



PROYECTO DE LEY

REURBANIZACIÓN E INTEGRACIÓN SOCIO-URBANA DEL BARRIO DENOMINADO "SALDÍAS"

CAPÍTULO I. OBJETO

Artículo 1°.- El objeto de la presente ley es la reurbanización, zonificación e integración social, cultural, ambiental y urbana del Barrio denominado "Saldías"; con la permanencia de los vecinos en el mismo, ello basado en los principios de igualdad, de justicia espacial, de integración, con perspectiva de género, sostenible, de no discriminación y del derecho a la Ciudad.

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

Artículo 3°.- 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 4°.- 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. 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 de la "Mesa de Gestión Participativa para la Reurbanización del Barrio Saldías" creada por el artículo 6° de la presente ley a los efectos de garantizar su transparencia.

Artículo 5°.- Autorízase al Poder Ejecutivo a ejecutar los mecanismos necesarios para solicitar y/o comprar de otras jurisdicciones los polígonos de referencia para dar cumplimiento al presente proyecto de Ley.

CAPÍTULO II: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 6°.- Créase la "Mesa de Gestión Participativa para la Reurbanización del Barrio Saldías" (en adelante, "MGP") con el objeto de garantizar e instrumentar la participación activa de los vecinos del barrio en todas las etapas del proceso de reurbanización.

- 1) La MGP estará conformada por:
 - a) El Instituto de Vivienda de la Ciudad o el organismo que en el futuro lo reemplace;
 - b) El Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat.
 - c) Los/as delegados/as y vecinos/as del barrio como así también organizaciones barriales, sociales y religiosas con presencia en el mismo, quienes podrán expresar su voz y participar activamente en el ámbito de la misma. Los/as delegados/as y vecinos/as del barrio como así también las organizaciones barriales, sociales y religiosas con presencia en el mismo se constituirán como órgano consultivo de la misma o de cualquier órgano que en el futuro la reemplace, participando de este modo de la MGP.



"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

- 2) Asimismo, se invitará a participar de la MGP a:
- a) Un representante del Ministerio de Ambiente y Espacio Público o del organismo que en el futuro lo reemplace.
 - b) Un representante del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte o del organismo que en el futuro lo reemplace.
 - c) Un integrante por el oficialismo y por la oposición de la Junta Comunal N° 2
 - d) 2 legisladores integrantes de la Comisión de Vivienda de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires.
 - e) Un representante del Ministerio Público de la Defensa.
 - f) Un representante del Ministerio Público Tutelar.
 - g) Un representante de la Defensoría del Pueblo.
 - h) Un representante de la Procuración General del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
 - i) Un representante de la Agencia de Bienes del Estado Nacional
 - j) Un representante por cada una de las Empresas Prestatarias de Servicios.

Artículo 7°.- La MGP deberá ser convocada como mínimo 2 veces al mes durante los primeros doce (12) meses contados desde la sanción de la presente Ley. Con posterioridad a ello, la periodicidad será determinada de acuerdo a las necesidades y estado del Proyecto Integral de Reurbanización (en adelante "PIRU").

Artículo 8°.- El IVC será responsable de dar difusión de los días, horarios y lugares de realización de las reuniones del MGP con una antelación mínima de setenta y dos (72) horas. Los organismos deberán 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 9°.- La creación de la MGP de ningún modo modifica y/o elimina el rol del Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (conf. Art. 3° de la Ley 1.251 #). Dicho organismo luego de la deliberación y/o debate llevado a cabo en la MGP asesorará al Jefe de Gobierno respecto al mejor proyecto de reurbanización para el barrio.

Artículo 10°.- La MGP estará coordinada por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a través del Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC).

Artículo 11°.- Será objeto de tratamiento en la MGP el desarrollo de las etapas de diagnóstico, elaboración, ejecución, control, monitoreo y evaluación del PIRU del barrio, el cual contempla lo siguiente:

- a) Diseño y ejecución del relevamiento y diagnóstico socio-espacial.
- b) Definición de los criterios adecuados para:
 - Construcción de vivienda nueva.
 - Mejoramiento de viviendas existentes.
 - Apertura y consolidación de vía pública.
 - Provisión de equipamiento urbano en concordancia con la densidad poblacional y las necesidades del barrio, contemplándose la factibilidad de incorporar servicios de educación, centro primera infancia, jardín maternal, centro de salud, polideportivo y centros culturales, así como espacios destinados a emprendimientos de la economía popular y social del barrio que brinden servicios o vendan productos.
- c) Mejora y consolidación del espacio verde público.
- d) 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.



