



# PROYECTO DE LEY REURBANIZACIÓN E INTEGRACIÓN SOCIO-URBANA DEL BARRIO FÁTIMA

## CAPÍTULO I OBJETO

**Artículo 1°. Objeto.** El objeto de la presente ley es la **reurbanización e integración social, cultural, ambiental y urbana** del Barrio Fátima (Ex Villa 3) y el Conjunto Urbano Fátima (en adelante, “el Conjunto”) bajo los parámetros establecidos en la Ley Nacional N° 27.694 correspondiente a la creación del Registro Nacional de Barrios Populares.

El proceso de reurbanización e integración del Barrio Fátima estará basado en el reconocimiento de la identidad del barrio y sus vecinos incluyendo las diversidades étnicas, lingüísticas y culturales mediante acciones consensuadas que permitan mejorar la calidad de vida de todos sus habitantes. Asimismo se deberá garantizar el estricto cumplimiento de los principios de igualdad, justicia espacial, no discriminación y derecho a la Ciudad. Se incorporará como eje transversal la gestión y participación vecinal en todos los ámbitos de planificación y decisión en torno al proceso de reurbanización e integración.

Se define como **integración sociourbana** al conjunto de acciones orientadas a la mejora y ampliación del equipamiento social y de la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios 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, el redimensionamiento parcelario, la seguridad en la tenencia y la regularización dominial.

## CAPÍTULO II POLÍGONO

**Artículo 2°. Polígono.** Dispóngase la afectación al proceso de reurbanización e integración social, cultural, ambiental y urbana del Barrio Fátima al polígono delimitado en el plano que como Anexo II forma parte de la presente ley, comprendido entre las calles Mariano Acosta, Ana Maria Janer, Lacarra y Pasaje K (Somellera).

## CAPÍTULO III GESTIÓN INSTITUCIONAL

**Artículo 3°. Plan.** Créase el “**Plan Integral para la Reurbanización del Barrio Fátima**” (en adelante, ‘**PIRU**’) el cual será diseñado y ejecutado a partir de los lineamientos consensuados en la Mesa de Gestión Participativa para la reurbanización del Barrio Fátima y el Conjunto. El mismo deberá incluir un plan de obras y ejecuciones con presupuesto estimativo por rubro y actividad, etapas y plazos.

**Artículo 4°. Mesa de Gestión Participativa.** Créase la “Mesa de Gestión Participativa para la Reurbanización del Barrio Fátima y el Conjunto” (en adelante, “**MGP**”) con el objeto de garantizar, fomentar e instrumentar la participación activa de los vecinos del barrio en todas las etapas del proceso de reurbanización. Se deberá constituir en un plazo improrrogable no mayor a los quince (15) días desde la promulgación de la presente ley.

**Artículo 5°. Conformación de la MGP.** La MGP estará conformada por:

- El Instituto de Vivienda de la Ciudad (en adelante, ‘**IVC**’) o el organismo que en el futuro lo reemplace;
- Representantes de la Junta Vecinal;
- Representantes del Conjunto Urbano Fátima;
- Integrantes de la Junta Comunal N° 8;
- Un representante del Ministerio Público de la Defensa;
- Un representante del Ministerio Público Tutelar;
- Un representante de la Defensoría del Pueblo;



- h. Representantes de la Comisión de Vivienda de la Legislatura Porteña;
- i. Representantes de la Comisión de Promoción e Integración Social de la Legislatura Porteña;
- j. Representantes de la Comisión de Planeamiento Urbano
- k. Un representante de la Secretaría de Integración Socio Urbana dependiente del Ministerio de Desarrollo Social de la Nación;
- l. Representantes del Ministerio de Seguridad y Justicia de la Ciudad, y del Ministerio de Seguridad de la Nación.
- m. Representantes de organizaciones barriales, sociales, políticas, religiosas, culturales y deportivas del Barrio Fátima;
- n. Representantes de instituciones y organismos que tengan asiento en el barrio.

**Artículo 6°. Ampliación.** Se podrá ampliar la participación de la MGP en calidad de invitados a organismos, instituciones, asociaciones en virtud de sus funciones, conocimientos e idoneidad.

