

PROYECTO DE LEY

PLAN DE REVITALIZACIÓN URBANA E INTEGRACIÓN SOCIAL
DEL BARRIO CONSTITUCIÓN

Capítulo I
Disposiciones Generales

Artículo 1°.- Objeto.- Créase el Plan de Revitalización Urbana e Integración Social del Barrio Constitución (Comuna 1) con la finalidad de mejorar las condiciones de habitabilidad, cohesión social y reequilibrio territorial.

Artículo 2°.- Ejes rectores que conforman el Plan de Revitalización Urbana e Integración Social del Barrio Constitución (Comuna 1).- Las etapas que conforman el Plan de Revitalización Urbana e Integración Social del Barrio Constitución (Comuna 1) deben tener como base los siguientes ejes:

- 1.- Calidad de Vida, dada su ubicación geográfica, el Barrio de Constitución es una de las puertas de ingreso y salida a la Ciudad de Buenos Aires. En atención a ello, resulta indispensable potenciar en forma integral el Barrio de Constitución, en su función de articulador ciudad-metrópolis promoviendo el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, seguridad ciudadana, y reafirmando los sentimientos de pertenencia e identidad de los habitantes del Barrio.
- 2.- Desarrollo Social, Educativo y Cultural, consolidar los centros culturales como espacio de socialización de la diversidad de habitantes del barrio como un agente de refuerzo de las redes de sociabilidad y convivencia.
- 3.- Ambiente y sustentabilidad, rediseñar el rol de la plaza y sus bordes, a fin de generar un espacio de interés comunitario y de referencia metropolitana.
- 4.- Transporte y movilidad urbana, teniendo en cuenta el Barrio de Constitución como un espacio de trasbordo, conexión e integración, con especial foco en el reordenamiento del entorno oeste de la Estación de Constitución y de los espacios públicos.
- 5.- Patrimonio Arquitectónico, puesta en valor de edificios de valor patrimonial y promoción de circuitos turísticos que atravesen el barrio.

Artículo 3°.- Etapas que conforman el Plan de Revitalización Urbana e Integración Social del Barrio Constitución (Comuna 1).- A los fines de la elaboración del Plan de Revitalización Urbana e Integración Social del Barrio Constitución (Comuna 1) se deben tener en cuenta las siguientes etapas:

- 1.- Diagnóstico.
- 2.- Elaboración, análisis de iniciativas y propuestas.
- 3.- Planificación.
- 4.- Ejecución del Plan de acción a implementar en el Barrio Constitución.

La participación de la ciudadanía debe garantizarse en las distintas etapas del Plan de Revitalización Urbana e Integración Social del Barrio Constitución (Comuna 1).

Artículo 4°.- Proyectos, programas y actividades para la implementación del Plan de Revitalización Urbana e Integración Social del Barrio Constitución (Comuna 1): El Plan de Revitalización Urbana e Integración Social del Barrio Constitución (Comuna 1) debe ser utilizado por el Poder Ejecutivo para la implementación de proyectos, programas y actividades a través de las distintas áreas competentes tendientes a mejorar las condiciones de habitabilidad, cohesión social y reequilibrio territorial. Las intervenciones a considerar para los proyectos, programas y actividades del Plan de Revitalización Urbana e Integración Social del Barrio Constitución (Comuna 1) persiguen el objetivo de reformular y positivizar la identidad del sector, articular al

barrio con el área central, estructurar el área comercial al oeste de la Estación, fomentar usos atractivos de público externo, generar arraigo de las poblaciones en tránsito, conformar espacios de sociabilidad y convivencia, ayudar a conformar un ciclo formación-producción-venta para la población vulnerable, trazar circuitos turísticos y proteger el patrimonio arquitectónico.

Artículo 5°.- Intervenciones a considerar: proyectos, programas y actividades del Plan de Revitalización Urbana e Integración Social del Barrio Constitución (Comuna 1): Los programas de actuación deberán contemplar las intervenciones que a continuación se detallan:

- a.- Proyecto integral del área norte de la Plaza Constitución, sobre el espacio público y sus bordes, que genere usos comunitarios y reformule la percepción de la principal pieza identitaria del Barrio.
- b.- Emplazamiento de un nuevo espacio cultural y productivo que integre los diferentes entornos del Barrio, con el objetivo de generar lazos de sociabilidad y convivencia.
- c.- Desarrollo de viviendas que resulten asequibles para la población vulnerable, a fin de lograr la radicación en un marco de formalidad de los residentes transitorios.
- d.- Fiscalización y aplicación de una política pública de mejora de los hoteles-pensión e inquilinatos.
- e.- Promover la generación de huertas comunitarias para desarrollar redes con la comunidad.
- f.- Ordenamiento del transporte público.
- g.- Intervenciones de mejora en cartelerías y marquesinas de comercios.
- h.- Puesta en valor de los bajo autopistas que suavice el efecto barrera, con generación de espacios productivos.
- i.- Generar y fortalecer los lazos con los organismos públicos y/o privados competentes con el objeto de elaborar y ejecutar proyectos, programas y actividades que promuevan el acceso a la educación y la generación de espacios culturales.
- j.- Realización de eventos con el objeto de convocar afluencia de público en el Barrio.
- k.- Generación de conectores verdes en avenidas del Barrio, con boulevards y cancheros que ofrezcan espacios de calidad para los vecinos y amortigüen el impacto del tránsito vehicular.
- l.- Catalogación y política de recuperación del patrimonio arquitectónico.

