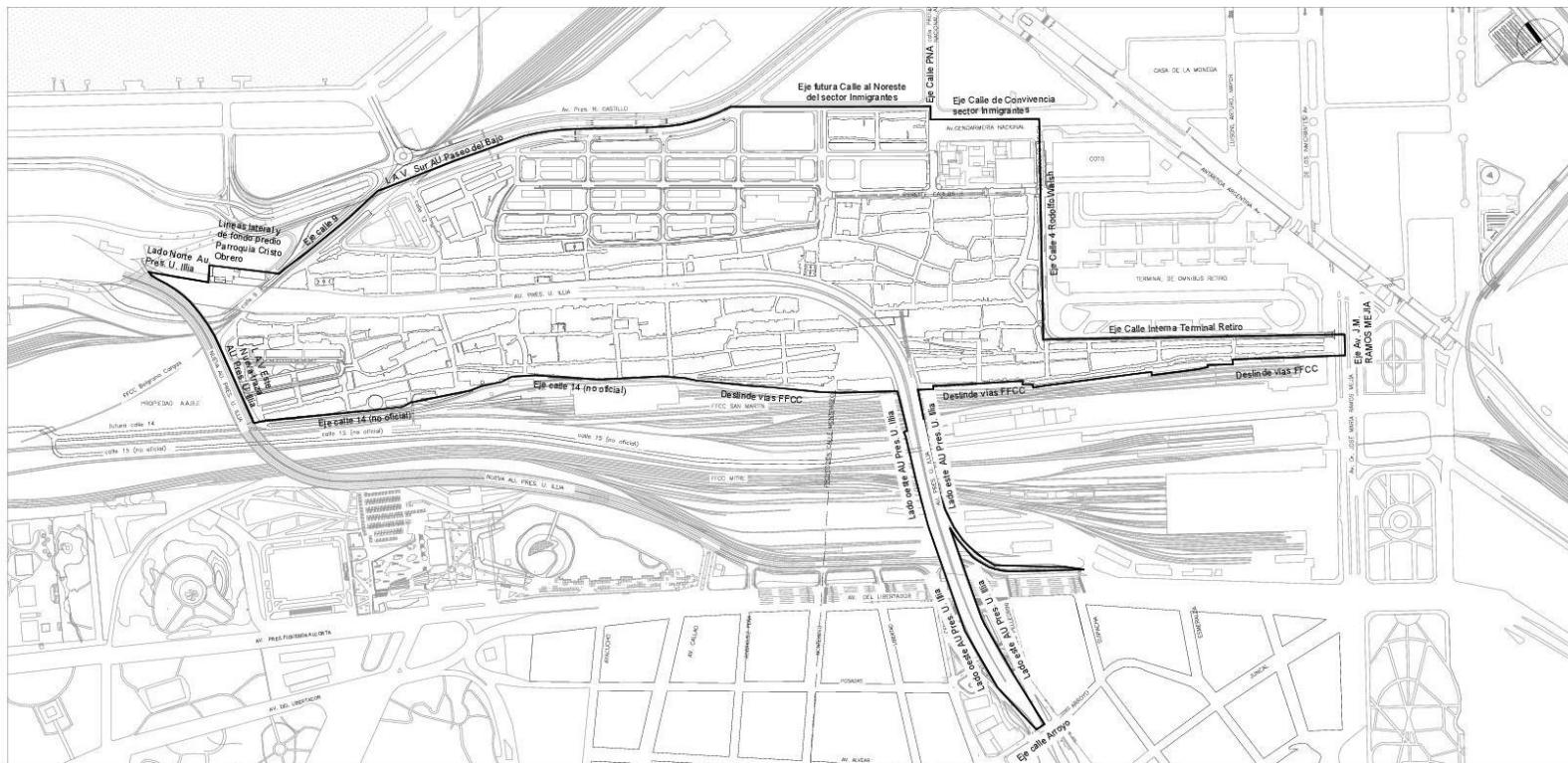


ANEXOS

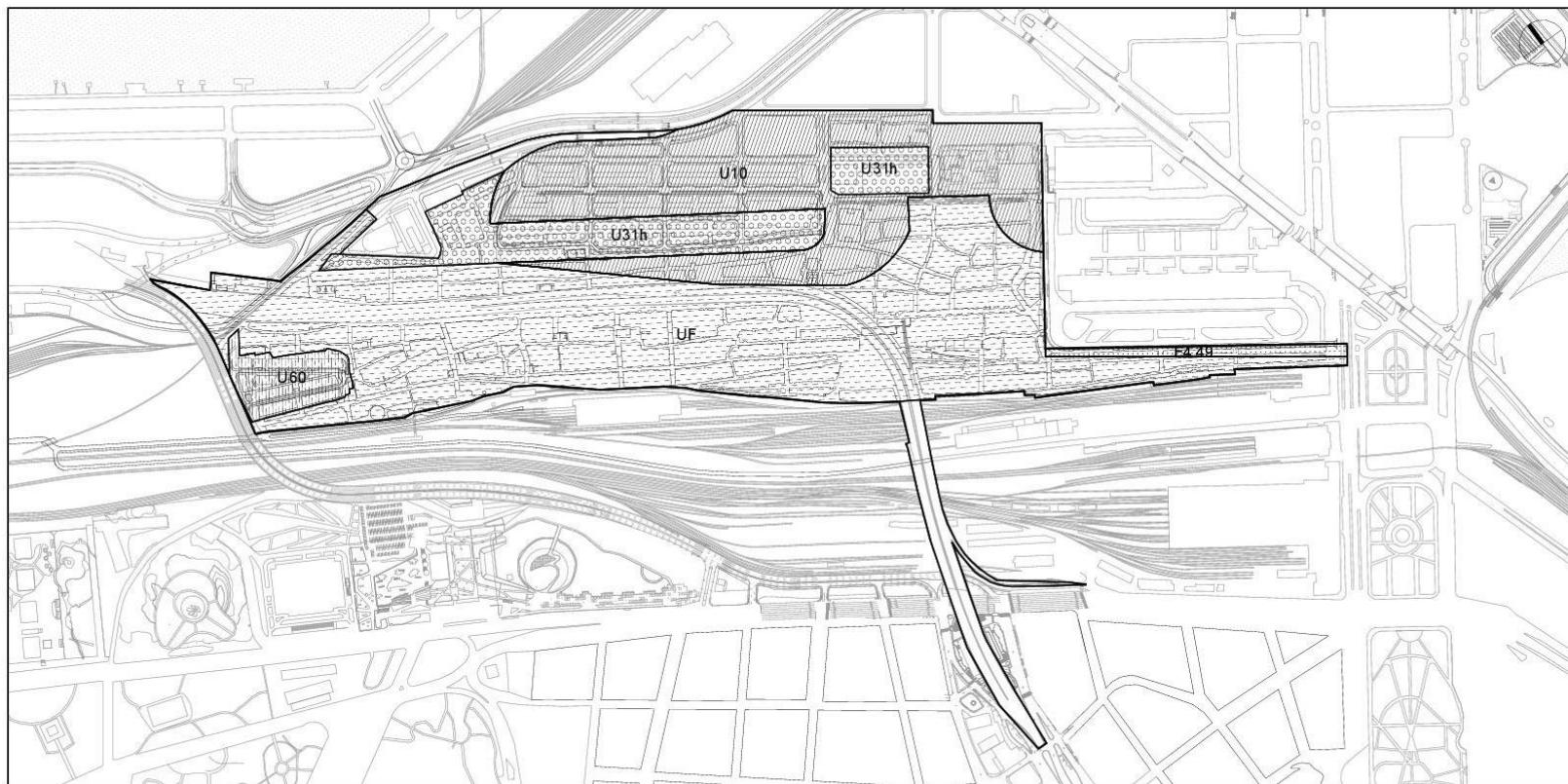
ANEXO I POLÍGONO



PLANO BORRADOR

ANEXO I
DISTRITO U60
BARRIO PADRE CARLOS MUGICA
PLANO N° 5.4.6.61 I

ANEXO II
PLANOS



A DESAFECTAR:

- DISTRITO U10
- DISTRITO UF
- DISTRITO E4 49

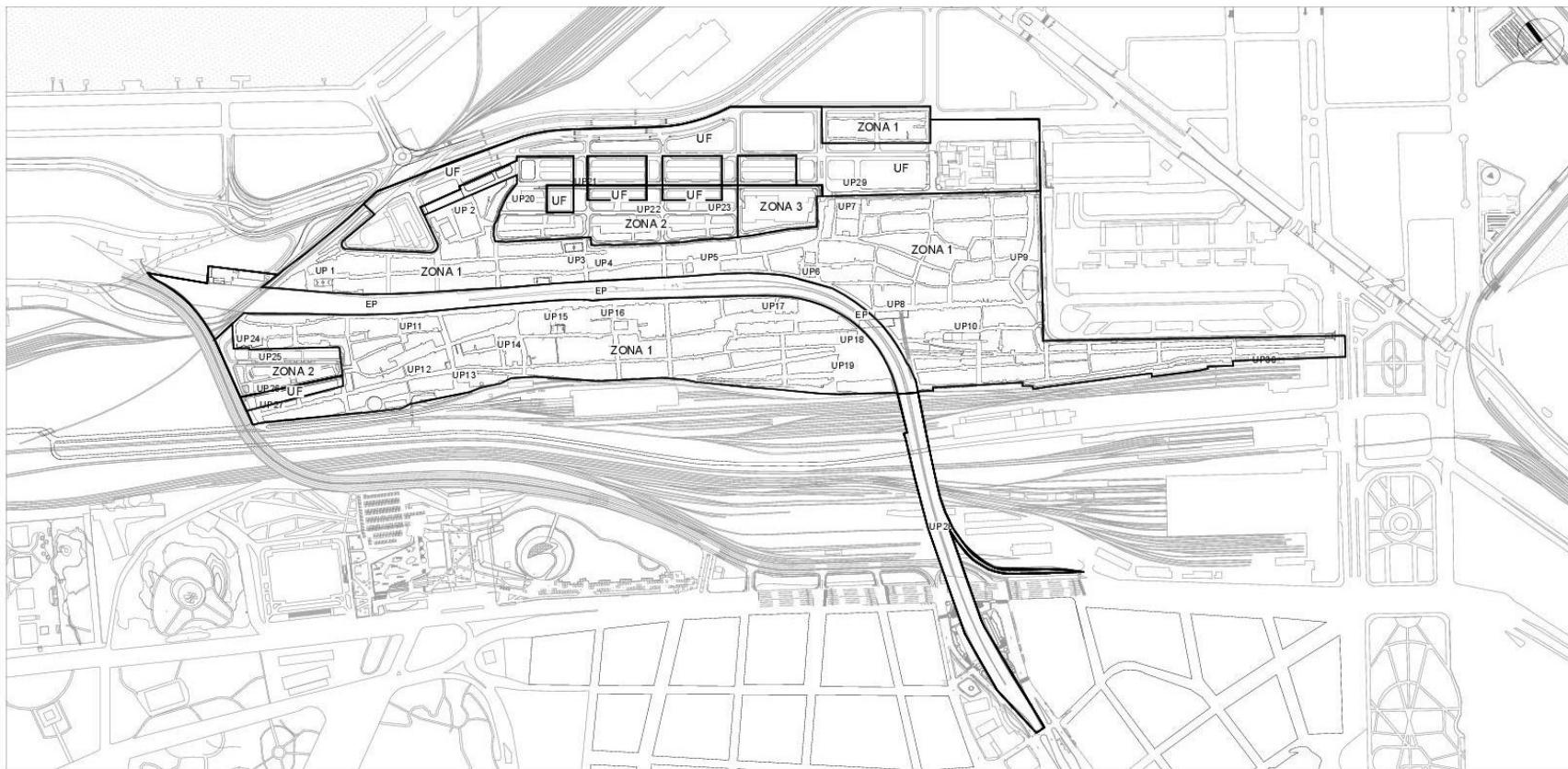
A DEROGAR:

- DISTRITO U60 Bº CARLOS MUGICA
- DISTRITO U31h

PLANO BORRADOR

ANEXO II

DISTRITO U60
BARRIO PADRE CARLOS MUGICA
PLANO N° 5.4.6.61 II
DESAFECTACIONES Y
DEROGACIONES



PLANO BORRADOR

ZONA 1

Residencial Existente

ZONA 2

Residencial Nuevo

ZONA 3

Equipamiento

UP - Urbanización Parque

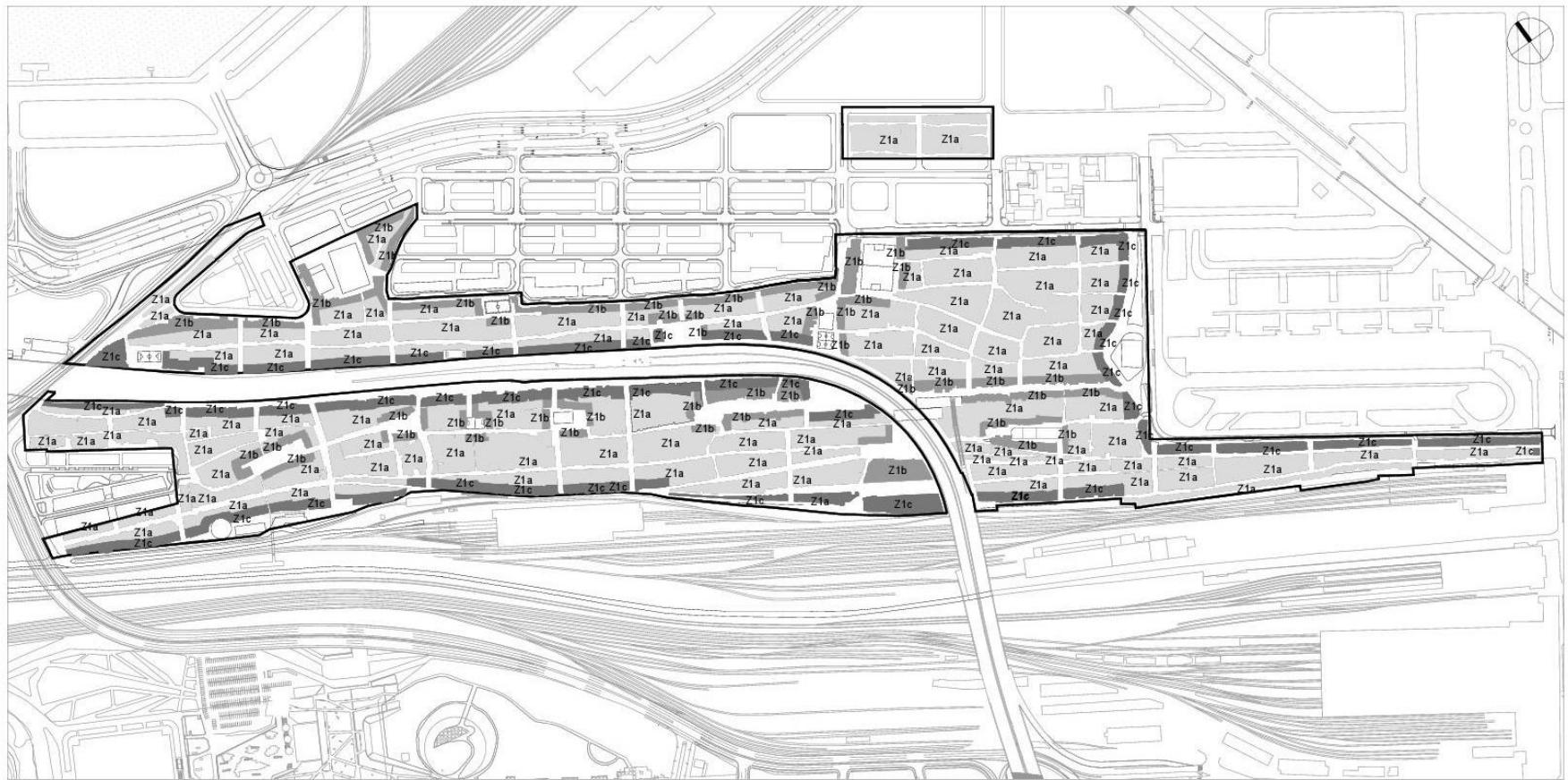
EP - Equipamiento Parque - Parque Lineal

ANEXO II

DISTRITO U60

BARRIO PADRE CARLOS MUGICA

PLANO N° 5.4.6.61 III



ZONA 1

Z1a - Residencial de baja densidad. Altura máxima 10.50m.

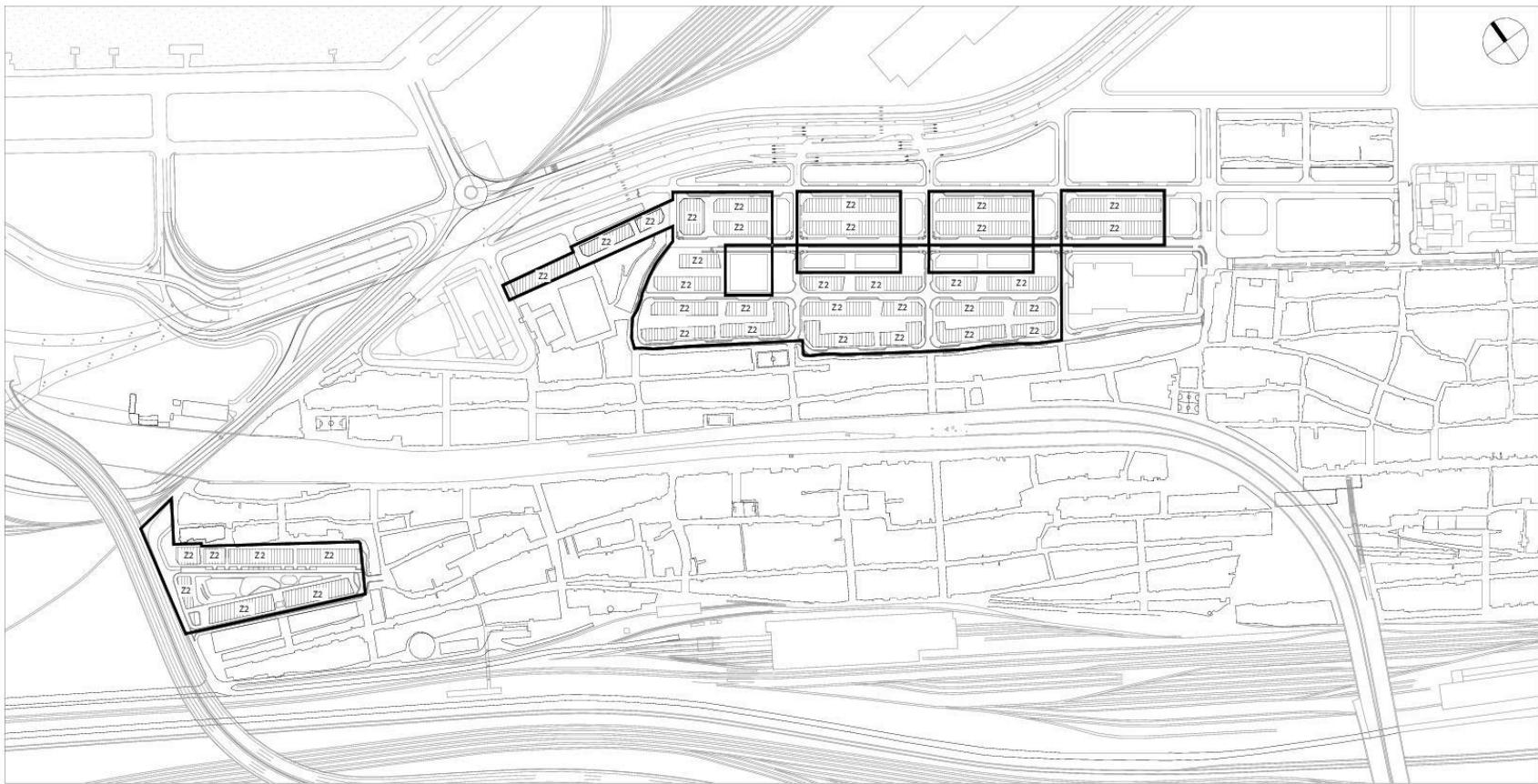
Z1b - Zona de baja densidad. Altura máxima 10.50m. + un piso retirado de 3.00m

PLANO BORRADOR

Z1c - Residencial de baja y media densidad. Altura máxima 12.00m, más un piso retirado de 3.00m

ANEXO II

DISTRITO U60
BARRIO PADRE CARLOS MUGICA
PLANO N° 5.4.6.61 III - Z1



ZONA 2

 Z2 - Residencial de baja y media densidad. Altura máxima 12.00m, más un piso retirado de 3.00m

PLANO BORRADOR

ANEXO II

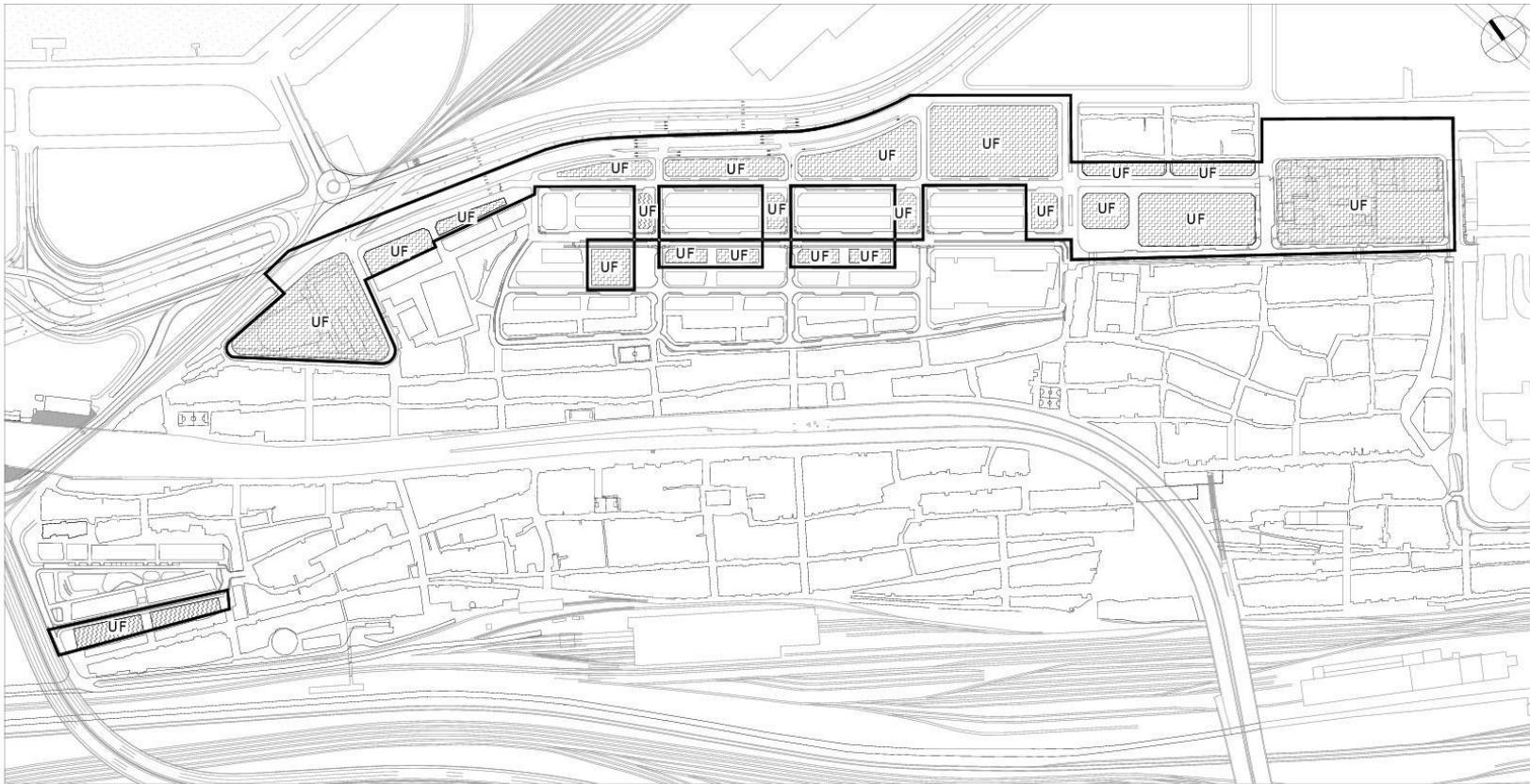
DISTRITO U60
BARRIO PADRE CARLOS MUGICA
PLANO N° 5.4.6.61 III - Z2



ZONA 3
Z3 - Equipamiento

PLANO BORRADOR

ANEXO II
DISTRITO U60
BARRIO PADRE CARLOS MUGICA
PLANO N° 5.4.6.61 III - Z3

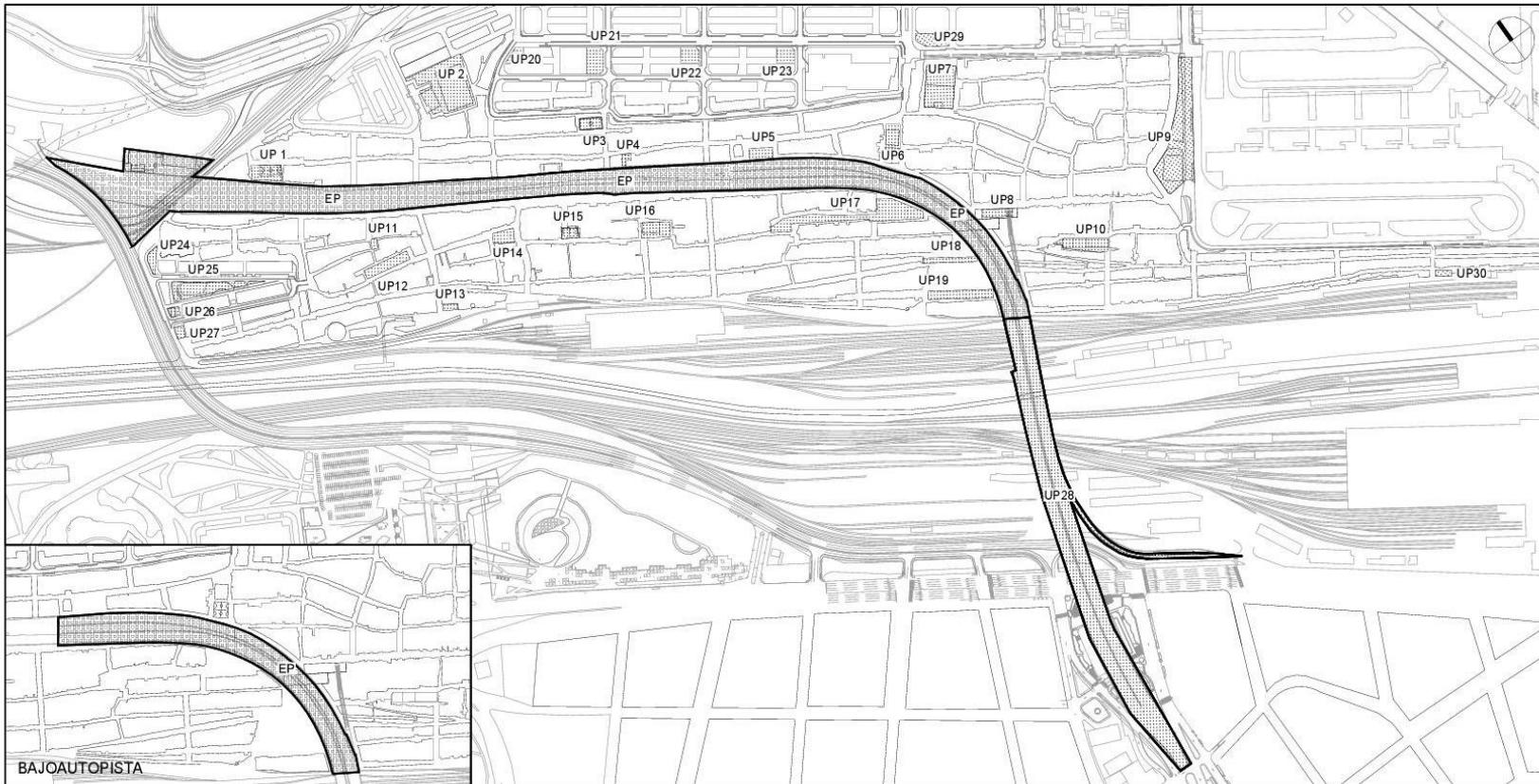


ZONA UF
Urbanización Futura

PLANO BORRADOR

ANEXO II

DISTRITO U60
BARRIO PADRE CARLOS MUGICA
PLANO N° 5.4.6.61 III - UF



ESPACIOS PÚBLICOS



UP - Urbanización Parque



EP - Equipamiento Parque - Parque Lineal

PLANO BORRADOR

ANEXO II

DISTRITO U60

BARRIO PADRE CARLOS MUGICA
PLANO N° 5.4.6.61 III - UP - EP



PLANO BORRADOR

■■■ Vía pública

■■■ Aperturas de calles y senderos .

