

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 Challoo, 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 pedemonte.

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.).

Etapa 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.

Etapa 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.