

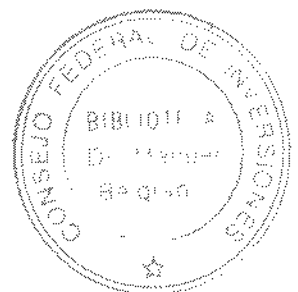
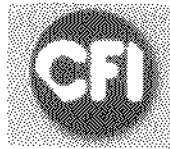
O/F. 331.9
C266

14/8/88

27/7/88

BASES PARA EL PLAN DE DESARROLLO URBANO
DE LA VILLA EL CHOCON

EXPERTO
ARQUITECTO ROBERTO ANTONIO CONVERTI



44866

CONTRATO DE OBRA CFI

Exp. N° 67240001

PROVINCIA: Neuquén

TITULO: Bases para el Plan de Desarrollo Urbano de la Villa El Chocón

EXPERTO: Arq. Roberto Antonio Converti

COLABORADORES: Arq. Fabio De Marco / Arq. Alberto Juan Maletti

MES Y AÑO: 3° INFORME NOVIEMBRE DE 2005 *INF. FINAL*

INDICE

PROLOGO AL INFORME FINAL	6
OBJETIVOS ESTRATÉGICOS.....	7
CUADROS TEMÁTICOS.....	8
COMPONENTE A	22
TAREA A2	23
BASES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO.....	23
• Plano 1 – Esquemas de las zonas.....	25
• Plano 2 – Plano general del ordenamiento urbano de la Villa El Chocón.....	25
• Fotos de la maqueta del Ordenamiento Urbano de la Villa El Chocón.....	25
TAREA A3	26
PROPUESTA DE TERMINOS DE REFERENCIA PARA.....	26
LOS PROXIMOS ESTUDIOS.....	26
1. DENOMINACIÓN DEL ESTUDIO:.....	27
2. MOTIVO:.....	27
3. FINALIDAD:.....	30
4. OBJETIVOS:.....	32
5. ALCANCE:.....	32
5.1. Para la Propuesta de Zonificación de Usos del Suelo.....	32
5.2. Para el Anteproyecto de un sector del Paseo Costero del Embalse Ramos Mexía.....	33
6. ÁREA EN ESTUDIO:.....	33
6.1. Para la Propuesta de Zonificación de Usos del Suelo.....	33
Se establece todo el Ejido Municipal.....	33
6.2. Para el Anteproyecto de un sector del Paseo Costero del Embalse Ramos Mexía.....	33
6.3. Para las acciones inmediatas, que consoliden y controlen la puesta en marcha del Plan.....	33
7. CARÁCTER DE LA SOLICITUD:.....	34
8. NÓMINA Y DESCRIPCIÓN SINTÉTICA DE ANTECEDENTES DISPONIBLES EN LA PROVINCIA:.....	34

8.1. Plan Urbano Ambiental de la Ciudad de Neuquen, Municipalidad de la Ciudad de Neuquen.	34
9. ORGANISMO RESPONSABLE DEL ESTUDIO O TRABAJO:	35
10. FUNCIONARIOS PROVINCIALES DE ENLACE:	35
11. PLAN DE TAREAS:.....	36
• TAREA A.1. Diagnostico y Propuesta metodológica.....	36
• TAREA A.2. Propuesta de Zonificación	36
• TAREA B.1. Relevamiento del Sector.....	37
• TAREA B.2. Anteproyecto de Arquitectura	37
• TAREA B.3. Computo y Presupuesto	37
• TAREA B.4. Especificaciones Técnicas	38
• TAREA C.1. Diagnostico y Propuesta metodológica.....	38
12. PRESENTACIÓN DE INFORMES:.....	38
ANEXO I	38
ANEXO II	39
14. PROFESIONALES:	39
ANEXO III.....	40
15. MEDIOS Y OTRAS PRESTACIONES:.....	40
ANEXO IV.....	41
16. CRONOGRAMA	41
ANEXO V	42
17. PLAN DE PAGOS	42
TAREA A4.....	43
POSIBLES FORMAS DE FINANCIAMIENTO	43
DE LOS ESTUDIOS.....	43
1. Posibles formas de financiamiento del estudio.....	44
COMPONENTE B.....	45
TAREA B3	46
LINEAMIENTOS BASICOS DEL DISEÑO	46
DEL ESPACIO PUBLICO Y EL EQUIPAMIENTO URBANO.....	46
LINEAMIENTOS BASICOS DEL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO	47
Y EL EQUIPAMIENTO URBANO	47
PARQUE COSTERO.....	47
1 BASE NATURAL DEL ESPACIO PÚBLICO COSTERO.....	47