**Artículo 7°. Funciones de la MGP.** Son funciones y competencias de la MGP:

- a. Confeccionar el reglamento de funcionamiento de la misma dentro de las primeras tres (3) sesiones;
- b. Definir las acciones y los criterios para el desarrollo de cada una de las etapas de diagnóstico, diseño, elaboración, ejecución, control, monitoreo y evaluación del PIRU, en un plazo no mayor a ciento veinte (120) días a partir de su constitución;
- c. Proponer modificaciones y llegar a consensos sobre las políticas y procesos propuestos por la autoridad de aplicación en el marco del PIRU;
- d. Fomentar y acompañar la participación activa de los habitantes del polígono;
- e. Convocar la participación en carácter colaborativo y de asesoramiento a personas y organizaciones gubernamentales y no gubernamentales especialistas en materias específicas afines al proyecto, incluyendo a funcionarios de los gobiernos de la ciudad y la nación, de universidades y empresas prestatarias de servicios públicos, así como legisladores, organizaciones barriales, sociales y religiosas con presencia en el barrio;
- f. Solicitar informes a los distintos organismos de la administración pública que se consideren necesarios para las definiciones y el desarrollo del PIRU, así como cualquier tipo de información que se requiera para su seguimiento. El IVC, o el organismo que en un futuro lo reemplace, es el responsable de brindar información completa, veraz, adecuada y oportuna sobre el PIRU en las distintas etapas y mediante medios que sean accesibles para las vecinas y vecinos;
- g. Remitir a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires los proyectos de ley que resulten necesarios a fin de concretar el proceso de urbanización con criterios de radicación definitiva;
- h. Realizar seguimiento de las obras y ejecuciones presupuestarias implicadas en el PIRU.
- i. Convocar a asambleas por sector, talleres de manzana o reuniones de otra índole con habitantes del polígono a los fines de cumplir el objeto de la presente ley.

**Artículo 8°. Funcionamiento de la MGP.** Todas las sesiones de la MGP serán de carácter público y su sede será el SUM ubicado en la Manzana 5 en la calle Laguna entre Riestra y Ordoñez. La misma comenzará a sesionar dentro de los sesenta (60) días posteriores a la sanción de la presente Ley, y deberá ser convocada como mínimo una vez por mes con una antelación mínima de setenta y dos (72) horas. La autoridad de aplicación garantizará los medios necesarios para la realización y difusión de las sesiones de la MGP así como su coordinación.

**Artículo 9°. Tratamiento obligatorio.** Serán objeto de tratamiento obligatorio en el ámbito de la MGP, previo a la adopción de cualquier decisión por parte de la autoridad de aplicación:

- a) Relocalizaciones, construcción y adjudicación de viviendas nuevas y mejoramiento de viviendas existentes;



- b) Mecanismos de escrituración y regularización dominial;
- c) Criterios de prioridades de la adjudicación de viviendas y soluciones habitacionales definitivas, considerando:
  - I. Hogares que habiten viviendas emplazadas sobre la traza de vías circulatorias a materializar;
  - II. Hogares que habiten viviendas emplazadas en riesgo de derrumbe o de alta precariedad de materiales;
  - III. Hogares a relocalizar por esponjamiento;
  - IV. Hogares a relocalizar por hacinamiento y/o por desgloses familiares;
  - V. Hogares con personas con discapacidad y/o adultos mayores;
  - VI. Víctimas de violencia de género;
  - VII. Hogares con personas con enfermedades graves;
  - VIII. Familias
  - IX. Otras situaciones de vulnerabilidad consideradas por la MGP numerosas;
- d) Afectación de inmuebles o terrenos al PIRU.
- e) Consolidación de las estructuras viales: prolongación, apertura y ensanche de calles, pasajes y pasillos existentes.
- f) Provisión de equipamiento urbano, contemplando la factibilidad de incorporar establecimientos y/o servicios de sanidad, educativos, de cultura, culto, deporte y esparcimiento.
- g) Puesta en valor, ampliación, mantenimiento y creación de espacios públicos.
- h) Ampliación de la infraestructura de servicios urbanos incluyendo redes de agua potable, energía eléctrica, desagües cloacales, desagües pluviales, alumbrado público, higiene urbana, servicios de internet de banda ancha, correo y telecomunicaciones.
- i) Parámetros rectores de sustentabilidad y durabilidad en el PIRU.
- j) Fortalecimiento de las actividades productivas y económicas del barrio respetando las existentes.
- k) Abordaje sobre la situación de los inquilinos.
- l) Rehabilitación y mantenimiento de los conjuntos urbanos existentes.
- m) Conformación de mecanismos de actualización del padrón de beneficiarios de la presente ley.
- n) Establecer tareas de mantenimiento integral y periódicas para el sector del SUM ubicado en Manzana 5 y sus espacios deportivos aledaños.

**Artículo 10°. Autoridad de aplicación.** Designase como Autoridad de Aplicación al Instituto de la Vivienda de la Ciudad dependiente del Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat o al organismo que en un futuro lo reemplace.