ANEXO II

DISTRITO U60

BARRIO PADRE CARLOS MUGICA
PLANO N° 5.4.6.61 IV
ESTRUCTURA VIAL

REFERENCIAS	DETALLE
P	Permitido
C	Requiere consulta
-	No permitido

CUADRO DE USOS N° 5.4.6.61		SUBZONAS					
RUBRO		Z1a	Z1b	Z1c	Z2	Z3	EP
RESIDENCIAL							
Vivienda individual		P	P	P	P	-	-
Vivienda colectiva		P	P	P	P	P	-
Residencia comunitaria		P	P	P	P	P	-
COMERCIAL MINORISTA							
LOCAL COMERCIAL S/EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTO Y/O CARGA Y DESCARGA HASTA 1500m ²							
Antiguedades		P	P	P	P	P	-
Artículos deportes, armería y cuchillería, ortopedia, instrum. de precisión científicos y musicales		P	P	P	P	P	-
Autoservicio de alimentos		P	P	P	P	P	-
Bazar, platería, cristalería, artef. de iluminación y del hogar		P	P	P	P	P	-
Cerrajería		P	P	P	P	P	-
Cuadros, marcos y espejos		P	P	P	P	P	-
Farmacia, herboristería		P	P	P	P	P	-
Ferretería, herrajes y repuestos, materiales eléctricos		P	P	P	P	P	-
Florería, plantas de interior		P	P	P	P	P	-
Joyería y relojería		P	P	P	P	P	-
Máquinas de oficina, cálculo, contabilidad, computación, informática - Aparatos de telefonía y comunicación		P	P	P	P	P	-
Materiales de construcción clase I		P	P	P	P	P	-
Mercería, botonería, fantasías, etc.		P	P	P	P	P	-
Óptica y fotografía		P	P	P	P	P	-
Papelería, librería, cartonería, impresos, cotillón, filatelia, venta de discos y grabaciones, juguetes - Artículos de plástico y ambalaje - Artículos publicitarios		P	P	P	P	P	-
Perfumería, artículos de limpieza y tocador		P	P	P	P	P	-
Productos alimenticios, bebidas y tabacos (excluidos ferias, mercados, supermercados y autoservicios)		P	P	P	P	P	-
Quioscos		P	P	P	P	P	-
Rodados, bicicletas, motocicletas. Se admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso		P	P	P	P	P	-
Santerías, artículos de culto y rituales		P	P	P	P	P	-
Semillería, plantas, artículos y herramientas para jardinería		P	P	P	P	P	-
Textiles, pieles, cueros, artículos personales, para el hogar y afines. Regalos		P	P	P	P	P	-
Venta de artículos para animales domésticos, específicos veterinarios, artículos para animales domésticos		P	P	P	P	P	-
Vidrios y espejos. Se admite como actividad complementaria un taller de reparación que integre la unidad de uso		P	P	P	P	P	-
LOCAL COMERCIAL CON EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTO Y/O CARGA Y DESCARGA HASTA 1500m ²							
Almacenes navales - Maquinarias, herramientas, motores industriales (exposición y ventas)		-	-	-	P	P	-

CUADRO DE USOS N° 5.4.6.61		SUBZONAS					
RUBRO		Z1a	Z1b	Z1c	Z2	Z3	EP
Automotores y accesorios, embarcaciones y aviones		-	-	-	P	P	-
Autoservicio de productos alimenticio. Autoservicio de productos no alimenticios		P	P	P	P	P	-
Elementos contra incendio - Matafuegos - Artículos para la seguridad industrial		-	-	-	P	P	-
Materiales de construcción clase II (sin materiales a granel)		-	-	-	P	P	-
Materiales de construcción clase III (sin exclusiones)		-	-	-	-	P	-
Muebles en general, productos de madera y mimbre. Metálicos; colchones y afines		P	P	P	P	P	-
Toldos y accesorios		-	-	-	P	P	-
Papeles pintados, alfombras y artículos de decoración		-	-	-	P	P	-
LOCAL DE PRODUCTOS ESPECIALES, MOLESTOS O PELIGROSOS							
Gas envasado distribución hasta 100kg		P	P	P	P	P	-
Lubricantes y aditivos para automotores (sin colocación)		-	-	-	-	P	-
Pinturería (hasta 200 lts. de inflamables de 1ra. categoría sin equivalentes y no más de 500 lts. de 2da. categoría)		-	-	-	-	P	-
Reactivos y aparatos para laboratorios de análisis clínicos o industriales		-	-	-	-	P	-
Leña y carbón de leña envasado		-	-	-	-	P	-
LOCAL COMERCIAL DE AFLUENCIA MASIVA							
Centro de compras		-	-	-	-	C	-
Galerías comerciales		-	-	-	-	P	-
Autoservicio de productos alimenticios y no alimenticios		C	C	C	C	P	-
Mercado de puestos minoristas y feria internada		P	P	P	P	P	-
Paseo de compras y grandes tiendas		-	-	-	-	C	-
Supermercado		-	-	-	-	C	-
SERVICIOS TERCARIOS							
Agencias comerciales, de empleos, turismo, lotería, prode,inmobiliaria		P	P	P	P	P	-
Agencia de informaciones y noticias		-	-	-	P	P	-
Agencia de seguros. Casa de cambio		-	-	-	P	P	-
Agencia de taxímetros y remises con vehículos en espera		C	C	C	C	P	-
Agencia de taxímetros, remises y/o cargas livianas sin vehículos en espera		P	P	P	P	P	-
Alquiler de películas y videojuegos		P	P	P	P	P	-
Alimentación en general, cantina, restaurant, pizzería, grill		P	P	P	P	P	C
Banco. Casa central y sucursales. Oficinas crediticias, financieras y cooperativas		P	P	P	P	P	-
Bar, café, whiskería, cervecería, lácteos y heladería		P	P	P	P	P	C
Copia, fotocopia, reproducciones, estudio y laboratorio fotográfico excepto imprentas		P	P	P	P	P	-
Corporaciones, cámaras y asociaciones profesionales, mutuales, gremiales o de bien público.		P	P	P	P	P	C
Editorial (sin depósito ni imprenta)		P	P	P	P	P	-

CUADRO DE USOS N° 5.4.6.61		SUBZONAS					
RUBRO		Z1a	Z1b	Z1c	Z2	Z3	EP
Estación de radio y/o televisión		C	C	C	C	P	-
Estudio de grabación y sonido		P	P	P	P	P	-
Estudio de radio y/o televisión		P	P	P	P	P	-
Estudios y consultorios profesionales. Oficinas consultoras		P	P	P	P	P	-
Estudios y consultorios profesionales (anexo a vivienda)		P	P	P	P	P	-
Fúnebres (oficinas)		P	P	P	P	P	-
Fúnebres (con depósito y/o garage)		-	-	-	-	P	-
Fúnebres (con garage sin depósito)		-	-	-	-	P	-
Garaje		-	-	-	P	P	-
Albergue transitorio		-	-	-	-	C	-
Institutos de higiene y estética, salón de belleza		P	P	P	P	P	-
Laboratorio de análisis clínicos		-	-	-	P	P	-
Lavadero de coches automatico o manual		C	C	C	C	C	-
Lavandería mecánica, autoservicio para el uso directo por el cliente de máquinas de lavar, secado y planchado		P	P	P	P	P	-
Locutorio		P	P	P	P	P	-
Oficina comercial		P	P	P	P	P	-
Personales directos en general		P	P	P	P	P	-
Peluquería y barbería		P	P	P	P	P	-
Peluquería y otros servicios para animales domésticos		C	C	C	P	P	-
Receptoría de ropas para limpiar, tintorería		P	P	P	P	P	-
Velatorios		-	-	-	-	C	-
Venta y reparación de calzado		P	P	P	P	P	-
Servicios turísticos: se considera uso turístico el que proporciona al huésped condiciones de alojamiento transitorio no residencial (no fija residencia en el mismo)		P	P	P	P	P	-
EQUIPAMIENTOS							
Locales de exposición y venta, sin depósito hasta 1500m2		P	P	P	P	P	-
Locales con depósito menor 60%: hasta 500m2		P	P	P	P	P	-
Centros de distribucion y logistica		-	-	-	-	P	-
Grandes superficies: policía (departamento central)		-	-	-	-	P	-
SERVICIOS PÚBLICOS							
DE ESCALA BARRIAL							
Cuartel de bomberos		P	P	P	P	P	-
Estafeta postal		P	P	P	P	P	-
Policía (comisaría)		P	P	P	P	P	-
DE ESCALA SECTORIAL O URBANA							
Oficinas descentralizadas. (registro civil, afip, empresas de servicios públicos, comunas y sus dependencias). Ver art. 5.2.1 c y d		P	P	P	P	P	P

CUADRO DE USOS N° 5.4.6.61		SUBZONAS					
RUBRO		Z1a	Z1b	Z1c	Z2	Z3	EP
Oficinas públicas sin acceso de publico		P	P	P	P	P	-
ESTABLECIMIENTOS DE SANIDAD							
Nivel Básico		P	P	P	P	P	P
Nivel Centro Local Equipamiento Local		P	P	P	P	P	-
Nivel Centro Principal Equipamiento General		P	P	P	P	P	-
ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS							
DE ESCALA BARRIAL							
Nivel Inicial y Nivel Primario		P	P	P	P	P	P
DE ESCALA SECTORIAL O URBANA							
Nivel Medio y Nivel Terciario o Superior		P	P	P	P	P	P
CULTURA, CULTO Y ESPARCIMIENTO							
Locales de representación o exhibición		P	P	P	P	P	P
Locales de lectura		P	P	P	P	P	P
LOCALES DEPORTIVOS							
Cancha de tenis, frontón con raqueta, paddle, squash, fútbol 5, minifútbol		P	P	P	P	P	C
Club social, cultural y deportivo (instalaciones cubiertas)		P	P	P	P	P	C
Clubes de barrio (Ver Ley 1807 y sus modif. Ver Parágrafo 5.5.1.4.2 Ver Leyes 4876 y 4905		P	P	P	P	P	C
Gimnasio		P	P	P	P	P	C
Natatorio.Ver Ley N° 3.364 y Dto. Regl. N° 150/2015		P	P	P	P	P	C
LOCALES DE FIESTA HASTA 500m2							
Casa de fiestas infantiles		P	P	P	P	P	-
LOCALES DE DIVERSIÓN HASTA 500m2							
Casa de fiestas privadas. Ver Ord. N° 43.882, B.M. N° 18.694; DNU N° 2/2010 y sus modif., ratif. por Res. N° 652/LCABA/10		C	C	C	C	C	-
Calesita		P	P	P	P	P	P
Feria infantil – Pista para rodados infantiles – Juegos mecanicos infantiles – Juegos psicomotrices infantiles		C	C	C	C	P	P
Peña. Ver DNU N° 02/2010 y sus modificaciones		C	C	C	C	C	-
Salón milonga		C	C	C	C	C	-
Locales de ensayo		C	C	C	C	P	-
Locales de culto		P	P	P	P	P	-
TRANSPORTES							
Depositos. Se excluyen los grados de molestia I y II según Cuadro N° 5.2.5 del Código de Planeamiento Urbano		-	-	-	-	P	-
Garaje		-	-	-	-	C	-
Estación intermedia		-	-	-	-	C	-
Estación intermedia de subterráneos		-	-	-	-	C	-

ANEXO III

NORMATIVA URBANÍSTICA

Carácter del Distrito U60 “Barrio Padre Carlos Mugica”: Re-Urbanización e integración socio urbana del Barrio Padre Carlos Mugica, con criterios de radicación definitiva sustentable, destinado a viviendas, actividades productivas, de servicios y equipamiento comunitario.

Se deberá considerar para todo el polígono un área máxima destinada a uso comercial del 20% de total del área construible de todo el polígono.

1) Zona 1: Residencial Existente

I. Delimitación: según Plano Nº 5.4.6.61 III

II. Carácter urbanístico: se destinarán actividades residenciales de baja y media densidad, admitiendo usos mixtos compatibles con la vivienda.

III. Usos permitidos: los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos Nº 5.4.6.61.

IV. Estructura Parcelaria: para la regularización de situaciones existentes y para las nuevas intervenciones parcelarias, no será de aplicación lo dispuesto en las normas generales de la Sección 3 del Código de Planeamiento Urbano (CPU).

V. Regularización de edificación existente: en el caso de regularización de situaciones existentes, no será de aplicación lo dispuesto en la Sección 4 del CPU, en lo referente a dimensiones mínimas de patios auxiliares. Cualquier intervención nueva, de mejoramiento y/o ampliación, propenderá a cumplir requerimientos mínimos de iluminación y ventilación a establecer por la Subsecretaría de Registro, Interpretación y Catastro o el organismo que en el futuro la reemplace.

VI. Vía pública: se preservarán los trazados de las calles y senderos preexistentes, formalizando y consolidándolos urbanísticamente. Los senderos existentes inferiores a 4.00 metros, deberán prever a futuro alcanzar dicha medida mínima, estableciéndose en el plano de mensura la afectación mediante una línea particularizada sobre la parcela. La Subsecretaría de Registro, Interpretación y Catastro o el organismo que en el futuro la reemplace, determinará las Líneas Oficiales y las Líneas de Edificación. La rectificación de dichas Líneas se consolidará conforme se presenten permisos de obra.

Las futuras aperturas de senderos y calles previstas según se grafican en el plano N° 5.4.6.61 IV, se abrirán considerando para los senderos un mínimo de 4.00 metros y para las calles un mínimo de 8.00 metros.

VII. Limitación de las salientes en las fachadas:

Salientes de las fachadas:

En la fachada principal sólo se permite sobresalir de la L.O.:

- a) En los primeros 3,00 m de altura en piso bajo:
 1. Umbrales y antepechos en no más que 0,02 m.
 2. No pueden sobresalir de la L.O. hojas de puertas, hojas de ventanas, celosías, escaleras, barandas o rejas.
 3. Los toldos fijos o rebatibles deberán cumplir con lo prescrito en el Art. 4.4.9.0. "Toldos en la fachada principal" del Código de Edificación.
- b) Arriba de los 3,00 m de altura:

Molduras ornamentales y detalles arquitectónicos en forma de pantallas horizontales o verticales que, sin constituir cuerpos cerrados, tengan un saliente máximo de 0,30 m y disten por lo menos 0,60 m de las divisorias del predio.

Salientes de balcones:

No se autoriza sobresalir sobre la LO con balcones o cuerpos cerrados.

VIII. Disposiciones complementarias: autorizase a la Subsecretaría de Registro, Interpretación y Catastro o el organismo que el futuro la reemplace, a dictaminar sobre aspectos urbanísticos no previstos en la presente Ley, a los efectos que se puedan implementar medidas conducentes a facilitar el Registro de Planos de los bienes preexistentes, como así también a dictar actos administrativos a los fines exclusivos de regularización de situaciones existentes y para casos de resolución compleja donde deban admitirse dimensiones distintas a las esbozadas en la normativa actual. La autorización comprende en forma no taxativa, los siguientes supuestos:

- a) Registro del Plano de Mensura Particular con fraccionamiento, sin exigir el acotamiento de los perfiles de construcción y relevamiento de los hechos interiores existentes del polígono.
- b) Registro del Plano de Mensura y División por el Régimen de Propiedad Horizontal previsto en el Código Civil y Comercial de la Nación sin exigir Plano de Obra registrado ante Subsecretaría de Registro, Interpretación y Catastro o el organismo que el futuro la

reemplace, en lo que respecta a las viviendas y construcciones existentes, presentándose solamente la silueta de los polígonos cubiertos, semicubiertos y descubiertos de las mismas, por lo que no será necesaria la representación de la distribución interna de la planta en todas las parcelas y manzanas que componen el polígono delimitado en él.

c) En los casos en que las construcciones existentes sobrepasen la Línea Oficial, se permitirá el registro de los planos de Mensura y Subdivision dejando constancia en los planos, de tal situación a fin de promover la futura regularización edilicia.

1.1) Sub-Zona 1a

I. Delimitación: según Plano Nº 5.4.6.61 III - Z1

Se trata del área del tejido preexistente la cual se pretende consolidar y preservar, manteniendo su escala urbana y baja densidad, potenciando la identidad barrial, mediante la regulación de alturas y ocupación del suelo de las obras nuevas y las pre-existentes, respetando el contexto general e histórico del barrio. Se hace referencia a todas las manzanas del polígono, a excepción de las parcelas frentistas a corredores, vías principales, espacios públicos y espacios urbanos de gran escala que se identifican con áreas de potencial y preferente desarrollo.

II. Morfología: altura máxima sobre L.O.: 10.50 metros a contar desde la cota de la parcela determinada por la Subsecretaría de Registro, Interpretación y Catastro o el organismo que el futuro la reemplace. Por encima de dicha altura se permitirá materializar una cubierta inclinada hasta alcanzar un Plano Límite Horizontal de 12.50 metros desde la cota de la manzana. Sobre dicho plano sólo podrán sobresalir tanques de distribución de agua, antenas, pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

III. Usos Permitidos: Los permitidos en el punto 1) III, considerando para toda la subzona un área máxima destinada a uso comercial del 5% de total del área construible de dicha subzona.

IV. Estructura Parcelaria: se permite el englobamiento parcelario hasta 250m² de superficie y un frente máximo de 10m.

Parcelas en esquina: se permite el englobamiento parcelario hasta 250m² de superficie y un frente máximo de 16m.

Quedan exceptuadas de dichos requerimientos las parcelas que sean destinadas a equipamientos locales con usos, culturales, deportivos, recreativos, religiosos. Sus

dimensiones deberán ser aprobadas por la Subsecretaría de Registro, Interpretación y Catastro o el organismo que el futuro la reemplace.

Autorizase a la Subsecretaría de Registro, Interpretación y Catastro o el organismo que el futuro la reemplace, a otorgar en casos debidamente justificados, una tolerancia del 10% en área máxima permitida de parcela.

1.2) Sub-Zona 1b

I. Delimitación: según Plano N° 5.4.6.61 III - Z1

Se trata del área del tejido preexistente la cual se pretende consolidar y preservar, manteniendo su escala urbana y baja densidad, potenciando la identidad barrial, mediante la regulación de alturas y ocupación del suelo de las obras nuevas y las pre-existentes, respetando el contexto general e histórico del barrio. Se hace referencia a las parcelas frentistas a corredores, vías principales y espacios públicos internos al tejido preexistente.

II. Morfología: altura máxima sobre L.O.: 10.50 metros a contar desde la cota de la parcela determinada por la Subsecretaría de Registro, Interpretación y Catastro o el organismo que el futuro la reemplace, admitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia de 2.00 metros desde las L.O. y de 3.00 metros por encima de la altura establecida sobre L.O. alcanzando un plano situado a 13.50 metros de altura. Por encima de dicha altura se permitirá materializar una cubierta inclinada hasta alcanzar un Plano Límite Horizontal de 15.50 metros desde la cota de la manzana. Sobre dicho plano sólo podrán sobresalir tanques de distribución de agua, antenas, pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

III. Usos Permitidos: Los permitidos en el punto 1) III, considerando para toda la subzona un área máxima destinada a uso comercial del 5% de total del área construible de dicha subzona.

IV. Estructura Parcelaria: se permite el englobamiento parcelario hasta 250m² de superficie y un frente máximo de 10m.

Parcelas en esquina: se permite el englobamiento parcelario hasta 250m² de superficie y un frente máximo de 16m.

Quedan exceptuadas de dichos requerimientos las parcelas que sean destinadas a equipamientos locales con usos, culturales, deportivos, recreativos, religiosos. Sus dimensiones deberán ser aprobadas por la Subsecretaría de Registro, Interpretación y Catastro o el organismo que el futuro la reemplace.

Autorizase a la Subsecretaría de Registro, Interpretación y Catastro o el organismo que el futuro la reemplace, a otorgar en casos debidamente justificados, una tolerancia del 10% en área máxima permitida de parcela.

1.3) Sub-Zona 1c

I. Delimitación: según Plano Nº 5.4.6.61 III - Z1

Se trata de aquellas áreas residenciales de baja y media densidad, de potencial y preferente desarrollo por su ubicación estratégica. Se hace referencia a las parcelas frentistas a corredores, vías principales y a espacios públicos de gran escala. A continuación se detallan las áreas referidas del Barrio Padre Carlos Mugica:

- Parcelas frentistas a calle Perette
- Parcelas frentistas a la línea del ferrocarril San Martín de los sectores San Martín, Ferroviario y Cristo Obrero
- Parcelas frentistas al Parque Lineal de los sectores YPF, Comunicaciones, Ferroviario, Cristo Obrero y Playón Oeste
- Parcelas frentistas a la calle 4 - Rodolfo Walsh del sector Güemes
- Parcelas frentistas a la Terminal de Ómnibus de Retiro del sector San Martín

II. Morfología: altura máxima sobre L.O.: 12.00 metros a contar desde la cota de la parcela determinada por la Subsecretaría de Registro, Interpretación y Catastro o el organismo que el futuro la reemplace, admitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia de 2.00 metros desde las L.O. y de 3.00 metros por encima de la altura establecida sobre L.O. alcanzando un plano situado a 15.00 metros de altura. A partir de dicha altura se permitirá materializar una cubierta inclinada hasta alcanzar un Plano Límite Horizontal de 17.00 metros desde la cota de la manzana. Por encima de dicho plano sólo podrán sobresalir tanques de distribución de agua, antenas, pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

III. Usos Permitidos: Los permitidos en el punto 1) III, considerando para toda la subzona un área máxima destinada a uso comercial del 20% de total del área construible de dicha subzona.

IV. Estructura Parcelaria: se permite el englobamiento parcelario hasta 250m² de superficie y un frente máximo de 10m.

Parcelas en esquina: se permite el englobamiento parcelario hasta 250m² de superficie y un frente máximo de 16m.

Quedan exceptuadas de dichos requerimientos las parcelas que sean destinadas a equipamientos locales con usos de interés social. Sus dimensiones deberán ser aprobadas por la Subsecretaría de Registro, Interpretación y Catastro o el organismo que el futuro la reemplace.

Autorizase a la Subsecretaría de Registro, Interpretación y Catastro o el organismo que el futuro la reemplace, a otorgar en casos debidamente justificados, una tolerancia del 10% en área máxima permitida de parcela.

2) Zona 2: Residencial Nuevo

I. Delimitación: según Plano N° 5.4.6.61 III y N° 5.4.6.61 III - Z2

II. Morfología: altura máxima sobre L.O.: 12.00 metros a contar desde la cota de la parcela determinada por la Subsecretaría de Registro, Interpretación y Catastro o el organismo que el futuro la reemplace, admitiéndose la construcción de un piso retirado a una distancia de 2.00 metros desde las L.O. y de 3.00 metros por encima de la altura establecida sobre L.O. alcanzando un plano situado a 15.00 metros de altura. A partir de dicha altura se permitirá materializar una cubierta inclinada hasta alcanzar un Plano Límite Horizontal de 17.00 metros desde la cota de la manzana. Por encima de dicho plano sólo podrán sobresalir tanques de distribución de agua, antenas, pararrayos y conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

III. Carácter urbanístico: zona residencial de baja y media densidad que admite usos compatibles con la vivienda, actividades complementarias de comercio minorista, servicios terciarios y de equipamiento.

IV. Usos Permitidos: los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.4.6.61.

V. Estructura Parcelaria: según Plano N° 5.4.6.61 III - Z2. Las nuevas propuestas de parcelamiento deberán cumplir con las Normas generales de la Sección 3 del Código de Planeamiento Urbano.

VI. Vía Pública: se considera para los senderos un mínimo de 4.00 metros y para las calles un mínimo de 8.00 metros.

3) Zona 3: Equipamiento

I. Delimitación: según Planos N° 5.4.6.61 II y N° 5.4.6.61 III - Z3

II. Morfología: Plano límite: 35.30m.

III. Carácter urbanístico: zona destinada a equipamiento y a la localización de actividades que sirven al conjunto urbano.

IV. Usos Permitidos: los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.4.6.61.

4) Distrito UF - Urbanización Futura

I. Delimitación: según Plano N° 5.4.6.61 III - UF

II. Carácter urbanístico: corresponden a terrenos de propiedad pública, aún no urbanizados u ocupados por instalaciones y usos pasibles de remoción futura, así como a las tierras destinadas a uso ferroviario, zona de vías, playas de maniobras, estaciones y terrenos aledaños a esos usos. Estos distritos están destinados a desarrollos urbanos integrales que exigen un plan de conjunto previo, en base a normas y programas especiales.

5) Distrito UP - Urbanización Parque

I. Delimitación: según Planos N° 5.4.6.61 III y N° 5.4.6.61 III - UP - EP

UP.1 Comunicaciones, UP.2 Cancha 9, UP.3 Cancha 7, UP.4 Primavera, UP.5 Bichito de Luz, UP.6 Cancha de María, UP.7 Güemes, UP.8 Wilma, UP.9 La Feria, UP.10 Lápices y Torres, UP.11 Pichones, UP.12 Luján, UP.13 Cancha de vóley Cristo Obrero, UP.14 Triángulo, UP.15 Cancha Chica, UP.16 Tucumanos, UP.17 Playón, UP.18 Ledesma, UP.19 Manzana 99, UP.20 YPF, UP.21 YPF, UP.22 YPF, UP.23 YPF, UP.24 Containeras, UP.25 Containeras, UP.26 Containeras, UP.27 Containeras. UP.28 Parque Lineal, UP 29, UP30 San Martín.

II. Carácter urbanístico: corresponden a áreas destinadas a espacios verdes y parquización de uso público.

6) Distrito EP - Parque Lineal

I. Delimitación: según Planos N° 5.4.6.61 III y N° 5.4.6.61 III - UP - EP

II. Carácter urbanístico: corresponde al área de la Ex-Autopista Pres. Arturo Umberto Illia la cual da lugar a la conformación de un nuevo parque de escala metropolitana, el mismo deberá potenciar la apropiación del espacio público tanto por parte de los vecinos del barrio, como por el resto de los vecinos de la Ciudad, generando un ámbito de encuentro, de fuerte identidad social, de alta calidad ambiental, y adecuada diversidad urbana que fortalezca la cohesión social.

III. Disposiciones particulares:

Deberá alcanzar una relación del 65% de áreas verdes, exceptuando el área destinada a transporte público.

Se deberá incorporar criterios de sustentabilidad ambiental tales como; el uso de la menor cantidad de recursos posibles durante la etapa de operación, captación de agua de lluvia, aprovechamiento de energía renovables, utilización de especies de bajo requerimiento hídrico en espacio verdes, generar condiciones de confort, contribuir a la regulación hídrica del área y ofrecer un ecosistema urbano apropiado para generar condiciones de biodiversidad.

IV. Usos Permitidos: los que resulten de aplicar las disposiciones del Cuadro de Usos N° 5.4.6.61.

ANEXO IV **PLANIFICACIÓN DE LOS PROCESOS DE RELOCALIZACIÓN**

La relocalización de poblaciones resultan instancias complejas, extendidas en el tiempo y el espacio, es un proceso que excede la mera mudanza de familias y sus pertenencias, implica entonces poner en marcha una serie de dispositivos que comienzan varios meses antes de la mudanza y que se extienden después de ella. Si bien todos los procesos de relocalización comparten un conjunto de rasgos que los definen como tales —son procesos planificados, fundamentados, particulares, etc.—, las causas que los originan, la magnitud de su alcance y la composición socioeconómica de la población que involucra —entre otras cuestiones—, imprimen una dinámica específica a cada uno de ellos y requiere un abordaje integral.

A) LINEAMIENTOS GENERALES

En los procesos de relocalización deberán cumplirse los siguientes lineamientos:

1. La población a reasentar debe ser acompañada en cada etapa del proceso, a los fines de mejorar sus accesos a otros programas que permitan su desarrollo humano y económico
2. Deberá promoverse que las intervenciones en el territorio sean integrales. Por ello, resulta crucial trabajar durante todas las etapas del proceso de manera articulada con los diferentes organismos estatales —considerando sus diferentes competencias— con el objeto de contemplar y atender todas las problemáticas que implica una relocalización (vivienda, salud, educación, economía doméstica, alimentos, recreación, etc.).
3. Deberá existir una definición abarcativa de las diferentes poblaciones afectadas: los procesos de relocalización afectan de manera diferencial a diversas poblaciones: a) la población a mudar; b) la población receptora de los/as relocalizados/as; c) la población que permanece en el sitio a relocalizar (sea porque debe transitar un tiempo de espera hasta tanto se concrete su traslado, o que directamente no será relocalizada).
4. Se deberán evitar impactos que generen un empobrecimiento o precarización de las redes de subsistencia de los/as afectados/as mediante el acceso a programas de desarrollo económico y humano.
5. A los fines del proceso, deberán realizarse mesas de trabajo de relocalización en tanto constituyen el principal espacio para garantizar el derecho a la información y la participación de los/as vecinos/as a reasentarse. Mediante la realización de talleres participativos, especialmente para la etapa previa a la mudanza, se difundirá información relevante a todos los/as vecinos/as del barrio acerca del estado de avance del proceso de relocalización y especialmente a los/as que serán reasentados/as, se socializará y acordará el plan específico para cada reasentamiento, se acordarán aspectos relevantes sobre la ubicación de la nueva vivienda que habitarán y otros aspectos de su terminación, así como de la toma de decisiones sobre otros aspectos centrales de interés de los/as vecinos/as tanto de sus viviendas como del espacio público más cercano a estas. El objetivo de estos espacios territoriales es garantizar el acceso a la información necesaria y habilitar un ámbito de trabajo comunitario para la participación de los/as vecinos/as durante todas las etapas de diseño, planificación, desarrollo y evaluación del proceso. En esta línea, resultan importantes los talleres destinados a trabajar sobre: los criterios de adjudicación de las viviendas, el diseño de las viviendas y de los espacios comunes de los conjuntos habitacionales, el plan financiero para abonar

las viviendas una vez entregadas, las implicancias legales del acceso a la propiedad, el uso correcto de las instalaciones técnicas de la nueva vivienda, la logística de la operatoria del día de la mudanza, entre otras cuestiones. Asimismo, se recomienda la realización de talleres pre-consorciales a fin de que los habitantes conozcan e incorporen las nuevas modalidades de organización que deberán adoptar. Adicionalmente deberá trabajarse individualmente con las familias para profundizar los temas abordados en los talleres y otros aspectos relevantes para la familia antes, durante y después de la mudanza a fin de que esta se produzca voluntariamente y sin perjuicio para el colectivo o la propia familia.

B) COMPONENTES DE LA PLANIFICACIÓN

La planificación integral de los procesos de relocalización debe contemplar como mínimo, los componentes que se enumeran a continuación:

1. Delimitación de contornos de la afectación

Determinada una intervención que suponga un proceso de reasentamiento, el primer paso consistirá en identificar con precisión el área afectada y delimitar el contorno de esta afectación a partir de criterios técnicos, sociales y legales. Cumplimentada esta instancia, deberá realizarse un registro fotográfico y geo referenciado de los contornos. De resultar necesario, podrá contemplarse posteriormente, una instancia de ratificación o rectificación de contornos.

2. Registro y diagnóstico de la población afectada

Tras la delimitación fehaciente del contorno del área a reasentar, se procederá a la realización del registro y diagnóstico la población afectada.

El registro tiene dos efectos fundamentales: por un lado reconoce a quienes resultan afectados por la relocalización y, por otro, establece un corte o cierre sobre quiénes se constituyen como tales en el proceso de reasentamiento. El diagnóstico servirá para identificar las características de las unidades afectadas.

3. Diseño de alternativa de solución

La planificación específica de las alternativas de solución será efectuada sobre la base del diagnóstico realizado previamente, el cual deberá ajustarse a los términos de las estipulaciones contenidas en la Ley N° 3.343 y la presente ley.

