

Marco de Gestión Ambiental y Social (MGAS)

Proyecto de Transformación Urbana del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA)

Componente 2 “Mejora del Hábitat en Barrios Vulnerables del Gran Buenos Aires”

GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

**Unidad de Coordinación y Ejecución de Proyectos de Obra
Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda**

Diciembre 2016

SIGLAS Y ABREVIATURAS

AySA	Aguas y Saneamientos Argentinos
BIRF	Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento / Banco Mundial
DIA	Declaración de Impacto Ambiental (Ley provincial N° 11.723)
EIAS	Evaluación de Impacto Ambiental y Social
EGAS	Equipo de Gestión Ambiental y Social
EPP	Equipo de Protección Personal
ETAs	Especificaciones Técnicas Ambientales (Particulares y Generales)
ETPs	Especificaciones Técnicas Particulares
GBA	Gran Buenos Aires
GPBA	Gobierno de la Provincia de Buenos Aires
IEAS	Informe de Evaluación Ambiental y Social
IFAS	Informe Final Ambiental y Social
INDEC	Instituto Nacional de Estadística y Censo
IVBA	Instituto de Vivienda de la Provincia de Buenos Aires
ME	Ministerio de Economía
MGAS	Marco de Gestión Ambiental y Social
MISP	Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos
MPR	Marco de Políticas de Reasentamiento
OE	Organismo Ejecutor
OP	<i>Operational Policy</i> , Política Operacional (del Banco Mundial)
OPDS	Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible
OS	Organismo Subejecutor
PBA	Provincia de Buenos Aires
PDA	Plan de Adquisiciones
PGAS	Plan de Gestión Ambiental y Social
POA	Plan Operativo Anual
PR	Plan de Reasentamiento
RPPVAP	Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios
SSF	Subsecretaría de Finanzas
SSTUV	Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda
TDR	Términos de Referencia
UCEPO	Unidad de Coordinación y Ejecución de Proyectos de Obra

INDICE

RESUMEN EJECUTIVO	iv
EXECUTIVE SUMMARY	xv
1 INTRODUCCIÓN	0
1.1 Proyecto de Transformación Urbana del AMBA	0
1.2 Antecedentes	2
1.2.1 Contexto y problemática	2
1.2.2 Criterio de selección	6
1.2.3 Historia del área de intervención piloto.....	9
1.3 Objetivo, contenidos y alcance del MGAS del Componente 2	15
2 DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA “MEJORA DEL HÁBITAT EN BARRIOS VULNERABLES DEL GBA”. 18	
2.1 Objetivos del Programa.....	18
2.2 Planificación urbana.....	18
2.3 Infraestructura edilicia, urbana y de servicios.....	19
2.3.1 Intervenciones físicas previstas bajo el Programa	19
2.4 Gobernanza y capital social	21
4 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ÁREA DE IMPLANTACIÓN DEL PROGRAMA	22
4.1 Región Metropolitana Buenos Aires (RMBA).....	22
4.1.1 Aspectos demográficos del GBA	23
4.1.2 Aspectos socioeconómicos del GBA.....	24
4.2 El partido de Morón en el contexto del GBA.....	25
4.2.1 Aspectos demográficos.....	26
4.2.2 Aspectos socioeconómicos.....	27
4.3 Descripción del barrio Presidente Sarmiento.....	28
4.3.1 Ubicación geográfica	28
4.3.2 Caracterización socioeconómica y demográfica	30
4.3.3 Situación actual del hábitat: Aspectos de infraestructura y ambientales	45
4.4 Características del medio biofísico	51
4.4.1 Aspectos del medio físico	51
4.4.2 Aspectos del medio biótico	54

5	POLÍTICAS DE SALVAGUARDA DEL BANCO MUNDIAL	56
6	MARCO LEGAL E INSTITUCIONAL.....	59
6.1	Marco Legal.....	59
6.1.1	Nivel Nacional e Internacional	59
6.1.2	Legislación Provincia de Buenos Aires.....	67
6.2	Marco Institucional	76
6.2.1	Nivel Nacional	76
6.2.2	Nivel Provincia de Buenos Aires.....	78
7	RESPONSABILIDADES INSTITUCIONALES ESPECÍFICAS DEL PROGRAMA.....	83
7.1	Organigrama	83
7.2	Organismo Ejecutor del Programa (OE).....	83
7.3	Organismo Subejecutor del Programa (OS).....	84
7.4	Otros organismos con responsabilidades.....	85
7.5	Equipo de Gestión Ambiental y Social (EGAS)	86
8	GESTIÓN AMBIENTAL Y SOCIAL	88
8.1	Fundamentación	88
8.2	Potenciales impactos ambientales y sociales de las obras	88
8.3	Gestión ambiental etapa elegibilidad	89
8.4	Gestión ambiental etapa de diseño de obras y actividades	90
8.4.1	Categorización del tipo de obras y actividades	91
8.4.2	Evaluación de Impacto Ambiental y Plan de Reasentamiento.....	92
8.5	Gestión ambiental y social etapa de ejecución y seguimiento	93
8.6	Gestión ambiental etapa de operación	100
8.7	Difusión, consulta y participación en las obras y actividades	100
8.7.1	Responsabilidades y planificación de actividades de difusión y consulta.....	100
8.7.2	Documentación de las consultas	102
8.7.3	Consultas por temas relativos a reasentamiento	103
8.7.4	Mecanismo de Atención de Reclamos y Resolución de Conflictos.....	103
8.8	Marco de Políticas de Reasentamiento (MPR).....	104
8.9	Monitoreo del desempeño de la gestión socio-ambiental.....	105

8.9.1	Lineamientos para el monitoreo	106
9	CONSULTAS PÚBLICAS	107
9.1	Actividades de consulta iniciales realizadas para la definición del Programa	107
9.2	Consulta Pública sobre el MGAS	110
10	FORTALECIMIENTO DE LA GESTIÓN AMBIENTAL Y SOCIAL	112
10.1	Diagnóstico rápido de capacidades institucionales para el manejo socio-ambiental	112
10.2	Plan de Fortalecimiento Ambiental y Social para la implementación del Programa	112
11	PRESUPUESTO ESTIMADO PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL MGAS	114
11.1	Recursos financieros y humanos	114
11.2	Presupuesto estimado	115
	Anexo 1 - Actividades Iniciales de Difusión y Consulta	118
	Anexo 2 - Marco de Políticas de Reasentamiento	124
	Anexo 3 – Impactos Potenciales en Obras de Infraestructura de Servicios Públicos, Infraestructura Edilicia e Intervenciones sobre el Espacio Público y las Medidas de Mitigación y Buenas Prácticas aplicables	273
	Anexo 4 – Ley Provincial N° 11.723.....	295
	Anexo 5 – Contenidos mínimos y Términos de Referencia de una Evaluación de Impacto Ambiental y Social de las Obras y Actividades	314
	Anexo 6 - Contenidos mínimos y requisitos de un Plan de Gestión Ambiental y Social (PGAS).....	319
	Anexo 7 - Informe de Evaluación Ambiental y Social (IEAS)	324
	Anexo 8 - Informe Final Ambiental y Social (IFAS).....	326
	Anexo 9 - Informe de Consulta Pública del MGAS.....	329

RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO DEL MARCO DE GESTION AMBIENTAL Y SOCIAL (MGAS) Preparado por el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires para el PROYECTO DE TRANSFORMACION URBANA DEL AREA METROPOLITANA DE BUENOS AIRES COMPONENTE 2 - Mejora del Hábitat en Barrios Vulnerables del Gran Buenos Aires

Introducción

El objetivo general del Proyecto "Transformación Urbana del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA)¹", en adelante denominado "el Proyecto", financiado por el Banco Mundial (BM), es mejorar el acceso a los servicios básicos y a la vivienda adecuada en barrios desfavorecidos del Área Metropolitana de Buenos Aires, y fortalecer la capacidad institucional para la gestión urbana a nivel metropolitano a través de la implementación de 5 componentes: 1) Integración social y urbana de la Villa 31 en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) (US\$ 160 millones), 2) Mejora del hábitat en barrios vulnerables del Gran Buenos Aires (GBA) (US\$ 29,1 millones), 3) Fortalecimiento de las capacidades institucionales para la gestión urbana metropolitana (US\$ 3 millones), 4) Gestión y seguimiento de proyectos por parte de la CABA (US\$ 7 millones), y 5) Gestión y seguimiento de proyectos por parte de la PBA (US\$ 0,9 millones).

De acuerdo con la Política Operacional (OP, por sus siglas en inglés) 4.01 del Banco Mundial sobre Evaluación Ambiental, este Proyecto está clasificado como Categoría A, ya que implica el reasentamiento de alrededor de 1.100 hogares/negocios pequeños bajo el Componente 1. Los Componentes 1 y 3 serán ejecutados por el Gobierno de la CABA y el Componente 2 por el Gobierno de la PBA, quien también apoyará la ejecución del Componente 3. Debido a dichos acuerdos de ejecución, el Proyecto cuenta con dos conjuntos de instrumentos de salvaguarda, uno para los Componentes 1 y 3 y otro para el Componente 2.

Tanto CABA como PBA han preparado un Marco de Gestión Ambiental y Social (MGAS) los cuales han sido aprobados por el Banco, para establecer los criterios para manejar los eventuales impactos relacionados con sus respectivos Componentes. Los Marcos de Gestión Ambiental y Social han sido seleccionados como el instrumento apropiado de acuerdo a la OP 4.01 dada la naturaleza programática de las intervenciones propuestas bajo los Componentes 1 y 2, como se ha descrito en la sección anterior. No se han finalizado diseños técnicos antes de la evaluación del Proyecto y los Planes de Gestión Ambiental y Social (PGAS) serán preparados con base a los procedimientos descritos en los MGAS. Asimismo, ambos gobiernos también prepararon una Evaluación Social y un Marco de Política de Reasentamiento (MPR) cuyos principales contenidos se han incluido en este documento. También, CABA y PBA elaboraron una Evaluación Social y un Marco de Política de Reasentamiento (MPR), los cuales se incluyen en los correspondientes MGAS.

El presente MGAS tiene foco en el Componente 2 y, en este caso, el Marco de Política de Reasentamiento se utilizará para guiar la preparación de Planes de acción específicos en caso de que alguna de las obras a financiar pueda implicar reasentamiento bajo este componente.

¹ El Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) comprende Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) con un área de 200 km² y una población actual de 2.891.082 habitantes y el Gran Buenos Aires o conurbano bonaerense (GBA o CUB, 1° y 2° corona) conformado por 24 partidos, con un área de 2900 km² y una población actual aproximada de 9.916.715 habitantes. Fuente: observatorio metropolitano en base a datos CNPHV-INDEC (2001-2010).

El Programa “Mejora del Hábitat en Barrios Vulnerables del Gran Buenos Aires” consiste en el desarrollo de intervenciones para la mejora del hábitat en enclaves de características sociales, urbanas y ambientales deficitarias. En el GBA se destacan unos 80 Conjuntos Habitacionales construidos por el Estado en los años `70 que hoy presentan un grado de deterioro elevado y se constituyen en nodos donde ese déficit cualitativo de la vivienda se avizora ampliamente². Entre los mismos, ha sido elegido como sitio piloto de intervención bajo el Componente 2³, el Conjunto Habitacional Presidente Sarmiento, ubicado en el Municipio de Morón, también conocido como "Barrio Carlos Gardel". En caso de contar con recursos remanentes tras la intervención del piloto, el Programa permitirá financiar intervenciones en alguno/s otro/s de los quince sitios pre-seleccionados de características urbanas, sociales y ambientales similares al piloto, que serán elegibles si cumplen con las políticas de salvaguardas del BM y son de complejidad socio-ambiental igual o menor al Barrio Carlos Gardel.

Las actividades a ser financiadas bajo el componente 2 podrán incluir, entre otras: (i) la preparación de estudios de diagnóstico y planes de inversión para complejos habitacionales seleccionados; (ii) Inversiones en alguno de los barrios con mas bajos ingresos dentro de las municipalidades de la Provincia y en el AMBA, incluyendo entre otros: (a) la provisión de programas de prevención social de la violencia, (b) el desarrollo de pequeños trabajos para el mejoramiento de espacios públicos; y (c) el desarrollo de mejoras para los hogares, y promoción de la formalización de la propiedad y la construcción de edificios públicos.

El Barrio Carlos Gardel, localizado en el Municipio de Morón, ha sido identificado como un potencial sitio de intervención. El bajo nivel de fondos asignados a este componente refleja la naturaleza programática de las intervenciones, en la que las actividades iniciales consistirán en estudios de diagnóstico que definirán cuáles serán las inversiones a ser financiadas.

El presente MGAS fue desarrollado para el Componente 2 de acuerdo con los lineamientos de la OP 4.01 y la legislación provincial aplicable. El MGAS establece los principios, normas y procedimientos para llevar a cabo la Evaluación de Impacto Ambiental y Social (EIAS) de las obras e intervenciones que se definirán durante la ejecución del Proyecto. El objetivo del MGAS es identificar y evaluar los impactos potenciales y planificar las medidas que deberán aplicarse para la prevención, reducción, mitigación o compensación de los impactos potenciales negativos y para maximizar los impactos positivos. El fin último del presente MGAS es lograr una adecuada gestión socio-ambiental durante todo el ciclo de desarrollo del Programa, apuntando a tres objetivos básicos:

- (i) Garantizar la máxima sostenibilidad y el valor social y ambiental de las obras e intervenciones a ser financiados con el préstamo;
- (ii) Cumplir con la legislación aplicable;
- (iii) Integrar las Políticas de Salvaguarda del Banco Mundial y asegurar su cumplimiento.

² Hacia un programa de rehabilitación de los Conjuntos Habitacionales construidos por el Estado. Eduardo Beckinschtein; Lucía E. Calcagno; Domingo Pablo Risso Patrón. Primera edición, Buenos Aires, Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo, Sociedad Central de Arquitectos, 2013.

³ De acuerdo con los resultados del Sub-componente 2.1, y si la zona de Barrio Carlos Gardel no es elegible para la intervención y otra zona debe estar seleccionada para tal fin, esta área debe ser elegido de la lista de 15 preseleccionados complejos de viviendas, que se detalla en el Capítulo 1 del MGAS. Esta selección estará condicionada por el cumplimiento de los criterios de elegibilidad presentados en el Capítulo 7.

Respecto al cumplimiento de tanto el marco legal del país como las OP aplicables del BM, cabe mencionar que si existen diferencias significativas entre ellos, deben aplicarse las normas más estrictas. **Descripción del Programa**

Los principales ejes del Programa son los siguientes:

- **Sub-componente 2.1 - Planificación urbana:** Este sub-componente incluye actividades y estudios que permitan contar con información fidedigna para la definición de las intervenciones a realizar, conforme el siguiente detalle: i) Relevamiento socio-habitacional; ii) Análisis de la situación dominial; iii) Elaboración del diagnóstico Integral; iv) Definición de lineamientos y escenarios; y, v) Elaboración de la estrategia general (Master Plan).
- **Sub-componente 2.2 - Infraestructura edilicia, urbana y de servicios:** Sobre la base de lo definido en el Sub-componente 2.1, se definirán las intervenciones físicas para la puesta en valor de la estructura edilicia, readecuación y mejoramiento de las redes de infraestructura de servicios públicos, construcción de equipamiento urbano y mejoramiento del espacio público.
- **Sub-componente 2.3 - Gobernanza y capital social:** Este sub-componente tiene como principal objetivo promover e incrementar la gobernanza y el capital social de la comunidad en el área de intervención, empoderando a la población, fortaleciendo su auto-gestión (organización consorcial de los conjuntos habitacionales y/o mesas de gestión comunitaria) y concientizando a sus habitantes en las cuestiones que los afectan (medio ambiente, sanidad, salud, animales domésticos, etc.). En este sentido, la ejecución de mejoras urbanas en el conjunto deben ir acompañadas de acciones tendientes al fortalecimiento de los consorcios u organización vecinal –según corresponda– por un lado, a fin de que sean parte del Proyecto, lo enriquezcan y favorezcan su ejecución y, por otro lado, para que se comprometan al mantenimiento del conjunto una vez realizadas las mejoras.

El tipo de obras previstas, de acuerdo a las intervenciones principales y complementarias mencionadas anteriormente, abarca las siguientes categorías:

- Obras de tendido de red eléctrica: instalación eléctrica subterránea o aérea, conexiones de cableado, conexión con medidor, remoción de cableado mal instalado, alumbrado público, etc.
- Obras de tendido de red de gas: instalación de cañerías subterráneas, conexiones de cañerías, conexiones con medidor, remoción de cañerías mal conectadas, etc.
- Obras de agua y saneamiento: redes secundarias, interceptores, conexiones, estaciones de bombeo, cañerías de impulsión, etc.
- Obras de drenaje: canalizaciones y conductos de drenaje, conexiones, obras hidromecánicas (compuertas, válvulas, etc.), estructuras de infiltración controlada, etc.
- Obras de mejoramiento edilicio: impermeabilización de techos y paredes, pintura, revoques, restauración de columnas, adecuación para la accesibilidad, etc.
- Obras de mejoramiento urbano: pavimentación a baja escala, obras edilicias de baja escala, adecuación para la accesibilidad, parquización, remoción y plantación de ejemplares arbóreos, etc.

Descripción del Área de Implantación del Programa

Con una población de 14.839.026 habitantes, que representa el 35% del país, la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA) es considerada una de las mega-ciudades de América Latina. Ocupa una mancha urbana de unos 2.240 km², presenta una densidad cercana a los 54 hab/ha, y, económicamente, aporta el 46% del PBI nacional y el 70% de la producción de la Provincia, concentrando además la representación del poder político nacional en su territorio.

La RMBA está integrada por la CABA y cuarenta (40) partidos de la PBA que se disponen en tres coronas en derredor de la Ciudad Autónoma. La primera y segunda corona conforman lo que el INDEC denomina los “24 partidos del Gran Buenos Aires (GBA)”. Según la descripción general del área de intervención del Programa presentada en el MGAS, el GBA es uno de los cinco aglomerados más grandes del país, caracterizado, en parte, por la desigual distribución de las oportunidades, los grandes contrastes en la calidad de vida, las dificultades de acceso a los servicios básicos de infraestructura y al equipamiento social, y la existencia de significativos problemas ambientales.

En el GBA, dentro del Partido de Morón, se encuentra el “Barrio Carlos Gardel”. Se conoce así al territorio que contiene la nueva urbanización de la antigua villa Carlos Gardel y el Conjunto Habitacional Presidente Sarmiento, para analizar en conjunto este espacio geográfico que, por sus características socio-demográficas, urbanas, sociales y de delimitación censal, es competente definir como un espacio único de información. La descripción y análisis del barrio que se realiza en el MGAS, como área inicialmente priorizada para financiamiento e intervención, servirá para ejemplificar la situación socio-ambiental típica y resaltar los patrones comunes en el tipo de conjuntos habitacionales que podrá atender el Componente 2.

Algunos de los datos socioeconómicos incluidos en este MGAS para el Municipio de Morón y el Barrio Carlos Gardel, se destacan en la Tabla N° 1. Comparando ambos lugares, podemos concluir en que el “Barrio Carlos Gardel” se encuentra en una situación claramente desfavorable. La Tabla N° 1 también pone de manifiesto alguno de los principales problemas socioeconómicos del “Barrio Carlos Gardel”: desempleo juvenil y bajos niveles de educación.

Tabla N° 1. Extracción de datos socioeconómicos abordados en el MGAS

Indicador socioeconómico	Municipio de Morón (%)	Barrio Carlos Gardel (%)
Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI)	3,5	7,2
Hogares de 5 y más personas	14,9	34,2
Hacinamiento	1,3	3,6
Población de 10 años o más analfabeta	0,8	2,7
Tasa de desocupación	6,0	11,6
Jóvenes que NO estudian NI trabajan	13,2	28,7
Jefas en Hogares de dos o más integrantes (%)	24,1	40,1

Fuente: elaboración del Municipio en base a Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001 y 2010.

Mediante la comparación de los datos del Barrio Carlos Gardel con los datos del Municipio de Morón, se identifica que el barrio se encuentra en una clara situación desfavorable. Entre los principales

problemas relacionadas con las condiciones del hábitat, se destacan los siguientes: la insuficiencia de las redes de infraestructura a las necesidades de la población; la accesibilidad limitada en el barrio que afecta gravemente la calidad de vida de los adultos mayores y personas con movilidad reducida; las ocupaciones de los espacios públicos a cargo de un porcentaje significativo de los habitantes del lugar que extendieron ilegalmente sus hogares en la planta baja; las situaciones de hacinamiento que padece un porcentaje significativo de los hogares; y las fugas de agua y gas dentro de las viviendas.

La recolección de residuos es uno de los problemas ambientales que afecta a la zona de intervención, dado que muchas viviendas se encuentran alejadas de las calles, y no poseen un sistema de recolección eficiente. Hay áreas donde la basura se acumula, provocando focos de contaminación antihigiénicos, deteriorando los espacios comunes, las áreas recreativas y el hábitat urbano en general. También se ven alcantarillas abiertas y sectores inundados debido a la obstrucción de los desagües. Estas condiciones generan la aparición de ratas, perros e insectos que transmiten enfermedades a la población.

En cuanto al medio biofísico, se destaca que no se encuentran hábitats naturales en las cercanías del área piloto de implantación del Programa.

Políticas de Salvaguarda del Banco Mundial

En el Barrio Carlos Gardel donde el Programa intervendrá en primer lugar, dada la complejidad de la problemática del mismo, no ha sido posible definir aún las intervenciones necesarias para contribuir a la mejora del hábitat. Es por ello que el Sub-componente 2.1, como se mencionó, contempla estudios de diagnóstico que culminarán con un Master Plan del que se desprenderán los proyectos ejecutivos (sub-proyectos) y otras acciones a financiar por el Programa. En consecuencia, ya que no es posible definir las obras y demás inversiones específicas en sitios concretos y por ende identificar los impactos ambientales y sociales de las mismas durante la preparación del Proyecto, se ha elaborado el presente Marco de Gestión Ambiental y Social que establece los lineamientos necesarios para abordar tales impactos una vez que las intervenciones sean definidas tanto para el Barrio Carlos Gardel como para cualquiera de los otros potenciales sitios de intervención.

El MGAS se compiló teniendo en cuenta los requisitos de las Políticas de Salvaguarda del BM aplicables, especialmente la Evaluación Ambiental (OP 4.01) y Reasentamiento Involuntario (OP 4.12). Como se indicó anteriormente, de acuerdo con la OP 4.01 el Proyecto está clasificado en la Categoría A porque Componente 1 implica un alto riesgo de impactos sociales negativos, potencialmente significativos y de naturaleza sensible (irreversibles en términos de reasentamiento involuntario), diversos o sin precedentes. También, en términos del Componente 2, la sensibilidad del medio social requiere un trabajo cuidadoso en la gestión social del Programa, incluyendo la organización de instancias de participación y consulta.

Otras OP del BM que aplican al Programa ya que podrían activarse por los sub-proyectos son: la OP 4.09 de Manejo de Plagas y la OP 4.11 de Bienes Culturales Físicos. La OP 4.10 de Pueblos Indígenas no se ha activado ya que al momento de la realización de la Evaluación Social y contando con información fidedigna proveniente de entrevistas claves y participantes de los *focus groups*, se afirma que dentro del polígono de la intervención piloto (Barrio Carlos Gardel) no se cuenta con población indígena. Igualmente, tampoco se han identificado presencia de población indígena en los 15 complejos de viviendas que han sido preseleccionados para potencial atención del Programa, según la disponibilidad de fondos. El MGAS se confeccionó considerando además las Guías Generales sobre

Medio Ambiente, Salud y Seguridad⁴ del Grupo de Banco Mundial que aplican. Estas guías son documentos de referencia técnica que contienen ejemplos generales y específicos de la Buena Práctica Internacional para la Industria.

Marco Legal e Institucional

Este MGAS describe el marco regulatorio e institucional aplicable al Programa y expone los requisitos legales específicos que pueden aplicar a las obras e intervenciones que se definan. Al respecto, la normativa más relevante para los efectos del MGAS es la Ley N° 11.723 de la Provincia de Buenos Aires, que establece que la realización de obras o actividades que produzcan o sean susceptibles de producir algún efecto negativo al ambiente de la Provincia de Buenos Aires y/o sus recursos naturales, deben obtener en forma previa a su materialización, una Declaración de Impacto Ambiental (DIA) la cual, en función de la categoría de obra, se tramita frente al Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible (OPDS) o el municipio donde se ejecuta la obra. Para obtener la DIA, toda persona física o jurídica, pública o privada, titular de un proyecto de los alcanzados por el Artículo 10 de la mencionada ley, está obligada a presentar conjuntamente con el proyecto una Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) de acuerdo a las disposiciones que determine la autoridad de aplicación.

Además, esta ley establece el marco de participación ciudadana, dictando que “los habitantes de la Provincia de Buenos Aires podrán solicitar las EIA presentadas por las personas obligadas” y que “la autoridad ambiental provincial o municipal según correspondiere arbitrará los medios para la publicación del listado de las Evaluaciones de Impacto Ambiental presentadas para su aprobación, así como del contenido de las Declaraciones de Impacto Ambiental” (Artículos 16 y 17). Asimismo, “cuando la autoridad ambiental provincial o municipal lo crea oportuno, se convocará a audiencia pública a los mismos fines” (Artículo 18).

Responsabilidades Institucionales

Las responsabilidades institucionales para la gestión ambiental y social del Programa se definen de la siguiente manera:

El Ministerio de Economía (ME) de la Provincia de Buenos Aires es el Organismo Ejecutor (OE), y administrará el Programa a través de la Subsecretaría de Finanzas (SSF). Este último ejercerá la coordinación general del Programa, la administración de los recursos del préstamo y será responsable de la financiación oportuna de la contrapartida local y el cumplimiento de los objetivos del Programa y los documentos del Proyecto. La SSF también será la contraparte principal del BM y será responsable de las adquisiciones de consultoría y bienes y del Monitoreo y Evaluación del Programa.

El Organismo Subejecutor (OS) del Programa es el Ministerio de Infraestructura y de Servicios Públicos (MISP), a través de la Unidad de Coordinación y Ejecución de Proyectos de Obra (UCEPO). El OS contará con la asistencia técnica de las siguientes dependencias del MISP: la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda (SSTUV), y del Instituto de la Vivienda de Buenos Aires (IVBA).

El Organismo Contratante de las obras (OC) es el municipio correspondiente al área de intervención, que en primera instancia será el Municipio de Morón.

El Programa contratará un Equipo de Gestión Ambiental y Social (EGAS). El EGAS incluirá al menos dos especialistas en medio ambiente (uno de ellos se centrará en la supervisión de las obras y el otro en

⁴ Las guías pueden encontrarse en el siguiente link: www.ifc.org/ehsguidelines

su evaluación del impacto ambiental), un especialista social y un especialista en la comunicación social, todos ellos con los conocimientos y experiencia necesarios y con afectación full time. También podrá ser contratada una persona para llevar a cabo el trabajo administrativo.

El EGAS actuará como nodo de todas las áreas involucradas, asegurando la comunicación entre las partes y el cumplimiento de las salvaguardas del BM. Este equipo será coordinado por la UCEPO.

Los especialistas del EGAS también podrán apoyarse en los expertos de cada una de las áreas intervinientes para cumplir con los procedimientos y requisitos establecidos en el MGAS.

Gestión Ambiental y Social

En el MGAS se definen los instrumentos y procedimientos que se aplicarán para la gestión -ambiental y social de las intervenciones, tanto en las fases de diseño e implementación de las obras y actividades, como los responsables de su aplicación.

Los instrumentos y procedimientos están diseñados para garantizar la correcta gestión de los impactos negativos y para potenciar los positivos. Entre los impactos negativos identificados en el MGAS se pueden destacar: afectación del medio ambiente urbano como consecuencia de las obras (generación de ruido, partículas, residuos, contaminación de suelos, aguas subterráneas y/o aire); molestias temporales a la población de la zona por obstrucción del tráfico, aumento del riesgo de accidentes, alteración del movimiento urbano y de las actividades residenciales y comerciales; y, reasentamiento involuntario (de aplicar).

Las medidas de mitigación representarán principalmente buenas prácticas ambientales y sociales para obras de construcción, incluida la reducción del ruido en la fuente o por amortiguadores de sonido, el mantenimiento adecuado de motores, el riego del material acumulado, el control de los derrames de petróleo y combustible, el manejo adecuado de cada tipo de material residual, el uso sistemático de equipos de protección personal por parte de los trabajadores contratados, y la aplicación de medidas eficaces de orientación de tráfico para garantizar la seguridad de la comunidad, etc. Ver el Anexo 3 para una descripción más detallada de tipos de impactos y las medidas de mitigación y buenas prácticas aplicables.

Los principales riesgos esperados están relacionados con el potencial malestar social, en particular durante la primera fase, la cual se centra en la planificación urbana, incluyendo estudios de diagnóstico que definirán las intervenciones específicas. Dado que los residentes de Carlos Gardel y otras unidades de vivienda en el GBA están viviendo en condiciones inadecuadas y peligrosas (es decir, hacinamiento, falta de infraestructura urbana básica, poca movilidad dentro del barrio -especialmente para las personas con discapacidades físicas-, delincuencia e inseguridad, violencia de género, incertidumbre en títulos de propiedad, escasa integración con su entorno, y la estigmatización) y las intervenciones de infraestructura sólo podrá tener lugar una vez que la etapa de planificación urbana se ha completado, el Componente 2 apoyará la implementación de varios programas sociales a abordar los problemas identificados y los desafíos que enfrentan los beneficiarios. Como parte de la preparación del Proyecto, la PBA llevó a cabo una Evaluación Social completa, la que ha sido utilizada como insumo para definir las áreas prioritarias de intervención para los programas sociales. La implementación de estos programas requerirá una estrecha coordinación con las partes interesadas, incluyendo a beneficiarios del Proyecto y los organismos encargados de la prestación de servicios a nivel nacional, provincial y local.

Los impactos positivos podrán potenciarse, por ejemplo, para que las intervenciones efectivamente alcancen a los beneficiarios, en materia de agua, saneamiento y residuos, y que puedan ser sostenidas

en el tiempo. Todas las cuestiones que puedan ser mejoradas en cuanto a la efectividad de sus resultados, las cuales se identificarán durante la implementación del Sub-componente 2.1, deberán ser reforzadas y abordadas mediante el Sub-componente 2.3. Éste, abordará dichas temáticas desde la concientización y capacitación de los vecinos, u otras modalidades complementarias o superadoras, con el objetivo último de fortalecer el capital social y su autogestión.

Entre los Anexos clave del MGAS, Anexo 3 presenta una identificación aproximada de los principales impactos ambientales y sociales que se podrían producir durante las etapas de construcción y operación de los sub-proyectos previstos, dando igualmente los lineamientos de las medidas preventivas y de mitigación y buenas prácticas a aplicar así como de las medidas a tomar para potenciar los impactos positivos previstos.

Se ha definido que todos los trabajos y actividades tendrán un Plan de Gestión Ambiental y Social (PGAS), como condición de mínima, y que aquellos requeridos por la legislación provincial deberán ser sometidas al proceso de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA), en virtud de la autoridad de aplicación provincial o municipal, según corresponda. En el Anexo 5 del MGAS se proporcionan directrices para realizar la evaluación de Impacto Ambiental y Social (EIAS) que cumplen con la ley provincial y las políticas de salvaguardas del BM. La autoridad de aplicación, provincial o municipal, del procedimiento de evaluación ambiental será definida durante la implementación del Programa, una vez seleccionadas las obras. Se ha determinado que en los pliegos de las obras se exigirá al contratante contar con un responsable ambiental.

Los PGAS serán preparados por los contratistas, de acuerdo con las especificaciones contenidas en los documentos de licitación y contratos. Los contenidos mínimos y directrices para los PGAS están incluidos en el Anexo 6 del presente MGAS.

Los sub-proyectos y sus PGAS deberán ser difundidos y consultados por los representantes municipales y provinciales responsables. No se llevarán a cabo consultas para cada obra individual, sino más bien para cada tipo de obra, asegurando la participación de toda la comunidad.

La PBA, a través de sus áreas técnicas, llevará a cabo el seguimiento de la ejecución de las obras, y el municipio será responsable de su inspección.

Si es necesario el desarrollo e implementación de un Plan de Reasentamiento (PR), tal como lo indicado en el Marco de Política de Reasentamiento (MPR, Anexo 2), la PBA contará con el trabajo asociado del municipio en donde se desarrolle la intervención.

Durante el diseño y la implementación de los sub-proyectos, serán implementadas actividades de participación pública sobre el Proyecto y sub-proyecto y su EIAS las cuales estarán a cargo del EGAS. Además, como parte del PGAS, el contratista deberá implementar un Programa de Comunicación y Participación, el cual estará supervisado por el EGAS. Este programa deberá informar a la población sobre: a) la fecha de comienzo de las obras, b) la duración estimada de las obras, c) el calendario de actividades, d) potenciales impactos, e) las consideraciones ambientales, f) las consideraciones relativas a la circulación, g) de señalización, h) las recomendaciones a los peatones y automovilistas, etc. Además, el municipio va a crear un espacio para la participación y la gestión, el cual será coordinado por el EGAS; involucrar a los miembros de los equipos técnicos provinciales y municipales, así como representantes de la población afectada por las actividades y obras.

Por último, este MGAS determina que se establecerá un Programa de Monitoreo para medir la adecuación y efectividad de las medidas de mitigación y otras acciones de gestión socio-ambiental establecidas, cuyo cumplimiento estará a cargo del EGAS. Se presenta una posible modalidad de monitoreo la cual deberá ser perfeccionada por la PBA atendiendo a su factibilidad de medición. El

monitoreo propuesto consiste en: 1) realización de un relevamiento fotográfico que describa la situación ambiental y social, y 2) realización de encuestas, entrevistas y/o Grupos Focales, para que los vecinos expresen y describan cómo perciben la situación ambiental y social. Estos indicadores serán medidos al inicio del Programa, cuando el EGAS desembarque en la zona de intervención, y luego serán medidos al finalizar las intervenciones.

Consultas Públicas

Las actividades de consulta iniciales se llevaron a cabo a través de: i) grupos de discusión, y ii) entrevistas en profundidad a actores claves del Municipio de Morón y del Barrio Carlos Gardel.

La primera conclusión en cuanto a la respuesta de la población consultada del Barrio Carlos Gardel es que quieren que se realicen las intervenciones de mejora, razón por la cual, y teniendo en cuenta el contexto en el que sufrieron muchos vaivenes, el equipo provincial y municipal tomó la precaución de no generar demasiadas expectativas. Siguiendo esta línea, se evidenciaron diferentes posturas de parte de los consultados: Hubo participantes que percibieron la posibilidad de intervenir con buen agrado, y hubo otras personas que mostraron sentirse "defraudadas" y manifestaron enojo.

En cuanto a las temáticas o inquietudes que surgieron de las consultas, pueden mencionarse las siguientes: Infraestructura para discapacidad, gestión de residuos y salud. Estas cuestiones resultantes de la primera consulta han sido incorporadas al presente MGAS. El lugar seleccionado para la socialización del Programa y el borrador avanzado de su presente MGAS y MPR (Anexo 2 del MGAS) fue el salón Municipal "Polideportivo Gorki Grana", situado en Santa María de Oro 3530 en el Partido de Morón. La selección de dicho lugar obedeció a la cantidad de personas que se estimó formarían parte de la actividad (aproximadamente 200 personas). El barrio no cuenta con ningún espacio que permita llevar adelante la misma, por lo tanto, se eligió el Polideportivo ya que cuenta con un Salón de Usos Múltiples e instalaciones adecuadas. Se organizó el traslado de los participantes por parte del Municipio al lugar.

La convocatoria fue realizada para el día miércoles 9/11, con una duración aproximada de tres horas. Se invitaron a formar parte a funcionarios municipales y provinciales y todos los participantes de las entrevistas personalizadas, los focus group y referentes comunitarios, como así también todos aquellos vecinos que estén interesados en la convocatoria. En total participaron unas 220 personas, representando a vecinos-as trabajadores-as del municipio en el barrio, organizaciones sociales que desarrollan actividades en el mismo y vecinos-as en general.

La coordinación del encuentro estuvo a cargo de funcionarios provinciales quienes efectuaron una presentación de los documentos mediante diapositivas con una duración aproximada de 30 minutos. Luego se estableció un espacio de preguntas y respuestas, que se encuentra debidamente documentado con un registro fotográfico y de asistencias en el Anexo 9 del presente MGAS. Los comentarios de los participantes no se enfocaron en el MGAS ni el MPR, así que los mismos no resultaron ajustados con base en los resultados de la consulta.

Fortalecimiento Institucional

Con el análisis de las capacidades institucionales existentes en la PBA, se ha identificado que a partir de la ejecución del Programa, la PBA requiere conformar un EGAS dinámico para asumir la responsabilidad de la gestión ambiental y social del Programa, tal como se define en el presente MGAS.

El Plan de Fortalecimiento Ambiental y Social prevé la contratación externa de expertos en temas específicos de gestión ambiental y social, cuyo trabajo fortalecerá la capacidad de gestión de las áreas

clave que participarán en la ejecución del Programa (Organismo Ejecutor, Organismo Subejecutor - UCEPO, SSTUV, IVBA- y municipio) para permitir la correcta y rápida ejecución del Programa y su MGAS.

Asimismo, se llevarán adelante las actividades de fortalecimiento siguientes:

- 1) Talleres de capacitación en temas específicos de gestión -ambiental y social, con el objetivo de internalizar y fortalecer los conocimientos prácticos del personal de la PBA y del municipio en temas como reasentamiento involuntario, evaluación y mitigación de impactos ambientales y sociales, políticas de salvaguarda del Banco Mundial, etc.;
- 2) Contratación de consultorías individuales;
- 3) Adquisición de bienes (mobiliario, equipamiento informático, otros);
- 4) Actividades de sensibilización con la comunidad, incluyendo las actividades de comunicación; y
- 5) Contratación de firmas consultoras.

Presupuesto Estimado para la Implementación del MGAS

El presupuesto estimado para la ejecución del MGAS, U\$S 473.000, se basa en la estimación de los costos asociados a los recursos humanos, asistencia técnica para el diseño de EIAS, consultoría para la supervisión de obras, auditorías de aspectos ambientales y sociales, adquisición de equipamiento informático, y realización de talleres y otras actividades de capacitación. El presupuesto estimado se basa en los precios de octubre de 2016.

Los recursos humanos necesarios para la ejecución del MGAS están en línea con el Plan de Fortalecimiento Institucional descrito anteriormente:

- Especialistas Ambientales: 1 especialista en supervisión de obras y 1 especialista con experiencia en desarrollo de EIA(S) y gestión ambiental (40hs/semana).
- Especialista en Comunicación Social: 1 profesional dedicado a tiempo completo (40 hs/semana) asignado al EGAS, para el fortalecimiento del municipio.
- Especialista Social: 1 profesional dedicado a tiempo completo (40 hs/semana).
- Personal administrativo: 1 técnico dedicado a tiempo completo (40 hs/semana).

Además, para la preparación de un PR, si corresponde, se requerirá la contratación de los siguientes especialistas a tiempo completo:

- Coordinador, especialista en reasentamiento involuntario.
- Abogado, con experiencia en expropiaciones y casos de reasentamiento involuntario.
- Especialista en tasaciones.
- Agrimensor, con experiencia en mensura y expropiaciones.
- Especialista social, con experiencia en reasentamiento involuntario.
- Especialistas técnicos de las áreas temáticas correspondientes a los componentes del sub-proyecto.

MGAS Sujeto a Mejora Continua

El MGAS fue preparado sobre la base del principio de flexibilidad y mejora continua, de modo de permitir la adopción de soluciones a las nuevas necesidades o requerimientos que eventualmente surjan de las consultas y de la implementación práctica de las obras y actividades del Programa. Por lo tanto, este MGAS podrá ser actualizado periódicamente; no obstante, todo cambio deberá contar con la No-objeción del BM. Cabe destacar que, en caso de introducción de modificaciones

significativas en el presente MGAS, según determinado por el BM, el MGAS deberá ser consultado y/o publicado nuevamente.

Como documentos clave del Programa, el MGAS y el MPR estarán disponibles tanto en físico en los lugares clave de los barrios beneficiarios del Programa como en línea por parte de la PBA, los municipios beneficiarios y el BM.

Para concluir, es dable mencionar que el MGAS será integrado al Manual Operativo del Componente 2 del Proyecto de Transformación Urbana del AMBA.

EXECUTIVE SUMMARY

THE ENVIRONMENTAL AND SOCIAL MANAGEMENT FRAMEWORK (ESMF) prepared by the Government of the Province of Buenos Aires for the METROPOLITAN BUENOS AIRES URBAN TRANSFORMATION PROJECT COMPONENT 2 – Improvement of Living Conditions in Vulnerable Neighborhoods in Greater Buenos Aires

Introduction

The objective of the "Urban Transformation of the Metropolitan Area of Buenos Aires (AMBA⁵) Project", hereinafter called "the AMBA Project" or "the Project", financed by the World Bank (WB), is to improve access to selected basic services and adequate housing in selected disadvantaged neighborhoods in the Buenos Aires Metropolitan Area, and strengthen the institutional capacity for urban management at the metropolitan level through the implementation of 5 components: 1) Urban and Social Integration of Barrio 31 in CABA (US\$ 160 million), 2) Improvement of Living Conditions in Vulnerable Neighborhoods in Greater Buenos Aires (US\$ 29.1 million), 3) Strengthening Institutional Capacities for Metropolitan Urban Management (US\$ 3 million), 4) Project Management and Monitoring by CABA (US\$ 7 million), and 5) Project Management and Monitoring by PBA (US\$ 0.9 million).

According to the World Bank's Operational Policy (OP) 4.01 on Environmental Assessment, the Project is classified as Category A because it involves resettlement of around 1,100 households/small businesses under Component 1. Component 1 and 3 will be executed by the Government of the CABA and Component 2 by the Government of the PBA that will also support execution of Component 3. Due to said implementation arrangements, the Project has two sets of safeguards instruments; one for Component 1 and 3 and another for Component 2.

Both CABA and PBA have prepared an Environmental and Social Management Framework (ESMF) that have been approved by the Bank, to establish the criteria to manage potential impacts related to their respective Components. Environmental and Social Management Frameworks have been selected as the appropriate instrument under OP 4.01 due to the programmatic nature of the proposed interventions under Component 1 and Component 2, which related investments will be defined during the Project implementation, based on results of diagnostic studies financed by the Project. Once the investments are defined, the corresponding Environmental and Social Management Plans (ESMPs) will be prepared following the procedures outlined in the ESMFs. Further, both Governments developed a Social Assessment and a Resettlement Policy Framework (RPF) that are reflected and included in the ESMFs, respectively.

The present ESMF focuses on the aforementioned Component 2, and in this case, the RPF will be used to guide the preparation of specific Resettlement Action Plans for any works that may imply Involuntary Resettlement under this Component.

⁵ AMBA includes the Buenos Aires Autonomous City (CABA) with an area of 200 km² and a population of 2.891.082 inhabitants and the Greater Buenos Aires, composed of 24 districts and covering an area of 2900 km² with a population of 9.916.715 inhabitants. Source: Observatorio Metropolitano based on CNPHV-INDEC (2001-2010).

The "Improvement of Living Conditions in Vulnerable Neighborhoods in Greater Buenos Aires (GBA)"⁶, hereinafter called "Program", consists of the development of interventions to improve habitats with social, urban and environmental deficits. In the GBA, there are 80 housing complexes that were built by the State in the 70s that stand out due to their current conditions⁷. These complexes present a high degree of deterioration and qualitative household deficit. Among the same, the housing complex "Presidente Sarmiento", located in the municipality of Morón, also known as "Barrio Carlos Gardel", has been chosen as a pilot site for intervention under Component 2⁸. The Program will allow financing interventions in places that, after implementing a determined evaluation methodology, are proven to have urban, social and environmental characteristics similar to the selected pilot site, and equal or less socio-environmental complexity.

The activities to be financed under Component 2 may include (i) the preparation of diagnostic studies and investment plans for selected disadvantage neighborhoods, and (ii) the carrying out of investments in selected disadvantaged neighborhoods located in the municipalities of the Province of Buenos Aires located within AMBA, including, inter alia: (a) the provision of social violence prevention programs; (b) the carrying out of small works for the improvement of public spaces; and (c) the carrying out of housing improvements, property formalization, and construction of public buildings.

The Barrio Carlos Gardel, located in the Municipality of Morón, has been identified as a potential site for the intervention. The lower amount allocated to this component reflects the framework nature of the proposed intervention, in which the initial activities will consist of diagnostic studies that will define the specific investments to be financed.

The present ESMF was developed for Component 2 according to the guidelines of the OP 4.01 and the applicable provincial legislation. The ESMF establishes the principles, rules and procedures to carry out the environmental and social impact assessment (ESIA) of the works and interventions that will be defined during Project implementation. The objective of the ESMF is to identify and evaluate potential impacts and to guide the measures to be implemented for the prevention, reduction, mitigation or compensation of potential negative impacts and to maximize positive impacts. The ultimate goal of the ESMF is to achieve adequate social and environmental management throughout the sub-project cycle, pointing to three basic objectives:

- (i) Ensure maximum sustainability and social and environmental value of the works and interventions to be financed with the loan;
- (ii) Comply with applicable law; and
- (iii) Integrate the World Bank's Safeguard Policies and ensure compliance.

Regarding compliance with both the legal framework of the country and the applicable OPs of the WB, it is important to note that if there is any significant difference between them, the most stringent norms should be applied.

⁶ The 24 districts of the Province of Buenos Aires that compose Greater Buenos Aires (GBA) are: Lomas de Zamora, Quilmes, Lanús, General San Martín, Tres de Febrero, Avellaneda, Morón, San Isidro, Malvinas Argentinas, Vicente López, San Miguel, José C. Paz, Hurlingham, Ituzaingó, La Matanza, Almirante Brown, Merlo, Moreno, Florencio Varela, Tigre, Berazategui, Esteban Echeverría, San Fernando and Ezeiza.

⁷ *Hacia un programa de rehabilitación de los Conjuntos Habitacionales construidos por el Estado*. Eduardo Beckinschtein; Lucía E. Calcagno; Domingo Pablo Risso Patrón. First edition, Buenos Aires, *Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo, Sociedad Central de Arquitectos*, 2013.

⁸ According to the results of Sub-component 2.1, and if the area of Barrio Carlos Gardel is not eligible for intervention and another area must be selected for that end, this area must be chosen from the list of 15 pre-selected housing complexes, which are detailed in Chapter 1 of the ESMF. This selection will be conditioned by compliance with the eligibility criteria presented in Chapter 7.

Program Description

The main axes of the Program are:

- **Sub-component 2.1 - Urban Planning:** This sub-component includes activities and studies aimed at obtaining reliable information to define the physical interventions to be implemented, as follows: i) Social and housing survey; ii) Analysis of the ownership situation; iii) Development of a comprehensive diagnosis; iv) Definition of guidelines and scenarios; and v) Development of the overall intervention strategy (Master Plan).
- **Sub-component 2.2 - Services, Urban and Building Infrastructure:** Based on the results obtained under Sub-component 2.1, the physical interventions will be defined and executed to enhance the public services, building structures, readjust and improve infrastructure utility networks and improve the construction of urban infrastructure and public space.
- **Sub-component 2.3 - Governance and Social Capital:** The main objective under this sub-component is to promote and enhance the governance and social capital of the community in the area of intervention, by empowering people, strengthening their self-management (consortium organizations within the housing complexes and/or community management groups) and raising awareness among its inhabitants on issues that affect them (environment, health, pests, etc.). In this sense, the implementation of urban improvements in the complex must be accompanied by actions aimed at strengthening the neighborhood's organization or consortium, to include the community in the Program and enrich its execution, and to commit the community to maintaining the complex once the improvements are done.

