

ARTICULO 1º.- APRUÉBASE el Programa de Saneamiento Ordenamiento y Recuperación Urbana de la Vertiente Sudoccidental del Valle de Andorra que como ANEXO I se incorpora a la presente y el que será regido por las Ordenanza Municipales 2750, 3085, 3099, lo dispuesto en la presente Ordenanza y los reglamentos a que ella de lugar.

ARTICULO 2º.- APRUÉBASE el anteproyecto de urbanización del sector de SESENTA Y CUATRO HECTÁREAS (64 has) de la Vertiente Sudoccidental del Valle de Andorra, establecido en el Anexo I de la Ordenanza Municipal 3085, de acuerdo al Plano adjunto que como ANEXO II, corre agregado a la presente.

ARTICULO 3º.- La gestión de regularización dominial de aquellos ocupantes que cuenten con instrumentos oficiales, por aplicación de lo dispuesto en el Artículo 5º de la Ordenanza Municipal 3085, tomará como referencia la asignación de superficie considerada en el Anexo II de la presente. El Departamento Ejecutivo Municipal, iniciará las acciones administrativas y legales conducentes a la recuperación y afectación al Programa de Creación de Suelo Urbano (CSU), de la totalidad de las superficies comprendidas por aquellos emprendimientos incluidos en el presente Artículo, que no aceptaren la propuesta de regularización emergente de su aplicación.

ARTICULO 4º.- Regístrese. Pase al Departamento Ejecutivo Municipal para su promulgación, dese al Boletín Oficial Municipal para su publicación y ARCHÍVESE.

ORDENANZA MUNICIPAL N° **3121** _____.

DADA EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA: 11/10/2006.

PROMULADA POR DECRETO MUNICIPAL N° 1128/2006, DE FECHA: 30/10/2006.-

JUAN CARLOS ARCANDO

RICARDO JOSE DAS NEVES ROSA

A N E X O I
ORDENANZA MUNICIPAL Nº 3121 .

PROGRAMA
SANEAMIENTO, ORDENAMIENTO Y RECUPERACIÓN URBANA
DEL VALLE DE ANDORRA

Introducción

El denominado "Valle de Andorra" es un sector de tierras fiscales mayoritariamente, de la ciudad de Ushuaia que cuenta con características especiales en cuanto a su proceso de ocupación, pudiendo sintetizar su historia contando que a partir del año 1986 aproximadamente, el gobierno provincial de turno realizó una mensura mediante la cual se generaron quintas de entre 1 ha y 5 ha, y se otorgaron Permisos de Ocupación y Resoluciones de Adjudicación Precarias sobre las mismas para emprendimientos productivos intensivos principalmente para horticultura. No obstante no fueron estas las primeras ocupaciones ya que existían algunos vecinos que habían cercado y realizado construcciones como pequeñas viviendas de fin de semana, o construcciones de apoyo para llevar adelante pequeñas chacras, apropiándose del suelo sin contar con ningún tipo de instrumento legal que le otorgara autorización o permiso de ocupación.

Después del año 1990, con la Ley de Provincialización, se produce un status quo para la disposición de todas las tierras de la provincia, hasta tanto se definiera la propiedad de las mismas. Esta situación de transición, particularmente con respecto al dominio de la tierra en este caso, además de las ocupaciones de hecho existentes, fueron el antecedente de una historia de ocupaciones y apropiaciones del sector, en muchos casos bajo la excusa de haber solicitado tierras al estado para llevar adelante emprendimientos productivos y no haber recibido respuesta de la administración en tiempo y forma. Hasta el año 2002, la situación se mantuvo estable con 173 asentamientos relevados, siendo el 25% destinado a viviendas permanentes, sobre esta zona suburbana. Posteriormente, se volvieron a producir ocupaciones, pero en los años subsiguientes fueron en forma masiva, como consecuencia de entre otros fenómenos, un nuevo pico inmigratorio a la provincia, el aumento de los alquileres debido a la gran demanda y escasa oferta del mercado inmobiliario, al retraso en las construcciones de

nuevas viviendas con fondos FONAVI, etc.

Estos asentamientos se fueron multiplicando sin control y sin ajustarse a ninguna planificación del sector, modificando la composición poblacional de la zona, contando actualmente con más de 320 ocupaciones, entendiéndose por cada una un grupo familiar, dispersas por el territorio, verificándose actualmente un importante deterioro ambiental del sector que es necesario revertir, para mejorar la calidad de vida de la población directamente afectada y para mejorar la calidad ambiental de la ciudad y su comunidad en general.

Antecedentes

Este sector se zonificó al momento de la promulgación del Código de Planeamiento Urbano como Área de Recuperación Urbana, previendo esta norma confeccionada en el año 1996 y promulgada en el año 1999, que dado el proceso de degradación del sector, debía plantearse su recuperación, con una revisión de los usos admisibles, organizando sus ocupaciones e incorporándola al sistema urbano.

Posteriormente en el año 2003, se elaboró el Plan de Desarrollo Urbano para Ushuaia y en este se dejó establecido el modelo Territorial para la ciudad.

El carácter del modelo planteado, define las modalidades de crecimiento propuestas para el núcleo urbano, identificando los límites de su urbanización (la extensión de la ciudad sobre el territorio) y las particularidades que habrá de asumir la transformación, en el interior de la planta urbana, proponiendo para este caso las siguientes medidas:

- Contención o freno a la urbanización por extensión de la planta urbana sin solución de continuidad y, por consiguiente, la identificación de los límites precisos, o barreras de protección del medioambiente y de seguridad para sus habitantes, siendo estas la cota +115 y las áreas mayormente forestadas (borde del bosque comunal).
- Ocupación de áreas intersticiales vacías y vacantes de uso (vacíos urbanos, Ej. Tierras de la Armada Argentina)
- Ocupación de áreas intersticiales degradadas, con instalaciones obsoletas (Ej. B^o Colombo propiedad de la Provincia de Tierra del Fuego)
- Densificación de áreas urbanizadas o urbanizables (Ej. Valle de Andorra)

Asimismo, el Plan establece proyectos, clasificándolos de acuerdo con los elementos de la ciudad que involucran en sus propuestas y de acuerdo con sus dimensiones, su disposición en la planta urbana y, fundamentalmente su capacidad de

generar sinergias sobre el tejido urbano, en proyectos estructurales y proyectos locales.

Los proyectos estructurales *son* aquellos que se desarrollan sobre elementos claves que forman parte de la estructura urbana, es decir elementos que integran el soporte básico sobre el cual se dispone y se organiza el tejido urbano. Son elementos que tuvieron -y tienen- la particularidad de incidir en el proceso de construcción de la ciudad, ya sea alentando, promoviendo, obstaculizando o demorando las diversas acciones de urbanización. En ese sentido, la definición de un proyecto para esos elementos tiene como finalidad potenciar su capacidad de promover un cambio cualitativo en la ciudad en general y en el sector donde se encuentra en particular. Es decir, la definición de un proyecto sobre uno o varios elementos de la estructura urbana tiene el propósito de optimizar sus aspectos positivos para la urbanización / transformación de la ciudad o de revertir la condición de aspecto negativo que ha mantenido hasta el presente, convirtiendo a esos elementos en piezas claves de un cambio cualitativo -positivo- de la ciudad.

De acuerdo con ello el Plan Urbano identifica ocho proyectos estructurales que tienen que ver con la recuperación de los sitios emblemáticos de la ciudad, la renovación de sus áreas interiores, la expansión de la urbanización y las mejoras en las condiciones de accesibilidad y conectividad internas. Uno de ellos es el Saneamiento y Recuperación Urbana del Valle de Andorra. Actualmente la Ordenanza Municipal 3085, mediante su Artículo 4º, modifica la zonificación impuesta para el sector en cuestión, rezonificándolo como Distritos de Proyectos Especiales, indicando para estos casos, el Artículo VII.1.2 6.- del Código de Planeamiento Urbano, que se reglamentará cada proyecto particular, ad -referéndum del Concejo Deliberante.

Localización del proyecto (Planos 1 y 2)

El sector de intervención se encuentra contenido dentro de un área mayor denominado Vertiente Sudoccidental del Valle de Andorra, que cuenta con aproximadamente 219 Has de extensión, no obstante se plantea ahora la puesta en marcha de una primera etapa de 64 Has, adyacente a la Ruta Nacional N^Q 3 y al camino principal de acceso al valle.

Toda el Área se encuentra localizada al Noreste de la ciudad y el sector de intervención se ubica al oeste del Arroyo Grande y al norte de la Avenida Héroes de Malvinas, a lo largo del camino que también sirve de acceso alternativo al Parque Nacional Tierra del Fuego.

Dado los límites naturales del mismo, entre los que se encuentra el Arroyo

Grande por un lado y el Cerro Dos Banderas por otro, este queda conformado Topográficamente como un valle y cañadón de gran riqueza forestal y paisajística.

Descripción del sector de intervención (*Plano 3 – Relevamiento de hechos existentes y topografía*)

Se trata de una zona de características suburbanas en cuanto a que la misma no cuenta con las redes de servicios esenciales en su totalidad. Sólo se verifican redes de energía para el alumbrado público de carácter provisorio, y para las conexiones domiciliarias.

No existen redes de descargo cloacal, siendo este el principal factor de degradación ambiental, teniendo en cuenta que el Arroyo Grande que es el receptor actual de estos vertidos, es el curso hídrico que provee de agua potable a una gran parte de la población de nuestra ciudad, encontrándose en gran peligro de contar con un grado de contaminación no controlable. Tampoco cuenta con redes de agua corriente ni existen redes de gas natural.

De acuerdo a los asentamientos existentes, se observa una muy baja densidad de ocupación, aunque no en forma pareja sobre toda la zona. Se observan sectores más poblados que otros, respondiendo a las condiciones topográficas más favorables o desfavorables, no obstante se mantiene en general una baja densidad, tanto en la edificación como en la población.

Dentro del proceso de Saneamiento y Ordenamiento del Valle de Andorra se prevé la reubicación de ocupaciones existentes y liberación de superficies actualmente cercadas y subocupadas, que permitirá realizar una propuesta de optimización de uso del suelo de tal modo de poder resolver, no solo la situación del ocupante del sector sino también de asentamientos de sectores aledaños, que no cuentan con posibilidades de ser urbanizados. como así también dar respuesta a parte de la demanda histórica de la población.

Se desarrolló entonces, un proyecto integral con el objeto de dar una respuesta a la problemática planteada. Este proyecto, incluye básicamente la distribución espacial y funcional del parcelamiento, las redes y servicios de agua potable, cloaca, electricidad y la evacuación de las aguas de lluvia; los espacios comunes, verdes y recreativos.

Cabe asimismo, tener en cuenta que al plantear nuevos conjuntos urbanos que aumentarán la población del sector, se prevé además de una red vial adecuada y la

ejecución y provisión de los servicios básicos, el servicio de transporte y recolección de residuos domiciliarios que atenderá el área y los espacios necesarios para la incorporación de los equipamientos urbanos relacionados a la educación, salud, seguridad y recreación, buscando de este modo facilitar un desarrollo armónico y sustentable de los asentamientos humanos que contempla la posibilidad real de un mejoramiento de la calidad de vida de las familias que serán beneficiarias de este programa.

Etapas del Programa

- **1- Análisis Previo** "Definición del perfil y cuantificación de los beneficiarios del programa. "

Factibilidad de ejecución de la propuesta urbana.

- **2- Definición Proyecto**
 - * Proyecto Urbanístico.
 - * Ejecución de la mensura y amojonamiento.
 - * Ejecución de obras de infraestructura.
 - * Programa de Recuperación Áreas Verdes y/o de Bosque Comunal degradadas.

- **3- Seguimiento y Evaluación**

1- análisis Previo

"Definición del perfil y cuantificación. de los beneficiarios del Programa. (Planilla Nº 1 – Listado de Ocupantes y Plano 4 - Plano de ubicación de Ocupantes)."

La Subsecretaría de Planeamiento ha encarado oportunamente en el año 2000, un relevamiento físico de toda el área denominada Vertiente Sudoccidental del Valle Andorra identificando las ocupaciones existentes al momento de su realización. No obstante, dada la dinámica del asentamiento, y habiéndose detectado un incremento importante de ocupantes, en el mes de Marzo del año 2005, se realizó una convocatoria para registrarse ante la Subsecretaría, a los efectos de actualizar el padrón.

Una vez determinadas las ubicaciones de las nuevas ocupaciones, se realiza paralelamente otros dos tipos de relevamiento, uno que revela el aspecto social y

ambiental de los grupos familiares ocupantes, a fin de conocer el perfil de cada demandante, y por otro lado un relevamiento técnico de existencias que contempla las condiciones constructivas de cada vivienda a los efectos de estudiar las posibilidades en cada caso de recuperar materiales para la reconstrucción de las viviendas, o de traslado de toda o parte de ella, en caso de plantearse su reubicación.

En virtud del anteproyecto planteado sabemos que tenemos un total de 13 ocupaciones a regularizar, según Permisos de Ocupación otorgados oportunamente por el Gobierno de la Provincia, 60 ocupaciones de hecho a regularizar y/o reubicar según el caso, y que el sector cuenta con una capacidad de carga poblacional de 1000 unidades familiares aproximadamente.

Ese en principio sería el número de familias beneficiarias del presente programa.

“Factibilidad de ejecución de la propuesta urbana.”

En virtud de la localización del sector a implantar el proyecto, se observa que este cuenta con una avenida principal directa de conexión con la ciudad, cual es la Av. Héroes de Malvinas que se encuentra pavimentada, una vía principal de acceso al sector de intervención y vías de distribución en su interior, que si bien en algunos casos actualmente son caminos de tierra, solo requerirían ser rectificadas y un mejoramiento de la accesibilidad a nivel vehicular y peatonal para consolidarse como arterias, en otros casos se requiere de la apertura total del ancho de calzada.

Los redes de infraestructura pasan por la Av. Héroes de Malvinas lo que hace factible la extensión de las mismas en casi todas los casos. Habiéndose obtenido oportunamente los factibilidades correspondientes emitidas por las organismos de servicios públicos competentes en cada caso para la ejecución de las redes y provisión de agua, electricidad y gas, como así también la evacuación de aguas servidas y de lluvia.

Dado además que se trata de disponer de tierras que se encuentran sometidas a un proyecto mas amplio de saneamiento, regularización y recuperación, se plantea reservar superficies de suelo para disponer a los usos de educación, salud, servicios y seguridad.

2- Definición Proyecto

En principio se trata de la creación de nuevas unidades urbanas denominadas macizos, los que a su vez contemplarán la subdivisión en parcelas, según cada caso, teniendo en cuenta las ocupaciones a regularizar en el lugar donde se encuentran, aquellas que deben ser reubicadas por su condición de precariedad y/o estar obstruyen-

do alguna calle a consolidar, y para la adjudicación directa de parcelas para la ejecución de nuevas construcciones.

Las nuevas parcelas se crearán bajo criterios de aprovechamiento del recurso, bajo la modalidad de parcelas de interés social, incorporando el concepto de conjuntos urbanos, con la incorporación de espacios verdes linderos de expansión comunes

"Ejecución de infraestructura. Modalidad"

Se procederá, por parte del municipio a la rectificación y consolidación de la calle de acceso al sector y la apertura de las calles de distribución, el zanjeo para el tendido y la ejecución de las redes de agua, cloaca y pluviales correspondientes de todo el sector, a los efectos de garantizar la provisión de servicios básicos para el nuevo asentamiento urbano, de acuerdo a los planos de infraestructura que se adjunta.

Se gestionará internamente el servicio de recolección de residuos y la accesibilidad a los recorridos de las líneas de transporte público.-

"Programa Recuperación Áreas Verdes y/o Bosque Comunal degradadas"

Por último, corresponde prever las tareas y gestiones tendientes a lo recuperación de las zonas verdes y/o bosques comunales ocupadas, recuperando, poniendo en valor y devolviendo para el uso de la comunidad un espacio de uso público.

Es menester entonces establecer los mecanismos de control y uso o los efectos de garantizar que estos sectores sigan estando para el goce de toda la comunidad, y como una gran reserva para las generaciones futuras.

3- Seguimiento y Evaluación

Es fundamental plantear el seguimiento de todo el proceso, asistiendo permanentemente a las familias que serán reubicadas a fin de que el proceso sea lo más organizado posible, intentando evitar que fracase por dejar al azar situaciones que pueden ser evitables o corregibles. La evaluación del programa debe considerar los beneficios incrementales, comparando la situación y los condiciones de vivienda de las familias al momento de inicio del programa con lo situación que alcanzará o través del programa. Los beneficios comparativos se medirán en forma inmediata en cuanto a los parámetros de accesibilidad y seguridad del nuevo sector del asentamiento, en forma mediata deberían redundar en el mejoramiento en las condiciones de salud de *los*

miembros de la familia, disminución de enfermedades del aparato digestivo, del aparato respiratorio y mejoramiento de la salud mental, disminución de los gastos en salud por menor ocurrencia de enfermedades, disminución del ausentismo escolar, disminución del ausentismo laboral, aumento en la percepción de seguridad y de permanencia en su vivienda por parte de la familia, aumento en la seguridad de vida frente a condiciones peligrosas del medio, mejoramiento del clima psicológico y afectivo entre los miembros de la familia, aumento de la autoestima de los miembros de la familia y mejores perspectivas de inserción formal en la sociedad.

Componente Social

La zona norte de la ciudad de Ushuaia, y los barrios que se crearon fueron propiciados por la fuerte actividad industrial que data de los años 70 hasta fines de los años 90. Para ello se crearon barrios tales como La Cantera y San Vicente, concebidos como de tránsito y espera. Con el correr de los años fueron apareciendo otros barrios circundante a estos como La Oca, Albatros, Kaiken, que imprimieron a la zona una dinámica particular, dada la separación natural que separa a la zona norte del resto de la ciudad, es decir las tierras ocupadas por la Armada, y sus edificios a saber Prefectura Naval, Presidio, Hospital Naval, etc.

La ocupación de la zona fue en su gran mayoría irregular, es decir ocupación ilegal y posterior adjudicación de las tierras. La zona del Valle de Andorra, se origina como se mencionó como destino para el desarrollo de actividades productivas, ocupando sus destinatarios grandes porciones de tierras. Sea por uno u otro motivo la ocupación del valle se corresponde con la modalidad de la estructuración de la ciudad y obviamente con los mismas consecuencias: fragmentación social, alto impacto ambiental. crecimiento desparejo, etc. como sostiene Peter Van Aert, no se logrará un desarrollo sustentable que incorpore aspectos ambientales, urbanísticos, económicos y sociales si no se aborda la temática de la sustentabilidad social.

Actualmente y ante la emergencia habitacional se hace sumamente necesario redefinir la utilización de la tierra y conocer las características de la población del valle de Andorra. En este asentamiento se observa una clara fragmentación social y la mala utilización de los espacios, descontando desde ya el alto impacto ambiental y social que produce la mala utilización de los espacios, de esta manera se observan:

> Viviendas de diferentes tipologías constructivas que van desde construcciones

precarias hasta construcciones de material tipo “cabañas”.

> Utilización de la tierra por parte de vecinos, que las denominan “chacras” o casas de fin de semana.

> Viviendas ubicadas en grandes lotes, que son desaprovechados dado que no realizan ningún tipo de actividad, observándose en su gran mayoría deshabitadas.

> Falta de servicios básicos esenciales ‘Tales’ como el agua, red cloacal, gas natural, que no solo determinan el alto impacto ambiental; sino también constantes situaciones de riesgo para las familias principalmente para los niños que habitan el lugar.

> Dificultad para acceder a lotes alejados, lo que se agudiza en la época invernal que impide el acceso de servicios de emergencia de bomberos ante situaciones de emergencia.

> En cuanto al nivel de ingresos se observa que las familias de ingresos bajos a medios habitan el lugar, exponiéndose continuamente situaciones de riesgo.

> Recambio Poblacional que propicia que propicia la venta reventa de tierras que no tienen adjudicatarios.

La intervención social estará orientada a:

> Relevar las condiciones socio económicas habitacionales de los familias que actualmente están ocupando la zona.

> Implementar estrategias de acompañamiento, seguimiento contención de las familias en situación de riesgo, buscando alternativas de mejoramiento de la calidad de vida en general, que partirá del mejoramiento sustancial de la situación habitacional.

> Generar acciones de sensibilización en la zona, que permita al vecino valorar el lugar como propia construir redes de solidaridad ayuda mutua.

> En cuanto a los asentamientos ubicados en las zonas mayores a la cota 115, se prevé realizar un trabajo coordinado con la Secretaria de Planeamiento Gestión del Espacio Urbano, en lo que se refiere a la relocalización de los vecinos en las tierras asignadas, previa evaluación socio económica habitacional de las familias.

> Disminuir las situaciones de riesgo social ambiental generadas a partir de la ocupación de zonas no aptas para ser urbanizadas, brindando alternativas reales

para el mejoramiento de la calidad de vida.

> Involucrará al vecino en la creación de espacios de recreación esparcimiento construyendo redes de solidaridad ayuda mutua, generando sentimiento de pertenencia y pertenencia en el lugar.

> Articular acciones con entes relacionados con la temática habitacional.

Asimismo se considera como en el caso de otros proyectos de urbanizaciones que la puesta en marcha de las obras mediante la participación de cooperativas, generará nuevas fuentes de trabajo, dada la magnitud del trabajo a realizar.

JUAN CARLOS ARCANDO

RICARDO JOSE DAS NEVES ROSA