Capítulo II

Autoridad de Aplicación

Artículo 6°.-Autoridad de Aplicación. Funciones.- El Poder Ejecutivo debe designar a la autoridad de aplicación del presente Plan de Revitalización Urbana e Integración Social del Barrio Constitución (Comuna 1).

Un representante de la Autoridad de Aplicación debe concurrir ante el Consejo Asesor, Mixto y Permanente de Coordinación y Monitoreo del Plan de Revitalización Urbana e Integración Social del Barrio Constitución (Comuna 1) de Buenos Aires al menos en forma trimestral a efectos de informar sobre los alcances en la ejecución de la presente Ley.

Artículo 5°.- Funciones de la Autoridad de Aplicación.- La Autoridad de Aplicación tiene las siguientes funciones:

- A. Elaborar y establecer los métodos, normas técnicas, procedimientos, definiciones, clasificaciones, códigos, cuestionarios e instrucciones, fórmulas, y demás exigencias metodológicas que se observarán en los procesos destinados al relevamiento, procesamiento, presentación, elaboración y análisis necesarios para confeccionar el diagnóstico, análisis de iniciativas y propuestas, la planificación y ejecución del Plan de Revitalización Urbana e Integración del Barrio Constitución (Comuna 1).
- B. Elaborar el diagnóstico del Barrio de Constitución.

- C. Aprobar el Plan de acción para la Revitalización Urbana e Integración Social del Barrio Constitución (Comuna 1).
- D. Proponer, formular y ejecutar políticas públicas, proyectos, programas, actividades y servicios en coordinación con las áreas competentes del Poder Ejecutivo para el caso de corresponder.
- E. Dar intervención en forma previa y obligatoria al Consejo Asesor, Mixto y Permanente de Coordinación y Monitoreo del Plan de Revitalización Urbana e Integración Social del Barrio Constitución (Comuna 1) en los proyectos, actividades, programas e iniciativas del Plan de acción, a efectos de solicitar su opinión y/o requerir que inste los mecanismos de participación ciudadana que se instauren en cada etapa del Plan.
- F. Establecer las relaciones de colaboración y coordinación necesarias entre el Gobierno Nacional, el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires y las diversas áreas del Gobierno de la Ciudad para la implementación de políticas públicas, proyectos, programas, actividades y servicios tendientes a implementar el Plan de Revitalización Urbana e Integración Social del Barrio Constitución (Comuna 1).
- G. Seguimiento de la implementación de políticas públicas en el marco de la presente ley.
- H. Confeccionar estadísticas y monitorear los indicadores que permitan identificar el cumplimiento del Plan de Revitalización Urbana e Integración Social del Barrio Constitución (Comuna 1).

Capítulo III

Consejo Asesor, Mixto y Permanente de Coordinación y Monitoreo del Plan de Revitalización Urbana e Integración Social del Barrio Constitución (Comuna 1)

Artículo 6°.- Creación del Consejo Asesor, Mixto y Permanente de Coordinación y Monitoreo del Plan de Revitalización Urbana e Integración Social del Barrio Constitución (Comuna 1).- Créase la Comisión del Plan de Revitalización Urbana e Integración Social del Barrio Constitución (Comuna 1).

Artículo 7°.- Integración.- El Consejo Asesor, Mixto y Permanente de Coordinación y Monitoreo del Plan de Revitalización Urbana e Integración Social del Barrio Constitución (Comuna 1), creado por el artículo 6° de la presente Ley, está integrado por siete (7) miembros, designados ad-honorem:

- 1.- El funcionario público que revista el carácter de Autoridad de Aplicación de la presente Ley, preside el Consejo.
- 2.- Tres (3) representantes del Poder Ejecutivo, con formación sistemática y antecedentes de excelencia científica, técnica y especialización en temas de planeamiento urbano, espacio público, política de vivienda, recuperación de cascos históricos.
- 3.- Tres (3) representantes del Poder Legislativo, con formación sistemática y antecedentes de excelencia científica, técnica y especialización en temas de planeamiento urbano, espacio público, política de vivienda, recuperación de cascos históricos.

Artículo 8°.- Finalidad.- El Consejo tiene a su cargo el seguimiento de los programas y actividades del Plan de Revitalización Urbana e Integración Social del Barrio Constitución (Comuna 1) y debe emitir en cada oportunidad un dictamen sobre los asuntos puestos a su consideración en el marco de sus competencias.

Artículo 9°.- Funcionamiento.- El Consejo dictará su reglamento interno de funcionamiento.

Artículo 10.- Designación de los técnicos a propuesta de la Legislatura.- Los técnicos/as designados a propuesta de la Legislatura serán designados por un plazo de

dos (2) años y solo podrán ser removidos por razones de incumplimiento en el ejercicio de sus competencias, incapacidad sobreviniente. Los reemplazos y las renovaciones requerirán igual trámite que las designaciones.