The types of works foreseen cover the following categories:

- Electricity works: electrical installations, connections, removal of improper wiring, street lighting, etc.
- Gas works: gas pipe installation, connections, meter connections, removal of poorly connected pipes, etc.
- Water and sanitation works: secondary networks, interceptors, connections, pumping stations, piping drive, etc.
- Drainage works: pipes and drainage pipes, fittings, hydromechanical works (gates, valves, etc.), controlled infiltration structures, etc.
- Building improvement works: waterproofing of roofs and walls, painting, plastering, restoration of columns, adjustment for accessibility, etc.
- Urban improvement works: small-scale paving, adjustment for accessibility, landscaping, removal and planting of tree specimens, etc.

Description of the Program Implementation Area

With a population of 14,839,026 inhabitants, which represents 35 percent of the country's population, the Metropolitan Region of Buenos Aires (RMBA) is considered one of the mega-cities of Latin America. It occupies an urban area of about 2,240 km² and has a density of 54 hab./ha. Economically, it contributes 46 percent of the national GDP and 70 percent of the production in the PBA, concentrating the representation of national political power in its territory.

The RMBA is composed of the CABA and forty (40) districts of the PBA that are arranged in three rings around the CABA. The first and second rings are referred to by INDEC, the National Institute of Statistics and Census, as the "24 districts of GBA". According to the general description of the Program intervention area presented in the ESMF, the GBA is one of the five largest conglomerates in the country, characterized in part by unequal distribution of opportunities, great contrasts of quality of life, poor access to basic infrastructure services and social facilities, and significant environmental problems.

Throughout the ESMF, "Barrio Carlos Gardel" refers to the territory containing the new development of the old Carlos Gardel slum and the President Sarmiento Housing Complex. Said combined geographic area will be analyzed and defined as a single information space, given the prevailing socio-demographic, urban, social, and census delimitation characteristics. The description of the neighborhood, as the one initially prioritized for intervention, serves to illustrate the typical socio-environmental situation and highlights the common patterns in this type of housing complexes that the Program will attend.

Some of the socioeconomic data presented in the ESMF for Morón and Barrio Carlos Gardel are highlighted in Table 1. By comparing the data, it can clearly be observed that the "Barrio Carlos Gardel" is under an unfavorable situation. Table 1 also sheds light on some of the main socioeconomic problems of "Barrio Carlos Gardel": youth unemployment and low levels of education.

Table N° 1. Extraction of socioeconomic data presented in the ESMF

Indicador socioeconómico	Morón (%)	"Barrio Carlos Gardel" (%)
Unsatisfied Basic Needs (UBN)	3,5	7,2
Households with 5 or more members	14,9	34,2
Overcrowding	1,3	3,6
Illiterate population (10 years or older)	0,8	2,7
Unemployment rate	6,0	11,6
Youths that neither study nor work	13,2	28,7
Femenine heads of household in Households with two or more members	24,1	40,1

Source: Elaborated by Morón based on the 2010 National Census.

By comparing the data of Barrio Carlos Gardel with the data of the Municipality of Morón, a clearly unfavorable situation can be identified for the first one. Among the main problems related with habitat conditions, the following are highlighted: the inadequacy of the infrastructure networks to the needs of the people; the limited accessibility in the neighborhood that severely impacts the quality of life of the elderly and disabled; the informal occupations of public spaces carried out by a significant percentage of residents who have illegally extended their homes in the ground floor; the overcrowding situation suffered by a significant percentage of households; and the water and gas leaks inside the households.

Waste collection is one of the environmental problems that affects the intervention area as many homes are off the streets and do not have an efficient collection system. There are areas where waste accumulates, causing non hygienic and pollution hotbeds and deteriorating public spaces, recreational areas and the overall urban habitat. Open sewers and flooded sectors due to obstruction of drains are also common. These conditions generate the appearance of disease-transmitting rats, dogs and insects.

As for the biophysical environment, there are no natural habitats in the Program implementation area that is heavily intervened and overall degraded by human action.

Safeguard Policies of the World Bank

In the Barrio Carlos Gardel where the Program will first intervene, given the complexity of the problems, it has not yet been possible to define the necessary interventions to help improve the habitat. Therefore, Sub-component 2.1, as mentioned, will include diagnostic studies that culminate with a Master Plan that defines the executive projects (sub-projects) and other interventions to be financed by the Program. Consequently, as it is not possible to define the works and other specific investments in concrete locations and thus identify the site-specific environmental and social impacts of the same during Project preparation, the present ESMF has been developed to establish the necessary guidelines to address the specific impacts once interventions are defined both for Barrio Carlos Gardel as well as for any other potential site of intervention.

The ESMF was compiled considering the requirements of the applicable WB Operational Policies, especially the Environmental Assessment (OP 4.01) and Involuntary Resettlement (4.12). As indicated above, according to OP 4.01, the Project is classified under Category A because Component 1 involves a high risk for potentially significant negative social impacts that are sensitive in nature (irreversible in terms of involuntary resettlement), diverse or unprecedented. Also in terms of Component 2, the sensitivity of the social environment requires careful work in the social management of the Program, including the formation of participation and consultation spaces.

Other WB safeguards that have been activated for the Program as they might be triggered by the sub-projects are OP 4.09 for Pest Management and OP 4.11 for Physical Cultural Property. The OP 4.10 for Indigenous Peoples has not been activated since at the time of the realization of the Social Assessment, and having reliable information from key interviews and participants in the focus groups, it was concluded that within the pilot intervention area (Barrio Carlos Gardel), no indigenous populations were identified. Likewise, no indigenous population has been identified in the 15 housing complexes that have been pre-selected for potential attention by the Program, depending on the availability of funds. The ESMF also reflects the Environmental, Health and Safety Guidelines⁹ of the World Bank Group that shall be applied as pertinent. These Guidelines are technical reference documents containing general and specific examples of international good practice.

Legal and Institutional Framework

The ESMF describes the regulatory and institutional framework for the Program and sets out the specific legal requirements that may apply to works and interventions to be defined. In this regard, Law No. 11,723 of the Province of Buenos Aires stipulates that the execution of works or activities that produce or are capable of producing any negative effects to the environment within the PBA and / or its natural resources, must obtain prior to their materialization, an Environmental Impact Statement

⁹ www.ifc.org/ehsguidelines

(EIS) that, depending on the category of the works, will be submitted to the Provincial Agency for Sustainable Development or the municipality where the works are performed. By said Law, any natural or legal, public or private project holder is required to submit together with the project an Environmental Impact Assessment (EIA) according to the provisions determined by the enforcement authority.

The Law also establishes the framework for citizen participation, dictating that "the inhabitants of the Province of Buenos Aires may request the EIA submitted by obligated persons" and that "the provincial or municipal environmental authority, as applicable, will arbitrate the means for the publication of the Environmental Impact Assessments submitted for approval, as well as the content of Environmental Impact Statements" (Articles 16 and 17). Also, "when the provincial or municipal enforcement authority considers, it will be convened to public hearing for the same purposes" (Article 18).

Institutional Responsibilities

The institutional responsibilities for the environmental and social management of the Program are defined as follows:

The Ministry of Economy (ME) of the PBA is the executing entity (OE), and will administer the Program through the Under-secretariat of Finance (SSF). The latter will exercise overall Program coordination, administration of the loan and will be responsible for the timely financing of the local counterpart and compliance with the Program's objectives and grounding documents. The SSF will also be the main counterpart of the WB and will be responsible for the procurement of consultancies and goods and monitoring and evaluation of the Program.

The sub-executing entity (OS) of the Program is the Ministry of Infrastructure and Public Services (MISP), through the Unit of Coordination and Implementation of Work Projects (UCEPO). The OS will receive technical assistance from the following agencies that depend on the MISP: the Social Under-secretariat of Land, Planning and Housing (SSTUV), and the Housing Institute of Buenos Aires (IVBA).

The Contracting Agency (OC) of the works is the corresponding municipality of the area of intervention, which, in the first instance, will be the Municipality of Morón.

The Program will hire an Environmental and Social Management Team (EGAS). The environmental and social technical specialists will include at least two environmental specialists (one focused on supervision of works and the other on their environmental impact assessment), a social specialist, and a specialist in social communication, all with the required knowledge and experience. A person to undertake administrative work could also be hired.

The EGAS will act as a node of all the areas involved, ensuring smooth communication between them and compliance with the WB safeguards. The team will be coordinated by UCEPO.

The EGAS specialists will also rely on experts from the areas involved throughout the loan implementation to fulfill the procedures and requirements set out in the ESMF.

Environmental and Social Management

The ESMF defines the instruments and procedures to be applied for the environmental and social management of the interventions, both in the design and implementation phases of the works and activities, as well as those responsible for their implementation.

The instruments and procedures are designed to ensure proper management of negative impacts and to enhance positive impacts. Among the negative impacts identified in the ESMF, the following can be highlighted: affected urban environment as a result of the works (generation of noise, particulate matter, waste, contamination of soil, ground water and/or air); temporary nuisance to the population of the area because of obstructing traffic, impairing the urban movement and the residential and commercial activities, increasing risk of accidents and potential involuntary resettlement.

Mitigation measures will represent mainly standard environmental and social good practices for construction works, including noise reduction at source or sound absorbers, proper engine maintenance, watering of accumulated material, control of oil and fuel spills, adequate management of all types of waste material, consistent use of personal protection equipment by the contracted workers, and application of efficient traffic guidance measures to secure community security, etc. See Annex 3 for a description of the types of impacts and the applicable mitigation measures and good practices in more detail.

Main expected risks are related to potential social unrest, in particular during the first phase of the implementation that will be focused on urban planning, including diagnostic studies to define the specific interventions. Since the residents of Carlos Gardel and other housing units in the GBA are living under inadequate and hazardous housing conditions (i.e. overcrowding, lack of basic urban infrastructure, poor mobility within the Barrio -especially for people with physical disabilities-, crime and insecurity, gender violence, uncertainty in property titles, weak integration with their surrounding environment, and stigmatization from outsiders) and infrastructure interventions will take place only once the urban planning stage is completed, the Component 2 will support the deployment of several social programs to address identified issues and challenges faced by the beneficiaries. As part of the Project preparation, the PBA carried out a thorough Social Assessment that has been used as an input to define priority areas of intervention for social programs. The implementation of these programs will require strong coordination with stakeholders, including Project beneficiaries and the agencies in charge of service provision at the national, provincial and local levels.

Positive impacts can be enhanced, for instance, in order for interventions to effectively reach the beneficiaries on water, sanitation and waste management, and that they may be sustained over time. All activities that may be improved in terms of the effectiveness of their results, which will be identified during the implementation of Sub-component 2.1, should be strengthened and addressed through the implementation of Sub-component 2.3. This sub-component will address these issues by raising awareness and education of residents, or by other complementary or better modalities, with the ultimate aim of strengthening the social capital and self-management.

Among the key Annexes of the ESMF, Annexes 3 offers a preliminary identification of the major environmental and social impacts that could occur during the construction and operation phases of the planned sub-projects, offering also guidelines for preventive and mitigation measures and good practices to be applied, as well as for measures to enhance the expected positive impacts.

It has been decided that all works and activities will have an Environmental and Social Management Plan (ESMP) as a minimum condition, and that those required by provincial legislation must be submitted to the process of Environmental and Social Impact Assessment (ESIA), under the provincial or municipal authority of application, as appropriate. Annex 6 of the ESMF provides guidelines for conducting ESIAAs that comply with the provincial law and the WB safeguards. The provincial or

municipal enforcement authority of the environmental assessment procedure will be defined during the implementation of the Program, once the works and activities are selected. The technical specifications of the works will require the contractor to have an environmental specialist.

The ESMPs will be prepared by contractors according to the specifications contained in the bidding documents and contracts. The minimum contents and guidelines for ESMPs are presented in Annex 7 of the ESMF.

The sub-projects and their social and environmental assessment and management plans will be disseminated and consulted by the responsible municipal and provincial representatives. Consultations will not be conducted for each individual work, but rather for each type of work to ensure the participation of the whole community.

The PBA, through its technical areas, will conduct the systematic monitoring of the execution of the works, and the municipality will be responsible for inspecting them.

If the development and implementation of a Resettlement Plan (PR) is necessary, and as indicated by the Resettlement Policy Framework (RPF, Annex 2), the PBA will have the associated work of the municipality where the intervention is developed.

During the design and implementation of sub-projects, public participation activities will be implemented. A Public Consultation (and/or Public Hearing for works and activities that are required by the enforcement authority) on the draft Environmental and Social Impact Assessments of works and activities will be held and will be in charge of the EGAS team. Also, as part of the PGAS, and supervised by the EGAS team, the contractor must implement a Communication and Participation Program. This program should inform the population on: a) date of commencement of work, b) estimated duration of works, c) schedule of activities, d) potential impacts, e) environmental considerations, f) considerations regarding circulation, g) signaling, h) recommendations to pedestrians and motorists, etc. Besides, the municipality will create a space for participation and management, which will be coordinated by the EGAS team. It will involve members of provincial and municipal technical teams as well as representatives from the population affected by the activities and works.

Also, contractors who carry out the works will have a communication program to keep the community informed about the progress of works and of each stage and subsequent safety considerations.

Finally, the ESMF determines that a monitoring program will be implemented in order to measure the adequacy and effectiveness of the mitigation measures and other socio-environmental management actions established. A possible monitoring method, which must be improved by the PBA according to the feasibility of the measurement, is presented. The proposed monitoring consists of: 1) conducting a photographic survey that describes the environmental and social situation, and 2) conducting surveys, interviews and/or focus groups, so that neighbors express and describe how they perceive the environmental and social situation. These indicators should be measured at the beginning of the Program, when the EGAS applies to the intervention area, and also at the end of the interventions.

Public Consultations

The initial consultation activities were conducted through: i) focus group discussions and ii) in-depth interviews with key players in the Municipality of Morón and in the neighborhood of Carlos Gardel.

The first conclusion gathered from the population surveyed in Carlos Gardel was that residents want improvement interventions to be executed. Taking into account the context in which they suffered

many ups and downs, the provincial and municipal teams have been careful to avoid creating too high expectations. Along these lines, the surveyed population took on different stances: there were some who perceived the possibility of intervention with great satisfaction, and others who showed to be "defrauded" and expressed anger.

The following are some issues or concerns mentioned in the consultations: infrastructure adapted for people with disability, waste management and health. These issues arising from the first consultations have been incorporated into the present ESMF.

The venue selected for disseminating the Program and the advanced draft of the present ESMF and RPF (Annex 2 of the ESMF) was the Municipal hall "Gorki Grana Sports Center", located in Santa Maria de Oro 3530 in the District of Morón. The selection of this location was based on the number of people estimated to be part of the activity (approximately 200 people). The sports center was chosen given the neighborhood does not have the space capacity to host such an audience. The center has a multipurpose room and adequate facilities. The transfer of participants to the place was organized by the municipality.

The activity was conducted on Wednesday, November 9th, 2016 and lasted for approximately three hours. Municipal and provincial officials as well as all the people that participated in the personal interviews and focus groups and related communities were invited, and overall any neighbor interested in the public call for the event were welcomed. A total of around 220 people participated, representing neighborhood workers of the municipality, social organizations that develop activities in the neighborhood and residents of the same.

The coordination of the meeting was headed by provincial officials who carried out a 30 minute presentation of the documents. A question and answer session followed and the results are documented in detail in Annex 10 of the present ESMF, including registration of the attendance and photos of the meeting. Participants' comments did not focus on the ESMF or RPF, so they were not adjusted based on the results of the consultation.

Institutional Strengthening

Based on the analysis of the existing institutional capacity, it has been identified that effective Program execution requires PBA to form a dynamic EGAS to take on the responsibility for the environmental and social management of the Program, as defined in the present ESMF.

The Plan for Institutional Strengthening anticipates outsourcing experts on specific issues of social and environmental management, whose work will strengthen the management capacities of the key institutions involved in the implementation of the Program: Executing Entity, Sub-executing Entities (UCEPO, SSTUV e IVBA) and municipalities, to allow adequate and efficient implementation of the Program and its ESMF.

The key institutional strengthening activities that will be implemented include:

- 1) Training workshops on specific issues of socio-environmental management, with the aim of internalizing and strengthening the skills of personnel of the PBA and the municipalities on issues such as involuntary resettlement, assessment and mitigation of environmental and social impacts, WB safeguard policies, etc.;
- 2) Hiring individual consulting services;
- 3) Procurement of goods (furniture, computer equipment, etc.);
- 4) Awareness-raising activities with the community, including logistics of activities of communication; and

5) Hiring firms.

Estimated Budget for the Implementation of the ESMF

The estimated budget for the implementation of the ESMF, U\$S 473.000, is based on the estimation of the costs linked to human resources, technical assistance to design Environmental and Social Impact Assessments, consultancies to supervise civil works, audits of environmental and social aspects, informatics equipment, workshops, and other capacity building activities. The estimated budget is based on October 2016 prices and include the following human resources:

- Environmental Specialists: 1 specialist for works supervision and 1 specialist with experience in the development of E(S)IA and environmental management.
- Social Communication Specialist: 1 full-time professional (40 hours / week), assigned to EGAS, to strengthen the Municipality of Morón.
- Social Specialist: 1 full-time professional (40 hours / week)
- Administrative Personnel: 1 professional dedicated full time (40 hours / week)

Additionally, for the preparation of the PR, if applicable, the following full-time specialists will be contracted:

- Coordinator, involuntary resettlement specialist.
- Lawyer with experience in cases of expropriation and involuntary resettlement.
- Appraisals Specialist.
- Surveyor with experience in surveying and expropriations.
- Social specialist with experience in involuntary resettlement.
- Technical specialists corresponding to the thematic areas of the project components.

ESMF Subject to Continuous Improvement

The ESMF was prepared on the basis of the principle of flexibility and continuous improvement to meet new needs or requirements that might emerge from consultations and as lessons learnt from the practical implementation of the Program works and activities. Therefore, the ESMF could be regularly updated but every change must be previously approved by the WB. In the event of significant amendments to the present ESMF, as determined by the WB, it shall be consulted and/or reissued and disclosed.

As key documents of the Program, the ESMF and RPF will be available both in paper in key locations of the beneficiary neighborhoods of the Program and online by the PBA, the beneficiary municipalities and the WB.

The ESMF shall form a part of the Operational Manual of Component 2 of the AMBA Urban Transformation Project.

1 INTRODUCCIÓN

1.1 Proyecto de Transformación Urbana del AMBA

Actualmente el Área Metropolitana Buenos Aires (AMBA) alberga aproximadamente 12.800.000 habitantes, de los cuales 2.200.000 habitantes residen en asentamientos precarios y villas de emergencia (casi un 15% del total de su población). Dicha población no goza del acceso a una vivienda digna y en gran medida, no ve satisfechas sus necesidades básicas de acceso a los servicios urbanos.

El objetivo general del Proyecto es promover soluciones integrales para contribuir a la mejora de la calidad de vida de los habitantes en situación de vulnerabilidad del área metropolitana, mediante el desarrollo de 4 componentes: 1) Integración social y urbana del Barrio 31 en la Ciudad autónoma de Buenos Aires; 2) Mejora del hábitat en Barrios Vulnerables del Gran Buenos Aires (GBA), 3) Fortalecimiento del Planeamiento y la Gestión del Área Metropolitana de Buenos Aires, y 4)y 5) Administración, seguimiento y monitoreo.

Componente 1 – Integración social y urbana del Barrio 31 en la Ciudad autónoma de Buenos Aires: Este Componente pretende la progresiva recomposición e incorporación del tejido urbano de la Villa 31 y 31 Bis, como una experiencia piloto con potencial replicabilidad en otras “villas” de alta densidad urbana, implementando acciones innovadoras encaminadas tanto a perfeccionar las condiciones físicas de los asentamientos, como fomentando la construcción de capital social y humano y la coordinación interinstitucional, tanto a nivel nacional como del Gobierno de la Ciudad.

La intervención busca responder integralmente a la multiplicidad de problemáticas que atraviesan los conflictos de las villas, dotando a los beneficiarios directos de las herramientas necesarias para que quienes las habitan puedan desarrollar sus proyectos de vida. Se priorizarán iniciativas de acción territorial intersectorial: integración urbana, conectividad, movilidad y espacio público, el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad el desarrollo del capital social y el desarrollo económico y se contribuirá al desarrollo de una nueva institucionalidad, entendiendo esta última como la progresiva regularización de los derechos y obligaciones de los vecinos.

Además, en la actualidad las tierras y predios del polígono de intervención pertenecen al Estado Nacional, y los habitantes no disponen de los títulos de propiedad. El componente tomará las medidas pertinentes para la transferencia y/o adquisición de los predios del Estado Nacional en concordancia con la Ley de Urbanización N° 3.343, así como el proceso de regularización dominial y formalización de las actividades de los residentes.

El programa Barrio 31 tendrá como beneficiarios directos a toda la población en las Villas 31 y 31 bis. De acuerdo con el relevamiento poblacional desarrollado por el Instituto de la Vivienda de la Ciudad (IVC) en cumplimiento de la Ley 3.343, la población total de las villas 31 y 31 bis en el año 2010 fue de 27.960 personas, 6.210 viviendas y 10.374 familias. Se estima que para el año 2015 la cantidad poblacional aumentó y la intervención impactará en la actualidad a una población aproximada de 43.190 personas, 8.502 viviendas y 13.015 familias. Más aún, las villas representan la desigualdad y la segregación de la ciudad en su conjunto, y el plan integral de urbanización beneficiará indirectamente a los 3.054.267 habitantes de la CABA.

La ejecución de las obras y medidas de este componente estará a cargo de la SECISYU creada a tal efecto en el ámbito de la Jefatura de Gabinete de Ministros de la Ciudad de Buenos Aires.

Componente 2 Mejora del hábitat en Barrios Vulnerables del GBA: El segundo componente consiste en el desarrollo de intervenciones para la mejora del hábitat en barrios vulnerables en municipios del Gran Buenos Aires, de las características sociales urbanas y ambientales existentes en el Barrio Carlos Gardel perteneciente al Municipio de Morón.

Se proveen los detalles de este Componente en el capítulo 2, Descripción del Programa.

Componente 3 - Fortalecimiento del Planeamiento y la Gestión del Área Metropolitana de Buenos Aires en Desarrollo Urbano Sustentable: Existen numerosas iniciativas respecto a integrar áreas metropolitanas generando políticas coordinadas e inclusivas; ejemplos de esto existen en provincias como Santa Fe y Mendoza. Si se define área metropolitana a toda una unidad geográfica constituida por una ciudad central y jurisdicciones circundantes entre las que se mantienen estrechas vinculaciones de orden físico, económico, social y cultural, y cuyos gobiernos locales manifiestan la voluntad de organizarse de manera conjunta, se puede iniciar una planificación de políticas públicas comunes en el mediano y largo plazo, la gestión de proyectos compartidos y la implementación de acciones conjuntas.

En el caso del AMBA, aún resta generar un desarrollo adecuado del diagnóstico y la investigación necesaria para apoyar un proceso de esa índole, aunque existen avances efectuados desde los gobiernos de la Ciudad de Buenos Aires y de la PBA y desde distintas instituciones de investigación.

Para la coordinación de las acciones de este componente se articulará con la Mesa de Trabajo actualmente vigente entre el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. De dicha Mesa de Trabajo depende un Comité Ejecutivo de Alto nivel (CE) que definirá los aspectos de coordinación y gestión de la asistencia técnica. Actualmente, el CE está integrado, en representación de la CABA, por el Ministro de Gobierno y, en representación de la Provincia de Buenos Aires, por el Secretario General.

Los aspectos de seguimiento e implementación -como la propuesta de nuevos abordajes temáticos- le han sido encomendados a dicho Comité Ejecutivo, que depende de la mesa de trabajo. Las acciones previstas implicarán:

- **Subcomponente 3.1. Fortalecimiento Institucional¹⁰:** Iniciativas de fortalecimiento institucional de las áreas involucradas en materia de hábitat, actividades de armonización e intercambio de información de los sistemas de monitoreo y asignación para vivienda entre CABA y Provincia de Buenos Aires. Además, se buscará establecer conceptos comunes para la titularización, con miras a financiar el proceso de regularización dominial.
- **Subcomponente 3.2. Asistencia técnica:** Este subcomponente incluye la realización de un diagnóstico de la situación actual del AMBA, en lo que refiere a vivienda y asentamientos informales, y actividades de asistencia técnica para los funcionarios de

¹⁰ Durante la preparación del proyecto se determinarán y precisarán las actividades que se incluirán en este componente.

ambas jurisdicciones¹¹. El resultado de las actividades que financiará este subcomponente consistirá en recomendaciones de políticas integradas sobre planeamiento y desarrollo urbano a nivel metropolitano.

El subcomponente abarcará investigaciones, capacitaciones, asistencias técnicas y estudios en profundidad, que permitan el intercambio y la planificación de políticas de mediano plazo. Además, se financiarán estudios de campo y en territorio sobre las problemáticas socio-habitacionales de las jurisdicciones del AMBA.

Se espera que este subcomponente contribuya a la elaboración de acciones para la concepción conjunta de ideas y políticas coordinadas para el AMBA, con el objetivo de promover la integración urbana y social y, por ende, mejorar la problemática del hábitat y contribuir a reducir la desigualdad en el acceso a la vivienda y a los servicios básicos.

Componente 4 y 5 - Administración, Seguimiento y Monitoreo: Estos componente serán ejecutados de manera individual por cada Unidad Ejecutora. No obstante ello, es un componente integral del Proyecto que utilizará una misma metodología que sigue las normas y procedimientos del Banco. Este componente apoyará a cada Unidad Ejecutora del Proyecto, por lo cual financiará, entre otros, los costos vinculados al seguimiento, la evaluación y la auditoría del Programa. También realizará la recolección de datos al inicio y cierre del Proyecto, construcción de las líneas de base para la matriz de resultados y los análisis que permitan el monitoreo de la implementación y la evaluación de los resultados del Proyecto.

El Proyecto beneficia directamente a aproximadamente 53.190 habitantes del área metropolitana (ver Tabla N° 1). El Componente 3, por su parte, tendrá como fin beneficiar a todos los municipios del AMBA y al Gobierno de la Provincia de Buenos Aires ya que sus recomendaciones de política que eventualmente serían implementadas, lograrán una mejora en el planeamiento y el desarrollo urbano metropolitano.

Tabla N°1: Beneficiarios directos del Proyecto.

Jurisdicción	Beneficiarios directos
CABA	43.190
PBA	10.000
Total AMBA	53.190

Fuente: Elaboración propia.

1.2 Antecedentes

1.2.1 Contexto y problemática

Argentina es uno de los países más urbanizados del mundo, con más del 90% de su población viviendo en áreas urbanas. El país tiene, además, un sistema urbano espacialmente polarizado, que se destaca por la elevada concentración de habitantes en torno a la ciudad capital y el conurbano bonaerense¹². Este grado de concentración es uno de los más elevados de América Latina.

¹¹ Estas actividades se detallarán durante la preparación del Proyecto.

¹² Denominamos Conurbano bonaerense al Gran Buenos Aires, compuesto por los 24 partidos de la referencia 4.

El AMBA es uno de los “grandes aglomerados urbanos” de América Latina: alberga al 37% de la población urbana del país y genera casi la mitad del PBI de Argentina.¹³ Si bien este aglomerado se encuentra administrativamente dividido, constituye históricamente el centro urbano más relevante del país, conformando un continuo urbano, internamente heterogéneo, y una unidad tanto en términos económicos como socio-demográficos y ocupacionales.

La construcción del territorio metropolitano estuvo íntimamente ligada a los ritmos y formas que asumió la acumulación del capital en la Argentina y la intervención social del Estado. Al respecto, la investigación socio-histórica observa que “los períodos de cambio de los procesos de estructuración espacial interna de Buenos Aires guardan una estrecha relación con los grandes períodos de cambio económico, demográfico, social y político que afectan el desarrollo metropolitano en su conjunto”¹⁴. En este contexto, las políticas urbanas, como formas específicas de intervención social del estado en cada período condicionaron selectivamente esos procesos de estructuración espacial.

Entre la década del ‘40 y del ‘60, el modelo de crecimiento económico generó en términos territoriales una marcada expansión de la periferia urbana. Esta configuración expresó una sub-urbanización de los trabajadores y junto con ello se verificó una densificación de la zona urbana central de Buenos Aires a partir del acceso a la vivienda de sectores medios. El crecimiento demográfico urbano desplazó la instalación de industrias hacia fuera de los límites de la ciudad, configurándose el llamado “cinturón industrial”.¹⁵

En la década del ‘90, el proceso de desindustrialización implicó una crisis en las antiguas zonas industriales ubicadas fundamentalmente en el área central y en el primer cordón del Gran Buenos Aires, e impactaron negativamente sobre los barrios en los que residía la fuerza de trabajo. Los emprendimientos industriales se ubicaron en aglomeraciones y parques industriales en áreas del periurbano.

La profundización de la terciarización se observó espacialmente en la zona central del Área Metropolitana, aunque dibujó un corredor terciario expandido también en orientación norte. Se observó un relativo dinamismo de una nueva red de centralidades organizadas en torno a grandes centros comerciales contrastando con el declive de la estructura de centros tradicionales generalmente cabeceras de municipios. Estas nuevas cabeceras se encontraban comunicadas a través de las autopistas y del transporte privado. Como tendencia resultante, la región transformó su morfología “radial concéntrica, de urbanización continua, con sistemas y jerarquías convergentes” en favor de un “modelo disperso fragmentario, de urbanización discontinua y con sistemas y jerarquías divergentes” (Ministerio de Infraestructura, Nación Argentina, 2006).

Entre 1991 y 2001, tanto contextualmente como en términos demográficos el Área Metropolitana de Buenos Aires creció en algo más de 950 mil habitantes, equivalentes a un aumento del 10%. “Este crecimiento poblacional global involucró por un lado la reducción de la población de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires junto con un estancamiento del primer

¹³ Censo Nacional de Población y Vivienda, Instituto Nacional de Estadística y Censo INDEC, 2010.

¹⁴ Torres Horacio (2006). El mapa social de Buenos Aires (1940-1990). Ediciones Fadu.

¹⁵ Maceira Verónica (2010) Trabajadores del conurbano bonaerense. Heterogeneidad social e identidades obreras. Ediciones Prohistoria, Rosario.

cordón y un crecimiento poblacional del segundo y tercer cordón en aproximadamente un 20% de su población” (Fernández, L 2011, en base a CNPV 1991-2001).

En el período posterior al 2000, algunas investigaciones han mensurado un crecimiento del porcentaje de la población del conurbano que reside en villas y asentamientos que asciende del 6,9 al 10,1% entre el 2001 y el 2006¹⁶. En el otro extremo de la estructura social, distintos autores entienden que el dinamismo económico y la fuerte suba de la industria de la construcción reforzó el fenómeno de barrios cerrados, las cuales crecieron de 285 a 541 entre el 2001 y 2007 (PNUD 2009:16, citando a Garay, 2007). En ese sentido a pesar del crecimiento económico persisten desigualdades sustantivas entre los habitantes de la metrópolis.

En líneas generales, la principal tendencia en el AMBA fue la **polarización residencial**, tanto en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires como en el conurbano bonaerense, generando una acentuación territorial diferencial, con efectos de segregación. Al respecto se observó que por un lado se avanzó con un nuevo patrón de apropiación del espacio por parte de los sectores de ingreso medio-altos y altos a través de las urbanizaciones cerradas que se concentraron mayormente en las partidos de la segunda y tercera corona y por otro lado, y en contraste, se constató una profundización de la **segregación residencial estructural en asentamientos y villas** de los grupos más débiles de la estructura social. Estos asentamientos urbanos reflejan, de forma espacial y simbólica, las **desigualdades estructurales económicas y sociales** entre sus habitantes y los habitantes de la ciudad formal. Estos espacios urbanos se caracterizan por la **ilegalidad en la tenencia o propiedad del suelo, la precariedad de las condiciones de habitabilidad, la carencia de infraestructura y equipamiento urbano, la inseguridad, la segregación social y la exclusión**.

La problemática del hábitat y el desarrollo equitativo de las ciudades representa una de las dificultades sociales y urbanas más apremiantes de la zona metropolitana del país. Los asentamientos informales continúan creciendo y el déficit de vivienda se ha expandido. Cerca de 210.000 hogares se forman en el país, mientras que el mercado formal es sólo capaz de producir 160.000 unidades anualmente¹⁷; una situación que exacerba el déficit de vivienda que afecta al 25% del total de los hogares.

Situación en la Provincia de Buenos Aires y en el Gran Buenos Aires (GBA)

A lo largo de la última década, según datos de los dos últimos censos, la situación habitacional en la Provincia de Buenos Aires ha empeorado de forma significativa. En el año 2010, un 16,6% de los hogares de la provincia vivía en condiciones precarias. Con respecto a este indicador, la situación es más crítica en los 24 municipios del Gran Buenos Aires que en el interior de la provincia. Respecto al indicador de tenencia precaria, la situación es muy similar en el conurbano y en el interior.

El censo 2010 indicó que existían 1.240.753 hogares deficitarios en la Provincia de Buenos Aires. Eso se traduce en el 25,9% de hogares deficitarios sobre el territorio provincial, que cuenta con

¹⁶ Fuente: Lineamientos estratégicos para la RMBA.

¹⁷ Cerca de 66% del déficit global es cualitativo mientras que el déficit cuantitativo se ha incrementado a una tasa muy alta en los años recientes (44%), mayoritariamente porque este déficit es sensible a las condiciones macroeconómicas adversas. Como ocurre usualmente, los hogares de menores ingresos se han visto particularmente afectados.

un total de 4.789.484 hogares. Por otra parte, puede afirmarse que unos 787.348 hogares (el 50,3%) revisten la categoría de hogares con “déficit crítico”. Esta última situación abarca, por un lado, a familias que habitan viviendas que dada la calidad de los materiales con que han sido construidas son irrecuperables –casas precarias, ranchos, casillas- y deberían ser reemplazadas por otras viviendas (171.385 hogares); y por otro lado, a familias que viven en lugares que presentan rasgos de precariedad –sin instalaciones sanitarias, falta de terminaciones en pisos o paramentos, etc.- pero pueden ser recuperadas por medio de obras de mejoramiento e infraestructura básica (615.963 hogares).¹⁸

Estos datos de la realidad provincial muestran que el **déficit habitacional (25,9%)** es levemente inferior a la media nacional (28%). Sin embargo, no debe perderse de vista que el 37% del déficit nacional radica en el territorio provincial, y de la totalidad de los hogares bonaerenses en situación deficitaria (1.240.753), el **71,6% se encuentran en los 24 partidos del Gran Buenos Aires**, mientras que el 28,4% restante se encuentra en el interior de la Provincia.

Otra característica habitacional de la Provincia es que en la estructura del déficit, el componente del déficit cualitativo (asociado al requerimiento de mejoramiento habitacional o ampliación), no resulta tan elevado como a nivel nacional, siendo prácticamente equivalente al componente del déficit cuantitativo (asociado al requerimiento de construcción de nuevas viviendas). Esta particularidad muestra incluso que en los 24 partidos del Gran Buenos Aires el requerimiento de construcción de viviendas nuevas o promoción de políticas que permitan el acceso al stock construido es mayor al de los mejoramientos habitacionales, inversamente a lo que sucede en el interior de la Provincia.

Otra de las dimensiones cruciales al momento de analizar el déficit urbano-habitacional abarca la consideración de la escasez, la calidad insuficiente o la inaccesibilidad a los **servicios de agua y saneamiento**. Según los datos del 2010, el 24,9% de los hogares no disponen de acceso a la red pública de agua, mientras que dicha proporción asciende al 51,6% al considerar la ausencia de acceso a la red de desagüe cloacal. Al igual que en el resto de las variables analizadas, **este déficit es mayor en el conurbano bonaerense** que en el interior de la provincia. Por otra parte, se observa entre 2001 y 2010, una tendencia en términos relativos al aumento de la cobertura del servicio siendo ésta más rápida en el caso de la cobertura de la red pública de agua que en la red de cloaca, y mayor en el interior de la provincia que en el conurbano bonaerense.

El **Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios (RPPVAP)** creado en el marco de la Ley N° 14.449¹⁹ se concibe como la herramienta única y centralizada de relevamiento y captación de datos para la implementación del “régimen de integración socio-urbana” (Artículo 28). Dicho registro se construye progresivamente, e integra información social, catastral, dominial y urbana, reflejando antecedentes de intervenciones en cada uno de los barrios inscriptos. Su elaboración permite sistematizar y avanzar en un diagnóstico preciso que permite definir las políticas públicas elaborando proyectos de actuación de acuerdo a su perfil socio urbano, y considerando los instrumentos y encuadres legales existentes. El período de elaboración y completamiento comprendió desde mediados de 2014 a fines de 2015, implicando diversas tareas necesarias para cumplimentar con los tiempos establecidos por la Ley. La

¹⁸ Informe de Gestión 2015 de la Ley 14.449 del Ministerio de Infraestructura de la Provincia de Buenos Aires. Subsecretaría de Tierras Urbanismo y Vivienda.

¹⁹ Ley de Acceso Justo al Hábitat <http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/l-14449.html>

información se integra y materializa a partir de un Sistema de Información Geográfica y una aplicación web, que posibilita la administración, visualización y consulta de los folios barriales.

A partir del procesamiento de la información de los datos del RPPVAP se obtuvieron los resultados que se detallan a continuación:

- A partir de los barrios incorporados, a noviembre de 2015 la provincia de Buenos Aires cuenta con 1.579 barrios inscriptos (o en proceso de inscripción) en el Registro. Los mismos abarcan en conjunto una superficie de 14.708 hectáreas, en donde residen aproximadamente 417.932 hogares. Ello representa el 2,6% de la superficie urbana y el 8,7% de los hogares de la Provincia de Buenos Aires.
- La proporción de la superficie urbana ocupada y de hogares en villas y asentamientos se reduce significativamente en el interior de la provincia de Buenos Aires en contraposición a la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA)²⁰, donde el peso relativo de los hogares en villas y asentamientos aumenta progresivamente desde el tercer cordón hacia la Ciudad de Buenos Aires.

En este contexto surgió el interés desde la Provincia de Buenos Aires por hacer una revisión sobre las políticas públicas de producción de viviendas de los años '70, enmarcadas en la construcción de **conjuntos habitacionales**, que hoy a casi cinco décadas presentan un grado de **deterioro elevado** y se constituyen en nodos donde ese **déficit cualitativo** se avizora ampliamente. En ese sentido, y según lo abordado en el Proyecto ReHabitat sobre los Conjuntos Habitacionales construidos por el Estado²¹, se destacan 80 conjuntos habitacionales en el Gran Buenos Aires, de los cuales 15 estuvieron enmarcados en el Plan Alborada (previos al año 1976), y 65 conjuntos habitacionales fueron construidos bajo el Plan FONAVI (posteriores al año 1977). De ese universo de conjuntos habitacionales se contabilizaron 9.967 viviendas bajo el Plan Alborada y 31.478 viviendas bajo el Plan FONAVI, representando un total de 41.445 unidades. El estudio brinda una serie de parámetros que definen tipologías y categorías de clasificación diversas que responden a las características constructivas, densidades y cantidad de unidades.

En este marco, el Proyecto de “Desarrollo Sostenible y Mejora del Hábitat de Asentamientos Informales en el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA)” busca integrar al entorno urbano las villas y asentamientos informales, así como también los grandes conjuntos habitacionales que presentan un grado avanzado de deterioro, contribuyendo al porvenir de los barrios de forma tal de consolidar una agenda de inversiones sobre la comprensión sistémica e integral devenida de la planificación territorial. Como fin último, se aspira a contar con una transformación urbana secuencial sobre el territorio metropolitano.

1.2.2 Criterio de selección

²⁰ En términos de este análisis la Región Metropolitana de Buenos Aires está comprendida por las siguientes jurisdicciones, Ciudad Autónoma de Buenos Aires y municipios de la Provincia de Buenos Aires: Almirante Brown, Avellaneda, Berazategui, Berisso, Brandsen, Campana, Cañuelas, Ensenada, Escobar, Esteban Echeverría, Exaltación de la Cruz, Ezeiza, Florencio Varela, General Las Heras, General Rodríguez, General San Martín, Hurlingham, Ituzaingó, José C. Paz, La Matanza, La Plata, Lanús, Lomas de Zamora, Luján, Malvinas Argentinas, Marcos Paz, Merlo, Moreno, Morón, Pilar, Presidente Perón, Quilmes, San Fernando, San Isidro, San Miguel, San Vicente, Tigre, Tres de Febrero, Vicente López y Zárate.

²¹ Hacia un programa de rehabilitación de los Conjuntos Habitacionales construidos por el Estado. Eduardo Beckinschtein; Lucía E. Calcagno; Domingo Pablo Risso Patrón. Primera edición, Buenos Aires, Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo, Sociedad Central de Arquitectos, 2013.

Se ha seleccionado el Conjunto Habitacional Presidente Sarmiento ubicado en el partido de Morón como área piloto de intervención, en primer lugar y cuyas características se han tomado de referencia para la elaboración del presente MGAS. El Programa podrá intervenir en áreas de similares características al mencionado complejo habitacional.

El criterio de selección adoptado para la definición de “casos de similares características” se sustenta en la investigación del Proyecto ReHabitat sobre los Conjuntos Habitacionales construidos por el Estado. De dicho estudio, se desprenden tipologías de escala similar que permiten comparar al Conjunto Habitacional Presidente Sarmiento localizado en el Municipio de Morón con otros conjuntos localizados en el Gran Buenos Aires. El Conjunto Habitacional Presidente Sarmiento cuenta con 1172 unidades y pertenece a una tipología 1 correspondiente a PB y 3 pisos sin ascensor. Dicho conjunto habitacional formó parte del Plan Alborada (conjuntos habitacionales finalizados antes de 1977).

Siguiendo los parámetros comparativos de los conjuntos habitacionales de los rangos 500 a 999 y 1000 a 1999 unidades, entre los que se encuentran los conjuntos habitacionales finalizados antes de 1976 (Plan Alborada), y los iniciados luego (Plan FONAVI), y considerando asimismo las tipologías 1 o 4 (Combinación de más de una tipología, cuando en su combinación de tipologías hay del tipo 1), se destacan los siguientes conjuntos habitacionales:

Figura N°1. Conjuntos Habitacionales - Tipologías 1 y 4.

N°	MUNICIPIO	AÑO	UBICACIÓN	VIVIENDAS
1	Almirante Brown	1979	Charcas / Salaberry / Rawson	604
2	Almirante Brown	1986	Av. Monteverde / Squiu / Araujo / Figueroa / Humahuaca / cont Pedro Lacace	560
3	Avellaneda	1979	Cnel Casacuberta / Centenario Uruguayo / Los Pozos / Daeza / La Fuente / El Salvador	1690
4	Avellaneda	1979	Irala / Comb de Malvinas / Agrelo / Quiroga / Defensa / Mazzini / Acc Sudeste	894
5	Avellaneda	1990	Gral Escalada / Edison / Cucha Cucha / Genova / Agrelo / Morse	586
6	Florencio Varela	1981	927 A Trenque Lauquen	1302
7	Gral. San Martín		J.M. Campos / Boulogne Sur Mer / Cuba	872
8	La Matanza		Av. Int Crovara / Camino de Cintura (Ciudad Evita)	3364
9	Lanús	1993	Posadas / Cno Gral Belgrano / vías provinciales FFCC	1315
10	Lomas de Zamora		Barrio Campanario / Lavallol	556
11	Moreno	1988	Ruta 23 cruce con Arroyo Las Catonas	1600
12	Morón		Av Marconi / Carlos Gardel	1172
13	San Fernando	1995	Pasteur / Sarraatea / Carlos Casares / Plumerillos	1000
14	San Isidro	1979	Acc Norte / Cno Real Morón / San Fernando / Figueroa Alcorta	1500
15	Tres de Febrero	1993	Av Bernabe Marquez / Pte Perón / Leandro Alem / Juan XXIII	504

Fuente: Información Elaborada por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y el Instituto de Vivienda de la Provincia de Buenos Aires. Año 2008.

Extraído del libro: "Proyecto ReHabitat. Hacia un Programa de Rehabilitación de los Conjuntos Habitacionales construidos por el Estado", Eduardo Bekinschtein, Lucía Calcagno, Domingo Pablo Riso Patrón (2013)

SSDUV (Nación) / SCA / CPAU

Observaciones

1 - Plan Alborada (finalizado antes de 1977)

2 - Plan FONAVI (construidos a partir de 1977)

NHD: Núcleo Habitacional Definitivo

Características de Diseño

1. Tiras PB hasta 3 pisos sin ascensor

2. Torres con más de 3 pisos con ascensor

3. Duplex

4. Combinación de más de una tipología

Nota: Los conjuntos habitacionales de La Matanza y Don Orione en Almirante Brown aparecen detallados de forma separada. La sumatoria de las partes excede el total de viviendas, si bien respeta la tipología.

Los quince complejos habitacionales mencionados en la Figura N° 1 se consideran de similares características al área piloto y podrán ser sometidos a análisis en caso de que surjan recursos en el marco del Componente 2 para su intervención. Estos complejos se georreferencian en la siguiente Figura.

Figura N°2. Ubicación de los Conjuntos Habitacionales seleccionados.



Fuente: Elaboración propia sobre Google, 2016

La Figura N° 3 presenta la vista aérea del Complejo piloto ejemplificando algunos de los desafíos urbanos de este tipo de asentamientos. La Figura N° 3 deja de manifiesto la existencia de dos tipos de complejos habitacionales, Monoblocks por un lado y casas del programa federal por el otro. Además, entre otras características, pueden observarse las diferencias de trazado de calles con el resto de la trama urbana, los espacios abiertos y la presencia de edificios de gran impacto en la conectividad urbana como ser el Hospital Posadas.

Figura N°3. Conjunto Habitacional “Presidente Sarmiento” y Barrio “Carlos Gardel”.



Fuente: Elaboración propia sobre Google Earth 2016

1.2.3 Historia del área de intervención piloto²²

Se incluye a continuación la historia del barrio Carlos Gardel, aclarándose que comúnmente se denomina “Carlos Gardel” a toda la superficie urbanizada que contiene también al conjunto habitacional Presidente Sarmiento. La historia de este barrio servirá para ejemplificar los vaivenes históricos que han experimentado los tipos de conjuntos habitacionales que atenderá el Componente 2 a cargo de la PBA.

El barrio Carlos Gardel está localizado en la localidad de El Palomar, partido de Morón, al límite con el partido de Tres de Febrero (véase la Figura N°15 más adelante en este capítulo).