4. Diseño de proyecto y ejecución de obras

Debe considerar, entre otros aspectos:

4.1. Diseño detallado de los sistemas, métodos, normas y procedimientos; cronograma de trabajo; abordaje metodológico, diseño global y conceptual de sistemas.

4.2. Superficies a consolidar o relocalizar.

4.3. Características de las soluciones habitacionales de destino así como de los espacios para el desarrollo de actividades comerciales y sociales.

4.4. Accesibilidad y conectividad a servicios de transporte, educativas, de salud.

4.5. Proveer de Infraestructura y provisión de servicios mediante estructuras formales de red, como agua potable, energía eléctrica, desagüe cloacal y pluvial. En coordinación técnica administrativa con las empresas prestadoras de servicios públicos, en términos de factibilidad, proyectos y convenios.

4.6. Evaluación ambiental y definición de medidas de prevención, mitigación o remediación de potenciales impactos negativos.

4.7. Plan de trabajo de ejecución de obras.

5. Plan de mudanzas y demoliciones
Planificación e implementación del operativo en todas sus etapas y la certificación de las tareas efectuadas.

6. Plan de abordaje social

Diseño de mecanismos de información, participación y acompañamiento de la población afectadas en todo el proceso de relocalización. Debe contemplar instancias colectivas para abordar todas las etapas y procesos antes, durante y después de la relocalización para la contención tanto de las familias como de las redes sociales y colectivas

7. Plan de regularización y planes financieros

Diseño de alternativas jurídicas-financieras para garantizar la seguridad de la tenencia, así como los planes financieros de la población afectada. Así como, la coordinación con otras instancias de gobierno local y nacional para la firma de convenios que viabilicen y respalden la regularización de la tenencia de las viviendas nuevas.

C) ETAPAS DEL ABORDAJE SOCIAL Y TÉCNICO

Durante todo el proceso de reasentamiento (previo, durante y posterior a la mudanza) se trabajará para fortalecer a las unidades socio habitacionales afectadas. Para ello, deberán respetarse en cada etapa del proceso las siguientes pautas para el abordaje social y técnico:

1. Abordaje inicial

En esta etapa inicial se debe realizar un diagnóstico habitacional y urbano. Dicho diagnóstico debe contemplar las actividades comerciales, productivas y sociales desarrolladas en la zona afectada, como el equipamiento social, a los establecimientos educativos, de salud, comunitarios, espacios públicos y libres.

1.1. El abordaje social deberá contemplar:

- a) Inserción territorial y toma de contacto con la población afectada.
- b) Relevamiento de información para diagnóstico de unidades sociales.
- c) Planificación de estrategia de información y participación de la población afectada.
- d) Planificación del sostenimiento de actividades comerciales y productivas y sociales.
- e) Definir criterios y mecanismos de adjudicación de las viviendas, de criterios de prioridad y de todas las variables que inciden en las soluciones habitacionales propuestas.
- f) Construir un abanico de soluciones habitacionales que responda a las necesidades y características de las familias a relocalizar.
- g) Asignar soluciones habitacionales considerando la composición familiar así como las necesidades especiales, en los casos en que las hubiera, con correctas condiciones de accesibilidad.
- h) Recolección de documentación de la población
- i) Planificación de estrategia de integración de la población afectada a relocalización y la población receptora.
- j) Promover la articulación con las áreas del Gobierno de la Ciudad con el objetivo de ampliar las oportunidades económicas, el acceso a la salud, educación, recreación y las capacitaciones para la población desplazada.
- k) Desarrollar actividades con la comunidad receptora para facilitar la inclusión de las familias relocalizados en el nuevo entorno.
- m) Articular con las áreas del Gobierno de la Ciudad competentes para el acompañamiento asistencial y social de las familias que presenten mayor situación de vulnerabilidad.
- l) Acompañamiento para el acceso judicial a personas con carencia de documentación y/o personas sin identificación legal.

1.2. El abordaje técnico deberá contemplar:

- a) Ejecutar acciones tendientes a la transferencia o adquisición de los terrenos que conforman el polígono establecido en la presente ley;
 - b) Realización de relevamientos físicos para la elaboración del diagnóstico habitacional y urbano;
 - c) Diseño de obras, mejoramientos y/o viviendas, comercios, unidades sociales a construir/ mejorar tomando en cuenta el diagnóstico realizado.
 - d) Coordinar la realización de estudios para evaluar las condiciones ambientales de los terrenos en los cuales van a ser construidos los complejos de viviendas destinados a las familias a ser relocalizadas.
 - e) El armado de pliegos de condiciones generales y especificaciones técnicas, presupuestos oficiales, planes de trabajo, y toda documentación necesaria para licitar y/o administrar las obras
 - f) Plan de trabajo de ejecución de obras;
 - g) Efectuar obras de mejoramiento de las viviendas que se asientan en estos sectores a fin de alcanzar mejores condiciones de vida y habitabilidad de la población.

1.3. El abordaje legal administrativo deberá contemplar:

- a) Garantizar la seguridad de tenencia, de modo tal que favorezca un hábitat libre de las incertidumbres propias de la precariedad en la tenencia y que les permita a las familias relocalizadas afianzar el proceso de apropiación de su vivienda nueva o mejorada.
 - b) Brindar asesoramiento legal a las familias afectadas.
 - c) Coordinar talleres de ciudadanía activa que brinden las herramientas necesarias para que las familias puedan acceder a los recursos disponibles de la Ciudad en forma autónoma.
 - d) Recibir, tramitar, clasificar y archivar documentación corriente y confidencial.
 - e) Elaborar notas e informes.

2. Abordaje hasta la mudanza.

Esta etapa consiste en la ejecución de las intervenciones planificadas a partir de la etapa de diagnóstico y hasta la mudanza.

Todo el trabajo de la etapa previa debe asegurar un traslado hacia el nuevo hábitat con el menor nivel de incertidumbre posible para las familias afectadas. Para ello es importante que la población a desplazar participe de manera activa en la toma de decisiones vinculadas al proceso así como cuenten con información actualizada, certera y con un lenguaje comprensible en todas las instancias del proceso.

2.1. El abordaje social deberá contemplar:

- a) Difusión de la información detallada a los sujetos directamente afectados.
 - b) Realización de reuniones previas a la intervención.
 - c) Socialización de los instrumentos jurídicos disponibles para brindar seguridad en la tenencia, según se establece en el Capítulo IX de la presente ley.
 - d) Firma de los instrumentos correspondientes, que garanticen la seguridad en la tenencia con sus programas financieros, con los/as vecinos/as afectados por las relocalizaciones;
 - e) Afrontar los costos de mudanzas de las familias a resasentarse.
 - f) Organización de la logística para las relocalizaciones: Incluye el relevamiento de necesidades especiales para la mudanza, el relevamiento de mascotas, la realización de inventarios, la entrega de materiales para la mudanza, la articulación con organismos de salud y de seguridad.
 - g) Disponer la demolición de las viviendas desocupadas por reasentamiento de sus ocupantes que ameriten tal acción;
 - h) Recibir a cada familia para hacer entrega de la vivienda nueva;
 - i) Realizar junto con cada familia, el área técnica y la empresa constructora la constatación y elaboración de un informe de verificación de vivienda, a fin de garantizar que se encuentre en perfectas condiciones de ser entregado;

j) Organización de talleres pre consorciales o de futura organización comunitaria.

2.2. El abordaje técnico deberá contemplar:

- a) Control del inicio y ejecución de las obras.
- b) Coordinación de visitas de la población afectada a las obras.
- c) Confección de manuales de uso de los nuevos espacios junto con el funcionamiento de las instalaciones y servicios.
- d) Recepción provisoria con las observaciones de tareas pendientes y la recepción definitiva de las obras.
- e) Conexión y habilitación de servicios básicos.
- f) Organización de la logística para las relocalizaciones: Incluye el relevamiento de necesidades especiales para la mudanza, el relevamiento de mascotas, la realización de inventarios, la entrega de materiales para la mudanza, la articulación con organismos de salud y de seguridad.
- g) Socialización de la logística de mudanza.
- h) Tareas de demolición: que incluye la contratación del servicio, junto con la planificación del operativo de demolición y recupero de materiales, articulación con organismos de seguridad para la custodia de predios desocupados, y la coordinación operativa de la ejecución.

3. Abordaje post mudanza

La etapa post mudanza incluye la puesta en marcha de programas sociales y de dispositivos de acompañamiento que se orienten a fortalecer la autonomía de la comunidad, de modo de generar herramientas que colaboren con la sustentabilidad de la vida en el nuevo barrio. La autonomía, en este sentido, no implica la autosuficiencia sino la generación de redes vitales de cooperación que potencien la vida en común.

Luego de ejecutadas las obras, deberán implementarse las siguientes acciones:

3.1. Abordaje Social

- a) Recepción y sistematización de las demandas que surjan por problemas técnicos de las nuevas viviendas o espacios para desarrollo de actividades comerciales.
- b) Fortalecimiento de la organización comunitaria de la población relocalizada mediante asambleas, talleres y organización de proyectos comunes relacionado con el nuevo hábitat.
- c) Acompañamiento para la regularización consocial y comercial.
- d) Abordaje de la integración de la población afectada y la población receptora.

3.2. Abordaje Técnico

- a) La resolución de los problemas técnicos que puedan surgir después de entregadas las viviendas.
- b) La realización de capacitaciones y asesoramiento sobre el uso y mantenimiento de las viviendas.
- c) Puesta en valor del espacio común o público.

FUNDAMENTOS Y BASES PARA LA CREACIÓN DE LA PRESENTE NORMA

Las vías y el puerto custodian desde hace más de 90 años, un barrio construido por inmigrantes que históricamente supieron valerse por sí mismos de una solución habitacional en el corazón de la Ciudad de Buenos Aires. Durante el período de entreguerras, polacos e italianos se asentaron en tolderías y refugios ferroviarios en busca de oportunidades laborales, en un contexto nacional pujante de producción industrial.

Promediando el siglo XX, flujos de inmigración latinoamericana y del interior del país marcaron el pulso socio habitacional, a partir del cual se ha consolidado un barrio que en el presente refiere a un patrimonio histórico y cultural.

El Barrio Padre Carlos Mugica se alza sobre un suelo que desafía en cercanía a los recursos urbanos centrales. Su localización rompe con el designio que priva a aquellos de escasos recursos económicos del acceso a la ciudad. La tensión histórica que ello ha suscitado en cuanto al valor estratégico y simbólico del suelo ocupado, devela la puja de intereses que históricamente se han direccionado sobre el barrio en materia de política pública.

En líneas generales, las políticas dirigidas al barrio han sabido pendular entre el fortalecimiento del arraigo y la erradicación compulsiva de sus pobladores. Durante las décadas del '60 y '70, bajo la heroica figura del Padre Carlos Mugica, referentes históricos levantaron las primeras demandas consistentes referidas a la mejora de la calidad de vida, haciendo frente al contexto histórico de violencia institucional que se llevó del barrio centenares de desaparecidos y miles de habitantes a otros barrios de la Provincia de Buenos Aires (ver datos censales). La apertura democrática trajo aparejado el reconocimiento otorgado por el Concejo Deliberante, mediante la presentación del Programa de Radicación y Solución Integral de Villas y Núcleos Habitacionales, a cargo de la Comisión Municipal de la Vivienda (CMV), hoy Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC). En los años noventa, bajo el amparo de la Ley 23.697, el Decreto PEN 1001/90 dispuso a la venta en favor de sus ocupantes a terrenos cuyo destino resultara innecesario para los titulares del dominio. Entre los mismos, se marcaron parcelas que hoy son parte de la delimitación territorial del Barrio Padre Carlos Mugica.

El contexto nacional durante la primera presidencia de Carlos Menem (1989-1995), vio pasar en el escenario local de la Capital Federal, tres intendencias que no presentaron una agenda en común al respecto del Barrio Padre Carlos Mugica, sino que por el contrario, asumieron serias contradicciones en materia de política pública.

El Gobierno de Carlos Grosso (julio 1989-octubre 1992) revistió un avance en calidad simbólica y participativa sobre la política de villas, mediante la firma en el año 1989 de un acta acuerdo-compromiso entre el gobierno municipal y el Movimiento de Villas y Barrios Carenciados, creando el Programa de Radicación de Villas y Barrios Carenciados de Capital Federal. El programa institucionalizó la referencia de las organizaciones sociales embanderadas en la causa de villas, aspirando a implementar una coordinación con el

decreto 1001/90. En términos materiales, la agenda política de Grosso no alcanzó un destino significativo.

El ex intendente Saúl Bouer (octubre 1992 - septiembre 1994) enfocó su gestión urbana en torno a la construcción de la Autopista Presidente Arturo Illia y el diseño del Proyecto Área Retiro (Decreto 602/92). El proyecto de la traza vial concesionada impactaba sobre un conjunto de viviendas del Barrio Padre Carlos Mugica. Bajo la Ordenanza 47.665/94 promulgada por el Concejo Deliberante, parte de los grupos familiares comprometidos resultaron ser beneficiarios de un subsidio de retorno a su lugar de origen, una línea de crédito o una vivienda por fuera del barrio. A su vez, el diseño del Proyecto Área Retiro, con intención de encauzar el desarrollo inmobiliario de los alrededores, no alcanzó a implementarse. Ambos proyectos encontraban serias diferencias con los avances posicionados en el Programa Arraigo (Decreto 846/91).

Los años '94, '95 y '96 escribieron parte de la historia más oscura del Barrio Padre Carlos Mugica. Sin atisbos de atender a la demanda habitacional, la gestión de Domínguez avanzó con desalojos violentos operados por la fuerza pública, en pos de liberar el territorio de las familias que en resistencia demoraban la construcción de la traza de la Autopista Illia. La herida de cemento que como símbolo ha quedado, marcó la división del barrio en su antigua denominación como Villa 31 y 31bis (nuevo asentamiento hacia el margen del Ferrocarril San Martín).

Una luz se abrió paso, después de casi dos décadas de políticas socio urbanas contradictorias y erradas. El período de los gobiernos autónomos se recostó sobre la reforma de la Constitución Nacional, que en el año 1994 consideró tratados internacionales sobre derechos humanos en alusión al hábitat y el derecho a la vivienda. Pero es a partir de la sanción local de la propia Constitución, en el año 1996, cuando se asienta mediante el Artículo 31º el reconocimiento sobre el derecho a la vivienda digna y a un hábitat adecuado. En resonancia constitucional, durante el año 1998 se sanciona la Ley N°148 que determina la prioridad de atención en materia social y habitacional hacia las villas de la ciudad y los asentamientos transitorios. En consecuencia se crea la Comisión Coordinadora Participativa (C.C.P.), con el objetivo de construir diagnósticos, propuestas, planificaciones y seguimientos de las políticas orientadas hacia los asentamientos informales.

En el contexto de la segunda gestión de Aníbal Ibarra (2003-2006), se suscitó un giro institucional significativo sobre los lineamientos de la política habitacional del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Por medio de la sanción de la Ley N°1251/04, la Comisión

Municipal de la Vivienda (CMV) deja paso al Instituto de la Vivienda de la Ciudad (IVC), bajo el objetivo de instalar una gestión enfocada sobre las diversas formas que adopta el déficit habitacional en el contexto porteño. Si bien a partir de su creación, el Programa de Radicación, Integración y Transformación de Villas presentó lineamientos concretos en relación a las villas de la ciudad, la Villa 31 y 31 bis no alcanzó su materialidad política y continuó desprotegida frente al acecho de diversos megaproyectos urbanos linderos.

Sin embargo, alrededor del año 2002 un proceso significativo se fue gestando mediante un diálogo pedagógico e histórico con anclaje territorial. En el marco de un proyecto de investigación (UBACyT A401/04 - "Las Articulaciones Ciudad Formal – Ciudad Informal. Una metodología de abordaje válida para la región"), un equipo de docentes de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo (FADU) de la Universidad de Buenos Aires (UBA), coordinado por el arquitecto Javier Fernández Castro, trabajó con la activa participación de los vecinos/as, entorno a comprender la relación entre la re-urbanización formal e informal de la Ciudad. El proceso colaborativo entre actores del barrio y profesionales de la universidad pública trajo aparejado la posibilidad de democratizar herramientas técnicas que fomentaron la organización del cuerpo de delegados/as del Barrio Padre Carlos Mugica, quienes junto al Instituto Gino Germani y el Taller Libre de Proyecto Social de la UBA, el Instituto del Conurbano de la UNGS, las ONGs ACIJ y COHRE, Madres de Plaza de Mayo - Línea Fundadora, y otros organismos e instituciones de derechos humanos, alcanzaron a fortalecer un proceso de empoderamiento frente a la demanda del derecho a la vivienda y una concientización histórica sobre el proceso de re-urbanización.

La trascendencia de los encuentros impulsados por vecinos/as del barrio se abrigó en la creación de la Mesa de Urbanización Padre Mugica. Hacia el año 2005, a iniciativa del Dip. (MC) Daniel Betti, el Anteproyecto Urbano Barrio 31 Carlos Mugica es declarado de interés por la Legislatura (Declaración 270/05). En el año 2008 se recupera dicho Anteproyecto como referencia en pos de la futura re- urbanización de las Villas 31 y 31 bis. Ello se lleva adelante mediante la presentación de un proyecto de ley por parte del entonces Presidente de la Comisión de Vivienda de la Legislatura (Expediente 2913-D-2008). Luego de un año de largos debates en las distintas comisiones de la Legislatura, como así también en todos aquellos espacios de discusión que se daban en el barrio, finalmente el jueves 3 de diciembre de 2009, con la presencia de los vecinos/as del barrio, el proyecto se vota por unanimidad en el recinto y se transforma en la Ley N° 3.343 (publicada en el B.O.C.B.A. N° 3358 del 09/02/2010).

En términos generales. el marco de derechos provisto por la Ley N° 3.343, refiere a la radicación y solución habitacional única y definitiva, de cuya población resulte beneficiaria

a partir de un censo. A su vez, la normativa impulsó la creación de una Mesa de Gestión Multidisciplinaria y Participativa con el objetivo de construir un Dictamen que presente en sus especificidades el proyecto de reurbanización e integración social para el Barrio Padre Carlos Mugica. Durante catorce meses se trabajó en la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires entre los años 2010 y 2011, reuniendo técnicos, áreas de gobierno y representación del barrio. Concluido el proceso de trabajo y consenso entre los actores participantes, el proyecto fue presentado en sucesivas oportunidades a los fines de ser considerado ante el poder legislativo.

Frente a la envergadura política e histórica de los acontecimientos descritos, es que a partir de la creación de la Secretaría Integración Social y Urbana, entre sus funciones y misiones se ha visto como prioridad la recuperación histórica de los documentos y actores fundamentales en pos de elaborar el dictamen definitivo que aquí se presenta. Para tal fin, desde el mes de junio del año 2017 hasta la fecha se han implementado instancias participativas de información, documentación de propuestas y escritura del borrador en el barrio. A su vez, entre los meses de noviembre y diciembre del año 2017, se dispuso la implementación de un nuevo censo, en articulación con la Dirección General de Estadísticas y Censos.

Por los antecedentes antes expuestos, el Poder Ejecutivo realizará gestiones ante la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), a los efectos de suscribir los convenios que resulten necesarios para el efectivo cumplimiento de la presente ley. A tal fin, dichos convenios deberán incluir:

- 1) Un acuerdo sobre la situación dominial del conjunto del polígono, que posibilite al Poder Ejecutivo dar cumplimiento efectivo con el conjunto de obligaciones que surgen de la Ley 3.343 y de la presente ley.
- 2) El compromiso de la AABE de desarrollar las acciones a su cargo que resulten necesarias para la consecución de los objetivos de la Ley N° 3.343 y de la presente ley, incluyendo su acuerdo específico con la adopción del conjunto de pautas y acciones estatales que pudieran corresponderle de aquellas previstas en los capítulos IX y X.
- 3) El compromiso de la AABE de destinar prioritariamente el conjunto de los predios incluidos en el polígono para garantizar el cumplimiento efectivo de la obligación de brindar soluciones habitacionales definitivas al conjunto de los beneficiarios.
- 4) Una propuesta de re-zonificación de aquellos lotes del polígono zonificados como UF que no cuenten con proyecto asociado, una vez que sea aprobado un proyecto que

asegure la disponibilidad de predios suficientes para satisfacer las necesidades de vivienda de la totalidad de la población beneficiaria de la presente ley.