



▲ Programa de Infraestructura Comunitaria

Subsecretaría de Vivienda de la provincia de Neuquén
Agencia de Desarrollo Urbano Sustentable
Dirección General del Plan Social de Desarrollo Urbanístico

Desarrollo urbanístico

A partir del tratamiento de temáticas sociales relacionadas con la población más vulnerable tanto en lo que respecta al hábitat como a su desarrollo comunitario, a través de esta planificación se implementan acciones, estrategias y programas que hacen al resurgimiento de un nuevo actor social (el beneficiario) vinculado y comprometido con su entorno y con la proyección urbanística del mismo.

En una provincia como Neuquén la demanda habitacional crece permanentemente por la imparable corriente migratoria. Los habitantes de ciudades como Neuquén capital no sólo deben adaptarse a la falta de infraestructura de servicios acorde a la cantidad de habitantes sino también a los altos valores que el mercado inmobiliario exige tanto en adquisiciones como en alquileres. Por esos motivos una gran parte de la población de esta ciudad capital (un 10% aproximadamente) se encuentra ocupando ilegalmente tierras tanto de propiedad provincial como municipal que están en pleno proceso de urbanización (provisión de luz, gas, agua, cloacas) y con prolongados procesos de mensuras que exigen, por la diversidad de terrenos, estudios de toda índole (hidráulicos, de impacto ambiental, de suelos, etc.) para ser aprobados por el municipio local.

DESCRIPCIÓN DEL PLAN

El Plan Social de Desarrollo Urbanístico está dirigido a mejorar las condiciones de vida de la población residente en barrios o sectores urbanos con carencias de infraestructura urbana, problemas ambientales,



▲ Programa de mejoramiento de la calidad de vida a vecinos con capacidades diferentes

falta de mensuras y de regularización dominial, carencia o inadecuada infraestructura recreativa, cultural, deportiva y/o de desarrollo socio-comunitario, a través de la ejecución de un conjunto de obras y servicios que faciliten la consolidación barrial y la organización social.

PROGRAMAS CONTENIDOS EN EL PLAN DE DESARROLLO URBANÍSTICO

a) Construcción de viviendas:

Esta línea de programas permite a las familias, en su mayoría de bajos recursos, acceder a créditos/subsidios para construir sus hogares, mejorarlos en caso de ya tener su vivienda y/o acceder a la compra de tierras, bienes, redes de servicio y/o cualquier mejora que las posicione en una mejor calidad habitacional:

- 1.-Programa Círculos Solidarios de Vivienda y Trabajo
- 2.-Programa de Créditos Sociales de Urgente Demanda
- 3.-Programa "Menos de Tres"
- 4.-Programa de Participación Comunitaria en la Construcción de Viviendas
- Subprograma "Hogares Temporarios"



◀ Programa de Urbanización Lote Z1





▲ Programa de generación y/o consolidación áreas deportivas

b) Obras sustentables y/o de consolidación comunitaria:

Esta segunda línea de programas apunta a la urbanización de los barrios, sectores y/o asentamientos con todos los recursos comunitarios, sanitarios, educacionales, deportivos, culturales y productivos para mejorar la consolidación barrial a partir de una mejor calidad de vida que abarque todas las necesidades posibilitando el arraigo de sus habitantes.

- 1.-Programa de Urbanización Lote Z1
- 2.-Programa de Infraestructura Comunitaria
- 3.-Programa de mejoramiento de la calidad de vida de vecinos con capacidades diferentes
- 4.-Programa de generación y/o consolidación de áreas deportivas
- 5.-Programa Oportunidades para el Desarrollo Económico, Social y Laboral
- 6.-Programa Recuperando Soluciones
- 7.-Programa de Infraestructura Turística Barrial

DESCRIPCIÓN DE UNO DE LOS PROGRAMAS DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS

a) 1.- PROGRAMA: CIRCULOS SOLIDARIOS DE VIVIENDA Y TRABAJO

Fundamento:

En la provincia de Neuquén un amplio sector de la población se ha visto forzado a radicarse ilegalmente en lugares que corren peligros ambientales y carecen de todo tipo de resguardo. En la búsqueda de una solución se idea este programa que comprende a familias de bajos recursos y a los asentamientos llamados Tomas.

