MUNICIPALIDAD DE TIGRE
Secretaría de Gobierno
Dirección de Despacho General y Digesto V6
Villa de Emergencias

DECRETO 3736/91

LA PLATA, 11 de noviembre de 1991.-

Visto el expediente 2418-1874/91 por el que la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda del Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Provincia propone se encare en todo el ámbito bonaerense un régimen de reconstrucción urbana para asentamientos humanos en situación de precariedad, y,

CONSIDERANDO

Que existen miles de familias que por el tipo de asentamiento se encuentran en estado de marginalidad física, social y legal y no tienen posibilidad de mejorar su situación por una compleja problemática que se genera a partir de su imposibilidad de acceder a la tierra y la vivienda, hecho que da origen a los procesos de ocupación ilegal del suelo y precariedad habitacional

Que la Provincia de Buenos Aires ha instrumentado programas de gobierno que impulsan distintas líneas operativas para las cuales se requiere un encuadre legal por no ser situaciones contempladas en la legislación vigente.

Que existe una línea operativa que hace a la superación de la situación de precariedad de asentamientos humanos y se dirige a la reconstrucción de barrios mediante la consolidación urbanística y asentamiento con carácter permanente de la población radicada en forma irregular asegurando condiciones mínimas de aptitud del suelo, saneamiento y calidad urbana y habitacional.

Que es prioridad del Gobierno de la Provincia promover la iniciación pública y privada en relación a acciones y proyectos de reconstrucción urbana, dado que estos emprendimientos comprenden un conjunto de acciones participativas que involucran a los ocupantes, a entidades intermedias de l a comunidad, al Municipio y a la Provincia.

Que por todo lo expuesto resulta necesario reglamentar en forma específica la gestión de proyectos de reconstrucción urbana de asentamientos humanos precarios existentes a la fecha del dictado del presente decreto, dando el marco urbanístico – legal para su implementación en el contexto de la legislación provincial en materia de ordenamiento territorial y uso del suelo.

Que a fs. 27 del expediente antes mencionado se expide favorablemente Asesoría General de Gobierno.

Por ello y en función de las facultades conferidas por el artículo 102º del Decreto-Ley 8912/77 (T.O. 1987) para reglamentar en forma generalizada casos particularizados,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

D E C R E T A

ARTICULO 1.- Establécese el régimen de reconstrucción urbana para asentamientos humanos en situación de precariedad, existentes a la fecha del dictado del presente decreto, cuya existencia lesiona la dignidad social y funcionamiento del sistema urbano.

ARTICULO 2.- Decláranse sectores de emergencia urbana y habitacional a los espacios ocupados por asentamientos poblacionales en situación de precariedad urbanística, habitacional y legal.

ARTICULO 3.- Se denomina Reconstrucción Urbana al conjunto de acciones participativas dirigidas a asentar con carácter permanente a los ocupantes de asentamientos precarios mediante la consolidación urbana del sector que ocupan. La reconstrucción de un barrio se dirige a lograr la regularización urbanística – ambiental del asentamiento peexistente y facilita el saneamiento de la situación dominial al aportar plano de subdivisión del suelo.

ARTICULO 4.- El proceso de reconstrucción urbana comprende: saneamiento ambiental, dotación progresiva de infraestructura básica, redimensionado parcelario que permita el desarrollo de la vivienda familiar, correcta accesibilidad y circulación, integración al entorno y acceso a espacios libres y equipamientos sociales mejorando las condiciones preexistentes y asegurando un nivel mínimo de calidad urbana.

ARTICULO 5.- Los sectores declarados genéricamente en estado de emergencia urbana y habitacional deberán ser identificados por los Municipios y ser objeto de un estudio particularizado de urbanización que cuente como mínimo con:

a) Diagnóstico de situación, que contenga:

1. Identificación del predio y ubicación respecto de las áreas urbanas.
2. Estudio de altimetría y escurrimientos, identificando los problemas hidráulicas y definición de cota mínima de edificación para nuevas construcciones, firmado por profesional con título habilitante e intervención de la Dirección Provincial de Hidráulica,

3. Situación dominial.
4. Delimitación, mensura y relevamiento de hechos existentes, firmado por profesional habilitado para tareas de agrimensura.
5. Cuantificación y cualificación de la población (identificación fehaciente de habitantes y censo socio – económico)
6. Calificación del tipo de edificación.
7. Infraestructura, equipamiento y servicios urbanos del predio y del entorno inmediato.

b) Proyecto de regularización y consolidación urbana, que defina:

1. Obras o acciones para recuperar o sanear el predio con intervención de la Dirección Provincial de Hidráulica como Organismo asesor.
2. Plano de mensura y subdivisión indicando:

- Trazado, ensanche y/o apertura de calles.
- Definición de espacios verdes y sectores para equipamiento comunitario.
- Redimensionado de calles

3. Definición de la capacidad habitacional y densidad tomando como base la población existente.
4. Forma de resolver la provisión progresiva de servicios y proyectos respectivos.
5. Proyectos de ejecución, remodelación y/o reconstrucción de viviendas.

ARTICULO 6.- La infraestructura de servicios básicos a dotar en forma progresiva se indicará en notas de plano de subdivisión y comprende como mínimo:

- Abovedamiento de calles.
- Sistema de desagües pluviales.
- Alumbrado público y domiciliario
- Dotación de agua potable (+)
- Sistema de eliminación de excretas (+) que asegure técnicamente la no contaminación en función de la densidad poblacional real y potencial que alberga el barrio.

(+) Ambos sistemas no necesariamente deberán estar conectados a la red si ésta no se encuentra en un radio cercano.

Intervendrán las Direcciones competentes de la Administración General de Obras Sanitarias de la Provincia de Buenos Aires (AGOSBA) asesorando para optimizar el rendimiento de los sistemas propuestos.

ARTICULO 7.- Para los proyectos de reconstrucción urbana, serán admitidas parcelas, unidades rodeadas de calles, espacios circulatorios, estándares de espacios verdes, reservas para equipamiento comunitario, superficie cubierta mínima por habitante y estacionamientos, inferiores a los establecidos por el Decreto Ley 8912/77, si se cumplen los recaudos establecidos en el presente Decreto.

Se deberá extremar el esfuerzo para que los proyectos alcances los estándares y condicionamientos fijados por la mencionada legislación y serán exigibles salvo que medie imposibilidad física de resolverlos, situación que será fundamentada expresamente.

Podrán autorizarse parcelas internas sólo cuando se originen para crear lotes independientes correspondientes a edificaciones existentes que pudieran ser recuperadas.

ARTICULO 8.- Establécese a la Dirección de Ordenamiento Urbano, como organismo responsable de otorgar la convalidación urbanística de los proyectos.

ARTICULO 9.- Facúltase al Ministerio de Obras y Servicios Públicos, a través del ente técnico jurisdiccional competente (Dirección de Geodesia) a aprobar los Planos de Mensura y Subdivisión de amanzanamientos y lotes urbanos correspondientes a los proyectos de reconstrucción urbana que cuenten con convalidación urbanística y cumplan con las restantes condiciones establecidas en el presente Decreto.

ARTICULO 10.- Las nuevas viviendas que se ejecuten deberán encuadrarse en los condicionamiento establecidos por el Código Municipal en cuanto a normas de iluminación y ventilación y cualquier otro recaudo que haga a las condiciones de habitabilidad y privacidad de los volúmenes construidos. En la reconstrucción, remodelación o mejoramiento de viviendas deberá tenderse a mejorar las condiciones preexistentes de la unidad habitacional.

ARTICULO 11.- Para la formulación de los planes particularizados, o evaluación de proyectos presentados por entidades intermedias, deberán constituirse a nivel municipal equipos interdisciplinarios con representantes de las distintas áreas competentes de la Comuna, bajo la responsabilidad del Área de Planificación Urbana, debiendo contarse para tal fin con la

participación efectiva de la población involucrada.

ARTICULO 12.- El proyecto de reconstrucción, una vez aprobado por Autoridad Municipal y convalidado a nivel provincial según lo establecido en el Artículo 8º del presente decreto, dará origen a una Norma específica para el sector que pasará a integrar el Código de Planeamiento Urbano.

ARTICULO 13.- Autorízase a las municipalidades a modificar sus Normas Urbanísticas para incorporar la norma específica de cada barrio que cuente con proyectos de reconstrucción aprobado y con la convalidación urbanística respectiva.

A estos fines, el proyecto normativo deberá contar con la convalidación técnica por parte de los Organismos Provinciales competentes, conforme a lo establecido en el Art. 73º del Decreto Ley 8912/77 (T.O. 1987).

ARTICULO 14.- Los sectores declarados genéricamente como emergencia habitacional incluidos en operatorias de reconstrucción urbana se considerarán Distritos de Urbanización Prioritaria, y deberán tener gestión preferencial en la asignación de recursos de nivel municipal y provincial.

ARTICULO 15.- El Municipio y la Provincia deberán otorgar trámite preferencial a la gestión de los proyectos de reconstrucción urbana y todas las Reparticiones deberán expedirse en el término máximo de diez (10) días hábiles respecto de sus competencias, cuando se someta a su consideración el Plan Particularizado, los proyectos de obras emergentes y las Normas Urbanísticas respectivas.

ARTICULO 16.- El presente decreto será refrendado por los señores Ministros Secretarios en los Departamento de Gobierno y de Obras y Servicios Públicos.

ARTICULO 17.- Regístrese, comuníquese, publíquese, dese al Boletín Oficial y archívese.-

DECRETO 3736/91.-