"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

- e) El respeto de las actividades productivas y económicas actuales del barrio, priorizando las obras necesarias para el correcto desarrollo del PIRU.
- f) Provisión de infraestructura de servicios urbanos (redes de agua potable, energía eléctrica, desagües cloacales, desagües pluviales y gas natural).
- g) Definición de inmuebles a recalificar, reconfigurar y consolidar, así como también la definición acerca de la prolongación, apertura y ensanches de calles, pasajes y pasillos existentes.
- h) Definición de criterios de adjudicación de viviendas y soluciones habitacionales definitivas, entre los que se incluirán:
 - 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
- i) Ordenamiento del tránsito pesado presente en la zona, provisión de transporte público y colocación de semáforos y/o reductores de velocidad.
- j) Acciones de adecuación de la estructura urbana y articulación con la trama urbana existente en los entornos del Barrio.
- k) Plan de seguridad ciudadana.
- l) En el caso de que se construyan viviendas colectivas de propiedad horizontal deberá fomentarse la práctica consorcial.

Artículo 12°.- El IVC y el Ministerio de Desarrollo Humano serán los responsables de ejecutar las diferentes etapas del PIRU.

Artículo 13°.- En el caso de relocalizaciones el IVC o quien este designe efectuará una tasación de la vivienda existente. El monto que arroje dicha valuación se descontará del precio correspondiente a la solución habitacional definitiva.

Artículo 14°.- 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 requieran relocalizarse.

Artículo 15°.- El Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires confeccionará junto a la MGP instrumentos legales tendientes a combatir la acción de prácticas especulativas en relación a los inmuebles o al suelo, ya sea, por parte del mercado inmobiliario formal o informal.

Artículo 16°.- El IVC garantizará el desarrollo de operatorias de crédito para otorgar las soluciones habitacionales definitivas en el marco del PIRU que aseguren condiciones iguales o más beneficiosas que las establecidas por la Ley 341.

Artículo 17°.- El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires podrá dar la posesión de las viviendas nuevas 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 y con las conexiones a los servicios públicos efectuadas y en funcionamiento. En dicho acto, los adjudicatarios deberán poner a disposición del IVC libre de todo ocupante la vivienda existente. Asimismo, los adjudicatarios deberán extender a favor del IVC un poder de escrituración por la vivienda nueva.



"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

Artículo 18°.- En el caso de mejoramiento de vivienda existente, quien resulte adjudicatario de la misma podrá negarse a suscribir la correspondiente escritura traslativa de dominio hasta tanto la unidad cuente con las conexiones a los servicios públicos de agua, electricidad y desagües cloacales efectuadas y en funcionamiento.

Artículo 19°.- 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 20°.- La infraestructura de servicios básicos será diseñada y ejecutada teniendo en cuenta los relevamientos y estudios demográficos que permitan determinar la población futura correspondiente a un horizonte de diseño de 20 años.

Artículo 21°.- 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 22°.- Las empresas y cooperativas adjudicatarias de las obras a realizarse en el Barrio para el cumplimiento de la presente ley deberán contratar hasta un 20% por ciento de personas que habiten en el Barrio para la ejecución de las obras o hasta completar los inscriptos en la bolsa de trabajo por rubro o especialidad buscada, lo que ocurra primero. Respetando la paridad de género, a dichos trabajadores y trabajadoras deberá garantizarse los derechos del convenio colectivo de trabajo correspondiente a la actividad o trabajo que realice. En forma previa a la aprobación de los pliegos y al llamado a licitación deberá realizarse la convocatoria para la inscripción en la bolsa de trabajo. Deberán realizarse capacitaciones y brindar formación a los habitantes del barrio a fin de que puedan trabajar en las obras que se ejecuten en el marco del PIRU.

Artículo 23 °.- Las acciones implementadas en el marco de la presente ley no podrán implicar la realización de desalojos forzosos. En todos los casos, inmediatamente se garantizará a la familia a ser relocalizada una solución habitacional dentro del Barrio con características similares o superiores a la vivienda que ocupaba; todo ello sin perjuicio de los casos en los cuales la familia opte por los créditos mencionados en el Artículo 14°.

Artículo 24°.- 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 la MGP que, en estos casos, deberá integrarse con el responsable a cargo de la administración de dicho inmueble.

Artículo 25°.- 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 26°.- La autoridad de aplicación deberá remitir anualmente a la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires un informe de avance del proceso de integración socio-urbana.

CAPÍTULO II: NORMATIVA URBANA

Artículo 27°.- Desaféctase el Polígono delimitado por la Avenida Jerónimo Salguero, Av.



"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

Padre Mugica, Colectora de Autopista Illia y la prolongación virtual de la Calle Ramón Mariscal Castilla, con denominación catastral Sección 12, Manzana 162D, Parcela 001, del Distrito de Urbanización Futura del Código Urbanístico.

Artículo 28°.- Aféctase a Distrito U (a determinar) “Barrio Saldías” el polígono indicado en el Artículo 27° de la presente Ley.

Artículo 29°.- Comuníquese, etc.