Artículo 11.- Competencias.- El Consejo tiene las siguientes competencias:

- a. Realizar las evaluaciones periódicas de los resultados alcanzados en las distintas etapas de ejecución del Plan de Revitalización Urbana e Integración Social del Barrio Constitución (Comuna 1) y solicitar informes a la Autoridad de Aplicación de la presente ley.
- b. Participar de la elaboración, evaluación y/o eventual modificación de los cursos de acción que formule el Poder Ejecutivo en relación con el del Plan de acción de Revitalización Urbana e Integración Social del Barrio Constitución (Comuna 1).
- c. Proponer los criterios para elaborar los instrumentos necesarios para implementar políticas vinculadas con los ejes e intervenciones instituidos en la presente ley.
- d. Coordinar sus acciones con la Autoridad de Aplicación y con los entes y organismos que implementen las políticas, programas y actividades en el marco del Plan creado por la presente ley.
- e. Intervención previa y obligatoria a la ejecución de políticas, proyectos, programas y servicios del Plan.
- f. Promover y coordinar las instancias de consulta y participación ciudadana, en cada etapa del Plan de acción, evaluar las opiniones y los aportes recogidos, y remitir a la Autoridad de Aplicación un informe.
- g. Establecer un sistema de coordinación y consulta con la comuna 1 para el seguimiento del Plan de acción de Revitalización Urbana e Integración Social del Barrio Constitución (Comuna 1).

Capítulo IV

Vigencia y Disposiciones Transitorias

Artículo 12.- La presente Ley entrará en vigencia a los treinta (30) días hábiles de su publicación en el Boletín Oficial.

Disposición Transitoria 1ra.- Dentro de los treinta (30) días hábiles de la entrada en vigencia de la presente Ley debe constituirse el Consejo Asesor, Mixto y Permanente de Coordinación y Monitoreo del Plan de Revitalización Urbana e Integración Social del Barrio Constitución (Comuna 1) y debe dictar las medidas relativas a su funcionamiento y organización interna para el cumplimiento de sus funciones.

Disposición Transitoria 2da: Dentro de los ciento veinte (120) días hábiles de constituido el Consejo Asesor, Mixto y Permanente de Coordinación y Monitoreo del Plan de Revitalización Urbana e Integración Social del Barrio Constitución (Comuna 1), la Autoridad de Aplicación debe aprobar el Plan de acción de Revitalización Urbana e Integración Social del Barrio Constitución (Comuna 1) para su implementación.

Disposición Transitoria 3ra: Autorízase al Poder Ejecutivo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a través del Ministerio de Hacienda, a realizar las modificaciones e incorporaciones en la ley de presupuesto de gastos y recursos de la administración para el ejercicio fiscal vigente en los aspectos que se consideran necesarios para la implementación de la presente.

Artículo 13.- Comuníquese, etc.

FUNDAMENTOS

Señor Presidente,

El presente proyecto de Ley tiene como objeto crear el “Plan de Revitalización Urbana e Integración Social del Barrio Constitución (comuna 1), con la finalidad de mejorar sus condiciones de habitabilidad, cohesión social y reequilibrio territorial; siendo el resultado de un relevamiento integral del Barrio de Constitución realizado junto a mi equipo durante el año 2019, lo que nos permitió identificar las principales situaciones que requieren medidas de acción tendientes a su revitalización.

Este proyecto de Ley es una reproducción del expdte. 1717-D-2020 y del expdte. 136-D-2022, ambos de mi autoría, que han perdido estado parlamentario.

Las políticas propuestas en la iniciativa en estudio tiene como propósito promover el desarrollo humano, garantizar la dignidad, e impulsar la prosperidad de sus habitantes, en observancia con lo instituido en el preámbulo de nuestra Constitución local.

En atención a ello, es oportuno puntualizar algunos hitos históricos de la evolución urbana del Barrio de Constitución y su situación actual.

- **Construcción de caminos e instalaciones:**

Los terrenos que actualmente delimitan el barrio de Constitución se emplazaban por fuera del trazado fundamental de Buenos Aires (Figura 1). Esto define al área como un sitio apartado y de poca frecuentación, en un punto de transición entre los terrenos de las congregaciones de los Dominicanos y Betlemitas y Ciudad de Buenos Aires.

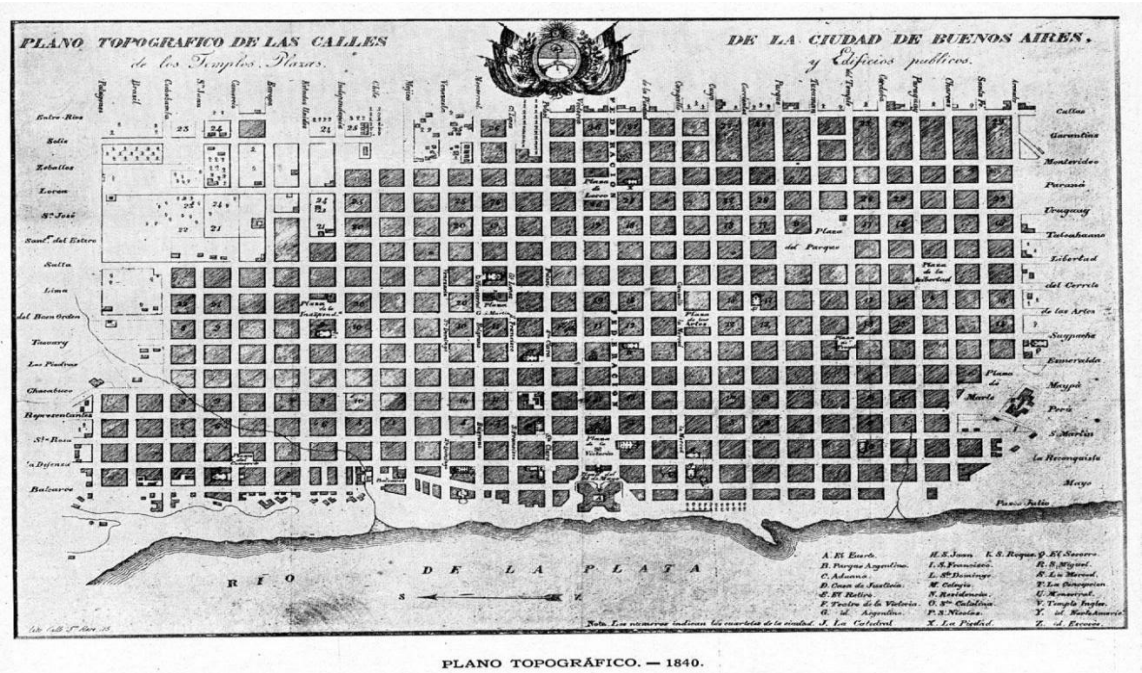


Figura 1: Plano de Buenos Aires, año 1840

Hacia finales del siglo XVIII esta ubicación convierte a los terrenos del futuro Barrio de Constitución en un lugar de instalaciones que no podían estar ubicadas dentro de los límites de la ciudad: un depósito de pólvora, un matadero y una casa de reposo u Hospital de Crónicos perteneciente a la Congregación Betlemita llamada La Convalecencia (actual Hospital Rawson). Por otro lado, es un lugar signado por la traza

de diversos caminos que conectan el sur de las Barracas del Riachuelo y la Ciudad. Estos caminos comenzaron a definir el área del futuro Mercado de Constitución como un lugar de paso y movimiento de tropas, tránsito de carretas, diligencias, chasques y mensajería.

- **Mercado de Constitución y Estación del Ferrocarril del Sud:**

Desde mediados del siglo XIX el carácter de tránsito del Barrio de Constitución se refuerza a partir de la creación del Mercado de Frutos en 1857 (futuro Mercado de Constitución) y luego, de la Estación del Ferrocarril del Sud (futura Estación Constitución).

En 1858 se define el plano urbano donde se muestra el emplazamiento de carretas y las manzanas circundantes y en 1859 aparece en los planos con el nombre de Mercado de Constitución, situado entre el centro de la ciudad y las poblaciones de Barracas y la Boca. El mercado funcionaba como conexión con el Sur de la Campaña y como lugar de tránsito: llegada y salida de carretas (más de 7000 para 1858); traslado de boyadas a los potreros de la vecindad; carga y descarga de bultos; y, por tanto, deambular de personas de toda clase. En torno al mercado había ranchos de barro y casillas de madera distribuidos desordenadamente.

En 1862 se observa un intento de construcción de una estación ferroviaria en el Mercado de Frutos. Se desiste la idea y se termina situando la estación sobre el costado sur del mercado, sobre la línea de la calle Brasil. En 1864 se comienzan los trabajos de construcción.

En 1865 se construye una modesta estación y más de 100 km de vías hasta el pueblo de Chascomús. En 1866 se construye una línea de tranvías que conecta la estación con el centro de la ciudad. Eran tranvías a caballo que salían del portón oeste de la estación, cruzaban el recinto del mercado y seguían 11 cuadras por la calle Lima. En la medida en que la línea de ferrocarril se extendía, disminuía la afluencia de carretas. De todas maneras, el Mercado de Constitución se convierte en un Barrio cuya función específica era el almacenaje y la transacción de frutos.

- **Creación de la Plaza Constitución y remodelación de la estación - Transformación y expansión del entorno urbano:**

Entre 1883 y 1887 bajo la intendencia de Torcuato de Alvear, y en el marco de la transformación de Buenos Aires de “aldea” a “gran ciudad” (post-federalización de Buenos Aires), se transforma el Mercado de Constitución en Plaza Constitución y se amplía y rediseña la estación. Esta remodelación amplió el uso del ferrocarril, no solo para el transporte de mercancía sino también de pasajeros, y supuso un momento de esplendor y crecimiento del entorno urbano del barrio.

A partir de 1887 se observa el momento de esplendor del Barrio, se pavimentan las calles; se construye un hotel; se construyen mansiones; se modifican las antiguas viviendas. Sin embargo, persistía el transporte de frutos en carreta y la existencia de barracas. Esta situación se soluciona recién con la creación de un Mercado Central en el Riachuelo que terminó absorbiendo los mercados de frutos de la Plaza Once y de Constitución hacia 1897 (Maroni, 1963).

La desafectación del uso como mercado incentiva la radicación de familias en el Barrio, favorecida por su relación de cercanía con el área central de la ciudad.

Desde finales del siglo XIX, se incorpora un amplio espectro social, ya sea como propietarios de residencias particulares o como inquilinos de viviendas multifamiliares para renta que se edifican en el barrio.

Desde ese momento y hasta la década de 1950, el barrio es un campo de experimentación proyectual tanto en el plano urbano, como se observa por ejemplo, la Propuesta de la Comisión Estética Edilicia ideada para la Plaza Constitución del año 1925 que separa la plaza de la estación (Figura 2)- como en el ámbito privado, con la materialización de diversas tipologías residenciales (Figura 3). A las tradicionales casonas unifamiliares con patio de arquitectura italianizante, se incorporan las nuevas tendencias de influencia francesa. En 1903, la residencia sobre la calle Lima 1638 con frente a la Plaza obtiene el primer Premio de Fachada otorgado por la entonces Municipalidad de la Ciudad.

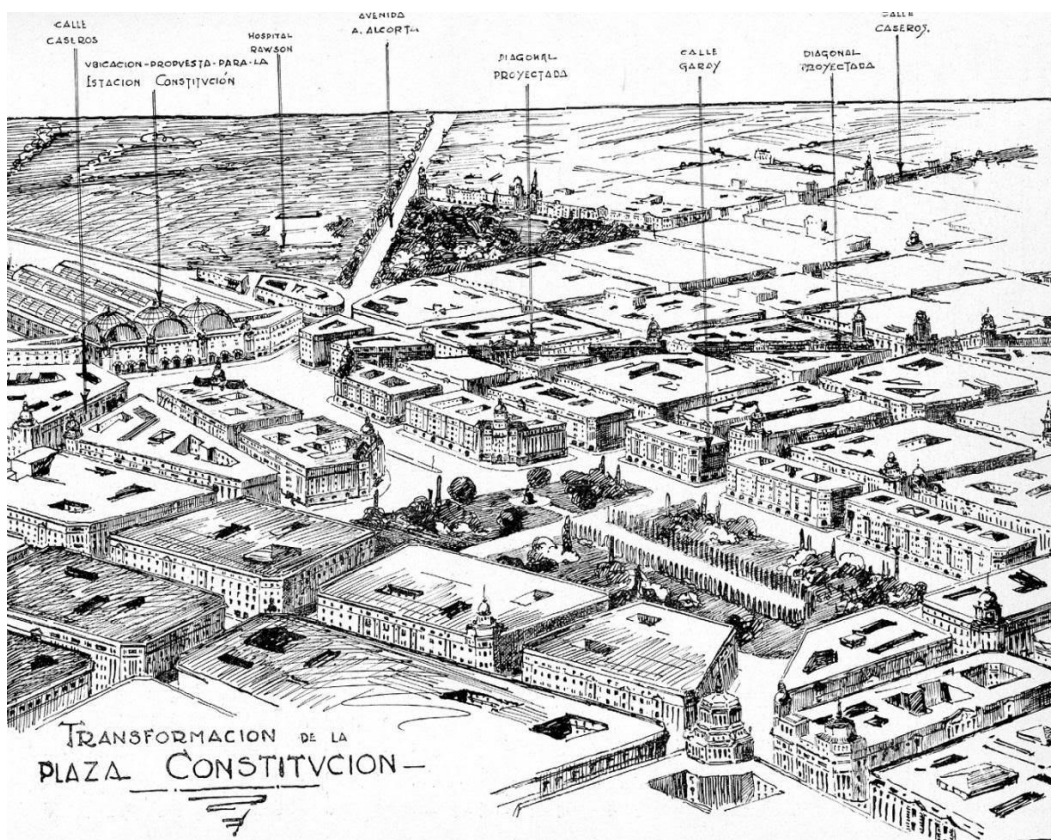


Figura 2: Propuesta de la Comisión Estética Edilicia para la Plaza Constitución, año 1925



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires



Figura 3: Plano de Catastro del año 1940

La casi totalidad de tipologías residenciales, tanto unifamiliares como multifamiliares, definidas por Fernando Diez para la Ciudad de Buenos Aires se encuentran concretadas en el Barrio, a las que se agregan algunas atípicas. En los alrededores de la Plaza, se construyen también dos grandes conjuntos habitacionales de varios pisos de altura vertebrados a lo largo de "pasajes" o calles interiores a cielo abierto, como se observa en el Pasaje "Pablo Giorello " y Pasaje "Sastre".

Es particularmente destacable la mixtura edilicia del Barrio que refleja fielmente la integración social de ese período en la ciudad y que abarca desde las viviendas en edificios multifamiliares hasta los opulentos edificios de la calle Salta 1436 y Lima 1425. También la arquitectura racionalista se concreta en el Barrio, como por ejemplo, como los edificios de la calle Constitución 1150 o el de B. de Irigoyen 1568.

El Barrio es además elegido para la instalación de establecimientos fabriles de distinta importancia, desde pequeñas fábricas de zapatos hasta la gran fábrica de golosinas Terrabusi, en competencia con Bagley, muy cercana al límite barrial. En el rubro comercial y gastronómico, se instalaron las Confiterías Tren Mixto y Los Leones, la afamada Cervecería Munich y el Bazar Dos Mundos, en tanto que el hito cultural del barrio, lo constituyó el Teatro Variedades, inaugurado en 1909.

Paralelamente numerosas líneas de tranvía y luego también de colectivos conectan al Barrio con los otros sectores de la ciudad y con los nuevos suburbios. La Estación Constitución es elegida cabecera sur de la línea "C" de subterráneos, que la vincula con la Estación del Norte (Retiro).

- **Construcción de las autopistas:**

En 1941 comienza el desarrollo de la red de autopistas de Buenos Aires a partir de una serie de intervenciones que se desarrollan a lo largo de las décadas ulteriores y en las que se destacan: La Avenida General Paz (1941), La Autopista Ricchieri (1948), Acceso Norte y Oeste (1969/70); Perito Moreno (1980).

El impulso de la red de autopistas supuso el fin del patrón de distribución de tránsito en la ciudad generado a partir de las líneas ferroviarias (iniciadas en 1860) y caracterizado por su radialidad. Dentro de este marco, se inscribe la construcción de la Autopista 25 de Mayo y de Autopista 9 de Julio Sur (1980) que afectan fuertemente al Barrio de Constitución (Figura 4).



Figura 4: Foto área del cruce de las Autopistas 25 de Mayo y 9 de Julio, año 1989

El impacto de las autopistas se manifestó en la desaparición de viviendas residenciales, el crecimiento del parque automotor y la fragmentación del tejido urbano del barrio, reforzando su carácter de tránsito. Asimismo, se observa que los espacios bajo autopista no han recibido aún un tratamiento tal que evite la generación de espacios cavernosos, los cuales generan verdaderas barreras arquitectónicas.

- **Construcción del Centro de Transbordo:**

En 2017 se termina la construcción del Centro de Transbordo anexo a la estación, sobre el extremo sur de la plaza. Su principal objetivo es ordenar el tránsito, priorizar el uso del transporte público y generar una mejor conexión entre el conurbano sur y la ciudad. Se unifican allí los sistemas de transporte masivo que convergen en Constitución: La Línea C de subte, el Metrobus Sur y el Ferrocarril General Roca. A pesar de la intervención, gran cantidad de pasajeros continúan utilizando las paradas sobre la calle Salta, por donde pasan 13 líneas de colectivo y se concentra la mayor cantidad de comercios.

Desde la óptica urbana, el Centro de Tránsito escinde a la Plaza Constitución en dos partes bien diferenciadas, al sur y a la norte de la Avenida Garay el sector sur está enteramente dedicado al intercambio entre modos de transporte. Allí se emplazará la futura estación de la Red de Expresos Regionales (RER), reforzando dicho carácter. El sector norte de la plaza se utiliza como un lugar “de paso”. Si bien las recientes intervenciones mejoran las condiciones de seguridad de los pasajeros, es necesario continuar instando acciones que favorezcan la revitalización del entorno para mejorar la calidad de vida de los habitantes del Barrio y quienes lo transitan.

- **Situación del Barrio en la actualidad:**

De acuerdo con el CENSO 2010, el Barrio Constitución (Comuna 1) tiene una población de 44.107 habitantes (1,53% del total de la población de la ciudad), de los cuales 23.441 son mujeres y 20.666 son varones. Este número lo ubica en el vigésimo tercer lugar en cantidad de habitantes de un total de 48 barrios. Con una superficie de 2,10 Km² es uno de los 10 barrios más pequeños de la ciudad, a la vez que tiene una densidad poblacional de 20.973 habitantes por kilómetro cuadrado siendo así uno de los 12 barrios más densamente poblados.

En lo que respecta al nivel educativo el 27,24% posee hasta nivel primario; el 39,75% hasta nivel secundario y el 28,84% hasta nivel superior (que incluye terciario, universitario de grado y/o posgrado, doctorado). Este último porcentaje ubica al Barrio de Constitución dentro de los 15 barrios con menor porcentaje de habitantes que han cursado estudios superiores.

De acuerdo con el Mapa del Delito del GCBA, la Comuna 1 lidera el ranking de la Ciudad tanto para homicidios dolosos, robo con violencia y hurtos callejeros.

Dado un flujo diario del centro de tránsito de más de un millón de personas, la economía del área está fuertemente estructurada en pos del tránsito diurno, mayormente con comercios que cierran al fin de la jornada y generan espacios desolados durante la noche.

El Informe Territorial de la Comuna 1 desarrollado por el Ministerio de Desarrollo Urbano en 2014 informa una duplicación en el área respecto al valor medio de la ciudad en el índice de hacinamiento crítico y más del doble en hogares con Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI). El barrio posee un total de 18.238 hogares, de los cuales un 25% poseen algún indicador de NBI. Detrás de Balvanera y Flores es el tercer barrio de la ciudad con mayor cantidad de hogares con este tipo de vulnerabilidad. De las 18.010 viviendas registradas, 2.416 son tipo casa y 15.594 de propiedad horizontal.

En Constitución viven 215 personas adultas y 27 niños, niñas y adolescentes en situación de calle. Esta cantidad ubica al barrio de Constitución en quinto lugar con mayor cantidad de personas en situación de calle de la ciudad (CPPSC, 2017).

Según datos del sitio Zonaprop, el valor promedio de inmuebles a la venta durante el año 2019 en Constitución fue de 1.714 u\$s/m², un 31,6% por debajo del valor promedio de CABA para el mismo año de 2.507 u\$s/m². Esto convierte a Constitución en el segundo barrio más accesible de la Ciudad.

Otra de las situaciones a abordar, es la cuestión de los hoteles en el Barrio. Entre 1960-70 los hoteles pensión cumplían una función residencial para los

migrantes del interior del país y países limítrofes. Entre 1980-90 se incorpora la clase media empobrecida (afectada por la liberalización de alquileres, la pérdida de la vivienda, caída del salario real, aumento del subempleo, aumento de costos del transporte, etc.). Los habitantes de los hoteles pensión suelen vivir en situación de permanente incertidumbre.

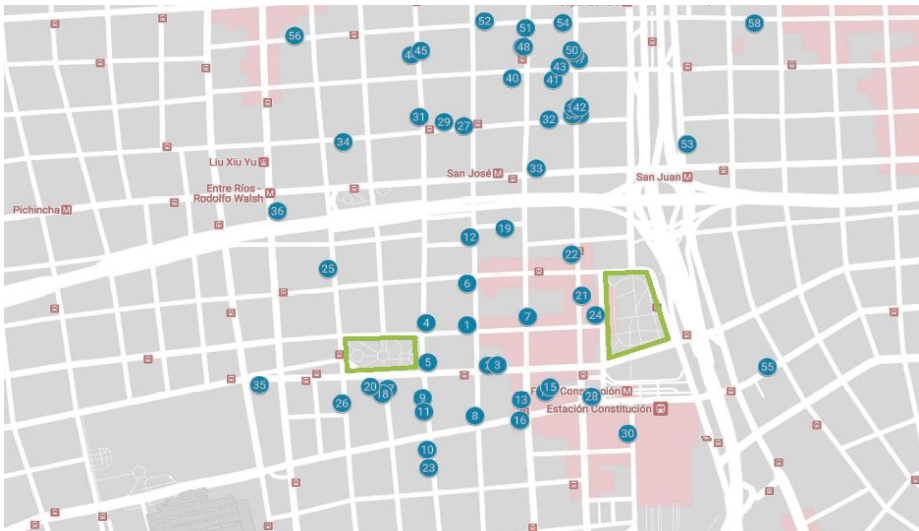


Figura 5: Distribución de los hoteles pensión. En el entorno de la estación se contabilizaron 58 hoteles pensión.

De acuerdo con algunos estudios, se pueden distinguir los siguientes tipos de hoteles pensión en el barrio de Constitución:

- Falsos Hoteles: No son para uso de pasajeros o turistas, sino vivienda permanente (con intención de no ser temporaria) de un sector de la población.
- Hoteles Clausurados: Son los que estuvieron registrados fueron inhabilitados por la Agencia Gubernamental de Control (AGC), pero siguen funcionando como hoteles.
- Hoteles Tomados: Son Inmuebles ociosos que son ocupados y regentados por sus ocupantes, engañando a sus huéspedes como si se tratara de hoteles legales.
- Hoteles que funcionan como fachada para prostíbulos o cocina de drogas.

Los hoteles pensión son considerados parte de las estrategias habitacionales de la población de bajos recursos económicos para acceder a vivir en la Ciudad de Buenos Aires. La centralidad del Barrio de Constitución garantiza la cercanía de fuentes de trabajo, servicio de salud, educación, menores costos de trasporte, etc.

Sin embargo esta modalidad habitacional, genera un fenómeno constante incertidumbre por la amenaza de desalojo, que se ve reflejado en los tiempos de permanencia en las situaciones de Inquilinato, Hoteles Pensión, Casas Tomadas (IHPCT), donde un tercio de los habitantes de hoteles pensión se muda antes de los 3 años (Figura 6).

Tipo de vivienda	Tiempo de permanencia (años)				
	Total	Menos de 3	De 3 a 20	Más de 20	Ignorado
Total	100,0	46,0	40,9	6,0	7,1
Pieza de inquilinato	32,4	8,8	18,1	4,9	0,6
Pieza de pensión - hotel familiar	61,1	37,0	21,0	0,9	2,2
Casa tomada	6,5	0,2	1,9	0,2	4,2

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos de la Encuesta Anual de Hogares 2008 (DGEYC).

Figura 6: Tiempo de permanencia según tipo de vivienda en situación IHPCT

Con la finalidad de abordar la situación planteada, el Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat ejecuta diversos programas que intentan facilitar el acceso de la población vulnerable a una solución habitacional, pero dados sus escasos montos, la falta de requisitos para acceder a un alquiler formal y el estigma social sobre el beneficiario de un plan, suelen obligar a la elección de los hoteles pensión como vivienda permanente (o con intención de serlo).

En relación con el patrimonio arquitectónico, debido al proceso de deterioro del Barrio, gran parte de su población originaria desea abandonarlo, siendo impedida por el marcado descenso en el valor de sus propiedades inmuebles.

La situación descripta ha dejado al barrio fuera de la apetencia de desarrolladores de nuevos emprendimientos, lo cual ha evitado hasta el momento la demolición de inmuebles históricos. Esto ha permitido que el Barrio conserve su riquísimo patrimonio arquitectónico, lo que representa una oportunidad para su reutilización en pos de la revitalización (Figuras 7 y 8).



Figura 7: Calle Presidente Luis Sáenz Peña al 1400, año 2019

Son hitos edilicios en el barrio entre otros:

- La Santa Casa de Ejercicios Espirituales, único edificio del período colonial (la obra comienza en 1795) que “conserva en gran parte su pureza primitiva” (Gutiérrez, 1947).
- Iglesia de la Inmaculada Concepción.
- La Casa de la familia Canale (Hoy Asociación Francesa de Ex Combatientes).
- La Casa Roca, en Solís 1056.
- La Residencia Estrugamou, en Salta 1007.
- La Capilla de San José.
- El edificio en Av. Entre Ríos 1948 (posee Protección Estructural).
- El edificio en Av. Entre Ríos 966.



LEGISLATURA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires

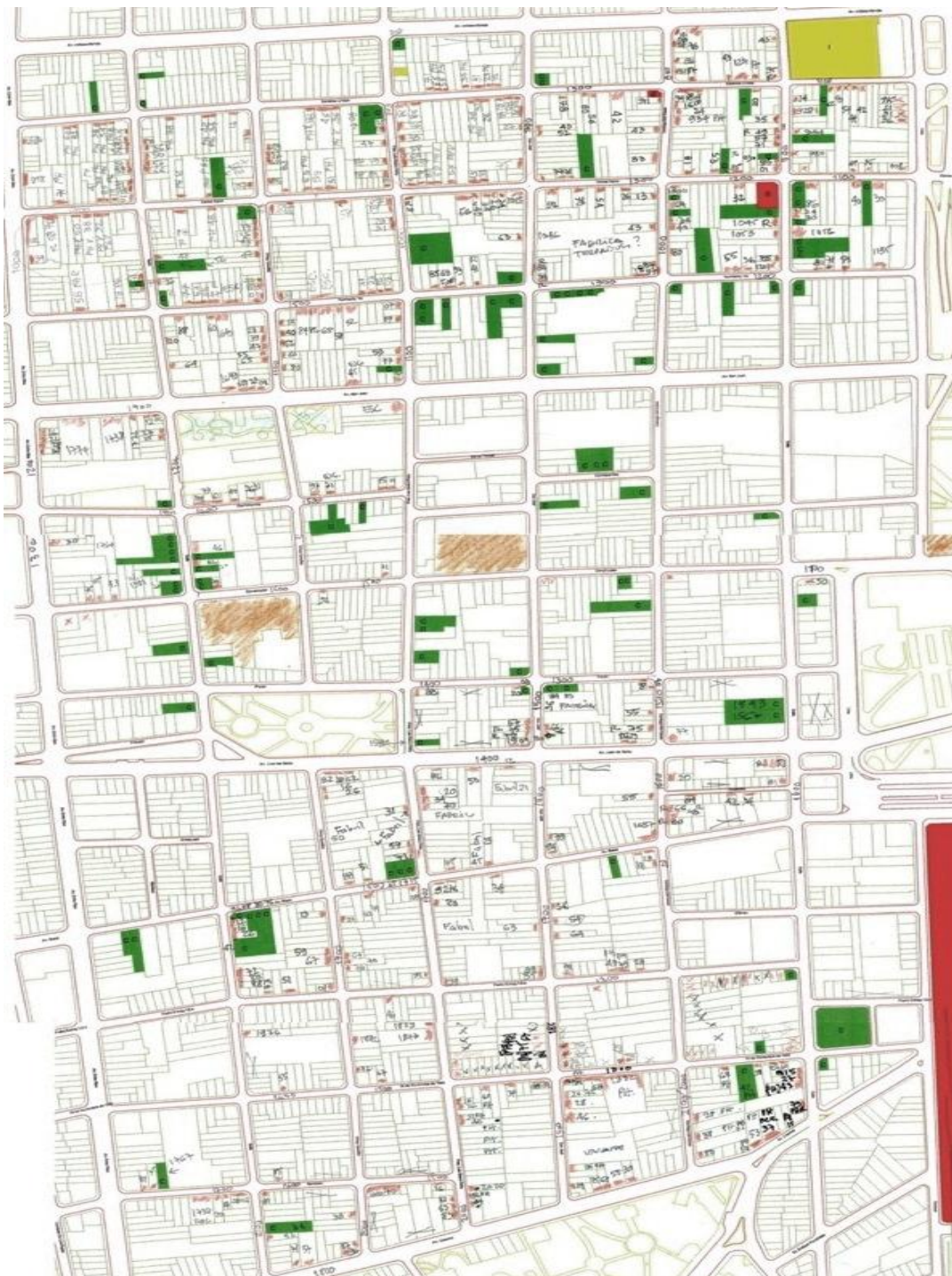


Figura 8: Relevamiento de edificios protegidos (en verde) y edificios de valor patrimonial sin protección

En lo que respecta a los espacios públicos de la Comuna 1 en su conjunto (Retiro, San Nicolás, Puerto Madero, San Telmo, Montserrat y Constitución), la Dirección General de Estadísticas y Censos de la Ciudad asigna una proporción de 18,6 m2 de espacio verde por habitante. Esta ratio ubica a la comuna en el primer puesto de este indicador, privilegio que se debe principalmente a la presencia de la Reserva Ecológica. Poniendo el foco en el Barrio de Constitución, con exclusión de calles y avenidas, los espacios públicos son escasos: la Plaza Constitución y la Plaza Garay.

La Plaza Constitución no constituye un espacio de uso claro a pesar de las sucesivas puestas en valor, sirviendo actualmente como un espacio no edificado “de paso”. Este sector se ajusta perfectamente a aquello de que “en las plazas, los criterios estéticos no garantizan la calidad de los espacios desde el punto de vista de su uso y su confort, son espacios públicos inhóspitos, sin lugar para las personas, donde no se puede estar, sino solo transitar. Estos lugares son, por lo general, herencia de un modelo cuya

configuración respondía a la necesidad de acoger periódicamente determinadas actividades como mercados y ferias. Sin embargo, desprovistas de esta función, son en la actualidad espacios fundamentalmente vacíos, que dificultan su uso como espacios de relación".

En el sector de estudio abundan también parcelas remanentes de la expropiación para la ejecución de la Autopista 25 de mayo y de la Autopista 9 de Julio Sur, capaces de ser reacondicionadas como espacios públicos de cercanía. Lo mismo vale para los bajo-autopistas, que constituyen en su estado actual espacios cuyo uso puede potenciarse como en otros Barrios de la Ciudad.

Atendiendo a los desafíos expuestos, en el proyecto de Ley se plantean directrices de acción que tienen por objetivo principal revitalizar y potenciar el tejido social, urbano y edilicio del sector, mediante la mejora en las condiciones de formalidad urbana y social, fomentando principios de convivencia cívica en la diversidad, generando un mayor sentimiento de arraigo e identidad de los habitantes el Barrio.

Por los argumentos esgrimidos, es que solicito al cuerpo legislativo el acompañamiento para la sanción del presente proyecto de Ley.

Digitally signed by Maria Cecilia Ferrero
Date: 2024.02.29 12:43:35 -03:00
Diputada
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires