

FORTALECIMIENTO DE LA GESTIÓN MUNICIPAL EN EL TERRITORIO

PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN HISTÓRICA

Barrios en situación irregular del Pedemonte

Este programa es un instrumento de diagnóstico y acción, para conocer la situación dominial, socioeconómica y de infraestructura de cada barrio, y a partir de allí ir avanzando hacia la regularización de los barrios ubicados dentro de la zona regulada por la Ley 9414.-

El Pedemonte es una Unidad de Integración Territorial, en la cual se hace necesario regular las actividades para preservar su función ambiental (Manejo del Pedemonte Ley 8988)

La Ley N°8999 establece la implementación de PROGRAMAS Y SUBPROGRAMAS para formular políticas territoriales para la puesta en marcha y ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial.

1. Introducción

El pedemonte de El Challao, concentra un número de barrios y urbanizaciones informales desarrollados sin planificación previa. Esta situación ha generado problemáticas dominiales, carencias de servicios básicos, riesgos naturales y antrópicos y degradación del ambiente natural.

2. Marco Normativo

Ley Provincial N°9414: Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana y protección del piedemonte.

Ley Provincial N°8999: Uso, ocupación y subdivisión del suelo.

3. Objetivos del Programa

- Censar los barrios y congelar los mismos durante el proceso de regularización.
- Obtener información dominial, socioeconómica y de infraestructura de cada barrio
- Promover la organización vecinal a través de entidades acreditadas que representen a los barrios.
- Tener un registro de las construcciones existentes (asentamientos humanos existentes por debajo del Límite Óptimo Concentrado (por debajo de la cota 1.200m, Ley 9414)
- Diseñar estrategias de urbanización progresiva, respetando las condiciones ambientales y de seguridad territorial del pedemonte.
- Generar mecanismos de financiamiento solidario y sostenible que permitan la ejecución de obras básicas de infraestructura.
- Empezar acciones para minimizar la exposición de la población ante el peligro de amenazas naturales (inundabilidad, aluvionabilidad, erosión, desertificación, etc.) y antrópicas (contaminación de agua, aire, suelo por distintas fuentes)
- Establecer una hoja de ruta para avanzar hacia la regularización dominial y la mejora integral de los barrios.

4. Metodología de Trabajo

El programa se desarrollará en las siguientes etapas:

Etapas 1 – Inscripción de Barrios

- Los barrios interesados deberán inscribirse mediante entidades acreditadas que representen a los vecinos, o sus titulares (Administración, Unidades Vecinales, Asociación de Vecinos, etc.)
- Iniciar Expediente Electrónico- Trámites varios- Factibilidad Urbanística
- Adjuntar la siguiente documentación:
 - a) Nota solicitando la inscripción del barrio en el Programa, enunciando número de expediente/s de loteo si se hubieran iniciado.
 - b) Documentación de la entidad que agrupa a los vecinos. Acta Constitutiva y número de inscripción.
 - c) Acta de Asamblea con la designación de las autoridades vigentes.
- La Comuna informará sobre el estado de congelamiento del barrio significando esto que no se podrán realizar nuevas construcciones, hasta tanto no se apruebe el loteo.

Etapas 2 – Relevamiento Integral

Nivel general

- a) Situación dominial: registro dominial y catastral de cada barrio.
- b) Plano de Mensura: **Plano conforme a loteo** con la delimitación de parcelas, calles existentes, espacios comunes, servidumbres, afectaciones, firmado por profesional habilitado. En el caso de no contar con dicha documentación, se deberá confeccionar para incorporarla y continuar trámite.
- c) Situación socioeconómica: encuesta a hogares para identificar perfil de ingresos, empleo y necesidades.
- d) Infraestructura existente: servicios de agua, saneamiento, energía eléctrica, suministro de gas y transporte. En todos los casos describir la forma de aprovisionamiento de los servicios y avance de trámites de factibilidad si se han realizado y ante qué empresa prestataria.
- e) Informe si se ha iniciado la presentación y aprobación del **Estudio de Impacto Ambiental** según la categorización que le corresponda al proyecto y realización de obras de mitigación de impactos según Ley N°5.961, Decreto 2.109/94 con la incorporación de lo dispuesto en Arts. 33 y 34 de Ley 8.051. (según Ley N°9414) Propuesta: Plan de Gestión Ambiental o restauración. Mitigación de impactos negativos. Minimizar, restaurar, compensar.
- f) Informe si se ha iniciado la presentación y aprobación del **Estudio Hidrológico e Hidráulico**, incluyendo el plan y cronograma de obras de defensa aluvional y manejo de excedentes pluviales. El estudio deberá ser aprobado por la Dirección de Hidráulica de la Provincia. (según Ley N°9414)

Nivel particular

Los vecinos deberán Iniciar Expediente Electrónico para declarar las construcciones existentes en sus parcelas, todo de acuerdo al Código de Edificación vigente.

- a) Planos de relevamiento de las construcciones existentes. Arquitectura, Instalaciones sanitarias y eléctricas realizadas por profesional habilitado.
- b) Adjuntar documentación de posesión del lote (Escritura, Boleto de Compra Venta, Cesión de Derechos, etc.).

Etapas 3 – Diagnóstico y Sistematización de la Información

- Elaboración por parte de la comuna de informes técnico-social por barrio.
- Evaluación de accesibilidad a redes energéticas y de agua y saneamiento. Identificación de déficits críticos en servicios básicos. Alternativas de provisionamiento según la situación.
- Análisis de riesgos ambientales y territoriales.
- Identificación de prioridades y etapas de obras.

Etapas 4 – Plan de Pre Regularización por Barrio

- Definición de mecanismos de financiamiento para realizar obras hidráulicas y de infraestructura faltantes (contribución por obra reembolsable, convenios con prestadores de servicios, municipio o provincia)

5. Autoridad de Implementación

Comisión creada por Ordenanza 11/22 la cual pondrá en marcha y coordinará el programa, con facultades para:

- Requerir informes técnicos y ambientales en el ámbito municipal
- Coordinar con organismos provinciales, nacionales y prestadores de servicios.
- Generar convenios de cooperación y financiamiento.
- Emitir recomendaciones preventivas para preservar a la comunidad frente a eventuales contingencias.