

PROPUESTA PARA LA REGULARIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN LA TOMA DEL BARRIO LOURDES

LA TIERRA

Se trata de un terreno ubicado en el sector NE de la localidad (36.866394 Latitud Sur, 60.328645 Longitud Oeste). Se encuentra delimitado al noroeste por la prolongación de la calle Dr Daniel Marquez, al noreste por la Av de los Trabajadores, al sudoeste por la prolongación de la calle Merlo y al sudeste por la calle Vicente Bahía (Imagen Satelital 1). El mismo presenta una cota de 163 MSNM, cuya escorrentía presenta una dirección O-E y en algunos sectores cuando hay precipitaciones intensas se evidencia un mal drenaje de las aguas pluviales (Imagen Satelital 2). En un sector del mismo, se han desarrollado tareas de relleno con escombros y otros residuos secundarios a su disposición (Imagen Satelital 3).



Imagen Satelital 1. Ubicación de los terrenos reclamados por vecinas y vecinos del Barrio Lourdes

Considerando el Decreto Ley 8912/1977 que ordena el territorio nacional, el sector correspondiente a la “toma” corresponde al área rural de uso extensivo que puede incorporar un parcelamiento mínimo según la Unidad Mínima de Explotación Económica para la cual se permite la presencia de viviendas unifamiliares ligadas a esa actividad económica; y un pequeño sector destinado a Espacio Verde para el esparcimiento y la recreación. Esta situación de ordenamiento quedó obsoleta debido al avance del ejido urbano del sector inmediato a tales tierras por lo cual el municipio de Olavarría está revisando dicha disposición.

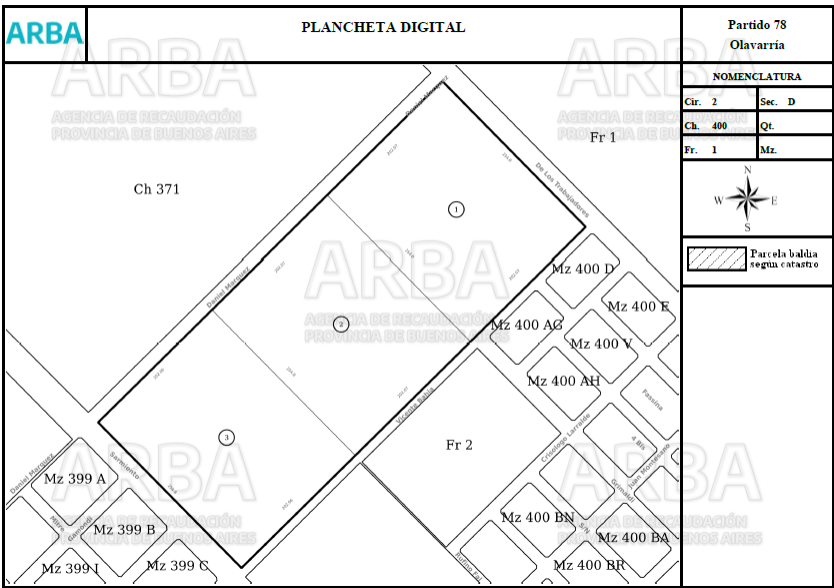


Imagen Satelital 2. Altimetría del terreno

En términos catastrales (Plancheta digital, tomada de la página web de ARBA), la “toma” se ubica en la Circunscripción 2, Sección C, Chacra 400, Fracción 1, Parcela 1 y manzanas 400D y 400AG siendo todas consideradas como baldías pertenecientes al Estado Municipal. Cabe señalar para estas dos últimas manzanas, que ya el municipio realizó tareas de parcelamiento en el año 2013 bajo los lineamientos técnicos de mensura y división de la agrimensora Liliana Marchueta.

En el caso de la manzana 400AG fue asignado un sector de 673,73 m2 para Espacio Verde y Libre Público; para la manzana 400D en cambio se realizaron las mismas tareas para delimitar 12 parcelas destinadas a vivienda unifamiliar (8 parcelas de 349 m2 y 4 parcelas ubicadas en las ochavas de 345 m2).

El lugar venía siendo utilizado como un basural ilegal a cielo abierto (vecinos de la ciudad que tiraban basura ahí básicamente), este es un reclamo que surge de los vecinos del Barrio lindero (Lourdes), “preferimos que haya un barrio a un basural” (Imagen Satelital).



Plancheta digital. Ubicación de la Cir. 2, Sec D, Ch 400, Fr 1, Parcela 1

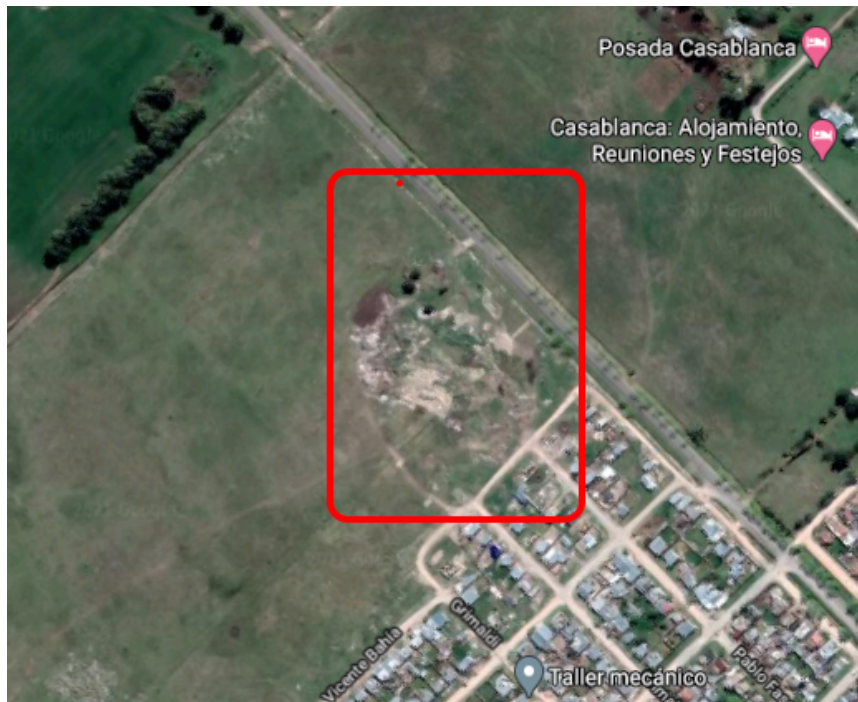


Imagen satelital 3. Ubicación del Relleno/Basural a Cielo Abierto

PROPUESTA

ETAPA 1 - A cargo del Poder Ejecutivo Municipal

Acondicionamiento, loteo, cesión de tierras y posterior cobro del terreno.

Debido a la emergencia habitacional que demanda la toma, exigimos el cumplimiento de la etapa 1 en un plazo no superior a 90 días.

1.1- Parcelamiento

- En base a la Plancheta Catastral, vemos ya parceladas las manzanas 400D y 400AG. Visto que las Parcelas 1 y 2 de la Circunscripción 2, Sección D, Chacra 400, Manzana, 400CA presentan la misma función que la manzana 400AG, se propone que esta última sea parcelada del mismo modo y considerando la misma cantidad de parcelas con iguales dimensiones para el caso de la manzana 400AG.
- Solicitar el parcelado de la: Circunscripción 2, Sección C, Chacra 400, Fracción 1 aun no se ha llevado a cabo dicha parcelamiento.
- Se sugiere en esta actividad contemplar el parcelado realizado por las familias que están ocupando las tierras, de manera de articularlo lo mejor posible al parcelado preexistente realizado por la municipalidad.

1.1.2- Cesión de la tierra

Redacción de proyecto de ordenanza para la adjudicación de tenencias precarias de los lotes a las familias que hoy ocupan los terrenos en base al relevamiento ya confeccionado por la asamblea de vecinas y vecinos. Para luego, regularizar las escrituras definitivas una vez finalizada la construcción de las viviendas.



1.2- Acondicionamiento de la tierra

- Saneamiento, limpieza y desmalezado.
- Acondicionamiento del terreno en relación a futuras problemáticas asociadas a la descarga de agua pluvial.
- Nivelación del terreno -Corte y relleno-.

1.3- Servicios Urbanos Esenciales

El parcelamiento se debe enmarcar en el programa de "loteos con servicios" que se según la ley provincial 14449 de "Acceso justo al hábitat" para poder generar suelo urbano.

1.4 - Pago de las tierras (Una vez finalizada la ETAPA 2 del proyecto)

Una vez que la unidad de autoconstrucción finalice la construcción de las viviendas el poder Ejecutivo Municipal fijará una cuota social (en base a un previo análisis de los ingresos de las familias adjudicadas y una vez tasado a valor fiscal) para el pago del terreno.

ETAPA 2 - Construcción de viviendas a cargo de las vecinas y los vecinos partícipes de la toma (se anexa relevamiento general de la toma)

1- Creación de las Unidades de autoconstrucción de viviendas

1.1 - Conformación de UNA unidad de autoconstrucción de viviendas por manzana (14 familias aproximadas), de independiente financiamiento y funcionamiento.

Cada una designará a:

- Un/a delegado/a: Representante de la Unidad de autoconstrucción.
- Un/a secretario de Organización: Encargado de compra de materiales y organización de mano de obra.
- Un/a tesorero/a: Administración de recursos económicos

Tienen como objetivo:

- La autoconstrucción de las viviendas de una manzana (14 viviendas aproximadas)
- La provisión de materiales en base a un fondo común, con una cuota mensual fijada en una asamblea con posibilidad de modificación.
- Herramientas: Quedara a cargo de toda la unidad de autoconstrucción la provisión de herramientas para la construcción de las viviendas.
- Organización del trabajo: Quedará a cargo de cada delegada o delegado y secretaria o secretario de organización de dicha unidad la organización de la mano de obra, dictaminando en asamblea días y horarios.

2.1 - Creación del Consejo de Unidades de autoconstrucción:

El concejo de unidades de autoconstrucción estará compuesto por las Delegadas y los Delegados de todas las unidades y tiene por objeto:

- Facilitar el trabajo común y coordinado de las unidades
- Compra de herramientas comunes
- Tender redes de asesoramiento técnico con instituciones de interés

- Buscar financiamiento público para las obras a través de programas del Estado en todos sus niveles.