2 LINEAMIENTOS GENERALES Y CONTENIDOS DEL ESPACIO PÚBLICO EN EL PARQUE COSTERO	83
El Parque Costero, un recorrido representativo	83
Propuesta temática del Parque Costero	83
Senda peatonal de anchos variables, según la topografía y el estado natural del terreno.....	84
Espacios temáticos.....	84
Espacios deportivos.....	84
Espacios de representación	85
Plazas miradores	85
Espacios infantiles	85
Espacios gastronómico espontáneos	85
El Parque Costero es un portal de comunicación	85
3 OBRAS DE ESPACIO PÚBLICO	87
Espacio público urbano	87
1. pavimento	87
2. veredas	87
3. plazoletas	87
4. arbolado.....	88
5. Señalización	88
6. Mobiliario urbano	88
7. Iluminación.....	90
Artefactos a elegir.....	91
De detalle:	92
PASEO PÚBLICO COSTERO	94
1. Muros de contención	94
2. Paseos	94
3. Terrazas y miradores.....	94
4. Señalización	95
5. Arbolado.....	95
MOBILIARIO URBANO	96
1. Iluminación	98
Artefactos seleccionados	98
1.1 De detalle:.....	98

TAREA B4	100
DEFINICION DE POSIBLES MODELOS DE GESTION	100
1. UN MODELO DE GESTION PARA LA EFICIENCIA DEL PLAN	101
1.1. OBJETIVOS	102
2. OBJETIVOS PARTICULARES PLANTEADOS EN.....	103
LA PRIMERA FASE PARA LA ELABORACIÓN DEL PLAN DE.....	103
ORDENACIÓN URBANO	103
2.1. EJES ESTRATÉGICOS.....	104
2.2. ACCIONES Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS	105
2.3. INICIATIVAS ESPECIALES.....	107
2.4. INICIATIVAS CON BENEFICIOS PARA EL DESARROLLO URBANO.....	108
Y EL MEDIO AMBIENTE	108
3. INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN	110
INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO URBANO.....	110
INSTRUMENTOS JURÍDICOS PARA LA REGULACIÓN NORMATIVA.....	110
INSTRUMENTOS DE CONTROL.....	110
INSTRUMENTOS ADMINISTRATIVOS.....	111
INSTRUMENTOS FINANCIEROS.....	111
• FIDEICOMISO	112
• FIDEICOMISO ORDINARIO	113
• FIDEICOMISO FINANCIERO.....	113
4. IDENTIFICACION DE ALGUNAS ACTIVIDADES A DESARROLLAR PARA ESTRUCTURAR UN POSIBLE FIDEICOMISO INMOBILIARIO EN LA VILLA EL CHOCON.....	115
5. ANÁLISIS COSTO – EFICIENCIA PARA OPTIMIZAR EL PROCESO DE GESTIÓN.....	116
EL CAMPO DEL ANÁLISIS.....	116
DIFERENCIAS ENTRE LA EVALUACIÓN PRIVADA Y LA SOCIAL.....	118
EVALUACIÓN DE ASPECTOS ECONOMICOS Y FINANCIEROS.....	118
EVALUACIÓN DE ASPECTOS TÉCNICOS.....	121
EVALUACION DE ASPECTOS INSTITUCIONALES.....	122

INFORME 3

BASES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA VILLA EL CHOCON

COMPONENTES DEL INFORME

PROLOGO

COMPONENTE A

BASES Y TERMINOS DE REFERENCIA DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

COMPONENTE B

DISEÑO PRELIMINAR DE LA FRANJA COSTERA

PROLOGO AL INFORME FINAL

PROLOGO AL INFORME FINAL

El actual documento es el Informe Final de la programación solicitada por el CFI en los Términos de Referencia para la realización de los trabajos, con el objeto de definir las Bases del Plan de Desarrollo Urbano de la Villa El Chocón en la Provincia de Neuquen y los Lineamientos Generales producidos para la Ordenación y el Diseño del Frente Costero al Lago Exequiel Ramos Mejía.

En esta etapa de conclusión del trabajo y en el marco de los progresivos avances del mismo, el Equipo Profesional interviniente ha sintetizado los distintos aportes multidisciplinarios tratados a lo largo de las tres fases del proceso de realización de la encomienda, con el fin de optimizar la calidad de los contenidos del programa solicitado.

En este sentido se ha considerado importante, recordar los cuatro objetivos estratégicos y los cuadros temáticos que han sido los encuadres orientadores de la organización de la actividad profesional.

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

- 1- La realización del Plan de ordenación general y del sector costero del Plan, a dos escalas, la redefinición del funcionamiento de la Villa El Chocón a partir de una nueva relación de la Ordenación Urbana General y el Lago, priorizando la categoría turística del lugar y la organización del territorio adecuado y el diseño de los sectores más caracterizados del espacio público de la Villa.
- 2- La presentación del Plan Urbano y la definición de los sectores especiales, realizada en sucesivos encuentros con el Intendente Municipal, sus colaboradores y los habitantes de la Villa, con el fin de ir orientando el proceso de evaluación y consenso del Plan.
- 3- El análisis y diseño de los contenidos de los diversos programas de usos del Plan.
- 4- La definición del modelo de gestión pública y privada y de los posibles instrumentos de financiamiento y el posicionamiento del mismo en la comunidad .