²² Extractos de: Aliata, Fernando y Liernur, Jorge (2004), *Diccionario de Arquitectura en la Argentina*. Tomo S/Z, Ed. Clarín, Buenos Aires, pp.57; Campano, María (2013), “Comunicación, participación y ciudadanía: la implementación del Subprograma Federal de Villas y Asentamientos Precarios en el Barrio Carlos Gardel”. *AVATARES de la comunicación y la cultura*, N° 6; Costa, María Ignacia (2009), “Gubernamentalidad y condiciones de vida. El caso del complejo habitacional Carlos Gardel-Presidente Sarmiento (Morón, Provincia de Buenos Aires)”. *Margen 54*, Buenos Aires; Gaite, Arnoldo (2005), *Compilador. Desarrollo Urbano y Vivienda. Introducción al estudio de la acción del Estado*, Nobuko, Buenos Aires; Garber, C., Tabbush, C. (2008), “Tensiones y paradojas entre la distribución de la violencia y las políticas públicas en un barrio Bonaerense”. V *Jornadas de Sociología de la UNLP, La Plata*. http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.6071/ev.6071.pdf; GeoBasig, Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos, GPBA, 2016; Macha, Mónica Fernanda (2009), “La urbanización del barrio Carlos Gardel del Municipio de Morón: un proceso de planificación [en Línea]”. Universidad Nacional de Lanús. Departamento de Salud Comunitaria.

- **1º Etapa 1968 - 1972**

El origen del barrio está relacionado con el Hospital Nacional Profesor Alejandro Posadas y con el Plan de Erradicación de Villas de Emergencia.

Si bien existen antecedentes previos durante el gobierno del Presidente Arturo Illia respecto de la erradicación de villas (Ley 16.601/64, Plan de Erradicación de Villas de Emergencia), en Diciembre de 1967 se sanciona la Ley 17.605 que crea un nuevo Plan de Erradicación de Villas de Emergencia (PEVE) durante el gobierno de facto del General Onganía, incentivado por las inundaciones del río Reconquista de ese año. Este Plan tuvo por objetivo erradicar las villas de emergencia de Capital Federal y de zonas inundadas del Gran Buenos Aires, mediante la construcción en terrenos públicos de núcleos habitacionales transitorios (NHT) - en el inicio del Plan se estimaban 8.000 viviendas - y alojamientos definitivos a partir del otorgamiento de créditos a sectores necesitados en otras zonas del país (Gaite, 2005).

El Hospital Nacional Profesor Alejandro Posadas fue una iniciativa de la Fundación Eva Perón como Clínica y Cirugía del Tórax, dirigida a enfermos de tuberculosis en la década del '50. El proyecto, de acuerdo a los avances médicos de la época, hizo hincapié en un entorno de espacios abiertos con aire y sol. Sin embargo, para la década del '60 inició su transformación hacia un Hospital Nacional de Agudos, como consecuencia del aumento de población del Partido de La Matanza sin la cobertura de salud necesaria. El predio donde se encontraba el hospital poseía varias hectáreas libres, situación que en 1968 permitió la localización de **las primeras 400 familias** del PEVE, en un extremo del predio del Hospital sobre la calle Carlos Gardel.

Los núcleos habitacionales transitorios eran viviendas mínimas y precarias, donde las familias erradicadas de villas de la Capital y otras zonas del Gran Buenos Aires, esperaban el traslado a la vivienda definitiva. De esta manera surgió la denominada Villa Carlos Gardel en alusión al nombre de una de sus calles laterales, que en ese momento era un descampado.

Las obras de las viviendas definitivas se realizaron en un predio contiguo a la villa y al Hospital Posadas. Se iniciaron en 1970 en base al proyecto del Estudio STAFF²³ en la modalidad de Complejo Habitacional. Este estudio realizó una propuesta basada en los postulados teóricos imperantes en la época, de la cual el estudio era un fiel representante local. Basado en la crítica a la ciudad existente, el proyecto se enmarcó en lo que se denominó “arquitectura de sistemas” (Aliata, 2004), donde los aspectos funcionales, económicos, técnicos y de transformación de la vida comunitaria, tomaban un lugar preponderante. Con un enfoque de tono científico respecto del método de diseño y una visión optimista del futuro, se intentaba promover transformaciones radicales en las formas de habitar.

²³ El estudio STAFF fue formado en 1964 por los arquitectos argentinos Jorge Goldemberg (1928-2001), Ángela Teresa Bielus (1940) y Olga Wainstein-Krasuk (1939). Sus principales obras fueron grandes conjuntos de vivienda social en Buenos Aires y sus alrededores, como parte del Plan PEVE a comienzos de los años 70. Entre su fundación y 1981, obtuvieron 31 primeros premios, 8 segundos premios, 2 terceros premios y 5 menciones en concursos de proyectos arquitectónicos.

Figura N°4: Imagen de la idea del espacio peatonal comunitario, presente en los proyectos de los conjuntos habitacionales realizados por el Estudio STAFF.



Fuente: <https://lateja3.wordpress.com/2009/05/01/1979-barrio-soldati/>

El proyecto contempló la construcción de **1.172 departamentos** en aproximadamente 31 “Monoblocks”, que se fueron entregando a partir del año 1972, a algunos vecinos de los NHT pero no a todos, ya que muchos departamentos fueron otorgados a personas ajenas a la Villa. Dicho conjunto se denominó “Complejo Habitacional Presidente Sarmiento”, diferenciándose de la Villa Carlos Gardel, y tuvo su propia administración designada por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires (IVBA).

De esta manera quedó marcada la diferencia entre los vecinos del barrio, en un tiempo de fuertes cambios políticos, en el cual los vecinos, que fueron erradicados por la fuerza por un gobierno de facto, se encontraban al final de este periodo en medio de enfrentamientos políticos bajo un gobierno democrático.

- **2ª Etapa 1973 – 2003**

Para los vecinos que quedaron en los NHT éstos se convirtieron en vivienda permanente, y, por otra parte, fueron llegando nuevos vecinos que ocuparon los espacios vacantes en la villa.

Con la llegada de la dictadura Militar en 1976, comenzó una etapa de represión tanto a los vecinos como a empleados del Hospital Posadas, funcionando un centro clandestino de detención en el propio hospital. En 1979, 640 familias de la villa Carlos Gardel fueron intimadas por el Secretario de Bienestar Social del Municipio de Morón, a desalojar la villa para su demolición, mientras en los “Monoblocks” se intervino la administración del complejo.

En 1983, con el regreso de la democracia, el gobierno de Raúl Alfonsín suspendió los desalojos y en 1987 implementó la construcción de viviendas mediante el sistema de autoconstrucción y ayuda mutua, con el Plan Habitacional del Banco Hipotecario Nacional. El barrio Carlos Gardel se organizó y se asoció con la Mutual AMEBA, la que a su vez recibió la cesión de las tierras por parte del Municipio para la nueva construcción. Cada vecino se asoció y pagó una cuota, que lo habilitaba a participar del plan, sin embargo al poco tiempo, el Plan quedó sin efecto, (Macha, 2009).

En el caso del Complejo Habitacional, muchos vecinos vendieron su departamento con escrituras impagas o inexistentes, ingresando en el mercado inmobiliario informal (Costa, 2009). Por otra parte, las familias se agrandaron con los hijos casados y viviendo con los padres, llegando al punto de convivir 3 familias por departamento en algunos casos.

Tanto en la crisis de 1989 (Hiperinflación) como en el año 2001, la organización de los vecinos volvió a reaparecer. La guardería en los monoblocks, los comederos y la cancha de fútbol fueron espacios de participación y vida comunitaria donde la Junta Vecinal y las mujeres del barrio tuvieron un rol protagónico. Sin embargo, las diversas frustraciones acumuladas y las condiciones de habitabilidad, atentaron contra la organización vecinal y favorecieron a las respuestas individuales (Macha, 2009). El delito tomó preponderancia y los grupos relacionados al robo y la venta de drogas se adueñaron de los espacios comunes del barrio. En 2003 la Secretaría de Seguridad Interior del Ministerio de Justicia, Seguridad y Derechos Humanos de la Nación puso en marcha el Plan de Protección Integral de Barrios que incluyó al barrio Carlos Gardel como uno de los tres más peligrosos. Se construyeron cinco garitas en su perímetro y se enviaron 400 miembros de la policía bonaerense con el objeto de poner fin a la venta ilegal de autopartes (Garber, 2008).

- **3ª Etapa 2004 – 2016**

La Municipalidad de Morón, desde su Dirección de Tierras y Viviendas, presentó ya desde 1999 distintos proyectos en busca del financiamiento necesario para la construcción de viviendas definitivas para los vecinos del barrio Carlos Gardel, pendiente desde hacía décadas (Decreto del Departamento ejecutivo N° 1979/0), (Macha, 2009).

En abril del año 2004 se realizó un censo entre el Municipio y el IVBA que dio como resultado unas **8.000 personas en los Monoblocks**, y, en el sector del NHT, un total de 432 Familias. Sin embargo, el censo registró problemas y se procedió a su corrección dando un nuevo resultado para febrero de 2005 de **482 viviendas** para el NHT.

Al mismo tiempo, en el mes de enero del año 2005 se anuncia la implementación del Subprograma de Urbanización de Villas y Asentamientos Precarios contenido en el Programa Federal de Construcción de Viviendas (PFCV), para el barrio Carlos Gardel, y el Ministerio de Salud y Medio Ambiente de la Nación dona tierras pertenecientes al Hospital Posadas para la construcción de las nuevas casas. El Subprograma con fondos nacionales se otorga a la Provincia de Buenos Aires y ésta encarga el seguimiento de la obra y el proceso de urbanización al Municipio (Macha, 2009).

El Municipio creó el Plan de Promoción Socio Urbana de los Barrios Carlos Gardel y Presidente Sarmiento, y para su ejecución constituyó la Mesa de Gestión conformada por:

Dependientes de la Municipalidad: la Dirección de Tierras, Vivienda y Obras Particulares, luego Dirección de Producción Social del Hábitat, la Secretaría de Relaciones con la Comunidad, la Unidad de Gestión Comunitaria N° 3 (U.G.C.) y el Centro de Orientación Comunitaria (C.O.C.) instalada en el mismo barrio.

Por otra parte, la Asociación Civil Madre Tierra, especialista en metodologías participativas en proyectos de hábitat popular, fue invitada a participar del proceso de implementación junto con la ONG C+D / Comunicación y Desarrollo Humano.

Para los Referentes Vecinales se promovió que los vecinos seleccionaran un referente por manzana para la participación en las reuniones y la transmisión de información (Campano, 2013).

La obra se inicia en mayo de 2005. En la primera etapa comprende un primer tramo de 70 viviendas y un segundo de 136, y la segunda etapa implica las restantes 276 viviendas.

Figura N°5: Etapas de la obra: 1ª Etapa color Turquesa, 2ª Etapa color gris (Macha, 2009).



Fuente: Dirección de Tierras y Viviendas. Municipio de Morón

Si bien surgieron numerosos conflictos las instancias participativas tuvieron resultados en la asignación de las viviendas, en la elección de la nomenclatura de las nuevas calles y en el diseño de las viviendas. También cabe señalar, que el proyecto buscó integrarse al barrio lindero dando continuidad a las características del tejido (tipos de vivienda) y a la trama urbana (calles). La urbanización incluyó instalación de redes de agua, gas natural y cloacas, alumbrado público y energía eléctrica, así como también se abrieron y pavimentaron calles, se repararon cercos y se colocó arbolado, afectando a **2.200 personas** del barrio pero no a los **8.000 habitantes** de los monoblocks (Garber, 2008).

Figura N°6: Vivienda del Plan Federal Ex NHT, al fondo los Monoblocks.



Fuente: Google 2016

La primera etapa se finalizó en el año 2007 pero para el año 2013 se agregaron 48 viviendas más, financiadas y gestionadas por el Municipio, sumando un total de **530 viviendas**. Por otra parte, en el Plan se incluyó el Jardín Maternal y el Centro de Atención Primaria de la Salud (CAPS).

Figura N°7: Avance de la obra 2005 – 2016.



Fuente: Google, 2016

Al mismo tiempo se sumaron nuevos vecinos en las áreas vacantes de los monoblocks en los bordes del complejo, y también se ampliaron los departamentos de las plantas bajas invadiendo espacios comunes, sumado a un creciente deterioro de todo el conjunto por falta de mantenimiento y el cual llega hasta la actualidad.

Figura N°8: Ocupación de espacios comunes.



Fuente: Google 2016

El Programa Federal de Urbanización de Villas y Asentamientos Precarios, dependiente de la Secretaría de Vivienda y Hábitat del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda de la Nación, se encuentra llevando a cabo actualmente el Proyecto “257 Mejoramientos de Viviendas del Barrio Carlos Gardel” el cual inició en 2015. Los mejoramientos comprenden las siguientes acciones:

- Reconstrucción de revoques en fachadas,
- Pintura de fachadas y celosías,
- Trabajos de albañilería y revoque en gabinetes de gas,
- Limpieza e impermeabilización de azoteas,
- Recambio de tanques de agua y colectores, y
- Limpieza y desobstrucción de cañerías y conexiones de desagües pluviales.

La Figura N°9 identifica espacialmente las intervenciones históricas y actuales.

Figura N°9: Mapa resumen de intervenciones históricas



Fuente: Departamento de Información Geográfica, Dirección Provincial de Infraestructura Urbana, SSTUV, PBA.

1.3 Objetivo, contenidos y alcance del MGAS del Componente 2

El objetivo general del presente instrumento es definir el proceso general a partir del cual el Programa aplicará un conjunto de medidas y procedimientos para manejar los riesgos y eventuales impactos que generen las obras y actividades que se definan para el Conjunto Habitacional Presidente Sarmiento (Municipio de Morón), localidad que ha sido seleccionada por la Provincia de Buenos Aires como sitio piloto de intervención bajo el Componente 2, Sub-componentes 2.2 y 2.3, o para conjuntos habitacionales con características sociales, urbanas y ambientales de complejidad similar.

Se ha seleccionado el Barrio Carlos Gardel como el sitio donde intervendrá el Programa en primer lugar y otros quince complejos habitacionales del Gran Buenos Aires como potenciales beneficiarios del Programa si existieran recursos remanentes.

En el Barrio Carlos Gardel, no ha sido posible definir aún las intervenciones necesarias para contribuir a la mejora del hábitat. Es por ello, que el Sub-componente 2.1 contempla actividades y estudios que permitirán contar con información fidedigna para la definición de tales intervenciones, incluyendo: i) Relevamiento socio-habitacional, ii) Análisis de la situación dominial, iii) Elaboración de un diagnóstico Integral (urbano, de las infraestructuras existentes, económico y fiscal), iv) Definición de lineamientos y escenarios, y v) Elaboración de la estrategia general (Master Plan) sobre el que se traducirán los proyectos ejecutivos y otros instrumentos

de actuación plausibles de ser aplicados sobre el polígono de la intervención y su área de influencia.

En consecuencia, como no es posible gestionar los impactos ambientales y sociales de intervenciones específicas, se ha elaborado un marco que establece los lineamientos necesarios para abordar tales impactos una vez que las intervenciones sean definidas.

El MGAS apunta a tres objetivos básicos:

- i. Asegurar la sostenibilidad socio-ambiental de las obras y actividades que se financien con recursos del préstamo;
- ii. Cumplir con la legislación aplicable;
- iii. Integrar las Políticas de Salvaguarda del Banco Mundial y asegurar su conformidad.

Para cumplir con estos objetivos básicos, el procedimiento establecido en este MGAS aborda los principales aspectos ambientales y sociales a considerar para su debida incorporación durante la preparación, análisis-evaluación, ejecución y seguimiento de las obras y actividades que se definan dentro del Programa, durante la implementación del Proyecto, consistentes con su ciclo de proyecto: fases de pre-diseño y anteproyecto, diseño ejecutivo, construcción, finalización de las obras y operación y mantenimiento. También define las responsabilidades institucionales, presenta los instrumentos y procedimientos a aplicar en la evaluación socio-ambiental y planes de manejo y presenta una estimación de los recursos requeridos para su adecuada implementación.

En resumen, los aspectos ambientales y sociales de las obras y actividades que se implementen bajo el Programa se registrarán por el presente MGAS el cual complementará a los requerimientos de la legislación aplicable, según aplique. Los contenidos que nutren el presente instrumento son las siguientes:

- i. identificación del **marco legal e institucional** aplicable a los tipos de obras y actividades previstos bajo el Programa, inicialmente enfocado en el Barrio Carlos Gardel y sus implicancias para el mismo;
- ii. identificación de las **políticas de salvaguardas ambientales y sociales del Banco Mundial** que aplican al Proyecto, y dentro de éste, al Programa (Componente 2);
- iii. definición de los **estudios ambientales** requeridos en función de los tipos de obras, según la legislación aplicable (Fase Evaluación);
- iv. definición de los **procedimientos** de gestión ambiental y social y de las **responsabilidades institucionales**;
- v. definición de los **instrumentos** de gestión ambiental y social;
- vi. establecimiento de lineamientos de **comunicación** (divulgación, consultas, participación y sistema de atención y resolución de inquietudes y reclamos) de las obras de infraestructura; y establecer el modelo de comunicación y participación que se aplicará en el área de intervención;
- vii. descripción de las **capacidades institucionales** existentes que se relacionan con la debida implementación del MGAS, así como de las acciones de **fortalecimiento institucional y social** requeridas para la correcta implementación del MGAS del Programa;
- viii. inclusión de referencias a fuentes técnicas sobre **medidas de mitigación y buenas prácticas** aplicables por tipo de obras; y
- ix. presentación de un **presupuesto estimado** para la implementación del MGAS; mediante los costos estimados de diferentes actividades y/o mediante porcentajes estimados de los montos globales de los tipos de obras que se deberán asignar a su gestión socio-

ambiental, y, presentación de la organización de los recursos humanos necesarios para una adecuada implementación del MGAS, incluyendo una estimación de la cantidad y el tipo de personal que hará falta contratar por parte del Programa.

Este documento ha sido desarrollado por la UCEPO con insumos de la SSTUV, para el uso y aplicación de la UCEPO, la SSTUV, el IVBA y la SSF, quienes trabajarán en conjunto con el Municipio durante la ejecución de las obras y actividades del Programa.

Este MGAS, como instrumento integrador de la gestión ambiental y social prevista para la ejecución del Programa, ha sido y será dado a conocer, discutido y mejorado a través de un proceso de consulta y participación de los actores beneficiarios y potencialmente afectados por las obras del Programa, así como de otras entidades involucradas en las intervenciones proyectadas y ONGs con presencia en el área de influencia del Programa, a fin de asegurar su adecuado uso y aplicación a lo largo del ciclo de la implementación de los sub-proyectos, una vez que el préstamo sea aprobado. Además, el MGAS constituye un documento de carácter público que ha sido publicado en el sitio web del Gobierno de la PBA y en el sitio web externo del Banco Mundial, y que permite a cualquier interesado conocer acerca de los mecanismos de gestión ambiental y social del Programa y consultar sobre los mismos.

Este instrumento fue preparado sobre la base del principio de **flexibilidad**, de modo de permitir la adopción de soluciones a las nuevas necesidades o requerimientos que eventualmente surjan de las consultas y de la implementación práctica de las obras y actividades del Programa. Por lo tanto, este MGAS podrá ser actualizado periódicamente; no obstante, todo cambio deberá contar con la No Objeción del Banco.

2 DESCRIPCIÓN DEL PROGRAMA “MEJORA DEL HÁBITAT EN BARRIOS VULNERABLES DEL GBA”

2.1 Objetivos del Programa

El objetivo general del Programa se encuentra orientado es promover soluciones integrales con el objeto de contribuir a la mejora de la calidad de vida de los habitantes en situación de vulnerabilidad crítica en municipios del Gran Buenos Aires, con las características sociales, urbanas y ambientales particulares del Conjunto Habitacional Presidente Sarmiento (Municipio de Morón) o conjuntos habitacionales de complejidad similar.

Sus principales ejes de acción son los siguientes:

- Planificación urbana
- Infraestructura edilicia, urbana y de servicios
- Gobernanza y capital social

El Programa conlleva las siguientes acciones, las cuales se aplicarán en el área de intervención piloto y podrán ajustarse a otras áreas potenciales de intervención: i) a partir de un estudio de diagnóstico determinar el tipo de obras que corresponderá ejecutar en el área de intervención, a los fines de cumplir con el Objetivo General; ii) de acuerdo a las obras determinadas en la etapa anterior, poner en valor y en buen estado las condiciones edilicias del complejo habitacional, adecuar la infraestructura para permitir la accesibilidad, readecuar las redes de infraestructura de servicios públicos, construir equipamiento urbano y mejorar el espacio público; y, iii) promover e incrementar la gobernanza y el capital social de la comunidad en el área de intervención, empoderando a la población, fortaleciendo su auto-gestión (organización consorcial de los conjuntos habitacionales y/o mesas de gestión comunitaria) y concientizando a sus habitantes en las cuestiones que los afectan (medio ambiente, sanidad, salud, animales domésticos, etc.).

2.2 Planificación urbana

Este subcomponente incluye actividades y estudios que permitan contar con información fidedigna para la definición de las intervenciones a realizar, conforme el siguiente detalle:

- i) Relevamiento socio-habitacional: El objetivo de este estudio es poder establecer la línea de base sobre la que se planificarán las acciones incluidas en el resto de los componentes. Las actividades previstas se organizan en dos etapas, la primera comprende las tareas necesarias previas al relevamiento, y la segunda, las propias de la ejecución del trabajo de campo para la recolección de información de fuentes primarias.
- ii) Análisis de la situación dominial: El objetivo de este estudio es esclarecer la situación dominial de la totalidad de las unidades funcionales existentes, para lo cual contemplará el análisis de la documentación legal existente, los reglamentos de propiedad horizontal o estatutos de co-propiedad si existieran y la solicitud de informe dominial al Registro de la Propiedad. Asimismo se llevará adelante la interpretación, carga de datos y digitalización de la información recibida por parte de los diferentes organismos. Este estudio se presenta como el instrumento clave para el saneamiento y posterior regularización dominial de las unidades faltantes (en caso de que existieran) por parte

de los organismos actuantes. A su vez plantea la posibilidad de organización social y definición de los reglamentos de uso interno y constitución o fortalecimiento de las organizaciones consorciales, con el consecuente diseño del estatuto legal y administrativo, en caso de corresponder.

- iii) **Elaboración del diagnóstico Integral:** Este estudio incluye el diagnóstico urbano del Barrio y el análisis estructurado según variables de análisis que permitan comprender su inserción territorial. Por otra parte, supone el diagnóstico técnico de la capacidad operativa de las infraestructuras existentes, y el análisis pormenorizado de las condiciones actuales de la situación edilicia, estructural y constructiva de los edificios del Conjunto. Por último, considera un análisis económico y fiscal. De estos análisis se desprende el diseño de proyectos ejecutivos prioritarios.
- iv) **Definición de lineamientos y escenarios:** Sobre los antecedentes y resultados obtenidos en relación a los estudios previos se desarrolla una instancia integradora que permite definir, evaluar y costear escenarios de actuación y definir lineamientos específicos. Se deberán evaluar escenarios de actuación que suponen combinación de diferentes variables y a partir de la definición de los lineamientos se deben estimar costos de las intervenciones, así como también posibles impactos sociales y ambientales.
- v) **Elaboración de la estrategia general (Master Plan):** Sobre la base de la definición del escenario óptimo en función de lo evaluado en el iv) se sientan las bases y se desarrolla el Master Plan (planificación, etapas, montos de inversión, instrumentos de gestión, actores vinculantes y comunicación) sobre el que se traducirán los proyectos ejecutivos y otros instrumentos de actuación plausibles de ser aplicados sobre el polígono de la intervención y su área de influencia.

2.3 Infraestructura edilicia, urbana y de servicios

2.3.1 Intervenciones físicas previstas bajo el Programa

Sobre la base de lo definido en el subcomponente de Planificación Urbana se definirán las intervenciones físicas para la puesta en valor de la estructura edilicia, readecuación y mejoramiento de las redes de infraestructura de servicios públicos, construcción de equipamiento urbano y mejoramiento del espacio público. Pudiendo incluir en estos ítems las siguientes intervenciones:

- a) Puesta en valor de las condiciones edilicias: Podrá contemplar el mejoramiento de las condiciones físicas y estructurales de los edificios del Conjunto, así como de las viviendas en particular atendiendo a las necesidades de los hogares como consecuencia del déficit habitacional que padecen.
- b) Readecuación de las redes de infraestructura de servicios públicos: Podrá incluir la readecuación de las redes de infraestructura de servicios públicos existente tales como: agua potable y saneamiento, desagües pluviales, gas y tendido eléctrico.
- c) Construcción de equipamiento urbano y mejoramiento del espacio público: Podrá incluir la puesta en valor, rehabilitación y/o construcción de nuevos espacios de uso comunitario. Este ítem contempla también la adquisición de mobiliario y otros insumos que favorezcan el adecuado funcionamiento de estas superficies destinadas al uso común. Aquí se podrán desarrollar actividades diversas tendientes a fortalecer los lazos comunitarios y reivindicación

de derechos sociales, educativos, sanitarios, económicos y culturales de la población residente en el polígono de la intervención y su área de influencia.

Asimismo, podrán adicionarse como parte de la consolidación del espacio público: la construcción de veredas, acceso para personas con movilidad reducida o capacidades diferentes, materialización de calles de acceso dentro del polígono de la intervención, colocación de alumbrado público, provisión de mobiliario urbano, y parquización de los espacios comunes, entre otras intervenciones.

Se trabajará el espacio público como soporte para la integración del barrio a la trama urbana, acceso a los servicios urbanos a través de la apertura de calles y creación de nuevos espacios verdes. En este sentido, el objetivo es consolidar la conexión con la ciudad y mejorar el acceso de los servicios de transporte de recolección de residuos, transporte de provisión de bienes y servicios y atención a la salud, dentro y fuera del polígono de la intervención.

El tipo de obras previstas, de acuerdo a las intervenciones principales y complementarias mencionadas anteriormente, abarca las siguientes categorías:

- Obras de tendido de red eléctrica: instalación eléctrica subterránea o aérea, conexiones de cableado, conexión con medidor, remoción de cableado mal instalado, alumbrado público, etc.
- Obras de tendido de red de gas: instalación de cañerías subterráneas, conexiones de cañerías, conexiones con medidor, remoción de cañerías mal conectadas, etc.
- Obras de agua y saneamiento: redes secundarias, interceptores, conexiones, estaciones de bombeo, cañerías de impulsión, etc.
- Obras de drenaje: canalizaciones y conductos de drenaje, conexiones, obras hidromecánicas (compuertas, válvulas, etc), estructuras de infiltración controlada, etc.
- Obras de mejoramiento edilicio: impermeabilización de techos y paredes, pintura, revoques, restauración de columnas, adecuación para la accesibilidad, etc.
- Obras de mejoramiento urbano: pavimentación a baja escala, obras edilicias de baja escala, adecuación para la accesibilidad, parquización, remoción y plantación de ejemplares arbóreos, etc.

Las áreas de gobierno que participan en la definición de los tipos de obras de infraestructura edilicia, urbana y de servicios que compondrán las intervenciones del Programa, son:

- Gobierno de la Provincia de Buenos Aires:
Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos (MISP): a través de la Unidad de Coordinación y Ejecución de Proyectos de Obra (UCEPO), la Subsecretaría de Tierras, Urbanismo y Vivienda (SSTUV), y el Instituto de la Vivienda de la PBA (IVBA), y,
Ministerio de Economía (ME): a través de la Subsecretaría de Finanzas (SSF).
- Municipio de Morón, a través de la Secretaría de Políticas Sociales y Abordajes Integrales.

Otras agencias no gubernamentales o empresas con participación en las posibles intervenciones proyectadas, son:

- Aguas y Saneamiento Sociedad del Estado (AySA),
- Gas Natural Ban S.A. o MetroGAS S.A.,
- Empresa Distribuidora y Comercializadora Norte Sociedad Anónima (EDENOR) o Empresa Distribuidora Sur Sociedad Anónima (EDESUR).

2.4 Gobernanza y capital social

Este subcomponente tiene como principal objetivo fortalecer el Capital Social dentro de los grandes conjuntos habitacionales, villas y asentamientos informales del AMBA con acciones de inclusión y transformación de dichos entornos acercándoles espacios de oportunidades y convergencia comunitaria.

En este sentido, el proyecto propone reconocer y empoderar a la población dentro de ámbitos donde se integren cuestiones de identidad, género, edad, etnia, capacidades diferentes, gestión y renta comunitaria a fin de conocer las necesidades concretas, atenderlas de forma específica pero asimismo diferencial que contemple a toda la población existente y asuma el potencial crecimiento de los barrios. Bajo este supuesto, se pretenden diseñar e implementar acciones que permitan poner en marcha programas que a su vez generen una distribución más equitativa de los recursos y de los bienes, asegurando la sostenibilidad de los mismos en el tiempo.

Además, se buscarán los medios para implementar estrategias participativas de apoyo permanente al trabajo social de acompañamiento que por otra parte contribuyan a la implementación del proyecto y cada uno de sus componentes. En este sentido, la ejecución de mejoras urbanas en el conjunto deben ir acompañadas de acciones tendientes al fortalecimiento de los consorcios u organización vecinal –según corresponda- por un lado, a fin de que sean parte del proyecto, lo enriquezcan y favorezcan su ejecución y, por otro lado, para que se comprometan al mantenimiento del conjunto una vez realizadas las mejoras.

Para ello, este subcomponente busca articular la gestión local con la gestión comunitaria, estableciendo y organizando mecanismos participativos que faciliten entre otras cosas dar mayor consistencia y vivificar la organización consorcial de los conjuntos habitacionales y/o mesas de gestión comunitaria.

4 DESCRIPCIÓN GENERAL DEL ÁREA DE IMPLANTACIÓN DEL PROGRAMA

4.1 Región Metropolitana Buenos Aires (RMBA)

La mayor concentración urbana de la Provincia de Buenos Aires se ubica en la RMBA, con una población de 14.839.026 habitantes que representa el 35% del país (total país: 40.117.096 de habitantes).

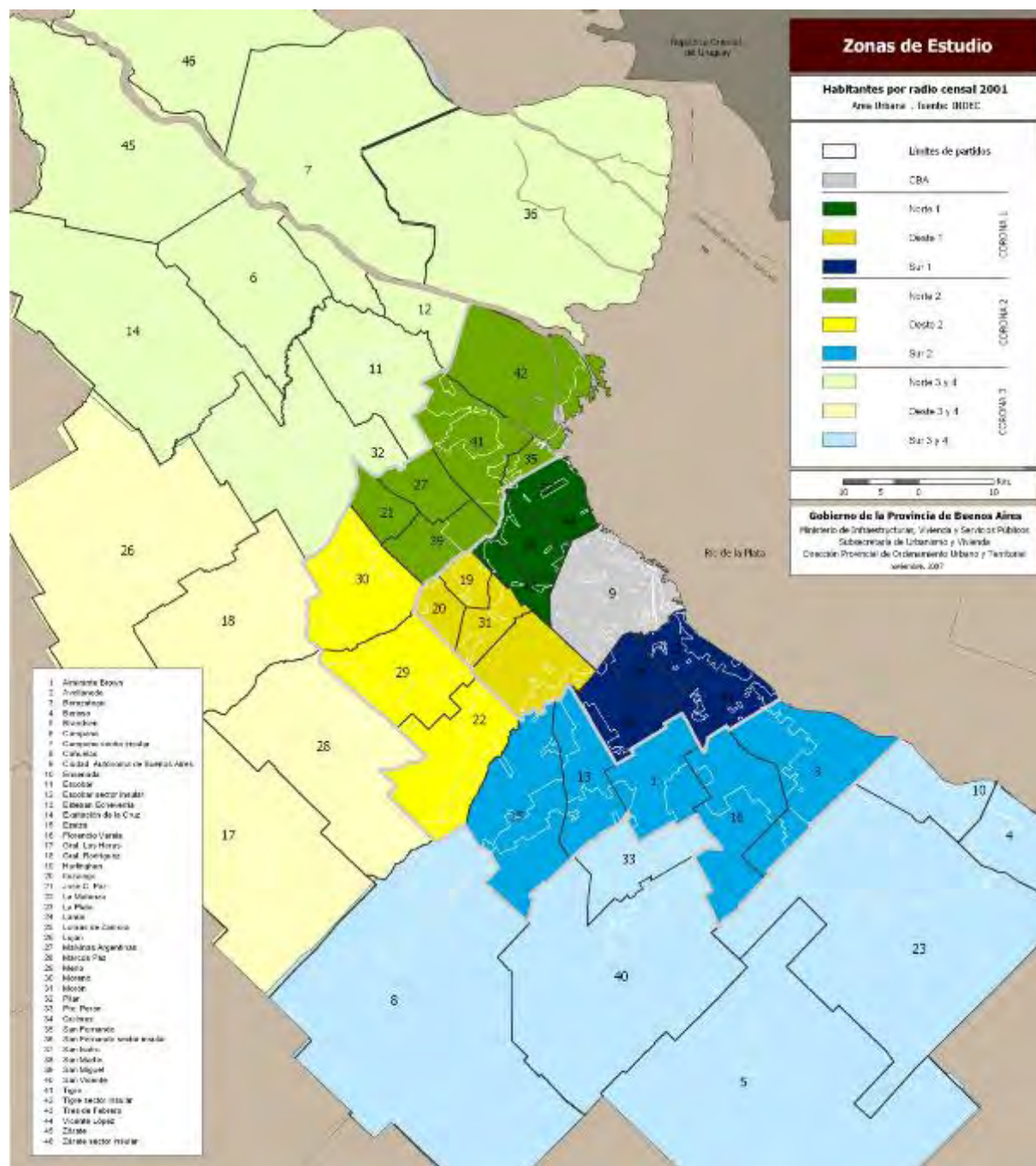
La Región Metropolitana ocupa una superficie de 11.434 km² y su mancha urbana aproximadamente unos 2.240 km², resultando en una densidad cercana a los 54 hab/ha.²⁴ Es considerada una de las mega-ciudades de América Latina, y, económicamente, aporta el 46% del PBI nacional y el 70% de la producción de la Provincia, concentrando la representación del poder político nacional en su territorio.

Por otra parte, está integrada por la CABA y cuarenta (40) partidos de la Provincia que se disponen en tres coronas en derredor de la Ciudad Autónoma. La primera y segunda corona conforman lo que el INDEC denomina “24 partidos del Gran Buenos Aires (GBA)” (Figura N°10). El GBA es uno de los cinco aglomerados²⁵ más grandes del país, caracterizado en parte por la desigual distribución de las oportunidades, los grandes contrastes de la calidad de vida, las dificultades de acceso a la tierra urbana, a los servicios básicos de infraestructura y al equipamiento social, y a significativos problemas ambientales.

²⁴ Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires, MIVSP, SSUyV, DPOUT, GPBA, 2007.

²⁵ Los principales aglomerados del país son: Gran Buenos Aires, Gran Córdoba, Gran Rosario, Gran Tucumán, Gran Mendoza.

Figura N°10: Mapa de la Región Metropolitana de Buenos Aires y sus tres coronas.



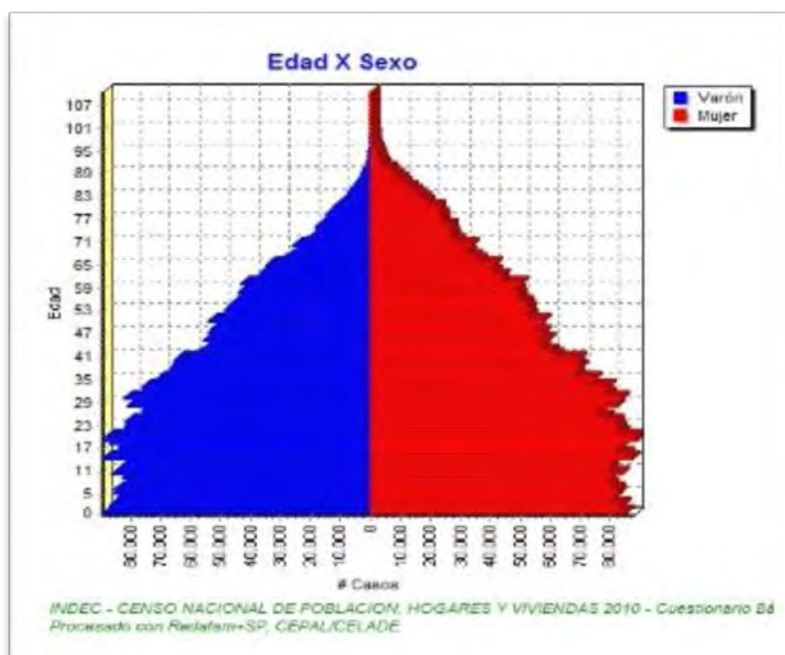
Fuente: Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires, MIVSP, SSUyV, DPOUT, GPBA, 2007.

4.1.1 Aspectos demográficos del GBA

Según los datos del INDEC del Censo 2010 la población del Gran Buenos Aires alcanzó los 9.916.715 habitantes, con una superficie de 3.833 km² que representa una densidad de 2.587 hab/km² (26 hab/Ha). En el período intercensal 2001/2010 la población creció un 14,2% mientras que en el país el crecimiento fue de 10,6%, y en la PBA fue de un 13%.

Respecto a la distribución etaria, un 25,09% estaba entre 0 y 14 años, un 64,94% pertenecía al grupo de entre 15 y 64 años, y los mayores de 65 años representaban un 9,97%. Prevalcían las mujeres siendo el 51,43% de la población.

Figura N°11: Pirámide de población: 24 partidos del Gran Buenos Aires, año 2010.



Fuente: INDEC, 2010.

El 94,61% eran nacidos en la Argentina, y, sobre el total de extranjeros, predominaban aquellos nacidos en Paraguay con el 45,08%, los bolivianos con el 15,37%, seguidos por los italianos con un 10,78%.

Respecto de los hogares, sobre un total de 2.934.373 hogares del aglomerado de los 24 partidos, predominaba el tipo de hogar nuclear completo de pareja e hijos con el 39%, los hogares unipersonales con el 15%, el 13% de parejas solas y el 12% del tipo nuclear incompleto. El 34,3% de los hogares tenía una jefa mujer.

4.1.2 Aspectos socioeconómicos del GBA

Salud: el 26% de la población que vivía en hogares particulares del GBA no poseía obra social, prepaga o plan estatal.

Educación: el 1,4% de la población de 10 años o más del GBA era analfabeta, y el 32% (2.900.178 habitantes) de la población de 5 años o más (9.034.760 habitantes) nunca había asistido a un establecimiento educativo.

Trabajo: de una población de 7.552.415 habitantes de 14 años o más, el 30,8% no era económicamente activa.

NBI y hacinamiento: sobre un total de 12.171.675 hogares se registró un 9,24% de hogares con NBI y un hacinamiento del 4% (más de tres personas por habitación).

Vivienda: respecto a los tipos de viviendas más significativos, el 68,78% pertenecía a “Casa Tipo A”, un 14,64% a “Casa Tipo B”, un 12% a “Departamentos” y un 2,96% a “Tipo Casilla”.²⁶

Calidad de los materiales: el 61% de las viviendas pertenecían a la Calidad I, el 23% a la calidad II y el 14% a la Calidad III.

Tenencia: el 73,6% de los hogares pertenecía a un propietario de la vivienda y del terreno, un 15,4% eran inquilinos, mientras que el 11 % eran de tenencia irregular.

Infraestructura: el 58% de las viviendas particulares no poseía conexión a la red de desagüe cloacal y el 27,9% no poseía conexión a la red de abastecimiento de agua.

Si bien el **déficit habitacional** (25,9%) en la PBA era levemente inferior a la media nacional (28,0%), el 71,6% de los hogares bonaerenses en situación deficitaria se encontraba en los 24 partidos del GBA.

4.2 El partido de Morón en el contexto del GBA

Resumiendo la historia demográfica de Morón, puede decirse que para el censo de 1938 Morón había triplicado su población, así como la mayoría de las localidades del eje oeste, respecto al censo de 1914. Transporte accesible, planes oficiales de crédito dirigido a obreros y a empleados de bajos ingresos, leyes de protección de compradores de lotes a plazos, y el desarrollo de la industria local, favorecieron la sub-urbanización a partir de 1945, llegando a ubicar a Morón entre los partidos de mayor crecimiento para 1960, situación que se mantuvo hasta 1980. Para el año 2001 se presenta por primera vez un decrecimiento poblacional de un 7,5%.

²⁶ Casa tipo B: la que cumple por lo menos una de las siguientes condiciones: no tiene provisión de agua por cañería dentro de la vivienda; no dispone de retrete con descarga de agua; tiene piso de tierra u otro material precario. El resto de las casas es considerado como casas de tipo A.

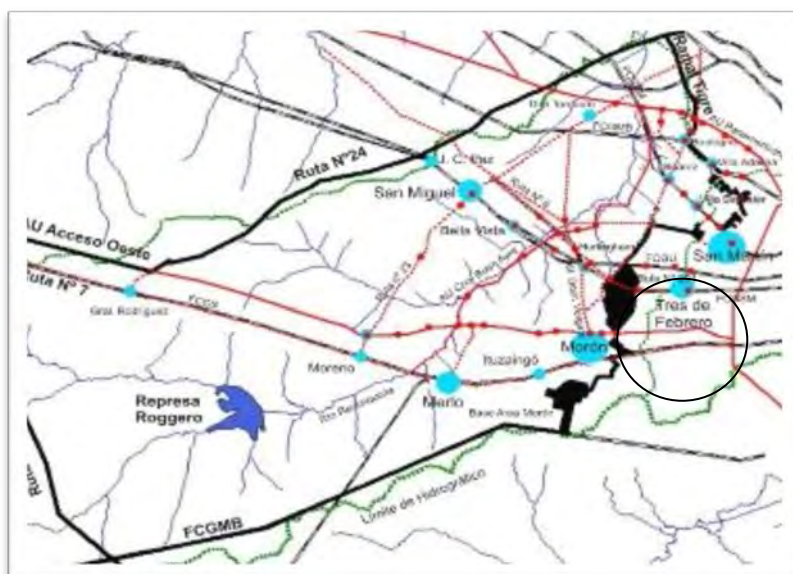
Casilla: La casilla (propia de áreas urbanas) está habitualmente construida con materiales de baja calidad o desecho. Departamento: vivienda con baño y cocina propios, en la que se entra por patios, zaguanes, ascensores, escaleras o pasillos interiores de uso común. Fuente: Glosario, Indec. http://www.indec.mecon.ar/textos_glosario.asp?id=70

Figura N°12: Mapa de Morón en 1895.



Fuente: Chapeaurouge, Carlos. “Plano Catastral de la Nación Argentina. Buenos Aires y sus alrededores”, Hoja N° 89.

Figura N°13: Cuenca del Río Reconquista: estructura urbana.



Fuente: Elaboración propia

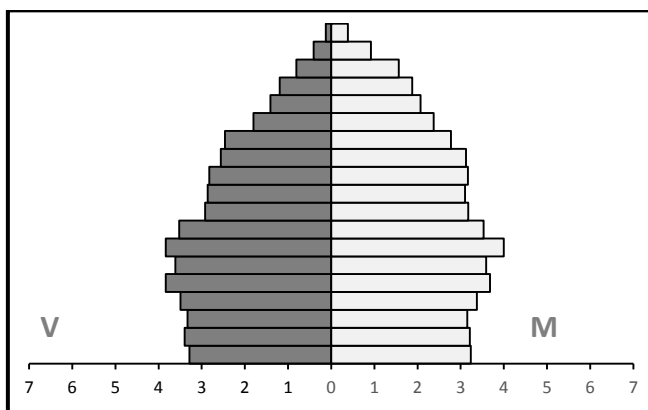
4.2.1 Aspectos demográficos

Según los datos del INDEC del Censo 2010 la población del Partido de Morón era de 321.109 habitantes, con una superficie de 55,58 km² que representa una densidad de 5.777,8 hab/km².

En el período intercensal 2001/2010 la población creció un 3,8% mientras que en el Conurbano el crecimiento fue de un 14,2%. La composición etaria señala que el 19,06% tiene entre 0 y 14

años, un 65,5% pertenece al grupo de entre 15 y 64 años, y los mayores de 65 años representan un 14,9%. Prevalen las mujeres que representan el 52,3% de la población total.

Figura N°14: Pirámide de edades, Partido de Morón.



Fuente: INDEC, Censo 2010

El 94,4% de los habitantes eran nacidos en la Argentina, y, sobre el total de extranjeros, el 30 % era de origen italiano, el 21% nacido en Paraguay, 13,26% en España y el 9,9% en Uruguay.

4.2.2 Aspectos socioeconómicos

Salud: respecto a la cobertura de salud, el 27,32% de la población que vivía en hogares particulares del Partido, no poseía obra social, prepaga o plan estatal.

Educación: sobre el total de la población de 10 años o más, el 0,8% presentaba analfabetismo, el 6,9% de la población de 25 años o más no había terminado el primario, y solo el 1% nunca había asistido a una institución educativa, mientras el 10,4% había terminado el nivel universitario.

Trabajo: la población económicamente activa (PEA) era del 67,3% -población con 14 años o más-, y la tasa de desocupación era del 6%. El 13% de la población que se encontraba entre los 18 y 30 años no estudiaba ni trabajaba.

NBI y hacinamiento: sobre un total de 106.902 hogares se registró un 3,5% de los hogares con NBI y un hacinamiento del 1,3% (más de tres personas por cuarto).

Tipo de hogar: predominaban los hogares de 2 a 4 personas con el 67,3%, un 17,8% para hogares unipersonales y 14,9% para los de 5 o más personas. Dentro de los hogares multipersonales el 60,9% pertenecía a hogares con familia completa. Por otra parte, el 34,9% de los hogares tenía jefatura femenina.

Vivienda: en relación a los tipos de viviendas más significativos, el 81% pertenecía a “Casa Tipo A”, un 17,6% a “Departamentos” y un 0,9% a “Tipo Casilla”.

Calidad de los materiales: el 78,5% de las viviendas pertenecían a la Calidad I, el 16,2% a la calidad II y el 5% a la Calidad III.

Tenencia: el 73,6% de los hogares pertenecía a un propietario de la vivienda y del terreno, un 15,4% eran inquilinos, mientras el 11% era de tenencia irregular.

Infraestructura: el 44,6% de los hogares particulares no poseía conexión a la red de desagüe cloacal y el 20,1% no poseía conexión a la red de abastecimiento de agua.

4.3 Descripción del barrio Presidente Sarmiento

La descripción del barrio Presidente Sarmiento, como área inicialmente priorizada para financiamiento e intervención, servirá para ejemplificar la situación socio-ambiental típica y resaltar los patrones comunes en el tipo de conjuntos habitacionales que atenderá el Componente 2 a cargo de la PBA.

4.3.1 Ubicación geográfica

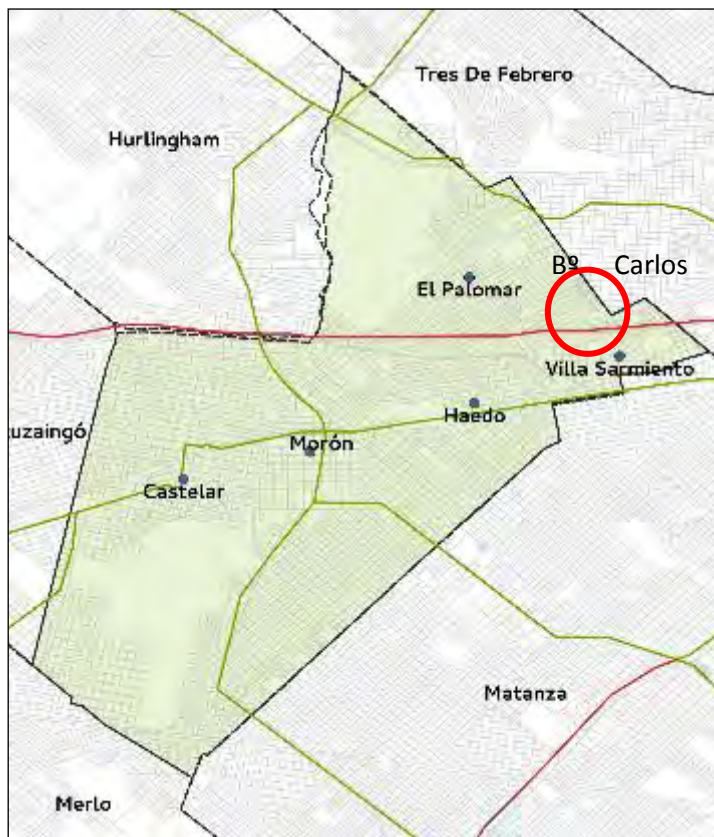
Se designa “barrio Carlos Gardel” al territorio que contiene la nueva urbanización de la antigua villa Carlos Gardel (Plan Federal) y el conjunto de Monoblocks (barrio Pte. Sarmiento), para así poder analizar en conjunto este espacio geográfico que, por características sociodemográficas, urbanas, sociales y de delimitación censal, es competente definir como un espacio único de información.