**Artículo 11°. Funciones de la autoridad de aplicación.** Son funciones de la autoridad de aplicación:

- a) Garantizar, promover, difundir y coordinar instancias mensuales de la Mesa de Gestión Participativa para la Reurbanización del Barrio Fátima y toda instancia que solicite la misma a los fines de la presente ley.
- b) Definir y ejecutar, en conjunto con las áreas competentes, políticas, obras y procesos consensuados en la Mesa de Gestión Participativa dirigidos a la readecuación habitacional, adjudicación de viviendas, regularización dominial, el diseño y aprobación de sistemas de repago, la provisión de infraestructura de servicios públicos
- c) de calidad equivalentes a los del resto de la Ciudad de Buenos Aires y equipamiento



Comunitario adecuado, y toda acción vinculada a la reurbanización e integración social, cultural, ambiental y urbana en el marco del PIRU.

d) Diseñar y promover, en conjunto con las áreas competentes, acciones referidas a la mejora de la competitividad y formalización de los locales comerciales, establecimientos productivos y laborales en general situados dentro del polígono, la inserción socioeconómica de sus habitantes y la generación de empleo formal consensuadas en la Mesa de Gestión Participativa.

e) Informar trimestralmente en forma escrita y pública sobre los avances generales del proceso de reurbanización, así como dar respuesta a las consultas que cualquier integrante de la Mesa de Gestión Participativa en un plazo perentorio de diez (10) días hábiles.

f) Remitir semestralmente a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires un informe de avance, diagnóstico y presupuesto destinado a las acciones emprendidas por el PIRU y al proceso de reurbanización e integración social, cultural, ambiental y urbana del Barrio Fátima y su Conjunto Urbano.

## CAPÍTULO IV DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 12°. Relevamiento y diagnóstico.** Realícese un diagnóstico físico, urbano, estructural y ambiental de viviendas y socioeconómico de hogares que contemple la identificación de problemáticas sociales, habitacionales y ambientales considerando variables sobre condiciones constructivas, y de vulnerabilidad, situaciones de hacinamiento por cuarto y por cohabitación, necesidades básicas insatisfechas, acceso a salud, educación y condiciones de empleo de los habitantes del polígono. Para ello se llevará adelante un relevamiento integral que permita conocer el estado de situación al inicio del PIRU. El diagnóstico resultante tendrá reconocimiento como antecedente de los hechos existentes, como base pre-catastral donde proyectar las adecuaciones para la conformación de los planos de catastro, mensura y subdivisión necesarios para el proceso de regularización de las viviendas. El relevamiento y el diagnóstico resultante incluirán:

I. Censo poblacional que determine la cantidad de hogares habitantes del

polígono, si son propietarios o inquilinos y su composición y situación socioeconómica.

II. Proyección a 20 años del crecimiento sociodemográfico que utilice de base los resultados del Censo poblacional y la trayectoria demográfica de los 10 años previos a la promulgación de la presente ley.

III. Viviendas y sus características.

IV. Estudio de factibilidad y constructibilidad del terreno del polígono a fin de detectar zonas de anegamiento y determinar las condiciones para generar obras de infraestructura de servicios, mejoramientos y construcción de nuevas viviendas.

V. Informe sobre la infraestructura de servicios que indique su capacidad y estado a fin de proyectar mejoramientos, programas de mantenimiento y extensiones.

VI. Capacidad prestacional y estado del equipamiento comunitario existente destinado a educación, salud, transporte y seguridad a fin de proyectar mejoramientos, ampliación del personal, programas de mantenimiento y nuevas obras.

VII. Relevamiento de inmuebles y terrenos de dominio público o privado del GCBA y de dominio privado en desuso en un radio de un kilómetro en torno al polígono y dentro del mismo plausibles de afectar al PIRU para su readecuación funcional con destino a viviendas nuevas o equipamiento urbano.

**Artículo 13°. Beneficiarios.** Son beneficiarios de la presente Ley los hogares del Barrio Fátima y el Conjunto Fátima incluidos en el relevamiento censal y sus actualizaciones establecido en el punto I del Artículo 12° de la presente. Tendrán derecho a una solución habitacional única y definitiva en el marco de su respectiva regularización dominial y habiéndose efectuado la conexión intradomiciliaria a servicios públicos en la misma.

**Artículo 14°. Desalojos.** Prohíbese cualquier resolución administrativa que implique el desalojo forzoso de hogares habitantes del polígono durante el lapso de implementación del "Plan integral para la urbanización de Barrio Fátima". A aquellos hogares cuyas viviendas



necesiten ser relocalizadas, se garantizará, en acuerdo con los mismos, una solución habitacional definitiva de similares características dentro de la Comuna.