El Plan de Desarrollo Urbano de la Villa El Chocón es en este sentido una síntesis permanente de los estudios y propuestas generadas, basado en una estrategia de trabajo conducida con el fin de obtener resultados concretos respecto a un nuevo orden urbano y a su modo de gestión y su producción.

En este sentido, el proceso y los resultados de los objetivos trazados en los cuatro objetivos estratégicos y sus cuadros temáticos avanzó de acuerdo a los criterios previstos en los términos de referencia previstos por el programa del CFI.

CUADROS TEMÁTICOS

1 - TEMA DESARROLLADO: La realización del Plan de ordenación general y del sector costero del Plan, a dos escalas, la redefinición del funcionamiento de la Villa El Chocón a partir de una nueva relación de la Ordenación Urbana General y el Lago, priorizando la categoría turística del lugar y la organización del territorio adecuado y el diseño de los sectores más caracterizados del espacio público de la Villa.

- **Las características del territorio sobre la costa del Lago del Embalse Exequiel Ramos Mejía en el proyecto de reconversión urbana y las principales características del área urbana de cercanía con la costa y su influencia para el desarrollo integral de la Villa.**

La calidad del paisaje ribereño de la Villa El Chocón y el potente paisaje al cual pertenece, hacen del Plan en desarrollo una estratégica oportunidad para conducir una transformación de las condiciones del modo de habitar la ciudad y en esta línea marcar un diferencial y una modificación sustantiva de la identidad actual de la Villa dentro del sistema regional neuquino.

Referirse al Lago de la Villa y al corredor fluvial del Limay, nos remite a un sistema mayor e integral, la Región Confluencia, al cual ambos pertenecen y con el cual a partir de esta operación urbana la Villa debe plantear otro tipo de relación.

Es que sin duda, la oportunidad de transformar la organización urbana a partir de reconocer al Lago del Embalse como el lugar más importante para el futuro orden urbano, ha de ser la decisión más importante desde la fundación de la Villa y la causa por la cual muchas condiciones del Plan de la Villa El Chocón podrán desarrollarse.

Debemos partir del supuesto que muchas de las características funcionales de la Ciudad se han de modificar a partir de integrar un componente natural, tan atractivo como el Lago y sus costas a su territorio.

La principal ha de ser , el abordaje a una organización urbana policéntrica, lo cual ha de proporcionar tanto al ciudadano local, como al turista, una diversidad manifiesta a su posibilidad de residencia y recreación, e incluso una opción notable para el sector inmobiliario al definir la Villa a partir de una nueva sede de prestigio en la Región para actividades recreativas y deportivas, integrando siempre en el mapa de ofertas de atracción local, al mayor Centro de Exposición e Investigación Paleontológico de la Provincia.

Es por ello que el Lago de la Villa, formará parte de esta moderna propuesta del Plan, incluso por su gran valor incluso iconográfico.

Este criterio se ha de lograr en tanto se conforme a través del proceso de construcción del desarrollo de las iniciativas indicadas por el Plan que un importante parque y paseo público costero, conviva con la atrayente y reconocida arquitectura de los edificios Institucionales, Comerciales, de Equipamiento Social y Residenciales de la Villa.

Esta situación, la de una costa / paseo público, de diversa programación y diseño a lo largo de su extensión, permitirá a futuro ampliar esta relación de continuidad hacia el otro lado del Lago, conformando, esta es la idea, un continuo urbano de diverso paisaje, el cual contendrá una trama urbana consolidada por diversos ciclos de organización.

Donde de un ciclo desarrollado en base a zonas de crecimiento de edificios de carácter residencial y comunitario, el disparador futuro se ha de basar en el espacio público y su relación con el paisaje y la trascendente geografía de la Villa.

Esta unidad permitirá generar un orden urbano que contemple una nueva escala de la Villa.

Desarrollando para ello y sobre los bordes al Lago, las zonas para actividades y equipamientos especiales, centros deportivos, hotelería receptiva de congresos y ferias aprovechando el equipamiento instalado en la Villa, posadas y cabañas para el turismo permanente, clubes deportivos náutico y de deportes generales, la renovación del centro comerciales, condominios residenciales y propuestas de tejidos y barrios cerrados y la diversa y tradicional tipología residencial, inscripto en una geografía importante, a observar desde las terrazas del parque, las ramblas y los paseos.

Un nuevo orden urbano.

- **Las potencialidades de reconversión que ofrece el paisaje costero actual de la Villa.**

Este nuevo sentido urbano parte de concebir a este sector, el Lago y la Costa, el más importante lugar a planificar de la Villa, considerando a este el lugar donde se ha de desarrollar un nuevo y fundamental espacio público, el cual ha de promover una identidad de gran valor para los equipamientos y las residencias que se localicen en el área.

Es así que la tarea futura indicada para los TdR de la segunda fase, plantea el estudio pormenorizado del territorio del borde costero y el modo de producir el nuevo espacio público. Con este documento se entregan los lineamientos generales y una serie de fichas que forman parte del trabajo que se está desarrollando sobre la característica y tipo de las diversas zonas a ocupar en el área costera.

