

PROYECTO DE LEY

Reurbanización e Integración socio-urbana del barrio denominado “Saldías”

CAPÍTULO I. OBJETO

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

Artículo 2º. - Dispónese la reurbanización del Barrio Saldías delimitando Sector A: el polígono circunscripto por las vías de acceso Autopista Presidente Arturo Umberto Illia, la calle Jerónimo Salguero, el deslinde con las vías del Ferrocarril Belgrano Norte, el deslinde con las vías del Ferrocarril San Martín, la calle Padre Carlos Múgica, las vías operativas del Ferrocarril Belgrano Cargas, la prolongación virtual de la calle Mariscal Ramón Castilla, las vías operativas del Ferrocarril Belgrano Cargas y la calle Jerónimo Salguero; Sector B: Incorpórase al Barrio Saldías y dispónese la reurbanización del polígono que se encuentra entre la calle Jerónimo Salguero, el deslinde de las vías del Ferrocarril Nacional General Bartolomé Mitre, ramal Suarez/Mitre/Tigre, la prolongación virtual de la calle Cavia y el deslinde de las vías del Ferrocarril Nacional General San Martín, ramal Doctor Cabred.

Artículo 3º. - El Instituto de la Vivienda de la Ciudad o el organismo que en su futuro lo reemplace, deberá realizar un censo poblacional en el término de noventa (90) días de publicada la presente Ley, a los fines de determinar la cantidad de viviendas necesarias en el polígono. Dicho censo deberá contemplar a todos los y las residentes garantizando una solución habitacional única y definitiva, a cada uno/una de ellos/ellas, contemplando además los desgloses familiares.

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

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

CAPÍTULO II. DISPOSICIONES GENERALES

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

El Consejo estará conformado por:



1. El Instituto de Vivienda de la Ciudad (en adelante, “IVC”) o el organismo que en el futuro lo reemplace;
 2. Los y las delegadas de cada manzana integrante del barrio referido.
 3. La Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
 4. La Defensoría General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
 5. El/ La Presidenta, Vicepresidente Primero/a y Vicepresidente/a Segunda de la Comisión de Vivienda de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires pueden integrar la mesa sin que su incomparecencia sea motivo de impugnación de las decisiones adoptadas en la misma.
2. El Consejo deberá invitar a dos (2) vecinos/ vecinas por manzana, distintos de los delegados/delegadas, quienes tendrán derecho a expresar su voz y ser oídos en el proceso de deliberación y decisión.
 3. El Consejo podrá invitar a participar a: funcionarios y funcionarias del Ministerio de Espacio Público e Higiene Urbana, de la Subsecretaría de Abordaje Territorial y Obras, del Ministerio de Desarrollo Humano y Habitat, y de otros organismos del GCBA; representantes del Estado Nacional, del Ministerio Público Tutelar, de universidades y de empresas prestatarias de servicios públicos; legisladores y legisladoras, integrantes de la Junta Comunal de la Comuna 2, integrantes del equipo técnico que designen los y las Delegadas, como así también a vecinos y vecinas, organizaciones barriales, sociales y religiosas con presencia en el barrio.
 4. El Consejo convocará periódicamente a asambleas generales en el barrio para garantizar el acceso a la información y la participación de los vecinos en el proceso de reurbanización. La convocatoria a la asamblea general será responsabilidad del Consejo y deberá realizarse e informarse en el barrio con siete (7) días hábiles de antelación.
 5. El Consejo deberá dictar su reglamento interno en un plazo no mayor a sesenta (60) días de constituido el mismo.

Artículo 6 °. - Como regla general, las decisiones surgirán del consenso del Consejo. Excepcionalmente, en caso de disenso, el IVC - en cumplimiento de las funciones que le son propias conforme a la ley de su creación (Artículos 3° y concordantes de la Ley 1251) - asesorará al Jefe de Gobierno respecto de la decisión a adoptar para el cumplimiento del Proyecto Integral de Reurbanización (en adelante “PIRU”), siempre de conformidad con los principios receptados en el Artículo 1° de la presente.

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

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

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

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

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

1. Diseño y ejecución del relevamiento y diagnóstico socio-espacial. El mismo deberá contemplar la identificación de problemáticas sociales, habitacionales y ambientales; considerando variables referidas a salud, educación, perspectiva de género, espacios verdes públicos, empleo e inclusión.
2. Definición de los criterios adecuados para:
 1. Construcción de vivienda nueva respetando los principios de sostenibilidad ambiental.
 2. Mejoramiento de viviendas existentes, a fin de garantizar condiciones de habitabilidad dignas y adecuadas.
 3. Apertura y consolidación de vía pública, calles vehiculares y senderos peatonales
 4. Provisión de equipamiento urbano en concordancia con la densidad poblacional y las necesidades del barrio, contemplándose la factibilidad de incorporar servicios de educación, centro de primera infancia, jardín maternal y salud.
 5. Mejora y consolidación del espacio verde público.
 6. Provisión de infraestructura de servicios urbanos (redes de agua potable, energía eléctrica, desagües cloacales, desagües pluviales y gas natural).
 7. Inclusión de parámetros rectores de sustentabilidad y durabilidad en el PIRU, tomando como base las herramientas de compromiso ambiental, descritas en el punto 7.2.8.3 del Código Urbanístico.
 8. El respeto de las actividades productivas y económicas actuales del barrio, priorizando las obras necesarias para el correcto desarrollo del PIRU.
 9. Dar respuestas habitacionales definitivas a la situación de los inquilinos e inquilinas.
3. Definición de inmuebles a recalificar, reconfigurar y consolidar, así como también en la definición acerca de la prolongación, aperturas y ensanches de calles, pasajes y pasillos existentes.
4. Definición de criterios de prioridad en la adjudicación de viviendas y soluciones habitacionales definitivas, considerando, entre otros:
 1. Familias que habiten viviendas emplazadas sobre la traza de las vías circulatorias a materializar;
 2. Familias que habiten viviendas en riesgo de derrumbe;
 3. Familias a relocalizar por esponjamiento;
 4. Familias a relocalizar por hacinamiento;
 5. Familias con personas con discapacidad y/o adultos mayores;
 6. Víctimas de violencia por razones de género.
 7. Familias con niños, niñas y adolescentes.
5. Construcción colectiva del capítulo de Normativa Urbana, producto de los acuerdos y consensos establecidos en el Consejo.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 19 °. - Las acciones implementadas en el marco de la presente ley no podrán implicar la realización de desalojos forzosos. En todos los casos, inmediatamente se garantizará a las familias a ser relocalizadas, una solución habitacional dentro del Barrio con características similares o superiores a la vivienda que ocupaban.

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

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

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

1. La gestión del medio ambiente y consumo de recursos naturales, en lo que compete a:

- a. Agua
 - i. Cobertura de agua
 - ii. Eficiencia en el uso de agua
 - iii. Eficiencia en el servicio de suministro del agua
 - iv. Disponibilidad de recursos hídricos
- b. Saneamiento y drenaje
 - i. Cobertura de saneamiento
 - ii. Tratamiento de aguas residuales
 - iii. Efectividad del drenaje
- c. Gestión de residuos sólidos
 - i. Cobertura de recolección de residuos sólidos
 - ii. Eliminación final adecuada de residuos sólidos
 - iii. Tratamiento de residuos sólidos
- d. Energía
 - i. Cobertura energética
 - ii. Eficiencia energética



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

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

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

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

Artículo 26 °. - La autoridad de aplicación una vez concluido el PIRU, remitirá a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires el proyecto urbanístico para la modificación del Código Urbanístico de la Ciudad.

Artículo 27 °. - Comuníquese, etc.



María Rosa Munos
Defensora del Pueblo
de la Ciudad Autónoma
de Buenos Aires

Anexo I

Hay 6467 puntos en el mapa.



<https://www.argentina.gob.ar/obras-publicas/sisu/renabap/mapa#4635>

María Rosa Muños
Defensora del Pueblo
de la Ciudad Autónoma
de Buenos Aires

FUNDAMENTOS

Señora Presidente:

Motiva el presente proyecto de Ley la zonificación e integración social, cultural, ambiental y urbana del Barrio Saldías ubicado en la Comuna 2 de nuestra Ciudad, próximo a la estación Saldías del Ferrocarril General Belgrano, con el objeto de saldar una deuda histórica que afecta la calidad de vida y el día a día de los vecinos y vecinas del barrio.

El dable destacar que el tratamiento de este proyecto da cumplimiento del mandato constitucional emanado del Artículo 31 que consagra el derecho a una vivienda digna y establece que la Ciudad resuelve progresivamente el déficit habitacional, de infraestructura y servicios, promoviendo la integración urbanística y social de los barrios de escasos recursos.

El Plan Urbano Ambiental aprobado por la Ley 2930 es la normativa marco de la ciudad, dentro del mismo encontramos los rasgos con los que se deben diseñar y planificar las políticas públicas en cuestiones de planificación urbana. Allí encontramos en el Artículo 4º los 5 rasgos que postula el PUA y la Ciudad de Buenos Aires debe desarrollar, entre ellos destacamos 1 “Ciudad Integrada en cuanto a la vinculación de sus zonas entre sí...”, “3 Ciudad Plural en cuanto a que sea un espacio de vida para todos los sectores sociales, ofreciendo en especial un hábitat digno para los grupos de menor capacidad económica....”, “4 Ciudad Saludable en cuanto a las condiciones de habitabilidad que garanticen la calidad ambiental y la sostenibilidad...”, “Ciudad Diversa en cuanto a mantener su pluralidad de actividades (...) y su pluralidad de formas residenciales (...), compatibilizando los requerimientos de calidad ambiental de cada una de ellas y enriqueciéndose con su mutua convivencia.”

Desde hace muchos años los vecinos y vecinas habitan, construyen y se organizan para dar las respuestas necesarias y mejorar las condiciones cotidianas de vida que el Estado no brinda en el Barrio. Es muy importante destacar el grado de organización que tienen las mujeres en el mismo, quienes mediante redes y lógicas basadas en el amor, el respeto y la sororidad son quienes contienen, dan alimentos, se forman, brindan cuidados y todo aquello que esté a su alcance a los vecinos y vecinas que lo necesitan, es por ello, que dentro de los lineamientos generales el proyecto se incorporan dos perspectivas, que hasta ahora no eran tenidas en cuenta en otros procesos de zonificación e integración social, cultural y urbana, estos son la perspectiva de género al momento de la planificación y el desarrollo de la ciudad, ya que entendemos que los varones, las mujeres, niños, niñas, disidencias y las personas con discapacidad tienden a utilizar y vivir la ciudad de manera



distinta, todas las personas tienen necesidades y rutinas diferentes cuando se trata de la manera en que acceden a la ciudad. Sin embargo, las ciudades en general, pero particularmente la Ciudad de Buenos Aires, son planificadas desde una perspectiva que no ha tenido en cuenta los derechos al acceso a la ciudad contemplando a la sociedad heterogénea que la componen por lo que quedan desatendidas e invisibilizadas las necesidades, los intereses y los hábitos de sus habitantes.

La segunda perspectiva que tuvimos en cuenta es la sostenibilidad desde lo social y lo ambiental, como eje transversal de nuestro proyecto. La Constitución de nuestra Ciudad, en relación a los derechos humanos y ambientales plantea una cuestión de principios, como se observa en los artículos que componen el *“Libro Primero. Derechos, Garantías y Políticas Especiales”*. Pasamos de la lógica de defensa de los recursos naturales a la incorporación del ambiente a los derechos humanos. Los derechos ambientales son parte inseparable de los derechos ciudadanos y en consecuencia, son motivo de un articulado amplio y detallado que supera la idea de un ambiente natural por la idea del ambiente humano. No se trata, entonces, de una cómoda declaración de principios políticamente correctos. La Constitución de la Ciudad, propone un plan de acción de políticas públicas en materia ambiental precursor en materia normativa.

Es por ello que esta Defensoría del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, en virtud de las facultades conferidas por el artículo 85 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y el artículo 13 inciso I de la Ley 3 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, estamos convencidos que debemos darnos todas las discusiones y realizar todos los acuerdos políticos necesarios para que nuestras vecinas y vecinos de la Ciudad tengan garantizado el acceso al derecho a la vivienda digna, por lo que solicitamos a este Cuerpo Legislativo el acompañamiento del presente Proyecto de Ley.



María Rosa Muñíos
Defensora del Pueblo
de la Ciudad Autónoma
de Buenos Aires