



TALLER

ACUERDOS

PARA LA PLANIFICACIÓN
SOSTENIBLE DE LA VILLA

MIÉR 19 MARZO • 18.00 a 20.45hs
CENTRO DE CONVENCIONES • LAS FRUTILLAS 10



CONSEJO FEDERAL
DE INVERSIONES



Municipalidad de
Villa La Angostura





PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
—VILLA LA ANGOSTURA • NEUQUÉN—

Marzo 2025

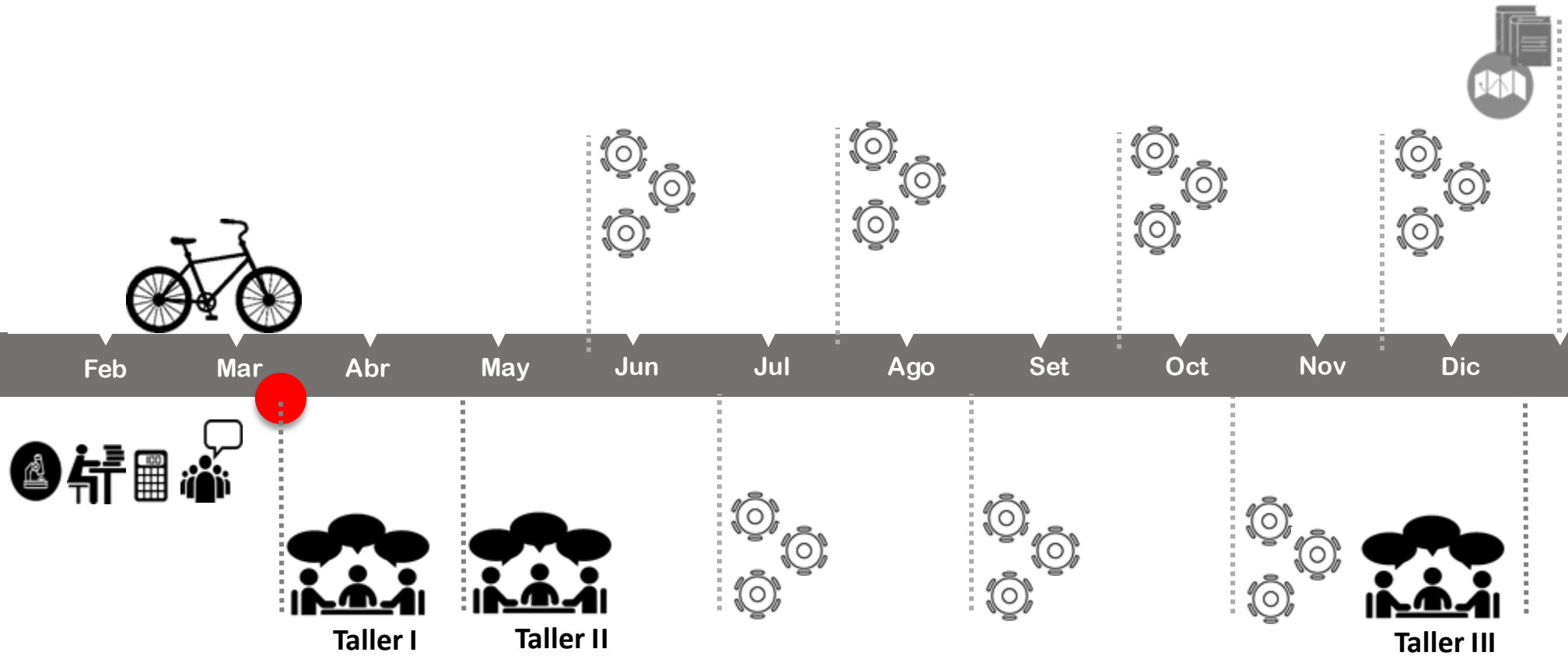




PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
— VILLA LA ANGOSTURA • NEUQUÉN —

REDEFINICIÓN DE POLÍTICAS URBANAS para la Villa

- ▶ **Plan** (Modelo territorial, directrices, programas, proyectos)
- ▶ **Código** (Indicadores –subdivisión suelo y edificación- instrumentos)
- ▶ **Reglamento de Edificación** (Ajustes al nuevo código)





PLAN ESTRATÉGICO VILLA LA ANGOSTURA 2006





“ES UN PARAISO ...”



Carolina



“ES UNA MENTIRA ...”



Mauricio



“NO BRINDAMOS LO QUE VENDEMOS...”



Maria de los Angeles



“ SABEMOS LO QUE NO QUEREMOS PERO
NOS CUESTA DEFINIR LO QUE QUEREMOS”



Jose Pablo



“SOMOS JODIDOS ...”



Oscar



**“UNA BOLSA DE GATOS, MUCHA PELEA Y
DEMASIADOS INTERESES CRUZADOS”**



Ignacio



**UNOS VIENEN PARA CAMBIAR DE VIDA Y
ADAPTARSE AL PUEBLO, OTROS QUIEREN
ADAPTAR EL PUEBLO A ELLOS”**



Lucia



“NO CREZCAMOS MAS...!”



Jaime



**“ CREZCAMOS PERO MANTENIENDO
AQUELLO QUE NOS TRAJÓ HASTA AQUÍ”**



Roxana

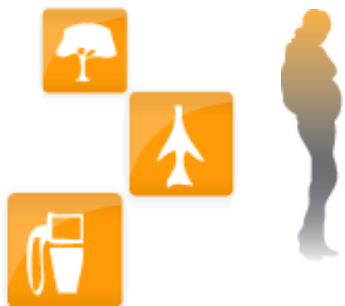


**“DEMASIADOS HABLANDO DE LOS
ARBOLITOS Y POCOS DE LA ECONOMIA...!”**

Jaime



**“SI NO TENEMOS EN COMUN
EL PASADO ...
TAL VEZ LO QUE NOS UNA SEA EL FUTURO”**



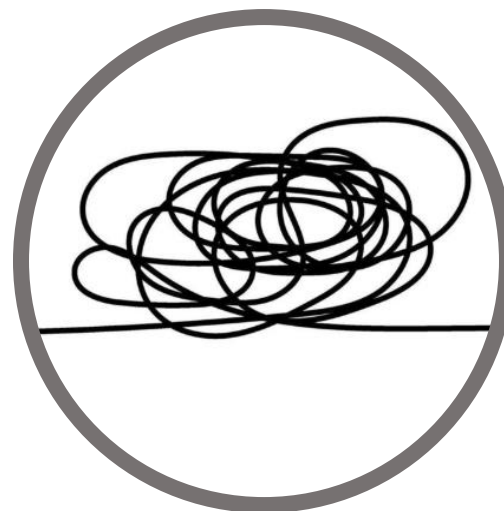
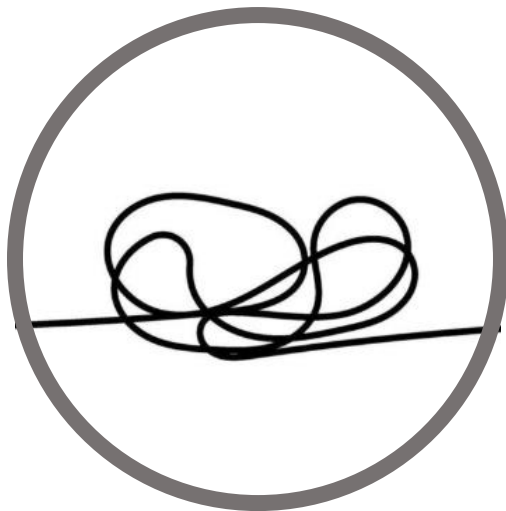
Clara



PLAN ESTRATÉGICO VILLA LA ANGOSTURA 2006



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
—VILLA LA ANGOSTURA • NEUQUÉN—

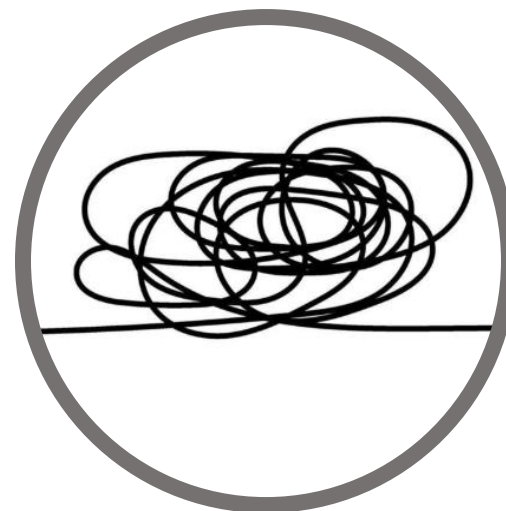
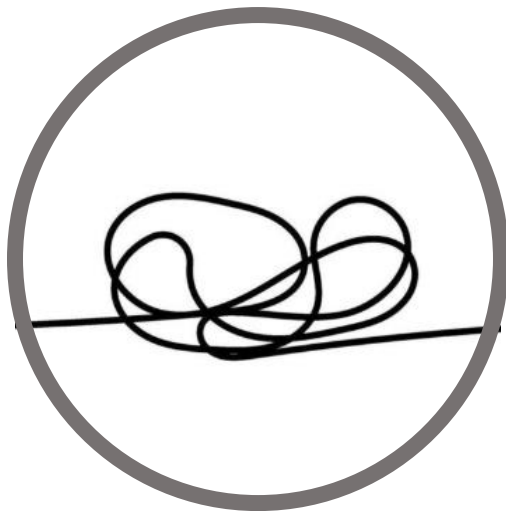


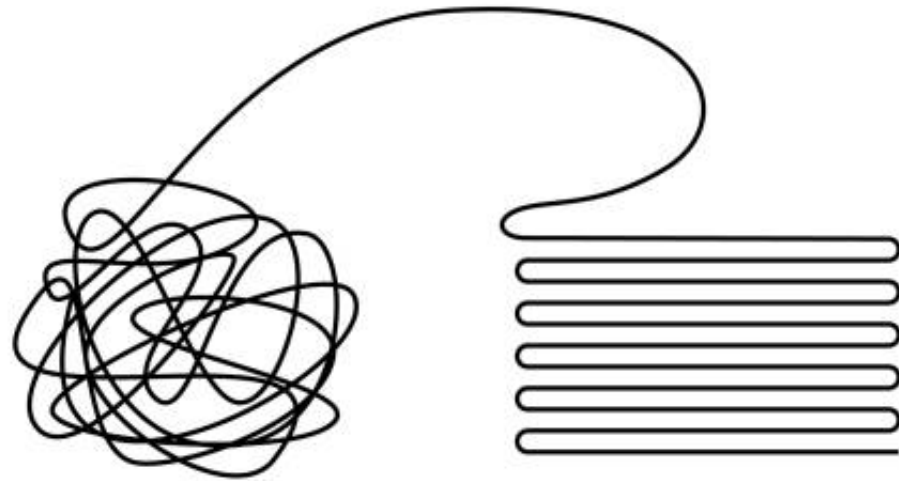


PLAN ESTRATÉGICO VILLA LA ANGOSTURA 2006



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
—VILLA LA ANGOSTURA • NEUQUÉN—

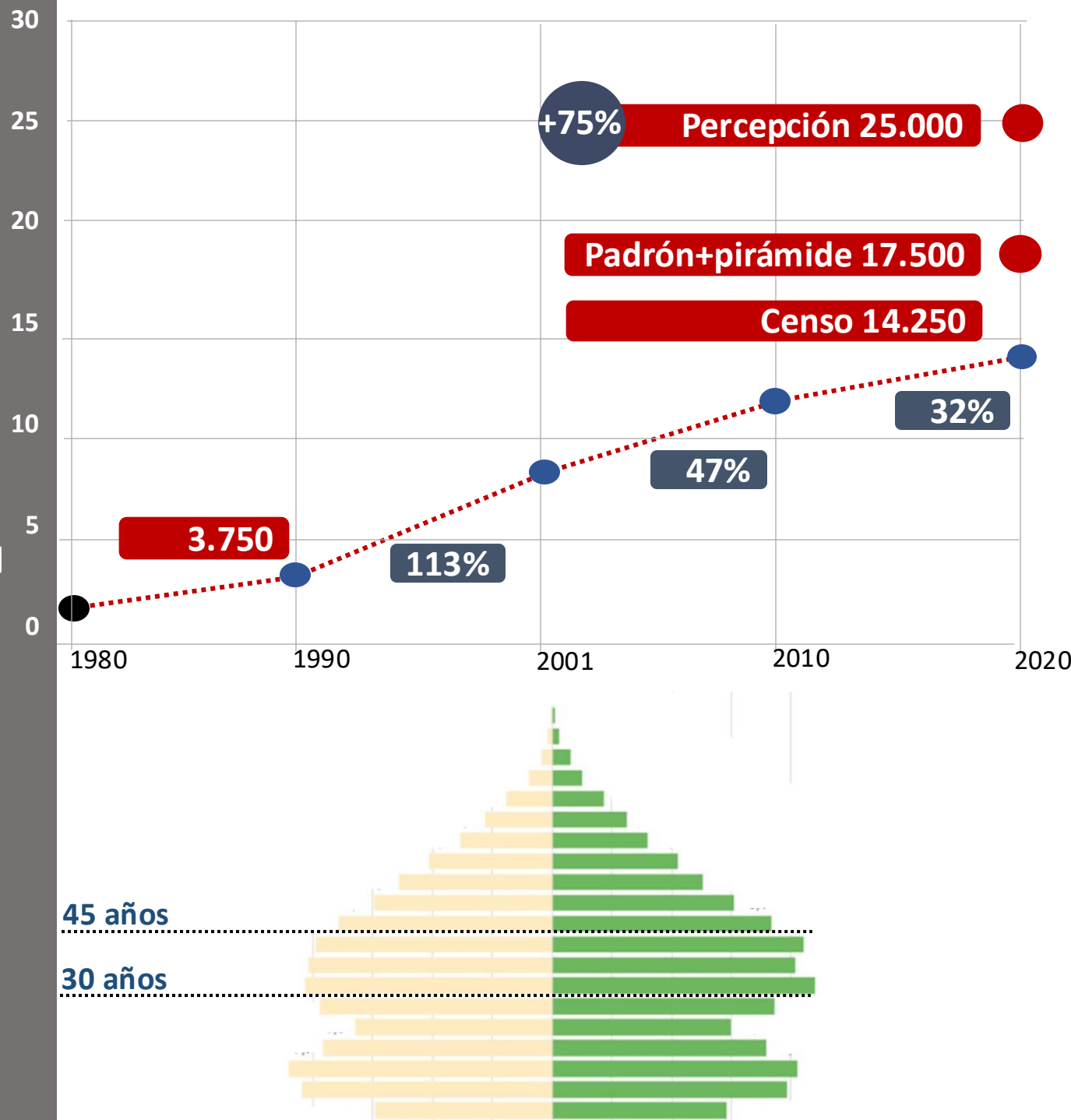




REDEFINICIÓN DE POLÍTICAS URBANAS para la Villa

ACUERDOS
PARA LA PLANIFICACIÓN
SOSTENIBLE DE LA VILLA

CUANTAS PERSONAS VIVEN EN LA VILLA?





VIVIENDA

6.136 unidades

2,3 habitantes x vivienda



laangosturadigital.com.ar

17-08-2006 19 AÑOS - 17-08-2025



Crisis habitacional: Unas 3.000 personas se inscribieron por una vivienda sociales en Villa la Angostura

📅 diciembre 23, 2024 ⌚ 7:18 am

PAREJAS CON HIJOS

31.2 %

PERSONAS SOLAS

27,1 %

PAREJAS SOLAS

16.1 %

MONOPARENTAL con hijos

12.8 %

HACINAMIENTO 4.86 %

Fuente: Censo 2022

INFORMACIÓN EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

DE QUÉ VIVE LA POBLACIÓN..?



TURISMO

39.1 %

COMERCIO

39.0 %

SERVICIOS

8.2 %

CONSTRUCCIÓN

7.1 %

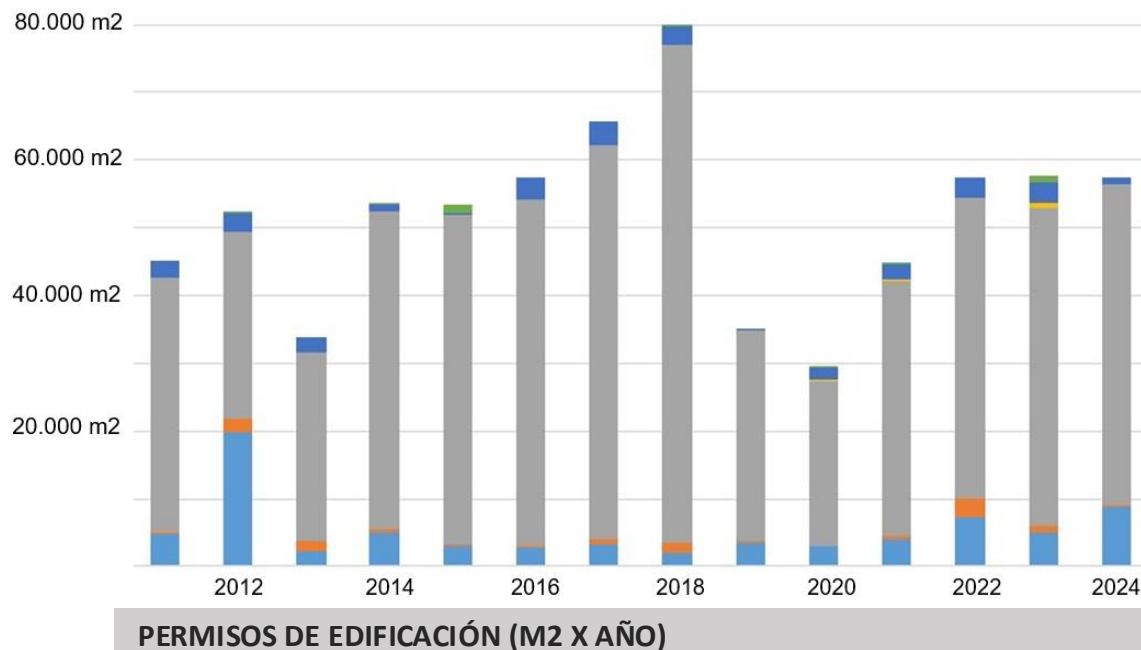
APROXIMACIÓN EN BASE A PAGOS TISH Y MONOTASA

(Actividad del sector “privado, formal y declarado”)

No se incluye al sector público

Fuente: Municipalidad de Villa La Angostura
INFORMACIÓN EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

DE QUÉ VIVE LA POBLACIÓN..?



TURISMO

39.1 %

COMERCIO

39.0 %

SERVICIOS

8.2 %

CONSTRUCCIÓN

7.1 %

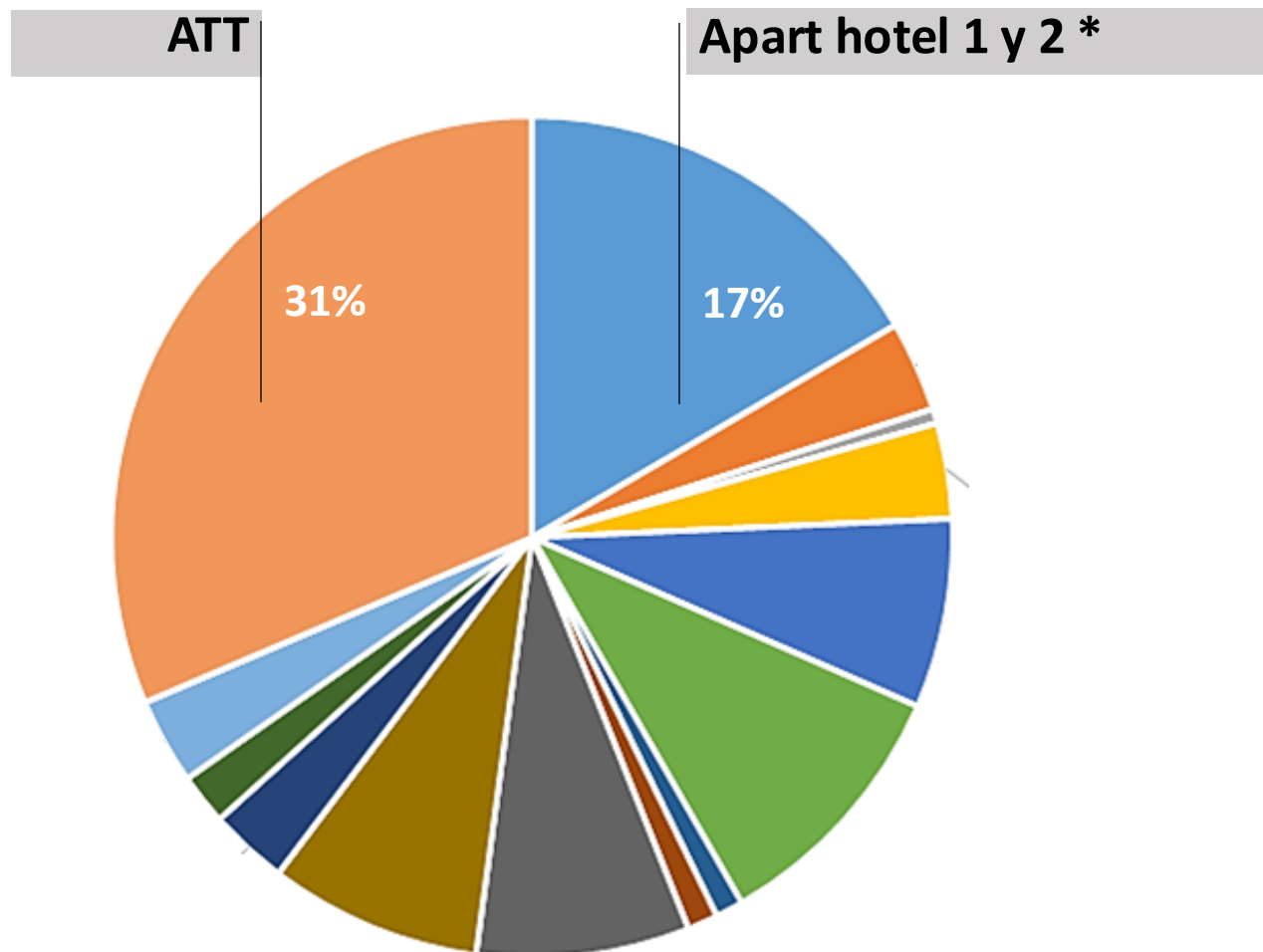
APROXIMACIÓN EN BASE A PAGOS TISH Y MONOTASA

(Actividad del sector "privado, formal y declarado")

No se incluye al sector público

Fuente: Municipalidad de Villa La Angostura
INFORMACIÓN EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

PLAZA OFRECIDAS ENERO 2025

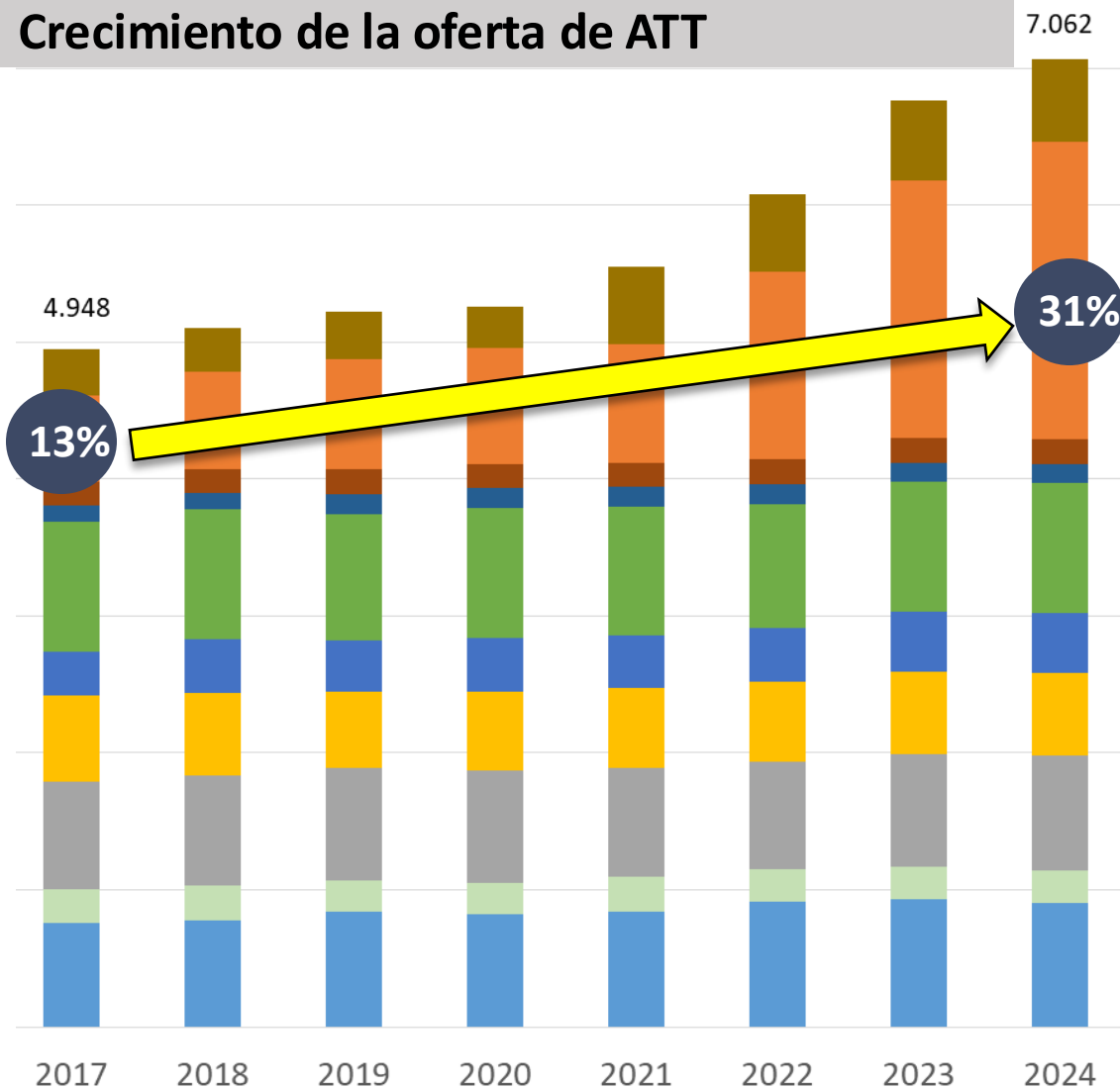


Fuente: Municipalidad de Villa La Angostura
INFORMACIÓN EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

EVOLUCIÓN DE LA OFERTA DE PLAZAS 2017-2024

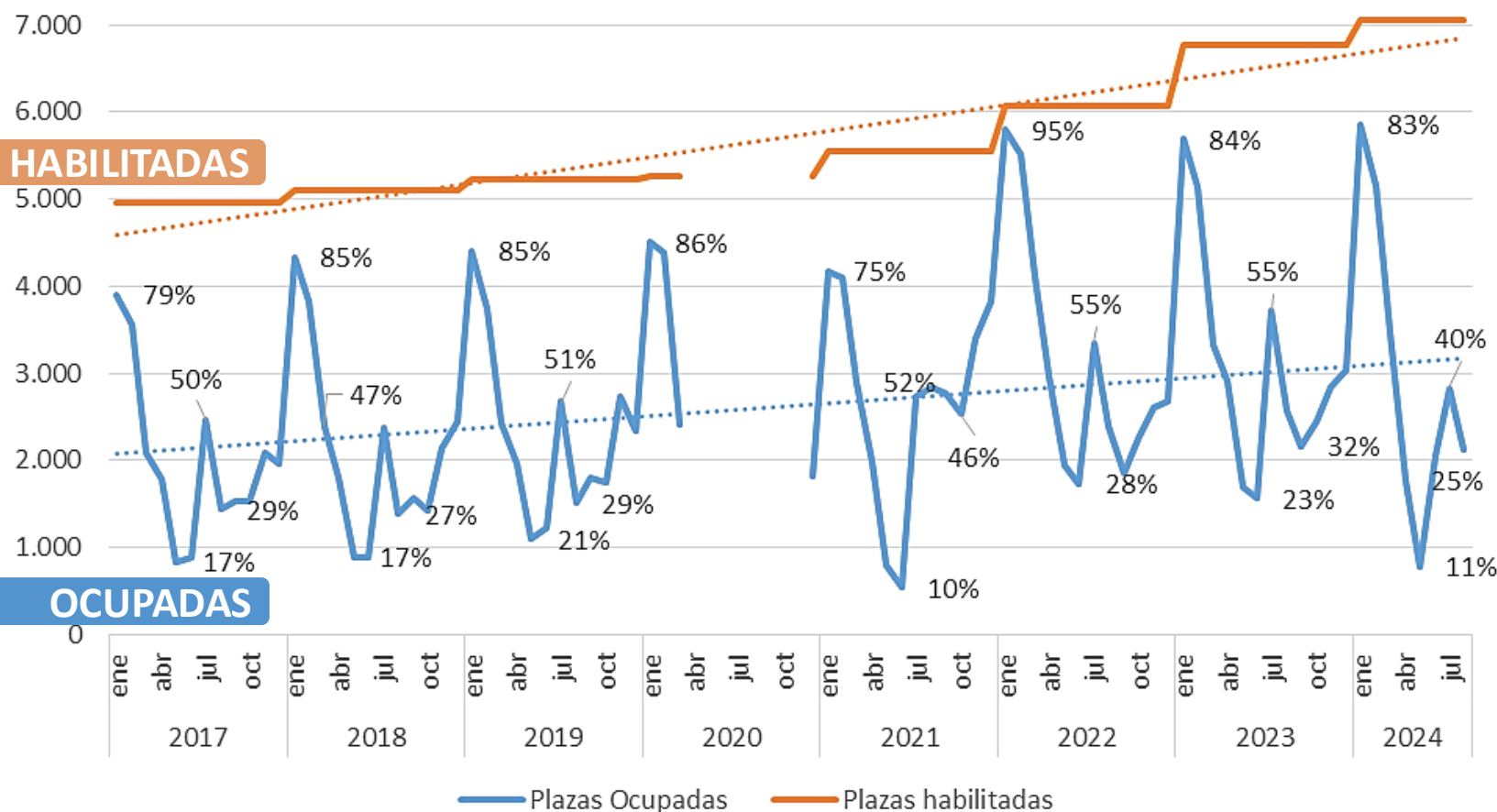


Crecimiento de la oferta de ATT



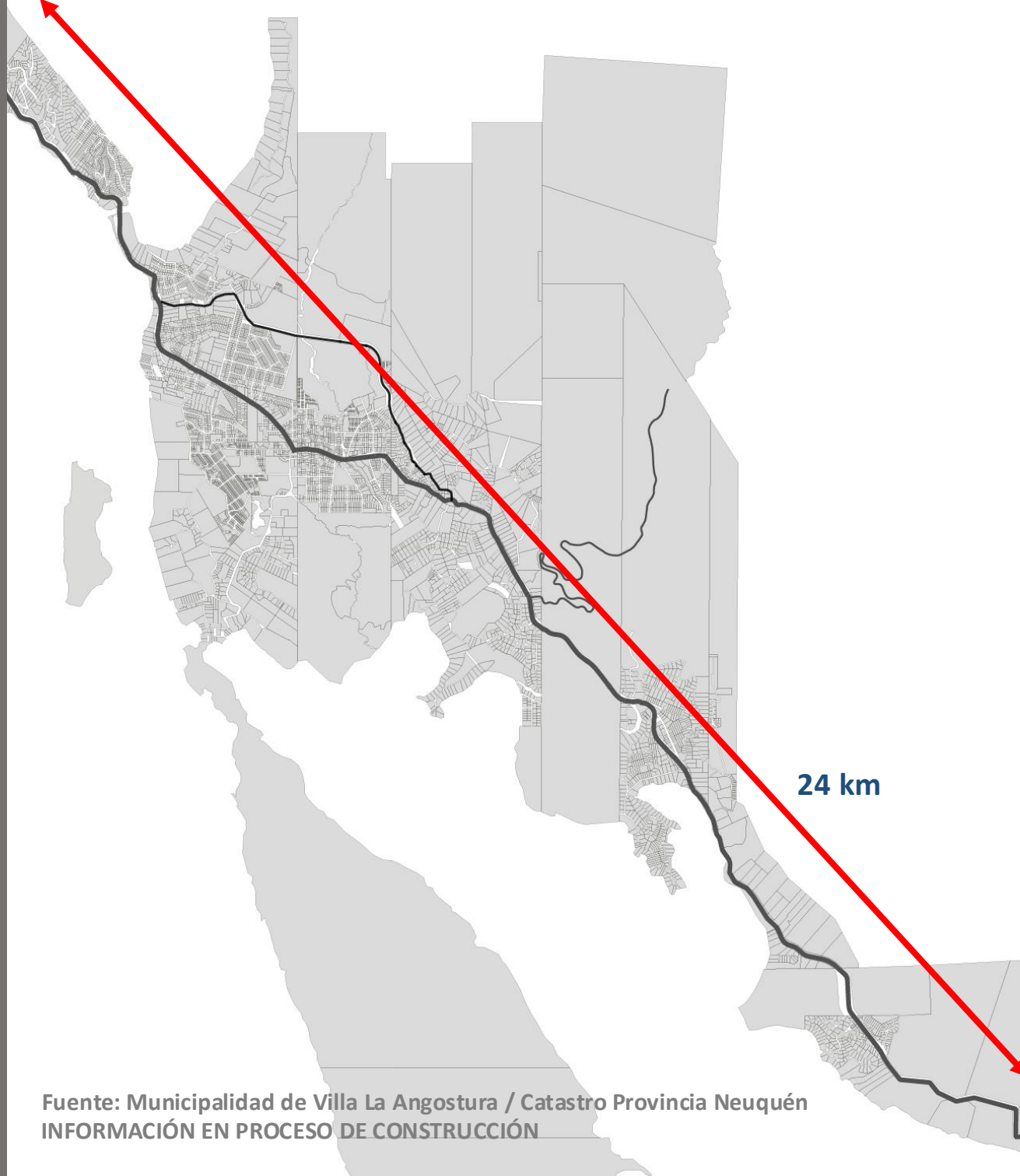
Fuente: Municipalidad de Villa La Angostura
INFORMACIÓN EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

PLAZA HABILITADAS / PLAZAS OCUPADAS 2017-2024



Fuente: Municipalidad de Villa La Angostura
INFORMACIÓN EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

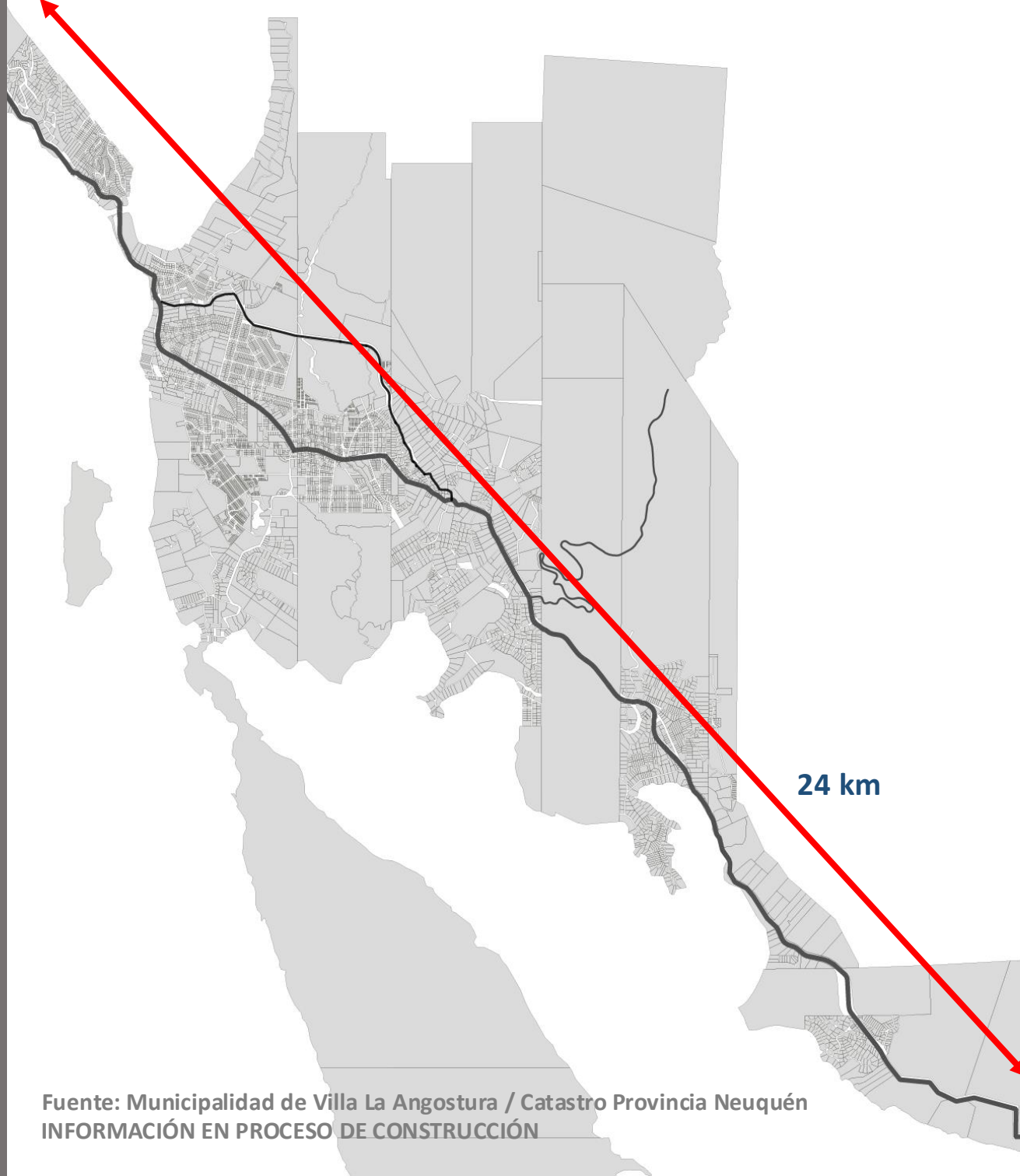
OCUPACIÓN DEL TERRITORIO (extensión!!)



Fuente: Municipalidad de Villa La Angostura / Catastro Provincia Neuquén
INFORMACIÓN EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN



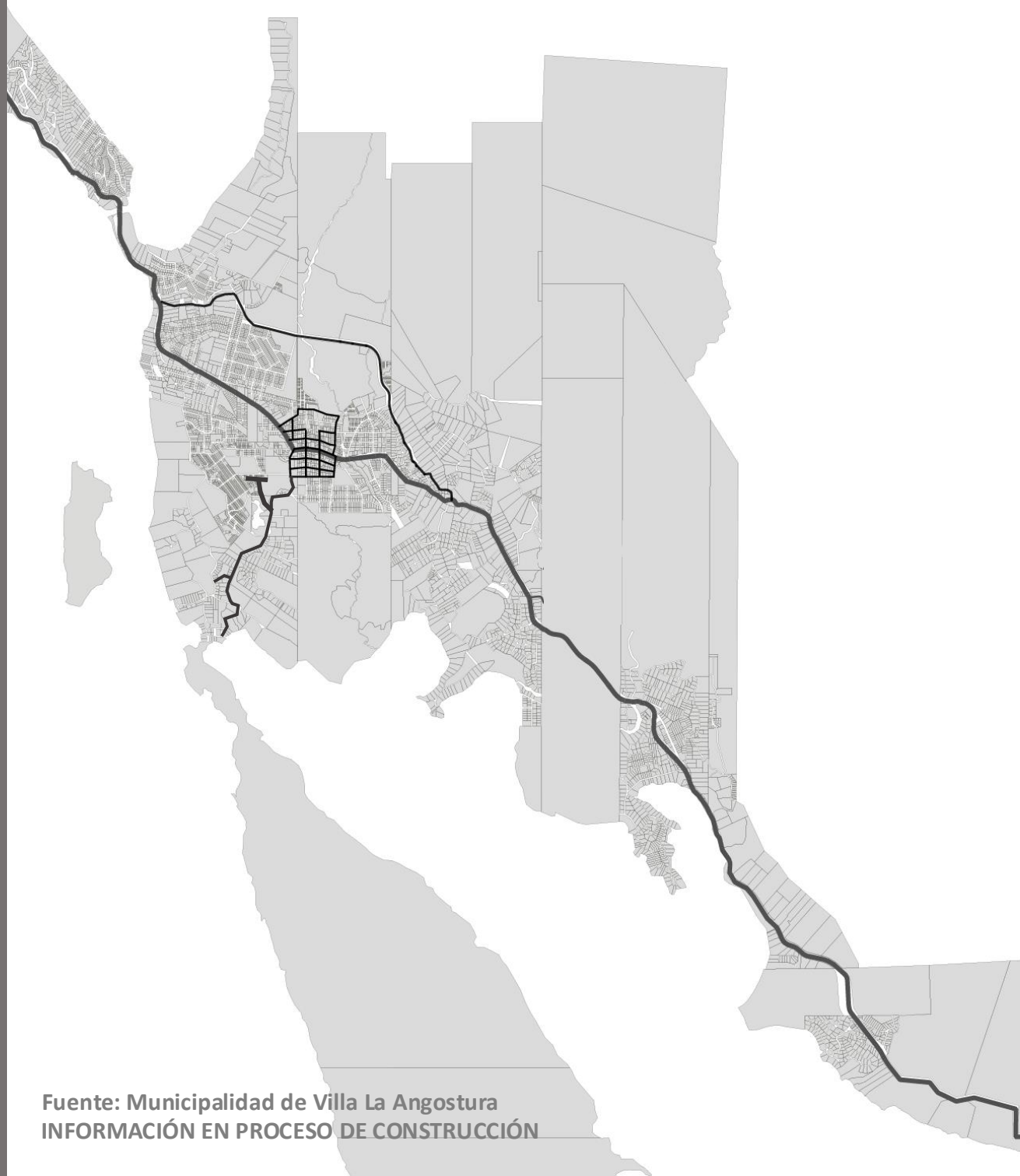
OCUPACIÓN DEL TERRITORIO (extensión!!)



Fuente: Municipalidad de Villa La Angostura / Catastro Provincia Neuquén
INFORMACIÓN EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

INFRAESTRUCTURA

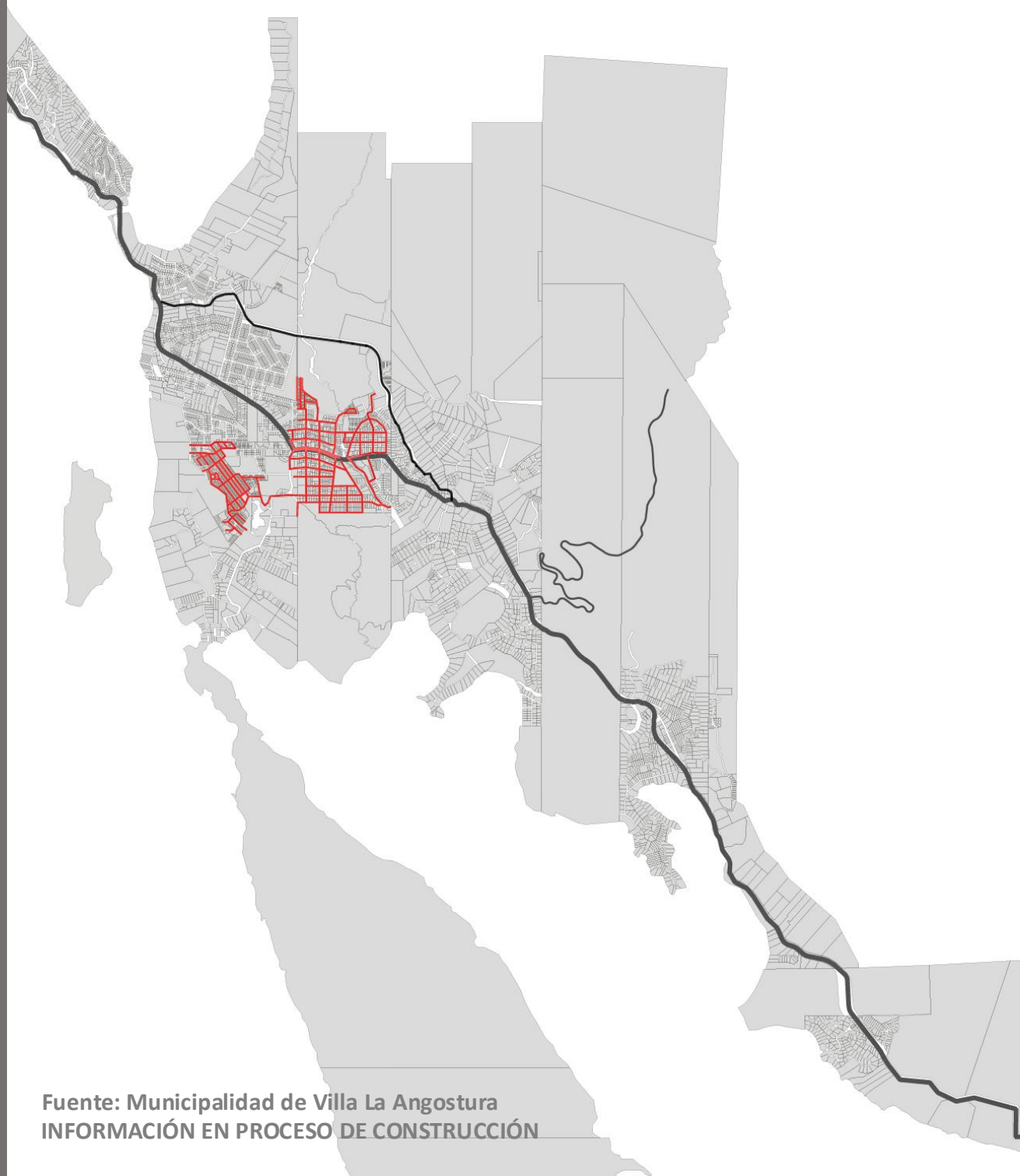
Pavimentos



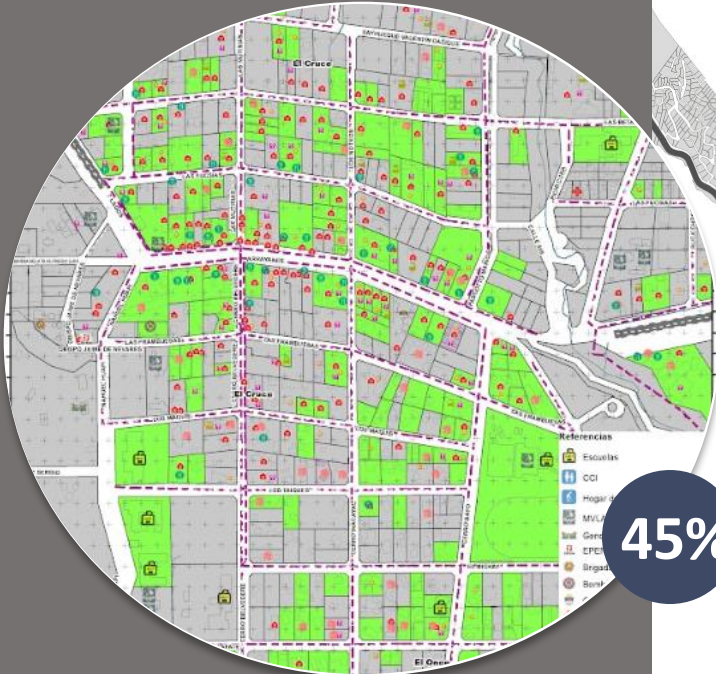
Fuente: Municipalidad de Villa La Angostura
INFORMACIÓN EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

INFRAESTRUCTURA

Cloacas



Fuente: Municipalidad de Villa La Angostura
INFORMACIÓN EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN



45%

Parcelas CONECTADAS

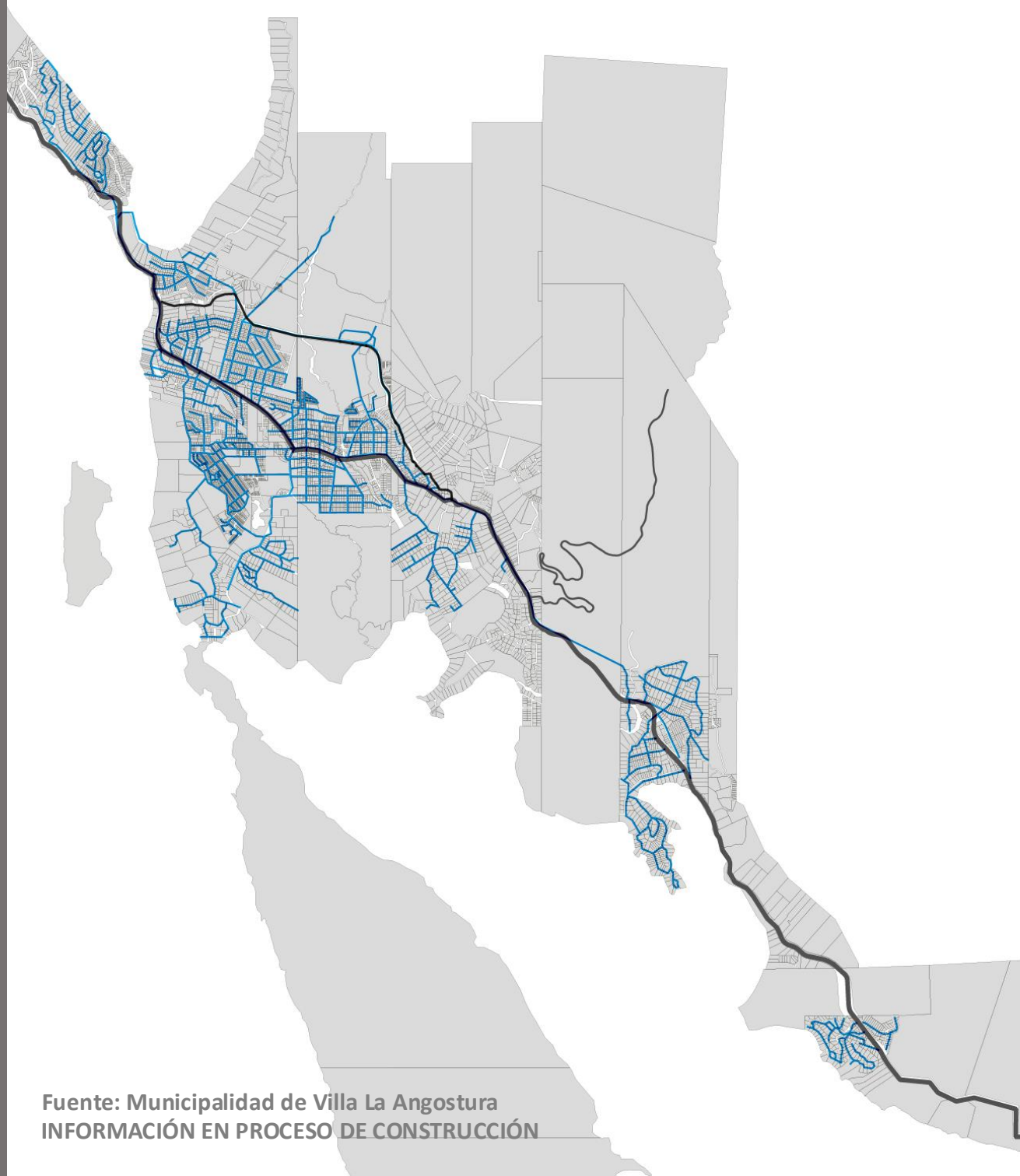
INFRAESTRUCTURA Cloacas



Fuente: Municipalidad de Villa La Angostura / Fundación Tejido Urbano
INFORMACIÓN EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

INFRAESTRUCTURA

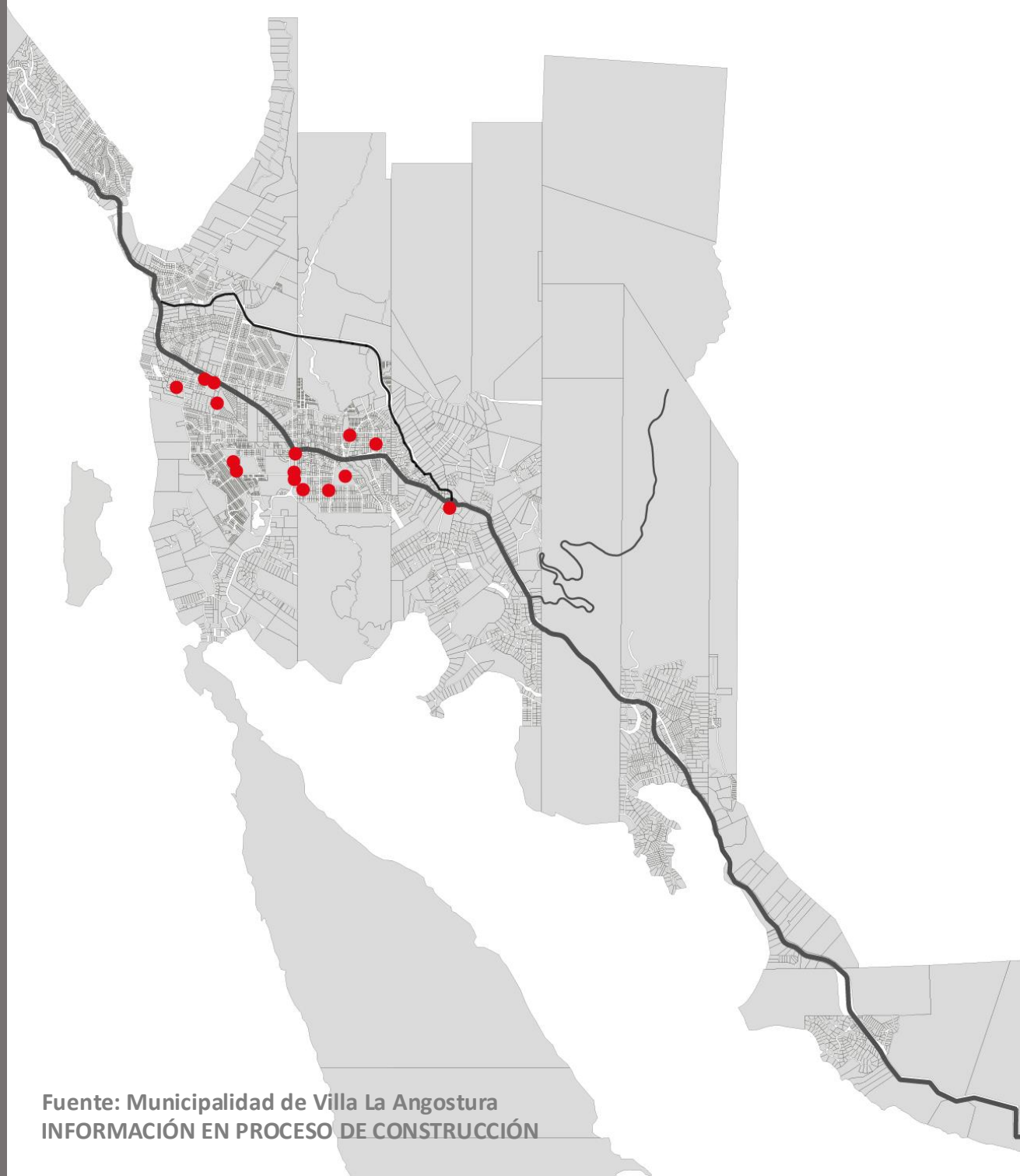
Agua



Fuente: Municipalidad de Villa La Angostura
INFORMACIÓN EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

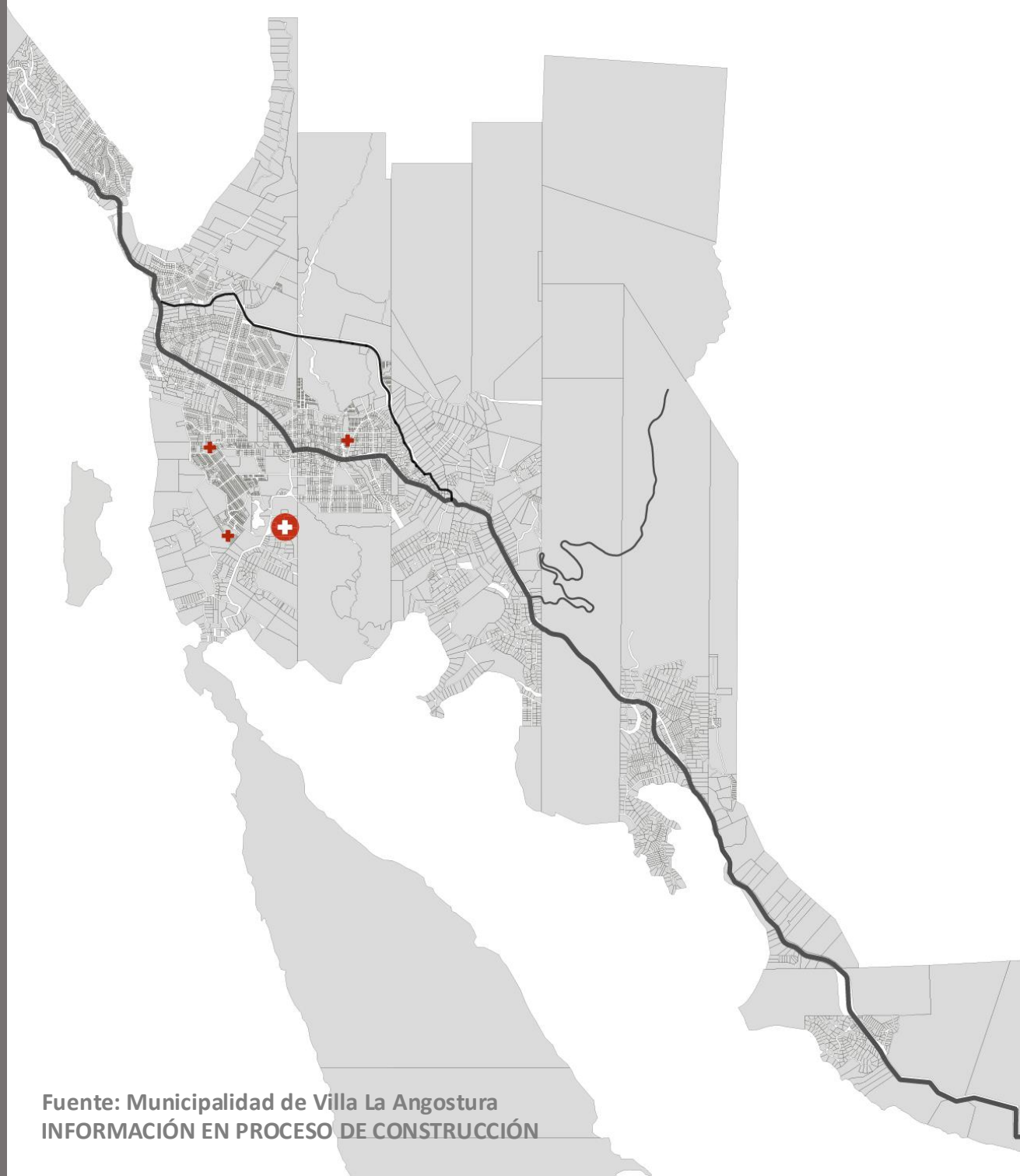
EQUIPAMIENTOS

Educación



Fuente: Municipalidad de Villa La Angostura
INFORMACIÓN EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

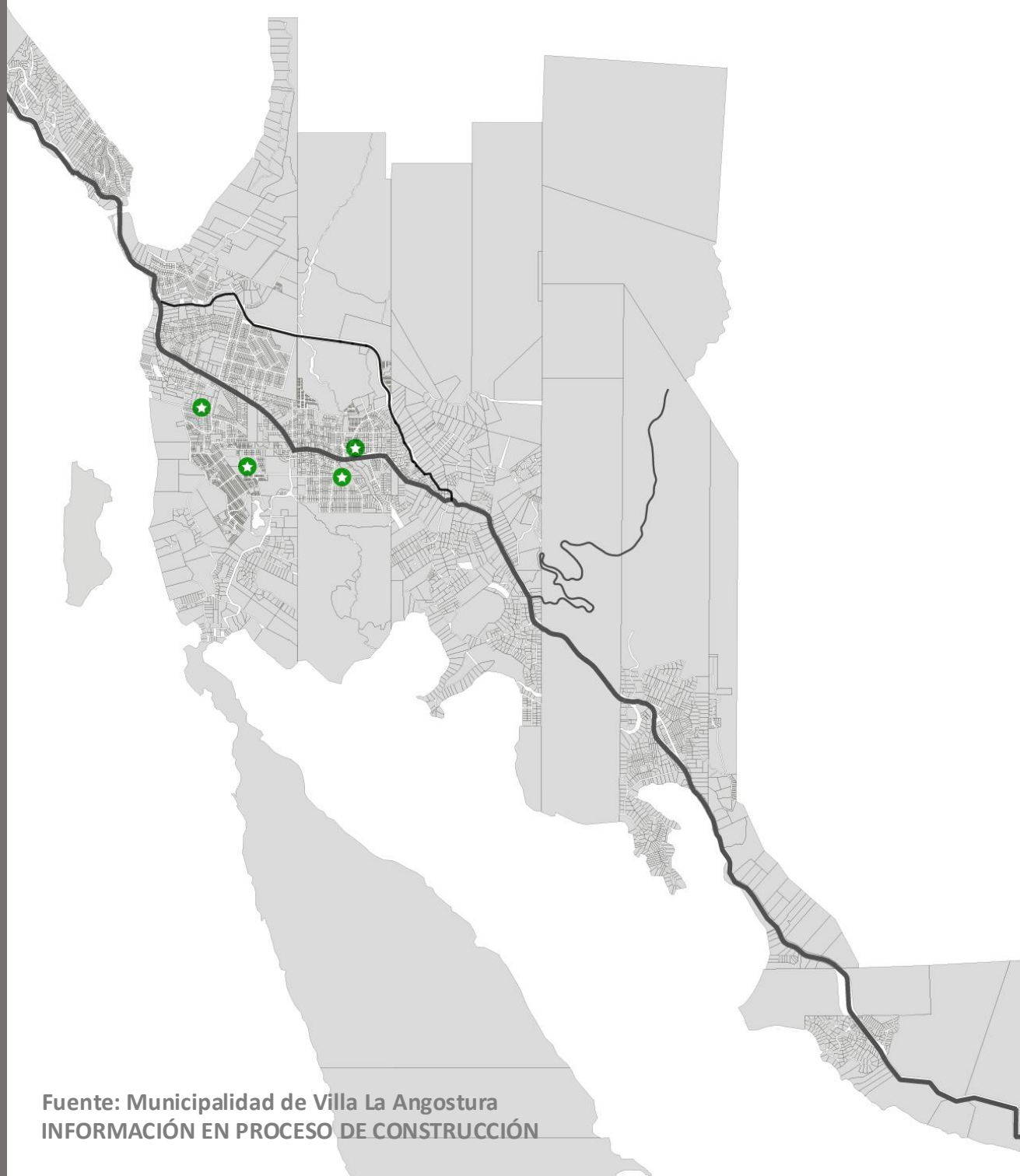
EQUIPAMIENTOS Salud



Fuente: Municipalidad de Villa La Angostura
INFORMACIÓN EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

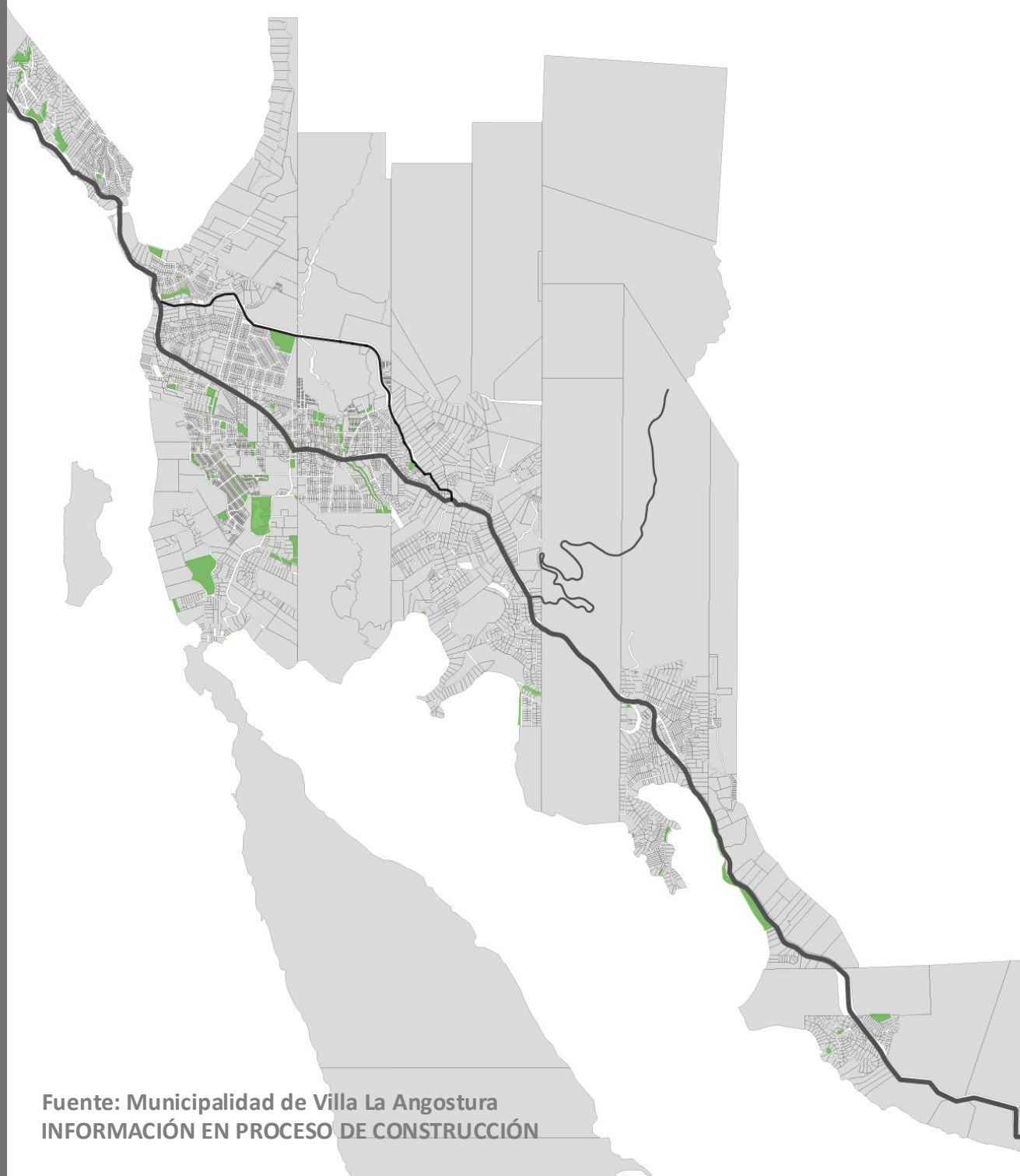
EQUIPAMIENTOS

Deportes



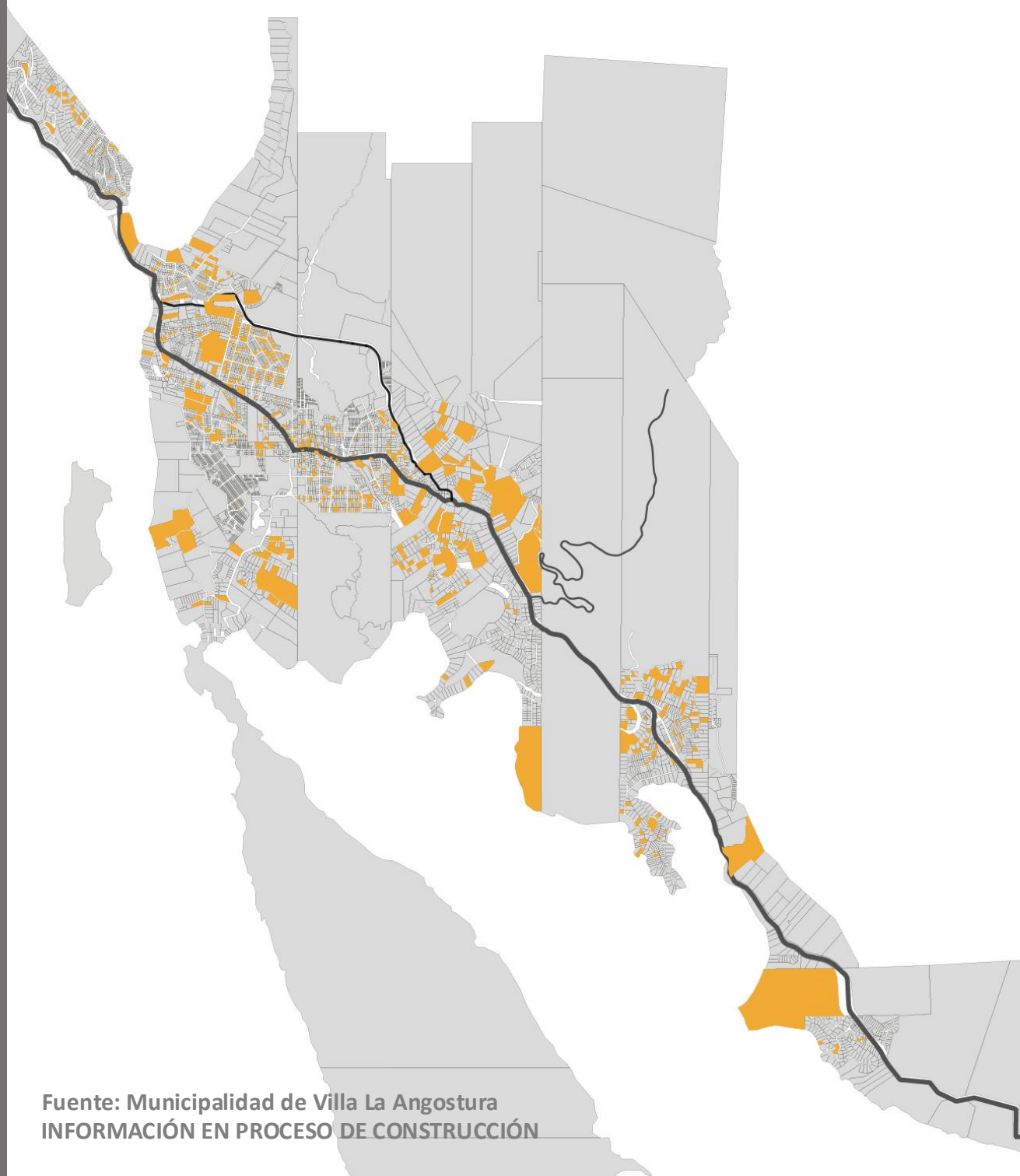
Fuente: Municipalidad de Villa La Angostura
INFORMACIÓN EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

EQUIPAMIENTOS Espacios Verdes



Fuente: Municipalidad de Villa La Angostura
INFORMACIÓN EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

LA “PEHACHIZACIÓN” Del desarrollo urbano



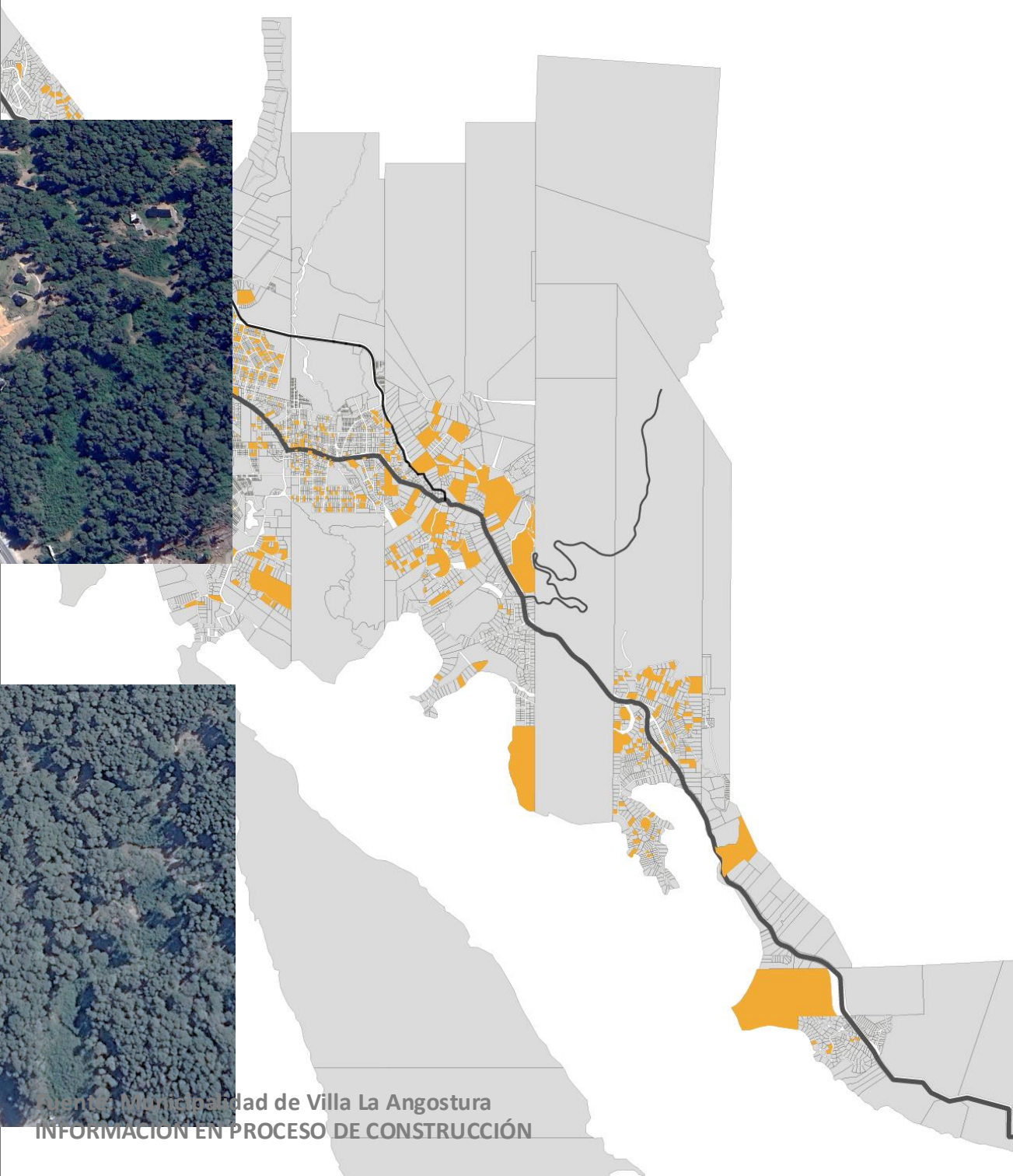
Fuente: Municipalidad de Villa La Angostura
INFORMACIÓN EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN



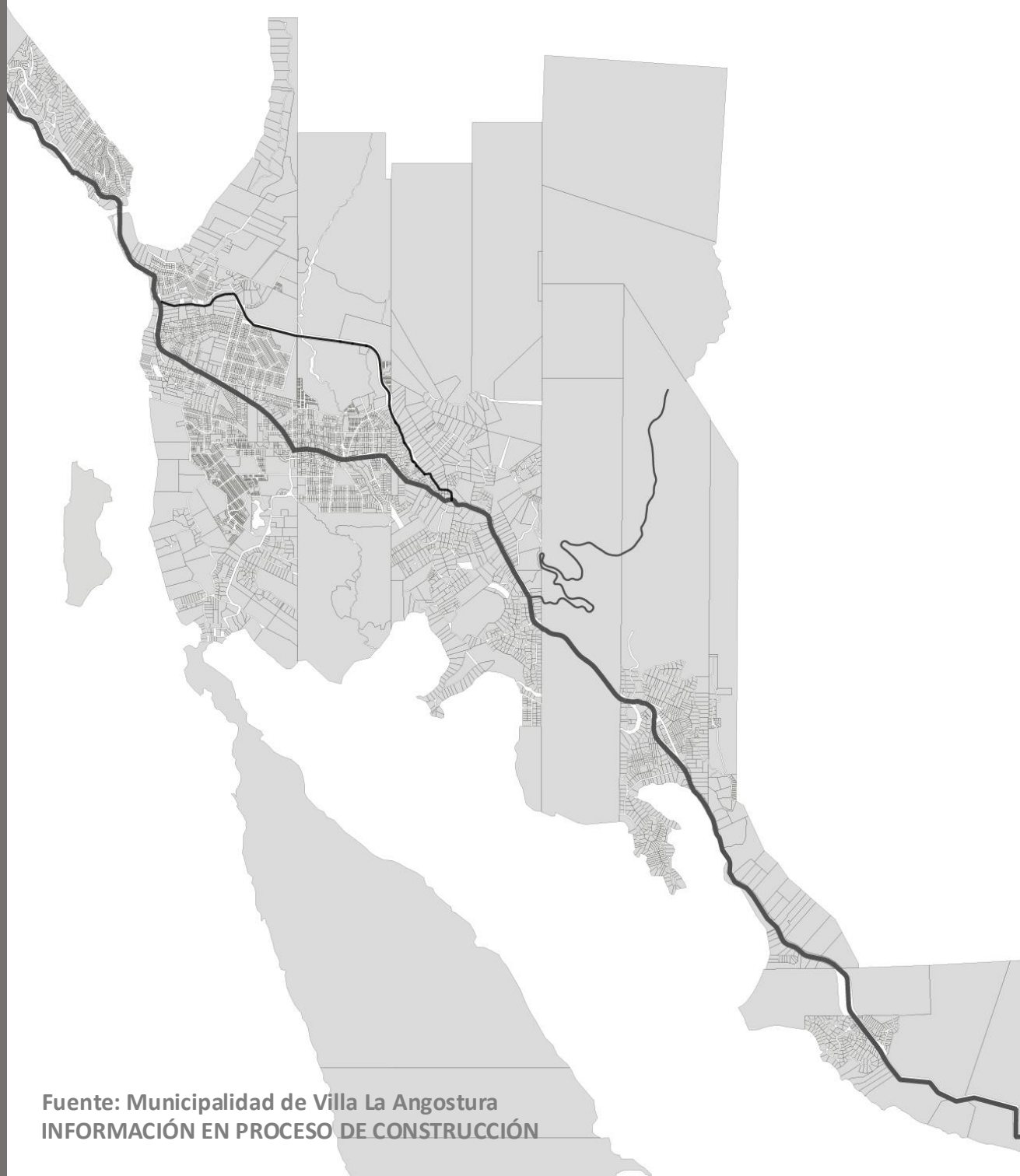
LA “PEHACHIZACIÓN” Del desarrollo urbano



Agencia Municipalidad de Villa La Angostura
INFORMACIÓN EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN



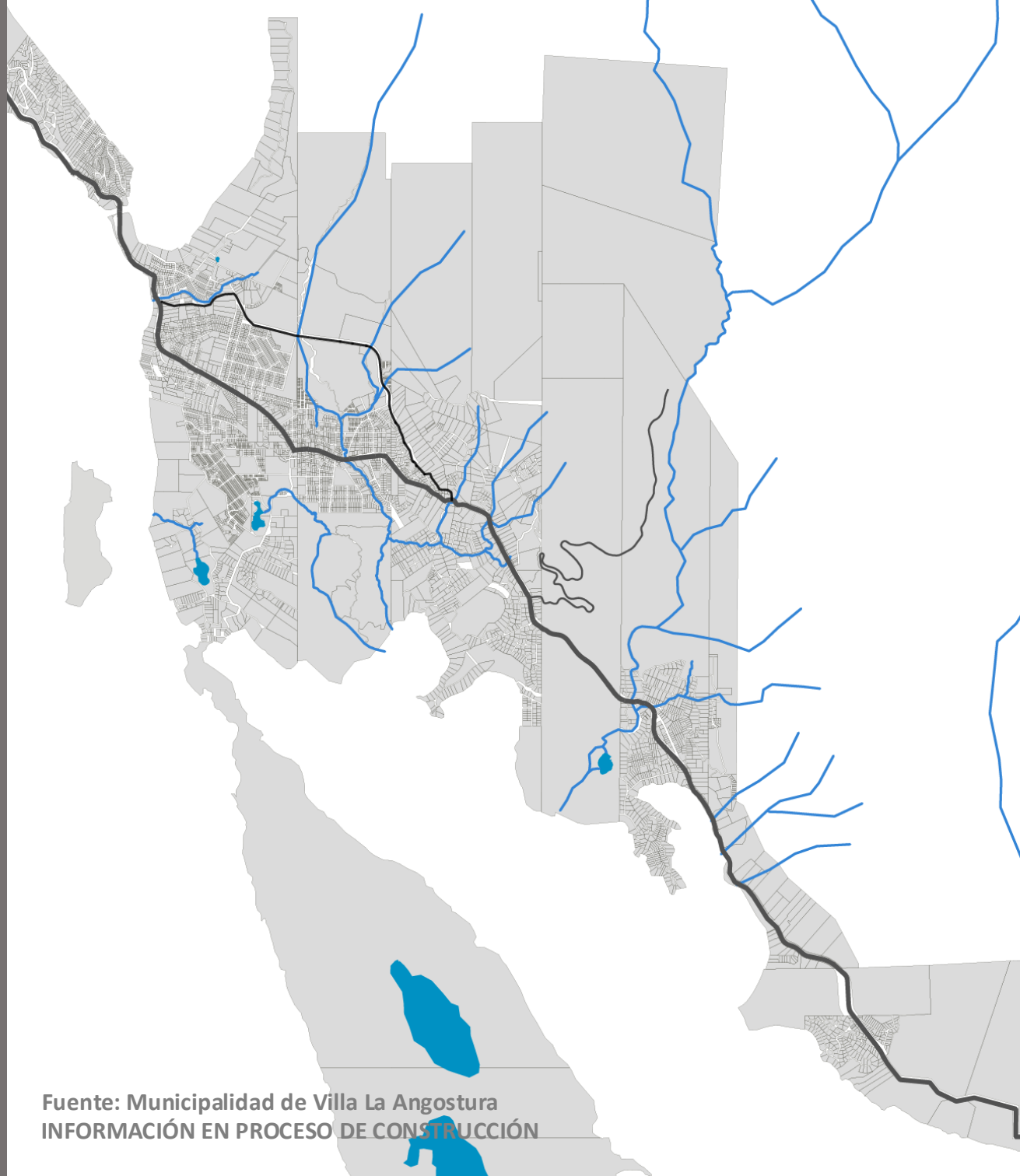
**TERRITORIO EXTENSO
“CON POCO ESPACIO” ...**



**Fuente: Municipalidad de Villa La Angostura
INFORMACIÓN EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN**

TERRITORIO EXTENSO
“CON POCO ESPACIO” ...

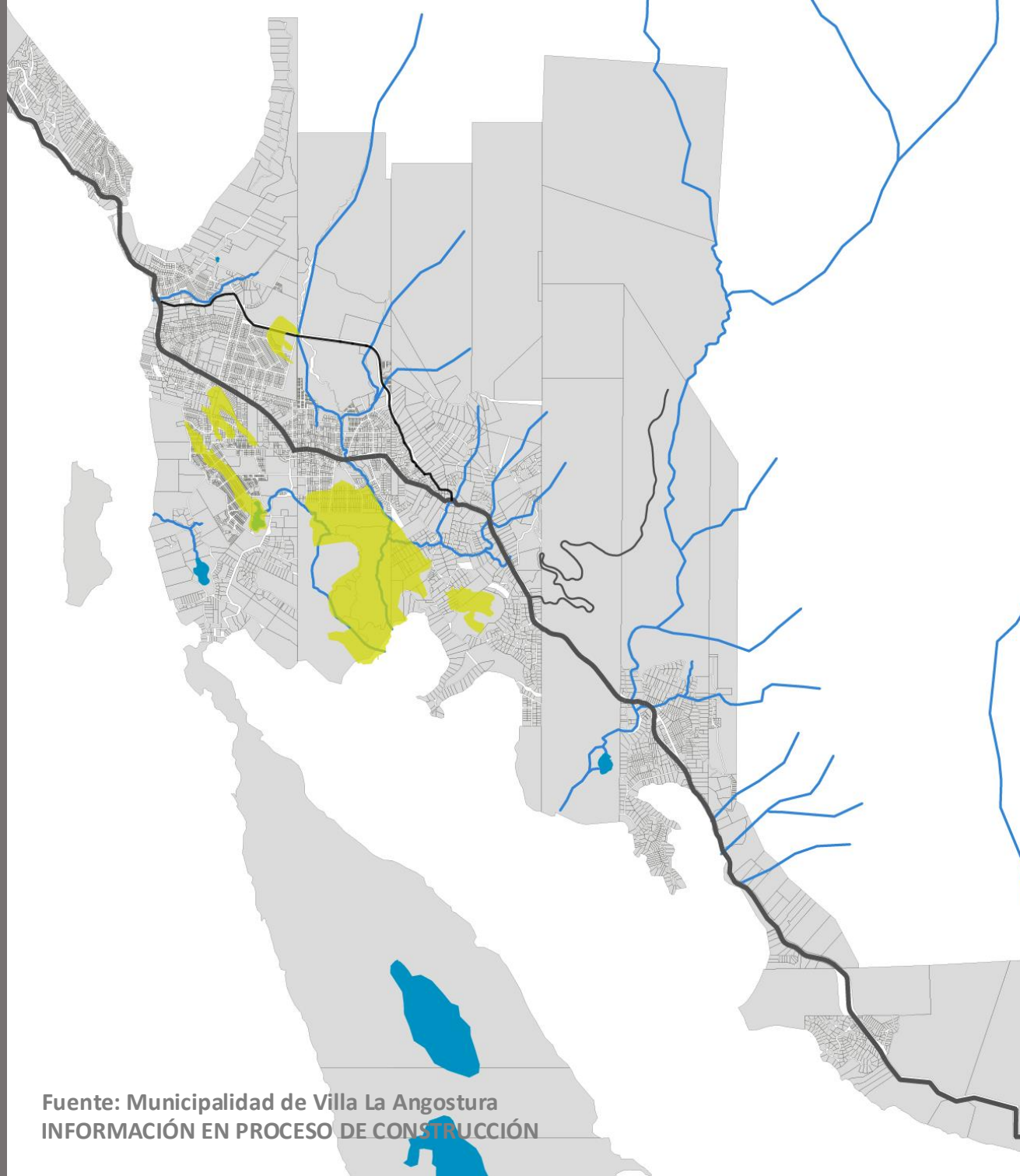
hidrografía



Fuente: Municipalidad de Villa La Angostura
INFORMACIÓN EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

TERRITORIO EXTENSO
“CON POCO ESPACIO” ...

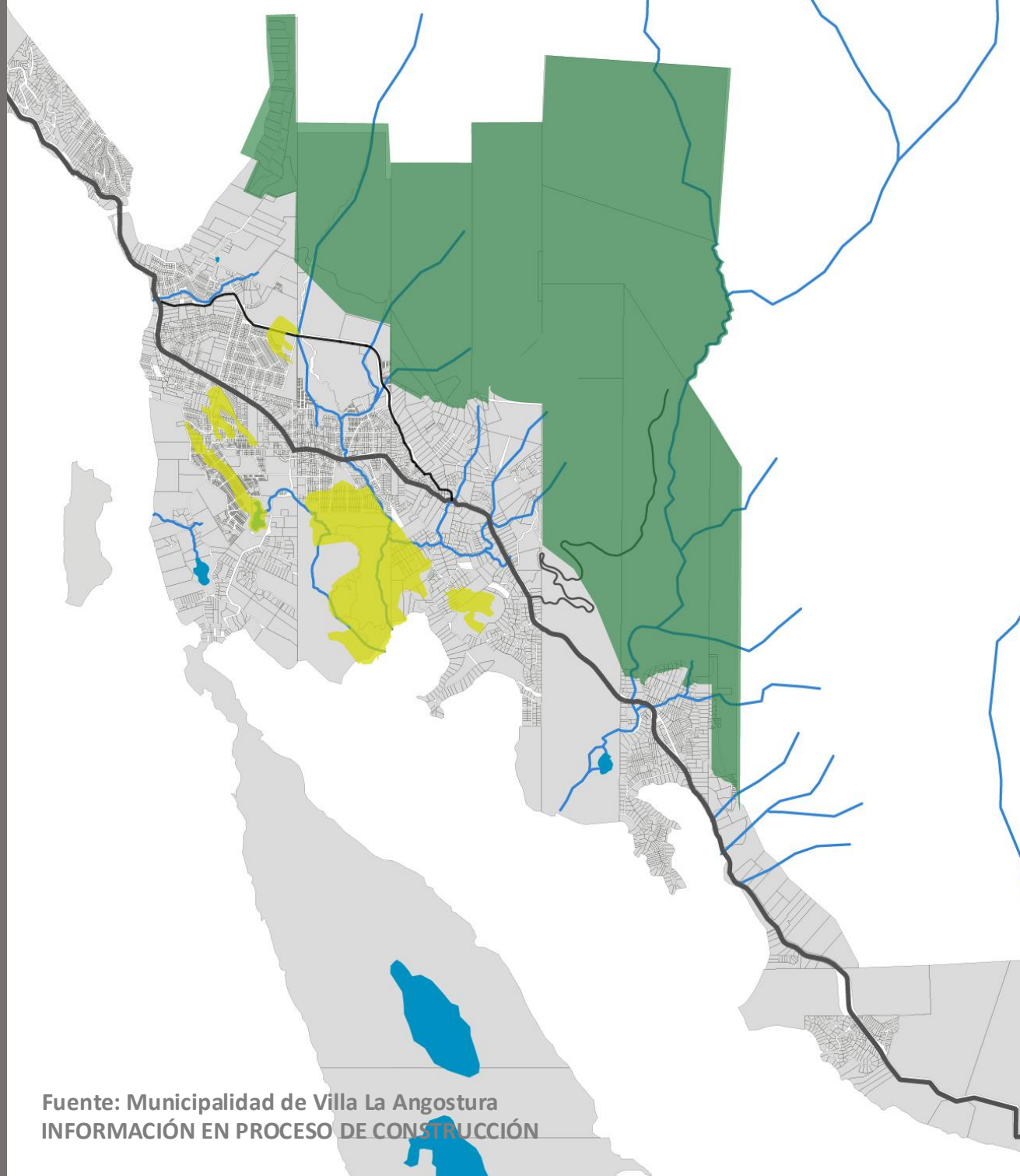
hidrografía
Mallines



Fuente: Municipalidad de Villa La Angostura
INFORMACIÓN EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

TERRITORIO EXTENSO
"CON POCO ESPACIO" ...

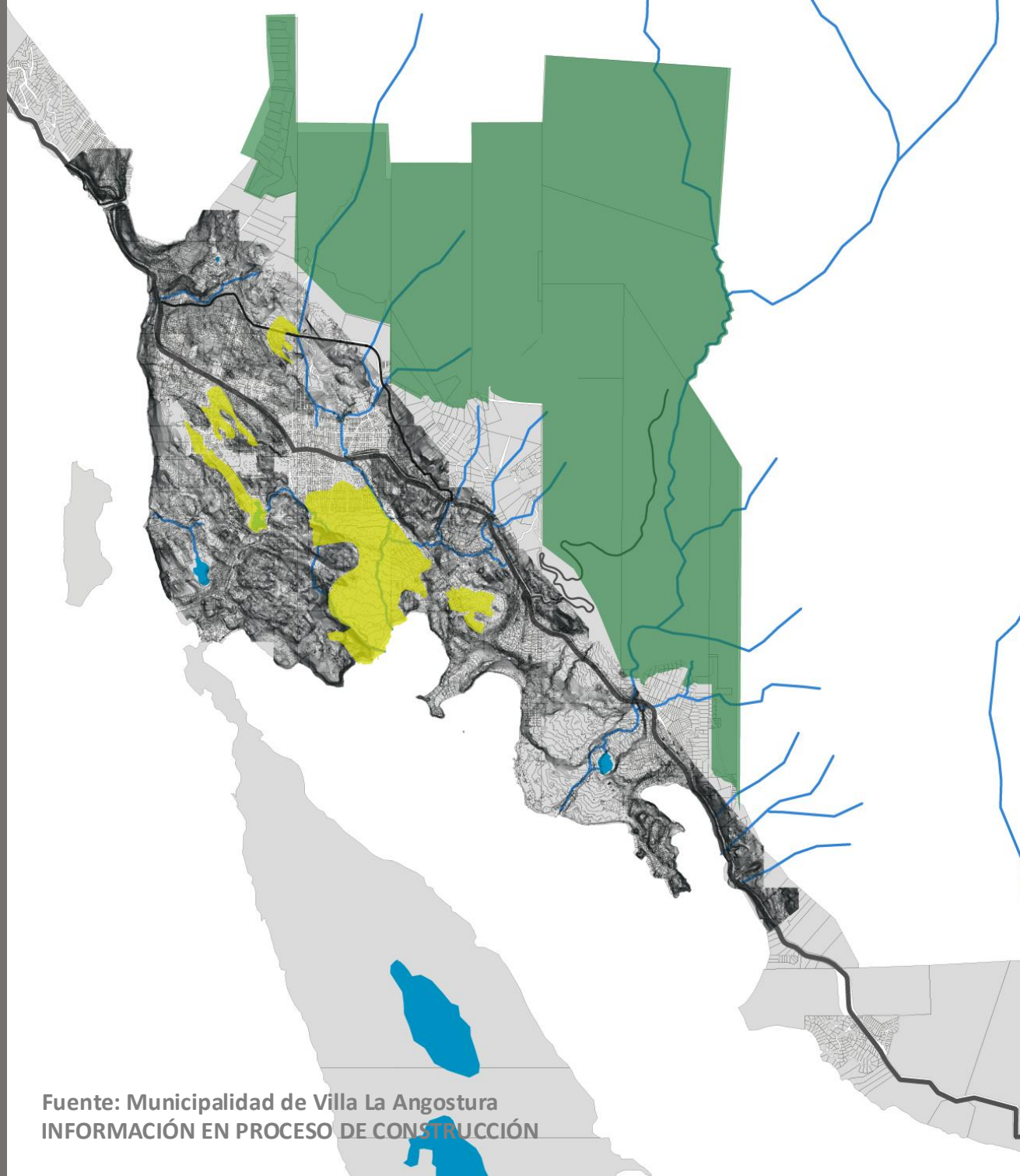
hidrografía
Mallines
Ley de bosques



Fuente: Municipalidad de Villa La Angostura
INFORMACIÓN EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

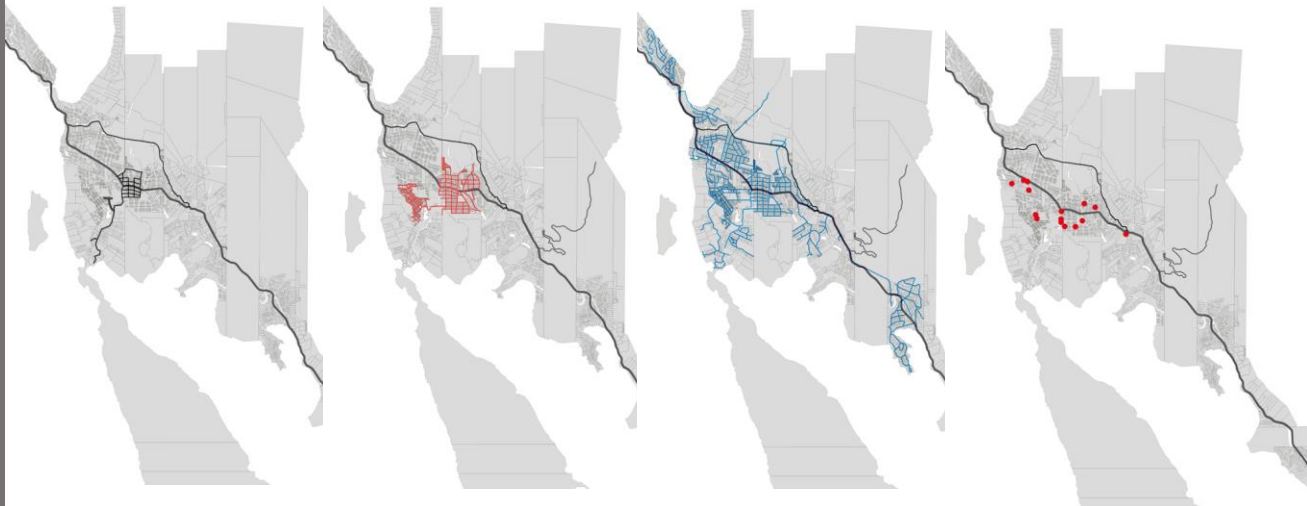
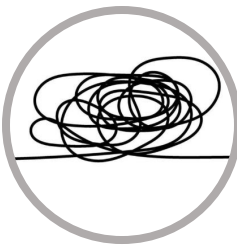
TERRITORIO EXTENSO
“CON POCO ESPACIO”...

hidrografía
Mallines
ley de bosques
curvas de nivel



Fuente: Municipalidad de Villa La Angostura
INFORMACIÓN EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

FINANCIAR EL DESARROLLO de una ciudad extensa y compleja



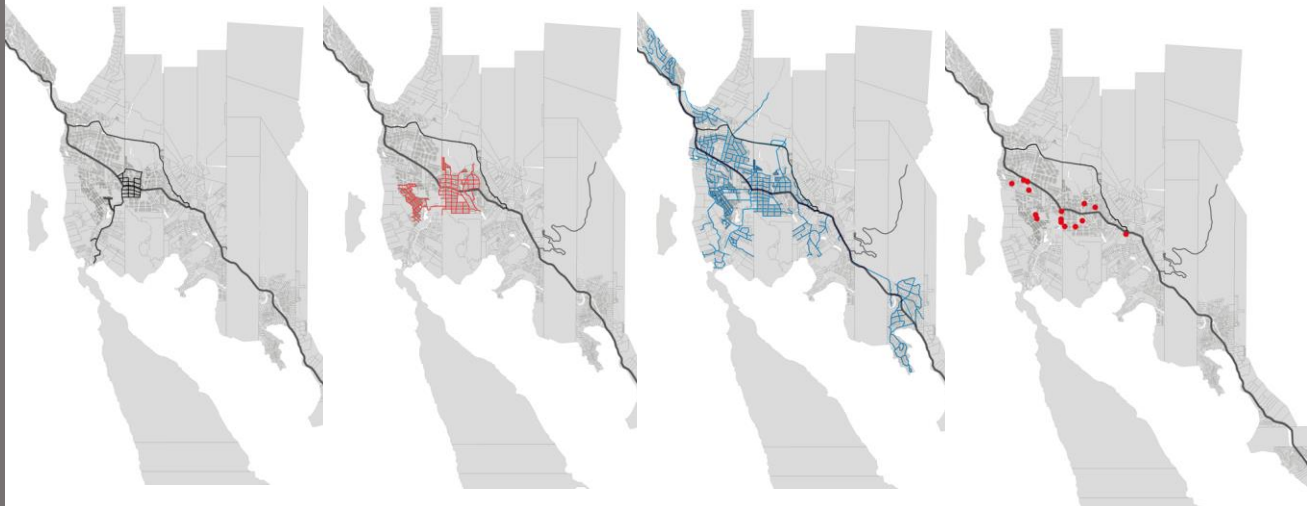
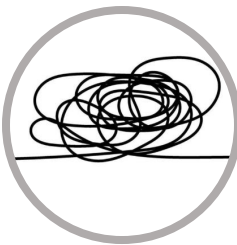
Costo servicio de agua potable

Recupero

17 %

Fuente: Municipalidad de Villa La Angostura
INFORMACIÓN EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

FINANCIAR EL DESARROLLO de una ciudad extensa y compleja



Costo servicio de agua potable



Recupero

17 %

Costo servicio de gestión de residuos

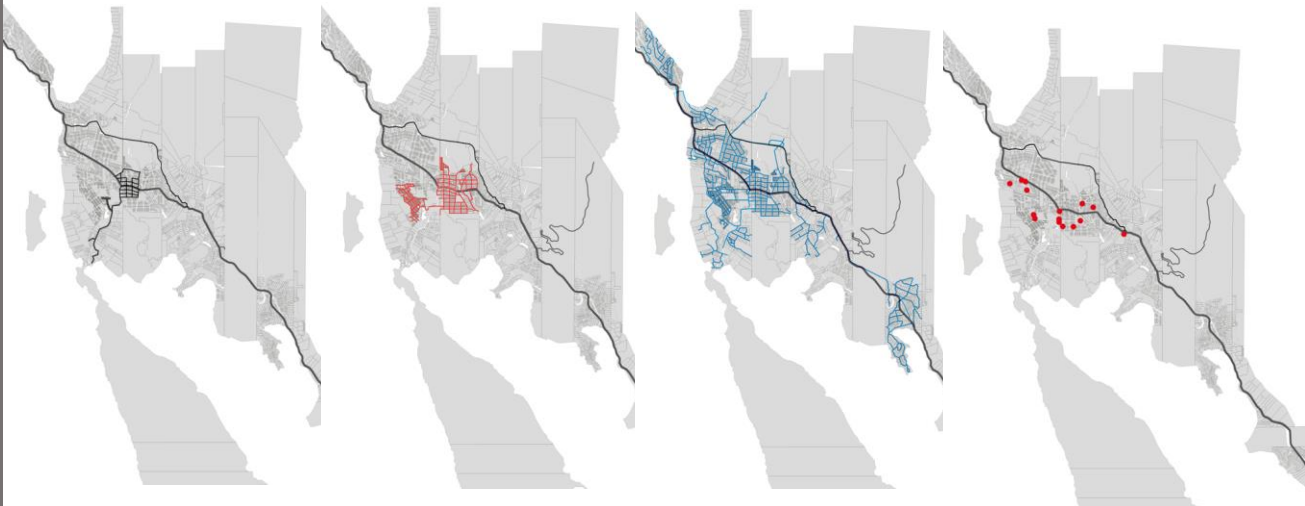
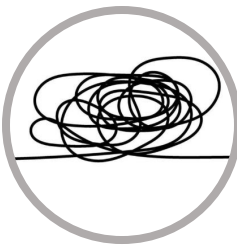


Recupero

13 %

Fuente: Municipalidad de Villa La Angostura
INFORMACIÓN EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

FINANCIAR EL DESARROLLO de una ciudad extensa y compleja

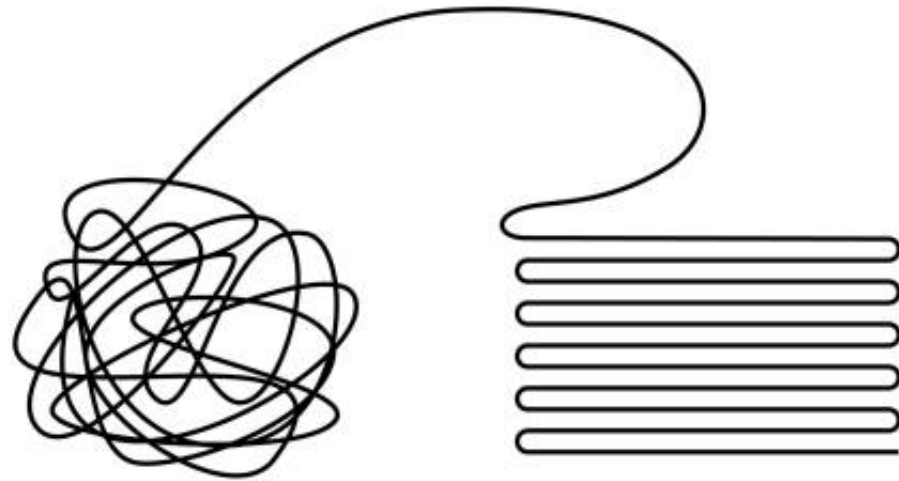


PRESUPUESTO 2024

Recursos propios (tasas y derechos)

20.1 %

Fuente: Municipalidad de Villa La Angostura
INFORMACIÓN EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN



REDEFINICIÓN DE POLÍTICAS URBANAS para la Villa

ACUERDOS
PARA LA PLANIFICACIÓN
SOSTENIBLE DE LA VILLA



EJERCICIO 1

EL ACUERDÓMETRO



BLOQUES TEMÁTICOS

 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL —VILLAVIEJA ARGOSTUÑA— TALLER ACUERDOS PARA LA PLANIFICACIÓN SOSTENIBLE DE LA VILLA  	
Ciudad del Soporte Natural y el Paisaje	1 Gestionar la calidad ambiental y paisajística de la villa preservando los componentes estructurales del territorio: humedales, corredores biológicos, bordes y cursos de agua, bosques jóvenes (de renuevo). 2 Profundizar un modelo de ocupación que densifica el centro de la ciudad, aprovechando las infraestructuras existentes, y sosteniendo la extensión y la baja densidad en el resto del ejido. 3 Avanzar en un modelo de ocupación de multicentralidades, que concentre población, edificaciones y equipamientos, (núcleos de concentración, con buena conectividad y localización), que proponga un nuevo paisaje construido, preservando baja densidad y bosque en el resto del ejido.
Infraestructura para Actividades Económicas	4 Prever espacios, en sitios accesibles, para el desarrollo de actividades logísticas, talleres y depósitos de gran escala, terminales de transporte, puertos náuticos, incorporando criterios contemporáneos de diseño que aporten calidad al paisaje. 5 Reorientar los productos inmobiliarios en correspondencia con un modelo turístico que mantenga lo distintivo de la villa (comfort, calidad, servicio diferencial) e incorpore nuevos segmentos estratégicos que mejoren la sostenibilidad de la economía local. 6 Invertir en infraestructura para el turismo y la población: grandes recintos cubiertos (para actividades deportivas, ferias, fiestas temáticas), red de senderos de interpretación y esparcimiento (montaña-ciudad-lago).
Acceso a Vivienda y Equipamientos	7 Demostrar el acceso a la vivienda para el conjunto de los residentes de la villa, diversificando los programas de acceso al hábitat y mejorando la calidad de vida de los barrios más postergados de la localidad. Articulación de políticas nación, provincia, municipio y organizaciones de la sociedad civil. 8 Sustener una política de vivienda basada en la entrega de lotes con servicios destinados a vivienda unifamiliar, ensimando sus impactos: expansión urbana, remoción de vegetación, movimientos importantes de suelos, costos elevados de infraestructuras. 9 Reformular las políticas de acceso a la primera vivienda, con esquemas de gestión asociada, financiamiento accesible y nuevas tipologías (dúplex, triplex, multifamiliar de pequeña escala) que mejoren la relación de la edificación, los espacios públicos y el entorno natural. 10 Incrementar la calidad y cantidad de equipamientos comunitarios (educación, salud, deporte, cultura) que acompañen el crecimiento de la población y promuevan la multiplicidad de actividades indoor que requiere la población joven de la villa.
Normativa para Ordenar el Crecimiento	11 Desarrollar el concepto de proyecto urbano, como instrumento de intervención, que supere el parcelamiento tradicional, aporte a un modelo territorial acordado, promueva la renovación del espacio público y la singularización del producto Argostuño. 12 Renovar el marco normativo que evite el fraccionamiento intensivo en sitios complejos (pendientes, cauces, humedales), como así también la dispersión de edificaciones en grandes parcelas que transforman el paisaje de la villa (movimientos de suelos, trazados viales y remoción de bosques). 13 Incorporar nuevos instrumentos de gestión urbanística que permitan al municipio involucrarse de manera más activa en el desarrollo sostenible e inclusivo de la villa (convenio urbanístico público-público, público-privado, participación municipal en la renta inmobiliaria, etc.)

BLOQUES TEMÁTICOS

- CUIDADO DEL SOPORTE NATURAL y del paisaje
- INFRAESTRUCTURAS PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS
- ACCESO A LA VIVIENDA y a los equipamientos
- NORMATIVAS PARA ORDENAR EL CRECIMIENTO
- INFRAESTRUCTURAS VIALES Y DE SERVICIO
- GESTIÓN MUNICIPAL



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
—VILLAVIEJA DE LA ARGOSTUA—

TALLER
ACUERDOS
PARA LA PLANIFICACIÓN
SOSTENIBLE DE LA VILLA







CUIDADO DEL SOPORTE NATURAL Y EL PAISAJE	1 Gestionar la calidad ambiental y paisajística de la villa preservando los componentes estructurales del territorio: humedales, corredores biológicos, bordes y cursos de agua, bosques jóvenes (de renuevo). 2 Profundizar un modelo de ocupación que densifica el centro de la ciudad, aprovechando las infraestructuras existentes, y sosteniendo la extensión y la baja densidad en el resto del ejido. 3 Avanzar en un modelo de ocupación de multicentralidades, que concentre población, edificaciones y equipamientos, (núcleos de concentración, con buena conectividad y localización), que proponga un nuevo paisaje construido, preservando baja densidad y bosque en el resto del ejido.
INFRAESTRUCTURA PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS	4 Prever espacios, en sitios accesibles, para el desarrollo de actividades logísticas, talleres y depósitos de gran escala, terminales de transporte, puertos náuticos, incorporando criterios contemporáneos de diseño que aporten calidad al paisaje. 5 Reorientar los productos inmobiliarios en correspondencia con un modelo turístico que mantenga lo distintivo de la villa (comfort, calidad, servicio diferencial) e incorpore nuevos segmentos estratégicos que mejoren la sostenibilidad de la economía local. 6 Invertir en infraestructura para el turismo y la población: grandes recintos cubiertos (para actividades deportivas, ferias, fiestas temáticas), red de senderos de interpretación y esparcimiento (montaña-ciudad-lago).
ACCESO A VIVIENDA Y EQUIPAMIENTOS	7 Demostrar el acceso a la vivienda para el conjunto de los residentes de la villa, diversificando los programas de acceso al hábitat y mejorando la calidad de vida de los barrios más postergados de la localidad. Articulación de políticas nación, provincia, municipio y organizaciones de la sociedad civil. 8 Sostener una política de vivienda basada en la entrega de lotes con servicios destinados a vivienda unifamiliar, ensayando sus impactos: expansión urbana, remoción de vegetación, movimientos importantes de suelos, costos elevados de infraestructuras. 9 Reformular las políticas de acceso a la primera vivienda, con esquemas de gestión asociada, financiamiento accesible y nuevas tipologías (dúplex, triplex, multifamiliar de pequeña escala) que mejoren la relación de la edificación, los espacios públicos y el entorno natural. 10 Incrementar la calidad y cantidad de equipamientos comunitarios (educación, salud, deporte, cultura) que acompañen el crecimiento de la población y conciernan la multiplicidad de actividades indoor que requiere la población joven de la villa.
NORMATIVA PARA ORDENAR EL CRECIMIENTO	11 Desarrollar el concepto de proyecto urbano, como instrumento de intervención, que supere el parcelamiento tradicional, aporte a un modelo territorial acordado, promueva la renovación del espacio público y la singularización del producto Argostua. 12 Renovar el marco normativo que evite el fraccionamiento intensivo en sitios complejos (pendientes, cauces, humedales), como así también la dispersión de edificaciones en grandes parcelas que transforman el paisaje de la villa (movimientos de suelos, trazados viales y remoción de bosques). 13 Incorporar nuevos instrumentos de gestión urbanística que permitan al municipio involucrarse de manera más activa en el desarrollo sostenible e inclusivo de la villa (convenio urbanístico público-público, público-privado, participación municipal en la renta inmobiliaria, etc.)

MUY DE ACUERDO

ACUERDO PERO

EN DESACUERDO

Pero rescato

MUY ES DESACUERDO

 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL —VILLAVIEJA ARGOSTUÑA— TALLER ACUERDOS PARA LA PLANIFICACIÓN SOSTENIBLE DE LA VILLA  	
Ciudad del Soporte Natural y el Paisaje	1 Gestionar la calidad ambiental y paisajística de la villa preservando los componentes estructurales del territorio: humedales, corredores biológicos, bordes y cursos de agua, bosques jóvenes (de renuevo). 2 Profundizar un modelo de ocupación que densifica el centro de la ciudad, aprovechando las infraestructuras existentes, y sosteniendo la extensión y la baja densidad en el resto del ejido. 3 Avanzar en un modelo de ocupación de multicentralidades, que concentre población, edificaciones y equipamientos, (núcleos de concentración, con buena conectividad y localización), que proponga un nuevo paisaje construido, preservando baja densidad y bosque en el resto del ejido.
Infraestructura para Actividades Económicas	4 Prever espacios, en sitios accesibles, para el desarrollo de actividades logísticas, talleres y depósitos de gran escala, terminales de transporte, puertos náuticos, incorporando criterios contemporáneos de diseño que aporten calidad al paisaje. 5 Reorientar los productos inmobiliarios en correspondencia con un modelo turístico que mantenga lo distintivo de la villa (comfort, calidad, servicio diferencial) e incorpore nuevos segmentos estratégicos que mejoren la sostenibilidad de la economía local. 6 Invertir en infraestructura para el turismo y la población: grandes recintos cubiertos (para actividades deportivas, ferias, fiestas temáticas), red de senderos de interpretación y esparcimiento (montaña-ciudad-lago).
Acceso a Vivienda y Equipamientos	7 Demostrar el acceso a la vivienda para el conjunto de los residentes de la villa, diversificando los programas de acceso al hábitat y mejorando la calidad de vida de los barrios más postergados de la localidad. Articulación de políticas nación, provincia, municipio y organizaciones de la sociedad civil. 8 Sustentar una política de vivienda basada en la entrega de lotes con servicios destinados a vivienda unifamiliar, ensayando sus impactos: expansión urbana, remoción de vegetación, movimientos importantes de suelos, costos elevados de infraestructuras. 9 Reformular las políticas de acceso a la primera vivienda, con esquemas de gestión asociada, financiamiento accesible y nuevas tipologías (dúplex, triplex, multifamiliar de pequeña escala) que mejoren la relación de la edificación, los espacios públicos y el entorno natural. 10 Incrementar la calidad y cantidad de equipamientos comunitarios (educación, salud, deporte, cultura) que acompañen el crecimiento de la población y conciernan la multiplicidad de actividades indoor que requiere la población joven de la villa.
Normativa para Ordenar el Crecimiento	11 Desarrollar el concepto de proyecto urbano, como instrumento de intervención, que supere el parcelamiento tradicional, aporte a un modelo territorial acordado, promueva la renovación del espacio público y la singularización del producto Argostuño. 12 Renovar el marco normativo que evite el fraccionamiento intensivo en sitios complejos (pendientes, cauces, humedales), como así también la dispersión de edificaciones en grandes parcelas que transforman el paisaje de la villa (movimientos de suelos, trazados viales y remoción de bosques). 13 Incorporar nuevos instrumentos de gestión urbanística que permitan al municipio involucrarse de manera más activa en el desarrollo sostenible e inclusivo de la villa (convenio urbanístico público-público, público-privado, participación municipal en la renta inmobiliaria, etc.)

MUY DE ACUERDO

ACUERDO PERO

EN DESACUERDO

Pero rescato

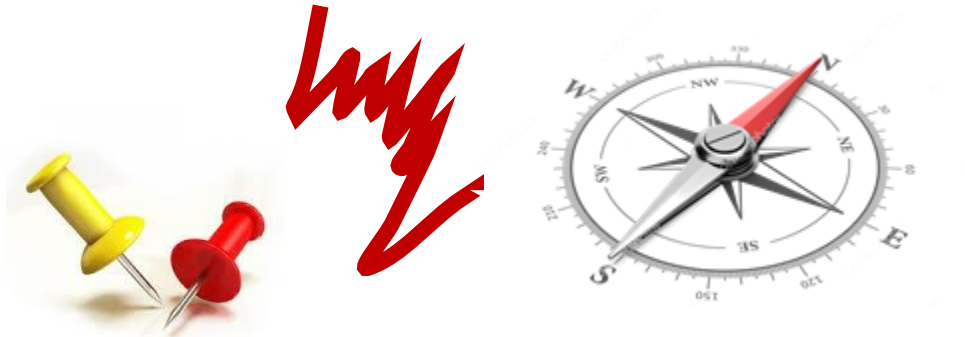
MUY ES DESACUERDO





EJERCICIO 2

ACUPUNTURA Y RAYAS...!



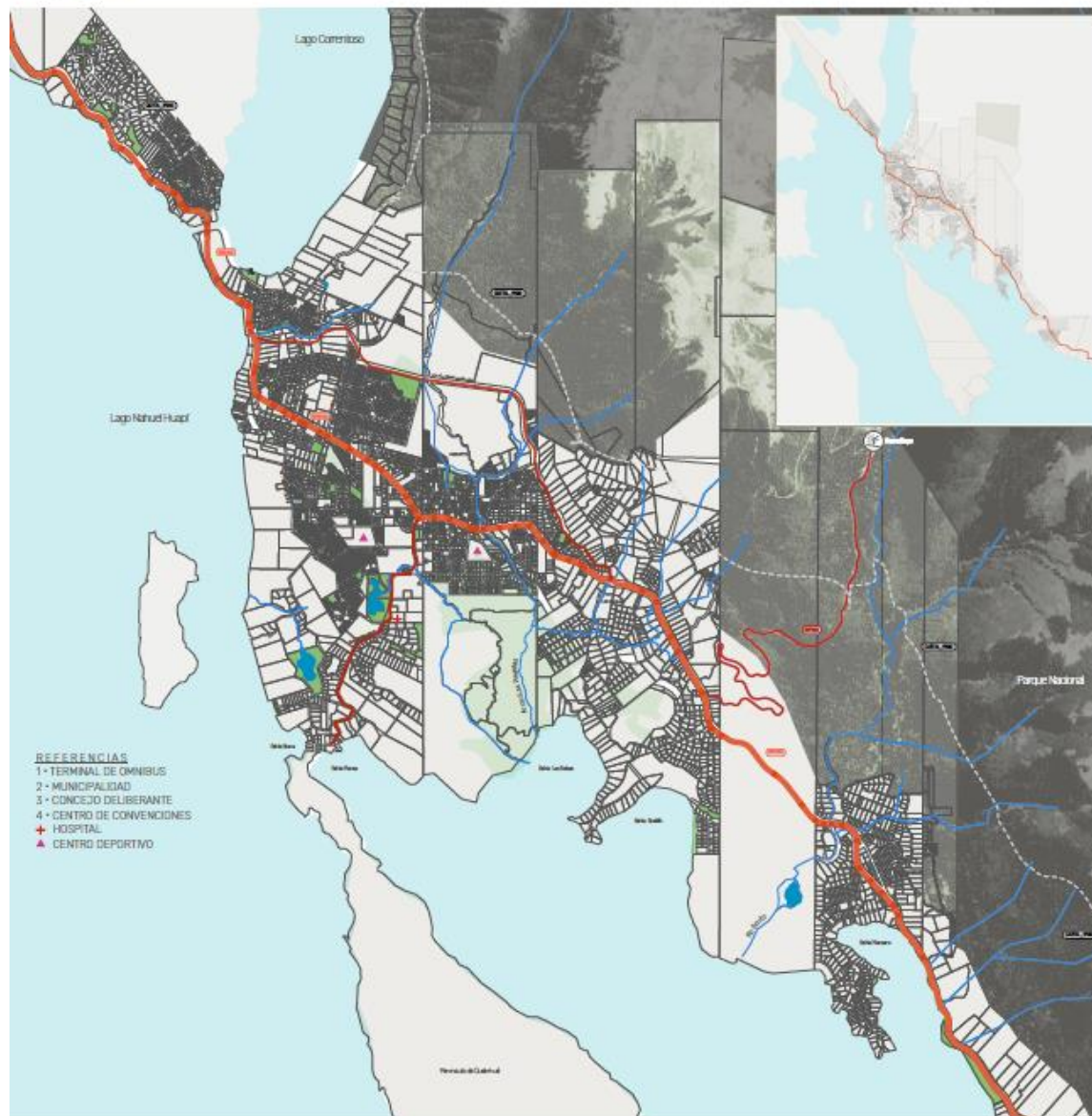


ACUPUNTURA Y RAYAS



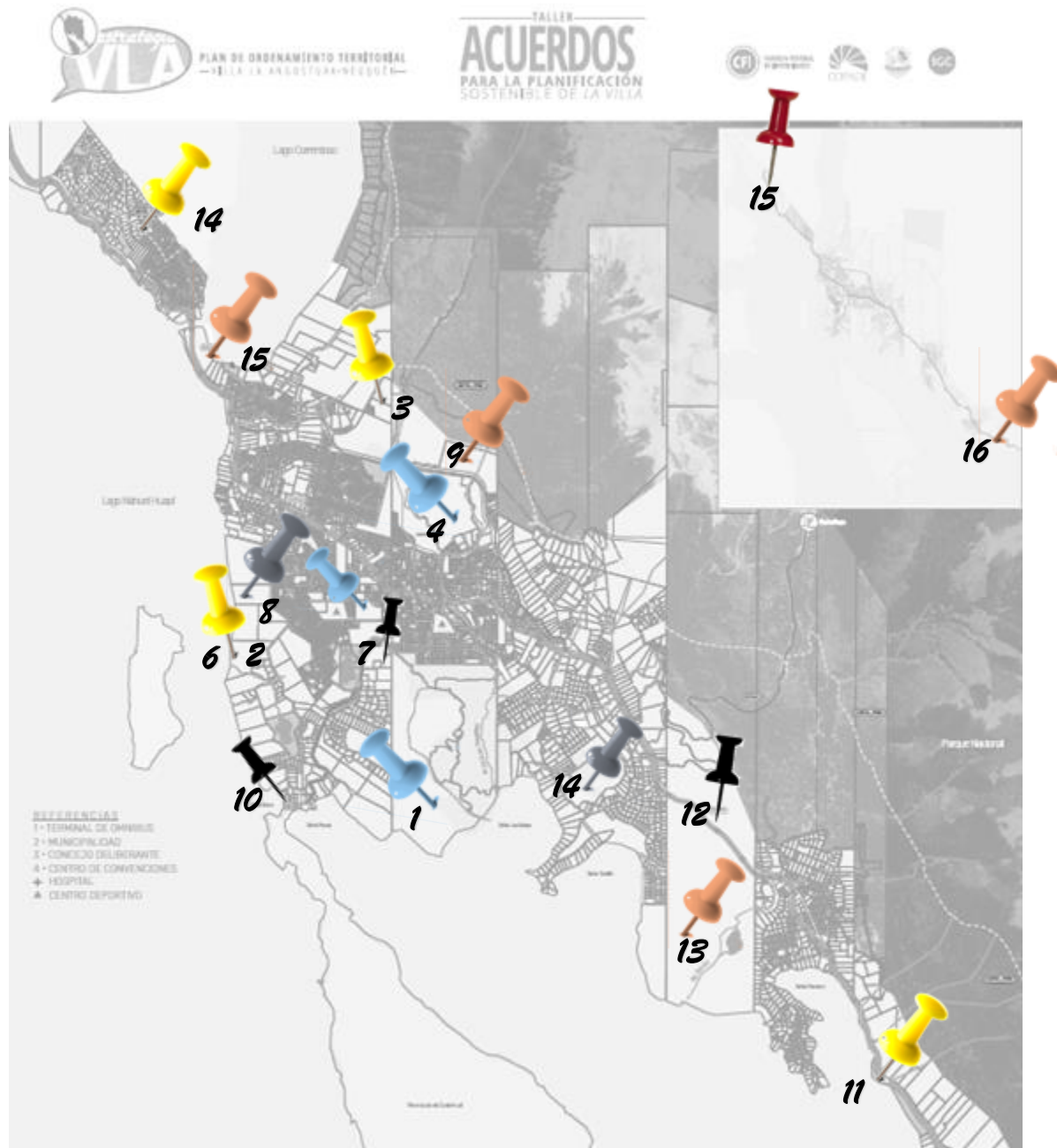
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
— VILLA LA ANGIOSTURA-NEQUÉN —

TALLER
ACUERDOS
PARA LA PLANIFICACIÓN
SOSTENIBLE DE LA VILLA



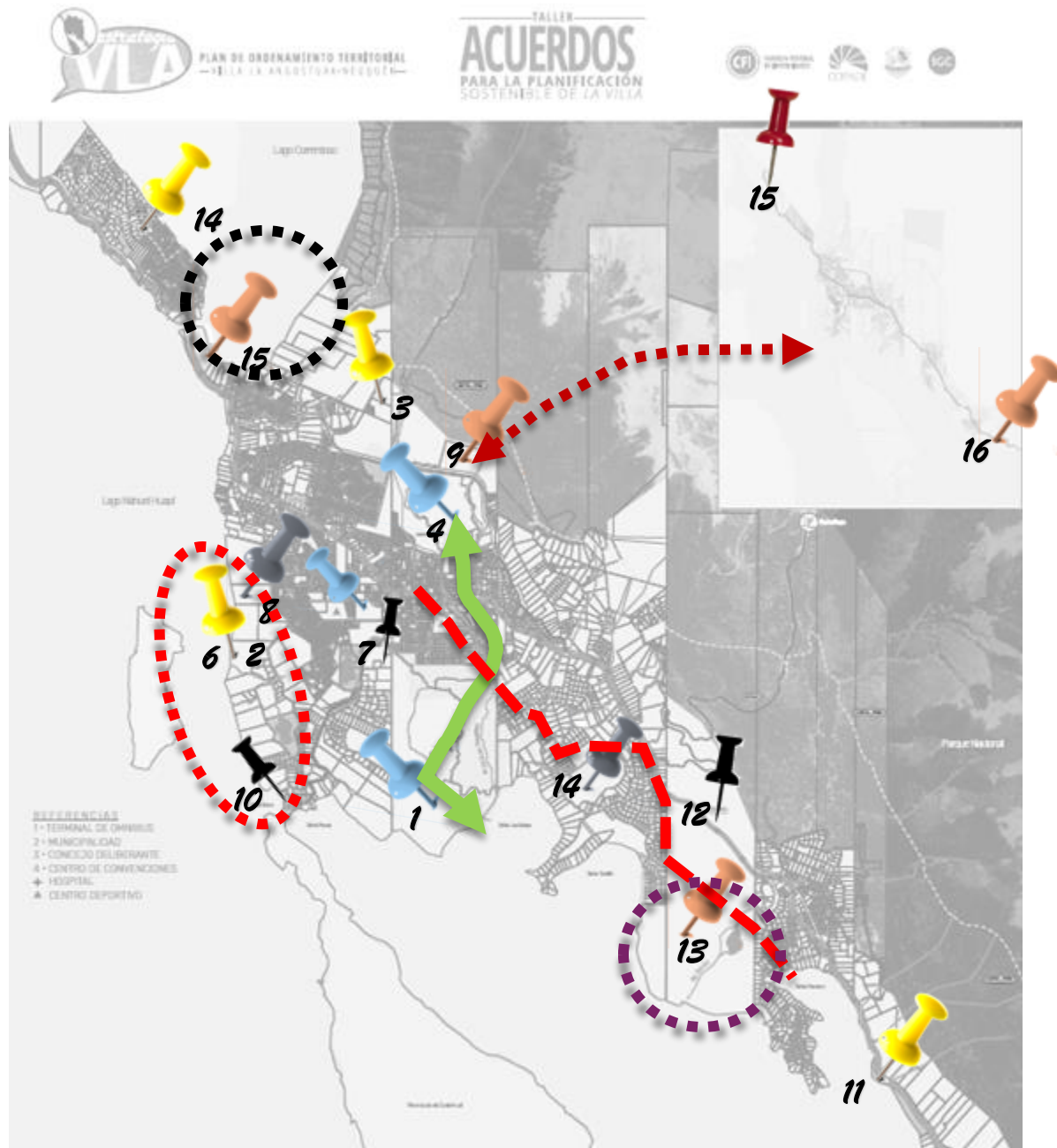


ACUPUNTURA Y RAYAS





ACUPUNTURA Y RAYAS



- | | | |
|----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1 Construcción de..... | 7 Acceso de | 13 Construcción de..... |
| 2 Nuevos indicadores | 8 Viviendas para | 14 Nuevos indicadores |
| 3 Calles... | 9 Unidades de | 15 Calles... |
| 4 Plazas de | 10 Ordenanza de | 16 Plazas de |
| 5 Ampliación de | 11 Circuitos para | 17 Ampliación de |
| 6 Recuperación de la | | |



TALLER

ACUERDOS

PARA LA PLANIFICACIÓN
SOSTENIBLE DE LA VILLA

MIÉR 19 MARZO • 18.00 a 20.45hs
CENTRO DE CONVENCIONES • LAS FRUTILLAS 10



CONSEJO FEDERAL
DE INVERSIONES



Municipalidad de
Villa La Angostura