Definiendo la dimensión de cada una de las partes ahí indicadas, las cuales contarán al final de la próxima encomienda, con los detalles pormenorizados y en diversa escala de cada una de las zonas ahora planteadas.

Este circuito costero al Lago está identificado como una pieza urbana particular, con usos predominantemente públicos, la cual dentro del Plan general sostendrá la nueva tendencia urbana y el posicionamiento turístico de la Villa.

La estrategia del Plan de Desarrollo Urbano y la caracterización de sus sectores especiales, surge del modo de interpretación de una doble referencia de la Villa, el actual comportamiento y las expectativas urbanas de sus habitantes y de las oportunidades ofertadas al uso turístico, de esos factores determinantes de la vida en comunidad en El Chocón, es posible proyectar la forma de organización territorial y su funcionamiento y ocupación.

Este proceso metodológico ha de aportar el valor conceptual de la reconversión del paisaje costero, adecuado tanto a los deseos de convivencia y producción social, como al impacto de inversiones y al desarrollo económico de la Villa.

Esta relación forma parte del cruce multidisciplinar que verifica y valida al Plan, en sus aspectos generales y particulares, en tanto el sector indicado por sus características urbano y ambientales, por su calidad del contenido programático, por la adecuación a las reglas de mercado y por la factibilidad económica y financiera, ha sido definido en términos de OBJETIVO : el territorio paradigmático del Plan.

- **Las expectativas del ciudadano sobre las transformaciones urbana más significativas propuestas por el Plan.**

Como se ha indicado el Plan es el resultado de una serie de insumos referidos al nuevo uso y destino del diversos sectores caracterizados como especiales (todos ellos identificados en planos que se adjuntan) y de las expectativas ciudadanas referidas a las oportunidades de transformación futura de la Villa como totalidad.

Es así que la referencia a este Cuadro Temático abre el camino a un proceso más complejo, referido a la sustentabilidad en el tiempo del Plan de Ordenación General, más allá de un sector coyunturalmente especial que lo conforma.

En este sentido definir un Plan de Manejo Estratégico sobre las áreas especiales de intervención es clave para imaginar bajo que parámetros conseguir la vitalidad permanente de las áreas en desarrollo.

Así los aspectos significativos de un urbanismo activo y participativo, refiere a un gerenciamiento orientador no solo de los modos y de los momentos propicios para la inversión, sino también para perfeccionar aquellos aspectos que lo caractericen y logren la apropiación de los habitantes y usuarios.

- **La reconversión del área costera de la Villa El Chocón. Una nueva oportunidad para los inversores y los profesionales del turismo y de las actividades de ocio.**

El documento de definición de las Bases para el Plan de Desarrollo Urbano producido para el CFI, ha trabajado en sus Lineamientos Generales, en relación a un aspecto sustantivo: la necesidad de adaptar el Plan Urbano de la Villa al Plan Maestro de Turismo Provincial, con el fin de incentivar la relación de oferta y demanda y de identificar los contenidos más calificados y propicios de la Animación Urbana en la Región.

Al respecto los aspectos esenciales están explícitos en los sucesivos informes, dejando claro que el objetivo es la sustentabilidad del Plan y adoptar una preferencia dentro de la economía futura de la Villa, presentado como un lugar que constituye un sistema de usos residenciales, productivos, institucionales y turístico, y que formará parte de un sistema mayor donde los servicios y posibilidades de esta nueva área se han de adaptar a la oportunidad de reedificar las condiciones del territorio y su desarrollo económico en base a la inserción en la Región Confluencia, a la Provincia de Neuquén y a los diferentes circuitos nacionales e internacionales que acceden y se interesan por ellos.

Es por ello que los programas adoptados abordan el concepto de poli centralidad y dentro de ella la característica de diversas zonas urbana definida por sus contenidos, graficadas en el documento gráfico 2 ,plano general del Ordenamiento Urbano del Chocón:

la zona turística

hotelería, cabañas y posada + paseo público recreativo + zona náutica

la zona de las residencias

los barrios 1,2 y 3 actuales + el barrio distante del área central + los nuevos proyectados

la zona institucional y comunitaria

el municipio + la escuela y gimnasio + el comercio + el museo + el centro deportivo + las áreas de reunión social

la zona productiva

áreas de producción + ofertas turísticas

la zona de encuentro para la producción cultural

área del antiguo centro + arte + música + teatro + microemprendimientos

La idea es la de integrar el conjunto de las zonas a través de diversos circuitos, conformando un nuevo sector predominantemente turístico y recreativo y otro con mayor presencia e intensidad de uso local.

Donde la vivienda de variado tipo, las granjas productivas, los eventos, convenciones y ferias, la actividad deportiva en clubes, el ocio y la distracción de balnearios, muelles, parques, paseos y ramblas, galería de comercios, la municipalidad, el gimnasio, la escuela, la biblioteca, las áreas de arte, el museo y la hotelería, conformen un conjunto de extraordinario valor competitivo regional, donde los buenos servicios de cercanía del transporte vehicular, aeropuerto y estación de bus y el circuito lacustre de cercanía conformen un sistema calificado para el nuevo posicionamiento de la Villa.