**Artículo 15°. Soluciones habitacionales.** Se considera solución habitacional única y definitiva a toda vivienda adecuada al hogar destinatario que cuente con núcleo húmedo (cocina y baño) y acceso independiente desde la vía pública de forma directa o a través de un pasaje común. El IVC podrá dar la posesión de las nuevas viviendas a sus adjudicatarios una vez finalizadas las obras, según las pautas establecidas en las especificaciones técnicas del pliego de contratación, y encontrándose las mismas en condiciones de habitabilidad, asoleamiento y ventilación mínimas, con la totalidad de las conexiones intradomiciliarias a los servicios públicos efectuadas y en correcto funcionamiento y la cantidad de habitaciones y metros cuadrados acordes con la composición del hogar destinatario.

**Artículo 16°. Accesibilidad.** El PIRU deberá contemplar que el 20% de las soluciones habitacionales adjudicadas cuenten con accesibilidad universal plena adecuada para personas mayores y personas con discapacidad. Asimismo, la totalidad de vías de circulación y espacios públicos nuevos y existentes deberán contar con accesibilidad universal plena.

**Artículo 17°. Relocalizaciones.** Las relocalizaciones que se realicen con motivo del proyecto de reurbanización del Barrio Fátima se realizarán cumpliendo con la planificación integral del proceso de relocalización y las instancias de participación establecidas en la presente ley, serán efectuadas dentro de la comuna y será en unidades funcionales de superiores condiciones y mejores características respecto de la vivienda original. Las relocalizaciones, en acuerdo con los criterios consignados en el Artículo 9° punto c) de la presente, incluyen aquellos casos que se ajusten al menos a alguno de los siguientes parámetros:

a. Sectores cuya desocupación resulte imprescindible por necesidad proyectual para la consolidación urbanística del barrio, por apertura o ensanchamiento de calles, pasajes o pasillos, esponjamiento, reconfiguración y ordenamiento de manzanas, disposición de espacios públicos o equipamiento comunitario.

b. Edificaciones cuyas características técnicas resultan irrecuperables, previa verificación de los organismos de gobierno competentes, en coordinación con los equipos técnicos de la autoridad de aplicación.

**Artículo 18°. Condiciones de pago.** Será responsabilidad de los hogares beneficiarios contribuir, en la medida de sus capacidades y sin perjuicio de su subsistencia, con el pago

Proporcional a la adjudicación de las parcelas y/o unidades funcionales y su aporte en materia de suelo y vivienda preexistente. En ningún caso la incapacidad de pago vulnerará los derechos reconocidos en la presente Ley a favor de los beneficiarios. La autoridad de aplicación determinará plazos y montos de pago sostenibles que no podrán superar el 20% de los ingresos comprobables de cada hogar beneficiario.

**Artículo 19°. Créditos.** El IVC garantizará el desarrollo de operatorias de crédito para otorgar las soluciones habitacionales definitivas en el marco del PIRU en caso de ser necesario, teniendo en cuenta las condiciones socio-económicas de cada una de las familias y asegurando a todas condiciones iguales o más beneficiosas que las establecidas por la Ley 341, manteniendo cuotas a tasas fijas hasta lograr cancelar los créditos y escriturar las viviendas.

**Artículo 20°. Regularización dominial.** Créase un programa de asistencia técnica y financiera para la regularización parcelaria y dominial de las tierras e inmuebles a favor de los actuales habitantes a implementar luego de ejecutado el "Plan integral de reurbanización del Barrio Fátima". Dicho programa deberá realizar todas las medidas que sean necesarias para facilitar la futura regularización parcelaria y dominial impulsando las acciones que sean obligatorias en términos de dominio para llegar al título perfecto.

**Artículo 21°. Conexiones intradomiciliarias.** La escrituración y la finalización del proceso de regularización dominial no desvinculará a la autoridad de aplicación de la responsabilidad de garantizar las conexiones intradomiciliarias a todos los servicios públicos incluyendo agua, gas, electricidad, desagües cloacal y servicio de internet de banda ancha efectuadas, regularizadas y en correcto funcionamiento.

**Artículo 22°. Servicios públicos.** El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a través de los organismos técnicos competentes, gestionará y realizará la adecuación de

Último cambio: 06/03/2025 13:50 - Cantidad de caracteres: 31842 - Cantidad de palabras:

5645



infraestructura necesaria para garantizar el correcto funcionamiento de todos los servicios públicos con capacidad para la proyección de crecimiento demográfico a 20 años calculado a partir del censo y relevamiento establecido en la presente ley, en conformidad con lo que se establezca en el PIRU.