FUNDAMENTOS

Sr. Presidente,

El presente proyecto de Ley tiene como objetivo impulsar la reurbanización integral del Barrio Saldías, ubicado en la Comuna 2 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a escasos metros de la estación ferroviaria homónima del Ferrocarril General Belgrano Norte. Esta iniciativa busca saldar una deuda histórica con una comunidad que, desde hace décadas, habita un territorio estratégico y, sin embargo, profundamente relegado de los procesos de desarrollo urbano planificado.

El Barrio Saldías surgió en el contexto de la expansión ferroviaria del siglo XX como zona de viviendas para trabajadores del entonces Ferrocarril Central Córdoba. Con el tiempo, este asentamiento obrero fue dando lugar a una trama barrial consolidada, cuya historia está íntimamente ligada al crecimiento de la ciudad. A pesar de ello, sufrió procesos de estigmatización y exclusión, incluida una erradicación parcial en la década de 1970 que lo dejó aislado del resto de la ciudad. Hoy, Saldías continúa siendo un área urbana vulnerable, sin acceso pleno a servicios públicos ni reconocimiento jurídico adecuado, aunque con una comunidad organizada, activa y con fuerte identidad barrial.

La propuesta de reurbanización aquí planteada no parte de cero: reconoce el entramado humano y social ya existente, lo fortalece y lo proyecta. Se trata de garantizar a sus habitantes el derecho a un hábitat digno, con infraestructura adecuada, seguridad jurídica sobre la tenencia de sus viviendas, acceso a espacios públicos de calidad, servicios básicos y equipamiento comunitario, respetando su historia, su cultura y sus modos de vida.

Este proyecto se encuentra en línea con el mandato constitucional establecido en el artículo 31 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que establece que la Ciudad debe resolver progresivamente el déficit habitacional, promoviendo la integración urbanística y social de los barrios de escasos recursos. En la misma dirección, el Plan Urbano Ambiental (Ley N.º 2930) ofrece un marco normativo clave, en el que se destacan principios como el de una "Ciudad Integrada", "Ciudad Plural", "Ciudad Saludable" y "Ciudad Diversa", donde la planificación urbana debe propiciar la cohesión territorial, la inclusión social y la sostenibilidad ambiental.

Es importante subrayar que esta reurbanización debe realizarse desde una perspectiva integral que contemple dimensiones históricas, sociales, ambientales y culturales. La Constitución de la Ciudad, establece de forma clara que los derechos ambientales son inseparables de los derechos humanos. No se trata simplemente de preservar recursos naturales, sino de garantizar un ambiente urbano saludable como condición indispensable para la vida digna. Este proyecto se propone incorporar esta dimensión de forma activa, promoviendo soluciones sustentables en infraestructura, transporte, energía

"2026 - Año del 30° Aniversario de la sanción de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires".

y gestión de residuos, así como el desarrollo de espacios verdes que mejoren la calidad ambiental del barrio y su entorno.

Asimismo, es fundamental reconocer el rol protagónico que tienen los vecinos y vecinas del barrio en la construcción de soluciones colectivas. Desde hace años, han sostenido el territorio con organización comunitaria, redes de solidaridad y estrategias cotidianas de supervivencia y cuidado, logrando tejer una trama de contención y ayuda mutua que el Estado ha desatendido por demasiado tiempo.

En paralelo al desarrollo habitacional del barrio, desde 2005 comenzó a consolidarse en Saldías un importante espacio de producción cultural, declarado como *Bien de Patrimonio Cultural* por esta Honorable Legislatura en noviembre de 2022 (Expediente 2900-D-2021). A partir de la recuperación de un antiguo edificio en desuso —que funcionó como mercado de frutas— nació el Polo Cultural Saldías, hoy convertido en un espacio auto-gestionado que reúne a más de 1.500 artistas. Con 68 salas de ensayo utilizadas por reconocidos músicos y colectivos culturales, el Polo es un referente de la escena independiente porteña y sede de diversos festivales. Su fortalecimiento es clave para una reurbanización que preserve la identidad creativa del barrio y promueva la participación cultural comunitaria.

En julio de 2023, el Gobierno de la Ciudad y la Sociedad Central de Arquitectos anunciaron un concurso para transformar la zona en un nuevo "Distrito Saldías" como parte del plan de revitalización de la costa norte. Si bien estas iniciativas abren oportunidades de desarrollo urbano, resulta imperioso que cualquier intervención garantice el respeto por el Proyecto Integral de Reurbanización ("PIRU") y su proceso de elaboración por los propios habitantes del Barrio Saldías como herramientas para el derecho a permanecer y a mejorar las condiciones de vida de quienes lo habitan. Cualquier intervención debe tener como prioridad la inclusión social.

Por todo lo expuesto, y en virtud de lo establecido en los artículos 31 y 85 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, así como en la Ley N.º 3 y el Plan Urbano Ambiental, solicitamos a este Honorable Cuerpo Legislativo que acompañe el presente proyecto de ley como paso necesario para garantizar el derecho a la ciudad, a la vivienda digna y a una vida plena para los vecinos y vecinas del Barrio Saldías.