Nuevo en términos turísticos, pero fundamentalmente receptivo por la calidad de la localidad como tal.

Confirma este criterio la hipótesis de disponer de un Plan, lo cual es una estrategia orientada a promover una nueva oportunidad para los profesionales del turismo y de las actividades de ocio, con referentes inmobiliarios, de servicios o la empresa de la construcción internos y externos a la Provincia de Neuquén, los cuales permitirán ir confirmando este criterio y la validación de crear una moderna escala al tradicional recorrido turístico patagónico.

Es entonces un aspecto importante del avance del Plan, el fijar como un punto clave del Plan, el parámetro del turismo y dentro de él al proyecto costero, como expresión de un territorio singular para la definición futura del desarrollo del Plan.

2 - TEMA DESARROLLADO: La presentación del Plan Urbano y la definición de los sectores especiales, realizada en sucesivos encuentros con el Intendente Municipal, sus colaboradores y los habitantes de la Villa, con el fin de ir orientando el proceso de evaluación y consenso del Plan.

- **Compatibilización de los múltiples intereses de la comunidad para la obtención de una nueva organización urbana con el fin de lograr la rápida puesta en marcha del proyecto**

Como resultado de la etapa en curso se ha completado toda la información que responde a las directrices de los TdR indicados por el CFI, las cuales se han presentado sucesivamente a las Autoridades de la Villa y en reuniones abiertas a la comunidad, a través de invitaciones especialmente realizadas con el motivo de enunciar y debatir los criterios adoptados en el Plan General y los sectores especiales.

De ella se desprenden una serie de aspectos de orden organizacional, lo cual ha permitido originar acuerdos sobre las ideas principales que sustentan los lineamientos generales.

En las reuniones estas etapas fueron presentadas según los bloques temáticos y el orden de las pautas de los documentos entregados al CFI, lo cual ha permitido la evaluación de los mismos y un cronograma de reuniones de acuerdo a los tiempos de verificación y control de la documentación presentada.

En este sentido vale registrar la importante tarea desarrollada por los funcionarios y técnicos del Municipio de la Villa El Chocón, cuya colaboración en la coordinación de la tarea general, el aporte en la búsqueda de datos y en la convocatoria a las reuniones de trabajo ha sido ejemplar por el entusiasmo e interés en el cumplimiento de los objetivos, lo cual ha permitido disponer de una ayuda fundamental para la buena realización de la tarea.

Asimismo el debate y los aportes de la comunidad han sido un aporte fundamental en el proceso de avance de la elaboración del Plan, determinando el diálogo colectivo e individual con los habitantes de la Villa, dos aspectos claves para la calidad de la propuesta urbana : la definición de los usos en cada área de la Villa y el tipo de impacto derivado de ellos para definir la localización edilicia en el territorio, todo lo cual ha sido derivado a los lineamientos del Plan.

A lo largo de esta tarea se produjeron encuentros públicos importantes, tres con los vecinos de la Villa y uno a través del COPADE con el fin de reflexionar sobre la Planificación Urbana de los Municipios de la Región Confluencia, además de sucesivas reuniones con las Autoridades Municipales, surgiendo de todos ellos ideas y criterios que fueron permitiendo encontrar los compromisos de los futuros procedimientos de la planificación y la política urbana Municipal

Sin dudarle las etapas de evaluación pública y las secuencias de visitas y reuniones en el lugar significaron uno de los procesos más importantes del Plan, por cuanto la correcta resolución de este vínculo, ha de permitir la posibilidad de ajustar todas las propuestas y operaciones públicas y privadas de acuerdo a las ideas rectoras del Plan.

Posteriormente a ello, la puesta en marcha del Plan y la velocidad con que se responda a los pasos, dependerá de un tema de orden interno Municipal., es por ello que con el objeto de ayudar a este proceso, en las fases indicadas en los TdR próximos a desarrollar, se señala una serie de proyectos especiales a poner en marcha en el marco de la acciones inmediatas y ejecutivas del Plan.

Es por ello que de aquí en adelante se deberá poner especial cuidado a los aspectos institucionales para la organización del Plan.

Con ese fin en la esta Etapa se ha comenzado a definir el modelo de gestión del Plan, el cual también se deberá tratar en profundidad en los pasos venideros, presentando una guía de las posibles formas de organización y sus secuencias temporales, según el plan de cada unidad urbana, todo lo cual servirá para la mejor convocatoria a nuevos residentes, turistas, desarrolladores e inversores.

- **Las propuestas para transformar el Parque y del frente de la Costa al Lago en un desarrollo urbano viable.**

En el documento existe un circuito ordenado según las zonas de desarrollo del Plan, el mismo fue diseñado, también con el fin de instaurar un criterio de prioridades en las etapas de obras y procedimientos que se han de llevar a cabo para producirlo, lo cual implica asimismo un compromiso político en donde el tiempo juega un rol muy fundamental.