Objetivos específicos:

- Impulsar la asociación solidaria entre familias con problemas de vivienda y empleo para que, a través del acceso a microcréditos en materiales, puedan mejorar la calidad de hábitat y adquieran capacidad de inserción laboral.
- Generar capacidades y mecanismos de autocontrol de los recursos en la población destinataria, articulando intersectorialmente estrategias, recursos y voluntades.



▲ Programa Recuperando Soluciones



- Instalar una conciencia solidaria en los beneficiarios respecto del recupero financiero de los microcréditos, incentivando las buenas prácticas a través de la creación de un fondo de desarrollo barrial que permita reinversiones en obras comunitarias en el mismo sector.
- Evitar futuras disconformidades que se traducen en juicios y demandas al organismo ejecutor, ya que son los beneficiarios los únicos responsables del nivel constructivo de las unidades.

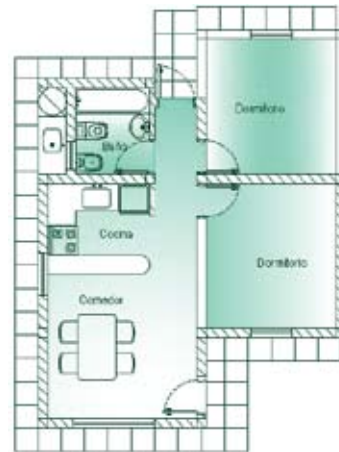
Pasos:

- a** Diagnóstico descriptivo de la población beneficiaria
- b** Proceso de relocalización o consolidación de acuerdo a las posibilidades de desarrollo urbano que tenga el sector asistido
- c** Regularización documental de las familias
- d** Mejoramiento del hábitat con materiales precarios a fin de garantizar una mejor estadía mientras dure el proceso constructivo de sus viviendas definitivas
- e** Inserción de los beneficiarios en el sistema bancario a fin de concretar los créditos

- f** Conformación de grupos no mayores a 10 familias a fin de concretar el proceso de adquisición de materiales, herramientas, capacitación de mano de obra y aprobación de las diferentes tipologías constructivas propuestas para elegir el prototipo a construir
- g** Elección de los líderes de cada grupo
- h** Financiamiento de los créditos
- i** Entrega individual de escrituras
- j** Apertura de cajas de ahorro para el depósito de los fondos
- k** Cobro por parte del organismo oficial de los lotes
- l** Desarrollo de la obra en tres etapas constructivas
- m** Capacitación
- n** Aporte gubernamental en redes de servicio

Modalidad de implementación:

Con sistema tradicional de construcción y mano de obra 'no especializada' se lleva adelante este programa, donde el trabajo desde la Dirección General del Plan se coordina permanentemente entre la obra con sus técnicos, las oficinas con sus sectores administrativos

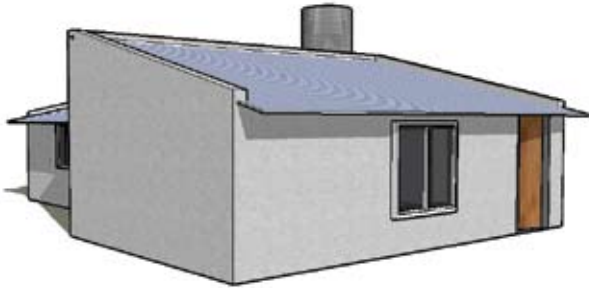


▲ Planta Prototipo Las Lajas



Neuquén

AGENCIA DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE - A.D.U.S.



▲ 3D prototipo vivienda



▲ 12 viviendas en San Martín de los Andes



▲ Planta Prototipo Bella Vista

y el sector social asistiendo en forma integral a cada familia.

Es un arduo trabajo donde priman los sentimientos tanto de parte de las familias como del equipo técnico que día a día se compromete para llegar al techo propio de los beneficiarios.

