

PROYECTO DE LEY
LINEAMIENTOS PARA LA REURBANIZACIÓN DE BARRIOS POPULARES

TÍTULO I
Disposiciones Generales

ARTÍCULO 1º. Objeto. La presente ley tiene por objeto establecer los lineamientos que deben cumplir todos los procesos de reurbanización e integración social, urbana y productiva de los barrios populares de la Ciudad de Buenos Aires, con la finalidad de alcanzar su inclusión plena, garantizando el derecho a la Ciudad, a la vivienda y a un hábitat digno para sus habitantes, de acuerdo a lo dispuesto en los Artículos 27 y 31 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y en la Ley N° 148.

ARTÍCULO 2º. Objetivos. Son objetivos de la presente ley:

- a. Establecer las garantías y derechos básicos de los que deben gozar los y las habitantes de los barrios populares de la Ciudad, durante la elaboración, puesta en marcha, implementación y seguimiento de los planes de integración social, urbana y productiva, y proyectos integrales de reurbanización en los barrios populares;
- b. Favorecer la gestión democrática y participativa de sus habitantes, y la producción social y autogestionaria del hábitat en el marco de los procesos de integración;
- c. Elaborar instrumentos que permitan el abordaje adecuado de las problemáticas habitacionales actuales y futuras, contemplando la radicación definitiva en sus barrios de las familias en condiciones dignas de habitabilidad y garantizando la seguridad en la tenencia de sus viviendas;
- d. Incorporar las perspectivas de género, diversidad, discapacidad y ambiente en todos los aspectos de los procesos de integración, con la finalidad de abordar y disminuir las desigualdades existentes;
- e. Generar espacios de intercambio y trabajo, a los fines de establecer derechos y garantías básicos para la creación de las leyes de reurbanización específicas en cada barrio popular de la Ciudad.

TÍTULO II
Normas Modificatorias

Capítulo I
Código Urbanístico

ARTÍCULO 3º. Código Urbanístico. Incorpórese al **Título 1** “Generalidades, Principios y Definiciones” del Código Urbanístico (Ley 6.099 y sus modificatorias), el punto 1.4.6 “Conceptos relativos a los Barrios Populares” que quedará redactado de la siguiente manera:

“1.4.6 Conceptos relativos a los Barrios Populares:

- a. **Barrios Populares:** urbanizaciones donde se asentaron distintos tipos de familias principalmente de manera individual, y en un primer momento de forma transitoria, tratándose de espacios de la Ciudad que no estaban habitados. El asentamiento se hizo con un trazado irregular, sin planificación determinada, con predominio de la autoconstrucción, continuando con acciones de mejoramiento del hábitat y de

equipamientos comunitarios, incluyendo en algunos casos procesos de descontaminación y puesta en valor del suelo urbano. Estos barrios son característicos por tener una elevada densidad poblacional y cuentan con altas tasas de hacinamiento por cuarto, en tanto duermen demasiadas personas en una misma habitación; y por cohabitación, es decir, viven dos o más hogares en una misma vivienda. Asimismo, escasean los espacios verdes y equipamientos públicos, y las infraestructuras y servicios públicos son deficitarios. También, la mayoría de sus habitantes sufren distintos tipos de vulnerabilidad social e informalidad laboral, con dificultades económicas/financieras para acceder a una vivienda a través de las exigencias requeridas por el mercado inmobiliario.

- b. Lineamientos para Barrios Populares:** conjunto de principios e instrumentos que deben contemplarse de manera obligatoria para llevar adelante los procesos de integración social, urbana y productiva de los barrios populares de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y así, reducir el déficit urbano habitacional.
- c. Derecho a la Ciudad y a la Vivienda:** garantiza a los y las habitantes de la Ciudad de Buenos Aires, en particular a quienes habitan en barrios populares y/o no pueden satisfacer sus necesidades urbanas y habitacionales con recursos propios, el acceso a un lugar adecuado, seguro, accesible, asequible, durable y sostenible para vivir. El mismo deberá estar integrado a la Ciudad, con niveles de desarrollo urbano tales como: acceso a equipamientos, infraestructuras y servicios, accesibilidad y movilidad aseguradas para el desarrollo pleno de actividades sociales, económicas y culturales. La garantía del derecho a la Ciudad implica el derecho de los y las habitantes a contar con las condiciones para el hábitat de calidad que permita el desarrollo de la vida individual, familiar y colectiva.
- d. Déficit urbano habitacional:** conjunto de carencias, precariedades y dificultades en el acceso a una vivienda digna (hacinamiento, irregularidad en la tenencia, falta de acceso a servicios básicos, situación de calle), y a las condiciones del entorno que determinan las formas en que habita la población en un territorio para el desarrollo pleno de una mejor calidad de vida perdurable en el tiempo (acceso a la salud, educación, y a la vida en un ambiente sano). Un déficit significativo en particular para aquellas personas que asumen el cuidado y la reproducción social en los hogares, son los servicios y equipamientos de cercanía. Las infraestructuras del cuidado son centrales para promover la disponibilidad de tiempo para las mujeres y así favorecer sus autonomías económicas y políticas.
- e. Solución habitacional:** vivienda que se encuentra correctamente conectada a servicios y que cumple con los criterios de habitabilidad (iluminación, ventilación, sin hacinamiento). Puede obtenerse a través de la entrega de unidades nuevas o bien de la adecuación de unidades existentes, para familias propietarias o inquilinas. Para el caso de unidades existentes, deben siempre mejorarse las condiciones espaciales, constructivas y de acceso a la infraestructura y servicios, poniendo en valor la producción social y autogestionaria del hábitat. Para el caso de las viviendas nuevas, deberán cumplir con la normativa urbanística y de edificación vigentes. En todos los casos se deberá contemplar la voluntad de cada familia en cuanto a la elección de la forma de adjudicación que mejor se adecúe a sus necesidades.

- f. Hábitat adecuado:** conjunto de bienes y servicios habitacionales y urbanos que definen un medio que permite una integración individual, familiar y colectiva, tanto a la Ciudad como a la vivienda. Se trata del proceso de desarrollo territorial y sociocultural que supone el acceso a infraestructuras básicas, equipamientos y servicios sociales, opciones de empleo, educación y atención de salud de calidad, efectivo ejercicio de los derechos civiles y políticos, acceso a la tierra de manera no discriminatoria; a participar en las decisiones de localización, a conectividad y accesibilidad al transporte, a un ambiente sano y seguro, y a una vivienda habitable, asequible, sin hacinamiento y con seguridad en la tenencia. También es parte del desarrollo el saneamiento y mejoramiento del ambiente, la mitigación y prevención de posibles desastres naturales, a través de espacios públicos y espacios verdes, de acuerdo a la generación de terreno absorbente y plantación de arbolado.
- g. Proyecto Integral de Reurbanización (PIRU):** diseño de un conjunto de acciones desarrolladas para el mejoramiento de las condiciones relacionadas al ejercicio pleno de un hábitat adecuado en cada barrio popular de la Ciudad. Todos estos proyectos deben comprender el beneficio de las condiciones sociales, ambientales, económicas y territoriales de los distintos tipos de familias que residen en los barrios a intervenir, priorizando a aquellas que estén bajo única responsabilidad de las mujeres, sostén de sus dependientes.
- h. Plan de integración social, urbana y productiva:** desarrolla el conjunto de proyectos y estrategias para la implementación de los proyectos integrales de Reurbanización en barrios populares.
- i. Justicia socio-espacial:** manifestaciones espaciales de la justicia social, que supone una distribución equitativa del espacio, de sus recursos y de las oportunidades para acceder a ellos. Incluye, entre otros, la igualdad en el acceso a una vivienda digna y en la apropiación y disfrute del espacio urbano, que cumple una función clave en el desarrollo personal, familiar y comunitario. Contempla tanto el reparto equitativo de las cargas y beneficios, como la equidad en la toma de decisiones políticas en materia de provisión de infraestructuras, servicios, transportes y equipamientos.
- j. Mesa de Gestión Participativa (MGP):** espacio institucional democrático de participación que permite la articulación entre la autoridad de aplicación y los habitantes de los barrios populares, las organizaciones y todos los actores territoriales, para la identificación de las problemáticas de construcción colectiva y la gestión de los procesos de reurbanización. El objetivo de la Mesa de Gestión Participativa es la toma de decisiones a través del consenso durante todas las etapas del Proyecto Integral de Reurbanización (PIRU).
- k. Áreas de Interés Social (ADIS):** áreas especiales conformadas por el conjunto de tierras afectadas a polígonos de los barrios populares, con regulación integral en materia de uso, ocupación, equipamiento y subdivisión de suelo. Asimismo, las normas administrativas, regulaciones fiscales y mecanismos de financiamiento específicos para favorecer la mejora de la calidad de vida, la permanencia y la integración social, urbana y productiva de las familias habitantes de los Barrios populares.”

ARTÍCULO 4º. Código Urbanístico. Modifíquese el **Título 8** “Reurbanización e Integración Socio-Urbana” del Código Urbanístico (Ley 6.099 y sus modificatorias), el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Título 8. Lineamientos para la reurbanización de Barrios Populares.

8.1. Principios rectores.

Los procesos de reurbanización e integración de los barrios populares de la Ciudad deberán desarrollarse siguiendo los siguientes principios rectores:

a. Reurbanización e integración social, urbana y productiva.

El Gobierno de la Ciudad junto con los y las habitantes de los barrios populares y las organizaciones con presencia en los barrios populares, llevarán adelante un conjunto de acciones tendientes a desarrollar la construcción, mejoramiento y ampliación de viviendas, el equipamiento socio-comunitario, las infraestructuras, el acceso a los servicios públicos, el tratamiento de los espacios verdes libres y públicos, la eliminación de barreras urbanas, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, el fortalecimiento de las actividades económicas familiares, la consolidación de la identidad barrial y cultural, el redimensionamiento parcelario y habitacional, la regularización dominial y la seguridad en la tenencia. Las acciones mencionadas deberán ser progresivas y sostenidas en el tiempo, integrales, participativas, con especial énfasis en la perspectiva de género, diversidad, ambiental y discapacidad. La integración productiva, en particular, buscará contribuir al fortalecimiento y sostenibilidad de las actividades económicas que se reproducen en los barrios populares, con el objetivo de integrar laboralmente a las familias.

b. Gestión democrática y participativa.

La toma de decisiones en torno al proceso de reurbanización e integración social, urbana y productiva será a través de la participación activa y protagónica de los y las habitantes de los barrios populares, en conjunto con representantes de organizaciones de la sociedad civil y sociales, instituciones Nacionales y de la Ciudad, y asociaciones que fomenten el acceso al hábitat y a la vivienda, durante todas las etapas del proceso.

c. Producción social y autogestionaria del hábitat.

La Ciudad tendrá como uno de sus ejes la promoción de procesos autogestionados por la población que, de manera individual o colectiva, generen en los barrios populares espacios habitacionales, comunitarios, servicios urbanos y productivos. Estos lugares pertenecen a parte de las estrategias elaboradas por las familias que habitan los barrios populares para acceder a un hábitat digno a lo largo de la historia. Por lo tanto, durante el proceso de toma de decisiones deberán tenerse en cuenta los saberes, las experiencias y los modos de organización que llevaron adelante los y las habitantes en la generación de estos espacios, como así también la puesta en valor del suelo urbano realizado por los/as vecinos/as. Así como se velará por conservar, construir y poner en valor lo realizado a través de la autoconstrucción, se promoverán procesos de autogestión de la reurbanización a través de procesos de cooperativismo y ayuda mutua.

d. Radicación definitiva y reasentamiento.

El Gobierno de la Ciudad garantizará el arraigo y asentamiento permanente de las familias que produjeron socialmente su hábitat en los barrios populares, proceso que requerirá el acuerdo de todas las partes intervinientes en los procesos de reurbanización e integración. Las familias, organizaciones, asociaciones y diversos organismos estatales y no estatales, serán necesarios para diagramar soluciones alternativas si existiera la necesidad de reasentamiento. Este proceso excepcional se instrumentará a partir de necesidades

proyectuales consensuadas (apertura de calle, esponjamiento) o por razones ambientales que no puedan ser tratadas con acciones mitigadoras (como inundaciones, contaminación), en todos los casos se deberá generar un acceso a la información en completa y adecuada con la debida anticipación. En todos los casos que haya reasentamientos se deberán proyectar viviendas nuevas para todos los hogares afectados dentro del polígono del barrio o en su proximidad y deberá ser con acuerdo de la familia. En ningún caso se realizarán relocalizaciones forzosas.

e. Habitabilidad.

Las condiciones indispensables que debe tener un lugar adecuado para vivir serán de acuerdo al correcto asoleamiento y ventilación, la inexistencia de hacinamiento, el correcto funcionamiento de las cocinas y baños. Además, las construcciones existentes tendrán condiciones estructurales seguras y necesarias para construcciones en altura y el resguardo contra cualquier implicancia climática.

Se garantizarán condiciones de habitabilidad en todas las viviendas del barrio, tanto en las viviendas nuevas como en las construcciones existentes. Para ello, deberá asegurarse el correcto asoleamiento y ventilación, la inexistencia de hacinamiento, el correcto funcionamiento de las cocinas y los baños. Además, tendrán condiciones estructurales seguras y necesarias para construcciones en altura y el resguardo contra cualquier implicancia climática.

f. Seguridad en la tenencia.

Todas las familias que habitan los barrios populares de la Ciudad, tendrán la certeza de contar con una solución habitacional dentro del polígono del barrio o en sus adyacencias. No se realizarán desalojos forzosos. Toda relocalización que resulte excepcionalmente necesaria se realizará dentro del polígono del barrio y con el consentimiento de los/as habitantes beneficiarios/as. La condición de poseedor/a u ocupante de la vivienda al comienzo del proceso de reurbanización e integración será condición suficiente para que el Gobierno de la Ciudad garantice el acceso y seguridad en la tenencia de los/as habitantes de barrios populares a una vivienda y hábitat adecuado.

g. Regulación del suelo urbano.

El Gobierno de la Ciudad asegurará las condiciones legales para la reurbanización e integración de los barrios populares a través de distintos mecanismos que permitan acceder a una solución habitacional definitiva y hacer efectiva la incorporación de la propiedad de la vivienda como un derecho de los y las habitantes de los barrios populares de la Ciudad, abordando la seguridad jurídica y en cumplimiento del derecho a la vivienda adecuada en consonancia con la Declaración Universal sobre los Derechos Humanos. Se podrán proponer y consensuar modos de acceso a la propiedad de forma individual, o a través de modalidades alternativas como la propiedad bajo formas asociativas.

En los casos de procesos de regularización urbana y dominial donde la tierra sea propiedad estatal, la adjudicación del suelo no implicará costos para los/as adjudicatarios/as, reconociendo su puesta en valor y la autogestión histórica del barrio, creando un marco regulatorio adecuado para resguardar a las familias y garantizar la disponibilidad de tierras. Mejorar la calidad urbana y ambiental de estos barrios requiere de políticas públicas que contemplen las dinámicas especulativas que genera el mercado inmobiliario y no provoquen procesos de expulsión de la población residente. Queda prohibido tanto para la titulación de vivienda nueva como para la regularización dominial de vivienda preexistente, la incorporación a regímenes de securitización, titularización o bursatilización que tengan por objetivo procurar la transformación de éstos en títulos valores negociables en el mercado de capitales.

h. Soportabilidad.

La mirada a largo plazo sobre los gastos que podrán soportar las familias con relación a la vivienda, se deberá contemplar en el proceso de reurbanización e integración para no

comprometer el desarrollo pleno de otras necesidades básicas como la comida, educación y/o salud, y evitar el endeudamiento. La cuota del pago de la vivienda, las expensas, los gastos de servicios por consumos propios y comunes, las tasas de alumbrado, barrido y limpieza, y el impuesto inmobiliario, deberán ser parte de un esquema económico y financiero previsible y soportable que no supere el 30% de los ingresos de los hogares. En los casos con condiciones de alta vulneración de derechos, como por ejemplo hogares a cargo único de mujeres con niñas y niños pequeños, se generarán subsidios explícitos que hagan soportables estos costos.

i. Perspectiva de género y diversidad.

Todas las intervenciones en los barrios populares deberán diseñarse incorporando la perspectiva de género de manera transversal, con una mirada que integre no sólo las desigualdades económicas (teniendo en cuenta que las mujeres son mayoría del mercado informal y trabajadoras en casas particulares), sino también considerando las violencias de género, que sufren mujeres, niñas y diversidades. Ya sea que se produzcan en el espacio público o en el espacio privado, en este sentido y en el marco de las intervenciones, se propone que en cada barrio popular se priorizarán respuestas y soluciones habitacionales para las personas que sufren violencias y/o que se encuentren en estado de vulneración por su condición, expresión o identidad de género o por su orientación sexual.

En todos los casos se promoverán barrios seguros a través de la coordinación de políticas públicas que generen prevención y atención a las víctimas de violencias. Asimismo, el diseño urbanístico deberá contemplar en particular las tareas de cuidado y reproductivas en la atención a los hogares y la comunidad que realizan mayoritariamente las mujeres, y que demandan la planificación considerando distancias y tiempos, y priorizando servicios y equipamientos de cuidado integral de infancia, mayores y personas con discapacidades. Al mismo tiempo que promover las condiciones óptimas para el desarrollo, no sólo de las actividades reproductivas y de cuidados, sino también las productivas que permitan la generación de ingresos.

j. Perspectiva de discapacidad.

En todos los proyectos de viviendas nuevas se debe incluir el diseño de acceso universal, por ello será necesario que se programen unidades accesibles, visitables y practicables debiendo como mínimo contar con un 25% de accesibilidad plena; asimismo, el conjunto habitacional deberá ser adecuado para facilitar el acceso y uso de los lugares comunes y la totalidad de los espacios verdes, así como las vías de circulación deberán contar con accesibilidad plena. También se deberán adecuar las viviendas de los barrios históricos para mejorar la accesibilidad, visitabilidad y practicabilidad de las personas con discapacidad.

En todos los casos el Gobierno de la Ciudad deberá brindar asistencia técnica para las reformas necesarias, las que deberán encuadrarse en un diseño de acceso universal. Se tendrá particular atención en los hogares en los que habiten personas electrodependientes.

k. Perspectiva ambiental

Todas las intervenciones en barrios populares deberán considerar la conservación, saneamiento y restauración de el ambiente y los entornos naturales, propiciando el saneamiento de los arroyos, la restauración de humedales y estableciendo en todas las instancias de los proyectos las zonas necesarias para la regeneración ambiental, áreas verdes por habitante, espacios de absorción pluvial por hectárea, y la adecuada incorporación de arbolado urbano. Además, se incorporará la gestión de residuos y la gestión de aguas para consumo, garantizando la conexión a las redes de saneamiento de todos los baños y cocinas, a través de las readecuaciones necesarias en todos los barrios populares.

En los proyectos de arquitectura se deberán generar propuestas que promuevan el ecodiseño, la eficiencia energética y la construcción con materiales idóneos. En las obras civiles y procesos productivos que se realicen, se considerarán también los consumos de materiales y gestión de residuos.

l. Recuperación de áreas adyacentes y eliminación de barreras urbanísticas.

En los procesos de reurbanización e integración social, urbana y productiva, el Gobierno de la Ciudad deberá generar políticas tendientes a crear espacio público de escala humana, para asegurar la disolución de los muros físicos y simbólicos que rodean a las distintas villas y asentamientos de la Ciudad. En los Proyectos Integrales de Reurbanización, en caso de que corresponda, se deberán incluir acciones específicas tendientes a la integración de estos barrios hacia las áreas adyacentes a los mismos, teniendo en cuenta que las calles deben ser públicas.

m. Movilidad.

El Gobierno de la Ciudad garantizará los medios necesarios para integrar a los barrios populares a la dinámica urbana que conecta las diferentes áreas y actividades de la Ciudad, a fin de gozar y desarrollar una vida plena. Todas las intervenciones que se realicen deberán garantizar el ingreso efectivo a los barrios, teniendo prioridad especial el transporte público de pasajeros de colectivo, bicicleta, subterráneo (con sus respectivos servicios e infraestructuras), y el acceso de servicios de emergencias (ambulancias, policías y bomberos).

8.2. Instrumentos.

Para llevar a cabo estos principios rectores se deberá desarrollar un Proyecto Integral de Reurbanización (PIRU) en cada uno de los barrios populares. Ello, a través de los siguientes procesos:

a. Proyecto Integral de Reurbanización (PIRU)

En el marco de los espacios participativos formales, se elaborará y ejecutará una propuesta integral para el desarrollo y planificación de las acciones para todo el barrio, especificando las etapas e instrumentos del proceso de integración completo. La propuesta se abordará y trabajará a escala territorial-barrial, con los instrumentos para la readecuación urbana y provisión de infraestructura y a escala pormenorizada, con la unidad manzana y con las herramientas para los mejoramientos, condiciones de habitabilidad, y los principios ya mencionados.

Es obligatoria la publicación y difusión de todas las documentaciones referidas a las obras que se realicen con sus respectivos pliegos y cronogramas. Las obras a realizarse dentro del marco del PIRU deberán adjudicarse, en un treinta por ciento (30%) como mínimo, a cooperativas de trabajo u otros grupos asociativos de la economía popular integradas por los/as habitantes del barrio, respetando el principio de equidad de género, las cuales recibirán el acompañamiento, asesoramiento y financiamiento necesario para cumplir con las diferentes obras. Además, las empresas que resulten adjudicatarias de obras dentro de los barrios, tendrán la obligación de contratar un cupo de un treinta por ciento (30%) como mínimo, de trabajadores/as que a su vez sean habitantes del barrio, y brindar las capacitaciones necesarias para las tareas que requieran los puestos de trabajo.

b. Relevamientos y registros

Los relevamientos constituirán los instrumentos iniciales para documentar, estudiar y registrar las condiciones y características sociales, habitacionales, productivas y jurídicas de los barrios populares de la Ciudad, con el objetivo de producir un diagnóstico y planificar las acciones. Estos relevamientos deberán ser actualizados periódicamente,

incluyendo mecanismos de inscripción voluntaria y el aporte de las organizaciones sociales y los/as habitantes del barrio.

Se realizarán relevamientos técnicos de las unidades funcionales que componen las manzanas y de todas las personas que allí habiten y/o produzcan, con un equipo transdisciplinario compuesto por organismos estatales y con la participación de vecinos y vecinas, de organizaciones y/o asociaciones que desarrollen temáticas vinculadas al hábitat popular y a cada territorio, como así también la inclusión de habitantes del propio barrio. En estos abordajes se contemplarán la escala urbana y la de vivienda. La primera contará con el relevamiento de las condiciones de infraestructura y servicios, características de vías, calles, pasillos y accesos y condiciones de riesgo ambiental. En la segunda, un enfoque social y cultural especificará sobre las condiciones de la tenencia de las viviendas, la cantidad de hogares y el grado de hacinamiento, las actividades productivas que existan, con sus respectivas relaciones contractuales y las condiciones de vulnerabilidad. El registro de los hogares inquilinos no quedará supeditado a que hayan sido censados en viviendas afectadas por el proyecto de urbanización, dado que su derecho no puede estar asociado a su residencia en el momento del censo, que es una residencia temporal. Sí deberán estar registrados en los relevamientos que el organismo competente realice. Desde un enfoque habitacional, se incluirán las dimensiones y características de ventilación e iluminación de todos los locales, las condiciones estructurales y constructivas y el estado de las conexiones a redes de servicios e instalaciones intradomiciliarias, además de las dimensiones y características de núcleos húmedos. La información relevada se utilizará para calcular la inversión realizada por los habitantes para el pago de la vivienda, si correspondiera y de acuerdo a los criterios fijados en cada MGP.

Sobre los datos relevados se creará un sistema de información centralizado a través de registros específicos, los que serán actualizados periódicamente y contendrán al menos las siguientes categorías: propietarios/as, inquilinos/as, mejoramientos o modificaciones de las viviendas, actividades productivas y comerciales, trabajadores/as (oficios, profesiones), organizaciones sociales, instituciones gubernamentales, actividades educativas. Los registros se valdrán de la información disponible de los barrios relevados e identificados en el Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RE.NA.BAP) y de otras instituciones u organismos que hayan trabajado previamente en cada barrio.

c. Mesas de Gestión Participativa (MGP)

Se garantizará la participación plena y efectiva a través de los espacios participativos formales, las Mesas de Gestión Participativa para todas las etapas del proceso de integración socio-urbana productiva, es decir, en la elaboración de las leyes de reurbanización, censos, relevamiento, diagnóstico, planificación, diseño, ejecución y seguimiento (incluyendo las etapas pre, durante y post intervención).

Cada MGP se integrará como mínimo

- a. los y las habitantes de los barrios representando todos los sectores que los conforman, incluidos conjuntos habitacionales de viviendas nuevas,
- b. organizaciones sociales, barriales y asociaciones que fomenten el acceso al hábitat y a la vivienda,
- c. representantes del órgano representativo de los/as vecinos/as si lo hubiera, y el Consejo de Coordinación de Barrios Populares constituido en el Artículo 18 de la presente ley,
- d. la Presidencia de la Junta Comunal, y un representante de la primera minoría;
- e. representantes de la Presidencia y Vicepresidencia Primera de las comisiones de Vivienda y de Planeamiento Urbano de la Legislatura de la Ciudad,
- f. la Defensoría del Pueblo de la Ciudad,

- g.** el Ministerio Público de la Defensa,
- h.** el Ministerio Público tutelar,
- i.** la autoridad de aplicación
- j.** y quienes la MGP determine, durante todas las etapas del proceso.

Además, los y las habitantes estarán representados por delegados/as de manzana o sector, postulados y designados a través de procesos electorales democráticos en el barrio, garantizando la paridad de género. También se deberá garantizar el derecho a la información, de acuerdo a la Ley nacional 27.275 y 104 local, la que durante todo el proceso deberá ser completa, adecuada y accesible en cualquier momento para cualquier persona que la solicite.

Cada MGP elaborará un reglamento para establecer el funcionamiento, la conformación, las funciones y competencias de cada participante. Todas las sesiones de la MGP serán de carácter público y deberán ser convocadas como mínimo una vez al mes. Entre sus competencias deberán formar parte la emisión de recomendaciones sobre la planificación y el desarrollo del proceso, la solicitud de informes a la autoridad de aplicación, el seguimiento estricto y la auditoría de las obras, el fomento y acompañamiento a la participación de los/as vecinos/as.

Previo a la adopción de cualquier decisión por parte de la autoridad de aplicación, serán de tratamiento obligatorio en la MGP las temáticas relativas a construcciones, mejoramientos, espongiamientos de viviendas, criterios de adjudicación, soluciones habitacionales definitivas, trabajos en calles, pasajes y pasillos, puesta en valor y mantenimiento de los espacios públicos como así también proyectos de infraestructura relativos a los servicios públicos o cualquier tema vinculado al Proyecto de Integración Urbana.

Las decisiones surgidas en estos ámbitos deberán ser por consenso, entendido como un acuerdo entre los integrantes de la MGP. En caso de alcanzar un acuerdo, los integrantes de la MGP deberán decidir cuánto tiempo demandará la toma de decisión sobre el tema en cuestión y luego instrumentar nuevas instancias que a continuación se detallan:

- a.** Se invitarán a especialistas u otros/as actores/as que aporten a la generación de consenso;
- b.** Los/as delegados/as convocarán a reuniones por manzana para luego acercar a la MGP lo discutido o acordado en dicha reunión;
- c.** La MGP convocará a una Asamblea General Extraordinaria no vinculante para conocer la opinión de los vecinos.

Agotadas estas instancias, en caso de disenso, la Autoridad de Aplicación en cumplimiento de sus funciones, asesorará al Jefe de Gobierno respecto de la decisión a adoptar para el cumplimiento del proyecto.

En el caso de que la autoridad de aplicación tome decisiones sin consenso, se deberá registrar oficialmente en actas, publicar e informar expresamente a la comunidad, detallando todas las expresiones de disenso, y se fundamentará a través de una notificación a la MGP la decisión tomada para proceder. Además, se deberá registrar en actas y publicar el desarrollo de todos los espacios participativos, incluyendo las intervenciones de cada uno/a de los/as participantes.

d. Seguimiento territorial.

En el marco de la Mesa de Gestión Participativa, el Gobierno de la Ciudad junto a los/as habitantes y organizaciones de los barrios, aplicará un sistema de diagnóstico, monitoreo y evaluación que identifique la evolución, resultados e impactos de las medidas que se apliquen en los barrios. Además, se realizará un abordaje de la escrituración, de la propiedad horizontal y de la organización consorcial en la etapa previa y posterior a las relocalizaciones y mudanzas, en el marco del PIRU, con el objetivo de brindar a las

familias herramientas y capacitación para la administración y mantenimiento de los edificios.

Se deberán considerar e informar los riesgos económicos de acceso a una vivienda nueva para que las condiciones de las familias adjudicatarias no se modifiquen.

También deberá efectuarse un examen preciso de la calidad y sostenimiento en el tiempo de las viviendas nuevas, en el que se indague sobre la existencia o no de vicios ocultos.

Todas las familias que habitan son beneficiarias de la tarifa social de los servicios públicos, ya sea que residan en viviendas nuevas o regularizadas dominialmente en el marco de procesos de reurbanización e integración, en los barrios populares y complejos habitacionales construídos a tal fin.

El Poder Ejecutivo remitirá un informe anual de los procesos de reurbanización que será remitido a la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires para su consideración.

e. Infraestructuras, servicios, espacios públicos, equipamientos comunitarios y transporte.

De manera prioritaria, y conforme surja de los procesos de planificación participativos, se planificarán, gestionarán y ejecutarán las obras de infraestructura pública y la conexión intradomiciliaria de servicios, en el marco del PIRU y en conjunto con los organismos competentes, empresas prestatarias, entes reguladores, etc., comprendiendo los desagües cloacales y pluviales, las redes de agua potable, eléctrica, gas y de telecomunicaciones. Previo al inicio de las obras se deberán firmar los acuerdos correspondientes con cada una de las empresas prestatarias de servicios públicos a fin de acordar la factibilidad técnica, teniendo en cuenta la proyección del crecimiento poblacional de los siguientes 20 años, los proyectos licitatorios y los proyectos ejecutivos. Además, se creará una mesa de trabajo permanente entre las empresas, las dependencias estatales y los/as vecinos/as de cada barrio para todas las etapas del proceso, e incluirá la presentación y seguimiento del proyecto integral de infraestructura, especificando etapas y cronogramas.

Una vez finalizadas las obras se transferirán a las empresas para su incorporación a la red y operación. Finalizado el proceso de regularización dominial y titularización, y una vez que haya sido firmada el acta de final de obra, se deberán gestionar las altas de manera automática a las familias usuarias junto con el acceso a tarifas diferenciadas, siempre respetando los criterios de sostenibilidad de los ingresos del hogar.

Además, se considerarán el mejoramiento y consolidación del equipamiento comunitario existente y la provisión de nuevo equipamiento en caso que sea necesario de acuerdo al diagnóstico antes elaborado para garantizar el derecho a la salud, educación, transporte, cultura, recreación y seguridad de los y las habitantes de los barrios populares. Se priorizarán espacios de cuidado de niños/as, adultos/as mayores y espacios comunitarios.

Se creará un Centro Integral de la Mujer (CIM) y espacios específicos para instituciones de cuidado en cada barrio, si la población lo demandara. También, se tendrán en cuenta las obras nuevas de espacios públicos y la mejora y consolidación de los existentes, de acuerdo a criterios de salud tendientes a la mejora de la calidad de los habitantes. En todos los casos se diseñarán los espacios teniendo en cuenta la seguridad y accesibilidad de todas las personas.

El Gobierno de la Ciudad, a través de los organismos correspondientes, deberá garantizar el mejoramiento de las condiciones de movilidad. Para ello podrá celebrar convenios con el Gobierno Nacional y otras jurisdicciones, a fin de modificar recorridos de líneas de transporte de colectivos o cualquier otra iniciativa que considere adecuada para este fin.

f. Relocalizaciones, adjudicaciones y viviendas nuevas.

Se realizarán relocalizaciones en consenso con los y las habitantes, dentro del barrio y/o sus adyacencias, adoptando como criterio la mayor cercanía posible a la vivienda de origen, de acuerdo al principio rector de radicación definitiva enunciado en el punto 8.1.d). En ningún caso se podrá desalojar a las familias que hayan sido relevadas, ya sean propietarias o inquilinas. Los hogares inquilinos tendrán derecho a una solución habitacional definitiva.

Se relevarán las solicitudes de desglose familiar para la adjudicación de una vivienda a cada uno de los hogares de acuerdo a los registros realizados en el inicio del proceso de reurbanización. Allí se deberán verificar si existe más de un hogar por vivienda, estableciendo como prohibición la relocalización de dos o más grupos familiares en una misma vivienda.

Las viviendas nuevas deberán contar con características iguales o superiores a las de origen, siempre de acuerdo a los criterios de habitabilidad, vivienda saludable, accesibilidad, practicabilidad, visitabilidad y principios enunciados, así como las normas que el Código Urbanístico y el Código de Edificación establecen para estas tipologías. El proyecto además considerará pautas de eficiencia, ahorro energético y preservación del medio ambiente, lo que en ningún caso generará mayores costos para las familias, por lo que deberá preverse su soportabilidad y soluciones alternativas. Además, las viviendas deberán ser diseñadas para el acceso de personas con discapacidad, contemplando todas las normas de diseño.

Los criterios para las relocalizaciones priorizarán los factores de riesgo ambiental, estructural y social (violencia de género y discriminación a colectivos disidentes, hogares monomarentales, hogares con personas con discapacidad, y hogares con personas con situación de salud grave). También, se tendrá en cuenta el reordenamiento urbano, las aperturas o ensanchamientos de vías, esponjamientos, ampliación o creación de espacio público o equipamiento comunitario; el grado de hacinamiento (por hogar y por cuarto).

Dada la complejidad para abordar la problemática habitacional en barrios populares se podrá considerar la incorporación de nuevas unidades funcionales que puedan construirse en las parcelas del macizo, que cuenten con capacidad constructiva y se encuentre contemplado en el PIRU. En estos casos, se elaborarán propuestas para los hogares a relocalizar que quieran mantener su ubicación actual.

Además, en el marco de las MGP se definirán los criterios específicos para el costeo, alcance, pago o gratuidad de las viviendas. La autoridad de aplicación determinará el proceso de valuación de las viviendas existentes, que deberá ser analizada por la MGP de cada barrio. Y en los casos de pago, la cuota de las viviendas nuevas o de los mejoramientos de las viviendas existentes no podrá superar el 20% de los ingresos del hogar, incluyendo a todos los miembros. En ningún caso la incapacidad de pago será motivo de imposibilidad de acceso a una solución habitacional.

g. Regularización dominial y escrituración.

A los fines de dar acceso a soluciones habitacionales definitivas se instrumentará la regularización del dominio de los inmuebles. La titulación se realizará siempre como última etapa del proceso de reurbanización, cuando se encuentren cumplidos los principios y lineamientos establecidos, completadas las obras de infraestructura y mejoramientos y exista un acceso efectivo a todos los servicios.

Para el destino vivienda o actividades productivas de los y las habitantes de los barrios, se podrá acceder a la propiedad de forma individual o a través de modalidades alternativas

como la propiedad bajo formas asociativas (cooperativas, mutuales o asociaciones civiles).

El dominio de los inmuebles con destino vivienda o actividades productivas de los y las habitantes de los barrios, no podrá ser transferible a personas jurídicas, ni a personas físicas que no sean habitantes y se encuentren dentro de los registros de los barrios/polígonos de áreas de interés social. Se priorizará la titularidad dominial de mujeres y disidencias. Además se podrán establecer plazos de restricción para la transferencia a terceros/as, la prioridad de compra la tendrá el Gobierno de la Ciudad.

En el marco del PIRU se abordará la configuración de las unidades funcionales que conformarán un conjunto de viviendas en una parcela de acuerdo al Régimen de Propiedad Horizontal (Libro 4, Título V del Código Civil y Comercial), y en consenso con los y las habitantes de la misma. Se instruirá al Organismo Competente en materia de Planeamiento Urbano a adoptar medidas tendientes a facilitar la Registración de Planos.

Se realizará el Registro del Plano de Mensura y Subdivisión sin exigir el acotamiento de los perfiles de construcción dentro de los polígonos de los barrios populares. Sin embargo, se exigirá el relevamiento de los hechos interiores aunque su aprobación no estará supeditada a las dimensiones o superficies mínimas establecidas en el Código de Edificación para este tipo de construcciones. Tanto la Autoridad de Aplicación que ejecutará los planos y documentación, como el Organismo competente que los aprobará deberán verificar condiciones de habitabilidad, ventilación, iluminación, grado de ocupación en relación a la superficie, existencia de núcleos húmedos y condiciones de seguridad estructural.

h. Parámetros de calidad de viviendas mejoradas y ampliadas.

Se elaborarán propuestas para el redimensionamiento parcelario y la readecuación de áreas que constituyan espacio urbano y conformen manzanas, a través de aperturas de vías vehiculares y peatonales, ensanchamiento de las existentes, esponjamientos u otras intervenciones del tejido, siempre en el marco del PIRU, conservando la mayor cantidad posible de viviendas y evitando demoliciones innecesarias. Se garantizará la conectividad, el ingreso independiente desde la vía pública, el acceso a todos los servicios, las condiciones de accesibilidad, ventilación e iluminación e instalaciones eléctricas y sanitarias seguras de todas las viviendas.

En función del diagnóstico que se produzca en cada barrio, se profundizará en el conocimiento de la identidad cultural, características tipológicas, tradiciones constructivas y problemáticas frecuentes. Se tenderá a generar en cada caso una o un conjunto de respuestas tipológicas representativas y efectivas que aporten a la resolución y abordaje de las soluciones habitacionales, que deberán refrendarse en las instancias participativas en cada barrio.

i. Emprendimientos de la economía social, popular y solidaria.

Con el objetivo de incluir y dar fomento de los emprendimientos individuales o comunitarios y cooperativas (comerciales, de servicios, de mano de obra, etc.) que existan en los barrios populares se elaborarán propuestas para el fortalecimiento, el financiamiento y la capacitación de las y los vecinos que posean unidades productivas. Para llevar adelante estos procesos, es necesario contemplar en el diseño del PIRU, los espacios de comercialización que deberán ser adecuados a las necesidades de los emprendedores de cada barrio. También, se deberán incluir los espacios de producción en equipamientos comunitarios que serán diseñados a partir de las necesidades de los emprendimientos radicados en cada barrio.

El Gobierno de la Ciudad dispondrá de las medidas necesarias para incorporar a los emprendimientos y a las cooperativas a los proveedores que demanden las diferentes dependencias del gobierno. Además, las habilitaciones necesarias para funcionar, serán confeccionadas por la autoridad de aplicación, de acuerdo a las particularidades de cada emprendimiento o cooperativa. En ningún caso, se le exigirán condiciones que no fueran posibles llevar a cabo sin dar una alternativa dentro del barrio y económicamente sostenible. Tampoco se podrán radicar nuevos emprendimientos que no fueran propiedad de los y las vecinas de los barrios populares cuyo rubro o actividad sean iguales o similares a los ya existentes.

Además, se favorecerá la creación de cooperativas de vivienda a través de instrumentos específicos, recuperando los procesos de autogestión del hábitat para incorporar en los procesos de diseño construcción de vivienda nueva y mejoramientos de las existentes.

8.3. Norma general.

La norma general regula a todos los barrios populares. Las leyes de cada barrio definirán su norma urbanística particular en el “Anexo II - Área Especiales Individualizadas” del Código Urbanístico de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El parcelamiento se registrará por las normas que se fijen en las leyes de cada barrio. Las trazas y superficies destinadas a la vía pública deberán garantizar las dimensiones necesarias para realizar el tendido de infraestructura y facilitar el acceso a los servicios mínimos de seguridad pública.

Las propuestas para el redimensionamiento parcelario, readecuación de áreas que constituyan espacio urbano y conformen manzanas, a través de aperturas de vías vehiculares y peatonales, ensanchamiento de las existentes, esponjamientos u otras intervenciones del tejido, deberán planificarse y diseñarse siempre como parte de los procesos participativos en el marco del Proyecto de Integral de Reurbanización y realizarse buscando el mínimo de afectación posible de los macizos existentes, conservando la mayor cantidad posible de viviendas y evitando demoliciones innecesarias. Se garantizará la conectividad, el ingreso independiente desde la vía pública, el acceso a todos los servicios, las condiciones de accesibilidad, ventilación e iluminación de todas las viviendas. Las dimensiones establecidas son de carácter orientativo, se podrán ajustar de acuerdo a las necesidades y demandas del PIRU surgidas de la Mesa de Gestión Participativa y deberán ser interpretadas y evaluadas por las áreas de desarrollo urbano e interpretación urbanística correspondientes.

8.3.1. Carácter.

Reurbanizaciones con actividades residenciales de densidad baja, media o alta según las características urbanas de cada barrio, productivas y comerciales de carácter familiar y comunitario, y equipamiento público y comunitario, compatibles con la vivienda bajo criterio de radicación definitiva.

8.3.2. Delimitación.

Según consta en el punto 6 del Anexo II - Áreas Especiales Individualizadas - Áreas de Interés Social (ADIS).

8.3.3. Parcelamiento.

La superficie mínima permitida para parcelas será de setenta y dos (72) metros cuadrados con lado mínimo igual o mayor a seis (6) metros. En el caso de parcelas mayores de quinientos (500) metros cuadrados, las mismas deberán tener un frente mínimo doce (12) metros. En parcelas menores a cien (100) metros cuadrados no será de aplicación lo dispuesto en las normas generales del Título IV “Cesiones De Espacio Público,

Parcelamiento y Apertura De Vías Públicas” del Código Urbanístico. No se admite el englobamiento de parcelas.

8.3.4. Alturas.

En parcelas menores a quinientos (500) metros cuadrados la altura máxima será de nueve (9) metros, mientras que en polígonos mayores a esa dimensión se permitirán doce (12) metros. Por arriba de esa altura sólo podrán sobresalir antenas, tanques, chimeneas y parapetos de azoteas. En el caso de parcelas mayores a quinientos (500) metros cuadrados se permitirá la ocupación de hasta el 65% de la superficie.

8.3.5. Readecuaciones.

Podrán autorizarse parcelas internas sólo cuando se originen para crear lotes independientes correspondientes a viviendas existentes recuperables, debiendo asegurar en todos los casos los accesos y salidas desde la vía pública y las condiciones de ventilación e iluminación de las viviendas y todas las linderas. Se reubicarán elementos de acceso y circulación vertical que se encuentren sobre el espacio público. Se considerará la readecuación de las parcelas de la manzana para resolver situaciones de hacinamiento crítico y para la ejecución de obra nueva en el espacio disponible dentro de la manzana.

8.3.6. Vía pública.

Ancho de calle: para las calles diecisiete con treinta y dos (17,32) metros y para los pasajes un mínimo de cuatro (4) metros. A los fines exclusivos de regularización de situaciones existentes y para casos de resolución compleja, se permitirán calles que posean como mínimo diez con cinco (10,5) metros, previa fundamentación correspondiente. En relación a las sendas, sus medidas no podrán ser modificadas bajo ningún concepto.

8.3.7. Usos del Suelo.

Actividades residenciales de densidad media y baja, productivas de carácter familiar y comunitario, y equipamiento público y comunitario. Cada Plan de Integración y Reurbanización podrá ampliar los usos considerando las áreas de mixtura de usos del suelo que surjan del relevamiento que desarrollará la Mesa de Gestión Participativa. Para asegurar la protección de la tenencia, no se permitirán otros usos.

8.3.8. Tipología Edilicia.

Consolidación y esponjamiento de la edificación existente y construcción de vivienda social. Se permitirán edificios de vivienda colectiva e individual, y usos complementarios de carácter local.

8.3.9. Indicadores urbanísticos.

Las leyes de reurbanización que se dicten deberán seguir los principios contemplados en este título y determinarán como mínimo: la delimitación del barrio, las condiciones de parcelamiento, los usos del suelo, las condiciones de edificabilidad y las cargas públicas.

8.3.10. Capacidad constructiva.

En los casos donde no esté agotada la capacidad constructiva prevista en las normas vigentes, podrá utilizarse la capacidad constructiva remanente para una ampliación de las viviendas existentes por la necesidad de desgloses familiares. En todos los casos, deberá generarse un proceso de coordinación entre el organismo de gestión y los/as propietarios/as de las parcelas a fin de obtener el consentimiento de éstas.

8.3.11. Procedimiento.

El Poder Ejecutivo enviará a la Legislatura de la Ciudad el plan de integración social y urbana y reurbanización elaborado de forma participativa en cada una de las mesas de trabajo, que seguirán los principios contemplados en este título, las condiciones de

subdivisión, parcelamiento, vía pública y edificabilidades, usos, equipamientos urbanos y espacios públicos.”

ARTÍCULO 5°. Código Urbanístico. Incorpórese al **Título 9** “Protección Patrimonial e Identidad” del Código Urbanístico (Ley 6.099), el punto 9.3. “Áreas de Interés Social”, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“9.3. Áreas de Interés Social

Las Áreas de Interés Social (ADIS) son aquellas que se corresponden con los polígonos de los barrios populares identificados Anexo II - Área Especiales Individualizadas y sus modificatorias y de los conjuntos habitacionales construidos en los procesos de reurbanización de la Ciudad.

Se incorporarán tierras como reserva en predios vacantes u ocupados para asegurar las condiciones legales para promover procesos de reurbanización y la construcción de viviendas y procesos de regularización dominial.

Quedan prohibidos los desalojos forzosos y se garantizará la seguridad y protección de la tenencia de cada uno de los habitantes dentro de los polígonos establecidos.

Tanto las viviendas nuevas como las consolidadas dentro de los polígonos serán declaradas de “Interés social” y a estos efectos contarán con las siguientes cargas y beneficios:

- a. La aplicación automática de la tarifa social diferenciada de servicios públicos;
- b. Escritura gratuita en viviendas y tierras;
- c. Programas especiales para el pago de las viviendas;
- d. Programa de reducción de impuesto inmobiliario y la tasa de alumbrado, barrido y limpieza.
- e. Intransferibilidad a terceros de ninguna deuda o hipoteca constituida a favor del GCBA por los habitantes del barrio.
- f. Inembargabilidad e inejecutabilidad de todo inmueble adquirido en el marco de un proceso de reurbanización con destino vivienda familiar, única y de ocupación permanente.
- g. Los inmuebles deben ser destinados exclusivamente a vivienda única (solo se podrá admitir la mixtura con fines comerciales de escala barrial, de titularidad y gestión de los propios pobladores). Tampoco se habilitará alterar estos destinos en caso de transferencia.
- h. Las familias que sean adjudicatarias de inmuebles en los polígonos delimitados por las ADIS, no podrán tener otra propiedad. También aplica a las nuevas familias en caso de transferencia.

Su regulación se define específicamente y se encuentra en el Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas”, formando parte integrante del presente Código y manteniendo su misma validez.

9.3.1. ADIS A.

Pertenecen a los barrios populares que poseen una ley de reurbanización, que iniciaron el proceso de integración y están reconocidos en el Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas”, con sus respectivas normas urbanísticas.

9.3.2. ADIS B.

Pertenecen a los barrios populares que no poseen una ley de reurbanización pero que están identificados en el Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas”.

9.3.3. ADIS C.

Pertenecen a los conjuntos habitacionales que fueron construidos por la reubicación de barrios populares y están identificados en el Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas”.

9.3.4. ADIS D.

Pertenecen a los barrios populares que no poseen una ley de reurbanización y no están identificados en el Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas”.

ARTÍCULO 6°. Código Urbanístico. Incorpórese el punto 6 “Áreas de interés social” al Anexo II “Áreas Especiales Individualizadas” del Código Urbanístico (Ley 6.099), el que quedará redactado de la siguiente manera:

“6. Áreas de Interés Social.

Conforme al Título VIII del presente Código estas áreas corresponden a los distintos modos de urbanización y reurbanización de los barrios populares de la Ciudad.

6.1. Normas Generales

Serán de aplicación a las áreas delimitadas en la presente: la ley 148 así como las normas generales del Título VIII del Código Urbanístico (Ley 6.099 y sus modificatorias), hasta tanto se promulguen las leyes de reurbanización de cada barrio popular de la Ciudad, las que de ningún modo podrán implicar retrocesos en materia de derechos para sus habitantes.

6.2. Áreas de interés social específicas”

ARTÍCULO 7°. Desaféctense de Reurbanizaciones específicas del Anexo II del Código Urbanístico las siguientes:

2.2. Relocalizaciones específicas

2.2.1 SubÁrea: U31a - Barrio Riccardelli

2.2.2. SubÁrea: U31b - Barrio Ramón Carrillo

2.2.3. SubÁrea: U31g - Villa 21-24

2.2.5. SubÁrea: U31i - Villa 12 - Barrio Charrúa

2.2.6. SubÁrea: U31j - Barrio Calaza

2.2.7. SubÁrea: U31m - Barrio San Francisco

ARTÍCULO 8°. Desaféctense de Urbanizaciones especiales del Anexo II del Código Urbanístico las siguientes:

5.7.8. U8 - Villa 20

5.7.32. U40 - Barrio INTA

5.7.38. U46 - Barrio Ribera Iguazú

5.7.39. U47 - Barrio Alvarado

5.7.40. U48 - Barrio Luna

5.7.41. U49 - Barrio Orma

5.7.42. U50 - Barrio Pepirí y Diógenes Taborda

5.7.43. U51 - Barrio Cildañez

5.7.44. U52 - Barrios Nuevos

5.7.45. U53 - Barrio Agustín Magaldi

5.7.46. U54 - Barrio El Pueblito

5.7.52. U60 - Barrio Carlos Mugica

5.7.54. U62 - Barrio Rodrigo Bueno

5.7.55. U63 - Barrio Playón Chacarita

5.7.61. U69 - Barrio Las Palomas y 26 de Junio

5.7.62. U70 - Conjunto Cruz y Lacarra

ARTÍCULO 9°. Aféctense al punto **6.2.1. Áreas de Interés Social Específicas A (ADIS A)** del Anexo II del Código Urbanístico las siguientes:

- 6.1.7.1. ADIS A1 - Villa 20
- 6.1.7.2. ADIS A2 - Barrio Carlos Mugica
- 6.1.7.3. ADIS A3 - Barrio Rodrigo Bueno
- 6.1.7.4. ADIS A4 - Barrio Playón Chacarita

ARTÍCULO 10. Aféctense al punto **6.2.2. Áreas de Interés Social Específicas B (ADIS B)** del Anexo II del Código Urbanístico las siguientes:

- 6.1.8.1. ADIS B1 - Barrio Riccardelli (Ex 1-11-14)
- 6.1.8.2. ADIS B2 - Barrio Ramón Carrillo
- 6.1.8.3. ADIS B3 - Villa 21-24
- 6.1.8.4. ADIS B4 - Barrio Charrúa (Ex Villa 12)
- 6.1.8.5. ADIS B5 - Barrio Calaza
- 6.1.8.6. ADIS B6 - Barrio San Francisco
- 6.1.8.7. ADIS B7 - Barrio INTA (Ex Villa 19)
- 6.1.8.13. ADIS B13 - Barrio Cildañez (Ex Villa 6)
- 6.1.8.14. ADIS B14 - Barrio Los Pinos
- 6.1.8.15. ADIS B15 - Barrio Fátima (Ex Villa 3)
- 6.1.8.16. ADIS B16 - Villa 15
- 6.1.8.17. ADIS B17 - Barrio Emaus (Ex Villa 16)
- 6.1.8.18. ADIS B18 - Barrio Pirelli (Ex Villa 17)
- 6.1.8.19. ADIS B19 - Barrio Calacita
- 6.1.8.20. ADIS B20 - Barrio Los Piletones
- 6.1.8.21. ADIS B21 - Barrio Esperanza
- 6.1.8.22. ADIS B22 - Barrio Scapino

ARTÍCULO 11. Aféctense al punto **6.2.3. Áreas de Interés Social Específicas C (ADIS C)** del Anexo II del Código Urbanístico las siguientes:

- 6.1.8.8. ADIS C1 - Barrio Ribera Iguazú
- 6.1.8.9. ADIS C2 - Barrio Alvarado
- 6.1.8.10. ADIS C3 - Barrio Luna
- 6.1.8.11. ADIS C4 - Barrio Orma
- 6.1.8.12. ADIS C5 - Barrio Pepirí y Diógenes Taborda
- 6.1.8.23. ADIS C6 - Barrio Agustín Magaldi
- 6.1.8.24. ADIS C7 - Barrio El Pueblito
- 6.1.8.25. ADIS C8 - Barrio Las Palomas y 26 de Junio
- 6.1.8.26. ADIS C9 - Conjunto Cruz y Lacarra

ARTÍCULO 12. Barrios Populares. Los barrios populares que actualmente no se encuentran identificados en el Código Urbanístico (Ley 6.099), se incorporarán de manera transitoria al punto **6.2.4. Áreas de interés social específicas D (ADIS D)** del Anexo II, hasta que sean delimitados en el “Anexo IV - Planchetas de Edificabilidad y Usos”.

- 6.1.9.1. ADIS D1 - Villa 13 bis
- 6.1.9.2. ADIS D2 - Saldías
- 6.1.9.3. ADIS D3 - El Triángulo
- 6.1.9.4. ADIS D4 - Lamadrid
- 6.1.9.5. ADIS D5 - Puente Bosh
- 6.1.9.6. ADIS D6 - Portela (La Veredita)

- 6.1.9.7. ADIS D7 - Bermejo I y II
- 6.1.9.8. ADIS D8 - María Auxiliadora / Barrio Obrero
- 6.1.9.9. ADIS D9 - Hubac
- 6.1.9.10. ADIS D10 - San Pablo
- 6.1.9.11. ADIS D11 - La Carbonilla
- 6.1.9.12. ADIS D12 - Paredón Lacroze
- 6.1.9.13. ADIS D13 - Biarritz / Espinosa
- 6.1.9.14. ADIS D14 - Esperanza

Asimismo, se incorporarán en esta categoría a los futuros barrios o urbanizaciones de la Ciudad, según corresponda y de manera consecutiva y consiguiente a la nomenclatura actual. ”

Capítulo II

Código de Edificación

ARTÍCULO 13. Código de Edificación. Modifíquese el Artículo 2.1.6.4. “Avisos y Permisos de Ejecución de Obra Civil e Instalaciones en Barrios en Proceso de Reurbanización” del Código de Edificación, el que quedará redactado de la siguiente forma:

“2.1.6.4. Avisos y Permisos de Ejecución de Obra Civil e Instalaciones en Barrios Populares en Proceso de Reurbanización

Alcanza a aquellas obras que se efectúen o que se proyecten a fin de regularizar la infraestructura edilicia en barrios que se encuentren en proceso de reurbanización.

La Autoridad de Aplicación que ejecutará los planos y documentación y el Organismo competente que los aprobará, deberán verificar condiciones de habitabilidad, ventilación, iluminación, grado de ocupación en relación a la superficie, existencia de núcleos húmedos aptos, condiciones de seguridad estructural y accesibilidad de acuerdo a lo establecido en el art. 3.8.9.3. (Viviendas en barrios populares).

En caso de contar dichos predios con la identificación parcelaria, titularidad de dominio y que a la vez requiera trabajos constructivos en las viviendas ya construidas, se exigirán requisitos especiales, sujetos a diversos niveles de adaptabilidad. La Autoridad de Aplicación podrá dictaminar sobre aspectos edilicios no previstos expresamente en las leyes especiales, a los fines exclusivos de la regularización de situaciones preexistentes de acuerdo a lo establecido en el art. 3.8.9.3. (Viviendas en barrios populares).

A tal fin la Autoridad de aplicación podrá proceder a aprobar el registro con las siguientes singularidades:

- a. Registro del Plano de Mensura y Subdivisión sin exigir el acotamiento de los perfiles de construcción dentro de los polígonos de los barrios populares. Sin embargo, se exigirá el relevamiento de los hechos interiores aunque su aprobación no estará supeditada a las dimensiones o superficies mínimas establecidas en el Código de Edificación para este tipo de construcciones.
- b. Registro del Plano de Mensura y Subdivisión por el Régimen de Propiedad Horizontal, sin exigir el cotejo con el plano de obra en lo que respecta a las viviendas existentes. Se deberá representar la silueta de los polígonos cubiertos, semicubiertos y descubiertos de las mismas con la representación de la distribución interna de la planta en los polígonos, sin exigir dimensiones o superficies mínimas establecidas en el Código de Edificación o normas específicas para este tipo de construcciones.”

ARTÍCULO 14. Incorpórese punto 3.8.9.3. “Viviendas en Barrios Populares” al Código de Edificación, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“3.8.9.3. Viviendas en Barrios Populares

Se planificarán, gestionarán y ejecutarán las obras de consolidación y mejoramiento de las viviendas existentes, garantizando las condiciones de habitabilidad aptas, en el marco del PIRU con propuestas particularizadas a escala de una manzana y todas las unidades funcionales que las conformen. Se asegurará el cumplimiento de condiciones de seguridad estructural, correctas dimensiones y superficies, ventilación e iluminación y calidad constructiva, ambientes sin humedad por filtraciones, correcto funcionamiento de las instalaciones (desagües pluviales, cloacales, agua, electricidad y gas). Se adecuarán las condiciones de accesibilidad, practicabilidad y visitabilidad en las viviendas que habiten personas con discapacidad. Se dotará de núcleos húmedos a las viviendas que no los tengan y se evaluarán las posibilidades de crecimiento progresivo y adaptabilidad de las viviendas al crecimiento futuro.”

**Capítulo III
Ley de Catastro**

ARTÍCULO 15. Catastro. Modifíquese el Capítulo 6 “Barrios en Proceso de Integración Urbanística” de la Ley de Catastro (Nº 6.437), el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Capítulo 6. Barrios en Proceso de Integración Urbanística:

Artículo 47.- Mensuras particulares en barrios populares en proceso de reurbanización e integración. En los casos de mensuras particulares para la generación de nuevas parcelas en barrios populares en procesos de reurbanización e integración se puede registrar el plano de mensura y subdivisión sin exigir el acotamiento de los perfiles de construcción dentro de los polígonos de los barrios populares. Se exigirá el relevamiento de los hechos interiores aunque su aprobación no estará supeditada a las dimensiones o superficies mínimas establecidas en el Código de Edificación para este tipo de construcciones.

La Autoridad de Aplicación que ejecutará los planos y documentación y el Organismo competente que los aprobará, deberán verificar condiciones de habitabilidad, ventilación, iluminación, grado de ocupación en relación a la superficie, existencia de núcleos húmedos, condiciones de seguridad estructural y accesibilidad de acuerdo a lo establecido en el art. 3.8.1.3. (Viviendas en barrios populares) del Código de Edificación.

Artículo 48.- Propiedad Horizontal en barrios en proceso de reurbanización e integración. El Organismo Catastral puede proceder al Registro del Plano de Mensura y Subdivisión por el Régimen de Propiedad Horizontal, en parcelas donde se presenten edificaciones existentes, sin exigencia del Registro de Obra otorgado por el órgano competente. Se deberá representar la silueta de los polígonos cubiertos, semicubiertos y el relevamiento de hechos interiores, sin exigir dimensiones o superficies mínimas establecidas en el Código de Edificación o normas específicas para este tipo de construcciones.

La Autoridad de Aplicación que ejecutará los planos y documentación y el Organismo competente que los aprobará, deberán verificar condiciones de habitabilidad, ventilación, iluminación, grado de ocupación en relación a la superficie, existencia de núcleos húmedos, condiciones de seguridad estructural y accesibilidad de acuerdo a lo establecido en el art. 3.8.1.3. (Viviendas en barrios populares).

En caso de contar dichos predios con la identificación parcelaria, titularidad de dominio y que a la vez requiera trabajos constructivos en las viviendas ya construidas, se exigirán requisitos especiales, sujetos a diversos niveles de adaptabilidad. La Autoridad de Aplicación podrá dictaminar sobre aspectos edilicios no previstos expresamente en las leyes especiales, a los fines exclusivos de la regularización de situaciones preexistentes de acuerdo a lo establecido en el art. 3.8.1.3. (Viviendas en barrios populares) del Código de Edificación.

En los casos de edificaciones de obra nueva, con el correspondiente permiso de obra nueva debidamente otorgado por el organismo competente, se debe proceder según lo establecido en el Capítulo 4 del Título 6 de la presente Ley.”

TITULO III

Autoridad de Aplicación

ARTÍCULO 16. Autoridad de aplicación. La autoridad de aplicación será la que determine el Poder Ejecutivo en la reglamentación de la presente.

ARTÍCULO 17. Funciones y obligaciones. La Autoridad de aplicación tendrá las siguientes funciones y obligaciones:

- a.** Asegurar financiamiento continuo en orden a garantizar que las disposiciones de la presente ley se conviertan en una política de estado, asegurando la continuidad de los procesos de reurbanización e integración;
- b.** Analizar y promover la adopción de nuevas formas de financiamiento;
- c.** Presentar al Consejo de Coordinación un informe semestral, mediante el cual se detalle el cronograma de avance de las reurbanizaciones en curso más una proyección de cómo se avanzará en los barrios restantes;
- d.** Garantizar una conducción unificada de los procesos de reurbanización y capacidad operativa en los distintos barrios;
- e.** Canalizar reclamos de vecinos/as en cuanto a obras a ejecutar y/o ya ejecutadas;
- f.** Celebrar convenios con el Gobierno Nacional y/u otras jurisdicciones a fin de modificar recorridos de líneas de transporte o cualquier otra iniciativa, para asegurar la movilidad en cada barrio;
- g.** Propiciar la elaboración de los marcos regulatorios específicos para los barrios populares que aún no poseen;
- h.** Generar los instrumentos para que las condiciones para el desarrollo de una vida urbana integral a través de los parámetros de calidad socio-espacial y habitacional sean efectivas.

TÍTULO IV

Consejo de Coordinación

ARTÍCULO 18. Creación. Créase el Consejo de Coordinación de Barrios Populares, que funcionará como ámbito de discusión, asesoramiento y seguimiento de los procesos de reurbanización e integración social, urbana y productiva de la Ciudad de Buenos Aires.

ARTÍCULO 19. Participación. La Autoridad de Aplicación deberá garantizar la participación en el Consejo de Coordinación de todos los Barrios Populares de la Ciudad, a través de los y las representantes elegidos democráticamente.

ARTÍCULO 20. Integrantes. Serán integrantes del Consejo de Coordinación:

- a. representantes del Poder Ejecutivo de la Ciudad del Instituto de la Vivienda de la Ciudad;
- b. representantes del Poder Legislativo de la Ciudad, del oficialismo y la oposición de las Comisiones de Vivienda y Planeamiento Urbano;
- c. representantes de las comunas donde estén situados los barrios populares;
- d. representantes de los organismos de control;
- e. representantes de los tres órganos integrantes Ministerio Público de la Ciudad;
- f. al menos tres representantes de cada Barrio Popular de la Ciudad, elegidos a través de mecanismos democráticos de acuerdo a lo establecido en las respectivas MGP.

ARTÍCULO 21. Invitados/as. Asimismo se podrá convocar a instituciones, empresas de servicios o especialistas que puedan contribuir al funcionamiento del Consejo en carácter de invitados/as. Se considerará la paridad de género en la composición de sus representantes, pueden ser organismos tales como:

- a. organizaciones y/o asociaciones que desarrollen temáticas vinculadas al hábitat popular respetando la pluralidad de voces;
- b. colegios de profesionales afines al hábitat;
- c. universidades públicas que tengan sede en la Ciudad.

ARTÍCULO 22. Reglamento. El Consejo deberá dictar un Reglamento para su funcionamiento interno, dentro de los 60 días corridos desde su integración..

ARTÍCULO 23. Funcionamiento. El Consejo funcionará de acuerdo a las siguientes condiciones:

- a. De manera descentralizada, debiendo rotar el lugar de reunión entre los distintos barrios que lo integren;
- b. Podrá autoconvocarse de acuerdo a lo que establezcan las normas para su funcionamiento interno;
- c. Se reunirá al menos una vez por trimestre, en fecha, hora y lugar ampliamente difundidos en todos los barrios;
- d. Las recomendaciones emanadas del Consejo serán de consideración obligatoria para la MGP.

ARTÍCULO 24. Competencias. El Consejo tendrá entre sus competencias:

- a. La promoción, seguimiento y evaluación de todas las leyes de reurbanización e integración urbana de todos los barrios populares de la Ciudad o el cumplimiento de la ley 148 para los barrios populares que no las tienen.
- b. La facultad de emitir opiniones y/o recomendaciones sobre cuestiones relacionadas al desempeño de los organismos a cargo de estos procesos, o cuando alguna unidad ejecutora se lo solicite;
- c. La posibilidad de efectuar seguimientos de obras, licitaciones, contrataciones, etc., ya sea de aquellas en ejecución y/o las ya ejecutadas, y seguimiento de los problemas en las viviendas construidas.
- d. La elaboración de informes e investigaciones, a través de los cuales podrá diseñar nuevas políticas públicas para la mejora de las intervenciones en los barrios populares.
- e. El fomento y la formación de la elaboración y aplicación de Planes Rectores de Inclusión de los sistemas de transporte, comunicación, electricidad, agua potable, cloacas, gas y demás servicios de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

ARTÍCULO 25. Información. El Consejo podrá requerir información a los distintos organismos competentes sobre cualquier tema vinculado a los procesos de reurbanización, durante cualquier etapa. También podrá colaborar en el abordaje de problemáticas propias del proceso de urbanización y su resolución, y producir conocimiento.

TÍTULO V

Disposiciones finales

ARTÍCULO 26. Presupuesto. Los gastos que demande la presente serán imputados a las partidas presupuestarias que correspondan.

ARTÍCULO 27. Vigencia de las normas preexistentes. Las normas preexistentes mantienen su plena vigencia en todo aquello que no resulte expresa o implícitamente derogado por la presente, todas las leyes y ordenanzas vigentes en materia de vivienda y toda otra norma complementaria, modificatoria o reglamentaria de las mencionadas.

ARTÍCULO 28. Procedimiento de doble lectura. Cúmplase con los artículos 89 y 90 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

ARTÍCULO 29. De forma. Comuníquese, etc.

Cláusula Transitoria. El poder Ejecutivo deberá asimilar lo dispuesto por la presente Ley a los términos del Código Urbanístico aprobado por esta Legislatura (Ley 6.099 y sus modificatorias).

FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

El presente proyecto de ley desarrolla los lineamientos para llevar adelante los procesos de reurbanización de los barrios populares de nuestra Ciudad, con el objetivo de garantizar el efectivo acceso a una vivienda digna y a un hábitat adecuado a todas las personas que los habitan.

Hace varias décadas que existen barrios donde las redes de agua y cloacas son deficientes, donde la electricidad se corta con excesiva frecuencia, donde casi no existen espacios verdes, ni ingresan los servicios básicos de emergencias como las ambulancias. Son urbanizaciones donde se asentaron familias de manera individual y en un primer momento de forma transitoria, tratándose de espacios de la Ciudad que no estaban habitados, que se constituyeron con un trazado irregular, sin planificación determinada, donde las viviendas en su origen fueron construidas precariamente y a lo largo del tiempo mejoradas por sus habitantes. Estos barrios son característicos por tener una elevada densidad poblacional y hacinamiento crítico hacia el interior de los hogares, donde además escasean los espacios verdes y equipamientos públicos, y poseen infraestructuras y servicios públicos deficitarios. Además, la mayoría de sus habitantes poseen dificultades socioeconómicas para acceder a una vivienda a través de los pasos requeridos por los agentes del mercado inmobiliario.

Ello determinó que en 1996 al sancionarse la Constitución de la Ciudad, en el Art. 31 se establezca que: *“La Ciudad reconoce el derecho a una vivienda digna y a un hábitat adecuado. Para ello: Resuelve progresivamente el déficit habitacional, de infraestructura y servicios, dando prioridad a las personas de los sectores de pobreza crítica y con necesidades especiales de escasos recursos. Auspicia la incorporación de los inmuebles ociosos, promueve los planes autogestionados, 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”*.

También en su artículo 27, la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires establece su función indelegable de planeamiento urbano, estableciendo en el inciso 8° su obligación respecto de la provisión de los equipamientos comunitarios y de las infraestructuras de servicios según criterios de equidad social. Asimismo, en el artículo 17 aparece como una de las políticas especiales que: *“La Ciudad desarrolla políticas sociales coordinadas para superar las condiciones de pobreza y exclusión mediante recursos presupuestarios, técnicos y humanos. Asiste a las personas con necesidades básicas insatisfechas y promueve el acceso a los servicios públicos para los que tienen menores posibilidades”*.

El reconocimiento del derecho a la integración de barrios como un derecho constitucional, así como también con base en principios y estándares sobre el derecho a la vivienda y a la no discriminación establecidos en las Convenciones Internacionales de Derechos Humanos y las constituciones Nacional y Local, se dio inicio a un proceso que llevó a la sanción de distintas leyes para revertir tales circunstancias disímiles de los y las habitantes de los barrios populares. Una de las primeras iniciativas en este sentido fue la Ley 148/1998 nacida como producto de la lucha y construcción de vecinos, vecinas y organizaciones con trabajo territorial, a través de la cual se incorporó la participación de los y las habitantes de los barrios como principio fundamental y rector de los procesos de reurbanización, que luego daría lugar a las leyes de reurbanización específicas como la Ley N°403/2000 (de la Villa 1-11-14, en la actualidad Barrio Ricciardelli), la Ley N°1770/2005 (de la Villa 20), y la Ley N°3343/2010 (de la Villa 31, ahora denominado Barrio Padre Carlos Mugica).

En la última Dictadura Cívico-Militar (1976-1983) se llevó adelante un plan de erradicación de barrios populares que representó el desalojo de casi 200.000 personas y la destrucción de sus casas, de manera violenta¹. Esto se llevó a cabo a través de la implementación de la Ordenanza 33.652 que a través de la Comisión Municipal de la Vivienda preveía “erradicar las llamadas villas emergencia y todo otro asentamiento poblacional precario o transitorio, existentes dentro del ámbito de la Capital Federal, como asimismo impedir la formación o crecimiento de los mismos”. Para 1980 ya se habían expulsado a la mayoría de las familias que se sumaron a los asentamientos informales del Conurbano Bonaerense², algunas de las villas desaparecieron y otras quedaron con pocos habitantes que resistieron mediante acciones judiciales. De esta forma, se buscó desarticular una experiencia organizativa que se constituyó en la década del 70’ y que había formado parte de una dinámica política sin precedentes por la magnitud de participación. Fue el Movimiento Villero Peronista la organización que conducía las demandas colectivas que pretendían modificar la realidad de los barrios. Con estas políticas de erradicación lograron desalojar y desocupar grandes porciones de suelo urbano valioso de la Ciudad de Buenos Aires, además de dismantelar la militancia que se desarrollaba en estos territorios³. Durante este período la Comisión Municipal de la Vivienda dirigió sus acciones hacia la erradicación de villas, y no hacia la generación de vivienda como solución habitacional, bajo el argumento de que allí habitaban los estratos más bajos de la sociedad, generando la estigmatización y criminalización de la pobreza y por lo tanto excluyendo socio-territorialmente a quienes allí habitaban.⁴

Con el retorno de la democracia y previo a la autonomía de la Ciudad, el Concejo Deliberante sancionó dos ordenanzas (N° 39.753 del año 1984 y N° 44.873 del año 1991) que significaron un cambio drástico con respecto a la perspectiva sobre esta temática. En la primera se diagramaron las *“Pautas programáticas para el programa de radicación y solución integral en villas y núcleos habitacionales transitorios de la ciudad de Buenos Aires”*. En la segunda, se creó el Distrito U31 que abarcaba distintos barrios populares de la Ciudad y determinó la apertura de calles y parcelamientos. Asimismo, se encomendaba al “Departamento Ejecutivo” el diseño urbanístico de cada subdistrito de la U31 que tenía que contemplar la dotación de infraestructura, el acceso a las viviendas y la localización de los equipamientos comunitarios. Además, se debían remitir proyectos específicos al Consejo con la inclusión de censos de población, planos de mensura y subdivisión, relevamiento de usos existentes, programas de relocalización, etc.

También es importante resaltar que la vulneración del derecho de acceso a una vivienda impacta en la posibilidad de dar cumplimiento adecuado a otros derechos fundamentales como la educación, la alimentación, la autonomía, la salud, etc. Para dimensionar esta problemática es necesario tener en cuenta que, si bien en la Ciudad la cantidad de población no varió en los últimos años, lo cierto es que en los barrios populares porteños sucede un proceso inverso. Es así que, entre el año 1991 y 2001, según la Dirección General de Estadística y Censos de la Ciudad, existió un aumento de población de 52 mil a 107 mil (más del 100%). Asimismo, entre el 2001 y 2010, la población pasó de 107 mil a 170 mil, lo que implica un aumento de casi el 60% (Cuadro 1).

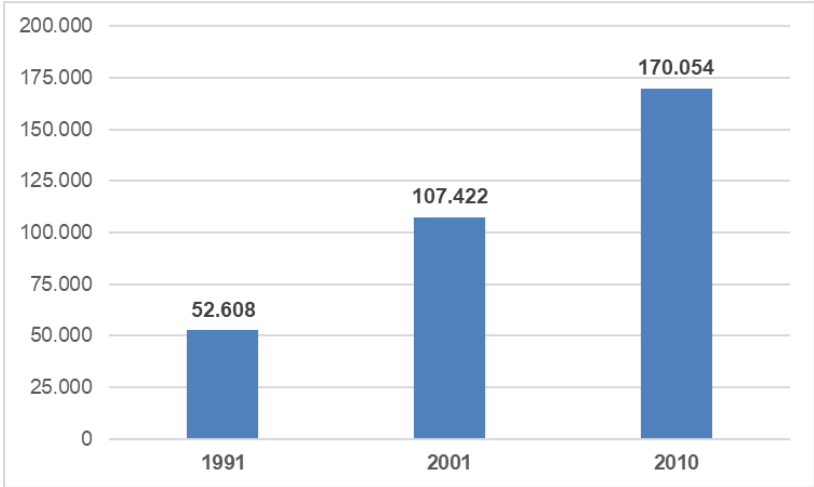
Cuadro 1. Evolución de la población residente en Barrios Populares. Ciudad de Buenos Aires. Años 1991 - 2001 - 2010.

¹ Snitcofsky, Valeria (2018). “La erradicación de villas en la ciudad de Buenos Aires: características específicas y contexto general (1976-1983)”.

² Oszlak, Oscar (1991). “Merecer la ciudad: los pobres y el derecho al espacio urbano.”

³ Camelli, M. E. (2019). El Movimiento Villero Peronista.

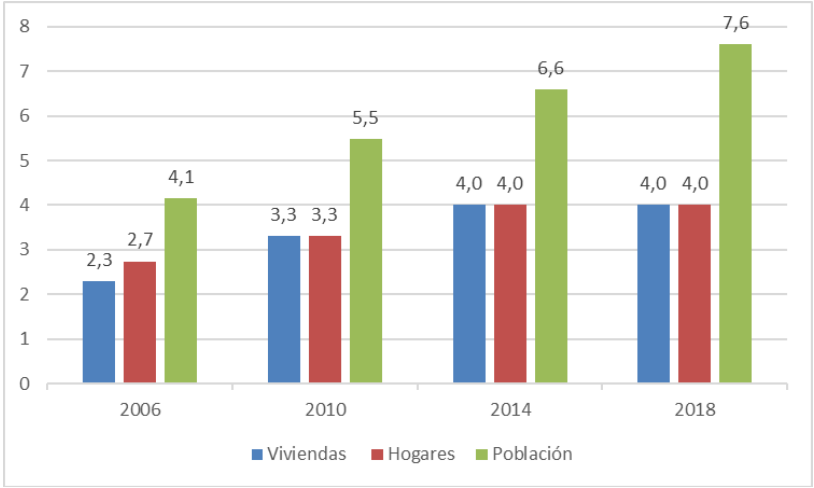
⁴ Menazzi Canese, Luján (2012). “Ciudad en Dictadura. Procesos urbanos en la Ciudad de Buenos Aires durante la última dictadura militar (1976-1983)”



Fuente: elaboración propia en base a Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Economía y Finanzas GCBA) sobre la base de datos censales.

El citado organismo elabora la Encuesta Permanente de Hogares cada año, instrumento que permite contar con datos estimados sobre la población actual, siendo que éstos arrojan que un 7,6% de la población total de la Ciudad vive en Barrios populares, casi un 40% más con respecto al año 2010 (Cuadro 2). Esta situación marca, entre otras cosas, la dificultad en el acceso a una vivienda digna en la Ciudad.

Cuadro 2. Porcentaje de viviendas habitadas, hogares y población en villas sobre el total de la Ciudad. Ciudad de Buenos Aires. Años 2006/2018.



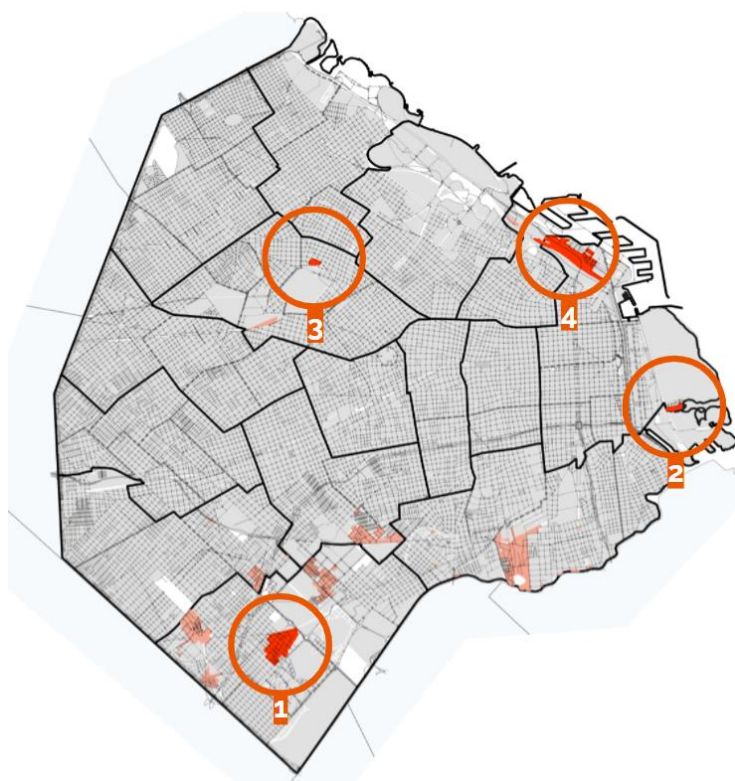
Fuente: elaboración propia en base a Dirección General de Estadística y Censos (Ministerio de Hacienda y Finanzas GCBA). EAH 2006/2018.

A 8 años de la sanción de las leyes de urbanización para 4 barrios populares de la Ciudad cuyos proyectos están actualmente en ejecución Barrio Padre Mugica, Barrio 20, Barrio Rodrigo Bueno y Barrio Playón de Chacarita (Mapa 1) los balances son muy disímiles en cada caso, pero existen puntos en común que muestran la discrecionalidad, la ineficiencia y la decisión política de no abordar esta problemática de manera integral, con miras a cumplir con la obligación constitucional de garantizar condiciones de vida dignas para los/as habitantes de la Ciudad. Profundizando en las falencias en común de los procesos en ejecución, cabe decir que en todos los casos existen conflictos con la provisión de infraestructuras, el abastecimiento de servicios públicos, la asignación de viviendas nuevas, el mejoramiento de las existentes y la construcción de espacios comunitarios.

Además, la elección de estos 4 barrios antes mencionados tienen directa relación

con el desarrollo inmobiliario, en su mayoría con grandes proyectos urbanos⁵. En relación al Barrio Padre Mugica, en sus alrededores se construyó la Autopista Ribereña conocida como Paseo del Bajo y con la subasta de terrenos públicos se desarrolló el Distrito Quartier Puerto Retiro. Con respecto al Barrio Rodrigo Bueno, en el año 2021 se aprobó el megaemprendimiento inmobiliario Costa Urbana de la empresa IRSA, que va a edificar un barrio de alta gama. El Barrio 20, está ubicado en las inmediaciones de la Villa Olímpica que fue construida para los Juegos Olímpicos de la Juventud 2018. Por último, el Barrio Playón de Chacarita está atravesado por la extensión de la Avenida Triunvirato hasta la Avenida Lacroze, en el marco de varios emprendimientos inmobiliarios que se desarrollan en la zona de menor escala que los otros barrios.

Mapa 1. Barrios Populares con procesos de reurbanización iniciados. Ciudad de Buenos Aires 2016-2022.



Fuente: elaboración propia en base a Mapa del relevamiento del Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP).

Referencias: 1. Barrio Villa 20 | 2. Barrio R. Bueno | 3. Barrio P. Chacarita | 4. Barrio Padre Mugica

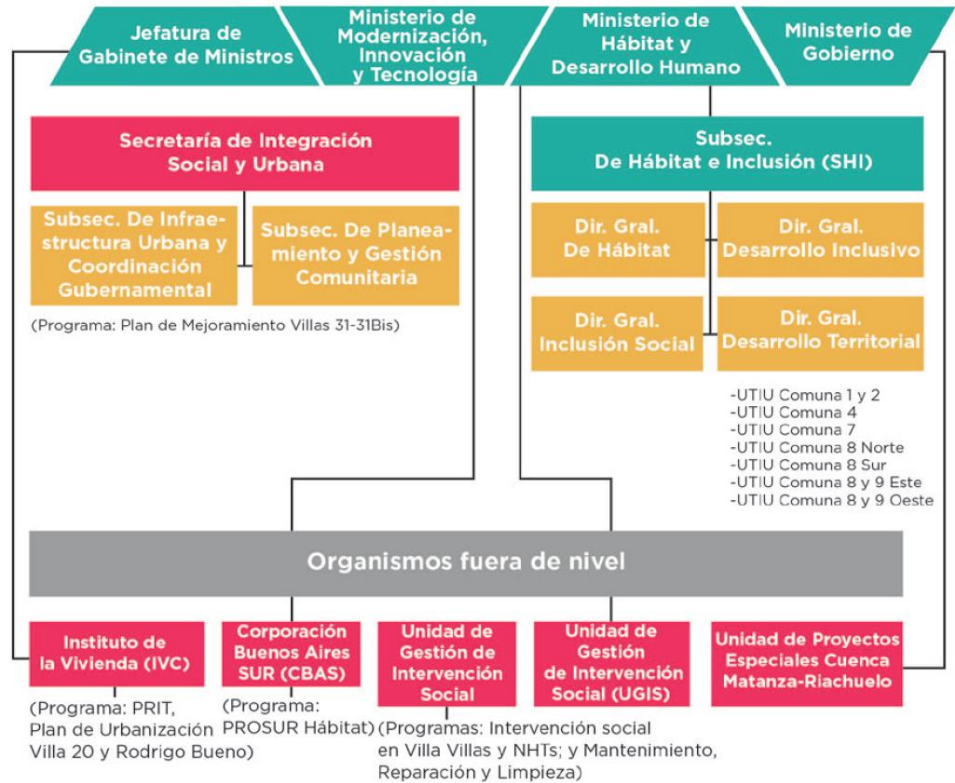
Además, existen procesos paralelos en determinados barrios donde pese a que aún no se iniciaron formalmente los procesos de urbanización, lo cierto es que el poder ejecutivo de la Ciudad apeló fallos que lo compelia a asegurar un suministro eléctrico estable y seguro, así como eludió sendas sentencias judiciales que ordenaban se garantice el agua potable en plena pandemia, o directamente incumplió leyes sancionadas por esta Legislatura. Asimismo se crearon múltiples áreas como autoridades de aplicación (IVC, SECSISyU, UPE Barrio Mugica, SECHI, UGIS, Corporación Sur) para abordar distintas problemáticas en los territorios, lo que generó que se dispersen las líneas de intervención y la falta de integralidad de los procesos.

Ahora bien, cabe decir que sin perjuicio de que en cada uno de los 4 barrios que

⁵ Consejo Económico y Social de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Integración urbanística y social de villas en agenda. Un abordaje a su intervención. - 1a ed ampliada. - Buenos Aires : Consejo Económico y Social de la CABA, 2018. Libro digital, PDF

en la actualidad tienen ley específica de urbanización, si bien se pusieron bajo consideración las particularidades de cada uno y se originaron en las demandas, la organización y participación de los/as vecinos/as, lo cierto es que, por diferentes factores, los procesos terminan siendo muy diferentes incluso con respecto a los lineamientos básicos que deberían respetarse en todos los casos. En este punto cabe hacer referencia a que en todos los casos faltan mecanismos genuinos de democracia participativa a la hora de la aplicación de la leyes, sumado a la falta de transparencia e información adecuada a los y las habitantes.

Imagen 1. Organigrama institucional orientado a villas. GCBA (2016)



Fuente: CESBA⁶ (2017) en base a la nueva Ley de Ministerios de la Ciudad (Ley N° 5460/15), Decreto 421/16 y datos del organigrama del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

En efecto, en todos los casos los vecinos y las vecinas que aún viven en los barrios históricos desconocen si serán -o no- relocalizados/as, cuántas viviendas se necesitan para abordar las condiciones de vulnerabilidad, cuáles y/o cuándo serán las aperturas de calles y en qué instancia se encuentra la ejecución de las obras de infraestructura. Además, las familias que ya se trasladaron carecen de asesoramiento para la organización consorcial y comunitaria. Es necesario que exista un abordaje y acompañamiento territorial después de las mudanzas, y en los procesos de mejoramiento y regularización dominial para las viviendas de las familias que no sean relocalizadas.

A raíz de esta problemática, se realizó un relevamiento sobre los gastos de las familias relocalizadas que fue llevado adelante por el Instituto de la Vivienda de la Ciudad y la Defensoría del Pueblo, en distintos barrios con procesos de reurbanización iniciados. Dicho relevamiento da cuenta de que las familias que accedieron a una vivienda nueva afrontan nuevos gastos por el pago mensual de su vivienda, las expensas por vivir en un complejo, los gastos de los servicios públicos (tanto de los consumos propios como de los

⁶ Consejo Económico y Social de la Ciudad Autónoma Buenos Aires Acerca de la integración urbanística y social en villas de la Ciudad de Buenos Aires ; compilado por Soledad Arqueros Mejica ; María Florencia Rodríguez ; María Cecilia Zapata ; coordinación general de María Carla Rodríguez ; prólogo de José Pepe Peralta. - 1a ed. - Buenos Aires : Consejo Económico y Social de la CABA, 2017.

espacios comunes) y la tasa de alumbrado, barrido y limpieza.⁷ Estas nuevas circunstancias implican que si no se generan mecanismos que compensen las diferencias entre los gastos previos y posteriores a las mudanzas, corra peligro la permanencia en el tiempo de las familias relocalizadas.

Por su parte, en el año 2021 se sancionó la modificación de la Ley de Catastro de la Ciudad (Nº 6.437), bajo el argumento de contar con las herramientas necesarias para regularizar los barrios populares, habilitando a registrar cada una de las parcelas y cada una de las viviendas que existan sin necesidad de un adecuamiento mínimo de condiciones dignas de habitabilidad. También apunta a la posibilidad de subdividir bajo el régimen de propiedad horizontal las edificaciones que existan en los barrios, con la finalidad de regularizar aquellas construcciones que tengan más de una unidad funcional dentro de una parcela. Es decir, registrar las viviendas existentes en las condiciones en las que se encuentran sin realizar mejoramientos.

Lo anterior pone en tensión no sólo el modelo de reurbanización de los barrios de la Ciudad, sino también el modelo de Ciudad que se pone en juego con relación a las políticas habitacionales. No es nuestra intención que se reduzca el significado del proceso de reurbanización al simple registro de la propiedad (es decir, de incorporar las tierras al mercado), más allá de las condiciones en las que se encuentre, ni que se favorezcan procesos de expulsión de vecinos y vecinas. Lamentablemente el modelo de Ciudad actual está caracterizado por la inequidad y la segregación socioespacial, con una tendencia al deterioro de las condiciones ambientales.

Para revertir este escenario, es necesario desarrollar enfoques integrales y para ello son imprescindibles abordajes especiales desde el Estado que permitan construir una política urbana integral que garantice el acceso a una vivienda digna y a un hábitat adecuado, así como políticas que prevengan desalojos para evitar someter a los vecinos y vecinas (tanto propietarios/as e inquilinos/as) a los efectos de la especulación del mercado inmobiliario sobre la propiedad.

Hace 8 años se empezaron a sancionar las leyes de reurbanizaciones que hoy están en ejecución. También hace 8 años, ante los problemas en el abordaje de estas problemáticas socio-habitacionales, distintas organizaciones sociales, ONGs, referentes y vecinos/as elaboramos un documento con 10 puntos que se llamó el “Acuerdo por la urbanización de las villas”⁸, sobre los consensos en las líneas de acción que deben garantizarse.

Creemos que es de suma importancia, contar con un marco normativo adecuado que permita establecer estos estándares mínimos para los procesos de reurbanización, así como el financiamiento adecuado para impulsar políticas de Estado que no condicionen los procesos participativos, consensos y características identitarias de cada barrio y sus respectivas leyes, pero sí que aporten una mirada integral al problema del hábitat, que garantice que sean efectivos todos los derechos consagrados en la Constitución de la Ciudad para reconocer el derecho a la Ciudad, a la vivienda digna y al hábitat adecuado, y que efectivamente los y las habitantes de los barrios populares tengan la misma calidad de vida que en el resto de la Ciudad.

Por todo lo expuesto, solicito el acompañamiento y aprobación del presente proyecto de ley.

⁷ Encuesta de la estructura de gastos de las economías de los hogares del Playón de Chacarita (comparación entre las etapas pre y post mudanza). Agosto de 2021. Instituto de la Vivienda de la Ciudad y Defensoría del Pueblo de la Ciudad.

⁸ Acuerdo por la urbanización de villas. Diez puntos por la integración sociourbana de los asentamientos. <https://acuerdoporlaurbanizacion.org/wp-content/uploads/2017/12/documento-completo.pdf>