Así, el tiempo de gestión para la elaboración de los proyecto públicos y los acuerdos para definir la normativa urbana de los diversos sectores que componen el Plan de la Villa, debe ser medido de manera cuidadosa, pues la dilatación del mismo sin fines concretos, podría derivar en la pérdida de valor, para la sociedad, del Plan como pieza estratégica del desarrollo de políticas públicas, tal como se lo expresa y explica a lo largo de este documento.

Un proyecto de esta escala es un Proyecto Estratégico, o sea un Plan con implicancias para el ciudadano y para todos aquellos actores comprometidos en la ejecución del mismo, es por ello que la concertación de intereses adquiere relevancia para la concreción del Plan y para transmitir una fortaleza principal a todos los convocados, la existencia de un Municipio Promotor para proponer oportunidades sociales y de desarrollo económico, requiere de aceitados mecanismos de gestión y de decisiones ejecutivas que lo hagan creíble y confiable, y uno de los aspectos principales es la velocidad con la que se resuelven los pasos administrativos correspondientes.

Otra de los aspectos centrales para la construcción y la viabilidad política del Plan, es adquirir un modo profesional de producir el mismo y una comunicación ordenada y ajustada a los tiempos y características de la realidad por la cual está transitando el Plan, este estilo creará credibilidad y confianza a todos aquellos que participen en los distintos proyectos sectoriales que integran el conjunto del Plan de la Villa El Chocón.

- **La relación de las reglas del mercado, la calidad del medio ambiente y las gestiones de recalificación urbana en los programas de viviendas, equipamientos de ocio, culturales y comerciales.**

Un aspecto importante del Plan, es atender y optimizar los actuales lugares de actividad urbana, barrios de viviendas, centro comercial, museo, zonas deportivas y costeras, según las presentes características del medio urbano y ambiental, en función del cambio que ha de proponer el crecimiento en residencias y los equipamientos y usos turísticos nuevos.

Este tema a lo largo del trabajo, abunda en detalles y conceptualmente justifica una serie de decisiones multidisciplinarias que sostienen la posición.

Esta tarea dispone de un valor especial en la presentación y en el trabajo general desarrollado, en tanto a lo largo de este proceso de desarrollo se ha de tener que resolver, un pensamiento tradicionalmente crítico a esta circunstancia y que como tal, opina que las reglas del mercado y la calidad del medio ambiente son incompatibles a la hora de proponer un Proyecto de crecimiento de Ciudad.

Sin embargo la amplitud de temas referidos a este aspecto por el Equipo Profesional y la metodología empleada para dar sustentabilidad a los lineamientos urbanos del Plan, demuestra la viabilidad de un proceso de concertación de intereses entre el sector privado y público orientado a producir acciones con beneficios comunes para el desarrollo de la Villa.

3 - TEMA DESARROLLADO: El análisis y diseño de los contenidos de los diversos programas de usos del Plan.

- **La receptividad de la sociedad de la Villa El Chocón con el Plan.**

Uno de los aspectos tratados en esta etapa de trabajo con mayor importancia y dedicación, ha sido el enlace de las tareas técnicas del planeamiento de la Villa (proyectos urbanos, caracterización del paisaje y el medio ambiente, soporte de infraestructuras y evaluación económica y financiera), con las expectativas sociales, entre las cuales se ha citado en diversas oportunidades tanto al inversor como el consumidor de los bienes y servicios (residentes y turistas).

Al respecto han sido numerosos los registros de opinión y diversos los encuadres y reuniones de trabajo, con vecinos y autoridades de la comunidad con el objeto de sumar opinión al tema aquí tratado. El mismo ya sea por los conceptos evaluados in situ como por el tipo de información aportada por el Municipio, cuantitativa y cualitativa, ha sintetizado aquellas iniciales tendencias y marcado a su vez ejes muy específicos sobre el registro de la sociedad en relación al Plan futuro.

Es así, que las expectativas e indicaciones de la sociedad en relación al Plan y a los proyectos especiales, fundamentalmente el desarrollo del área costera, han pautado en gran medida las condiciones y características del programa de usos y organización del mismo, de tal modo que durante su elaboración del Plan ha permitido al equipo profesional responsable del mismo: a lograr el énfasis de las zonas de interés social, como el espacio público costero, (ramblas, parques y puerto deportivo), organizando el circuito y lugar del equipamiento especial sobre el Lago integrado al eje comunitario tradicional, con el fin de ampliar las zonas de movimiento turístico.

Esta propuesta ha de ponderar el valor de la geografía y la naturaleza en la ocupación territorial, definiendo el carácter de las zonas de residencia, diversificando el tipo de habitante destinatario de esta zona, promoviendo agrupamientos y tipologías variadas de vivienda y su relación con el paisaje preexistente e incluyendo las nuevas zonas productivas de la Villa al Plan de Ordenación físico de la Villa.

- **El significado de la realización del Circuito Costero para la comunidad de la Villa.**

La oportunidad de promover una zona especial para el desarrollo urbano de la Villa El Chocón es una oportunidad excepcional, por la dimensión y objeto del emprendimiento, es por ello que la caracterización de los contenidos del Plan no se presentan casuales, sino el resultado de una serie de factores, resultado de asociar una escala mayor, el Plan Urbano General de la Villa con el Plan de Sector definido por la nueva relación entre las zonas residenciales y turísticas y el Lago del embalse.

En este sentido, y en el marco de las condiciones descritas, y ante la oportunidad de proponer una nueva escala urbana del espacio público y el equipamiento recreativo y cultural y una zona residencial de diversa forma y tipo, se ha considerado de fundamental valor el análisis de los contenidos específicos de los programas funcionales de esta nueva área urbana y al mismo tiempo la definición de los parámetros de receptividad de la sociedad local y externa a ella, en una primer hipótesis de evaluación del proyecto.

Así el diálogo con la comunidad ha permitido la validación de las funciones y contenidos otorgados al Plan y a partir de este objetivo se ha diseñado una específica tarea con el objeto de interpretar a los inversores, destinatarios y partícipes en la construcción del frente costero, en tanto entender sus expectativas es de vital importancia para garantizar la aceptación, el apoyo y el interés por el Plan, del sector público y el sector privado, consolidando así la viabilidad económica y sustentabilidad del Proyecto.

- **La manera y la forma que el Municipio. debe anunciar el Plan Urbano de la Villa a los sectores privados de inversión y a la comunidad.**

Uno de los aspectos que un proceso de trabajo como el reseñado ha de plantear a su finalización, es la calidad del vínculo real de los sectores sociales implicados de diversa manera con el desarrollo del Plan, es por ello tan importante la figura la comunicación del Plan, localizándose ahí la oportunidad para acceder a las oportunidades que surjan del presente estudio.

La comunicación debe surgir como un apéndice muy profesional de la gestión del Plan y deberá consensuar y atender un diseño muy creativo en sus diversas formas, encuentros, exposiciones, libros, folletos, página web, señal y cartelera pública, las cuales deberán tener una cuidada calidad, recomendando para ese momento la participación de profesionales de reconocida trayectoria para el diseño integral de los temas planteados.

- **El proyecto de la Villa El Chocón, caracterizada como una nueva centralidad del turismo patagónico.**

La orientación del trabajo producido en este encuadre temático, surge de la necesidad que un proyecto urbano de esta dimensión, en sus consideraciones estratégicas, disponga del perfil adecuado para expresar, a través de todos los factores que la componen, un hito emblemático y moderno.

El objeto del Plan es entonces la organización de la Villa como un lugar paradigmático y contemporáneo, capaz de promover un cauce eficaz al proyecto de inversión pública y privada, y un destino significativo y con gran valor para el desarrollo de la Región Confluencia.

Así, de todas las temáticas que aborda el Plan, es sin duda el turismo la más atractiva y potente para ese fin y es por ello que las evaluaciones y estudios planteados en este documento de avance, aborda desde distintos ángulos como este servicio puede incorporarse al sistema productivo, social, cultural y urbano de la Villa y como y cuales deben ser los factores esenciales para ese posicionamiento.

Ampliando la base turística habitualmente inscrita en la convocatoria paleontológica, a las nuevas actividades recreativas y de ocio que indica su potente paisaje natural.

4 - TEMA DESARROLLADO: La definición del modelo de gestión pública y privada y de los posibles instrumentos de financiamiento y el posicionamiento del mismo en la comunidad.

- **El modo de gestión del Plan.**

La Planificación de la Villa El Chocón, refiere no solo a los modos relativos al proyecto urbano, sino también a las condiciones de factibilidad del Plan, el cual estará en gran medida condicionado por el modo de gestionar el mismo a través del tiempo.

Nos referimos luego de elaborados todos los lineamientos iniciales que validan y dan calidad a la propuesta, a aquellas tareas que hacen tanto a la presentación adecuada a inversores, promotores y desarrolladores, como a los modos de tejer una red de intereses que factibilicen a través del tiempo la totalidad del sistema de producción del Plan de Desarrollo Urbano de la Villa, incluyendo su sustentabilidad.

En este sentido se ha partido de un dato relevante considerando que las tierras públicas y privadas, constituyen un todo inicial, siendo el mismo un capital excepcional de la Villa, dispuesto a ser desarrollado.

Para ello la existencia de un organismo específico para el desarrollo del Plan, ha de significar un gran aporte a la gestión, siendo este un posible primer acuerdo público / privado de intereses, respecto a la viabilidad del Plan.

La gestión concertada, ha de lograr la existencia de una voluntad común de orientar el desarrollo, aceptando encolumnarse tras proyecto integral de la Villa, donde para el crecimiento de la misma el Municipio aporta inicialmente tierras y las iniciales obras que correspondieran producir.

A su vez el Plan ha dispuesto una serie de oportunidades tal lo expresado en los diversos informes y documentos, que le han de dar a la totalidad de las tierras que integran el área promovida una nueva función urbana, rehabilitando o recategorizando el territorio, lo cual le agrega a diversas áreas un nuevo perfil y valor económico, el cual al ser tratado por su escala como zonas especiales, permite atender según la autoridad Municipal lo disponga, el modo del desarrollo de la obra pública estructural a través del instrumento financiero que corresponda.

- o **Las soluciones financieras y jurídicas para los nuevos desarrollos de reconversión urbana .**

En los informes de gestión se explica la amplitud y posibilidades de los instrumentos financieros diseñados para producir los posteriores pasos del circuito anteriormente descrita, y como se observa en el documento, en los casos estudiados la participación de las distintas partes intervinientes, surge de un acuerdo fundamental el rol de promotor de la iniciativa y de la creación de la cadena de valor urbano generada a partir de la dinámica del desarrollo sostenido de la Villa.

- **El inversor**

En el marco de lo expuesto y si bien la figura del inversor /desarrollador ha estado presente desde el principio en la elaboración del Plan Urbano, la recomendación es que se cumpla con los requisitos de calidad del Plan.

Es decir debe cumplir con rigor los pasos del procedimiento de las normativas urbanas vigentes y futuras. Como va surgiendo del estudio en marcha y de acuerdo a los pasos dados al respecto, estamos hablando de distintos tipos de inversor.

1. El inversor para unidades individuales
2. El inversor para conjunto de unidades
3. El inversor para zonas completas.

- **La integración del sector público con el privado para la rehabilitación de las nuevas áreas urbanas.**

En los proyectos urbanos como este, donde la calidad y la escala de intervención son significativos respecto a la totalidad de la Villa, la posibilidad de concertación entre el sector público y privado es una fórmula de gran valor en la gestión de gobierno.

Por un lado suma aliados estratégicos en un área tan sensible como la economía, con el impacto que significa incluso en los aspectos laborales y demuestra su capacidad de convocatoria a través de proyectos específicos de desarrollo urbano, económico y social y por otro lado podrá lograr la producción de una zona especial, como el ejemplo del circuito costero indicado en el Plan : el cual importa a usos de hotelería, cabañas, comercio, recreación y náutica, con el impacto de movilidad social que ello significa, en relación a la calidad e importancia de los objetivos promovidos y las inversiones totales a producir en el Plan.

Para que ello ocurra, sin embargo deberá contarse con una calidad y modo de gestionar la participación del sector privado, al cual se lo

deberá convocar en base a la propuesta en marcha, a través de llamados o convocatorias a iniciativas, en tanto debe estar claro para él que significa su participación y los riesgos y beneficios básicos que significa su incorporación al desarrollo del Plan de la Villa.

Una de las oportunidades que los proyectos de esta índole traen aparejado es la posibilidad de utilizar la capacidad de tierra municipal propia disponible para alentar sociedades o alianzas estratégicas donde el valor del suelo aportado en los proyectos inmobiliarios será compensado con obras de carácter público e infraestructural.

Asimismo la oportunidad de sumar zonas de tierras municipales, permite utilizar la normativa de edificabilidad, como un factor transaccional que permita crear acuerdos concertados para promover fondos y recursos con el mismo fin anterior.

Otro de los aspectos que parece fundamental atender es el referido a los tiempos de desarrollo de la Villa y los modos de promover oportunidades y atender al desarrollo directo de construcciones tanto pública como privada, en tanto el objeto es el desarrollo de un nuevo lugar habitado y no la transacción y especulación sobre tierras urbanas.

En este sentido los lineamientos generales presentados aborda el conjunto de procedimientos que derivarán en proyectos y acciones de inversión pública y privada, que permita a todos los sectores optar por variados y eficientes menú de oportunidades.

Es importante en este sentido y a los efectos de sostener y manifestar la calidad de las opiniones y procedimientos planteados y su coherencia y relación con los pasos futuros de financiamiento y tal como se ha planteado en diversas circunstancias en nuestro país en casos similares, con gestiones de buen resultado, un proyecto de este tipo dispone de la posibilidad de contar con un Organismo Internacional Financiero que apoye distintas etapas o proyectos especiales planteados en el Plan.

Debemos ser conciente que estamos ante un programa que en el marco de buenas condiciones de presentación podría ser propiciado y financiado por el la Banca Multilateral.

Para esto el Plan debe contar con una calidad y continuidad hasta su definición integral, siendo el CFI un factor de calidad para la prosecución de los estudios en tanto es un valor agregado de gran mérito para la presentación y obtención de fondos especiales de financiamiento para obras y proyectos.

Debe recordarse tal como se expresó en anteriores documentos que este caso puede referirse al apoyo a las obras de infraestructura del Plan de Urbanización.

Los tipos de préstamos tienen las características de fomento que se podría asimilar el proyecto y entonces la Banca Internacional podría acompañar a la Provincia y al Municipio en este emprendimiento.

Las fuentes de financiamiento, comprenden no solo a las Instituciones que tradicionalmente financian inversiones, sino también a las estructuras que podrían organizarse y fortalecerse para hacer posible el financiamiento, junto con los demás fideicomisos o vehículos especiales de financiamiento, como productos financieros o del mercado de capitales y otros productos de última generación.

COMPONENTE A

BASES Y TÉRMINOS DE REFERENCIA DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO

TAREA A2

BASES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO