

PROYECTO DE LEY

Reurbanización e Integración socio-urbana del barrio denominado "Saldías"

CAPÍTULO I. OBJETO

Artículo 1°.- El objeto de la presente ley es la reurbanización, zonificación e integración social, cultural, ambiental y urbana del Barrio denominado "Saldías"; con la permanencia de los vecinos en el mismo, ello basado en los principios de igualdad, de justicia espacial, de integración, con perspectiva de género, sostenible, de no discriminación y del derecho a la Ciudad, mediante la implementación de medidas que permitan superar las condiciones de vulnerabilidad social de los y las habitantes del barrio con el fin de lograr una inclusión social plena y permanente.

Artículo 2°.- Dispónese la reurbanización del Barrio Saldías en el polígono delimitado por las calles Jerónimo Salguero, vía de acceso Au. Presidente Arturo Umberto Illia, Jerónimo Salguero, el deslinde con las vías del Ferrocarril Belgrano Norte, el deslinde con las vías del Ferrocarril San Martín, la calle Padre Carlos Mugica, la prolongación virtual de la calle Mariscal Ramón Castilla y las vías operativas del Ferrocarril Belgrano Cargas.

Artículo 3°.- El Instituto de la Vivienda de la Ciudad, o el organismo que en su futuro lo reemplace, deberá realizar un censo poblacional en el término de noventa (90) días de publicada la presente Ley, y realizar el análisis comparativo con censo previo de no más de un (1) año de antigüedad a los fines de determinar la cantidad de viviendas necesarias en el polígono. Dicho censo deberá contemplar a todos los y las residentes garantizando una solución habitacional única y definitiva, a cada uno/una de ellos/ellas, contemplando además los desgloses familiares.

El mencionado censo deberá contar con la participación de los miembros del Consejo Participativo para la Reurbanización del Barrio Saldías creado por el artículo 5° de la presente ley a los efectos de garantizar su transparencia.

Artículo 4°.- Autorízase al Poder Ejecutivo a ejecutar los mecanismos necesarios para consolidar los pedidos de propiedad privada y/o de otras jurisdicciones en el caso de que para dar cumplimiento al presente proyecto de ley, sea necesario el uso del mencionado suelo.

CAPÍTULO II. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5°.- Créase el Consejo Participativo para la Reurbanización del Barrio Saldías (en adelante, "Consejo") con el objeto de garantizar e instrumentar la participación de los vecinos y vecinas en todas las etapas del proceso de reurbanización. El Consejo deberá constituirse en un plazo no mayor a los quince (15) días desde la promulgación de la presente ley.



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"1983-2023. 40 Años de Democracia"

- 1) El Consejo estará conformada por:
 - a) El Instituto de Vivienda de la Ciudad (en adelante, "IVC") o el organismo que en el futuro lo reemplace;
 - b) Los y las Delegadas de cada manzana integrante del barrio referido.
 - c) La Defensoría del Pueblo.
 - d) La Defensoría General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
 - e) El/ La Presidenta, Vicepresidente Primero/a y Vicepresidente/a Segunda de la Comisión de Vivienda de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires
 - f) El Ministerio Público Tutelar;
 - g) Procuración General del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
 - h) Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- 2) El Consejo deberá invitar a dos (2) vecinos/ vecinas por manzana, distintos de los delegados/delegadas, quienes tendrán derecho a expresar su voz y ser oídos en el proceso de deliberación y decisión.
- 3) El Consejo podrá invitar a participar a: funcionarios y funcionarias del Ministerio de Ambiente y Espacio Público, de la Subsecretaría de Hábitat e Inclusión, del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte, y de otros organismos del GCBA; representantes del Estado Nacional, de universidades y de empresas prestatarias de servicios públicos; legisladores y legisladoras, integrantes de la Junta Comunal de la Comuna 2, integrantes del equipo técnico que designen los y las Delegadas, como así también a vecinos y vecinas, organizaciones barriales, sociales y religiosas con presencia en el barrio.
- 4) El Consejo convocará periódicamente a asambleas generales en el barrio para garantizar el acceso a la información y la participación de los vecinos en el proceso de reurbanización, asimismo, comunicará canales virtuales los cuales también serán válidos en caso de no poder realizarse de manera presencial. La convocatoria a la asamblea general será responsabilidad del Consejo y deberá realizarse e informarse en el barrio con suficiente antelación, conforme sea establecido en el Reglamento de Funcionamiento de la misma que se dictará una vez sancionada la presente ley.

Artículo 6°.- Como regla general, las decisiones surgirán del consenso del Consejo

Excepcionalmente, en caso de disenso, el IVC - en cumplimiento de las funciones que le son propias conforme a la ley de su creación (Art. 3 y conc.- Ley 1251) -- asesorará al Jefe de Gobierno respecto de la decisión a adoptar para el cumplimiento del Proyecto Integral de Reurbanización (en adelante "PIRU"), siempre de conformidad con los principios receptados en el Art. 1 de la presente.

Artículo 7°.- El Consejo estará coordinado por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a través del IVC o el organismo que en el futuro lo reemplace.

El IVC será responsable de dar difusión de los días, horarios y lugares de realización de las reuniones del Consejo con una antelación mínima de setenta y dos (72) horas.

El Consejo deberá ser convocado como mínimo una (1) vez por mes durante los primeros doce (12) meses contados desde la sanción de la presente ley. Con posterioridad a ello, la periodicidad será determinada por el Consejo de acuerdo a las necesidades y estado del PIRU.

El IVC deberá brindar información completa, veraz, adecuada y oportuna sobre el PIRU a lo largo de sus diferentes etapas a través de medios accesibles para el Barrio.

Artículo 8°.- Será objeto de tratamiento del Consejo el desarrollo de las etapas de diagnóstico, elaboración, ejecución, control, monitoreo y evaluación del PIRU, que contempla lo siguiente:

- 1) Diseño y ejecución del relevamiento y diagnóstico socio-espacial. El mismo deberá contemplar la identificación de problemáticas sociales, habitacionales y ambientales; considerando variables referidas a salud, educación, perspectiva de géneros, espacios verdes públicos, empleo e inclusión.
- 2) Definición de los criterios adecuados para:
 - a) Construcción de vivienda nueva incorporando principios de sostenibilidad ambiental.
 - b) Mejoramiento de viviendas existentes, a fin de garantizar viviendas seguras en términos constructivos, de aislación térmica eficiente y adecuadas para la habitabilidad de sus integrantes
 - c) Apertura y consolidación de vía pública, calles vehiculares y senderos peatonales
 - d) Provisión de equipamiento urbano en concordancia con la densidad poblacional y las necesidades del barrio, contemplándose la factibilidad de incorporar servicios de educación, centro primera infancia, jardín maternal y salud, así como espacios destinados a emprendimientos de la economía popular y social del barrio que brinden servicios o vendan productos.
 - e) Mejora y consolidación del espacio verde público.
 - f) Provisión de infraestructura de servicios urbanos (redes de agua potable, energía eléctrica, desagües cloacales, desagües pluviales y gas natural).
 - g) Inclusión de parámetros rectores de sustentabilidad y durabilidad en el PIRU, tomando como base las herramientas de compromiso ambiental, descritas en el punto 7.2.8.3 del Código Urbanístico.
 - h) El respeto de las actividades productivas y económicas actuales del barrio, priorizando las obras necesarias para el correcto desarrollo del PIRU.
- 3) Definición de inmuebles a recalificar, reconfigurar y consolidar, así como también en la definición acerca de la prolongación, apertura y ensanches de calles, pasajes y pasillos existentes.
- 4) Definición de criterios de prioridad en la adjudicación de viviendas y soluciones habitacionales definitivas, considerando, entre otros:
 - a) Familias que habiten viviendas emplazadas sobre la traza de las vías circulatorias a materializar;
 - b) Familias que habiten viviendas en riesgo de derrumbe;
 - c) Familias a relocalizar por esponjamiento;
 - d) Familias a relocalizar por hacinamiento;
 - e) Familias con personas con discapacidad y/o adultos mayores;
 - f) Víctimas de violencia por razones de género.

5) Construcción colectiva del capítulo de Normativa Urbana, producto de los acuerdos y consensos establecidos en el Consejo.

Artículo 9°.- El IVC, o el organismo que en el futuro lo reemplace, será el responsable de ejecutar las diferentes etapas del PIRU, ello en conformidad con el diálogo mantenido en el ámbito del Consejo.

Artículo 10°.- El IVC garantizará el desarrollo de operatorias de crédito para otorgar las soluciones habitacionales definitivas en el marco del PIRU que asegurarán condiciones iguales o más beneficiosas que las establecidas por la Ley 341.

Artículo 11°.- En el caso de relocalizaciones, el IVC o quien este designe efectuará una valuación de la vivienda existente. El monto que arroje dicha valuación se descontará del precio correspondiente a la solución habitacional definitiva.

Artículo 12°.- El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires promoverá el acceso al crédito mediante programas dirigidos a brindar una solución habitacional definitiva para aquellas familias del barrio que deseen relocalizarse fuera del polígono establecido en el artículo 2°.