**Artículo 23°. Tarifa social.** El IVC deberá garantizar, mediante las gestiones correspondientes, la reducción tarifaria o la inscripción como tarifa social en las empresas prestatarias de servicios públicos.

**Artículo 24°. Servicio de internet.** El Gobierno de la Ciudad, a través del IVC o el organismo que lo reemplace, garantizará la infraestructura para la prestación del servicio de acceso fijo a internet para todos los habitantes del Barrio Fátima, y del Conjunto Urbano Fátima ubicado entre las calles Riestra, Lacarra, Somellera y Laguna priorizando experiencias locales, cooperativas y asociaciones sin fines de lucro con competencias y experiencia en el rubro. Los espacios públicos (plazas, canchas de fútbol, escuelas y CeSACS) también contarán con servicios de acceso gratuito a internet pudiendo ser provistos por los prestadores locales o bien por el estado de la ciudad.

**Artículo 25°. Gastos consorciales.** La autoridad de aplicación acompañará el proceso de regularización consorcial mediante capacitaciones para los beneficiarios sobre administración consorcial, brindando asesoramiento y seguimiento jurídico para la correcta conformación de los consorcios. Asimismo:

1° La Autoridad de aplicación se hará cargo financieramente de los gastos consorciales durante los primeros 10 años de las nuevas unidades construidas en el marco del proceso de reurbanización.

2° Para el caso en el que, pasados el plazo anteriormente mencionado, no estén dadas las condiciones para la autosuficiencia de los consorcios, la autoridad de aplicación o un tercero, bajo la responsabilidad administrativa y fiscalizadora de la autoridad de aplicación, deberá hacerse cargo de la administración consorcial.

**Artículo 26°. Participación de cooperativas.** Las empresas y cooperativas adjudicatarias de las obras a realizarse en el Barrio para el cumplimiento de la presente ley, deberán contratar al menos un ochenta por ciento (80%) de personas que habiten en el Barrio para la ejecución de las obras, o hasta completar los inscriptos en la bolsa de trabajo por rubro o especialidad buscada. A dichos trabajadores deberá garantizarse los derechos del convenio colectivo de trabajo correspondiente a la actividad o trabajo que realice. En forma previa a la aprobación de los pliegos y al llamado a licitación deberá realizarse la convocatoria para la inscripción en la bolsa de trabajo, de forma individual o por medio de la conformación de cooperativas de trabajo. Deberán realizarse capacitaciones y brindar formación a los habitantes del barrio a fin de incentivar capacidades y especializaciones, abriendo aún más la inclusión a los trabajos que se ejecuten en el marco del PIRU.

**Artículo 27°. Inmuebles de valor.** Aquellos inmuebles existentes al momento de la aprobación de la ley que tengan un valor simbólico, cultural, histórico y/o religioso, serán respetados y la MGP decidirá con el responsable de la administración de dicho inmueble la manera de hacerlo.

**Artículo 28°. Locales comerciales.** Los locales de tipo comercial que se desarrollarán en el marco del PIRU estarán destinados en un cincuenta por ciento (50%) a relocalizar establecimientos productivos y laborales que hayan sido afectados al PIRU y que se encuentren dentro del Barrio Fátima y que tengan como objetivo dinamizar la economía barrial, un veinte por ciento (20%) a la creación de centros culturales y recreativos, un diez por ciento (10%) a la creación de espacios de contención para mujeres y lucha contra la violencia de género co-gestionados entre la Dirección General de la Mujer del Gobierno de la Ciudad o el organismo que en futuro lo reemplace y las organizaciones del barrio y un diez por ciento (10%) a albergar dispositivos de prevención y atención de personas con consumos problemáticos. El destino del restante diez por ciento (10%) del uso de los locales de tipo comercial quedará a criterio de la MGP.

**Artículo 29°. Salud.** El PIRU incluirá acciones y políticas que garanticen la ampliación de la atención médica en los establecimientos del sistema de salud público y privado dentro del polígono así como la disponibilidad de profesionales, equipamientos y vehículos necesarios



para garantizar el acceso a la salud y a la atención de emergencia para todos los habitantes del polígono.

**Artículo 30°. Transporte.** El PIRU establecerá las gestiones necesarias que deberá realizar la autoridad de aplicación a fin de mejorar el acceso de los habitantes del polígono al transporte público urbano. Para ello, garantizará espacio de estacionamiento de autos particulares, el ingreso de las líneas de colectivos urbanos y las correspondientes paradas de tránsito de pasajeros. Asimismo, incluirá la accesibilidad de peatones y vehículos pequeños y medianos a las principales vías de circulación, así como la conexión a través de vías de circulación principales con los nodos de transporte más cercanos.

**Artículo 31°. Seguridad.** El PIRU incluirá instancias abiertas de la MGP con habitantes de cada sector del polígono para elaborar propuestas de acciones, procesos y políticas destinadas a garantizar la seguridad de todos los habitantes del polígono.

**Artículo 32°. Gestión de residuos.** El PIRU incluirá las acciones necesarias para garantizar la efectiva recolección de Residuos Sólidos Urbanos (RSU), limpieza, tendido eléctrico y alumbrado público, para garantizar la cobertura formal y equitativa de la gestión de residuos.

## CAPÍTULO V NORMATIVA URBANA

**Artículo 33°.** Desaféctase de la Sub-Área U52) Ex Villa 3 del Código Urbanístico el polígono delimitado por calle Ana María Janer, calle Sin Nombre Oficial (altura Av. Lacarra 2970), Av. Lacarra, calle Riestra, calle Sin Nombre Oficial, calle Sin Nombre Oficial, calle Laguna y calle Sin Nombre Oficial de deslinde con predios de SBASE (Taller de Premetro).” conforme surge del Anexo I que forma parte integrante de la presente ley.

**Artículo 34°.** Incorpórese al punto 5 “Urbanizaciones Determinadas (U)” del Anexo I “Áreas Especiales Individualizadas” del Código Urbanístico la U (Nro. a designar) – “Barrio Fátima” delimitada en el Plano N° (a designar) que como Anexo II forma parte de la presente ley y apruébanse las normas urbanísticas conforme lo establecido en el Anexo I que a todos los efectos forma parte integrante de la presente ley.

**Artículo 35°.-** Comuníquese, etc.

## ANEXO I

Área Urbanización Determinada U (N° a designar) “Barrio Fátima”

### 1) Carácter:

Urbanización con criterios de radicación definitiva destinada a viviendas, actividades productivas de carácter familiar y equipamiento comunitario. Se destinarán a actividades residenciales de densidad media y media baja, admitiéndose usos mixtos compatibles con la vivienda.

### 2) Delimitación:

El Área Urbanización Determinada U (N° a designar) “Barrio Fátima” se emplaza en el polígono delimitado por la calle Ana María Janner, calle Laguna, calle sin nombre oficial (altura Av. Lacarra 2970), Av. Lacarra, Av. De la Riestra, calle Laguna, y calle sin nombre oficial de deslinde con predios de SBASE (Taller de Premetro), conforme surge del Plano N° (a designar).

### 3) Vía Pública:

#### 3.1 Subdivisión: Vía pública y parcelamiento

##### 3.1.1 Vía pública:

3.1.1a) Ancho de calle: para los senderos un mínimo de cuatro (4) metros y para las calles un mínimo de ocho (8) metros. Se admite una tolerancia de diez por ciento (10%). Los senderos inferiores a cuatro (4) metros deberán prever a futuro alcanzar dicha medida mínima o asegurar doble acceso/egreso (no cul de sac). Los senderos deberán contar con las dimensiones



necesarias para realizar el tendido de infraestructura y permitir el acceso de servicios mínimos de seguridad pública.

3.1.1b) A los fines exclusivos de regularización de situaciones existentes y para casos de resolución compleja, se admitirán dimensiones distintas.

3.1.1c) Se preservaran las condiciones de las calles y senderos preexistentes permitiéndose los que actualmente se encuentren consolidados urbanísticamente.

3.1.1d) En intervenciones futuras, los anchos de las vías públicas serán determinadas por las condiciones de proyecto mejorando las condiciones preexistentes.

3.1.1e) La Dirección de Catastro determinará las Líneas Oficiales y las Líneas de edificación. La rectificación de dichas Líneas se consolidará conforme se presenten permisos de obra.

3.1.1f) A los fines exclusivos de regularización de situaciones existentes y para casos de resolución compleja, se admitirán dimensiones distintas de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 7 de esta Área.

3.1.2 **Parcelamiento:** la regularización procurará conformar una estructura parcelaria de acuerdo a lo siguiente:

3.1.2a) Para la regularización de situaciones existentes no será de aplicación lo dispuesto en las normas generales del Título 4.

3.1.2b) Parcela mínima setenta y dos metros cuadrados (72m<sup>2</sup>) con frente igual o mayor a seis (6) metros. Se admite una tolerancia de diez por ciento (10%)

3.1.2c) En el caso de parcelas mayores de quinientos metros cuadrados (500m<sup>2</sup>), las mismas deberán tener un frente mínimo doce (12) metros o nueve (9) metros con un retiro obligatorio de cuatro (4) metros.

3.1.2d) A los fines exclusivos de regularización de situaciones existentes y para casos de resolución compleja, se admitirán dimensiones distintas.

3.1.2e) Las propuestas de parcelamiento para nuevas intervenciones deberán cumplir con las normas generales del Título 4.

### 3.2 Tipología Edilicia:

3.2.1. Se permiten edificios de vivienda multifamiliar e individual

3.2.2. Regularización de edificación existente

3.2.2a) En el caso de regularización de situaciones existentes no será de aplicación lo dispuesto en el Título 6 en lo referente a dimensiones mínimas de patios verticales.

3.2.2b) No se admiten intervenciones y/o ampliaciones hasta tanto se regularice la situación existente.

3.2.2c) Cualquier intervención propenderá a cumplir requerimientos mínimos de iluminación y ventilación a establecer según se describe en el artículo 7 de esta Área.

3.2.3. Obra nueva, ampliaciones Deberán cumplir requerimientos mínimos de iluminación y ventilación.

**4) Disposiciones particulares:** Únicamente para el caso obra nueva o ampliación de parcela y edificación regularizada.

4.1. En parcelas menores a iguales a quinientos metros cuadrados (500m<sup>2</sup>) se permite la

ocupación total de la parcela con construcciones hasta nueve (9) metros de altura a contar desde la cota de la parcela determinada por el Organismo Competente en materia Catastral.

4.2. Parcelas mayores a quinientos metros cuadrados (500m<sup>2</sup>). F.O.T. máximo: 2 F.O.S.: 65

% Plano límite: doce (12) metros.

4.3. La línea de edificación para cada manzana será la determinada por el Organismo Competente en materia Catastral.

### 5) Zonificación:

Se admitirán las siguientes Categorías, Descripciones y Rubros con las restricciones y demás observaciones establecidas en el Cuadro de Usos del Suelo No 3.3 para el Área de Media Mixtura de Usos del Suelo A (2) del Título 3 del Código Urbanístico:

Se permiten todas las descripciones y rubros de las siguientes categorías:

“1. Comercial;”a excepción del Rubro “1.5.Alimentación en general y gastronomía”. “2. Diversiones públicas, cultura, culto y recreación;”

Último cambio: 06/03/2025 13:50 - Cantidad de caracteres: 31842 - Cantidad de palabras: 5645



- “3. Educación;”
- “4. Alojamiento;”
- “5. Sanidad;”
- “7. Transporte”
- “8. Depósito”
- “9. Residencial”

De la Categoría “6. Servicios” se permiten todos los rubros de las siguientes descripciones: “6.1 Servicios para la vivienda y sus ocupantes”;

“6.2 Servicios ocasionales para empresas o industrias”; “6.4 Actividades admitidas en estación de servicio”

“6.5 Servicios públicos”

De las Descripción “6.3 Servicios que pueden ocasionar molestias o ser peligrosos” sólo se permiten los Rubros “6.3.3.Estación de radio/televisión”, “6.3.6 Estación de cargadores eléctricos” y “6.3.10.Lavadero automático de vehículos automotores/manual de vehículos automotores.”

Usos requeridos: exceptúase de cumplimentar con los requerimientos de Estacionamiento, Bicicleta y Carga y Descarga previstos en el Cuadro de Usos del Suelo N° 3.3 del Código Urbanístico.

## ANEXO II

Plano





## FUNDAMENTOS

El barrio Fátima, ubicado en el sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se radicó a partir de 1940 en una zona considerada como basural, y fue poblada lentamente por hombres y mujeres provenientes de ciudades y pueblos del interior del país, como así también de países limítrofes producto de las constantes crisis económicas y sociales existentes en sus lugares de origen. Esta villa recibía en ese entonces el nombre de Villa 3 y abarcaba una zona más amplia que la actual, llegando a ser en los años 60 la villa más grande de la ciudad. Actualmente, el barrio cuenta con una proyección cercana a las 5000 familias según datos específicos del RENABAP. Desde la constitución del barrio, las casas se caracterizaban por la autoconstrucción y por tener una infraestructura básica sin conexiones regulares a los servicios. Hoy en día, es de los barrios más postergados de la ciudad en materia de políticas sociales, económicas y de vivienda, con múltiples problemas estructurales. Este proyecto de ley busca saldar los niveles de desigualdad y abandono a los que han sido sometidos sus vecinos y vecinas durante décadas.

Durante la dictadura cívico militar, el barrio sufrió políticas de erradicación. Con el retorno de la democracia comenzó el proceso de repoblamiento y los propios habitantes del barrio comenzaron a gestionar el acceso al hábitat que incluía entre otras cosas, los servicios básicos, el equipamiento comunitario, y todo lo que involucra la infraestructura del barrio. Para ese entonces, se realizaron algunas conexiones de red de agua, luz y cloacas, como así también obras en algunas vías de acceso.

Una de las principales problemáticas que aqueja al barrio son los niveles de hacinamiento que sufren sus vecinos y vecinas, por la falta de acceso a una vivienda adecuada. En este sentido, muchas familias se ven obligadas a compartir espacios reducidos, como habitaciones o incluso camas, debido a la falta de opciones habitacionales asequibles. Esta falta de vivienda adecuada también se relaciona con la informalidad de los asentamientos, donde la tenencia de la tierra es irregular y no existen garantías legales, ni seguridad jurídica para sus habitantes. En ese sentido, en su Observación General N° 4, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (en adelante, Comité DESC o el Comité) establece que, de conformidad con el artículo 11 del PIDESC, los Estados deben garantizar a todas las personas el derecho a la vivienda como un componente fundamental del derecho a un nivel de vida adecuada. El Comité reconoce que el derecho humano a una vivienda adecuada tiene una importancia fundamental para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales y sostiene que "la dignidad inherente a la persona humana", de la que se dice que se derivan los derechos del Pacto, exige que el término "vivienda" se interprete en un sentido que tenga en cuenta otras diversas consideraciones, es decir: accesibilidad plena, integración al tejido urbano, acceso al transporte público, espacios públicos y comunitarios, conexiones a servicios públicos entre otros, pero principalmente que el derecho a la vivienda se debe garantizar a todos y todas, sean cuales fueren sus ingresos o su acceso a recursos económicos. Por otra parte, la referencia que figura en el párrafo 1 del artículo 11 no se debe entender en sentido de vivienda a secas, sino de vivienda adecuada (...) *"el concepto de "vivienda adecuada" significa disponer de un lugar donde poder aislarse si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable"*.

Respecto de los servicios públicos es importante recalcar que el estado general tiene un déficit de cobertura muchísimo mayor que el promedio del resto de la Ciudad. A saber; ninguno de los servicios de Agua, electricidad e Internet cumplen con los principios de igualdad, regularidad, generalidad y uniformidad, es decir, se aleja del cumplimiento del derecho a contar con servicios públicos. Según el informe de la Defensoría del Pueblo de CABA, realizado por la Coordinación Operativa de Villas y el Centro de Estudios de la Ciudad de la Facultad de Ciencias Sociales- Universidad de Buenos Aires en el año 2019, establece que el 50% de los tramos de cloacas y electricidad presentan factores de inundabilidad que constituyen en definitiva situaciones de riesgo sea por electrificación, infección y/o contaminación.

Por otro lado, cabe mencionar que los espacios públicos y comunitarios del barrio cumplen un rol fundamental en la convivencia cotidiana. Deberían contribuir a la creación de un entorno saludable y propicio para el desarrollo de quienes habitan barrio Fátima. En ese sentido, los pocos espacios hoy existentes carecen de todo tipo de mantenimiento y son insuficientes para el total de la población. Estos son fundamentales para mejorar la calidad de vida de los habitantes de los barrios, brindándoles lugares de recreación, encuentro y esparcimiento.



Además, es necesario que se aborde la cuestión de la seguridad de manera urgente e integral. Los habitantes de barrio Fátima son víctimas de recurrentes hechos delictivos, razón por la cual se incorpora un artículo específico con el objetivo de establecer canales de comunicación claros con el Ejecutivo de la ciudad en torno a los reclamos que surjan sobre dicha cuestión.

Teniendo en cuenta que según el informe del año 2016 de la Auditoría General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (último dato publicado), sólo el 14% de las viviendas se encontraban escrituradas. En ese sentido, es de vital importancia que se promuevan acciones que otorguen seguridad jurídica a los habitantes de barrio Fátima.

Esta iniciativa busca reconocer derechos adeudados por parte del Estado de la Ciudad de Buenos Aires para con sus habitantes, entre los cuales se destaca la promoción de la tenencia sobre la tierra y el reconocimiento de lo ya construido por los propios vecinos. A su vez, involucra activamente a toda la comunidad del barrio con la creación de espacios de diálogo y colaboración impulsando la cohesión social y el sentido de pertenencia con el mismo, además de fortalecer la identidad barrial y a los vecinos en pos del reconocimiento del derecho a la vivienda adecuada.

Por todo lo expuesto, sabiendo que los habitantes de las villas de la Ciudad requieren de políticas públicas efectivas para lograr generar condiciones de vida dignas y que se garanticen derechos constitucionales como la vivienda y un hábitat digno, solicito al Cuerpo la aprobación del presente proyecto de ley.