- Cada círculo se conforma con no más de 10 familias beneficiarias.
- Cada familia accede a un crédito para pagar su lote y la construcción de su vivienda.
- La tipología constructiva se desarrolla en base al presupuesto.
- Cada familia lleva adelante la construcción de su casa.
- Los círculos se establecen de acuerdo a la ubicación del terreno.
- Con los cómputos de materiales correspondientes se realiza una compulsión de precios en presencia de los beneficiarios.
- Cada etapa de obra tiene su cómputo de materiales.
- Cada avance de obra se certifica para el siguiente desembolso financiero que permite nuevas adquisiciones de materiales y el pago de la mano de obra.

- En la primera etapa se compran las herramientas y la ropa de trabajo.
- La mano de obra (no especializada) recibirá capacitación durante todo el periodo de obra.
- La obra se divide en tres etapas:
 - 1 Estructura y albañilería.
 - 2 Techo y colocación de carpintería.
 - 3 Instalaciones y terminaciones
- Cada lote debe contar con infraestructura básica, agua, luz y factibilidades de cloacas y gas.
- Infraestructura comunitaria.
- Consolidación del terreno mediante mensura previa.
- Como objetivo final la entrega de la escritura correspondiente a sus lotes definitivos.

La actual propuesta habitacional intenta integrar tres ideas fundamentales:

- 1 Vivienda digna.
- 2 Planificar las urbanizaciones.
- 3 Mejorar la calidad de vida.

Memoria descriptiva

Considerando las necesidades sociales y prioritarias se desarrollan prototipos de viviendas con uno y



▲ 15 viviendas en Andacollo (localidad del interior de la provincia de Neuquén)

dos dormitorios con las siguientes características: estructura antisísmica a nivel de toda la superficie cubierta empleando sistemas tradicionales y no tradicionales (industrializada en troncos) e instalaciones sanitarias, eléctricas y de gas con materiales normalizados. Los materiales a emplear se adaptan según la zona, así como también las aberturas y la definición en los techos.

Las superficies de dichas viviendas rondan entre los 50 y los 60 m². La modalidad de trabajo es con ayuda mutua desde el inicio hasta el final de la obra. La participación de mano de obra contratada es mínima y se da en tareas específicas como electricidad, plomería y gas. Nuestro equipo de trabajo tiene en ejecución 125 viviendas por autoconstrucción asistida. Estamos trabajando y elaborando una propuesta habitacional que integre tecnología y modalidad de ejecución que sustente el trabajo técnico, social y administrativo al servicio de la autoconstrucción.



▲ ▼ 47 viviendas en Neuquén capital.
Actual barrio 20 de Septiembre





Neuquén

AGENCIA DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE - A.D.U.S.



▲ 12 viviendas Las Lajas



▲ 71 viviendas Bella Vista



14 viviendas Aluminé ▶

Costos:

La tipología en ejecución actualmente en los asentamientos Bella Vista (71 familias) y Nuestra Esperanza I (54 familias) en tierras pertenecientes al Instituto Provincial de la Vivienda se construyen con un aporte económico por beneficiario distribuido de la siguiente manera:

Total del crédito: \$45.000

Monto destinado al pago de su lote:
(recupera el organismo) \$3.000

Monto destinado a la compra
de materiales: \$35.000

Monto destinado a mano de obra:
(lo nombra el beneficiario y en muchos
casos son ellos mismos): \$6.000

Monto destinado al pago
de herramientas: \$1.000

Plazo de ejecución: seis meses

EXPERIENCIAS EJECUTADAS

- 47 viviendas en Neuquén capital. Actual barrio 20 de Septiembre
- 15 viviendas en Andacollo (localidad del interior de la provincia de Neuquén)
- 15 viviendas en El Huecú (localidad del interior de la provincia de Neuquén)
- 12 viviendas en San Martín de los Andes

EXPERIENCIAS EN EJECUCIÓN

- 20 viviendas en San Martín de los Andes
- 12 viviendas en Las Lajas
- 14 viviendas en Aluminé
- 71 viviendas en Bella Vista (Neuquén capital)
- 54 viviendas en Nuestra Esperanza I (Neuquén capital)