Artículo 13°.- El IVC podrá dar la posesión de las viviendas nuevas a sus adjudicatarios una vez recibidas las obras, según las pautas establecidas en las especificaciones técnicas del pliego de contratación, y encontrándose las mismas en condiciones de habitabilidad y con las conexiones internas domiciliarias a los servicios públicos efectuadas y en correcto funcionamiento. A fin de tomar posesión de la vivienda nueva, los y las adjudicatarios deberán: a) poner a disposición del IVC libre de todo ocupante y enseres la vivienda existente, todo lo cual se formalizará mediante la correspondiente acta de entrega que se suscribirá al efecto, siendo este el único documento válido para acreditar dicho acto, y b) suscribir un poder irrevocable, a favor del IVC, con el único fin de garantizar el ágil proceso de escrituración por parte del mismo.

Artículo 14°.- La escritura, tanto de las viviendas nuevas como de las viviendas existentes mejoradas, no podrá suscribirse hasta tanto la unidad cuente con acta de recepción provisoria, las conexiones internas domiciliarias a los servicios públicos de agua, electricidad y desagües cloacales, efectuadas, regularizadas y en correcto funcionamiento. En el caso de mejoramiento de vivienda existente, quien resulte adjudicatario de la misma y previo al inicio de la obra, deberá suscribir un poder irrevocable de escrituración a favor del IVC. En el caso de vivienda nueva, el adjudicatario/ adjudicataria, como condición para la toma de posesión, deberá suscribir un poder irrevocable de escrituración a favor del IVC, con el único fin de garantizar el ágil proceso de escrituración por parte del mismo. En todos los casos, el costo de dicho poder estará a cargo del IVC.

Artículo 15°.- El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a través de los organismos técnicos competentes, gestionará y/o realizará la adecuación de infraestructura a los fines de lograr el correcto funcionamiento de los servicios públicos, ello de conformidad con lo que se establezca en el PIRU.

Artículo 16°.- Se deberá convenir con las empresas prestadoras de servicio la transferencia inmediata de las obras de infraestructura ejecutadas por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el barrio una vez finalizadas.

Artículo 17°.- La infraestructura de servicios públicos será diseñada y ejecutada teniendo en cuenta los relevamientos y estudios demográficos que permitan determinar la población futura correspondiente a un horizonte de diseño de 20 años y deben proyectarse con criterios de integralidad.

Artículo 18°.- Las empresas y cooperativas adjudicatarias de las obras a realizarse en el Barrio para el cumplimiento de la presente ley deberán contratar hasta un 20% por ciento de personas que habiten en el Barrio para la ejecución de las obras o hasta completar los inscriptos en la bolsa de trabajo por rubro o especialidad buscada, lo que ocurra primero. Respetando la paridad de género, a dichos trabajadores y trabajadoras deberá garantizarse los derechos del convenio colectivo de trabajo correspondiente a la actividad o trabajo que realice. En forma previa a la aprobación de los pliegos y al llamado a licitación deberá realizarse la convocatoria para la inscripción en la bolsa de trabajo. Deberán realizarse capacitaciones y brindar formación a los habitantes del barrio a fin de que puedan trabajar en las obras que se ejecuten en el marco del PIRU.

Artículo 19 °.- Las acciones implementadas en el marco de la presente ley no podrán implicar la realización de desalojos forzosos. En todos los casos, inmediatamente se garantizará a la familia a ser relocalizada una solución habitacional dentro del Barrio con características similares o superiores a la vivienda que ocupaba; todo ello sin perjuicio de los casos en los cuales la familia opte por los créditos mencionados en el artículo 12.

Artículo 20°.- Los inmuebles existentes al momento de la aprobación de esta ley que tengan un valor simbólico, histórico y/o religioso de interés general para el barrio, serán respetados y eventualmente recalificados, reconfigurados y/o consolidados de acuerdo a lo que determine el Consejo que, en estos casos, deberá integrarse con el responsable a cargo de la administración de dicho inmueble.

Artículo 21°.- El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires dispondrá anualmente de presupuesto para el desarrollo del PIRU según lo requieran las etapas de ejecución del mismo.

Artículo 22°.- A los fines de dar cumplimiento a la presente y en línea con lo descrito como herramientas de compromiso ambiental, en el punto 7.2.8.3 del Código Urbanístico, se consideran como indicadores mínimos de sostenibilidad:

1. La gestión del medio ambiente y consumo de recursos naturales, en lo que compete a:
 - a. Agua
 - i. Cobertura de agua
 - ii. Eficiencia en el uso de agua
 - iii. Eficiencia en el servicio de suministro del agua
 - iv. Disponibilidad de recursos hídricos
 - b. Saneamiento y drenaje
 - i. Cobertura de saneamiento
 - ii. Tratamiento de aguas residuales
 - iii. Efectividad del drenaje
 - c. Gestión de residuos sólidos
 - i. Cobertura de recolección de residuos sólidos
 - ii. Eliminación final adecuada de residuos sólidos
 - iii. Tratamiento de residuos sólidos



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"1983-2023. 40 Años de Democracia"

- d. Energía
 - i. Cobertura energética
 - ii. Eficiencia energética
 - iii. Energía alternativa y renovable
- 2. La mitigación de los gases de efecto invernadero (GEI) y otras formas de contaminación que podría generar a futuro el proyecto, en lo que respecta a:
 - a. Calidad del aire
 - i. Control de la calidad del aire
 - ii. Concentración de contaminantes en el aire
 - b. Mitigación del cambio climático
 - i. Sistemas de medición de emisiones de GEI
 - ii. Emisiones de GEI totales
 - iii. Planes y objetivos de mitigación
 - c. Control de Ruido
- 3. En relación al control del crecimiento y mejora del hábitat humano, se deberá evaluar y garantizar:
 - a. Una correcta y consensuada mixtura de los Usos del Suelo en el marco del ordenamiento territorial del barrio.
 - b. La densidad poblacional que tendrá el proyecto terminado, la cantidad de viviendas que se generarán y proyectar Áreas verdes y de recreación, siguiendo los lineamientos estipulados por la Organización Mundial de la Salud, en relación a los metros cuadrados de espacios verdes por habitante.
 - c. Un correcto uso de sistemas constructivos sostenibles.
 - d. Reducción de la huella de carbono de los edificios.

Artículo 23°.- Evaluación de Impacto Ambiental. Las obras que se lleven a cabo para el desarrollo del "PIRU" deberán contar con la Evaluación de Impacto Ambiental aprobada y el Certificado de Aptitud Ambiental conforme a lo establecido en la Ley 123.

Artículo 24°.- Autoridad de Aplicación. Se designa como autoridad de aplicación de la presente ley al Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC), o al organismo que en el futuro lo reemplace.

Artículo 25°.- La autoridad de aplicación deberá remitir anualmente a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires un informe de avance del proceso de integración socio-urbana.

Artículo 26 °.- Comuníquese, etc.



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

"1983-2023. 40 Años de Democracia"

Anexo I



FUNDAMENTOS

Sr. Presidente,

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. en esta oportunidad, a los efectos de poner en consideración del cuerpo legislativo el presente proyecto de Ley de “Reurbanización del Barrio Saldías”, el cual cuenta con el antecedente del Expediente 1918-D-2021 de la Diputada Maria Rosa Muiños al cual adherí oportunamente.

El Barrio Saldías es un barrio pequeño perteneciente a la Comuna 2 ubicado estratégicamente en un área de gran crecimiento para la Ciudad, conectando la Ciudad con el río siendo de paso casi obligado para una gran cantidad de porteños que van hacia la costanera o incluso para conectar la zona céntrica de la Ciudad, como el Barrio de Retiro, con la zona norte de la misma, debido a que posee vías de menor densidad vehicular. Es un barrio que se caracteriza por la calidez de sus habitantes y posee una fuerte identidad ferroviaria, debido a los orígenes del mismo, siendo el hogar de un conjunto de vecinos y vecinas estables que han apostado siempre a la mejora de sus condiciones, trabajadores y trabajadoras de nuestra ciudad. Aquella fuerte identidad e historia ferroviaria del barrio fue receptada por el documental “Esta es mi casa”, realizado por el Museo Roca¹, en el cual sus habitantes cuentan en primera persona la historia del barrio: Saldías, cuyo nombre actual ostenta desde el año sesenta en homenaje a Adolfo Saldías-en sus orígenes era sólo ferroviario, incluso si alguien quería entrar al barrio debía contar con una tarjeta especial. La ubicación del barrio, en el momento de mayor auge de la red ferroviaria, era estratégica. En un punto determinado del mismo, denominado “Empalme Ocampo”, se estableció el empalme de los trenes que iban por el río hasta Puerto Madero y los trenes que seguían de pasajeros hasta la estación Retiro para luego convertirse en una zona de maniobra de las formaciones ferroviarias de carga, convirtiéndose en el punto ferroviario más importante. A raíz de esto, en 1919 se construyó allí una parada de los trenes, en un principio para ser usado por los ferroviarios, pero luego para todos los habitantes de la zona.

Según surge de la propia historia del barrio, al barrio también llegaba toda la mercadería a granel y luego se repartía a diferentes barrios.

¹ <https://www.youtube.com/watch?v=7NO3aNHhkcQ>

El Museo Roca, para abordar la historia argentina, adoptó la historia ferroviaria de la época entre 1880 y 1914 que es donde se desarrolla la gran Red Ferroviaria Nacional y ello es lo que indefectiblemente los conecta con el barrio Saldías. Hubo tres grandes etapas en la historia ferroviaria: el surgimiento y desarrollo de la red donde los ferrocarriles permitían conectar todo el país y a su vez las zonas productoras con los puertos, un segundo momento importante que fue la nacionalización de los ferrocarriles y luego un período de deterioro sobre todo a partir de los años sesenta. Este último devino, entre otras cosas, en falta de inversiones que ocasionaron la gran crisis de los años noventa que marcó el fin de una etapa para el país, ya que numerosos pueblos pasarían a quedar aislados porque los trenes no pasarían más por allí y también para el barrio Saldías debido a que comenzó una "limpieza" total de la zona en la cual se cerró el Mercado Saldías, se cortó la luz y el agua del barrio y el tren dejó de parar en la estación que lleva su nombre. Toda esta serie de medidas tenían por objeto obligar a sus habitantes a retirarse del barrio y que vuelvan a sus pagos originarios, pero ello no resultó. Los habitantes de Saldías no dieron lugar a ese atropello y permanecieron en el barrio.

Saldías es uno de los Barrios Populares identificados en el Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RENABAP), bajo el número 2553, creado por decreto N° 358/2017². En el mismo se informa que en el Barrio viven 175 familias.

Según el informe "Barrio Saldías" presentado en el Programa Hábitat y Pobreza en América Latina - FADU-UBA³, la superficie total del barrio es de 21.540 m² y se trata de un barrio que se encuentra aislado no sólo porque posee barreras físicas contundentes sino también debido a la ausencia de transporte público de pasajeros. La única vía de conexión con el entorno es el ferrocarril Belgrano Cargas, Estación Saldías. Por otro lado, se trata de un barrio cuya entrada y salida no cuenta con senderos ni iluminación y la calle Carlos Mugica no posee veredas ni señalización para peatones. Del mencionado informe surge también que los terrenos donde se asientan las viviendas del Barrio Saldías hoy pertenecen al dominio del Estado Nacional y se hallan bajo la órbita del entonces Organismo Nacional de Administración de Bienes del Estado (ONABE), actual Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE).

² <https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/275000-279999/275037/norma.htm>

³ <http://www.habitatypobreza.com.ar/documentos/Barrio%20Saldias.pdf>

El presente proyecto propone realizar el proceso de reurbanización del barrio en línea con lo ya realizado en otros barrios de la ciudad tomando como ejemplos el Barrio Padre Mugica, el Barrio Rodrigo Bueno, el Playón de Chacarita (Barrio Fraga) y el Barrio 20 - Papa Francisco, en los cuales el proceso continúa generando hitos de integración demostrando ser un proceso virtuoso. Con el Barrio Saldías existe aún esa deuda pendiente ya que es el único barrio de la comuna que no está urbanizado.

Consideramos crucial poder avanzar en el cumplimiento del Artículo 31 de nuestra Constitución cuya manda indica que la Ciudad debe promover la *“integración urbanística y social de los pobladores marginados, la recuperación de las viviendas precarias y la regularización dominial y catastral, con criterios de radicación definitiva”*, siendo estas condiciones un pilar fundamental del desarrollo de las personas. Asimismo, contemplar el crecimiento de un barrio que lo habitan vecinas y vecinos que apuestan día a día al crecimiento y fortalecimiento de sus proyectos de vida integrados plenamente a la Ciudad que los alberga.

El proyecto recorre distintos ejes bien planteados en los proyectos que anteceden el presente sobre los cuales he realizado cambios que consideramos mejoras y garantías en pos de los intereses de los vecinos históricos del Barrio y sus futuros habitantes. Adicionalmente resulta relevante mencionar otro proyecto de mi autoría asociado al Barrio, que versa exclusivamente sobre cuestiones relacionadas a la transitabilidad del Barrio y recoge propuestas y pedidos realizados por los propios vecinos, el Expte 3195-D-2022, Sumario: “Condiciones de Circulación y Conexión del Barrio Saldías”.

Entendiendo que esta Ciudad ha mostrado ser de vanguardia en procesos de urbanización e integración es que esperamos que el Barrio Saldías sea considerado en esa visión global de Ciudad que anhelamos.

Por todo lo expuesto solicito a mis pares el inmediato tratamiento y aprobación del presente proyecto de ley.