El barrio Carlos Gardel se encuentra en la localidad de El Palomar, en el límite con el Partido de Tres Febrero, a 4 Km aproximadamente de la Av. Gral. Paz -límite de la CABA- y sobre la Autopista del Oeste, localización que le otorga una buena conexión con los centros urbanos de la Región y con el núcleo central, sin embargo, no posee una buena conexión con el área central del Partido de Morón al cual pertenece.

Catastralmente se encuentra en la Circunscripción III, Sección C, y en las Parcelas 187 K, 187 R, 187P, 187 u, 187n.

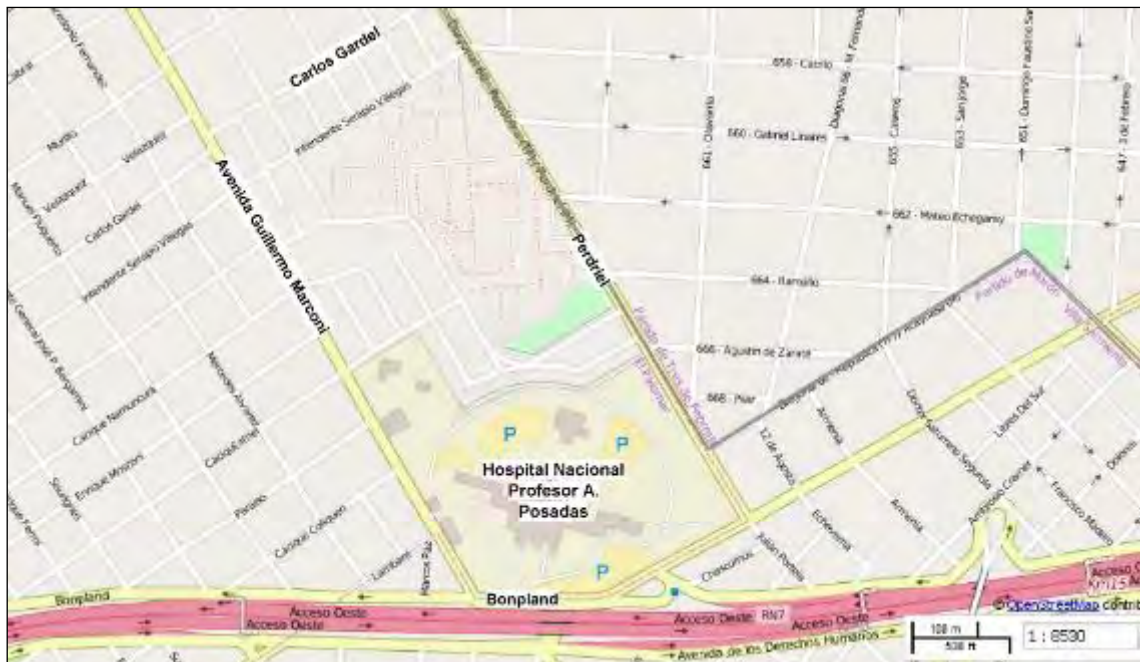
El barrio está conformado por: el Conjunto Habitacional Presidente Sarmiento, un sector residencial conocido como el Plan Federal Barrio Carlos Gardel, el Hospital Nacional Prof. Dr. A. Posadas, y una serie de edificios complementarios como son; el Centro de Salud Malvinas Argentinas, un Centro de Orientación Comunitaria (COC), el Centro de Educación Física Nº 149, el Jardín de Infantes N° 912, la Escuela Provincial Nº 109, un Centro de Desarrollo Infantil (CDI), la Casa de la Juventud, una capilla y un colegio en construcción que albergará a la Escuela de Educación Superior N° 104. Todos estos edificios se encuentran en un único y gran predio, que a la manera de “pieza urbana”, funciona como hito urbano en el encuentro de la AU Del Oeste y la Calle Ing. Marconi -Ruta Prov. N° 201-, la que vincula con la RP N° 4 (Camino de Cintura) y la RPN° 8, en el Partido de San Miguel.

Figura N°15: Partido de Morón, ubicación del Barrio Carlos Gardel.



Fuente: Gobierno de la PBA.

Figura N°16: Barrio Carlos Gardel.



Fuente: Gobierno de la PBA.

4.3.2 Caracterización socioeconómica y demográfica

A continuación se describen las características socioeconómicas y demográficas del área inicialmente priorizada para intervención, con información estadística proveniente del INDEC y procesada por el Municipio de Morón, así como información recabada durante el trabajo de campo realizado por la SSTUV en conjunto con el Municipio, en el marco de las consultas iniciales a la población.

4.3.2.1 Aspectos demográficos y poblacionales

La población total del barrio sumaba 7.470 personas para el año 2010, distribuidas en 1.717 hogares y 1.629 viviendas, y una densidad de población 3 veces mayor que el valor promedio para el Municipio (Tabla N°1). Esto da cuenta del nivel de hacinamiento que existe en esta zona. Según la misma fuente la población total del partido de Morón sumaba 321.109 habitantes agrupados en 106.902 hogares distribuidos en 117.321 viviendas particulares. La población de Carlos Gardel representa un poco menos del 2,5% del total del partido, y los hogares el 1,6%.

Tabla N°2: Superficie, viviendas, hogares, población y densidad. Barrio Carlos Gardel y partido de Morón, año 2010.

Barrios	Superficie (km2)	Viviendas Particulares	Total Hogares de	Población	Densidad (hab/km²)
Carlos Gardel	0,41	1.629	1.717	7.470	18.021,80
Total Morón	55,58	117.321	106.902	321.109	5.777,80

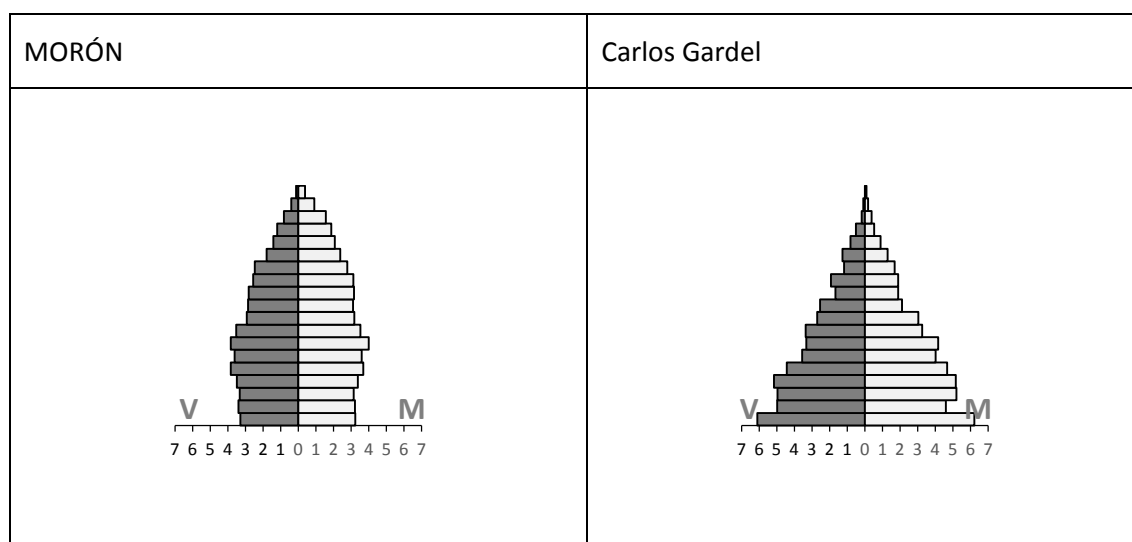
Fuente: Municipio de Morón, elaboración en base a datos del Censo Nacional de Población y Vivienda 2010 (INDEC).

Cómo puede observarse en la Figura N°17, la pirámide poblacional del Barrio según los datos relevados en 2010, se ensancha en la base (pirámide progresiva) y en el tramo entre 0 y 4 años tiene la mayor participación en el total de población considerando ambos sexos. La pirámide **progresiva** es típica de países subdesarrollados, o en este caso de poblaciones con mayor nivel de pobreza, en las que tanto la natalidad (natalidad no controlada) como la mortalidad son altas y la población crece a un ritmo rápido.

En contraposición, la pirámide del total de la población del Partido, se ensancha en el tramo etario de 35 a 39 años y se sostiene más ancha hasta la cúspide. El estrechamiento de su base expresa un crecimiento estancado, propio de los partidos del primer cordón del Gran Buenos Aires, y significa que la natalidad de la población ha descendido en los últimos años lo cual genera el envejecimiento de la población.

La distribución entre hombres y mujeres en Carlos Gardel tiende a diferenciarse entre los tramos más altos, con predominio de mujeres. También la pirámide poblacional de Morón muestra una diferencia más marcada en la división por sexo, con predominio de mujeres.

Figura N°17: Pirámide de población del partido de Morón y del Barrio Carlos Gardel, año 2010.



Fuente: elaboración del Municipio de Morón en base a datos del Censo Nacional de Población y Vivienda 2010 (INDEC).

Tabla N°3: Población total por sexo y grupos de edad. Barrio Carlos Gardel y partido de Morón, año 2010.

Barrio	Población Total	Sexo		Grandes grupos de edad					
		Varones	Mujeres	0 a 14		15 a 64		65 y más	
				Totales	%	Totales	%	Totales	%
Carlos Gardel	7.470	3.637	3.833	2.394	32	4.610	61,7	466	6,2
Total Morón	321.109	153.129	167.980	62.978	19,6	210.170	65,5	47.961	14,9

Fuente: Municipio de Morón, elaboración en base a datos del Censo Nacional de Población y Vivienda 2010 (INDEC).

La distribución de la población de Carlos Gardel en tres grandes grupos de edad muestra el contraste con la del partido, en el tramo entre 0 y 14, en el cual se ubica el 32% de la población total del barrio. Este porcentaje decrece ostensiblemente para el caso del partido alcanzando al 20% de la población total. El tramo de la población en edad de trabajar, considerando a la PEA a partir de 14 años y más, sostiene una leve diferencia con la proporción del partido, en la que éste gana 4 puntos de participación, la brecha se amplía entre los adultos mayores, sólo el 6,2% de la población del Barrio tiene 65 o más años, mientras que en el partido este segmento se incrementa en más del doble.

Tabla N°4: Cantidad de viviendas, hogares y población. Variación intercensal (2001-2010)

Barrios	Censo 2001			Censo 2010			Variación Intercensal (%)		
	Viviendas particulares ocupadas(*)	Hogares	Población	Viviendas particulares ocupadas(*)	Hogares	Población	Viviendas particulares ocupadas(*)	Hogares	Población
Carlos Gardel	1.483	1.534	7.207	1.570	1.717	7.470	5,9	11,9	3,6
Total Morón	91.013	93.972	309.380	100.936	106.902	321.109	10,9	13,8	3,8

* Con personas presentes al momento de la realización del barrido censal.

Fuente: Municipio de Morón, elaboración en base a INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001 y 2010.

La comparación de los últimos dos Censos de Población y Vivienda (2001-2010) da cuenta de que el crecimiento de la cantidad total de hogares en el barrio es de casi 12 puntos porcentuales. En cambio, las viviendas sólo se incrementaron un 6%. Esta diferencia modificó la relación cantidad de hogares por vivienda que había en el barrio en el año 2001, por lo que podemos asegurar que las situaciones de hacinamiento a las que se hallaban expuestos una parte de estos hogares se agravaron. Asimismo, destacamos que los resultados obtenidos para el barrio, se inscriben en el comportamiento que muestra el crecimiento de los hogares y las viviendas del partido en el período intercensal considerado. Si bien, en ambas categorías –hogares y viviendas- el Municipio creció en mayor proporción que lo que creció el Barrio, observamos que el incremento de las viviendas particulares en el partido a lo largo de los 10 años comprendidos entre los Censos, es de casi el doble que el que contabilizamos en el barrio.

Tabla N°5: Población nacida en Argentina y en el extranjero. Barrio Carlos Gardel y Partido de Morón, año 2010.

Barrio	Población Total	Nacidos en Argentina (%)	Nacidos en país extranjero (%)			
			Total	Limítrofes y Perú	Italia España /	Resto
Carlos Gardel	7.470	96,8	3,2	92,6	6,6	0,8
Total Morón	321.109	94,4	5,6	48,5	43,4	8,1

Fuente: Municipio de Morón, elaboración en base a INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001 y 2010.

Según el censo 2010 el 3,2% de la población del Barrio es de origen extranjero. La distribución de la población extranjera según país de origen corresponde mayoritariamente a los países limítrofes y a Perú. También encontramos población extranjera de origen italiana y/o española, pero el porcentaje es ostensiblemente menor respecto del que refiere al grupo anterior.

Tabla N°6: Población nacida en el extranjero según país de origen. Barrio Carlos Gardel y Partido de Morón, año 2010.

Barrio	Total de extranjeros	Bolivia	Brasil	Chile	Paraguay	Uruguay	Perú	España	Italia	Resto
Carlos Gardel	242	25	1	14	151	15	18	5	11	2
Total Morón	17.968	1.532	329	680	3.784	1.785	611	2.383	5.414	1.450

Fuente: elaboración del Municipio de Morón en base a INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001 y 2010.

La población nacida en el extranjero es principalmente procedente de Paraguay; más del 60% de la población nacida en países limítrofes tiene este origen. En segundo lugar, se ubica la población de origen boliviana, tercero la nacida en Perú, cuarto la nacida en Uruguay y quinto en Chile. Sólo un caso corresponde a un nacido en Brasil. Respecto de la población nacida en otros países fuera de la región de América Latina, encontramos 17 casos, 11 de los cuales corresponden a vecinos nacidos en Italia, 2 en España, y otros 2 en una categoría que agrupa al resto de los países. La presencia del último dato marca una distancia entre el Barrio Carlos Gardel y otros barrios populares del Gran Buenos Aires, para los cuáles la población extranjera procede casi exclusivamente de países limítrofes y de Perú. Respecto de la población extranjera total en el partido de Morón, observamos la predominancia de la población italiana, y en segundo lugar de la población de origen paraguaya. Seguidamente se ubican los nacidos en Uruguay y Bolivia, en este orden. Cabe señalar que la composición de la población extranjera que encontramos en el Barrio Carlos Gardel presenta similitudes con la de otros barrios populares del Conurbano, en la que el origen paraguayo gana participación respecto del resto. Una particularidad del Barrio Carlos Gardel corresponde a la presencia de vecinos de origen europeo, españoles e italianos. En este sentido el barrio se distancia de otros barrios populares del aglomerado de partidos del Gran Buenos Aires -que cómo señalamos antes presentan mayoritariamente población paraguaya- y se inscribe en el comportamiento observado en el Partido de Morón, respecto de la población con este origen.

4.3.2.2 Aspectos Habitacionales

Cómo señalamos antes, en el año 2010 habitaban 1.717 hogares en el Barrio Carlos Gardel. En la Tabla N°6 se observan tres intervalos conforme el tamaño de los hogares: los hogares unipersonales, es decir con un solo miembro, están por debajo del 10%; los más frecuentes son los que tienen entre 2 y 4 miembros, aquí se ubica casi el 60% del universo de hogares de Gardel; y los hogares de entre 5 y más miembros se ubican por debajo del 35%. Respecto de la distribución que siguen los hogares en el Partido de Morón, encontramos que también en el Partido el tamaño de hogar más frecuente es el que tiene entre 2 y 4 miembros, si bien existe una diferencia significativa entre el barrio y el partido si tomamos las otras dos categorías; en Morón los hogares unipersonales sostienen una participación más alta que la que sostienen los hogares de 5 miembros o más, si bien la brecha entre ambas es menos pronunciada que la

encontramos en Gardel. Cabe destacar que la alta participación de hogares con 5 miembros o más, se corresponde con un rasgo propio de los sectores populares, lo cual corrobora la posición de la población del barrio en el marco de la estructura social del partido en particular y del Conurbano en general.

Tabla N°7: Hogares según tamaño. Barrio Carlos Gardel y partido de Morón, año 2010.

Barrio	Total Hogares	Hogares de 1 persona	Hogares de 2 a 4 personas	Hogares de 5 y más personas
Carlos Gardel	1.717	9,0	56,8	34,2
Total Morón	106.902	17,8	67,3	14,9

* Los hogares conformados por una persona y servicio doméstico y sus familiares se incluyen entre los hogares de dos o más personas.

Fuente: elaboración del Municipio de Morón en base a INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001 y 2010.

Otro modo de caracterizar a los hogares responde a los tipos de hogar, según la clasificación utilizada por el INDEC, que propone una distribución en 5 tipos, de los cuales 4 corresponden a hogares Multipersonales. Dentro de este agregado encontramos a: i) los hogares familiares completos, es decir con núcleo de pareja de padres, ii) monoparentales, iii) a las familias sin núcleo, o dicho en otras palabras sin presencia de madre ni de padre, y iv) hogares de más de una persona que no tienen lazos familiares. La distribución de los hogares multipersonales son mayoritariamente hogares de familias completas, el 60% de los hogares de Gardel corresponden a este tipo. En segundo lugar, y con una brecha de más de 30 puntos porcentuales, se ubican los hogares familiares, pero con pareja de padres incompleta. Seguidamente, el 5% del universo de los hogares del barrio corresponden al tipo de familiar sin núcleo, sin pareja de padres. Por último, encontramos 9 hogares de más de un miembro, sin lazos familiares entre ellos. Los datos comentados para el barrio guardan relación con las proporciones que sigue la distribución del total de los hogares del Partido de Morón conforme los tipos señalados.

Tabla N°8: Hogares según tipo. Barrio Carlos Gardel y partido de Morón, año 2010.

Barrio	Total de Hogares	Hogares Unipersonales		Hogares Multipersonales				
		Total	(%)	Total (%)	Familia completa (%)	Familia monoparental (%)	Familia sin núcleo (%)	Hogar multipersonal
Carlos Gardel	1.717	155	9,0	91,1	59,4	26	5	0,5
Total Morón	106.902	19.168	18,0	82,1	60,9	16,3	4,1	0,7

* La tipología de hogares utilizada corresponde al Nomenclador Agregado de Hogares del INDEC. Para la clasificación de los tipos de hogar no se toma en consideración al servicio doméstico.

Fuente: elaboración del Municipio de Morón en base a INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001 y 2010.

La situación que revisten los hogares de Gardel respecto de la tenencia de la vivienda y el terreno también guarda relación con la que sigue el conjunto de los hogares del Partido de Morón. El 85% de los hogares del barrio ha declarado ser dueño de la vivienda y el terreno, y sólo el 13% ha manifestado irregularidad en su tenencia. El porcentaje de inquilinos, es muy bajo, sólo el 2% de los hogares alquila la vivienda que ocupa. En este caso, sí se observa una marcada diferencia respecto del Partido, en el que el porcentaje de hogares inquilinos trepa al 15%. Una salvedad respecto de estos datos hace al modo en que fueron relevados, ya que la cédula censal interroga respecto de la situación de la tenencia, pero no solicita acreditar la respuesta con documentación avalatoria, por lo cual es posible que un porcentaje de los hogares que declararon ser propietarios de la vivienda y el terreno lo sean sólo de hecho, superando la cifra del 12% que manifestó situaciones de irregularidad respecto de la tenencia.

Tabla N°9: Hogares según condición de tenencia de la vivienda. Barrio Carlos Gardel y partido de Morón, año 2010.

Barrio	Total de Hogares	Propietario de la vivienda y del terreno	Propietario de la vivienda y del terreno (%)	Inquilino	Inquilino (%)	Régimen de tenencia irregular(*)	Régimen de tenencia irregular (%)
Carlos Gardel	1.717	1.465	85,3	36	2,1	216	12,6
Total Morón	106.902	78.695	73,6	16.477	15,4	11.730	11,0

(*) Propietarios sólo de la vivienda; ocupantes por préstamos, trabajo y/u otra situación.

Fuente: elaboración del Municipio en base a INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001 y 2010.

Es decir que, la situación de la tenencia de las viviendas presenta un panorama complejo y heterogéneo. Algunos vecinos tienen las escrituras y otros muchos no; a priori, la falta de pago de la totalidad de la deuda contraída al momento de la asignación de la vivienda así como las sucesivas transacciones de un mismo inmueble con carácter informal condujeron a la irregularidad de la tenencia de muchos de los ocupantes que actualmente son propietarios de hecho.

La Tabla N°10 muestra que el 44% de los hogares de Carlos Gardel tiene jefatura femenina, y 4 puntos porcentuales de éstos corresponden a hogares unipersonales. Estos porcentajes ponen de manifiesto una diferencia con el comportamiento de los hogares del partido, para los cuáles la jefatura femenina se reduce a la mitad.

Tabla N°10: Jefatura femenina según tipo de tamaño de hogar, barrio Carlos Gardel y partido de Morón, año 2010.

Barrio	Total hogares	Jefas Total	Jefas (%)	Jefas en Unipersonales(*)	Jefas en Unipersonales (%)	Jefas en Hogares de dos o más integrantes	Jefas en Hogares de dos o más integrantes (%)
Carlos Gardel	1.717	758	44,1	69	4,0	689	40,1

Total Morón	106.902	37.280	34,9	11.490	10,7	25.790	24,1
--------------------	---------	--------	------	--------	------	--------	------

*Los hogares conformados por una persona y servicio doméstico y sus familiares se incluyen entre los hogares de dos o más personas.

Fuente: elaboración del Municipio en base a INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001 y 2010.

La fuente censal de 2010 señala que el total de viviendas dentro del barrio Carlos Gardel suma 1.626 unidades (Tabla N°11). Asimismo, la distribución de las mismas según los distintos tipos da cuenta que el 64,3% corresponde al tipo departamento, y el 34,6% al tipo casa. El 1% restante corresponde al tipo casillas (6 casos) y otro tipo de vivienda (11 casos), estos dos últimos tipos son asimismo considerados como viviendas irrecuperables desde la perspectiva del déficit habitacional.

Tabla N°11: Viviendas según tipo. Barrio Carlos Gardel y partido de Morón, año 2010

Barrios	Total de viviendas particulares	Total Casas	Casas (%)	Total Departamentos	Departamentos (%)	Total Ranchos/ Casillas	Ranchos/ Casillas (%)	Otro tipo de vivienda particular(*)	Otro tipo de vivienda particular (%)
Carlos Gardel	1.629	565	34,7	1.047	64,3	6	0,4	11	0,7
Total Morón	117.321	95.060	81,0	20.618	17,6	1.076	0,9	567	0,5

* Incluye piezas en inquilinatos u hoteles pensión, locales no construidos para habitación y viviendas móviles).

Fuente: Municipio de Morón, elaboración en base a INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.

La distribución de las viviendas según el indicador CALMAT (Tabla N°12) señala que casi el 73% del total presenta materiales adecuados y terminaciones en todos sus componentes (piso, pared, techo). El porcentaje restante presenta diferentes situaciones: la más comprometida es la que remite al indicador CALMAT IV, el cual señala que la vivienda presenta materiales no resistentes en alguno de sus componentes el (6 casos), seguida por la que remite al indicador CALMAT III (83 casos) el cual señala que a la vivienda le faltan terminaciones o aislaciones en todos sus componentes, y seguidamente las que remiten al indicador CALMAT II (334 casos), refiriendo a aquellas viviendas que presentan materiales resistentes en todos sus componentes pero carecen de aislación o terminación en alguno de sus componentes.

Tabla N°12: Viviendas según CALMAT ²⁷. Barrio Carlos Gardel y partido de Morón, año 2010.

Barrio	Total de viviendas particulares ocupadas(**)	CALMAT I (%)	CALMAT II (%)	CALMAT III (%)	Calidad IV (%)
Carlos Gardel	1.570	72,9	21,3	5,5	0,4
Total Morón	100.936	78,5	16,2	5,0	0,2

* Refiere a la calidad de los materiales con que están construidas las viviendas (material predominante de los pisos y techos), teniendo en cuenta la solidez, resistencia y capacidad de aislamiento, así como también su terminación.

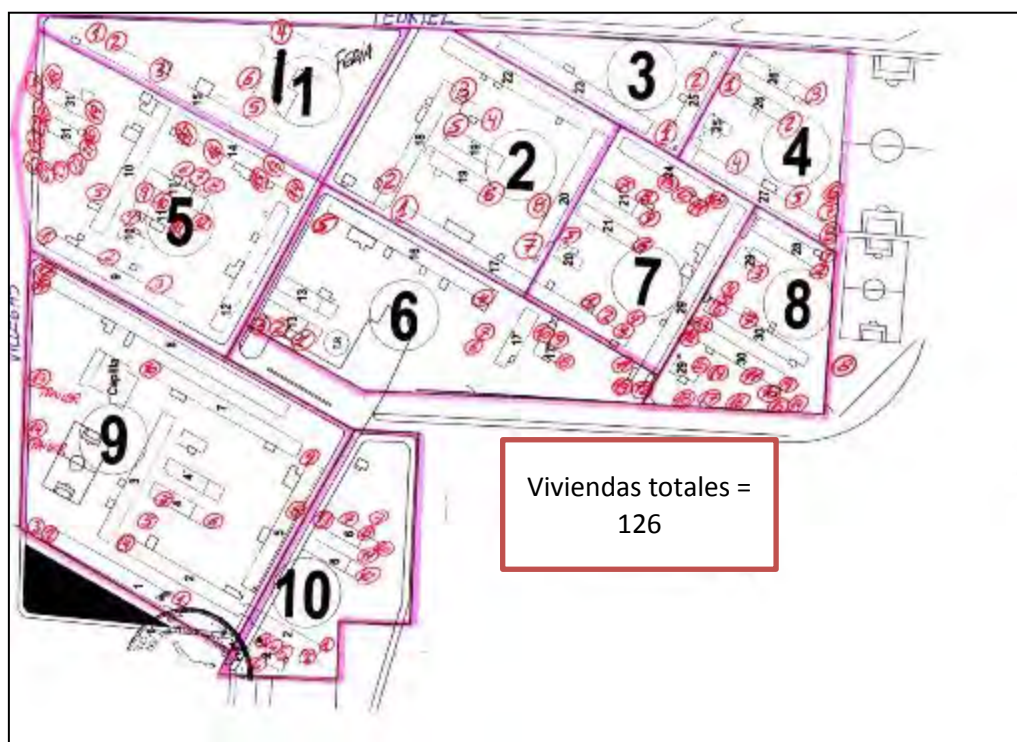
** Con personas presentes al momento de la realización del barrido censal.

Fuente: elaboración en base a INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.

Las ocupaciones informales de las plantas bajas de los edificios por los frentistas constituye un problema de alta gravedad que afecta al conjunto de la población, especialmente por la ocupación de espacio destinado al uso público y por la multiplicación de conexiones informales a las redes de provisión de agua y saneamiento, que culminan en un progresivo deterioro de los servicios. En este sentido, uno de los vecinos plantea que la ocupación de los “huecos”, en alusión a los espacios intersticiales entre edificios, ha deteriorado gravemente las condiciones de habitabilidad del conjunto en general. En la Figura N°18 suministrada por la Municipalidad de Morón (Julio 2016), se presenta un croquis de las ocupaciones informales en el que pueden contabilizarse 126 viviendas que fueron construidas bajo condiciones irregulares, mediante la usurpación de suelo de uso público.

²⁷ CALMAT: Calidad de los materiales de la vivienda. CALMAT I: la vivienda presenta materiales resistentes y sólidos en todos los parámetros (pisos, paredes o techos) e incorpora todos los elementos de aislación y terminación. CALMAT II: la vivienda presenta materiales resistentes y sólidos en todos los parámetros pero le faltan elementos de aislación o terminación al menos en uno de sus componentes (pisos, paredes, techos). CALMAT III: la vivienda presenta materiales resistentes y sólidos en todos los parámetros pero le faltan elementos de aislación o terminación en todos sus componentes, o bien presenta techos de chapa de metal o fibrocemento u otros sin cielorraso; o paredes de chapa de metal o fibrocemento. CALMAT IV: la vivienda presenta materiales no resistentes ni sólidos o de desecho al menos en uno de los parámetros.

Figura N°18: Croquis viviendas irregulares (bajos) zona Monoblocks, Barrio Carlos Gardel, año 2012.



Fuente: Municipio de Morón.

4.3.2.3 Necesidades básicas insatisfechas

Tradicionalmente la medición de la pobreza en Argentina reconoce dos enfoques: el de ingresos, que sirve para conocer si el hogar se sitúa por encima o debajo de la línea de pobreza y/o de indigencia; y el de necesidades básicas insatisfechas (NBI)²⁸.

En este apartado se caracteriza la situación socioeconómica a través del indicador NBI “necesidades básicas insatisfechas” que consiste en establecer si los hogares están pudiendo satisfacer las necesidades consideradas básicas, a través del análisis de los bienes y los servicios efectivamente consumidos. Esta modalidad de medición supone que serán pobres aquellos cuyo consumo no alcanza el umbral de satisfacción de una o más necesidades básicas.

Esta perspectiva recupera 5 dimensiones que refieren a las necesidades básicas que deben ser cubiertas: 3 de ellas responden a la situación habitacional, 1 a la escolaridad y otra a la capacidad de subsistencia. La fuente de información utilizada por el método es el Censo Nacional de

²⁸ Hogares con necesidades básicas insatisfechas: se consideran hogares con NBI aquellos hogares en los cuales está presente al menos uno de los siguientes indicadores de privación:

- 1) **Hacinamiento:** Hogares que habitan viviendas con más de 3 personas por cuarto (hacinamiento crítico).
- 2) **Vivienda:** Hogares que habitan en una vivienda de tipo inconveniente (pieza de inquilinato, vivienda precaria u otro tipo).
- 3) **Condiciones sanitarias:** Hogares que habitan en viviendas que no tienen retrete o tienen retrete sin descarga de agua.
- 4) **Asistencia escolar:** Hogares que tienen algún niño en edad escolar que no asiste a la escuela.
- 5) **Capacidad de subsistencia:** Hogares que tienen 4 o más personas por miembro ocupado y en los cuales el jefe tiene bajo nivel de educación (sólo asistió dos años o menos al nivel primario).

Población y Vivienda, que releva el INDEC cada 10 años, destacándose que el último censo tuvo lugar el 27 de octubre de 2010.

Como se puede observar en la Tabla N°13, en el Barrio Carlos Gardel se duplica el porcentaje de casos con al menos un NBI del municipio, y casi triplica el porcentaje de hogares con hacinamiento. Entre los hogares del barrio se observan 123 casos con Necesidades Básicas Insatisfechas, casi la mitad de estos casos guardan relación con situaciones de hacinamiento crítico, es decir cuando dentro de la vivienda se contabilizan más de tres personas por cuarto, sin incluir baño y concina.

La situación de hacinamiento en términos relativos es un poco más leve para el conjunto de los hogares del partido, allí el 1,3% se encuentra en esta situación en contraposición al 3,6% identificado en el Barrio.

Tabla N°13: Hogares según presencia de al menos un indicador de NBI y hogares con Hacinamiento crítico. Barrio Gardel y partido de Morón, año 2010.

Barrio	Total de Hogares	Hogares hacinados	Hogares hacinados (%)	Con al menos un NBI(*)	Con al menos un NBI (%)
Carlos Gardel	1.717	61	3,6	123	7,2
Total Morón	106.902	1.393	1,3	3.766	3,5

* Posee al menos 1 de las Necesidades Básicas Insatisfechas.

Fuente: elaboración en base a INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.

Entre los hogares del Barrio, se contabiliza un porcentaje cercano al 10% de hogares que no accede a los servicios de agua y/o saneamiento por red, si bien este último servicio presenta un grado de cobertura mayor que el primero. No obstante, las carencias respecto de estos servicios se manifiestan bajo diversas características, las que se abordarán más adelante.

Tabla N°14: Hogares sin conexión a la red pública de agua y de desagüe cloacal. Barrio Carlos Gardel y partido de Morón, año 2010.

Barrio	Total de Hogares	Hogares SIN cloacas	Hogares SIN cloacas (%)	Hogares SIN agua de red(***)	Hogares SIN agua de red (%)
Carlos Gardel	1.717	68	4,0	119	6,9
Total Morón	106.902	47.715	44,6	21.530	20,1

*** Hogares SIN agua de red pública por cañería dentro de la vivienda.

Fuente: elaboración en base a INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.

La criticidad de la situación de la población económicamente activa (de 14 años y más) en el barrio queda manifiesta si se observa que la tasa de desocupación es de casi el doble que la

hallada para el total del partido de Morón. No se obtuvieron datos sexo-específicos al respecto²⁹.

Tabla N°15: Población de 14 años y más según Condición de actividad y Tasa de desocupación. Barrio Carlos Gardel y partido de Morón, año 2010.

Barrio	Población de 14 años y más	PEA (*)	Tasa de Desocupación(**)
Carlos Gardel	5.261	3.251	11,6
Total Morón	262.572	176.936	6,0

* Personas que tienen una ocupación o que sin tenerla la están buscando activamente. Está compuesta por la población ocupada más la población desocupada.

** Porcentaje de la población desocupada con respecto al total de la población económicamente activa (PEA).

Fuente: elaboración en base a INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.

El porcentaje de población de 18 años y más que no estudia ni trabaja es significativamente alto entre las/los jóvenes de Gardel. Casi, el 30% de los que tienen entre 18 y 30 años, no estudian ni trabajan y éstos más que duplican al total hallado en el barrio. Más del doble que en Morón.

Tabla N°16: Población de entre 18 y 30 años de edad que NO estudia NI trabaja. Barrio Carlos Gardel y partido de Morón, año 2010.

Barrio	Población Total entre 18 y 30 años	Jóvenes que NO estudian NI trabajan	Jóvenes que NO estudian NI trabajan (%)
Carlos Gardel	1.665	449	28,7
Total Morón	61.609	8.075	13,2

Fuente: elaboración en base a INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.

4.3.2.4 Aspectos de educación

La población del Barrio Carlos Gardel posee un bajo nivel de escolaridad. El porcentaje de población analfabeta es el triple de la proporción para el Municipio, con un 2.7% (Tabla N°17). La Tabla N°19 muestra que la gran mayoría, el 43.9%, cuenta con educación primaria completa. Un alto porcentaje no ha terminado sus estudios primarios (20.7%) y sus estudios secundarios (16.1%). En total, la población que no ha finalizado el secundario, es del 85%. Este valor es el doble que el valor para el Municipio (Tabla N°18). Los que poseen estudios terciarios completos y universitarios no llegan al 1% respectivamente. El bajo nivel educativo es uno de los factores, entre otros, que determina la posición que alcanza esta población en el mercado de trabajo.

²⁹ Según datos del INDEC de 2010, del total de población del GBA inactiva el 69,5% son mujeres.

Hay un alto porcentaje de deserción escolar que comienza a una edad temprana, y se insinúa en el primer año de la escuela media. Entre las mujeres uno de los factores obedece a los embarazos adolescentes, aunque algunas jóvenes logran permanecer escolarizadas al entrar en el Programa de “Retención escolar de alumnas madres, padres y embarazadas”. Entre los varones sucede por “desencanto” con el sistema educativo.

Asimismo se destaca un alto porcentaje de ausentismo. Diversos testimonios señalan, que hay chicos que deben concurrir solos al colegio, porque los padres no pueden acompañarlos y eso contribuye a esmerilar el presentismo del alumno. En muchas ocasiones los participantes alegaron sufrir discriminación y estigmatización como “chicos/as” de la villa por parte de los equipos docentes de las escuelas aledañas al barrio.

Tabla N°17: Población de 10 años y más según Condición de analfabetismo. Barrio Carlos Gardel y partido de Morón, año 2010.

Barrios	Población 10 años y más	Total Analfabetos (*)	Analfabetos (%)
Carlos Gardel	5.834	158	2,7
Total Morón	278.952	2.111	0,8

* Personas de 10 años y más que no saben leer ni escribir.

Fuente: Municipio de Morón, elaboración en base a INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.

Tabla N°18: Población de 25 y más años según secundario incompleto y universitario completo. Barrio Carlos Gardel y partido de Morón, año 2010.

Barrio	Población de 25 y más años(*)	Hasta secundario incompleto (%)	Universitario completo y más (%)
Carlos Gardel	3.440	85,3	0,8
Total Morón	198.509	46,2	10,4

* Población de 25 y más años que no asiste a un establecimiento educativo. Excluye a la población que asistió a Educación Especial.

Fuente: Municipio de Morón, elaboración en base a INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.

Tabla N°19: Población de 25 y más años que no asiste a un establecimiento educativo según Máximo nivel educativo alcanzado. Barrio Carlos Gardel y partido de Morón, año 2010.

Barrio	Total	Nunca Asistieron	Primario Incompleto	Primario Completo	Secundario Incompleto	Secundario Completo	Terciario Incompleto	Terciario Completo	Universitario Incompleto	Universitario Completo	Educación Especial
Carlos Gardel	3446	3.8 %	20.7 %	43.9 %	16.1 %	11.7 %	0.5 %	1.0 %	0.8 %	0.8 %	0.2 %
Total Morón	198.509	1.1 %	6.9 %	24.3 %	13.9 %	26.4 %	2.5 %	8.4 %	6.1 %	10.4 %	0.2 %

Fuente: Municipio de Morón, elaboración en base a INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.

En cuanto a los programas públicos orientados al completamiento de los estudios secundarios, en numerosas oportunidades los participantes de grupos focales han hecho referencia a la presencia en el barrio del programa FINES (Plan de Finalización de Estudios Secundarios), al que aluden siempre positivamente.

Las representaciones sobre la población del barrio que se desprenden de los participantes de los grupos focales y entrevistados señalan que es muy heterogénea: hay profesionales, personal de fuerzas de seguridad y también delincuentes.

4.3.2.5 Aspectos de salud

Además del Hospital Posadas y del Centro de Salud del Barrio, se encuentran en las cercanías el Instituto de Cirugía Dr. Güemes, en Haedo, y el Hospital Dr. Ramón Carrillo a 2 Km, en el Partido de Tres de Febrero.

Los principales problemas de salud que se identificaron se relacionan con enfermedades respiratorias, índice bajo de peso, mordidas de ratas, situaciones ambientales por la no recolección de basura, y, en el caso de las mujeres, la “procreación no responsable”. Se alegaron altas tasas de fecundidad adolescente, siendo la edad media de las madres al nacer el primer hijo de 15 años.

La discapacidad motriz se presenta entre las problemáticas con impacto en los habitantes del barrio. Funcionarios municipales declararon que Morón es el segundo municipio del AMBA con mayor porcentaje de casos de discapacidad entre su población, y el barrio Carlos Gardel es el más afectado por esta problemática dentro del Partido. No se dispone de estadísticas del barrio respecto de esta cuestión, excepto la de un vecino referente barrial sobre la temática que está efectuado un relevamiento por cuenta propia y a la fecha declara haber 16 casos de discapacidad motriz.

Las condiciones del barrio y de las viviendas acentúan la reducción de la movilidad que ya sufre la población que padece este tipo de discapacidad. La Directora de Discapacidad del municipio señala la gravedad de la situación de personas que están “atrapadas” en sus viviendas ya que los núcleos de escaleras y la ausencia de rampas o elevadores mecánicos obstaculizan sus desplazamientos. Destaca que no se han tenido en cuenta para la asignación de las viviendas en el marco de la gestión del Programa Federal. Por otro lado, subraya que hay muchas personas que no han obtenido el certificado único de discapacidad, y que por lo tanto no son sujetos de

ninguna de las políticas ni programas orientados a esta población. Señala también que la falta de movilidad a la que se alude ha incidido en las dificultades para lograr la obtención del certificado.

Entre los dispositivos para la atención de la salud a los que asisten los habitantes del Barrio se destacan la alta calidad del Hospital así como la imposibilidad de acceder a un turno en un tiempo menor a los 4 meses. Los vecinos reconocen que el Posadas es un hospital con una demanda que trasciende a los bordes del distrito. Subrayan que antiguamente existía una coordinación entre el hospital y la sala de salud que había en el barrio y que los profesionales médicos eran los mismos que los del hospital. Comentan que la visita de los pediatras del Posadas al domicilio de los vecinos, era una práctica habitual en el pasado. Asimismo, comentan que para lograr una atención más temprana se dirigen al Hospital de Haedo, ya que el tiempo de espera en guardia se reduce significativamente en comparación con el del Posadas.

La sala para la atención primaria de la salud “Malvinas Argentinas” es el centro que recibe la demanda más importante, se ubica en uno de los bordes del Barrio junto a la Casa de la Juventud; allí se atienden especialmente niños y madres. Cuenta con una gama amplia de especialidades y tienen un enfoque comunitario. Su directora médica destaca que los problemas de desnutrición revisten mucha gravedad y hace un llamamiento a derivar recursos para atender las necesidades alimentarias básicas de esta población.

La falta de cobertura de servicios de salud, tanto por PAMI como por otras obras sociales, también constituye un denominador común entre los vecinos del barrio, lo que pone de manifiesto la falta de protección vinculada al salario.

4.3.2.6 Otros aspectos

- **Inseguridad**

Existe una dinámica intensa de robos y asaltos, en general a los propios vecinos cuando se desplazan para llevar a sus hijos al colegio o al trabajo. Hay distintos testimonios que refieren a las paradas de los colectivos como lugar elegido por los chicos que cometen los asaltos, otros lugares son los espacios mal iluminados y dentro de los límites del barrio.

Cabe mencionar que en el curso del trabajo de campo desarrollado encontramos opiniones contradictorias en torno al tema de la inseguridad en este barrio. Sólo unos/as pocos/as declararon abiertamente que se lo puede considerar como un barrio peligroso. “No tiene más problemas de inseguridad que otros barrios”, fue expresado en varias ocasiones, por lo que estimamos que hay una profunda naturalización de la violencia. Algunas personas sí declararon que los robos son frecuentes, a cualquier hora del día y en cualquier lugar. En una sola ocasión se habló de la existencia de “cocinas de droga”. Otras personas alegaron que más que la existencia de cocinas, el barrio es un centro importante de distribución de drogas. Sobre el consumo de estupefacientes, las opiniones son disímiles. Hay quienes expresan que el consumo de drogas es alto y quienes lo niegan. Las escasas condiciones de seguridad marcan la vida cotidiana de los habitantes del barrio.

El barrio también funciona como desarmadero de autos robados. La mecánica de esta modalidad consiste en desarmar a gran velocidad los autos sustraídos, y luego proceder a vender sus partes.

Respecto de la percepción de inseguridad, algunos testimonios refieren que especialmente los menores viven atemorizados, y que todas las mejoras que puedan realizarse en el espacio público del barrio no pueden ser aprovechadas por el temor existente que mantiene a los vecinos puertas adentro de su casa. Otros señalan las necesidades de contar con presencia permanente de la gendarmería como modo de garantizar mejores condiciones de seguridad.

Se destaca que el Municipio de Morón dispone de un informe de seguridad, confeccionado a partir de un allanamiento realizado en el barrio en el curso del corriente año (2016), del cual podrían desprenderse otras conclusiones.

- **Violencia de género**

La violencia de género es una de las problemáticas más profundas en el barrio. Durante la entrevista con la Directora de Políticas de Género del Municipio se relevó que en Morón se recibe una media de 1000 denuncias mensuales de violencia de género, cifras que igualan a las recibidas en la Oficina de Violencia Doméstica de la Corte Suprema en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. A lo largo de las entrevistas, esta violencia fue expuesta en muchas ocasiones, participando en los grupos focales supervivientes que contaron sus experiencias personales. Uno de los rasgos de la situación de las mujeres en el barrio es que éstas se encuentran aisladas, que no tienen mucha interacción social, ni pública. El aislamiento es uno de los medios de ejercer la violencia hacia las mujeres, por lo que su retraimiento puede ser debido a la violencia que sufren.

- **Discapacidad**

Junto a la violencia de género, la discapacidad es el otro gran problema de la población del barrio. Funcionarios municipales declararon que Morón es el segundo municipio del AMBA con mayor porcentaje de casos de discapacidad entre su población, y el barrio Carlos Gardel, el más afectado por esta problemática dentro del Partido. No se dispone de estadísticas del barrio respecto de esta cuestión, excepto la de un vecino referente barrial sobre la temática que está efectuando un relevamiento por cuenta propia y a la fecha declara haber 20 casos de discapacidad motriz. En este sentido, las actuales condiciones de la infraestructura del barrio, en particular la falta de rampas y el deterioro de los espacios públicos se constituyen en barreras que reducen la accesibilidad de las personas con discapacidad motriz, reforzando las situaciones de exclusión a las que se hallan expuestas. Sirve de ejemplo el testimonio del vecino mencionado, respecto de la situación de encierro en sus viviendas que desde hace años padecen algunos de los implicados.

- **Empleo**

La escasez de trabajo se señala entre las principales problemáticas sociales del barrio, y afecta a un porcentaje significativo de la población económicamente activa, principalmente a los jóvenes. Se registran altos porcentajes de desempleo en el barrio. Algunas de las personas entrevistadas declararon que el porcentaje puede rondar entre un 60 y un 70% de desempleo, si bien entendemos que este porcentaje no se corresponde con la realidad. Datos publicados por un matutino local³⁰ señalan que la tasa de desocupación en julio de 2016 para el aglomerado estuvo en el orden del 11%.

³⁰ Página 12, 25-08-2016.

Asimismo, la población ocupada lo hace en el marco de trabajos precarios y en situación de informalidad, lo que se traduce en la reducción del bienestar especialmente por la falta de protecciones asociadas al salario, tales como la disponibilidad de cobertura para la atención de la salud que brindan las obras sociales para sus afiliados.

Entre las ocupaciones más frecuentes se encuentra el trabajo de las mujeres como empleadas de casas particulares. También se hacen referencias a vecinos del barrio que están empleados en fábricas del partido. Asimismo, algunas vecinas y vecinos del barrio trabajan en sus domicilios para empresas textiles de la zona que tercerizan parte de su producción. A modo de ejemplo se citan la confección de bolsas pequeñas de tela para residuos, que los lavaderos de autos distribuyen entre sus clientes como parte del servicio que prestan.

Otro modo de empleo en el barrio se inscribe en el marco de del Programa de trabajo más inclusión social “Argentina Trabaja”. En el barrio se encuentran en funcionamiento 4 cooperativas de trabajadores subsidiadas por la operatoria referida, que emplean un total de 46 mujeres y 17 hombres. Todas se vinculan al desarrollo de tareas de limpieza en el barrio. En la misma línea, el Programa “Ellas Hacen” incluye a 92 mujeres, si bien no se obtuvieron mayores precisiones respecto de las prestaciones que realizan. Ambos Programas corresponden a la gestión del Ministerio de Desarrollo Social de Nación. Los montos de retribución se ubican en torno a los \$3120 mensuales.

4.3.3 Situación actual del hábitat: Aspectos de infraestructura y ambientales

4.3.3.1 Condiciones del hábitat y edilicias

Entre las principales problemáticas que guardan relación con las condiciones del hábitat, se destacan principalmente: la inadecuación de las **redes de infraestructura** a las necesidades de los pobladores; las escasas condiciones de **accesibilidad** que ofrece el barrio impactando severamente sobre la calidad de vida de los adultos mayores y personas con movilidad reducida; las **ocupaciones de los espacios públicos** que llevaron adelante un porcentaje significativo de vecinos realizando ampliaciones informales de sus viviendas en las Plantas Bajas; y, las situaciones de **hacinamiento** que padece un porcentaje significativo de los hogares.

En cuanto a las **infraestructuras** se destaca la baja calidad de los servicios. Existe una acentuada preocupación entre los vecinos del barrio por la peligrosidad que reviste la infraestructura para la distribución del gas natural. Esta cuestión surgió en reiteradas oportunidades en los diferentes grupos focales y entrevistas. Algunos testimonios dan cuenta de la obsolescencia de la instalación del gas, señalando que tiene una antigüedad no menor a los 42 años, y que en todo este tiempo no se han realizado tareas de mantenimiento para la buena conservación de la red de provisión domiciliaria. Cabe destacar que los vecinos del barrio (31 Monoblocks) no están obligados a realizar pagos por los consumos domiciliarios que realizan de los servicios de electricidad y gas, desde el año 1997. Esto obedece al subsidio total (100%) que se les otorgó bajo el gobierno de Eduardo Duhalde.

La falta de **accesibilidad**, cuya raíz se encuentra en la carencia de infraestructura urbana adecuada a las condiciones del conjunto de la población, castiga duramente a los adultos mayores. Las condiciones del barrio y de las viviendas acentúan la reducción de la movilidad que ya sufre la población que padece discapacidad motriz. La Directora de Discapacidad del municipio señaló la gravedad de la situación de personas que están “atrapadas” en sus viviendas ya que los núcleos de escaleras y la ausencia de rampas o elevadores mecánicos obstaculizan sus desplazamientos. Asimismo, existen bajas expectativas entre vecinos y damnificados respecto de que el Estado pueda revertir esta situación.

Las **ocupaciones informales** que llevan adelante los vecinos que ocupan las plantas bajas, constituye un problema de alta gravedad que afecta al conjunto de la población, especialmente por la ocupación de espacio destinado al uso público, y por la multiplicación de conexiones informales a las redes de provisión de agua y saneamiento, que culminan en un progresivo deterioro de los servicios.

El conjunto de los 31 monoblocks presenta condiciones edilicias que revisten un importante nivel de deterioro. La dinámica progresiva que asume el deterioro de las infraestructuras y las estructuras edilicias de los 31 monoblocks constituye una amenaza para el futuro del barrio, y en ocasiones promueve el desaliento entre algunos vecinos y un manifiesto interés por abandonar el barrio.

Al **interior de las viviendas** las filtraciones son un problema reiterado por los vecinos que participaron de los grupos focales y entrevistas. Dichas filtraciones se agravan como consecuencia de las obras de mejoramiento para la provisión de agua de los edificios mediante tanque elevado. Distintos testimonios coincidieron en destacar que en un porcentaje significativo de las viviendas padece estas filtraciones como producto de la mala factura de las obras señaladas. Algunos adjudicaron a la falta de calificación de la mano de obra empleada para estas tareas la causa de estas filtraciones. En la misma línea uno de los entrevistados manifestó que las filtraciones habían inducido a una electrificación de las paredes producto del deterioro de las instalaciones eléctricas.

Por otro lado, la humedad en las viviendas tiene incidencia negativa en la salud de las personas que la habitan: los problemas de salud referidos a las vías respiratorias fueron una de las problemáticas detectadas en los grupos focales y entrevistas

Tabla N°20: Resumen de factores que reducen el bienestar de los hogares.

Factores que reducen el bienestar de los hogares	Tipo de Impacto
Ocupaciones informales de las PB y construcción de locales para uso residencial y comercial	Deterioro de las infraestructuras de servicios por conexiones la multiplicación de conexiones informales
	Reducción de la superficie -de uso público- para el esparcimiento y las actividades recreativas
	Empeoramiento de las condiciones de asoleamiento y ventilación por el desarrollo de volúmenes no previstos en el proyecto original
	Aumento del riesgo estructural por sobrecarga de las estructuras edilicias existentes
	Aumento de situaciones de hogares con hacinamiento

Deterioro de los pavimentos, y falta de elevadores y rampas para el desplazamiento de personas con movilidad reducida	Situaciones de segregación al interior de las viviendas de las personas con movilidad reducida por efecto de una discapacidad motriz
	Dificultades para el desplazamiento de niños en carritos
Alumbrado público insuficiente	Aumentan las condiciones de inseguridad para la movilidad dentro del barrio
Filtraciones por problemas con la ejecución de mejoras en los tanques de reserva	Riesgo de vida por electrificación de paredes
	Aumento de los casos de bronquiolitis en niños a raíz del incremento de la humedad al interior de las viviendas
Muro de separación con el Hospital Posadas	Barrera urbana para el acceso al Hospital

Fuente: SSTUV, 2016.

Se detallan a continuación los problemas detectados en las condiciones edilicias, infraestructura de servicios y estado de preservación de espacio público:

Estructura:

- Pérdida de sección en columnas por desprendimiento del hormigón en la sección inferior.
- Armadura expuesta y deteriorada (se aprecian distintos grados de avance del deterioro: corrosión incipiente, corrosión generalizada y reducción del área de la sección transversal en las barras de acero).
- Pérdida del hormigón de recubrimiento (el hormigón falto de adherencia se desprende dejando armadura expuesta)
- En base al relevamiento preliminar “in situ” se afirma que el deterioro que presentan los elementos estructurales de los edificios “monoblocks” se debe a la corrosión de las armaduras, pérdida de recubrimiento y sección de las columnas. El grado de deterioro registrado en los distintos elementos estructurales no manifiesta, en principio, riesgo de colapso.

Cubiertas:

- Filtraciones en las viviendas de planta alta, debido a los deterioros producidos en las impermeabilizaciones de los techos, como así también, dada el área tributaria, los embudos de bajada resultan insuficientes. Esta afectación se traduce al interior de las viviendas de la planta superior en el desprendimiento de cielorraso y en algunos casos relevados, de la presencia de armadura expuesta y deteriorada.
- Filtraciones en las bajadas de los pluviales, debido al deterioro de los mismos. Las bajadas están ubicadas en el interior de las viviendas.

Paramentos:

- Armadura expuesta y deteriorada.
- Desprendimiento de revoques

- Falta de pintura

Escaleras:

- Falta de protección antideslizante

Desagües pluviales:

- Se observaron filtraciones en las bajadas de los pluviales, debido al deterioro y perforaciones de los mismos. Las bajadas están ubicadas en el interior de las viviendas, produciendo humedad y oquedades en los paramentos.
- Descargas a cielo abierto por perforaciones de la red primaria.

Infraestructura de servicios:

- Producto de la ocupación informal de las plantas bajas de los edificios “monoblocks” y de las perforaciones a la red de agua y cloacas, se desprende una reducción de presión y caudal en los hogares. Las cañerías originales van por ductos verticales (vanos) internos y las nuevas cañerías son externas, colocadas por fachada.
- Respecto de las conexiones eléctricas se pudo detectar que la Empresa EDENOR instaló cableados generales y dejó los gabinetes individuales preparados pero no culminó los trabajos. Se observaron excesivas irregularidades en cableados externos.
- Se registraron pérdidas de gas por falta de mantenimiento de las redes estructurales e internas de los hogares.

Espacio público:

- Estado de degradación avanzado de los espacios comunes. Se pudo observar que las empresas de servicios no terminan los trabajos de reconstrucción de veredas una vez culminados los trabajos de redes subterráneas.
- Falta de consolidación de veredas que permitirían mejorar la accesibilidad al complejo.
- Anegamiento de las vías de acceso en días de lluvia.
- Poca iluminación de los espacios comunes.
- Nula señalización de los espacios públicos del complejo
- Escasez de espacios recreativos.
- Ocupación informal de los espacios comunes
- Falta de vegetación y verdes.

Organización:

- Debilitamiento de las redes sociales internas a cada uno de los edificios que permitirían mantenimiento de espacios comunes.

4.3.3.2 Residuos, plagas y animales domésticos

Uno de los problemas más importantes que se pueden observar en los Conjuntos Habitacionales es el problema de la recolección de basura, dado que muchas veces las viviendas se encuentran lejos de las calles, y no poseen un sistema de recolección eficiente. Pueden detectarse áreas en donde se acumula la basura, produciendo focos de contaminación y anti-higiénicos, y deteriorando los espacios comunes, las áreas de esparcimiento y el hábitat urbano.

También se encuentran cloacas a cielo abierto y sectores inundables por obstrucciones en desagües. La eliminación no higiénica de las excretas aumenta el riesgo de transmisión fecal-oral de enfermedades y la reproducción de insectos vectores. Si bien no se han visto niños en las cercanías de estos sitios durante las visitas de campo, no se descarta la posibilidad de que los habitantes más vulnerables en términos de salud tomen contacto con estos efluentes

cloacales con los consiguientes riesgos sanitarios. Estos riesgos son mayores cuando hay hacinamiento, y donde los servicios de eliminación de excretas son insuficientes o se encuentren en mal estado de conservación (Organización Mundial de la Salud, 1990).

El inadecuado almacenamiento, recogida y eliminación de los desechos sólidos puede dar lugar a una serie de riesgos para la salud, en particular a la difusión de enfermedades gastrointestinales y parasitarias, sobre todo cuando hay excrementos humanos mezclados con otros desechos orgánicos. La prevención primaria requiere reducir el número de insectos y roedores vectores de enfermedad, a los que la basura orgánica y de otro tipo proporciona alimentos, lugares para anidar y criaderos. Los aparatos, los vehículos y las sustancias tóxicas que se tiran sin las adecuadas precauciones aumentan el riesgo de accidentes mortales, envenenamientos, asfixia, cortes y otros traumatismos con las consiguientes infecciones, especialmente en el caso de los niños que ignoran el peligro (Organización Mundial de la Salud, 1990). Resumiendo, la transformación del hábitat descrita genera la aparición de ratas, perros e insectos que aumentan la transmisión de enfermedades a la población (Bekinschtein et.al., 2013).

Las situaciones descritas en los párrafos precedentes son típicas de los conjuntos habitacionales de este tipo. Se destaca que una de las conclusiones del trabajo de campo fue justamente la problemática referida a la salud. De hecho, uno de los problemas de salud detectado con las entrevistas y mencionado anteriormente se debe justamente a las “mordidas de ratas”. Respecto a estas cuestiones el Municipio indicó realizar fumigaciones periódicas de los espacios comunes.

Otra situación problemática con influencia en las condiciones ambientales del Barrio, tiene que ver con la quema de autos robados. Tanto el equipo municipal como vecinos del Barrio, manifestaron que la cantidad de autos robados que son depositados allí es alta y que constituye un problema diario. Cada determinado período de tiempo estos vehículos son removidos por la Municipalidad. Sin embargo, en la mayor parte de los casos estos autos son quemados luego de que fueron desarmados. Este fenómeno ocurre en cuestión de minutos u horas, según lo expresado por los vecinos. La quema de automóviles genera emisiones gaseosas contaminantes y cenizas peligrosas para la salud, además del peligro por la ocurrencia de incendios.

No se han detectado, ni en las consultas iniciales ni en las visitas, problemáticas asociadas a ruidos, molestias, olores y/o contaminación causadas por industrias en las cercanías.

Con el fin de complementar la descripción de los párrafos precedentes, a continuación se presenta un Registro fotográfico de la problemática socio ambiental:

1. Sectores con disposición informal de residuos y zonas con anegamientos por cloacas a cielo abierto u obstrucciones en desagües:



2. Cables eléctricos en desuso a la intemperie:



3. Autos quemados abandonados:



4. Falta de accesibilidad:



4.4 Características del medio biofísico

Dado que el nivel de transformación del medio biofísico debido a procesos antrópicos es sumamente alto -como en toda área urbanizada-, la información en esta sección servirá de manera complementaria. En términos ambientales no se la puede dejar de conocer ya que explica varios fenómenos actuales.

La descripción realizada, con excepción de la hidrología, es válida tanto para el barrio Pte. Sarmiento como para el GBA en general.

4.4.1 Aspectos del medio físico

4.4.1.1 Geomorfología y suelos

La Región Metropolitana se asienta en el ambiente geomorfológico denominado “Pampa Ondulada”, que se caracteriza por la heterogeneidad en su relieve debido a la variación de los procesos geomórficos y de éstos en el tiempo.

Figura N°21. Mapa de la Pampa Ondulada.



La planicie loéssica está compuesta por suelos formados a partir de sedimentos loéssicos, con aporte de materiales finos de los sistemas de arroyos del Río de la Plata. Sus características son: alta fertilidad física y química, buena capa de humus, libres de sodio y sales, ligeramente ácidos, sin riesgo de anegamiento con alguna limitación de drenaje por arcillas expansivas; bajo potencial de inundación y variable susceptibilidad a la contaminación. La presencia de arcillas expansivas debe tenerse en cuenta en la construcción de las fundaciones de las edificaciones.

Las Planicies Aluviales se desarrollan lateralmente a los principales cursos fluviales y pueden unir sectores deprimidos de la Planicie Loéssica (lagunas y bañados) con los cursos fluviales en épocas de precipitaciones. Se caracterizan por poseer suelos limosos con alto contenido de materia orgánica, formando zonas pantanosas y albardones bajos. Sus características son: presencia media de suelos expansivos, alta susceptibilidad a la contaminación y alto potencial de inundación.³¹

4.4.1.2 Hidrología e hidrogeología

El barrio Pte. Sarmiento se ubica en una zona alta, en la naciente del arroyo Maldonado. Actualmente este arroyo está entubado y recientemente se han efectuado obras contra las inundaciones en la cuenca. El curso principal del arroyo Maldonado nacía en los actuales partidos de Tres de Febrero, Morón y La Matanza, atravesaba la CABA y desembocaba en el Río de la Plata. Presentaba los rasgos característicos de los ríos y arroyos de llanura, con escasa pendiente. Solía pasar de períodos de sequía a grandes inundaciones de su llanura. Uno de los motivos de sus inundaciones se debía al efecto de los vientos del sudeste sobre el Río de la Plata, que obstruyen su desembocadura hasta la actualidad. Las crecidas del Río de la Plata taponan las salidas de todas las grandes cuencas del RMBA provocando inundaciones.

³¹ Pereyra, F. (2004). “Geología Urbana del área metropolitana bonaerense y su influencia en la problemática ambiental”, Revista de la Asociación Geológica Argentina, 59.

Figura N°22. Mapa de Cuencas CABA y entorno.



Fuente: Nabel, P. Pereyra, F. (2000). El Paisaje Natural., Bajo las calles de Buenos Aires. Museo Argentino de Ciencias Naturales Bernardino Rivadavia, Buenos Aires. Y Fuente: Sec. Producción y Servicios GCBA y Dirección de Hidráulica, MOP Provincia de Buenos Aires (1999). “Cuencas hídricas exclusivas y compartidas por la Ciudad de Buenos Aires”, Informe de Diagnóstico Área Ambiental, Plan Urbano Ambiental.

En la Región el acuífero más superficial es el denominado **Postpampeano**, que tiene contacto directo con las fases atmosférica y superficial del ciclo hidrológico.

Subyacente al Postpampeano se encuentra el **Pampeano**, que tiene importancia vital en dos vías: una, como **abastecedor de agua potable** para algunas actividades (agricultura, urbana sin servicio de red e industria); la segunda, y tal vez la más importante, es la vía de recarga y descarga del mismo acuífero Puelche.

El acuífero principal de la región por su calidad y productividad es el acuífero **Puelche**, con una expresión areal de 240.000 Km² de los cuales unos 92.000 km² corresponden a la Provincia de Buenos Aires. Por debajo de las arenas Puelche se encuentra la **Formación Paraná** y por debajo de esta Formación, se encuentra la **Formación Olivos**.

4.4.1.3 Clima

Este apartado se ha elaborado en base a estudios³² que han utilizado datos del Servicio Meteorológico Nacional, Estación La Plata Aero. El clima de la región se define como **Templado Húmedo**.

- **Temperatura y humedad**

La temperatura media anual es de 15,9 °C, y se puede estimar para la zona rural -1 °C por efecto de la Isla de Calor. Los valores medios son: para invierno 9 °C, para verano 22,8 °C, para otoño

³² Realizados por la Facultad de Ciencias Agrarias y Forestales, UNLP, para el Ministerio de Asuntos Agrarios de la Provincia de Buenos Aires, en abril de 2005.

16,2 °C y para primavera 15,5 °C. La mayor amplitud diaria promedio en verano es de 7,8 °C y la menor en invierno es de 5,9 °C.

La humedad relativa en invierno es del 78% y en verano del 67%. El promedio anual es del 73%, situación típica de clima húmedo.

- **Precipitaciones**

Respecto a las precipitaciones, la media anual es de 1092,6 mm. El período más lluvioso se registra entre octubre y marzo. A pesar de que disminuyen en invierno, se extienden todo el año, con máximas entre 260 y 336 mm/mes y mínimas de 0 a 29 mm/mes. Puede haber períodos de sequía y exceso de agua, pero no hay estación seca. El número de días con lluvia al año es 92.

- **Vientos**

La predominancia media anual, son vientos del E y NE y luego N. Desde el punto de vista estacional, se registran en primavera y verano vientos del sector E y NE, en el fin del otoño SO y O, y en el invierno O y NO. Las velocidades medias anuales son de 21 a 25 km/h.

Los vientos más fuertes son del SE y S, con tormentas (sudestada) principalmente en primavera, alcanzando velocidades de hasta 133 km/h que provocan la crecida del Río de la Plata, inundaciones y bajas de temperatura.

El viento Pampero del SO, seco y con una velocidad de 38 km/h en el semestre estival, transporta polvo seguido de granizo y lluvia en corto tiempo, provocando bajantes en el Río y descenso de temperatura.

4.4.2 Aspectos del medio biótico

4.4.2.1 Flora y fauna

En la actualidad, los parches de comunidades leñosas autóctonas son reliquias muy pequeñas alineadas en paralelo a los litorales, del Río de la Plata y de los valles de sus afluentes. A estos fragmentos relictuales de bosques, se les suman neoecosistemas generados por el crecimiento espontáneo de exóticas surgidas de la actividad humana. Según Cabrera (1978), hay 356 especies exóticas que representan el 22,8% de la flora de la Región.

Respecto a la fauna, se han identificado 500 especies de aves de las cuales solo pueden considerarse residentes 340, dado la gran importancia de asiento de aves migratorias. Unas 240 son residentes en la ribera del Río de la Plata, siendo 70 las especies exclusivas de esta zona, de las cuales 26 son solo selváticas.

Las condiciones originales han sido modificadas en gran medida en el área de estudio, tanto respecto a flora como a fauna, debido a los procesos de antropización. El ecosistema mejor representado en las áreas urbanas metropolitanas es aquel constituido por el **arbolado urbano**. Desde el punto de vista ecológico esta comunidad posee un valor limitado debido a que está constituido en su mayor parte por especies arbóreas exóticas cultivadas. Sin embargo estas especies cumplen un rol ecológico como productores primarios, hábitats para aves, etc. Pero sin lugar a dudas la principal importancia del arbolado urbano radica en el valor cultural que posee estrechamente vinculado a diversos aspectos de la vida humana (Faggi et. al., 2004).

4.4.2.2 Hábitats naturales

En las inmediaciones del área en estudio no se han identificado áreas protegidas o reservas. Sin embargo podemos mencionar algunos parques y espacios verdes grandes: la Plaza Villa Pinal ubicada en el partido de 3 de Febrero, a 1 Km; el Parque de Ciudadela, a 1.5 Km; la Base Aérea de El Palomar con un entorno ecológico importante, a 2.5 Km; y, el Playón Ferroviario de Santos Lugares, a 3 Km del área en estudio.

No se identifican hábitats naturales, o áreas sensibles o frágiles desde el punto de vista ambiental en el área de implantación inicial del Programa.

5 POLÍTICAS DE SALVAGUARDA DEL BANCO MUNDIAL³³

El conjunto de Políticas Operacionales³⁴ del Banco Mundial, agrupadas en virtud de las temáticas involucradas bajo la denominación de Salvaguardas³⁵, conforman un mecanismo estructurado para analizar los asuntos ambientales y sociales de proyectos, que conllevan procesos de trabajo con los actores involucrados, permitiendo identificar problemas y atenderlos oportunamente.

Las Políticas de Salvaguarda ambientales y sociales del BM han sido diseñadas para evitar, minimizar o mitigar los potenciales impactos ambientales y sociales adversos de aquellos proyectos apoyados por el BM. En tal sentido, la adecuada incorporación de estas directrices asegurará que las obras y actividades que se proyecten en el marco del Proyecto de Transformación Urbana del AMBA, y por lo tanto de su Componente 2, se desarrollen en un contexto de protección y sustentabilidad socio-ambiental.

El cuadro a continuación presenta una síntesis de las Políticas de Salvaguarda que aplican al Programa; los supuestos de activación y correspondientes requerimientos.

Tabla N°21: Políticas de Salvaguarda del Banco Mundial activadas para el Proyecto.

Política de Salvaguarda	Escenario de activación y requerimientos generales
Evaluación ambiental: OP 4.01	Corresponde aplicarla en aquellos proyectos donde se prevea la potencial afectación temporal o permanente del entorno natural o social, a través de impactos directos, indirectos o acumulativos. Los mismos deben ser prevenidos, minimizados o mitigados a través de un adecuado manejo. Para ello, cada proyecto debe contar con una evaluación ambiental que permita identificar los potenciales impactos y establecer una planificación de la aplicación de las correspondientes medidas de mitigación. Esta política requiere de procesos de consulta pública. En el Barrio Carlos Gardel donde el Programa intervendrá en primer lugar, dada la complejidad de la problemática del mismo, no ha sido posible definir aún las intervenciones necesarias para contribuir a la mejora del hábitat. Es por ello que el Sub-componente 2.1 contempla estudios de diagnóstico que culminarán con un Master Plan del que se desprenderán los proyectos ejecutivos (sub-proyectos) y otras acciones a financiar por el Programa. En consecuencia, ya que no es posible definir las obras y demás inversiones específicas en sitios concretos y por ende identificar los impactos ambientales y sociales de las mismas durante la preparación del Proyecto, se ha elaborado el presente Marco de Gestión Ambiental y Social (MGAS) que establece los lineamientos necesarios para abordar tales impactos una vez que las intervenciones sean definidas tanto para el Barrio Carlos Gardel como para cualquiera de los otros potenciales sitios de intervención.

³³ Guías Generales sobre Medio Ambiente, Salud y Seguridad, del Grupo del Banco Mundial: www.ifc.org/ehsguidelines

³⁴ U OP según sus siglas en inglés, *Operational Policies*.

³⁵ <http://go.worldbank.org/WT10DE7T0>

Política de Salvaguarda	Escenario de activación y requerimientos generales
Manejo de Plagas OP 4.09	Esta política aplica cuando un Proyecto apoyado por el BM prevé el financiamiento de la compra de plaguicidas, de la aplicación de plaguicidas, del almacenamiento de plaguicidas o de prácticas que conduzcan a un incremento significativo del uso de plaguicidas. Esta política podría aplicar al Componente 2 ya que la presencia de roedores e insectos es conocida en el barrio a intervenir, y posiblemente las acciones de saneamiento, de mejora del espacio público y/o de reasentamiento, requieran un control de plagas. Si este fuera el caso, se requerirá la aplicación de un Plan de Manejo de Plagas como parte de los programas de gestión asociados a las intervenciones.
Bienes Culturales Físicos OP 4.11	El BM contempla la protección de los recursos físicos culturales en sub-proyectos que impliquen excavaciones, demoliciones, movimientos de tierra, etc., dado que estas actividades podrían resultar en “hallazgos fortuitos”. Dado que el Programa podría incluir las actividades mencionadas, se requerirá la aplicación de medidas de protección y manejo del patrimonio cultural físico que deberán ser implementadas en caso de hallazgos fortuitos. Dichas medidas de manejo deberán estar convenientemente incorporadas en los PGAS.
Reasentamiento Involuntario: OP 4.12	Aplica cuando, por su localización, un proyecto genera hechos económicos y sociales que determinan: - la privación involuntaria de tierras, que da por resultado: (i) el desplazamiento o la pérdida de la vivienda, (ii) la pérdida de los activos o del acceso a los activos, (iii) la pérdida de las fuentes de ingresos o de los medios de subsistencia, ya sea que los afectados deban trasladarse a otro lugar o no; o - la restricción involuntaria del acceso a zonas calificadas por la ley como parques o zonas protegidas, con los consiguientes efectos adversos para la subsistencia de las personas desplazadas. Esta política se ha activado para el Proyecto ya que, a partir de la definición de intervenciones, podría definirse alguna necesidad de reasentamiento. Para dar tratamiento a esta potencial situación se preparó un Marco de Políticas de Reasentamiento (MPR), previendo cualquiera de las situaciones descritas, incluyendo políticas de adquisición de inmuebles. En caso de identificarse que alguna obra involucre cualquiera de los impactos cubiertos por la Política, se preparará un Plan de Reasentamiento siguiendo los lineamientos del MPR, previo al inicio de su ejecución.

La OP 4.01 (Evaluación Ambiental) es una “política paraguas” (*umbrella policy*) que guía en todo el proceso de Evaluación Ambiental y Social, y en la correspondiente aplicación de otras políticas de salvaguarda específicas.

En cuanto a otras Políticas de Salvaguarda analizadas durante la preparación del Proyecto, se ha encontrado que no aplica la política OP 4.04, de Hábitats Naturales, cuyo escenario básico de activación corresponde a proyectos que se encuentren ubicados en el área de influencia directa o indirecta de un área que se corresponda con la definición de Hábitat Natural o Hábitat Natural

Crítico³⁶. Esta política no se activa para el Programa ya que no se han identificado Hábitats Naturales en las inmediaciones del área de intervención piloto. Sin embargo, y como ya fue mencionado, podrán definirse otras áreas de intervención, para las cuales deberá evaluarse la activación de esta política, y los eventuales impactos sobre áreas frágiles desde el punto de vista ambiental.

Respecto a OP 4.10 de Pueblos Indígenas, que se aplica cuando los proyectos cuentan con la presencia o apego colectivo de pueblos indígenas en su área de influencia, los cuales pueden ser afectados por las obras. Estos casos serán tratados de acuerdo a un Marco de Planificación para Pueblos Indígenas (MPPI). Esta política no se ha activado para el Programa, ya que al momento de la realización de la Evaluación Social y contando con información fidedigna proveniente de entrevistas claves y participantes de los *focus groups* se afirma que dentro del polígono de la intervención piloto no se cuenta con población indígena. Igualmente, tampoco se han identificado presencia de población indígena en los 15 complejos de viviendas que han sido preseleccionados para potencial atención del Programa, según la disponibilidad de fondos.

El MGAS se confeccionó considerando las Guías Generales sobre Medio Ambiente, Salud y Seguridad³⁷ del Grupo de Banco Mundial que aplican. Son guías son documentos de referencia técnica que contienen ejemplos generales y específicos de la Buena Práctica Internacional para la Industria.

Respecto al cumplimiento de tanto el marco legal del país como las OP aplicables del BM, cabe mencionar que si existen diferencias significativas entre ellos, deben aplicarse las normas más estrictas.

³⁶ a) Hábitats naturales son las áreas terrestres y acuáticas en las cuales i) las comunidades biológicas de los ecosistemas están formadas en su mayor parte por especies autóctonas de vegetales y animales y ii) la actividad humana no ha modificado sustancialmente las funciones ecológicas primordiales de la zona. Todos los hábitats naturales tienen un importante valor biológico, social, económico e intrínseco. Se pueden encontrar importantes hábitats naturales en bosques tropicales húmedos, secos y de niebla; en bosques templados y boreales; zonas de arbustos del mediterráneo; tierras naturales áridas y semiáridas; manglares, marismas costeras y otros humedales; estuarios; praderas de pastos marinos; arrecifes de coral; lagos y ríos de agua dulce; medios alpinos y subalpinos, incluidos los pastizales pastizales y páramos; y pastizales tropicales y templados.

b) Los hábitats naturales críticos son: i) las zonas protegidas existentes y las zonas cuya declaración oficial como zonas protegidas ha sido propuesta oficialmente por los gobiernos (por ejemplo, reservas que reúnen los criterios establecidos en las clasificaciones de la Unión Mundial para la Naturaleza [IUCN], zonas inicialmente reconocidas como protegidas por las comunidades locales tradicionales (por ejemplo, grutas sagradas) y sitios en los que se mantienen condiciones vitales para la viabilidad de estas zonas protegidas (determinadas de conformidad con el proceso de evaluación ambiental), o ii) sitios identificados en las listas suplementarias elaboradas por el Banco Mundial o por una fuente autorizada determinada por la unidad regional de medio ambiente. Dichos sitios pueden incluir zonas reconocidas por las comunidades locales tradicionales (por ejemplo, grutas sagradas, zonas conocidas por su elevado valor para la conservación de la biodiversidad y sitios que son cruciales para las especies raras, vulnerables, migratorias o amenazadas. Las listas se basan en evaluaciones sistemáticas de factores como la riqueza de las especies, grado de endemismo, rareza y vulnerabilidad de las especies integrantes, su representatividad y la integridad de los procesos de los ecosistemas.

³⁷ Las guías pueden encontrarse en el siguiente link: www.ifc.org/ehsguidelines

6 MARCO LEGAL E INSTITUCIONAL

En este capítulo se describe la normativa de relevancia, ambiental y social, aplicable al Programa.

6.1 Marco Legal

6.1.1 Nivel Nacional e Internacional

La República Argentina no cuenta con una normativa que regule específicamente un servicio de asistencia y asesoramiento para la relocalización, reasentamiento, readquisición de inmuebles y restablecimiento de los medios de subsistencia a las personas que, como consecuencia de la ejecución de proyectos de infraestructura, deban ser desalojadas de su lugar de residencia habitual o lugar de actividad económica.

No obstante, existe un plexo normativo genérico, conformado por normas, tanto nacionales como internacionales, las cuales definen las obligaciones que asume el Estado de propiciar a todos los habitantes lo conducente al desarrollo humano, a un ambiente sano, al progreso económico con justicia social y al acceso a una vivienda digna.

Estos derechos se encuentran previstos en la Constitucional Nacional -que incluso ha incorporado a partir de su reforma del año 1994 una serie de pactos y tratados internacionales en materia de derechos humanos, dándoles jerarquía constitucional-, y en normas de inferior rango, como la ley de expropiación o la de política ambiental nacional.

Las normas que se explicarán en este capítulo establecen el procedimiento expropiatorio a través del cual los Estados o sujetos expropiantes pueden privar y quitar la propiedad a los particulares, en el interés superior de la utilidad pública y el bien común, de manera tal que no lesione las garantías constitucionales antedichas.

6.1.1.1 Constitución Nacional

La Constitución Nacional establece en su Artículo 17 el principio de “inviolabilidad de la propiedad”. A tal respecto, ningún habitante puede ser privado de ella sino en virtud de sentencia fundada en ley. Asimismo, en los casos que se procedan a la expropiación por causa de utilidad pública, la misma debe ser calificada por ley y previo a la expropiación, debe ser indemnizada.

Por su parte, el Artículo 14 indica que los derechos que se reconocen en la Carta Magna, entre los que se encuentra el de propiedad, deben ser ejercidos “conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio”. Así, las reglamentaciones imponen limitaciones, que en algunos casos son establecidas legalmente a los fines de compatibilizar los derechos y obligaciones de los que gozan las personas en sus relaciones de vecindad, basadas en intereses predominantemente privados, mientras que en otros supuestos se establecen para armonizar el derecho privado o individual con el interés general o colectivo.

Asimismo, el Artículo 41 establece el marco y las bases en materia ambiental, diciendo que “todos los habitantes gozan del derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras” (concepto de sustentabilidad), estableciendo el deber de preservarlo y la obligación de recomponer el daño ambiental causado. Además, se

introduce el concepto de presupuestos mínimos, correspondiendo a la Nación dictar las normas que contengan los presupuestos mínimos de protección, y a las provincias, las necesarias para complementarlas.

Por último, en relación con los Gobiernos Provinciales, el Artículo 121 menciona lo siguiente: “Las provincias conservan todo el poder no delegado por esta Constitución al Gobierno Federal y el que expresamente se hayan reservado, por pactos especiales, al tiempo de su incorporación.” Esto quiere decir que las provincias tienen la facultad de disponer sobre sus tierras y establecer regulaciones y limitaciones en terrenos ubicados bajo su jurisdicción, siempre basadas en principios de utilidad pública.

6.1.1.2 La Tutela Judicial del Ambiente, “Acción de Amparo”, Art. 43

Para dar efectiva tutela al derecho a un ambiente sano, la Constitución Nacional ha instituido en el Artículo 43 una acción expedita de amparo que podrá interponer cualquier particular, ONG y/o el Defensor del Pueblo. Todo acto u omisión que, en forma actual e inminente, pueda dañar el ambiente, queda comprendida en el objeto de esta acción. Esta es una de las posibles acciones que pueden ser planteadas por particulares y ONGs interesadas en la defensa del ambiente. Salvo que la acción sea desestimada, sus posibles efectos pueden llegar a la paralización momentánea del proyecto (en cumplimiento de una medida cautelar) a su paralización definitiva, como también, la adecuación del proyecto a las exigencias pertinentes que estime el juez.

Implicancias para el Programa

Una acción de amparo puede detener el avance de las obras por tiempo indeterminado, con el consecuente perjuicio económico y trastornos de movilidad inherentes a la paralización. Se deben adoptar recaudos para evitar situaciones de no cumplimiento con aspectos formales que den lugar a planteos judiciales. Una revisión de la tendencia de la jurisprudencia en esta materia revela que la mayoría de los casos han prosperado ante la omisión de los recaudos formales en la evaluación de impacto ambiental, tales como la falta de convocatoria a audiencia, no inclusión de pareceres técnicos, etc.

- **Tratados Internacionales de Derechos Humanos, Art. 75**

La Constitución Argentina, a través del artículo 75 inciso 22, otorga rango constitucional a los tratados de derechos humanos ratificados por el Estado. La jerarquía constitucional de los tratados internacionales implica, necesariamente, condicionar el ejercicio de todo el poder público, incluido el que ejerce el Poder Ejecutivo, al pleno respeto y garantía de estos instrumentos. La violación de los tratados de derechos humanos, dada la jerarquía constitucional que se les reconoce, configura una violación de la Constitución. Es por esto que, las distintas áreas del gobierno deben velar por el cumplimiento de las obligaciones internacionales asumidas por la Argentina en materia de derechos humanos.

Tabla N°22: Tratados Internacionales de Derechos Humanos ratificados por el Estado y con rango constitucional

Tratado	Descripción
Convención Americana sobre Derechos Humanos “Pacto de San José de Costa Rica”	21. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.
Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre	Artículo XI: Toda persona tiene derecho a que su salud sea preservada por medidas sanitarias y sociales, relativas a la alimentación, el vestido, la vivienda y la asistencia médica, correspondientes al nivel que permitan los recursos públicos y los de la comunidad. Artículo XXIII: Toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar.
Declaración Universal de los Derechos Humanos de las Naciones Unidas	Artículo 17: 1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. 2. Nadie será Privado arbitrariamente de su propiedad. Artículo 22: Toda persona, como miembro de la sociedad, tiene derecho a la seguridad social, y a obtener, mediante el esfuerzo nacional y la cooperación internacional, habida cuenta de la organización y los recursos de cada Estado, la satisfacción de los derechos económicos, sociales y culturales, indispensables a su dignidad y al libre desarrollo de su personalidad. Artículo 25: Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.
Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales	Artículo 11: Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho.

Implicancias para el Programa

Las obras y actividades previstas se fundamentarán en estas normas así como en el Marco de Política de Reasentamiento Involuntario, que integra el procedimiento legal expropiatorio con el conjunto de acciones de compensación y asistencia no comprendidas en ese marco legal. El MPR se apoya en las normas aplicables de carácter internacional ratificadas por el Gobierno de la República Argentina, en las declaraciones y garantías constitucionales y normas nacionales y provinciales, así como en los principios generales del derecho, jurisprudencia y doctrina que establecen las pautas para la adquisición de predios, la tasación de los bienes afectados y la protección de los derechos fundamentales de personas desplazadas por proyectos de desarrollo.

6.1.1.3 Código Civil

El Código Civil y Comercial de la Nación establece en su Libro Primero, Título III, el Capítulo 3° denominado “Vivienda”, que viene a sustituir el régimen de Bien de Familia creado por la Ley N° 14.394, incorporando una protección a la vivienda a favor de sus titulares.

Sin perjuicio de la protección establecida, el artículo 255 del citado Código contempla la desafectación en caso de expropiación, reivindicación o ejecución autorizada por este Capítulo, con los límites indicados en el artículo 249 (conf. inc. e).

Se debe mencionar que el anterior Código Civil de la Nación incluía el artículo 2511 –eliminado de la actual redacción del cuerpo normativo– el cual establecía que nadie puede ser privado de su propiedad sino por causa de utilidad pública declarada en forma previa a la desposesión y justa indemnización, entendiendo por “justa indemnización” no sólo el pago del valor real de la cosa, sino también del perjuicio directo que le venga de la privación de su propiedad.

6.1.1.4 Expropiaciones, Ley Nacional N° 21.499 de 1995

Esta Ley establece que la utilidad pública debe servir de fundamento legal a la expropiación y así, comprende todos los casos en que se procure la satisfacción del bien común, sea éste de naturaleza material o espiritual.

En cuanto a los sujetos activos, dispone que podrán actuar como expropiantes: a) El Estado Nacional, b) La Ciudad de Buenos Aires, c) Las entidades autárquicas nacionales y las empresas del Estado Nacional, en tanto estén expresamente facultadas para ello por sus respectivas leyes orgánicas o por leyes especiales, d) Los particulares, sean personas de existencia visible o jurídica, siempre que estuvieren autorizados por la ley o por acto administrativo fundado en ley (Artículo 2). En cuanto a los sujetos pasivos, establece que la acción expropiatoria podrá promoverse contra cualquier clase de personas, de carácter público o privado (Artículo 3).

Asimismo determina que pueden ser objeto de expropiación todos los bienes convenientes o necesarios para la satisfacción de la “utilidad pública”, cualquiera sea su naturaleza jurídica, pertenezcan al dominio público o al dominio privado y sean cosas o no, siendo un requisito que dichos bienes sean determinados. En este sentido, la expropiación podrá referirse a los bienes que sean necesarios para la construcción de una obra o la ejecución de un plan o proyecto, en cuyo caso la declaración de utilidad pública debe hacerse en base a informes técnicos referidos a planos descriptivos, análisis de costos u otros elementos que fundamenten los planes y programas a concretarse mediante la expropiación de los bienes de que se trate, debiendo surgir la directa vinculación o conexión de los bienes a expropiar con la obra, plan o proyecto a realizar.

Por su parte, la indemnización comprenderá: i) El valor objetivo del bien; ii) Los daños que sean una consecuencia directa e inmediata de la expropiación; y iii) Los intereses. La indemnización no comprende, entonces: a) Las circunstancias de carácter personal; b) Valores afectivos; c) Ganancias hipotéticas; d) El mayor valor que pueda conferir al bien la obra a ejecutarse; e) El lucro cesante. “El principio de ‘justa indemnización’, basado en la garantía de la propiedad (Artículo 17 de la Constitución Nacional) exige que se restituya íntegramente al propietario el mismo valor de que se lo priva”.

Los últimos artículos de la Ley se refieren al procedimiento judicial, los plazos de expropiación y la retrocesión.

Del mismo modo, la ley contempla también los casos de expropiación irregular, que tiene lugar en los siguientes casos: a) Cuando existiendo una ley que declara de utilidad pública un bien, el Estado lo toma sin haber cumplido con el pago de la respectiva indemnización, b) Cuando, con motivo de la ley de declaración de utilidad pública, de hecho una cosa mueble o inmueble resulte indisponible por evidente dificultad o impedimento para disponer de ella en condiciones normales, c) Cuando el Estado imponga al derecho del titular de un bien o cosa una indebida restricción o limitación, que importen una lesión a su derecho de propiedad.

Implicancias

En caso de que el Programa requiera realizar expropiaciones, las mismas se registrarán por lo dispuesto en esta Ley y en la normativa provincial.

6.1.1.5 Ley General de Ambiente (LGA), Ley Nacional N° 25.675 de 2002

Esta ley establece los presupuestos mínimos para el logro de una gestión sustentable y adecuada del ambiente, la preservación y protección de la diversidad biológica y la implementación del desarrollo sustentable.

En este marco se establece como uno de los objetivos que debe cumplir la Política Ambiental Nacional el de “fomentar la participación social en los procesos de toma de decisión”, teniendo como pilar el derecho constitucional de acceso a la información ambiental. En este sentido, en su articulado, se reconoce el derecho de toda persona a ser consultada y a opinar en procedimientos administrativos relacionados con el ambiente, mientras que propone a las autoridades a institucionalizar procedimientos de consultas o audiencias públicas como instancias obligatorias para autorizar actividades que pudieran afectar negativa y significativamente al ambiente. De este modo es que se impone la participación ciudadana principalmente en los procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental.

Entre las exigencias o presupuestos mínimos de carácter procedimental, se encuentran el procedimiento de **Evaluación de Impacto Ambiental**, la **Audiencia Pública** y el **Sistema de Información Ambiental**, que se integran funcionalmente con el primero.

La Ley N° 25.675 regula estos instrumentos en forma general, estableciendo el “marco” institucional de toda regulación. Así establece las exigencias mínimas que debe contener cualquier régimen local. A su vez, deja en cabeza de las jurisdicciones locales la facultad de dictar normas complementarias de los presupuestos mínimos, las que pueden ser más exigentes o rigurosas que éstas, pero nunca ignorando sus estándares o imponiendo otros inferiores a éstos.

Incorpora el concepto de daño ambiental y la obligación prioritaria de “recomponer” el daño causado al ambiente. Consecuentemente, surge la necesidad de elaborar estudios de impacto ambiental, la aplicación de **Planes de Gestión Ambiental** y demás aspectos relacionados a la prevención de la generación de este daño particular, como también, el **diseño y adopción de medidas de mitigación, compensación y restauración, incluida la contratación de un Seguro Ambiental Obligatorio**.

Implicancias para el Programa

En su condición de presupuestos mínimos, las exigencias descriptas son exigibles a todas las jurisdicciones, aun cuando no existan procedimientos formales. Esta ley impone la participación ciudadana, principalmente en los procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental, en concordancia con las Políticas de Salvaguarda del Banco Mundial.

6.1.1.6 Acceso a la Información Ambiental, Ley Nacional N° 25.831 de 2003

La Ley N° 25.831 establece el régimen mínimo de libre acceso a la información pública ambiental y aplica en todas las jurisdicciones. Toda información relativa al proyecto relacionada con cuestiones socio-ambientales debe ser puesta a disposición de los interesados por parte de quien la tenga en su poder.

Esta ley determina la obligación de facilitar la información ambiental requerida a las autoridades competentes de los organismos públicos, en los ámbitos nacional, provincial y municipal, sean organismos centralizados o autárquicos, y a las empresas prestadoras de servicios públicos (públicas, privadas o mixtas). Se define que la información sujeta al libre acceso es toda aquella información relativa al proyecto y vinculada al estado del ambiente o a alguno de sus componentes naturales o culturales, incluidas sus interacciones recíprocas, así como las actividades y obras que los afecten o puedan afectarlos significativamente, así como los planes o programas de gestión del ambiente. Además, la información debe brindarse en forma gratuita, correspondiendo a quien la solicita solo aquellos gastos que generen los recursos utilizados para su reproducción.

Establece que la denegación del acceso a la información deberá estar fundada y que corresponderá la acción por vía judicial en caso contrario.

Implicancias para el Programa

Esta ley refuerza lo establecido en la LGA en materia de participación ciudadana. En base a los criterios expuestos, el Estudio de Impacto Ambiental, el Plan de Gestión Ambiental y toda documentación relativa a ellos, deberá ser puesta a disposición de cualquier interesado y en un sitio apto para su consulta. Esta disponibilidad de la información al público debe ser anterior a la realización de la audiencia o consulta pública de participación ciudadana y además habrá que disponer de la mayor amplitud de tipos de documentos accesibles, a fin de brindar un amplio margen de transparencia y permitir el acceso a distintos tipos de actores sociales.

6.1.1.7 Seguro Ambiental, Resolución N° 177/07, modificatorias y complementarias

La Ley General de Ambiente exige que el responsable de toda actividad riesgosa, capaz de generar un daño al ambiente en los términos de su artículo 27, cuente con el respaldo de un seguro que otorgue suficiente cobertura para afrontar la recomposición del ambiente o su

indemnización sustitutiva, en caso de ser técnicamente imposible volver al ambiente a su estado anterior.

La Resolución N° 177/07 aprueba las normas operativas para la contratación de los seguros previstos por la Ley N° 25.675. Aprueba el listado de rubros comprendidos y la metodología para la categorización de industrias y actividades de servicios según su Nivel de Complejidad Ambiental. Establece los tipos de seguros ambientales a contratar y crea la Comisión Técnica de Evaluación de Riesgos Ambientales.

La Resolución N° 999/14 establece requisitos para las Compañías de Seguros, las cuales deberán acreditar su capacidad técnica para remediar a los fines de obtener la conformidad ambiental.

Implicancias para el Programa

Dependiendo de la envergadura de las obras que se encaren, y los resultados de su encuadre dentro de los lineamientos establecidos por la reglamentación arriba indicada, podría requerirse la exigencia de contratación de un seguro para cubrir los riesgos ambientales asociados. Asimismo en el marco de la ejecución de una actividad, proyecto u emprendimiento con relevante efecto ambiental, deberá acreditarse en cada jurisdicción, la contratación del seguro en cumplimiento de la Ley Nacional.

6.1.1.8 Otras leyes de Presupuestos Mínimos

El marco jurídico institucional ambiental, en lo que hace a los presupuestos mínimos requeridos en el artículo 41 de la CN, está conformado por las siguientes normas:

- Ley 25.612 de Residuos Industriales y de Actividades de Servicios,
- Ley 25.670 de Gestión de Eliminación de los PCBs (bifenilos policlorados),
- Ley 25.675 Ley General del Ambiente,
- Ley 25.688 de Gestión Ambiental de los Recursos Hídricos,
- Ley 25.831 de Libre Acceso a la Información Ambiental,
- Ley 25.916 de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos (RSU),
- Ley 26.331 de Protección de Bosques Nativos,
- Ley 26.562 de Veda de Quema de Pastizales,
- Ley 26.639 de Protección de Glaciares.

6.1.1.9 Protección del Patrimonio Cultural, Ley N° 25.743 de 2004

Según la Ley N° 25.743 de protección del patrimonio arqueológico y paleontológico, los materiales arqueológicos y paleontológicos que se encontraren mediante excavaciones pertenecen al dominio del Estado con jurisdicción en el lugar del hallazgo. Al respecto, vale tener presente que “... toda persona física o jurídica que practicara excavaciones con el objeto de efectuar trabajos de construcción, agrícolas, industriales u otros de índole semejante, está obligado a denunciar al organismo competente el descubrimiento del yacimiento y de cualquier objeto arqueológico o resto paleontológico que se encontrare en las excavaciones, siendo responsable de su conservación hasta que el organismo competente tome intervención y se haga cargo de los mismos...”.

Implicancias para el Programa

Toda obra o actividad desarrollada bajo el Programa deberá atender los recaudos establecidos por esta ley, cumpliendo con los procedimientos previstos en caso de hallazgo de cualquier objeto arqueológico o resto paleontológico.

6.1.1.10 Aire, Ley N° 20.285 de 1973

En materia de calidad atmosférica esta ley declara sujetas a sus disposiciones y las de sus Anexos I, II y III, todas las fuentes capaces de producir contaminación atmosférica ubicadas en jurisdicción federal y en la de las provincias que adhieran a la misma.

Según esta ley, es atribución de las autoridades sanitarias locales fijar para cada zona los niveles máximos de emisión de los distintos tipos de fuentes fijas, declarar la existencia y fiscalizar el cumplimiento del Plan de Prevención de Situaciones Críticas de Contaminación Atmosférica.

Implicancias para el Programa

Si bien esta ley no ha sido derogada, en la práctica no ha sido aplicada ni implementada. Las tablas de calidad de aire son a veces utilizadas como referencia general y han inspirado los marcos legales locales. Se debe tener en cuenta, como marco de referencia, prevaleciendo las normas específicas sectoriales o locales.

6.1.1.11 Aguas, Ley N° 25.688 de 2002

La ley de aguas establece los presupuestos mínimos ambientales para la gestión ambiental del recurso hídrico -para la preservación de las aguas, su aprovechamiento y uso racional-, definiendo qué se entiende por agua, utilización del agua, y por cuenca hídrica superficial, y declara que son indivisibles las cuencas hídricas, como unidad ambiental de gestión del recurso.

Esta ley prevé que para la utilización de las aguas se deberá contar con un permiso otorgado por autoridad competente, y en caso de cuencas internacionales, será vinculante la aprobación de tal utilización por el Comité de Cuenca correspondiente, cuando el impacto ambiental sobre otras jurisdicciones sea significativo.

Delimita derechos y obligaciones de la autoridad nacional, quien podrá declarar zona crítica de protección especial a determinadas cuencas, acuíferas, áreas o masas de agua por sus características naturales o de interés ambiental.

Implicancias para el Programa

En el caso de que las obras y actividades definidos para el Programa involucren el uso del agua subterránea (no es factible el uso de agua superficial), deberán ajustarse a los requerimientos de esta ley.

6.1.1.12 Residuos Peligrosos e Industriales, Ley N° 24.051 de 1991 y su Decreto Reglamentario y modificatorias, y Ley N° 25.612 de 2002

A nivel nacional existe un marco regulatorio efectivamente vigente para los residuos peligrosos desde 1991, sancionado por la Ley N° 24.051 y su Decreto Reglamentario N° 831/93. El régimen implementado por esta norma ha sido transformado por la sanción en 2002 de la Ley N° 25.612

de Presupuestos Mínimos en materia de Residuos Industriales y de Actividades de Servicios. La Ley N° 25.612, más allá de su carácter de norma de presupuestos mínimos, ha introducido una nueva lógica en la regulación de los residuos peligrosos o especiales. En efecto, donde la Ley N° 24.051 clasificaba a los residuos en función de su peligrosidad, siguiendo en cierto sentido el esquema adoptado por el Convenio de Basilea, la Ley N° 25.612 determina la sujeción del residuo a un contralor especial en función de su origen como residuo proveniente de la actividad industrial o de las actividades de servicios.

La Ley de presupuestos mínimos N° 25.612 sobre Residuos Industriales y Actividades de Servicios será de aplicación en el caso de dictarse la correspondiente reglamentación, la cual a la fecha del presente estudio no ha sucedido. Sin perjuicio de ello, se enumeran a continuación los lineamientos del régimen que esta ley establece:

- Definición de residuo industrial,
- Prohibición de importar todo tipo de residuos, incluyendo los no peligrosos, salvo aquellos que serán incluidos en una “Lista Positiva”,
- Obligaciones exigibles a los generadores, operadores y transportistas de residuos,
- Obligaciones exigibles a toda planta de almacenamiento, tratamiento o disposición final de residuos,
- Categorización de residuos según: su origen (industrial o actividades de servicios) y su nivel de riesgo (bajo, medio y alto).

Implicancias para el Programa

La Provincia de Buenos Aires ha sancionado su propia Ley de residuos peligrosos, a los cuales denomina “especiales”, por lo cual la Ley N° 24.051 solamente será de aplicación en el caso de que los residuos deban ser transportados fuera de la jurisdicción provincial, lo cual es poco factible que ocurra.

6.1.1.13 Salud y Seguridad Ocupacional, Ley N° 19.587 de 1972 y su Decreto Reglamentario, y Ley N° 24.557 de 1995 y su Decreto Reglamentario

Las condiciones de higiene y seguridad en el trabajo se ajustarán en todo el territorio de la República Argentina a las normas de la presente ley y de las reglamentaciones que en consecuencia se dicten. Cabe mencionar su Decreto Reglamentario N° 351/79 y disposiciones complementarias, tales como el Decreto N° 911/96 que regula la higiene y seguridad en la industria de la construcción.

Por su parte, la Ley N° 24.557 regula la prevención de los riesgos del trabajo, la gestión de las prestaciones, los derechos y prohibiciones, entre otros.

Implicancias para el Programa

Los contratistas a cargo de la ejecución de las obras deberán contar, entre otros requerimientos de la normativa aplicable, con un Plan de Seguridad e Higiene, un Responsable de Seguridad y una Aseguradora de Riesgos del Trabajo.

6.1.2 Legislación Provincia de Buenos Aires

6.1.2.1 Constitución Provincial, Art. 31 y Art. 28

La expropiación a nivel provincial se encuentra prevista en la Constitución Provincial y su procedimiento se rige por leyes provinciales específicas sobre la materia, en ejercicio de sus poderes no delegados al Gobierno Nacional. El Artículo 31 de la Constitución Provincial establece que la propiedad es inviolable y que ningún habitante de la Provincia puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada. La Provincia de Buenos Aires ha promulgado recientemente el Protocolo de Reasentamientos, el cual será explicado en detalle en esta sección.

En cuanto a las cuestiones ambientales el Artículo 28 establece el marco general, diciendo que “los habitantes de la Provincia tienen el derecho a gozar de un ambiente sano y el deber de conservarlo y protegerlo en su provecho y en el de las generaciones futuras.... La provincia deberá controlar el impacto ambiental de todas las actividades que perjudiquen al ecosistema; promover acciones que eviten la contaminación del aire, agua y suelo; prohibir el ingreso en el territorio de residuos tóxicos o radiactivos; y garantizar el derecho a solicitar y recibir la adecuada información y a participar en la defensa del ambiente, de los recursos naturales y culturales.”

6.1.2.2 Acceso Justo al Hábitat, Ley N° 14.449 de 2013 y su Decreto Reglamentario N° 1.062/13

Esta ley en su Artículo 1 establece el precepto de promover y facilitar la generación de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios informales. Define los lineamientos generales de las políticas de hábitat y vivienda y regula las acciones dirigidas a resolver en forma paulatina el déficit urbano habitacional, dando prioridad a las familias bonaerenses con pobreza crítica y con necesidades especiales.

Sus objetivos específicos son:

- Promover la generación y facilitar la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios informales.
- Abordar y atender integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional.
- Generar nuevos recursos a través de instrumentos que permitan, al mismo tiempo, reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo.

En su Artículo 29 habla específicamente de relocalización. En todos los casos que fueran posibles, las relocalizaciones sólo afectarán a una porción de la población del barrio y deberán obedecer a los siguientes criterios:

- Necesidades de reordenamiento urbano.
- Hacinamiento de hogares.
- Factores de riesgo social, hidráulico o ambiental.

Protocolo de actuación para casos de relocalizaciones según Ley N° 14.449

Según lo establecido en el Artículo 1 del Capítulo I del “Protocolo de Actuación para Casos de Relocalizaciones”, la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, en tanto encargada del Régimen de Integración Socio-Urbana y de acuerdo a lo prescripto en el Artículo 29 de la Ley N° 14.449 y su Decreto Reglamentario N° 1.062/13, arbitrará las medidas necesarias tendientes a determinar las poblaciones a relocalizar.

En caso de considerarlo procedente, solicitará que el IVBA, conjuntamente con los Municipios correspondientes, lleve adelante el proceso de relocalización en base al procedimiento establecido en el presente.

Por lo expuesto en el Artículo 2 se desprende que para la relocalización de hogares en el marco de lo establecido por la Ley N° 14.449, y siempre que estén dadas las condiciones de disponibilidad de tierras aptas, que se cuente con la financiación necesaria y el acuerdo del municipio correspondiente, se priorizarán aquellas relocalizaciones requeridas por obra pública y situaciones de extrema vulnerabilidad social y/o ambiental, sin perjuicio de los supuestos previstos en el Artículo 29 de la citada norma. Siguiendo lo establecido en el Artículo 3, la determinación de relocalizar hogares será de última *ratio* y solamente podrá ser dispuesta por acto administrativo debidamente fundado.

En el Capítulo II, específicamente en el Artículo 4, se presentan las pautas de participación ciudadana, a partir de la constitución de una mesa de gestión participativa, según lo previsto en el Artículo 36 de la Ley de Acceso Justo al Hábitat. En el mismo capítulo, se establece la elaboración de un Plan Director (Artículo 5) que guiará el proceso de relocalización.

Dicho Plan establecerá las pautas a seguir en materia de trazado, dimensiones de parcelas y viviendas, localización de espacios verdes y reserva para equipamientos, continuidad vial e integración con el entorno, infraestructura necesaria y parámetros urbanísticos de referencia, así como también el cálculo del presupuesto necesario para su implementación, modalidad de gestión, plazos y etapas de ejecución, en un todo de acuerdo a los parámetros y estándares de calidad establecidos en la Ley N° 14.449 y su Decreto Reglamentario. Asimismo, deberá contemplar la utilización del espacio liberado de ocupación a raíz de la relocalización. El Plan Director podrá ser adaptado en función a las vicisitudes que presente cada proceso de relocalización, y en todo momento tomará en cuenta los aportes que surjan de la Mesa de Gestión Participativa.

Por su parte, en el Artículo 6 se establecen las características de las viviendas y/o soluciones habitacionales a proveer a los hogares sujetos a relocalización. Se establece que la ubicación del predio donde se relocalizará a las familias sea lo más próxima posible a la actual localización del hogar afectado, contemplando, además, el acceso efectivo y concreto a los servicios de salud y educación. A su vez, las viviendas a proveer a las familias a relocalizar, deberán adecuarse a lo establecido por los Artículos 11 y 15 de la Ley de Acceso Justo al Hábitat, debiendo existir una clara correspondencia entre las características edilicias de las viviendas y las necesidades de los hogares relocalizados.

Implicancias para el Programa

De ser necesaria la relocalización de personas en el área de implantación del Programa, la misma deberá efectuarse de acuerdo a lo indicado en esta normativa y en concordancia con las Políticas de Salvaguarda del Banco Mundial.

6.1.2.3 Expropiaciones, Ley N° 5.708

La presente Ley establece que todos los bienes, cualquiera fuere su naturaleza jurídica, son expropiables por causa de utilidad pública o interés general, y que las expropiaciones deberán practicarse mediante ley especial que determine explícitamente el alcance de cada caso y la calificación de utilidad pública o interés general.

Como excepción, se dispone que los inmuebles afectados por calles, caminos, canales y vías férreas, y sus obras accesorias en las que la afectación expropiatoria está delimitada y circunscripta a su trazado, la calificación de utilidad pública queda declarada por la misma Ley N° 5.708.

Según lo establecido, toda iniciativa de expropiación debe contar con un **estudio integral, planificado, con tasaciones, determinación de los valores indemnizatorios aproximativos**, y con previsión de los recursos arbitrados para el respectivo gasto.

La Ley también prevé la necesidad de una opinión de la autoridad municipal que corresponda para conocer si el bien a expropiar está afectado con alguna ordenanza de plan regulador, ordenamiento edilicio y/o zonificación especial, dando un plazo de veinte días para que dicha autoridad se expida al respecto.

En cuanto a la indemnización, la misma debe ser fijada en dinero y con expresión de los precios o valores de cada uno de los elementos tomados en cuenta para fijarlos. La misma comprenderá: i) El justo valor de la cosa o bien a la época de la desposesión, ii) Los perjuicios que sean una consecuencia forzosa y directa de la expropiación; iii) Los intereses del importe de la indemnización, calculados desde la época de la desposesión, excluido el importe de lo depositado a cuenta de la misma. La indemnización no comprenderá el lucro cesante.

La ley dispone que el valor de los bienes debe regularse por el que hubieren tenido sino hubieren sido declarados de utilidad pública, o la obra no hubiera sido ejecutada o autorizada. Además, la indemnización de las cosas inmuebles será la resultante del análisis concurrente de los siguientes elementos de juicio:

- Precio que se abonó en la última transferencia del dominio;
- Valuación asignada para el pago de la contribución directa;
- Diligencias del último avalúo practicado por la Dirección de Catastro;
- Las ofertas fundadas hechas por el expropiante y el expropiado;
- Valor de las propiedades linderas similares en cuanto a situación, superficies y precios abonados en el transcurso de los últimos cinco años;
- Valores registrados en los Bancos oficiales de la localidad;
- Valores registrados en las subastas judiciales y particulares por martillero público, en la zona de ubicación del bien;
- Al valor de su productividad durante los últimos cinco años.

Implicancias para el Programa

Si las obras y actividades previstas bajo el Programa implicasen la expropiación de algún bien la misma deberá regirse por las disposiciones de la presente Ley. No se prevé que las obras y actividades del Programa impliquen la expropiación.

6.1.2.4 Ordenamiento Territorial, Decreto-Ley N° 8.912/77

En caso de adquisición de nuevos predios y definición de nuevas urbanizaciones para uso mixto o residencial, se aplicará este Decreto-Ley, el cual rige el ordenamiento territorial y regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo dentro de la Provincia de Buenos Aires. Además de los lineamientos de la Ley N° 14.449 y las normativas municipales, respecto de los códigos de ordenamiento urbano y códigos de edificación.

6.1.2.5 Ley Orgánica de las Municipalidades, Decreto-Ley N° 6.769/58

Esta Ley dispone que corresponde al Concejo (órgano deliberativo de las municipalidades) autorizar las expropiaciones de acuerdo con lo dispuesto en la Constitución y en la ley vigente que rija la materia. En su interpretación, se entiende que el Concejo será el órgano que solicite a la Legislatura provincial la sanción de la ley correspondiente cuando la expropiación sea promovida por la Municipalidad.

No obstante, el Artículo 58 establece una declaración genérica de utilidad pública para la subdivisión y venta de fracciones de tierra para fomento de la vivienda propia. Igual tratamiento establece para obras de infraestructura, para las que efectúa la declaración de utilidad pública del suelo afectado, cuando están incluidas expresamente en planes integrales de desarrollo urbano aprobados por ordenanza (Artículo 59). Cuando se trate de obras que no estén incluidas en los planes aludidos precedentemente, sólo se podrá proceder a la pertinente declaración de utilidad pública, mediante ordenanza debidamente fundada.

6.1.2.6 Normativa de regularización dominial de viviendas sociales

El marco de la política de regularización implementada por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires se basa en la Ley Provincial N° 13.342, modificada por las Leyes N° 13.874 y N° 14.394, la cual establece la Operatoria para la Regularización Dominial de los bienes inmuebles financiados por dicho Organismo y pendientes de escrituración a favor de sus adjudicatarios, sean de dominio del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, de los Municipios bonaerenses, del Estado Nacional Argentino o bienes cedidos al citado Instituto por entidades propiciantes de los distintos emprendimientos y cuyo dominio consta a nombre de terceros.

Dicha normativa se encuentra reglamentada por el Decreto N° 699/10, prorrogado por las Resoluciones IVBA N° 1.809/12, 1.687/14 y 890/16, a través del cual se crea el “Plan de Escrituración del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires”, declarando de interés social la regularización dominial de las viviendas construidas, financiadas y administradas por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires.

Este marco jurídico satisface las necesidades sustanciales de regularización dominial de aquellas familias beneficiarias de dichas viviendas sociales, a través de la entrega de las escrituras traslativas de dominio, generando con ello, no sólo seguridad jurídica sino también un mejoramiento en la organización comunitaria, a través de los consorcios en el caso de los complejos habitacionales afectados al régimen de propiedad horizontal –Título V-Capítulos 1 a 10-Artículos 2037 al 2072 inclusive del Código Civil y Comercial de la Nación- y en la calidad de vida de la población en general.

Asimismo, cuando el Instituto de la Vivienda ha transferido la propiedad de las unidades habitacionales a los respectivos adjudicatarios y éstos a terceros, en los casos en que los mismos se encuentren imposibilitados de solventar los gastos de escrituración mediante un notario particular, la Ley N° 10.830 prevé la alternativa de efectuar la escrituración gratuita a través de la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. A tal fin, se deberá acreditar que se trata de una vivienda familiar, única y de ocupación permanente y declarar el interés social de la escrituración, mediante acto de autoridad competente.

En el mismo sentido, la Ley N° 24.374, modificada por Ley N° 26.493, cuya autoridad de aplicación es la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda de la Provincia de Buenos

Aires, establece la escrituración gratuita de inmuebles destinados a vivienda, a favor de familias de escasos recursos que, con causa lícita, acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante tres (3) años, con anterioridad al 1-01-09. Dicha posesión deberá ser inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, a nombre de los beneficiarios, quienes consolidarán el dominio al término de los diez (10) años posteriores a la fecha de Inscripción.

6.1.2.7 Ley del Ambiente, Ley N° 11.723 de 1995

Mediante la sanción de la Ley N° 11.723, la Provincia de Buenos Aires, en consonancia con lo dispuesto por su Constitución, establece un régimen cuyo objeto es la protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del ambiente en general, a fin de preservar la vida en su sentido más amplio; asegurando a las generaciones presentes y futuras la conservación de la calidad ambiental y la diversidad biológica.

Concretamente, la referida legislación establece que “Todos los proyectos consistentes en la realización de obras o actividades que produzcan o sean susceptibles de producir algún efecto negativo al ambiente de la Provincia de Buenos Aires y/o sus recursos naturales, deberán obtener una **DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL (DIA)** expedida por la autoridad ambiental provincial o municipal, según las categorías que establezca la reglamentación de acuerdo a la enumeración enunciativa incorporada en el Anexo II de la presente Ley” (Artículo 10).

La Ley, conforme lo establecido en su Artículo 11, exige que toda persona física o jurídica, pública o privada, titular de un proyecto, está obligada a presentar conjuntamente con el proyecto una **EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)**.

El EIA, es el documento base para el dictado de la Declaración de Impacto ambiental, antes citada (el Artículo 12, así lo establece: *...“con carácter previo a la resolución administrativa que se adopte para la realización y/o autorización de las obras o actividades, la autoridad competente remitirá el expediente a la autoridad ambiental provincial o municipal con las observaciones que crea oportunas a fin de que aquella expida la DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL (DIA).”*)

Además, esta ley establece el marco de participación ciudadana, dictando que “los habitantes de la Provincia de Buenos Aires podrán solicitar las EIA presentadas por las personas obligadas” y que “la autoridad ambiental provincial o municipal según correspondiere arbitrará los medios para la **publicación** del listado **de las Evaluaciones de Impacto Ambiental** presentadas para su aprobación, así como del contenido de las Declaraciones de Impacto Ambiental” (Artículos 16 y 17).

“Previo a la emisión de la DIA, la autoridad ambiental Provincial o Municipal, según corresponda, deberá **recepcionar** y responder en un plazo no mayor de treinta (30) días todas las **observaciones fundadas** que hayan sido emitidas por personas físicas o jurídicas, públicas o privadas **interesadas en dar opinión sobre el impacto ambiental del proyecto**. Asimismo cuando la autoridad ambiental provincial o municipal lo crea oportuno, se convocará a **audiencia pública** a los mismos fines” (Artículo 18).

Implicancias para el Programa

Tal como se describe en el capítulo 7, la gestión ambiental y social de las obras y actividades se enmarcan en los preceptos y procedimientos establecidos en la presente ley, debiendo realizarse las EIA que correspondan, obtenerse las DIA necesarias y debiendo dar la adecuada participación ciudadana, en todas las etapas de las obras y actividades en cumplimiento con las Políticas de Salvaguarda del Banco Mundial.

La autoridad de aplicación del procedimiento de evaluación ambiental Provincial o Municipal, según corresponda, será definida durante la implementación del Programa una vez seleccionadas las obras y actividades.

6.1.2.8 Impacto ambiental sujeto a análisis de autoridad ambiental municipal

La Resolución N° 538/1999 se enmarca en el Anexo II, punto II de la Ley N° 11.723, y establece lineamientos generales para ser considerados por la Autoridad Municipal, para el caso de proyectos de obras o actividades sometidas al proceso de Evaluación de Impacto Ambiental por la Autoridad Ambiental Municipal.

Establece que, la valoración del impacto que cada proyecto genere en la trama urbana, “será determinada por la Autoridad de Aplicación correspondiente a cada Municipio por considerar que cada proyecto no es en sí mismo simple o complejo ambientalmente sino que está en relación directa a la estructura territorial (natural y antrópica) que lo alberga.”

Dicho lo anterior, esta Resolución presenta un instructivo en el cual se expresan ordenadamente parámetros que definen la complejidad de un proyecto. Asimismo, queda a consideración de la Autoridad de Aplicación la solicitud del Informe de Impacto Ambiental para los proyectos no contemplados en esta norma y que sean considerados generadores de impactos negativos.

Implicancias para el Programa

En el caso de que alguna obra o actividad definida bajo el Programa quede sometida a la autoridad municipal, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley N° 11.723, la EIA deberá regirse por las disposiciones que aquella haya establecido, pudiendo las mismas estar enmarcadas en la presente Resolución.

6.1.2.9 Seguro Ambiental, Resolución N° 165/10

Esta Resolución, en consonancia con lo establecido por la legislación nacional, determina que las actividades industriales deberán acreditar la contratación de un seguro de cobertura con entidad suficiente para garantizar el financiamiento de la recomposición del daño ambiental que su actividad pudiera producir. También están obligadas las personas físicas o jurídicas responsables de la generación, tratamiento, almacenamiento y disposición final de residuos especiales.

Implicancias para el Programa

Las personas físicas o jurídicas contratadas bajo el Programa que generen residuos especiales deberán contar con el seguro mencionado.

6.1.2.10 Efluentes gaseosos y líquidos, Ley N° 5.965 de 1958 y su Decreto Reglamentario y normas complementarias y modificatorias

Esta Ley establece el marco de protección a las fuentes de provisión y a los cursos y cuerpos receptores de agua y a la atmósfera. El Decreto Reglamentario N° 2009/60 regula la descarga de efluentes, ya sea a la red cloacal, a la red pluvial, a cursos de agua o a fuentes de agua, estableciendo condiciones de composición y de autorización. El Decreto N° 3.395/93 establece la obligación de obtener un Permiso de Descarga de efluentes gaseosos a la atmósfera, así como las normas de calidad de aire y de emisión.

Implicancias para el Programa

Si las obras y actividades generaran emisiones gaseosas o descargas de efluentes líquidos deberán cumplir con la autorización para efectuarlo así como con las condiciones establecidas. Cabe destacar que en materia de aguas hay numerosas regulaciones las cuales se describen en el siguiente título.

6.1.2.11 Aguas

En materia de agua la normativa es extensa y variada. A continuación se exponen aquellas regulaciones que podrían aplicar al Programa.

El Código de Aguas, establecido mediante la Ley N° 12.257 de 1998, su Decreto Reglamentario y modificatorias, instauran el régimen de protección, conservación y manejo del recurso hídrico de la Provincia de Buenos Aires.

La Resolución N° 389/98 y sus modificatorias, establecen normas de **calidad de los vertidos** de los efluentes líquidos residuales y/o industriales a los distintos cuerpos receptores de la provincia de Buenos Aires, en sus Anexos I y II. Además, determinan las “ramas de actividades” que no podrán disponer sus efluentes líquidos residuales y/o industriales en pozos absorbentes. Incluyen en el listado de sustancias a los Pesticidas Organoclorados y Organofosforados que figuran en la Ley Provincial N° 11.720.

La Resolución N° 289/08 establece los requisitos necesarios para la presentación de **solicitudes** de: **permisos** de perforación, permisos de explotación, permisos de obras de evacuación de excretas, etc.

La Resolución N° 660/11 crea el Banco Único de Datos de Usuarios de los Recursos Hídricos - BUDURH- para el registro obligatorio de personas físicas o jurídicas de derecho público o privado **usuarios de los recursos hídricos** en el territorio provincial. El aprovechamiento de los recursos hídricos involucra a los usos consuntivos como a los no consuntivos.

La Resolución N° 465/13 ordena los requerimientos y procedimientos de ingreso al BUDURH, como así también las penalizaciones a aplicarse. Considera nula cualquier autorización al uso y explotación del agua otorgada por organismos diferentes a la ADA. Establece la caducidad de los permisos y concesiones otorgados por la ADA con anterioridad al 1° de Octubre de 2008.

La Resolución N° 518/12 establece que todos aquellos establecimientos radicados en la Provincia que realicen “**vuelco discontinuo**” de sus efluentes líquidos quedan obligados a informar a la Autoridad del Agua el día y la hora en la que se encuentra prevista la realización

de cada vuelco, con una anticipación de por lo menos setenta y dos (72) horas hábiles previas a su inicio.

La Resolución N° 257/14 implementa el cobro del Canon a los usuarios por uso del agua pública en el territorio de la Provincia de Buenos Aires.

La Resolución N° 734/14 implementa los Certificados de emisión de prefactibilidad para el Vuelco y aprueba la documentación para ordenar la gestión de **permisos de Explotación y Vuelco**.

Implicancias del Programa

Si la ejecución de las obras y actividades definidas bajo el Programa implicara el uso de agua subterránea y/o el vuelco de efluentes líquidos, el responsable de esas acciones deberá cumplir con los requerimientos de la normativa expuesta en cuanto a permisos y niveles de vuelco.

6.1.2.12 Residuos Especiales, Ley N° 11.720 de 1995 y su Decreto Reglamentario y modificatorias

Esta ley regula la generación, manipulación, almacenamiento, transporte, tratamiento y disposición final de los residuos especiales en el territorio de la provincia de Buenos Aires. Establece la obligatoriedad para quien genere residuos especiales, según los anexos de la norma, de realizar el transporte y tratamiento de los mismos con transportistas y operadores autorizados.

La Resolución N° 418/99 establece los Certificados de Tratamiento, Operación y Disposición Final de Residuos Especiales y Patogénicos.

La Resolución N° 591/98 regula los Manifiestos de Transporte de Residuos Especiales y Patogénicos.

Implicancias para el Programa

Los residuos especiales generados como consecuencia de las obras y actividades del Programa deberán ajustarse a los requerimientos de esta normativa, en cuanto a manipulación, almacenamiento, transporte, tratamiento y disposición final, así como en cuanto a documentación y registros.

6.1.2.13 Ruido, Resolución N° 159/96

Esta Resolución clasifica los ruidos molestos y regula su medición, a través de la adopción de la Norma IRAM 4062:2001.

Implicancias para el Programa

Las obras y actividades deberán cumplimentar con los niveles de ruido permitidos, así como los horarios y demás previsiones, para minimizar las molestias a la población.

6.1.2.14 Residuos Sólidos Urbanos, Ley N° 14.273 de 2011

Esta Ley define como “grandes generadores” a los super e hipermercados, los shoppings y galerías comerciales, los hoteles de 4 y 5 estrellas, comercios, industrias, empresas de servicios, universidades privadas y toda otra actividad privada comercial e inherente a las actividades autorizadas, que genere más de mil (1.000) kilogramos de residuos al mes ubicados en el AMBA. Éstos se incorporarán al programa de generadores privados del CEAMSE, debiendo hacerse cargo de los costos del transporte y la disposición final de los residuos por ellos producidos.

Los municipios establecerán las condiciones particulares para los grandes generadores alcanzados por la presente Ley, los que podrán contratar los servicios de transporte de las prestatarias que realizan el servicio público de recolección de residuos domiciliarios, las que procederán a facturarlo en forma diferenciada y de acuerdo con la legislación vigente en la materia.

Implicancias del Programa

Las empresas de servicios contratadas en el marco del Programa a quienes aplique la presente Ley deberán cumplir con lo dispuesto.

6.1.2.15 Higiene y Seguridad, Ley N° 14.408 de 2012 y su Decreto Reglamentario

La Provincia de Bs. As. ha establecido a través de esta Ley la implementación obligatoria del Comité Mixto de Higiene y Seguridad en el Trabajo para toda empresa con más de 50 trabajadores. Para el caso de las empresas entre 10 y 49 trabajadores, deberán contar con un delegado de Higiene y Seguridad.

Implicancias para el Programa

Las empresas contratadas en el marco de las obras y actividades del Programa deberán cumplimentar con los requerimientos expuestos en materia de higiene y seguridad en el trabajo de sus empleados.

6.2 Marco Institucional

6.2.1 Nivel Nacional

6.2.1.1 Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda

Es competencia específica de este Ministerio asistir al Presidente de la Nación, y al Jefe de Gabinete de Ministros, en todo lo inherente al gobierno político interno y al ejercicio pleno de los principios y garantías constitucionales, asegurando y preservando el régimen republicano, representativo y federal, y en relación a la política de obras públicas, vivienda y hábitat. Entender en las relaciones y en el desenvolvimiento con los gobiernos de las provincias y el de la Ciudad de Buenos Aires, y en las relaciones y cuestiones inter-jurisdiccionales y coordinar políticas que coadyuven y fomenten la formación de regiones en el territorio nacional, a los fines establecidos en el Artículo 124 de la Constitución Nacional.

6.2.1.1.1 Secretaría de Vivienda y Hábitat

El objetivo principal es implementar políticas que faciliten el acceso a la vivienda a los argentinos.

6.2.1.1.1.1 Subsecretaría de Hábitat y Desarrollo Humano

La Subsecretaría tiene como objetivo alcanzar, entre los años 2016 y 2019, 505 intervenciones: 225 en los lugares más vulnerables del país y 280 urbanizaciones en los principales conglomerados. Se trabajará profundamente en cada barrio para mejorar su entorno o hábitat y para que esas zonas, sean villas o asentamientos, puedan transformarse en barrios dignos. Además, se garantizará que todos tengan acceso a agua potable y cloacas, calles y veredas iluminadas, espacio públicos y comunitarios de calidad. Por último, se asegurará que cada familia sea dueña de su hogar y que se sienta orgullosa de vivir en un barrio con calles que tengan nombre, seguro y con oportunidades para todos.

6.2.1.1.1.2 Subsecretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano

La Subsecretaría trabaja en la reducción del déficit cuantitativo y cualitativo a lo largo de todo el territorio nacional. Basada en una dinámica de trabajo integrada con los Institutos Provinciales de Vivienda, la Subsecretaría promueve proyectos de construcción de viviendas, mejoramientos e infraestructura a través de distintos modelos de financiamiento.

6.2.1.2 Ministerio de Desarrollo Social

Trabaja para que la inclusión social y la igualdad de oportunidades sean un hecho para los argentinos. Para alcanzar este objetivo, se planifican e implementan acciones que promueven el desarrollo humano y abordan las situaciones de vulnerabilidad social, además de proteger la familia y fortalecer las organizaciones comunitarias.

Sus tareas se despliegan sobre cuatro pilares estratégicos: “Argentina Trabaja” hace que el trabajo sea un derecho y no una posibilidad, generando nuevos puestos con la formación de cooperativas y apoyando emprendimientos familiares o productivos, en el marco de la economía solidaria; “Familia Argentina” impulsa el acceso a los derechos, fortalece los vínculos y el desarrollo pleno de todos los miembros del grupo familiar; “Argentina Organiza” implementa acciones junto a las comunidades, los municipios, provincias o regiones, coordinando entre el Estado y las diversas organizaciones; y, “Argentina Creativa” facilita espacios para aprender, compartir y expresar, a través de la creación y el arte.

6.2.1.3 Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sustentable (MAyDS)

En el ámbito nacional, el MAyDS es la máxima autoridad ambiental que nuclea las funciones administrativas de fomento, planificación y fiscalización de la gestión ambiental nacional y federal. Su actuación también compete en jurisdicciones locales cuando es efectivo el principio de subsidiariedad establecido en la LGA.

Cabe mencionar que el MAYDS no posee un papel directo en los procedimientos de **evaluación del impacto ambiental**, quedando dicha función en cabeza de las **autoridades locales** en los cuales se ejecuten las obras.

Entre su abanico de objetivos, funciones y atribuciones, ha delegado las siguientes en las dependencias funcionales que se señalan:

6.2.1.3.1 Secretaría de Control y Monitoreo Ambiental

6.2.1.3.1.1 Subsecretaría de Control y Fiscalización Ambiental y Prevención de la Contaminación

Tiene entre sus funciones la de asistir al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sustentable en la formulación e implementación de una política de fiscalización, control y preservación ambiental nacional.

Dependiente de esta subsecretaría, la **Dirección Nacional de Control Ambiental** ejerce las siguientes funciones específicas en relación a las de aquella:

- Entender en las acciones emergentes de la normativa ambiental relacionadas con el diagnóstico, prevención, preservación, control y recomposición ambiental.
- Coordinar con otros Organismos Públicos, Nacionales, Provinciales o Municipales todo aspecto cuyo objeto sea el control y la preservación de la calidad ambiental.
- Entender en la elaboración de estudios e investigaciones relativos al diagnóstico, prevención, tratamiento y recomposición de la contaminación ambiental.
- Entender en los aspectos relativos al control ambiental de las sustancias y productos químicos tóxicos y potencialmente tóxicos, en el marco de las Leyes N° 25.278, N° 25.670 y N° 26.011.
- Entender en los aspectos relativos a la fiscalización y control de los residuos peligrosos de conformidad con las Leyes N° 24.051, (Decreto Reglamentario N° 831/93 y normas complementarias) y N° 25.612.

6.2.2 Nivel Provincia de Buenos Aires

6.2.2.1 Subsecretaría de Finanzas, Ministerio de Economía

Tendrá a cargo, entre otras, las funciones de intervenir y coordinar la negociación, planificación y ejecución de préstamos y otros instrumentos de financiamiento, ejercer la administración financiera de los programas.

6.2.2.2 Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos

Le corresponde a este Ministerio asistir al gobernador en todo lo inherente a sus competencias, de acuerdo con los objetivos que, entre otros son : efectuar la planificación, programación, dictado de normas, control y ejecución de las obras públicas hidráulicas, viales y de transporte y/o de infraestructura provincial, estudiar, programar, atender y fiscalizar el mantenimiento y la explotación de las obras hidráulicas, aguas corrientes y efluentes, en coordinación con los organismos competentes en la materia, participar en todas las cuestiones relacionadas con el

ordenamiento urbano, intervenir en la planificación, desarrollo, ejecución y control de la prestación de los servicios públicos, bajo la órbita de su competencia

6.2.2.2.1 Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda (SSTUV)

Le corresponde a este organismo, entre otras funciones las de: formular, planificar, programar, ejecutar, y controlar nuevos instrumentos de gestión de las políticas de reconstrucción y/o mejoramiento urbano de sectores informales, a nivel provincial, regional y local. Asimismo, actuará como Autoridad de Aplicación de la legislación en materia de infraestructura territorial y vivienda, desarrollando propuestas de modificación, ampliación o interpretación en función de las necesidades.

6.2.2.2.1.1 Dirección Provincial de Acceso Justo al Hábitat y Desarrollo Barrial

Sus funciones, entre otras, son: planificar y supervisar los planes, programas y proyectos en materia de hábitat así como el Registro Provincial de Organizaciones No Gubernamentales y el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios., promover, en coordinación con los organismos competentes, procesos de participación activa, protagónica, deliberada y “autogestionada” de los ciudadanos, los Municipios, y las organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro que fomenten el acceso al hábitat, implementar el Régimen de Integración Socio-Urbana de Villas y Asentamientos Precarios garantizando la participación de la comunidad.

6.2.2.2.1.2 Dirección Provincial de Tierras

Sus funciones, entre otras, son: realizar los procedimientos de regularización y acceso a la titularidad “Dominial” en coordinación con otras autoridades de aplicación de la normativa específica, coordinando acciones, pautas y criterios con otros organismos involucrados, proponer los criterios urbanos necesarios para el procedimiento de regularización dominial, programar y ejecutar urbanizaciones de interés social que posibiliten el acceso a la propiedad de la tierra de sectores de escasos recursos.

6.2.2.2.1.3 Dirección Provincial de Regularización y Escrituración Social:

Sus funciones, entre otras, son: relevar y sistematizar la información sobre la localización de asentamientos poblacionales en estado de precariedad e irregularidad urbana y “Dominial”, a fin de permitir su recuperación e integración, estudiar y aprobar solicitudes de proyectos de regularización urbana, de conjuntos habitacionales o asentamientos poblacionales irregulares de acuerdo con la legislación y proyectos vigentes, realizar la gestión de compra y/o expropiación de tierras para los planes que contemplen el acceso a la vivienda familiar de los segmentos sociales carecientes en todo el ámbito de la Provincia y convenir con los municipios la ejecución de dichos Programas, coordinando con los organismos competentes e involucrados.

6.2.2.2.1.4 Dirección Provincial de Infraestructura Urbana y Territorial

Sus funciones, entre otras, son: intervenir en la planificación, programación, ejecución y control del ordenamiento de la infraestructura urbana y territorial, coordinando acciones comunes con las jurisdicciones que correspondan y con los

municipios, planificar, programar, proyectar y proponer los procesos de la gestión urbanística necesarios al ordenamiento de la infraestructura urbana y territorial, coordinando acciones con los municipios de la Provincia de Buenos Aires.

6.2.2.2.1.5 Instituto Provincial de la Vivienda (IVBA)

El IVBA es un ente autárquico, el cual tiene entre sus funciones las siguientes: administrar los fondos asignados con sujeción a las normas vigentes y a los convenios suscriptos por la Provincia de Buenos Aires, realizar estudios y proyectos de los planes habitacionales que encaren los Municipios o la Provincia, realizar el censo provincial de la vivienda, concertar con entes públicos, privados o mixtos de cualquier jurisdicción, el financiamiento y la construcción de viviendas, su equipamiento e infraestructura.

6.2.2.2.2 Unidad de Coordinación y Ejecución de Proyectos de Obra (UCEPO)

Son sus funciones, entre otras, las siguientes: planificar, evaluar, supervisar, contratar, ejecutar y controlar la implementación de los proyectos con financiamiento externo, multilateral, bilateral y las contrapartidas de los mismos, elaborar y aprobar los documentos para la selección y contratación de la consultoría que tendrá a su cargo la supervisión de los proyectos y las asesorías especializadas, intervenir en la elaboración de los pliegos de licitación, concursos, contratos de obras, y demás proyectos.

6.2.2.2.3 Subsecretaría de Infraestructura Hidráulica:

Sus principales funciones son: supervisar y coordinar el desarrollo de las actividades necesarias para la realización de los proyectos y las obras hidráulicas, de saneamiento ambiental y de control de inundaciones de la Provincia; supervisar la ejecución, inspección y recepción de las obras públicas hidráulicas, de saneamiento ambiental y de control de inundaciones; realizar el mantenimiento de los cursos de agua y toda otra acción relativa a la mejora y ampliación de toda la infraestructura hidráulica; identificar los riesgos hidro-meteorológicos en todo el territorio de la Provincia.

6.2.2.2.3.1 Autoridad del Agua (ADA)

Son sus funciones, entre otras, las siguientes: formular la política del agua dentro de los lineamientos definidos por la legislación provincial, hacerla conocer a la comunidad, impartir instrucciones para la coordinación de las actividades vinculadas a ella e instrumentarla en los planes de gobierno, supervisar y vigilar todas las actividades y obras relativas al estudio, captación, uso, conservación y evacuación del agua.

6.2.2.2.3.2 Dirección Provincial de Obra Hidráulica (DiPOH)

Son sus funciones, entre otras, las siguientes: desarrollar las actividades necesarias para la realización de los proyectos y las obras hidráulicas y de saneamiento ambiental y de control de inundaciones de la Provincia, realizar los proyectos de obras hidráulicas al nivel de prefactibilidad, factibilidad y proyecto ejecutivo, como también evaluar, visar y aprobar los proyectos confeccionados por terceros.

6.2.2.2.4 Subsecretaría de Infraestructura Básica

Sus funciones, entre otras, son: programar, proyectar, construir, controlar y mantener las infraestructuras viales, de arquitectura, de educación, de seguridad, sanitarias y de vivienda de jurisdicción provincial; dirigir y fiscalizar el registro de empresas contratistas de obras públicas; planificar, proyectar, y organizar la construcción de las obras de agua potable y desagües cloacales que se ejecuten por cuenta y orden del Estado Provincial.

6.2.2.2.4.1 Dirección Provincial de Aguas y Cloacas (DiPAC)

Son sus funciones, entre otras, las siguientes: planificar, ejecutar y supervisar los programas de obras destinadas al mantenimiento, mejora y ampliación de los servicios de captación, potabilización, almacenamiento, transporte y distribución de agua potable y recepción, tratamiento y disposición de desagües cloacales.

6.2.2.3 Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible (OPDS)

Ejerce la autoridad de aplicación en materia ambiental en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, como entidad autárquica de derecho público en la órbita del Ministerio de Jefatura de Gabinete y Gobierno. En especial, le compete, entre otras funciones, las siguientes: planificar, formular, proyectar, fiscalizar, y ejecutar la política ambiental, y preservar los recursos naturales, ejerciendo el poder de policía, y, fiscalizando todo tipo de efluentes, sin perjuicio de las competencias asignadas a otros organismos, ejecutar las acciones conducentes a la fiscalización de todos los elementos que puedan ser causa de contaminación del aire, agua, suelo y, en general, todo lo que pudiese afectar el ambiente e intervenir en los procedimientos para la determinación del impacto ambiental, intervenir en los procedimientos de prevención, determinación, evaluación y fiscalización en materia de residuos.

6.2.2.3.1 *Coordinación Ejecutiva de Fiscalización Ambiental*

Son sus funciones, entre otras, las siguientes: establecer la aptitud ambiental para todo tipo de proyectos susceptibles de alterar el medio ambiente, planificar y organizar la fiscalización de todo tipo de efluentes, sin perjuicio de las competencias asignadas a otros organismos.

6.2.2.3.2 *Dirección Provincial de Evaluación de Impacto Ambiental*

Son sus funciones, entre otras, las siguientes: programar y coordinar la ejecución de los procedimientos para la determinación del impacto ambiental que sufre el medio, controlar los diferentes parámetros significativos desde la órbita de su competencia, que revelan la situación ambiental de los proyectos, que fueran cuestión de tratamiento y/o elaboración en el Organismo, desarrollar acciones de prevención de riesgos ambientales, promoviendo la ejecución de actividades tendientes a la adecuada conservación del ambiente de la Provincia.

6.2.2.3.3 Dirección Provincial de Residuos

Son sus funciones, entre otras, las siguientes: establecer la dirección política estratégica para la gestión de los residuos facilitando el ordenamiento del sector en la Provincia y procurando desarrollar una política de estado en la materia,

respetando las competencias municipales, ***colaborar en la evaluación de los estudios de impacto ambiental respecto de las actividades relacionadas con los residuos (sólidos urbanos, especiales y patogénicos).***

7 RESPONSABILIDADES INSTITUCIONALES ESPECÍFICAS DEL PROGRAMA

Se presentan en este Capítulo los arreglos institucionales definidos para la implementación del Programa, con énfasis en la estructura y responsabilidades específicas para la gestión social y ambiental:

Garante: El Garante del Préstamo es la Nación Argentina.

Prestatario: El Prestatario del préstamo es la Provincia de Buenos Aires.

Organismo Ejecutor: El Organismo Ejecutor (OE) del Programa es el Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires, quien actuará a través de la Subsecretaría de Finanzas (SSF)

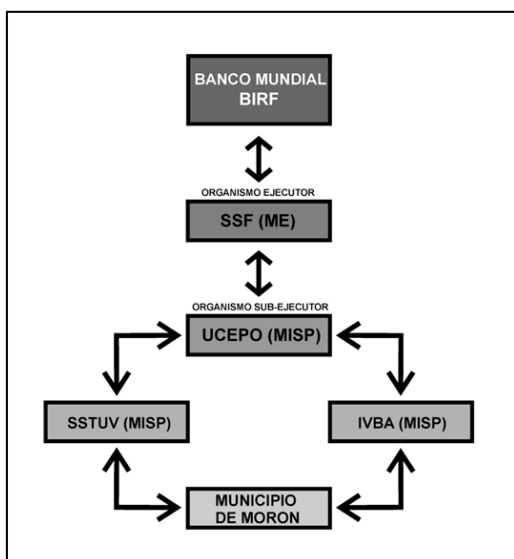
Organismo Subejecutor: El Organismo Subejecutor (OS) del Programa es el Ministerio de Infraestructura y de Servicios Públicos (MISP), quien actuará a través de la Unidad de Coordinación y Ejecución de Proyectos de Obra (UCEPO). El OS contará con la asistencia técnica de las dependencias del MISP: la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda (SSTUV) y el Instituto de la Vivienda (IVBA);

Organismo Contratante de las Obras: El Organismo Contratante de las obras (OC) será el/los Municipio/s beneficiario/s de las obras y el IVBA será el encargado de efectuar los pagos.

7.1 Organigrama

En el siguiente esquema se presenta el organigrama para la gestión y ejecución del Proyecto:

Figura N°23. Organigrama para la gestión del Proyecto.



Fuente: elaboración propia.

7.2 Organismo Ejecutor del Programa (OE)

El Prestatario del Préstamo es la Provincia de Buenos Aires, la cual a través del Ministerio de Economía (ME) ejerce la coordinación general del Programa, la administración de los recursos del préstamo y es responsable del oportuno financiamiento del aporte local y del cumplimiento

de los objetivos del Programa. El ME es el Organismo Ejecutor (OE), el cual administrará el Programa a través de la Subsecretaría de Finanzas (SSF).

Funciones y responsabilidades del OE-SSF

La Subsecretaría de Finanzas será la contraparte principal del Banco. Estará a cargo de todas las adquisiciones y del Monitoreo & Evaluación del Programa. El OE-SSF tendrá las siguientes responsabilidades principales:

- Ejercer la Coordinación Ejecutiva del Programa, para lograr el cumplimiento de los objetivos de sus componentes, en los plazos y presupuesto previstos en el Contrato de Préstamo,
- Supervisar y dar seguimiento al desarrollo de cada uno de los componentes, verificando el cumplimiento de las condiciones de elegibilidad y la debida ejecución del ciclo de cada obra,
- Actuar como contraparte directa del Prestatario ante el Banco Mundial.
- Realizar las acciones necesarias para dar cumplimiento a las cláusulas del Contrato de Préstamo,
- Asistir y supervisar al OS (UCEPO) en aspectos de organización, programación y procedimientos, para un adecuado desarrollo de las actividades,
- Elaborar los documentos básicos de programación, monitoreo y evaluación del Programa (POA, PDA, Informes Semestrales, Informes de Evaluación),
- Contratar la auditoría del Programa, y a partir de los TDR y ETP definidas por el OS, confeccionar los pliegos y contratar los bienes y servicios de consultoría solicitados,
- Gestionar los pagos correspondientes en el marco de los componentes ejecutados por el OE,
- Supervisar la aplicación de los procedimientos relacionados con la contratación de obras para el Programa,
- Administrar los recursos financieros del préstamo y procesar los desembolsos,
- Efectuar el control de los aspectos técnicos, administrativos y registrar contablemente la ejecución financiera del Programa,
- Realizar el seguimiento periódico del cumplimiento de productos y plazos de las obras y actividades y componentes de acuerdo a la matriz de resultados, cronogramas y demás instrumentos de evaluación del Programa,
- Realizar el monitoreo de las obras y supervisar el cumplimiento de los requisitos socio-ambientales del Programa, y
- Gestionar la realización de la evaluación periódica y final del Programa.

La Administración del Programa estará bajo la responsabilidad de la Subsecretaría de Finanzas (SSF) del Ministerio de Economía, cuyas responsabilidades están relacionadas con la dirección y gerenciamiento. La SSF tiene afectada directamente a la gestión del Programa a una de sus direcciones: la Dirección Provincial de Organismos Multilaterales y Financiamiento Bilateral (DPOMyFB) que cuenta con 3 Direcciones de Línea: i) Formulación y Evaluación de Programas, ii) Adquisiciones, y iii) Gestión Financiera.

7.3 Organismo Subejecutor del Programa (OS)

El Organismo Subejecutor (OS) del Programa es el Ministerio de Infraestructura y de Servicios Públicos (MISP), el cual actuará a través de la Unidad de Coordinación y Ejecución de Proyectos de Obra (UCEPO). El OS contará con la asistencia técnica de la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda (SSTUV), y del Instituto de la Vivienda de Buenos Aires (IVBA).

Funciones y responsabilidades de la UCEPO

- Efectuar el diseño y la planificación del Programa, identificando y definiendo las acciones y actividades, en colaboración con las áreas técnicas intervinientes,
- Evaluar, coordinar y supervisar las obras, consultorías y actividades durante todas las etapas del ciclo de vida,
- Coordinar, supervisar y velar por el cumplimiento de los objetivos del Programa,
- Brindar al OE toda la información requerida para el cumplimiento de sus funciones de monitoreo y control,
- Brindar al OE la información necesaria en tiempo y forma para la elaboración de los documentos básicos de programación, monitoreo y evaluación del Programa (POA, PDA, Informes Semestrales, Informes de Evaluación),
- Solicitar al OE la disponibilidad de los fondos del Préstamo necesarios para que se realice el pago de las obras,
- Asistir a las áreas técnicas intervinientes en el cumplimiento de las salvaguardas ambientales y sociales exigidas por el Banco,
- Enviar al OE los TDR y ETP de los bienes y servicios de consultoría requeridos, y
- Elaborar en conjunto con el IVBA los documentos de licitación de las obras, velando por el cumplimiento de los requisitos del Banco y remitirlos para aprobación al OE.

Funciones y responsabilidades de la SSTUV

- Preparar las ETP y los TDR de las acciones y actividades requeridas para la ejecución de las acciones del Programa,
- Actuar como contraparte directa de los servicios de consultoría y de los bienes, asegurando el cumplimiento de los objetivos del Programa, y
- Mantener debidamente informada a la UCEPO sobre la ejecución de las actividades y eventuales riesgos y problemas.

Funciones y responsabilidades del IVBA

- Preparar las ETP de las obras del Programa, en forma coordinada con el Municipio,
- Elaborar, en forma conjunta con la UCEPO, los Documentos Específicos de Licitación (DEL) de las obras,
- Suscribir con el Municipio convenios de Asistencia Financiera para la ejecución de las obras,
- Efectuar la supervisión y visado de los certificados de las obras,
- Recepcionar tanto en forma provisoria como definitiva las obras del Programa, en forma conjunta con el Municipio, y
- Solicitar a la UCEPO la disponibilidad de los fondos del Préstamo necesarios para realizar los pagos de las obras correspondientes.

7.4 Otros organismos con responsabilidades

Funciones y responsabilidades del Municipio

El Organismo Contratante de las obras (OC) para el área de intervención piloto seleccionada es el Municipio de Morón. Sus principales responsabilidades son:

- Asistir al IVBA en la preparación de las ETP de las obras del Programa,
- Suscribir con el IVBA convenios de Asistencia Financiera para la ejecución de las obras,

- Efectuar la contratación de las obras, conforme los Documentos Específicos de Licitación (DEL) aprobados y cumplir con la normativa del Banco,
- Realizar las inspecciones de las obras, incluyendo los aspectos de salvaguardas ambientales y sociales,
- Recepcionar tanto en forma provisoria como definitiva las obras del Programa, en forma conjunta con el IVBA,
- Realizar el traspaso de la infraestructura pública a los prestatarios de servicios, suscribiendo un Convenio de Transferencia de Obra (CTO) con las empresas prestadoras de servicios incluyendo el compromiso de operar y mantener las inversiones, y
- Coordinar con las empresas prestadoras de servicios las aprobaciones técnicas de los proyectos de obra.

Funciones y responsabilidades de las empresas prestadoras de Servicios Públicos

- Efectuar la aprobación provisoria de los proyectos de obras,
- Suscribir los Convenios de Traspaso de Obras (CTO) con el Municipio.

7.5 Equipo de Gestión Ambiental y Social (EGAS)

El Programa contará con un Equipo de Gestión Ambiental y Social (EGAS) conformado por especialistas técnicos socio-ambientales competentes contratados en el marco del Programa.

El equipo estará conformado, como mínimo por: dos especialistas ambientales (un especialista en supervisión de los aspectos ambientales de las obras y otro especialista en la elaboración de las EIAS y supervisión de los PGAS), un especialista social, un especialista en comunicación social, todos ellos con los conocimientos y experiencia necesarios y con afectación full time. Asimismo podrá incorporarse una persona para realizar tareas administrativas.

El EGAS actuará como nodo de todas las áreas intervinientes asegurando una comunicación fluida entre las partes y será coordinado por la UCEPO.

Los especialistas del EGAS , podrán apoyarse en los expertos de las áreas involucradas durante todo el período de ejecución del préstamo en la gestión ambiental y social de las obras de infraestructura y demás actividades previstas, y dentro de éstas, respecto de los procedimientos y requisitos establecidos en el presente MGAS del Programa.

Las responsabilidades del EGAS incluirán, entre otras:

- Preparar, por sí o por consultorías especializadas externas, las Evaluaciones de Impacto Ambiental y Social (EIAS) de las obras,
- Efectuar el seguimiento de las presentaciones de las EIAS ante la autoridad de aplicación pertinente.
- Elaborar el Informe de Evaluación Ambiental y Social y el Informe Final Ambiental y Social.
- Efectuar el seguimiento de la tramitación de las correspondientes Declaraciones de Impacto Ambiental (DIA), necesarias para iniciar o ejecutar las obras.
- Organizar los procesos de divulgación y consulta pública, por sí o por consultorías especializadas externas, participar de las mismas y documentarlas.

- Preparar las Especificaciones Técnicas Ambientales a incluir en los pliegos de las obras para la elaboración por parte de los Contratistas de los Planes de Gestión Ambiental y Social.
- Revisar, aprobar y dar seguimiento a la implementación de los Planes de Gestión Ambiental y Social (PGAS) presentados por los Contratistas.
- Monitorear y supervisar todo el proceso de implementación de las medidas de mitigación y programas de monitoreo ambiental identificados en los EIAS y PGAS (y PR en caso de aplicar).
- Diseñar y aprobar los Planes de Reasentamiento (en caso de ser pertinente),
- Realizar visitas periódicas al lugar de las obras para inspección del avance de la Obra para verificar el cumplimiento de los requisitos ambientales y sociales a lo largo de todo el proceso de diseño, implementación y recepción de las obras.
- Brindar al OE y al OS toda la información requerida relacionada con el avance, seguimiento y monitoreo de las acciones socio-ambientales.
- Mantener registros actualizados y toda la documentación ambiental y social pertinente, y colaborar con las auditorías independientes según le sea solicitado.
- Dar seguimiento a consultorías contratadas por el programa que estén relacionadas con aspectos ambientales y sociales
- Implementar los instrumentos de participación ciudadana y guiar el espacio de participación y gestión previsto en este MGAS a lo largo de la implementación del Programa, con el objetivo de potenciar sus impactos positivos.

8 GESTIÓN AMBIENTAL Y SOCIAL

8.1 Fundamentación

En base a los requisitos y procedimientos establecidos por la Política de Evaluación Ambiental del Banco Mundial (OP 4.01), para un Proyecto con intervenciones físicas no totalmente definidas al momento de la preparación se requiere la elaboración de un Marco de Gestión Ambiental y Social (MGAS).

Los lineamientos de la OP 4.01 establecen que se requiere una Evaluación Ambiental del Programa que, en esencia, identifique y evalúe los impactos potenciales y formule y planifique las medidas que deberán implementarse para la prevención, reducción, mitigación o compensación de los impactos potenciales negativos y la maximización de los positivos.

El MGAS es el instrumento que establece los principios, normas, guías y procedimientos para llevar a cabo la citada Evaluación Ambiental de las obras de infraestructura, actividades e intervenciones que se definan, y lograr una adecuada gestión socio-ambiental durante todo su ciclo de desarrollo. El MGAS, además y de manera referencial, identifica los potenciales impactos asociados a las posibles acciones vinculadas a la implementación de las obras de infraestructura y actividades inicialmente previstas bajo el Programa y propone medidas para reducir, mitigar y/o compensar los impactos negativos y potenciar los positivos.

Asimismo orienta sobre los requerimientos de gestión socio-ambiental y de monitoreo-supervisión, las previsiones para estimar y presupuestar los costos de las medidas y su integración con los aspectos técnicos de las obras y actividades. Además, proporciona información sobre los organismos, instituciones y/o personas encargados de hacer frente a la gestión ambiental de las obras y actividades³⁸.

8.2 Potenciales impactos ambientales y sociales de las obras

El principal objetivo del Programa es contribuir a la mejora de la calidad de vida de los habitantes en situación de vulnerabilidad crítica en municipios del Gran Buenos Aires, con las características sociales, urbanas y ambientales particulares del Conjunto Habitacional Presidente Sarmiento (Municipio de Morón), a través de su integración urbana y de la mejora de la habitabilidad, de la infraestructura básica de servicios públicos y del espacio público.

Se espera que los impactos de las intervenciones previstas bajo el Programa sean mayormente positivos, teniendo particularmente en consideración la etapa de operación de las mismas. Sin embargo, potencialmente podrían presentarse ciertos impactos adversos asociados con la implementación de las obras de infraestructura, tanto en la etapa de construcción como de operación. Se prevé que los mismos sean localizados, no irreversibles y en general fácilmente mitigables aplicando las adecuadas medidas de mitigación. La mayor parte de las obras contempladas serán de baja a mediana escala.

³⁸ En base al párrafo 4 del Anexo A de la Política Operacional OP 4.01 del Banco Mundial (versión revisada 2011), que proporciona la definición de Marco de Gestión Ambiental y Social.

No obstante, se implementarán acciones para potenciar los impactos positivos, tratando de lograr que las intervenciones alcancen a los beneficiarios. A continuación se citan algunos ejemplos de acciones que permiten alcanzar lo antes mencionado:

Para inversiones en agua y saneamiento: el programa preverá mecanismos para propiciar y asegurar que las viviendas se conecten efectivamente a la red y se tomaran los recaudos o se ejecutaran acciones para evitar futuras conexiones informales a las redes. Uno de esos mecanismos consistirá en identificar a través del relevamiento poblacional a efectuarse, aquellos oficios y/o cooperativas existentes en la comunidad, que puedan ofrecer la mano de obra necesaria para realizar el trabajo de conexión entre los troncales y los hogares.

- Para inversiones en residuos, se establecer acciones para que el Municipio trabaje activamente en tareas de capacitación, difusión para acercar soluciones de disposición inicial a las viviendas, que puedan ser sostenidas en el tiempo.

Además de las inversiones mencionadas anteriormente, todas aquellas que puedan ser mejoradas en cuanto a la efectividad de sus resultados, que se identificarán durante la implementación del Subcomponente de Planificación Urbana, deberán ser reforzadas y abordadas mediante el Subcomponente de Gobernanza y Capital Social así como mediante los espacios de participación que acompañarán la ejecución de las obras previstos en este MGAS. El primero, abordará las temáticas pertinentes desde la concientización y capacitación de los vecinos, u otras modalidades complementarias o superadoras, con el objetivo último de fortalecer el capital social y su autogestión. Los espacios de participación, bajo responsabilidad del EGAS, constituirán una herramienta para potenciar los impactos positivos, identificando los obstáculos para alcanzarlos y procurando resolverlos.

En el Anexo 3 se sintetizan algunos de los impactos que pueden esperarse para obras genéricas de mejoramiento urbano y de servicios públicos, del tipo de las que podrían implementarse bajo el Programa, como las medidas de mitigación y buenas prácticas aplicables.

8.3 Gestión ambiental etapa elegibilidad

Conforme lo descripto en el apartado 1.2.2 de este MGAS, se ha seleccionado el Conjunto Habitacional Presidente Sarmiento ubicado en el partido de Morón como el área a intervenir en primer lugar. Sin embargo, en caso de que existan recursos disponibles, el Programa podría intervenir en otras quince áreas de similares características al mencionado complejo habitacional que han sido pre-seleccionadas.

En caso de seleccionarse una nueva área de este universo de quince complejos habitacionales, para ser considerada elegible deberá ser sometida a un análisis ambiental y social para asegurar que cumple con las políticas de salvaguardas ambientales y sociales del Banco Mundial aplicables. En este sentido, se considerarán como no elegibles a las obras y actividades que presentan por lo menos una de las siguientes características:

- i) Obras nuevas que generen impactos ambientales y/o sociales negativos sin precedentes, que resulten en transformaciones masivas del contexto social, de los recursos naturales y su capacidad de provisión de servicios y/o del medio ambiente natural y que no puedan ser mitigados con prácticas y obras adecuadas.

- ii) Proyectos que contravengan las obligaciones contraídas en virtud de acuerdos, tratados o convenios ambientales internacionales firmados por el país y relacionado a las actividades del Proyecto o sus impactos;
- iii) Proyectos que interfieren con pautas específicas de planificación territorial, áreas previstas para urbanización y/o expansión urbana;
- iv) Proyectos con impactos negativos no mitigables que afecten en forma significativa a hábitats naturales o al patrimonio cultural;
- v) Proyectos que signifiquen la pérdida de áreas de uso de grupos humanos en situación de vulnerabilidad importantes para su supervivencia.
- vi) Proyectos que generen riesgos de colapso sobre la infraestructura y servicios existentes en un área determinada.

8.4 Gestión ambiental etapa de diseño de obras y actividades

Con el objeto de realizar una adecuada gestión ambiental y social de las obras y actividades del Programa, tanto en el área de intervención piloto como en las potenciales áreas de intervención, el EGAS deberá dar cumplimiento a la Evaluación Ambiental de las obras y actividades.

Este proceso estará enmarcado en los requerimientos legales de la Ley Provincial N° 11.723 (Anexo 4), en cuanto a la Evaluación de Impacto Ambiental (EIA). Bajo dicho proceso se clasificará inicialmente a las obras y actividades según las categorías de obras indicadas en el Anexo II de la Ley mencionada, y, en consecuencia, se identificará la Autoridad de Aplicación responsable de otorgar la Declaración de Impacto Ambiental, como resultado del proceso de EIA de cada obra. A continuación se incluyen extractos de la Ley mencionada que detallan lo anteriormente expuesto:

Artículo 10: “Todos los proyectos consistentes en la realización de obras o actividades que produzcan o sean susceptibles de producir algún efecto negativo al ambiente de la Provincia de Buenos Aires y/o sus recursos naturales, deberán obtener una **DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL** expedida por la autoridad ambiental provincial o municipal según las categorías que establezca la reglamentación de acuerdo a la enumeración enunciativa incorporada en el Anexo II de la presente ley.”

Artículo 11: “Toda persona física o jurídica, pública o privada, titular de un proyecto de los alcanzados por el artículo anterior está obligada a presentar conjuntamente con el proyecto, una **EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL** de acuerdo a las disposiciones que determine la autoridad de aplicación en virtud del artículo 13.”

Artículo 13: La autoridad ambiental provincial deberá:

- a) Seleccionar y diseñar los procedimientos de evaluación de impacto ambiental, y fijar los criterios para su aplicación a proyectos de obras o actividades alcanzados por el artículo 10.
- b) Determinar los parámetros significativos a ser incorporados en los procedimientos de evaluación de impacto.
- c) Instrumentar procedimientos de evaluación medio ambiental inicial para aquellos proyectos que no tengan un evidente impacto significativo sobre el medio.

Cabe mencionar que, para el caso de los Municipios la normativa que regula el procedimiento de la EIA es la normativa provincial. Dentro del tipo de obras que le competen, de acuerdo al

Anexo II de la Ley N° 11.723, y debido a que la mención de tipo de obras es general y abarcaría prácticamente todo tipo de obras incluso aquellas sencillas, los municipios determinan el requerimiento de realizar una EIA según la envergadura de las obras.

8.4.1 Categorización del tipo de obras y actividades

A continuación se listan los proyectos de obras o actividades sometidas por Ley al proceso de Evaluación de Impacto Ambiental, por la autoridad ambiental provincial o municipal según el Anexo 2 de la Ley N° 11.723. Se resaltan en negrita los tipos de obras que podrían ser definidas como intervenciones del Programa.

Tabla N°23. Proyectos de obras o actividades sometidas por Ley al proceso de Evaluación de Impacto Ambiental por la autoridad ambiental.

I. PROYECTOS DE OBRAS O ACTIVIDADES SOMETIDAS AL PROCESO DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL POR LA AUTORIDAD AMBIENTAL PROVINCIAL.
1) Generación y transmisión de energía hidroeléctrica, nuclear y térmica. 2) Administración de aguas servidas urbanas y suburbanas. 3) Localización de parques y complejos industriales. 4) Instalación de establecimientos industriales de la tercera categoría según artículo 15º de la Ley 11.459. 5) Exploración y explotación de hidrocarburos y minerales. 6) Construcción de gasoductos, oleoductos, acueductos y cualquier otro conductor de energía o sustancias. 7) Conducción y tratamiento de aguas. 8) Construcción de embalses, presas y diques. 9) Construcción de rutas, autopistas, líneas férreas, aeropuertos y puertos. 10) Aprovechamiento forestal de bosques naturales e implantados. 11) Plantas de tratamiento y disposición final de residuos peligrosos.
II. PROYECTOS DE OBRAS O ACTIVIDADES SOMETIDAS AL PROCESO DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL POR LA AUTORIDAD AMBIENTAL MUNICIPAL.
1) Con excepción de las enumeradas precedentemente en el punto I, cada municipio determinará las actividades y obras susceptibles de producir alguna alteración al ambiente y/o elementos constitutivos en su jurisdicción, y que someterá a Evaluación de Impacto Ambiental con arreglo a las disposiciones de esta ley. 2) Sin perjuicio de lo anterior serán sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental municipal, los siguientes proyectos: a. Emplazamiento de nuevos barrios o ampliación de los existentes. b. Emplazamiento de centros turísticos, deportivos, campamentos y balnearios. c. Cementerios convencionales y cementerios parques. d. Intervenciones edilicias, apertura de calles y remodelaciones viales. e. Instalación de establecimientos industriales de la primera y segunda categoría de acuerdo a las disposiciones de la ley 11.459.

Fuente: Anexo II de la Ley N° 11.723.

Una vez definida la categorización de cada tipo de obra y consecuentemente la autoridad ambiental de aplicación para cada proceso de Evaluación Ambiental y Social, quedarán definidos los estudios a desarrollar (EIAS).

Como condición de mínima, toda obra y actividad deberá contar con un Plan de Gestión Ambiental y Social (PGAS) básico, independientemente de que requiera o no una EIAS. Tanto los estudios de impacto ambiental como el PGAS determinarán las medidas de gestión particulares que deberán observarse durante la construcción y operación de las obras.

8.4.2 Evaluación de Impacto Ambiental y Plan de Reasentamiento

Los estudios ambientales y sociales requeridos para cada tipo de obra y actividad serán llevados a cabo en la fase de diseño de obras y actividades. En todos los casos se verificará la complementariedad entre los estándares locales y las políticas de salvaguarda del Banco Mundial.

- **Evaluación de Impacto Ambiental**

El EGAS desarrollará la Evaluación de Impacto Ambiental y Social de las obras y actividades, por sí mismo o por terceros especialistas. Las EIAS tendrán al menos una instancia de consulta pública por cada tipo de obra (y no necesariamente en cada obra) que se llevará a cabo una vez desarrollado el borrador final de la EIAS aprobado por el Banco.

Los resultados de las consultas de las EIAS serán incorporados, en lo pertinente, a las EIAS y sus instrumentos derivados (lineamientos de los PGAS, ETAs y eventualmente otros tales como PR), obteniéndose las versiones finales de los mismos.

La evaluación ambiental deberá culminar con el instrumento legal donde se exprese la intervención de la autoridad ambiental competente (Declaración de Impacto Ambiental otorgada por el OPDS o por el Municipio, según corresponda), para la ejecución de las obras y actividades con un diseño definido, y las correspondientes acciones de mitigación, vigilancia y control ambiental tanto en la fase de construcción como en la de operación.

Se incluyen los contenidos mínimos y TDRs guía de una EIAS (Anexo 5), y los contenidos mínimos de un Plan de Gestión Ambiental y Social (Anexo 6) el cual será requerido para todas las obras y actividades junto con las Especificaciones Técnicas Ambientales (ETAs).

- **Plan de Reasentamiento**

La evaluación de potenciales impactos que involucren reasentamiento formará parte de la EIAS, y sus resultados estarán debidamente documentados y deberán ser aceptables para el Banco Mundial (véase el MPR, Anexo 2 y el título 7.8).

Tal como prevé el MPR, si fuera el caso de preparar Planes de Reasentamiento, la SSTUV estará a cargo de los mismos pudiendo delegar esta tarea en el IVBA, y contará con el trabajo mancomunado del Municipio en donde se desarrolle la intervención, para articular acciones conjuntas. Los Planes de Reasentamiento deben ser aprobados para el Banco.

Al finalizar la etapa de diseño de obras y actividades, el EGAS completará el **Informe de Evaluación Ambiental y Social** (IEAS, Anexo 7) para cada tipo de obras, que contendrá el resumen de todas las actividades que se realizaron en la fase de Evaluación, incluyendo los resultados de la(s) consulta(s) pública(s). Una vez definido el Plan de Adquisiciones se definirá qué obras requerirán que sus IEAS cuenten con la No Objeción del Banco.

8.5 Gestión ambiental y social etapa de ejecución y seguimiento

Preparación de Pliegos - Licitación y Adjudicación - Contratación de las obras. El IVBA en conjunto con el OS-UCEPO preparará los Documentos Específicos de Licitación de todas las obras. El EGAS asegurará que éstos incorporen los resultados de los estudios ambientales y sociales desarrollados y preparará las especificaciones de los PGAS que los contratistas serán requeridos de presentar. Los pliegos y/o las especificaciones de los PGAS, según corresponda, contendrán, entre otros, los siguientes requisitos: i) el Oferente, en su Oferta, deberá incluir el presupuesto de implementación del PGAS, ii) el Contratista deberá contar con un Representante Ambiental y en Seguridad e Higiene asignado a la gestión socio-ambiental de las obras (si una sola persona no cumple ambos perfiles serán dos responsables: uno para la parte ambiental y otra para higiene y seguridad), iii) el Contratista deberá presentar informes mensuales sobre la gestión socio-ambiental de las obras.

Asimismo en los informes semestrales referidos en el Manual Operativo se incorporará una sección en la que se describa los resultados de la gestión socio-ambiental.

El IVBA, de manera coordinada con el Municipio, preparará las ETP de las obras. Una vez adjudicadas las obras, el EGAS asegurará que los contratos incorporen las cláusulas pertinentes a la gestión ambiental y social de las obras.

Los PGAS serán presentados por los contratistas, y serán desarrollados conforme las especificaciones contenidas en los documentos de licitación y contratos. Los PGAS serán aprobados por el organismo contratante, previa conformidad del EGAS quien también supervisará su adecuado cumplimiento. Asimismo, el PGAS de la primera obra será elevado al Banco para su No Objeción. Se incluyen en este MGAS los contenidos mínimos y lineamientos para un PGAS.

Ejecución de las obras. El EGAS deberá monitorear y controlar, el cumplimiento de las medidas de gestión ambiental y social durante la construcción de las obras, conforme los PGAS aprobados y las cláusulas contractuales pertinentes. La implementación de los PGAS, durante la etapa de ejecución, estará bajo responsabilidad del Contratista a través de su/s Responsable Ambiental y de Seguridad e Higiene designado.

El IVBA realizará la supervisión sistemática de la ejecución de las obras y el Municipio estará a cargo de la inspección de las mismas.

En caso de ser necesaria la elaboración e implementación del PR, y tal como indica el MPR, la SSTUV contará con el trabajo asociado del Municipio en donde se desarrolle la intervención, a fin de articular las acciones en conjunto. Para la preparación del PR, el MISP de la PBA afectará un equipo interdisciplinario de profesionales para su formulación; adicionalmente y de ser necesario, se contratarán profesionales especialistas (ver capítulo 9). La supervisión a nivel central estará a cargo del OE.

8.5.1 Aspectos Clave de Seguridad e Higiene Ocupacional y de la Comunidad

La presente sección refleja el contenido clave de los aspectos de seguridad e higiene que serán aplicables al Programa en términos de impactos y las medidas principales que las empresas contratistas del Programa deberán tomar para hacerlos frente, tanto en términos de prevención

de riesgos de seguridad e higiene ocupacional como de la comunidad. La fuente usada son las Guías Generales sobre Medio Ambiente, Salud y Seguridad³⁹ del Grupo de BM.

Seguridad e higiene ocupacional en construcción y desmantelamiento

Sobreesfuerzo

El sobreesfuerzo y las lesiones y enfermedades ergonómicas, tales como los movimientos repetitivos, el sobreesfuerzo y la función manual, se encuentran entre las principales causas de lesiones en los emplazamientos en construcción y desmantelamiento. Para su prevención y control, el Programa requerirá las siguientes acciones por parte de las empresas contratistas a ser contratadas para realizar las obras del Programa:

- Formar a los trabajadores en técnicas para el levantamiento y manipulación de materiales en proyectos de construcción y desmantelamiento, incluido el establecimiento de límites de peso por encima de los cuales será necesario realizar dicho levantamiento con asistencia mecánica o con la ayuda de otra persona.
- Planificar el diseño del emplazamiento de trabajo para reducir la necesidad de mover manualmente mucho peso.
- Seleccionar herramientas y diseñar estaciones de trabajo que reduzcan los requerimientos de fuerza y el número de veces en que se deberán levantar materiales con el fin de fomentar una mejora en cuanto a las posturas, incluido, cuando proceda, estaciones de trabajo ajustables a las necesidades del trabajador.
- Implementar controles administrativos en los procesos de trabajo, tales como la rotación de tareas o descansos para hacer estiramientos.

Resbalones y caídas

Los resbalones y caídas en la misma altura asociados con una mala labor de mantenimiento, como es el caso de la presencia excesiva de escombros, materiales de construcción sueltos, vertidos líquidos y el uso no controlado de cuerdas y cordones eléctricos en el suelo, se encuentran también entre las causas más frecuentes de accidentes con la consecuente pérdida de tiempo para la empresa en emplazamientos en construcción y desmantelamiento. Para prevenir resbalones y caídas desde la misma altura, el Programa requerirá la aplicación de los métodos siguientes por parte de las empresas contratistas:

- Implementar buenas prácticas de mantenimiento, tales como clasificar y colocar los materiales de construcción o demoler los escombros en zonas específicas lejos de las aceras.
- Limpiar el exceso de residuos, escombros y vertidos líquidos con regularidad.
- Situar las cuerdas y cordones eléctricos en zonas comunes destinadas a tal fin.
- Utilizar calzado antideslizante.

³⁹ Las guías pueden encontrarse en el siguiente link: www.ifc.org/ehsguidelines

Trabajo en altura

Las caídas desde sitios elevados asociadas a los trabajos realizados con escaleras, andamios y estructuras parcialmente construidas o demolidas, se encuentran entre las principales causas de lesiones que derivan en fallecimiento o incapacidad permanente en los emplazamientos en construcción o desmantelamiento. Si existe riesgo de caída, la empresa contratista deberá aplicar un plan de protección frente a las caídas, el cual incluirá uno o más de los aspectos siguientes, dependiendo de la naturaleza del riesgo de caída:

- Formación y utilización de dispositivos provisionales de prevención de caídas, tales como barandas u otras barreras capaces de soportar un peso de 200 libras, cuando se trabaje en alturas iguales o superiores a dos metros o a cualquier altura si el riesgo incluye caídas en maquinaria, en agua u otros líquidos, o en otras sustancias peligrosas, a través de una hendidura de la superficie de trabajo.
- Formación y uso de sistemas de detención personal de caídas, tales como arneses de cuerpo entero y absorbedores de energía con elemento de agarre integrado capaces de soportar 5.000 libras de peso (descritos también en la sección anterior sobre trabajo en altura), así como procedimientos para el rescate de caídas para tratar a los trabajadores cuya caída se ha podido detener de manera satisfactoria. El amarre del sistema de detención de caídas debe tener capacidad de soportar un peso de 5.000 libras.
- Utilización de sistemas de seguimiento de seguridad y zonas de control que avisen a los trabajadores de su proximidad a zonas con peligro de caídas, además de asegurar, marcar y etiquetar debidamente las hendiduras de los suelos, tejados o superficies para caminar.

Golpes con objetos

Las actividades de construcción y demolición son objeto de peligros significativos asociados a las posibles caídas de materiales o herramientas, así como a expulsiones de partículas sólidas procedentes de maquinaria abrasiva o de otro tipo y que pueden tener como consecuencia lesiones en la cabeza, ojos y extremidades. Las empresas contratistas deberán aplicar las siguientes técnicas para prevenir y controlar estos riesgos:

- Utilizar zonas de descarga o especialmente designadas y restringidas para deshacerse de los residuos y una rampa para el movimiento seguro de los residuos desde los niveles superiores hasta los inferiores.
- Llevar a cabo las operaciones de serrado, corte, triturado, lijado, astillado o burilado con las medidas de protección y con los anclajes apropiados.
- Mantener vías de tránsito debidamente delimitadas para evitar que la maquinaria pesada pase por zonas donde haya desperdicios sueltos.
- Utilizar medidas provisionales de protección frente a caídas en andamios y en los extremos de las superficies de trabajo en altura, tales como pasamanos y tablas de pie para evitar que los materiales se desplacen.
- Evacuar las zonas de trabajo durante las operaciones de voladuras y utilizar esteras para voladuras u otros sistemas de refracción para reducir al mínimo la expulsión de piedras

o escombros procedentes de la demolición, si dicha operación se realiza en zonas próximas a personas o estructuras.

- Llevar los equipos de protección personal (EPP) apropiados, tales como gafas de seguridad con pantallas laterales de protección, protectores faciales, cascos y calzado de seguridad.

Maquinaria móvil

El tráfico de vehículos y la utilización de equipos de elevación en el traslado de maquinaria y materiales en los emplazamientos en los que se están llevando a cabo actividades de construcción pueden implicar peligros provisionales, tales como contacto físico, vertidos, emisiones de polvo y ruidos. Los operadores de maquinaria pesada tienen un campo de visión muy limitado en la zona próxima a su equipo y es posible que no accedan a ver a las personas que van a pie en las zonas próximas a su vehículo. Los vehículos articulados por el centro crean una zona de peligros significativos de impacto o aplastamiento en la parte lateral exterior del giro cuando están en movimiento. Las empresas contratistas deberán utilizar las siguientes técnicas para prevenir y controlar estos impactos:

- Planificar y separar las zonas destinadas al tránsito de vehículos y las zonas destinadas a operaciones con maquinaria de las zonas destinadas a caminar, y controlar el tránsito de vehículos mediante la utilización de rutas de un solo sentido, fijación de límites de velocidad y con la asistencia de personal in situ, debidamente formado y con chalecos de alta visibilidad o ropas especialmente diseñadas para dirigir el tráfico.
- Asegurarse de que se puede ver claramente al personal que está trabajando en el emplazamiento mediante el uso por parte de éstos de chalecos de alta visibilidad cuando están trabajando o caminando por zonas en las que se trabaja con maquinaria pesada, y educar a los trabajadores para que verifiquen el contacto visual con los operadores de los equipos antes de aproximarse al vehículo en cuestión.
- Asegurarse de que la maquinaria móvil cuenta con alarmas de seguridad audibles.
- Utilizar equipos de elevación a los que se les haya realizado las inspecciones necesarias, que estén en perfecto estado de mantenimiento y que resulten apropiados para la carga en cuestión, como es el caso de las grúas, y asegurar la carga antes de subirla al emplazamientos de trabajo situados en zonas más elevadas.

Polvo

Las empresas contratistas deberán aplicar técnicas para suprimir el polvo, tales como la aplicación de agua o productos no tóxicos para reducir al mínimo el polvo que levantan los vehículos en movimiento. Los trabajadores deberán utilizar EPP, tales como mascarillas, cuando los niveles de polvo sean excesivos.

Excavaciones y espacios confinados

A continuación se enumeran algunos ejemplos de espacios confinados que se pueden encontrar en los emplazamientos en construcción o demolición: silos, cubas, tolvas, tanques subterráneos, tanques, alcantarillas, conductos y pozos de acceso. Las zanjas y fosas también se pueden considerar espacios confinados cuando el acceso o la salida es limitada.

Las empresas contratistas deberán evitar los peligros ocupacionales asociados a las excavaciones y espacios confinados en emplazamientos en construcción y desmantelamiento siguiendo las siguientes recomendaciones:

- Controlar los factores propios del emplazamiento que puedan contribuir a provocar inestabilidad en las pendientes de la excavación, incluido, por ejemplo, la utilización de desagües en la excavación, el sostén a las paredes y los ajustes de la inclinación de la pendiente que eliminan o reducen al mínimo el riesgo de hundimiento, atrapamiento o ahogamiento.
- Facilitar medios seguros de acceso a las excavaciones y salida de las mismas, tales como pendientes y rutas de acceso niveladas o escaleras.
- Evitar el funcionamiento de equipos de combustión durante periodos prolongados en el interior de las excavaciones en donde otros trabajadores están obligados a entrar, salvo que dicha zona esté debidamente ventilada.

Otros peligros propios de estos emplazamientos

Los emplazamientos en construcción y demolición conllevan un riesgo de exposición a polvo, productos químicos, materiales inflamables o peligrosos y a una combinación de residuos líquidos, sólidos y gaseosos, que las empresas contratistas deberán evitar a través de la implementación de planes específicos para cada obra y otras prácticas de manejo aplicables, entre las que se incluyen las siguientes:

- Utilización de personal especialmente formado para identificar y retirar los residuos de los depósitos, recipientes, equipos de procesamiento o suelos contaminados como primer paso de las actividades de desmantelamiento para permitir llevar a cabo la excavación, construcción, desmantelamiento o demolición de manera segura.
- Utilización de personal especialmente formado para identificar y eliminar de manera selectiva los materiales potencialmente peligrosos de los componentes del edificio antes de proceder al desmantelamiento o demolición, incluido, por ejemplo, los aislamientos o elementos estructurales que contengan asbestos y policlorobifenilos o componentes eléctricos que contienen mercurio⁴⁰.
- Utilización de EPP específicos para la manipulación de residuos tomando como base los resultados de una evaluación de la higiene y la seguridad ocupacional, incluido respiradores, ropas protectoras, guantes y protección para la vista.

Seguridad e higiene de la comunidad en construcción y desmantelamiento

Peligros generales del emplazamiento

Las empresas contratistas deberán aplicar estrategias de manejo de los riesgos para proteger a la comunidad de los peligros físicos, químicos o de otro tipo asociados a los emplazamientos en construcción o desmantelamiento. Los riesgos pueden ser ocasionados por la violación de paso,

⁴⁰ En las Normas ASTM E2356 y E1368 se puede encontrar información adicional sobre el manejo y retirada de los materiales de construcción que contienen asbestos.

casual o intencionada, incluido el posible contacto con materiales peligrosos, suelos u otros medios ambientales contaminados, edificios vacíos o en construcción, así como excavaciones y estructuras que pueden implicar peligros de caídas o atrapamientos. Entre las estrategias de manejo de riesgos que deberán aplicar las empresas contratistas se incluyen las siguientes:

- Restringir el acceso al emplazamiento, a través de una combinación de controles administrativos e institucionales, con especial atención a las estructuras de alto riesgo o zonas que dependen de situación propias del emplazamiento, incluido vallas, señalización e información sobre los riesgos a la comunidad local.
- Eliminar los posibles peligros en los emplazamientos en construcción que no se puedan controlar de manera eficaz restringiendo el acceso a los mismos, por ejemplo tapando las entradas a los espacios confinados, garantizando vías de escape para espacios abiertos de mayor tamaño como las zanjas o excavaciones, o cerrando los depósitos de almacenamiento de materiales peligrosos.

Prevención de enfermedades

El aumento de la incidencia de enfermedades infecciosas y transmitidas por vectores en las actividades relacionadas con la construcción representa una amenaza grave para la salud de los trabajadores y residentes de las comunidades cercanas a la obra.

Las enfermedades que los trabajadores de las empresas contratistas deberán declararse obligatoriamente representan un peligro considerable para la salud pública de todo el mundo. Los riesgos para la salud normalmente asociados con obras mayores son los relacionados con un saneamiento deficiente y las condiciones de vida y las enfermedades de transmisión sexual y las causadas por insectos. Las enfermedades de declaración obligatoria que más preocupan durante la fase de construcción del Programa debido a la movilidad de los empleados son las de transmisión sexual, como el VIH/SIDA.

Admitiendo de antemano que ninguna medida por sí sola es probablemente eficaz, las iniciativas que han tenido éxito son una combinación de modificaciones de comportamiento y factores ambientales. Las intervenciones de prevención de enfermedades que deberán realizar las empresas contratistas son las siguientes:

- Ofrecer vigilancia y control activos y tratamiento para los empleados.
- Prevenir la enfermedad entre los trabajadores en las comunidades locales:
 - o llevando a cabo campañas de sensibilización sobre cuestiones sanitarias e iniciativas de educación, por ejemplo, con una estrategia de información que refuerce la interacción individualizada para abordar factores sistémicos que pueden influir en el comportamiento individual, además de promover la protección individual y la protección de los demás, frente a la infección, promoviendo el uso del preservativo o proporcionado a los trabajadores sanitarios formación sobre tratamiento de las enfermedades o realizando programas de vacunación para los trabajadores de las comunidades locales para mejorar la salud y prevenir el contagio o prestando servicios sanitarios.

- Proporcionar tratamiento mediante el manejo estándar de los casos en centros sanitarios de la comunidad. Asegurar un fácil acceso al tratamiento médico, confidencialidad y atención adecuada, en especial para trabajadores inmigrantes.
- Promover la colaboración con las autoridades locales para mejorar el acceso de las familias de los trabajadores y la comunidad a la sanidad pública y promover campañas de vacunación.

Seguridad del tráfico

Las actividades relacionadas con la construcción también pueden derivar en un incremento del movimiento de maquinaria pesada para el transporte de los materiales de construcción, lo que hace que aumente el riesgo de accidentes y lesiones asociadas al tráfico para los trabajadores y las comunidades locales. Las empresas contratistas deberán reducir la incidencia de accidentes de tráfico durante la construcción de las obras del Programa mediante una combinación entre formación y concienciación y la adopción de los siguientes procedimientos:

- Adopción de las mejores prácticas en cuanto a seguridad en el transporte en todas las áreas de operaciones del Programa, con el fin de prevenir los accidentes de tráfico y reducir las lesiones sufridas por personal del mismo y público. Las medidas deben incluir:
 - Llamar la atención de los conductores sobre los aspectos de la seguridad
 - Mejorar la capacidad de conducción y requerir licencia a los conductores
 - Adoptar límites para la duración de los viajes y establecer turnos para evitar el cansancio
 - Evitar rutas y horas del día peligrosas para reducir el riesgo de accidente
 - Utilizar dispositivos de control de velocidad (tacómetros) en camiones y seguimiento remoto de los conductores.
- Mantenimiento periódico de vehículos y utilización de piezas aprobadas por el fabricante, para reducir el riesgo de accidente debido a mal funcionamiento de vehículos o fallo prematuro.

Cuando la obra pueda contribuir a un aumento significativo del tráfico en las carreteras existentes, o cuando el transporte por carretera sea un componente importante de la misma, la empresa contratista deberá tomar las siguientes medidas:

- Reducir la interacción de los peatones con los vehículos de construcción.
- Colaborar con las comunidades locales y autoridades competentes para mejorar la señalización, la visibilidad y la seguridad general de las carreteras, especialmente en los tramos cercanos a escuelas u otros lugares donde pueda haber niños.
- Colaborar con las comunidades locales en la educación sobre seguridad vial de vehículos y peatones (por ejemplo, mediante campañas educativas en escuelas).

- Coordinación con los servicios de respuesta para emergencias para garantizar que se presten los primeros auxilios adecuados en caso de accidente.
- Utilizar materiales de proveedores locales, siempre que sea posible, para reducir las distancias de transporte.
- Localizar instalaciones asociadas, como campamentos de empleados, que estén próximas al lugar de la obra y organizar servicio de transporte colectivo en autobús para reducir el tráfico externo.
- Emplear medidas de control de seguridad del tráfico, incluidas señales de carretera y personal con banderines para advertir de condiciones peligrosas.

Finalización de las Obras – Cierre administrativo. Al finalizar las obras, el IVBA y el Municipio en forma conjunta realizarán la Recepción de las Obras.

En esta instancia el equipo EGAS verificará el cumplimiento de las condiciones ambientales y sociales establecidas y completará el **Informe Final Ambiental y Social** (IFAS, Anexo 8) para cada tipo de obra, con la documentación y los registros que correspondan en base a la verificación realizada. Una vez definido el Plan de Adquisiciones se definirá qué obras requerirán que sus IFAS cuenten con la No Objeción del Banco.

8.6 Gestión ambiental etapa de operación

El seguimiento social y ambiental de las obras será responsabilidad de cada área operativa. Para ello, contarán con manuales de operación y mantenimiento de la infraestructura/equipamiento involucrado en las obras, a ser desarrollados como parte de los contratos de obra. Los convenios de transferencia de las obras (CTO) definirán los parámetros y estándares bajo los cuales las entidades a cargo deberán operar y mantener las mismas. El Municipio será el responsable del traspaso a los prestatarios de los servicios.

8.7 Difusión, consulta y participación en las obras y actividades

La comunicación relativa al Programa tiene como propósito informar al público en general y desarrollar una interacción fluida y de doble vía de forma objetiva, clara, transparente y oportuna con los actores gubernamentales y no gubernamentales relevantes y los eventuales beneficiarios y/o impactados por las obras y actividades. Por tanto, las acciones o procesos de información y consulta serán provistos y realizados de acuerdo con las necesidades de información y por etapas del ciclo de las obras, y se desarrollarán bajo los lineamientos de este MGAS, el cual incluye los requerimientos de las Políticas de Salvaguarda del Banco Mundial.

8.7.1 Responsabilidades y planificación de actividades de difusión y consulta

Las consultas sobre el Programa serán organizadas y dirigidas por el EGAS y el Municipio, que inicialmente será Morón. Estas consultas podrán contar con la colaboración de los especialistas consultores que hayan desarrollado los estudios ambientales y sociales (según corresponda). Deberán cumplimentarse los siguientes requisitos:

- Las convocatorias para las consultas deberán ser realizadas con por lo menos 10 días hábiles de anticipación y serán acompañadas de amplia difusión, preferentemente

de manera escrita, a través de medios accesibles para los consultados y en particular para los potenciales destinatarios.

- Los consultados tendrán a disposición pública la información relativa al Programa con por lo menos 10 días hábiles de anticipación.
- Para la intervención piloto, las consultas se realizarán en el barrio Carlos Gardel, en horarios que permitan la asistencia de los destinatarios. En otros barrios a intervenir, las consultas también se realizarán in-situ.

El equipo EGAS y el Municipio, serán responsables por la preparación de la documentación y el material de difusión pertinente para cada instancia de comunicación del Programa, y de sus aspectos socio-ambientales más relevantes.

El material de difusión del Programa incluirá información básica acerca de:

- i. Las principales características del Programa,
- ii. Cronograma del proceso de implementación del Programa y de cada uno de sus componentes,
- iii. Información sobre las obras y etapas en las que éstas se ejecutarán,
- iv. Información sobre los posibles impactos ambientales y sociales,
- v. Información sobre los mecanismos de mitigación de impactos.

Esta información será extendida en un formato sencillo y en un lenguaje comprensible para el conjunto de los destinatarios. Entre los formatos previstos se incluyen: presentaciones audiovisuales, charlas explicativas, jornadas de capacitación y otros dispositivos de comunicación escrita y gráfica.

Igualmente, como documentos clave del Programa, el MGAS y el MPR estarán disponibles tanto en físico en los lugares clave de los barrios beneficiarios del Programa como en línea por parte de la PBA, los municipios beneficiarios y el BM.

- **Etapas de diseño de obras y actividades**

Se realizará una Consulta Pública (y/o Audiencia Pública para las obras y actividades que así sean requeridas por la autoridad de aplicación) sobre los borradores de las Evaluaciones de Impacto Ambiental de las obras y actividades. Estas consultas estarán orientadas a presentar y discutir los principales impactos sociales y ambientales potenciales y sus medidas de mitigación.

- **Etapas de ejecución y seguimiento de obras y actividades**

Como parte del Plan de Gestión Ambiental y Social, y con la supervisión y aprobación del equipo EGAS y el Municipio, el contratista deberá implementar un **Programa de Difusión y Participación**. Mediante este programa se deberá informar oportuna y convenientemente a la población del área de influencia de las obras y actividades, con un lenguaje accesible y claro, los siguientes temas posibles (entre otros): a) fecha de inicio de las obras, b) plazo de las mismas, c) cronograma de actividades, d) posibles impactos, e) consideraciones ambientales a realizar, f) vías alternas, g) peligros para la circulación, h) señalización, i) velocidad reducida, j) recomendaciones a los peatones y automovilistas, etc.

El Municipio conformará un espacio de participación y gestión, que será coordinado por el equipo EGAS, del cual participarán miembros de los equipos técnicos provinciales y municipales vinculados a la gestión del Programa y representantes portavoces de los destinatarios y afectados por las actividades y obras que se llevarán a cabo en el marco del mismo Programa. Este espacio se propone puntualmente:

- Formar comisiones de vecinos por monoblock para organizar la participación de la comunidad en el proceso de ejecución de las obras, y
- Organizar y capacitar a los vecinos representantes para configurar consorcios por monoblock para el futuro mantenimiento de los edificios.
- Identificar obstáculos para la correcta y eficaz materialización de los impactos positivos del Programa, procurando acercar soluciones adecuadas para la comunidad.

Asimismo, el Municipio deberá implementar un Mecanismo para la Atención de Reclamos y Resolución de Conflictos (consultas, reclamos y quejas) el cual deberá ser debidamente comunicado a la comunidad y al equipo EGAS. Tal como se menciona más adelante, los canales podrán ser números de teléfono, buzones de sugerencias, direcciones de mail, entre otros posibles.

Las comunicaciones se realizarán a través de medios locales (radio AM y FM, diarios), páginas web, cartelería, folletería, información puerta a puerta a frentistas afectados, u otro medio que decidan conjuntamente la SSTUV, el IVBA y el Municipio de Morón. Dependiendo de las circunstancias, se realizarán además **reuniones informativas** en centros comunitarios, escuelas u otros lugares estratégicos para estas convocatorias. Estas reuniones deberán contar con la autorización y participación de la SSTUV, el IVBA y el Municipio de Morón.

El intercambio directo entre la población destinataria del Programa y los organismos intervinientes deberá quedar registrado y archivado en una carpeta especial ubicada en el Municipio.

De ser necesaria la realización de una Consulta Pública durante la ejecución de las obras y actividades, debido a algún conflicto en la comunidad por la ejecución de las mismas, la SSTUV conjuntamente con el IVBA y el Municipio serán los responsables de organizar dicha consulta siguiendo los procedimientos mencionados al inicio de este título.

8.7.2 Documentación de las consultas

Las actividades de consulta pública serán debidamente documentadas por el equipo EGAS y el Municipio. La documentación resumirá e incluirá por lo menos:

- i. Registros de las consultas. Para cada consulta se incluirá información sobre: invitados y medios utilizados para las invitaciones; fecha/s de invitación y puesta a disposición y/o envío de materiales informativos; materiales utilizados durante la actividad; participantes, con datos de identificación suficientemente completos (nombre y documento como mínimo) e intereses representados (vecinos, actores institucionales -e institución-, representantes de ONGs, etc.).
- ii. Exposiciones realizadas por organizadores.
- iii. Las discusiones, conclusiones y recomendaciones realizadas por los participantes.
- iv. Las respuestas a las recomendaciones, incluidas las medidas adicionales y/o modificaciones adoptadas en las obras y actividades –si fuera el caso.
- v. Cualquier acuerdo formal alcanzado con los consultados.
- vi. Anexos: registros de las reuniones incluyendo actas/minutas y firmas de participantes, presentaciones, fotos, encuestas u otros instrumentos utilizados y relevantes.

8.7.3 Consultas por temas relativos a reasentamiento

Las obras y actividades que involucren impactos de Reasentamiento, cubiertos por la OP 4.12, independientemente de su EIAS y de la exigencia legal nacional y/o provincial, deberán cumplimentar, además de la instancia de consulta, los procedimientos contemplados en el MPR (Anexo 2).

8.7.4 Mecanismo de Atención de Reclamos y Resolución de Conflictos

El Mecanismo de Atención de Reclamos y Resolución de Conflictos (MARRC) mencionado, que será responsabilidad del Municipio, deberá arbitrar los medios y mecanismos transparentes para facilitar la recepción de inquietudes (consultas, reclamos, quejas) de las partes interesadas del proyecto y responder a las mismas, bajo la supervisión del EGAS, a fin de solucionarlas y de anticipar potenciales conflictos. En los casos en los que no sea posible evitar conflictos, deberá promover la negociación y esforzarse en alcanzar la resolución del mismo de forma que todos los actores involucrados (incluyendo el proyecto) se vean beneficiados con la solución.

El MARRC cuenta con las siguientes etapas:

1) Recepción y registro de reclamos:

- Se instalará un buzón de reclamos en locaciones del Programa y en las oficinas de la Municipalidad a donde se lleve a cabo la intervención.
- Se habilitará un teléfono específico.
- Se habilitará una dirección de email específica para recibir reclamos.
- A través de la participación en las reuniones periódicas consideradas como parte de la implementación del Programa.

Estos mecanismos deberán ser informados y regularmente publicitados (por ejemplo; folletos, carteles, espacios de referencia comunitarios, etc.) y estar siempre disponibles para cualquier parte interesada que quiera acercar un reclamo. Todo reclamo que ingrese por cualquier medio debe ser registrado y archivado en una carpeta especial ubicada en cada Municipalidad donde se lleve a cabo el proyecto.

2) Evaluación de reclamos

En caso de que se trate de un reclamo respecto del Programa, el mismo deberá ser considerado y respondido. En caso de que el reclamo o la queja sean rechazadas, el reclamante deberá ser informado de la decisión y de los motivos de la misma. Para ello, deberá brindarse información pertinente, relevante y comprensible de acuerdo a las características socioculturales del reclamante. El reclamante deberá dejar una constancia de haber sido informado, y la misma será archivada junto con el reclamo.

3) Respuesta a reclamos

Los reclamos pertinentes al Programa deberán ser respondidos en un lapso no mayor a 10 días consecutivos. La información que se brinde deberá ser relevante y comprensible de acuerdo a las características socioculturales de quien consulta. Éste último debe dejar una constancia de haber sido informado y de haber satisfecho su reclamo, y la misma será archivada junto con el reclamo.

Los reclamos deberán ser respondidos por las Municipalidades en donde se lleven a cabo las intervenciones, y el EGAS dará seguimiento y supervisión. De no ser posible, o de tratarse de una denuncia específica, deberán ser remitidos a los organismos provinciales pertinentes que puedan resolverla.

4) Monitoreo

Todo reclamo cerrado con conformidad por parte del reclamante, deberá ser monitoreado durante un lapso razonable de tiempo a fin de comprobar que los motivos de queja o reclamo fueron efectivamente solucionados. El plazo estimado para tal fin es de 6 meses contados a partir de la respuesta y/o solución al reclamo.

5) Solución de conflictos

En caso de que no haya acuerdo entre el Programa y quien realizó la inquietud, sea por una inquietud rechazada o por no llegar a un acuerdo en la solución a implementar, se deberán arbitrar los medios y el esfuerzo para alcanzar un acuerdo conjunto entre las partes. Esto puede incluir, entre otros: promover la participación de terceros técnicos u otros estatales, invitar a mesas de diálogo, mediaciones, conciliaciones, etc.

Para el caso en el que la queja no pueda manejarse en el ámbito del Programa, el interesado podrá exponer su reclamo en sede administrativa y ante los Tribunales de Justicia de la Provincia.

Adicionalmente, en todos los casos, se informará que los interesados podrán también comunicarse con las siguientes instituciones relacionadas con el Programa:

- Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda, Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos: Teléfono 0221-4295000. Página web: <http://www.mosp.gba.gov.ar>
- Defensoría del Pueblo de la Provincia de Buenos Aires: Teléfono: 0800-222-5262. Página web: <http://www.defensorba.org.ar>

8.8 Marco de Políticas de Reasentamiento (MPR)

El MPR se ha desarrollado específicamente para el Componente 2, siendo que el Componente 1 desarrollará su propio Marco de Reasentamientos ajustándose a la legislación y procedimientos administrativos propios del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Si bien el Componente 2 no prevé, al momento de su formulación, que las obras y acciones previstas involucren reasentamiento físico de población o afectación de sus actividades económicas o medios de subsistencia, MPR permitirá salvaguardar los derechos e intereses de eventuales afectados, en el caso de que dichos impactos se produjeran, ya sea de forma permanente o temporaria.

El MPR se desarrolla en el marco de la Política Operacional 4.12 (PO 4.12) del Banco Mundial y es consistente con el plexo normativo e institucional existente a nivel nacional y provincial. La PO 4.12 se encuentra destinada a evitar o reducir al mínimo los reasentamientos, o cuando aquellos resulten inevitables, a ejecutar el reasentamiento involuntario como programa de

desarrollo sostenible, contribuyendo para que las personas desplazadas mejoren sus niveles de vida, o al menos recuperen los niveles que tenían antes del desplazamiento⁴¹.

En esta línea, el MPR constituye una guía de procedimientos a desarrollar respecto a la formulación, implementación y monitoreo de Planes de Reasentamiento (PR), documentos que podrían requerirse en caso de que las acciones del proyecto dieran lugar a: a) Desplazamiento de población o pérdida de la vivienda, b) Pérdida de activos o acceso a los mismos, y c) Pérdida de fuentes de ingresos o medios de subsistencia, más allá de requerirse traslado físico de población.

Se entiende que, en dichas situaciones, la privación de tierra es “involuntaria” dado que, quien la posee u ocupa, no cuenta con la opción a negarse frente a la necesidad de su uso para el proyecto. La OP 4.12 se aplica así a todas las situaciones que: a) tengan relación directa y considerable con el proyecto financiado por el BM, b) sean necesarias para lograr los objetivos enunciados en los documentos del proyecto, y c) se lleven a cabo, o que estén previstos para llevarse a cabo, simultáneamente con el proyecto.

8.9 Monitoreo del desempeño de la gestión socio-ambiental

La gestión socio ambiental, conforme la EIAS de cada tipo de obra y actividad, y sus instrumentos derivados en particular el PGAS (y PR, de corresponder), establecerá los lineamientos del Programa de Monitoreo con las variables más apropiadas para medir la adecuación y efectividad de las medidas de mitigación y otras acciones de gestión socio-ambiental establecidas.

Los objetivos del Programa de Monitoreo son:

- Alertar a los responsables de las obras y actividades a través de información oportuna sobre la adecuación y efectividad, o no, de los procesos de evaluación de impacto ambiental y consultas públicas de las obras y actividades, delineados en el presente MGAS, de modo de poder realizar los cambios según sean requeridos; y
- Realizar las evaluaciones finales de las obras y actividades determinando si las medidas de mitigación diseñadas e incorporadas en los mismos resultaron exitosas.

La PBA perfeccionará los lineamientos de monitoreo propuestos (título 7.9.1) y definirá el Programa de Monitoreo específico para la ejecución de las obras, definiendo indicadores clave y factibles de medir, para determinar la situación de la población potencialmente afectada y su ambiente en el área de influencia de las obras y actividades.

Asimismo, podrá nutrirse con los resultados y/o informes del Programa de Monitoreo Ambiental (Anexo 6) del PGAS, el cual será desarrollado por los contratistas, que permitirá evaluar el estado de los diferentes componentes del ecosistema susceptibles de ser afectados por las acciones del Programa.

⁴¹ El término ‘desplazamiento’ se aplica no solo al traslado físico de actividades habitacionales, económicas y/o sociales, sino también a la afectación de dichas actividades, aun cuando no haya traslado.

8.9.1 Lineamientos para el monitoreo

Se identifica en esta sección una posible modalidad de monitoreo que permitirá medir los avances, siempre que sea factible, hacia el logro de las tres metas principales de la gestión socio-ambiental:

- Los individuos, las familias y las comunidades afectadas han mejorado sus condiciones de vida;
- El estado del ambiente biofísico / construido se ha mejorado;
- La comunidad local continúa apoyando la implementación del Programa.

El monitoreo propuesto consiste en la medición de indicadores basados en la percepción de la comunidad, así como indicadores que se independizan de la percepción. Estos últimos serán definidos junto con el Master Plan.

El monitoreo basado en la percepción de la comunidad consistirá en la realización de encuestas, entrevistas y/o Grupos Focales para que los vecinos expresen y describan cómo perciben la situación ambiental y social, acompañado de un relevamiento fotográfico que describa la situación ambiental y social. Se definirá una serie de preguntas claves las cuales serán consultadas durante el desarrollo del sub-componente de Planificación Urbana y al finalizar las obras.

El EGAS generará informes de todas las actividades de monitoreo socio ambiental que se realicen, incluyendo las visitas de supervisión a obra, identificará y documentará las adecuaciones que en función de ello pudieran requerirse (con la correspondiente comunicación a los involucrados), y se mantendrán resguardados todos estos registros.

9 CONSULTAS PÚBLICAS

9.1 Actividades de consulta iniciales realizadas para la definición del Programa

Las actividades de consulta iniciales se llevaron a cabo a través de: **i) grupos focales** de discusión, y **ii) entrevistas** en profundidad a actores claves del Municipio de Morón y del barrio Carlos Gardel.

A lo largo de dos semanas se realizaron **3 grupos focales y 17 entrevistas en profundidad**; a continuación se detallan sus contenidos y participantes.

Grupos Focales: se realizó uno (1) orientado a recabar información sobre la situación de las mujeres del barrio, y dos (2) con grupos heterogéneos abordando las problemáticas generales de Carlos Gardel. El grupo focal para la temática de género se realizó el 27 de julio de 2016. Los otros dos grupos focales con variedad de actores se desarrollaron los días 28 de julio y 1 de agosto del 2016. Para los tres se convocaron alrededor de 35 personas, participando un total de 22, entre ellas/os 16 mujeres y 7 varones⁴².

Las instituciones barriales y/o municipales que estuvieron presentes en los tres GF son las siguientes:

- Dirección de Hábitat;
- Dirección de Política Social – Discapacidad;
- Dirección de Política Social – Fortalecimiento Comunitario;
- Dirección de Política Social – Niñez y Juventud;
- Unidad de Gestión Comunitaria – UGC 3;
- Centro para la Atención Primaria de Salud – CAPS Malvinas Argentinas;
- Centro de Desarrollo Infantil – CDI del Barrio Carlos Gardel; y
- Consejo Municipal de la Mujer de Morón.

Entrevistas: Se trabajó con dos guías de entrevistas semi-estructuradas; una se aplicó a funcionarios municipales, directores y trabajadores de servicios sociales con sede en el barrio, referentes de organizaciones barriales, y vecinos; y la otra a funcionarios y directivos de agencias municipales vinculadas a la implementación de políticas de género. Con la realización de las 17 entrevistas en profundidad se pudo recabar información acerca de las condiciones de vida de los hogares y de las principales problemáticas socio-ambientales que tiene el barrio. Se indagó sobre los siguientes temas, todos transversalizados por la perspectiva de género.

A continuación, se detalla el perfil de las personas entrevistadas:

⁴² Cabe señalar que 3 de las personas participantes estuvieron presentes en varios grupos focales. Minutos antes a la realización de los mismos, se les observó que podían estar presentes pero que no intervinieran al haber participado previamente en otro grupo focal. Si bien trataron de no participar, en varias ocasiones tomaron la palabra e intervinieron en todos los grupos focales en los que estuvieron presentes.

- **Funcionarios Municipales**

Secretario de Políticas Sociales y Abordajes Integrales	Desarrollo Social
Directora de Políticas de Género	Dirección de Políticas Sociales y Abordajes Integrales
Coordinadora Centro “Vivir sin violencia”	Dirección de Políticas Sociales y Abordajes Integrales
Jefa de Depto. Social	Dir. Técnica y Social del Hábitat

- **Directores y Trabajadores en dispositivos para la prestación de servicios comunitarios**

Directora Médica	CAPS Malvinas Argentinas
Trabajadora	CAPS Malvinas Argentinas
Coordinadora	Centro de Desarrollo Infantil (Barrio Carlos Gardel) – Dirección de Políticas Sociales – Niñez y Juventud
Directora	Escuela Primaria N° 109 Alejandro Posadas
Trabajador	Equipo municipal/ ambiente

- **Vecinos del Barrio y referentes de organizaciones barriales**

Vecina (1)	Manzanera, trabajadora del Plan Más Vida
Vecino (2)	Informante clave sobre casos de discapacidad en el barrio
Vecino (3)	Referente
Vecino (4)	Comerciante con actividad en el barrio
Vecina (5)	Referente/ fundadora Comedor “Los Gardelitos”
Vecino (6)	Referente Juventud

La convocatoria de todos los actores claves para efectuar el trabajo de campo fue realizada por funcionarios de la Municipalidad de Morón, de manera verbal y/o telefónica, quienes contaban previamente con el contacto de los/as mismos/as. Se les explicó a los convocados que el motivo de las consultas era actualizar la situación del barrio de cara a una posible intervención.

Ambas técnicas de consulta fueron grabadas con el consentimiento de los/as participantes. Los grupos focales tuvieron lugar en la Casa de la Juventud del barrio Carlos Gardel. Las entrevistas en profundidad se realizaron en el mismo centro, en las dependencias del Municipio y en los domicilios de algunos/as vecinos/as.

En la presentación de los grupos focales y de las entrevistas se comunicó que el objetivo es realizar una evaluación de la situación socio-ambiental del barrio con la finalidad de generar una línea de base que permita identificar las acciones necesarias para mejorar la calidad de vida de la población del barrio, y que el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires y el Municipio de Morón se encuentran trabajando en el diseño de un futuro proyecto para llevar a cabo las acciones que se identifiquen. Se señaló que se estaban buscando fondos para las intervenciones que pudieran realizarse, sin comprometer en ningún momento la posibilidad de préstamo por parte del Banco Mundial.

Participaron en las consultas los equipos vinculados al Programa de las siguientes áreas de gobierno municipal y provincial:

- Marcela Vio, PBA
- Sandra González Altea, PBA
- Estefanía Berengan, PBA
- Teresita Isla, PBA
- Bárbara Podestá, Municipio de Morón
- Soledad Gómez, Municipio de Morón

- **Resultados**

La primera conclusión en cuanto a la respuesta de la población consultada del barrio, es que quieren que se realicen las intervenciones de mejora, razón por la cual, y teniendo en cuenta el contexto en el que sufrieron muchos vaivenes, el equipo provincial y municipal tomó la precaución de no generar demasiadas expectativas. Siguiendo esta línea, se evidenciaron diferentes posturas de parte de los consultados:

- Hubo participantes que percibieron la posibilidad de intervenir con buen agrado,
- Hubo otras personas que mostraron sentirse "defraudadas",
- Se percibió también mucho enojo causado por la sensación de olvido y estigmatización,
- Particularmente en el último grupo focal realizado, con amplia presencia de vecinas/os, hicieron bastante hincapié en "trabajar lo social",
- Por último, los consultados solicitaron tener una devolución de las conclusiones y resultados del trabajo de campo. Esta devolución será realizada durante la Consulta del presente Marco.

En cuanto a las temáticas o inquietudes que surgieron de las consultas, pueden mencionarse las siguientes:

- Infraestructura para Discapacidad,
- Gestión de residuos,
- Salud.

A las consultas e inquietudes de los consultados se respondió que serán tenidos en cuenta en la etapa de definición de los proyectos y se recalcó que se están realizando todos los esfuerzos posibles para conseguir fondos que permitan materializar las intervenciones necesarias.

De los temas e inquietudes tratados se desprende la necesidad de que sean incorporados al Programa, en mayor o menor medida, para que la/s solución/es (a través de las intervenciones) sean sólidas e integrales. Las cuestiones de infraestructura para discapacidad y estado de humedad de los edificios deberán ser tenidas en cuenta dentro del sub-componente 2.2 (obras). La cuestión de gestión social se abordará dentro del sub-componente 2.3, así como la cuestión de gestión ambiental (residuos y plagas), que además deberá ser abordada en conjunto con el Municipio.

Las cuestiones antes mencionadas resultantes de la primera consulta, han sido incorporadas al presente MGAS.

9.2 Consulta Pública sobre el MGAS

La elaboración del MGAS incluye un proceso de consulta pública con los interesados sobre este propio instrumento, tal como se mencionó anteriormente, con el objetivo de exponer los aspectos ambientales y sociales vinculados a las actividades que se desarrollarán y la propuesta de manejo de los mismos. El MGAS será publicado en la página Web del GPBA y en el InfoShop del Banco.

El lugar seleccionado para la socialización de MGAS fue el salón Municipal “Polideportivo Gorki Grana”, situado en Santa María de Oro 3530 ubicado en el Partido de Morón. La selección de dicho lugar obedeció a la cantidad de personas que se estima formarán parte de la actividad (aproximadamente 200 personas). El barrio no cuenta con ningún espacio que permita llevar adelante la misma, por lo tanto, se eligió el Polideportivo ya que cuenta con un Salón de Usos Múltiples y un micro estadio con instalaciones adecuadas, previendo además el suministro de transporte para el traslado de los participantes que así lo requieran. Se considerarán medidas particulares para aquellas personas con movilidad reducida.

La convocatoria será realizada para el día miércoles 9/11, con una duración aproximada de tres horas. El encuentro consiste en la presentación del Programa de Mejora del Hábitat en Barrios Vulnerables del Área Metropolitana de Buenos Aires. En esta instancia se socializarán las principales problemáticas ambientales y sociales identificadas en el Barrio Carlos Gardel. Se invitarán a formar parte a funcionarios municipales y provinciales y todos los participantes de las entrevistas personalizadas, los focus group y referentes comunitarios, como así también todos aquellos vecinos que estén interesados en participar. La convocatoria Se llevará adelante mediante visitas domiciliarias y llamados telefónicos que aseguren una presencia representativa y puedan dar cuenta de las necesidades del barrio.

Se diseñará una pieza de comunicación (folleto, afiche u otro) que permitirá acercar a la población la información pertinente a dicha convocatoria. Asimismo, se cursarán invitaciones puerta a puerta a las instituciones, manzanas y otros agentes del desarrollo territorial que colaborarán a su vez en la difusión de la mencionada convocatoria. Se confeccionará un registro con vistas a identificar la participación comprometida por los actores convocados. Dicho compromiso será ratificado a partir de una planilla firmada por los participantes.

Estarán disponibles para la consulta de los vecinos copias impresas de los tres documentos confeccionados por el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires en el marco del Programa de Desarrollo Sostenible y Mejora del Hábitat en el Área Metropolitana de Buenos Aires: Marco de Gestión Ambiental y Social, Marco de Reasentamiento y Evaluación Social. Dichas copias estarán accesibles en el horario de atención de las siguientes dependencias municipales:

- Unidad de Gestión y Participación Nº 3 (UGC 3) en Pedernera 280, El Palomar.
- Centro de Atención Primaria para la Salud (CAPs) Malvinas Argentinas, Marconi y Namuncurá.
- Casa de la Juventud, Namuncurá 331.
- Y en las páginas web de:
- Ministerio de Economía: <http://www.ec.gba.gov.ar/>
- Ministerio de Infraestructura: <http://www.mosp.gba.gov.ar/>

La presentación se desarrollará en tres momentos. Primeramente se compartirá un video institucional que brindará a los participantes una perspectiva actualizada sobre las principales intervenciones del Gobierno municipal, en torno al partido y el barrio. En segundo lugar, autoridades de la Provincia de Buenos Aires presentarán las características generales del Programa, objeto de esta convocatoria y seguidamente se realizará una devolución de las

principales problemáticas ambientales y sociales detectadas en el transcurso del relevamiento socio-habitacional efectuado por equipos municipales y provinciales entre los meses de Julio y Agosto. Finalmente, se ofrecerá un espacio de consulta para que los participantes puedan manifestar sus inquietudes.

La instancia de convocatoria y desarrollo de la actividad serán plasmados en un documento que recuperará las principales contribuciones e inquietudes de los asistentes. Dicho documento contará también con un anexo fotográfico orientado a reflejar la convocatoria y a testimoniar los diversos momentos del desarrollo de la presentación. A su vez, estos aportes serán insumo fundamental para la formulación de las propuestas para el Barrio Carlos Gardel.

Las conclusiones de las consultas serán consideradas y se efectuarán los correspondientes ajustes al MGAS. La versión ajustada del MGAS será publicada.

Las responsabilidades en relación a la consulta se han definido de la siguiente manera:

- Convocatoria, espacio y traslado: Municipio de Morón
- Coordinación del encuentro: Provincia de Buenos Aires - Municipio de Morón
- Registro Fotográfico: Municipio de Morón

En el Anexo 9 se presenta el Informe detallado de la Consulta.

10 FORTALECIMIENTO DE LA GESTIÓN AMBIENTAL Y SOCIAL

10.1 Diagnóstico rápido de capacidades institucionales para el manejo socio-ambiental

Fortalezas: la PBA cuenta con diversas áreas con *expertise* en las temáticas socio-ambientales. Los recursos humanos de las áreas son profesionales con experiencia y trayectoria en el diseño, ejecución y control de obras de servicios públicos, drenaje, mejoramiento edilicio y urbano, entre muchas otras. Estas áreas han sido mencionadas y descritas en el capítulo 5.2.2 y en el capítulo 6.

Desafíos: Para lograr la eficiente ejecución del programa, la PBA requiere de la conformación de un EGAS dinámico que complemente las áreas expertas definidas en este MGAS, que interactúe, participe y genere sinergias de mejoras en las etapas de la gestión socio ambiental de cada proyecto de obra.

10.2 Plan de Fortalecimiento Ambiental y Social para la implementación del Programa

En esta sección se incluye una tipología de actividades de fortalecimiento, incluyéndose al final un plan preliminar de actividades incluyendo sus costos.

El Plan prevé la contratación externa de expertos en temas específicos de gestión socio ambiental, cuyos trabajos permitan ejecutar el presente MGAS y complementariamente fortalecer las capacidades de gestión de las principales instituciones que intervienen en la ejecución del Programa.

El equipo EGAS, permitirá el cumplimiento de las siguientes funciones esperadas, en el marco del presente MGAS:

- **Durante la etapa de diseño de obras:**
 - i) Elaborar las Evaluaciones de Impacto Ambiental.
 - ii) Supervisar el cumplimiento de la legislación ambiental (ej.: Aprobación oportuna de la DIA por el Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible o el Municipio, según corresponda).
 - iii) Organizar las Consultas Públicas a realizar en el ámbito del Programa con distintos actores de la sociedad civil (ej.: Vecinos, ONGs, cámaras empresariales, Municipio, Iglesia, etc.) y sistematizar la documentación de las mismas y de sus resultados.
 - iv) Coordinar la implementación de las actividades de comunicación (divulgación y consulta) del presente MGAS y las que emerjan del mismo, integrándolas en lo posible al Mecanismo de Atención de Reclamos y Resolución de Conflictos previsto a nivel institucional.
- **Durante la etapa de licitación de las obras:**
 - v) Incorporar las Especificaciones Técnicas Ambientales Particulares en los Documentos Específicos de Licitación.
 - vi) Publicar los Documentos Específicos de Licitación en los canales estipulados de acuerdo al tipo de adquisición.
 - vii) Dar soporte al área de adquisiciones.

- **Durante la etapa de ejecución de las obras:**

- viii) Aprobación de los Planes de Gestión Ambiental y Social que deberán ser presentados por las Contratistas.
- ix) Supervisar la implementación de los Planes de Gestión Ambiental y Social de acuerdo con sus términos.
- x) Coordinar la implementación de las actividades de comunicación y participación relativa a la ejecución de las obras, integrándolas en lo posible al mecanismo de comunicación institucional.
- xi) Realizar y supervisar el monitoreo de los resultados de las actividades ambientales y sociales del Programa.

Asimismo, algunas actividades de fortalecimiento que podrán llevarse adelante, son:

- 1) Talleres de capacitación en temas específicos de gestión socio-ambiental, con el objetivo de internalizar y fortalecer los conocimientos prácticos del personal de la PBA y del Municipio, en temas como reasentamiento involuntario, evaluación y mitigación de impactos ambientales y sociales, políticas de salvaguarda del Banco Mundial, etc.;
- 2) Contratación de consultoría individual;
- 3) Adquisición de bienes (mobiliario, equipamiento informático, otros);
- 4) Actividades de sensibilización con la comunidad, incluyendo las actividades de logística de la comunicación.

11 PRESUPUESTO ESTIMADO PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL MGAS

11.1 Recursos financieros y humanos

En este capítulo se resumen todas las actividades que serán requeridas para una adecuada implementación del MGAS y sus costos estimados, incluyendo las actividades de fortalecimiento institucional para la conformación del EGAS:

Recursos financieros para la gestión socio-ambiental de las obras y actividades: Se presenta la estimación de estos recursos mediante porcentajes estimados de los montos globales de las obras y actividades que se deberán asignar a su gestión socio-ambiental, los cuales están en torno al 1 / 1,5%, dependiendo de cada tipo de obra y de la envergadura de las mismas.

Conformación del EQUIPO EGAS: A continuación se detalla el personal que será necesario contratar para la conformación del equipo EGAS y la adecuada implementación del presente MGAS.

- Especialistas Ambientales: 1 especialista en supervisión de obras y un especialista con experiencia en desarrollo de EIAS y gestión ambiental (40 hs/semana).
- Especialista en Comunicación Social: 1 profesional dedicado a tiempo completo (40 hs/semana).
- Especialista Social: 1 profesional dedicado a tiempo completo (40 hs/semana).
- Personal administrativo: 1 técnico dedicado a tiempo completo (40 hs/semana).

La PBA podrá contratar servicios de consultoría para la realización de las Evaluaciones de Impacto Ambiental, la Supervisión y la Verificación de Cierre de las obras y actividades.

Además, para la preparación del PR si fuera el caso, se contratarán los siguientes profesionales especialistas, quienes estarán dedicados a tiempo completo:

- Coordinador, especialista en reasentamiento involuntario.
- Abogado, con experiencia en expropiaciones y casos de reasentamiento involuntario.
- Especialista en tasaciones.
- Agrimensor, con experiencia en mensura y expropiaciones.
- Especialista social, con experiencia en reasentamiento involuntario.
- Especialistas técnicos de las áreas temáticas correspondientes a los componentes del proyecto.

Tabla N°26: Recursos humanos necesarios y costos asociados.

Cantidad	Perfil Profesional	Monto Total en \$Ar	Monto Total en USD
EQUIPO EGAS			
1	Especialista Ambiental en supervision de obras	\$ 1.080.000	USD 72.000
1	Especialista Ambiental en elaboracion EIA/PGA	\$ 1.080.000	USD 72.000
1	Comunicación Social	\$ 360.000	USD 24.000
1	Especialista Social	\$ 1.080.000	USD 72.000
1	Administrativo / Seguimiento	\$ 720.000	USD 48.000
			USD 288.000
EQUIPO (PLAN DE REASENTAMIENTO)			
1	Coordinador RI	\$ 840.000	USD 56.000
1	Legales	\$ 1.080.000	USD 72.000
1	Tasaciones	\$ 300.000	USD 20.000
1	Agrimensos	\$ 600.000	USD 40.000
1	Sociales	\$ 360.000	USD 24.000
2	Técnicos	\$ 960.000	USD 64.000
			USD 276.000

Fuente: elaboración propia.

11.2 Presupuesto estimado

A continuación se resumen las actividades necesarias para una adecuada implementación del MGAS y sus costos estimados, los cuales deberán ser financiados por el Proyecto.

Tabla N°27: Resumen de actividades para la implementación del MGAS y sus costos estimados.

Actividad	Objetivo	Destinatarios	Duración	Costo Estimado
Recursos Humanos especializados				
Contratación de profesionales tal como se detalla en el punto 10.1.	Los especialistas conformaran el equipo EGAS del Programa. Esto permitirá un aumento en la capacidad de planificación, ejecución y supervisión socio ambiental del Programa en su conjunto, y en particular lo vinculado a la implementación de este MGAS, a través de un número adecuado de recursos humanos especializados. Además se mejorarán las habilidades de planificación y	EGAS	Al inicio del Programa y durante toda la ejecución del mismo.	U\$S 288.000

	supervisión en articulación con las áreas técnicas de la PBA implicadas en el Programa.			
Asistencia técnica especializada				
Consultorías para el desarrollo de Evaluaciones de Impacto Ambiental	Esta asistencia, de ser requerida, permitirá financiar las evaluaciones de impacto ambiental de las obras y actividades del Programa.	EGAS	Tras el proceso de categorización de las obras y actividades	U\$S 100.000
Consultorías de supervisión de obras y auditorías de cierre de obras (incluyendo supervisión ambiental y social).	Estas asistencias técnicas podrá servir de apoyo al EGAS(n en caso que lo requiera) para llevar adelante la supervisión ambiental de las obras	EGAS	Al inicio de cada obra una vez adjudicado el contrato y al finalizar cada obra.	U\$S 50.000 (Estimativo. El costo se determinará con exactitud en base al monto de los contratos de construcción)
Equipamiento				
Equipamiento informático	Se prevé la adquisición de equipamiento que permitirá asegurar la adecuada implementación de la gestión social y ambiental, tales como equipos informáticos, software, cámaras fotográficas y de video, entre otros.	EGAS	Durante la implementación del Programa	U\$S 20.000
Capacitación en materia socio-ambiental				
Taller sobre aspectos de manejo ambiental con foco en salvaguardas ambientales	El taller apunta a la consolidación de los procedimientos de gestión previstos en el Marco de Gestión Ambiental y Social del Programa y al análisis de las políticas de salvaguardas aplicables. El mismo, servirá para aumentar la capacidad de gestión ambiental y la capacidad de medición de los resultados (indicadores) e impactos ambientales conjuntamente con su monitoreo. Abordará la integración de aspectos sobre reasentamiento involuntario en los sistemas de evaluación ambiental de las obras.	EGAS y Organismos involucrados	Durante el Programa	U\$S 5.000

Taller sobre aspectos de manejo social con foco en salvaguardas sociales y sobre aspectos de difusión y consulta	El taller apunta primordialmente a la consolidación de conocimientos y aplicación del MPR, de aplicar. Servirá para aumentar las capacidades de planificación e incorporación de aspectos sociales en el proceso de evaluación y ejecución de las obras y la capacidad de medición de los resultados (indicadores) e impactos sociales conjuntamente con su monitoreo. También incluirá los aspectos de divulgación y consultas.	EGAS y Organismos involucrados	En caso que se requiera y en forma previa a la ejecución de las obras	U\$S 5.000
Otras actividades de capacitación en materia socio-ambiental, a identificar durante la implementación del Programa	Consolidación o incorporación de conocimientos en temas a identificar durante la implementación del Programa	EGAS y Organismos involucrados	Durante la implementación del Programa	U\$S 5,000
			TOTAL	U\$S 473.000

Anexo 1 - Actividades Iniciales de Difusión y Consulta

1 Introducción

Conforme lo requerido por la Política de Evaluación Ambiental del Banco Mundial (OP 4.01) el Proyecto de Transformación Urbana del AMBA es considerado de categoría “A”, por lo que le corresponde la realización de al menos dos (2) consultas a los grupos afectados por el proyecto. La primera de estas consultas debe efectuarse antes de finalizar los Términos de Referencia (TDR) del Marco de Gestión Ambiental y Social (MGAS), con el fin de comunicar a los consultados los objetivos del Proyecto, las posibles intervenciones a realizar y los posibles impactos sociales y ambientales, y recibir su devolución y opiniones.

El objetivo de esta consulta es involucrar a los grupos afectados e incorporar los resultados de la consulta a los TDR del MGAS. El presente documento describe las actividades de consulta realizadas, los temas conversados y las respuestas obtenidas.

2 Metodología de Consulta

La metodología empleada consistió en: **i) grupos focales** de discusión, y **ii) entrevistas** en profundidad a actores claves del Municipio de Morón y del barrio Carlos Gardel.

A lo largo de dos semanas se realizaron 3 grupos focales y 17 entrevistas en profundidad⁴³; a continuación se detallan sus contenidos y participantes.

2.1 Grupos Focales

Los grupos focales de discusión son una técnica de recolección de datos mediante una entrevista grupal semi-estructurada, la cual gira alrededor de una temática propuesta por el investigador. Es un medio adecuado para poner atención a un objeto específico de estudio para estar cercano a él, para buscar información a través de la interacción discursiva y la contrastación de las opiniones de los/as participantes. Se trata de un método de investigación colectivista centrado en la pluralidad y variedad de opiniones, actitudes y experiencias de los participantes⁴⁴. Se decidió acudir a este método para dar la palabra a vecinas/os del barrio y a aquellos funcionarios que intervienen con sus acciones en él.

Se realizaron tres (3) grupos focales: uno (1) orientado a recabar información sobre la situación de las mujeres del barrio, y dos (2) con grupos heterogéneos abordando las problemáticas generales de Carlos Gardel. El grupo focal para la temática de género se realizó el 27 de julio de 2016. Los otros dos grupos focales con variedad de actores se desarrollaron los días 28 de julio y 1 de agosto del 2016. Para los tres se convocaron alrededor de 35 personas, participando un total de 22, entre ellas/os 16 mujeres y 7 varones⁴⁵.

⁴³ Ver Anexo 1 de este documento para tener información de los modelos de grupo focal y entrevistas en profundidad implementados.

⁴⁴ Véase, MARTÍNEZ MIGUÉLEZ, Miguel: “Los grupos focales de discusión como método de investigación”, versión en internet en <http://miguelmartinezm.atspace.com/gruposfocales.html> (Agosto 2016).

⁴⁵ Cabe señalar que 3 de las personas participantes estuvieron presentes en varios grupos focales. Minutos antes a la realización de los mismos, se les observó que podían estar presentes pero que no intervinieran al haber participado previamente en otro grupo focal. Si bien trataron de no participar, en varias ocasiones tomaron la palabra e intervinieron en todos los grupos focales en los que estuvieron presentes.

A) Grupos focales perspectiva general:

En esta parte del trabajo de campo, se propuso entablar un debate entre habitantes y actores claves del Barrio Carlos Gardel, para lo que se realizaron dos (2) grupos focales del que participaron entre 8 y 10 personas. A partir de determinados ítems se propuso relevar información que otorgara nuevas categorías conceptuales y variables de análisis en torno a los siguientes tópicos:

- breve historia del nacimiento y conformación del barrio;
- relevamiento de infraestructura urbana básica: agua, electricidad, gas, salud, educación, espacios públicos;
- impactos en la vida del barrio por deficiencia o falta de servicios básicos;
- identificación de problemáticas estructurales en el barrio;
- relevamiento de organizaciones comunitarias y actividades socio-culturales y deportivas.
- identificación de liderazgos y de conflictos entre organizaciones barriales;
- identificación de relaciones entre los liderazgos de la comunidad y los agentes del Estado.

B) Grupo focal perspectiva de género:

En este grupo focal participaron 8 mujeres, todas vecinas del barrio Carlos Gardel, y representantes de instituciones barriales o municipales con acciones en el espacio barrial. En este caso se propusieron los siguientes tópicos:

- titularidad de la vivienda a nombre de las mujeres;
- datos socio-económicos: nivel de educación, ocupación, salud, inseguridad, violencia, roles de género al interior de los hogares;
- uso del tiempo de las mujeres;
- condiciones de salud;
- impactos en la vida de las mujeres de la deficiencia o falta de servicios básicos;
- participación y rol de las mujeres en organizaciones comunitarias y actividades socio-culturales y deportivas;
- identificación de liderazgos femeninos.

Las instituciones barriales y/o municipales que estuvieron presentes en los tres GF son las siguientes:

- Dirección de Hábitat,
- Dirección de Política Social – Discapacidad;
- Dirección de Política Social – Fortalecimiento Comunitario;
- Dirección de Política Social – Niñez y Juventud;
- Unidad de Gestión Comunitaria – UGC 3;
- Centro para la Atención Primaria de Salud – CAPS Malvinas Argentinas;
- Centro de Desarrollo Infantil – CDI del Barrio Carlos Gardel;
- Consejo Municipal de la Mujer de Morón.

2.2 Entrevistas en profundidad

La característica distintiva de una estrategia cualitativa es su carácter abierto y flexible en el diseño, cuestión que tiene implicancias en el desarrollo de este tipo de investigación en la medida en que el diseño cumple un papel orientador que puede ser redefinido en el curso del

estudio teniendo en cuenta los resultados preliminares del análisis. En este sentido, la estrategia propuesta permitió conocer las percepciones, opiniones y valoraciones de los propios vecinos del barrio.

Se trabajó con dos guías de entrevistas semi-estructuradas: una se aplicó a funcionarios municipales, directores y trabajadores de servicios sociales con sede en el barrio, referentes de organizaciones barriales, y vecinos; y la otra a funcionarios y directivos de agencias municipales vinculadas a la implementación de políticas de género. Con la realización de las 17 entrevistas en profundidad se pudo recabar información acerca de las condiciones de vida de los hogares y de las principales problemáticas socio-ambientales que tiene el barrio. Se indagó sobre los siguientes temas, todos transversalizados por la perspectiva de género:

- La situación respecto del régimen de tenencia de la tierra y las viviendas,
- Salud,
- Empleo,
- Educación,
- Inseguridad,
- Violencia de género,
- Estado edilicio de las viviendas,
- Estado de conservación de los espacios públicos y/o carencia de los mismos,
- Cobertura y estado de los servicios básicos,
- Accesibilidad vial del barrio,
- Relevamiento de organizaciones estatales o sociales que trabajen en el barrio y las relaciones establecidas entre ellas.

A continuación, se detalla el perfil de las personas entrevistadas:

- Funcionarios Municipales

Secretario de Políticas Sociales y Abordajes Integrales	Desarrollo Social
Directora de Políticas de Género	Dirección de Políticas Sociales y Abordajes Integrales
Coordinadora Centro “Vivir sin violencia”	Dirección de Políticas Sociales y Abordajes Integrales
Jefa de Depto. Social	Dir. Técnica y Social del Hábitat

- Directores y Trabajadores en dispositivos para la prestación de servicios comunitarios

Directora Médica	CAPS Malvinas Argentinas
Trabajadora	CAPS Malvinas Argentinas
Coordinadora	Centro de Desarrollo Infantil (Barrio Carlos Gardel) – Dirección de Políticas Sociales – Niñez y Juventud
Directora	Escuela Primaria N° 109 Alejandro Posadas
Trabajador	Equipo municipal/ ambiente

- Vecinos del Barrio y referentes de organizaciones barriales

Vecina (1)	Manzanera, trabajadora del Plan Más Vida
------------	--

Vecino (2)	Informante clave sobre casos de discapacidad en el barrio
Vecino (3)	Referente
Vecino (4)	Comerciante con actividad en el barrio
Vecina (5)	Referente/ fundadora Comedor “Los Gardelitos”
Vecino (6)	Referente Juventud

3 Presentaciones realizadas acerca de las intervenciones

La convocatoria de todos los actores claves para efectuar el trabajo de campo fue realizada por funcionarios de la Municipalidad de Morón, de manera verbal y/o telefónica, quienes contaban previamente con el contacto de los/as mismos/as. Se les explicó a los convocados que el motivo de las consultas era actualizar la situación del barrio de cara a una posible intervención.

Ambas técnicas de consulta fueron grabadas con el consentimiento de los/as participantes. Los grupos focales tuvieron lugar en la Casa de la Juventud del barrio Carlos Gardel. Las entrevistas en profundidad se realizaron en el mismo centro, en las dependencias del Municipio y en los domicilios de algunos/as vecinos/as.

En la presentación de los grupos focales y de las entrevistas se comunicó que el objetivo es realizar una evaluación de la situación socio-ambiental del barrio con la finalidad de generar una línea de base que permita identificar las acciones necesarias para mejorar la calidad de vida de la población del barrio, y que el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires y el Municipio de Morón se encuentran trabajando en el diseño de un futuro Proyecto para llevar a cabo las acciones que se identifiquen. Se señaló que se estaban buscando fondos para las intervenciones que pudieran realizarse, sin comprometer en ningún momento la posibilidad de préstamo por parte del Banco Mundial.

Participaron en las consultas los equipos vinculados al proyecto de las siguientes áreas de gobierno municipal y provincial:

- Marcela Vio, PBA
- Sandra González Altea, PBA
- Estefanía Berengan, PBA
- Teresita Isla, PBA
- Bárbara Podestá, Municipio de Morón
- Soledad Gómez, Municipio de Morón

4 Resultados

La primera conclusión en cuanto a la respuesta de la población consultada del barrio, es que quieren que se realicen las intervenciones de mejora, razón por la cual, y teniendo en cuenta el contexto en el que sufrieron muchos vaivenes, el equipo provincial y municipal tomó la precaución de no generar demasiadas expectativas. Siguiendo esta línea, se evidenciaron diferentes posturas de parte de los consultados:

- Hubo participantes que percibieron la posibilidad de intervenir con buen agrado; “todo lo que se haga para mejorar las condiciones de vida de la población es poco”.

- Hubo otras personas que mostraron sentirse "defraudadas", desde el punto de vista que son poblaciones que ya están cansadas de promesas por parte del Estado que nunca llegan a materializarse.
- Se percibió también mucho enojo causado por la sensación de olvido y estigmatización.
- Particularmente en el último grupo focal realizado, con amplia presencia de vecinas/os, hicieron bastante hincapié en "trabajar lo social". En varias ocasiones los vecinos expresaron que por más que se "arreglen las calles y edificios, si no se atiende como se debería a las cuestiones sociales que les afectan, es mejor que no se haga nada. No sirve de nada".
- Por último, los consultados solicitaron tener una devolución de las conclusiones y resultados del trabajo de campo. Esta devolución será realizada durante la Consulta del presente Marco.

En cuanto a las temáticas o inquietudes que surgieron de las consultas, pueden mencionarse las siguientes:

- **Infraestructura para Discapacidad:** hay una alta incidencia de casos de discapacidad motriz en el barrio. Las actuales condiciones de la infraestructura, las condiciones acceso de los edificios (monoblocks de 3 pisos a los cuales sólo se accede por escalera) en particular la falta de rampas y el deterioro de los espacios públicos, constituyen barreras que reducen la accesibilidad de las personas con discapacidad motriz, reforzando las situaciones de exclusión a las que se hallan expuestas.
- **Gestión de residuos:** la presencia de residuos permanente en veredas y calles obstruye los desagües pluviales y genera focos anti higiénicos. A los residuos domiciliarios se les suma la presencia de automóviles desarmados y quemados in situ.
- **Salud:** hay una alta incidencia de problemas respiratorios en los habitantes del barrio, la cual si bien está relacionada al estado de pobreza también está influenciada por la humedad presente en los departamentos y edificios (monoblocks). Los principales problemas de salud que se identificaron se relacionan con enfermedades respiratorias, índice bajo de peso, mordidas de ratas, situaciones ambientales por la no recolección de basura; y en el caso de las mujeres la "procreación no responsable". Se alegaron altas tasas de fecundidad adolescente, siendo la edad media de las madres al nacer el primer hijo de 15 años.

A las consultas e inquietudes de los consultados se respondió que serán tenidos en cuenta en la etapa de definición de los proyectos y se recalcó que se están realizando todos los esfuerzos posibles para conseguir fondos que permitan materializar las intervenciones necesarias.

De los temas e inquietudes tratados se desprende la necesidad de que sean incorporados al Proyecto, en mayor o menor medida, para que la/s solución/es (a través de intervenciones) sean sólidas e integrales. Las cuestiones de infraestructura para discapacidad y estado de humedad de los edificios deberán ser tenidas en cuenta dentro del sub componente 2.2 (obras). La cuestión de gestión social se abordará dentro del sub componente 2.3. La cuestión de gestión ambiental (residuos), deberá ser abordada principalmente por el Municipio.

Los TDR para el MGAS indican que éste estará basado en el principio de flexibilidad, la cual permitirá la adopción de soluciones a las nuevas necesidades o requerimientos que eventualmente surjan de las consultas y de la implementación práctica de los sub-proyectos. Las cuestiones antes mencionadas resultantes de la primera consulta, que están siendo analizadas

por el equipo provincial, serán incorporadas al MGAS en la medida que se determine según las posibilidades.

Anexo 2 - Marco de Políticas de Reasentamiento

SIGLAS Y ABREVIATURAS

AMBA: Área Metropolitana de Buenos Aires

BM: Banco Mundial

CN: Constitución Nacional

EIAS: Estudio de Impacto Ambiental y Social

INDEC: Instituto Nacional de Estadística y Censos

IVBA: Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires

MARRC: Mecanismo de Atención de Reclamos y Resolución de Conflictos

ME: Ministerio de Economía

MlySP: Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos, PBA

MPR: Marco de Política de Reasentamiento

PBA: Provincia de Buenos Aires

PO: Política Operacional del Banco Mundial

PR: Plan de Reasentamiento

RMBA: Región Metropolitana de Buenos Aires

RPPVAP: Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios

SF: Subsecretaría de Finanzas

SSTUV: Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda

UCEPO: Unidad de Coordinación de Proyectos de Obras

UEP: Unidad Ejecutora del Proyecto

INDICE DE TABLAS

- Tabla 1. Tratados Internacionales sobre Derechos Humanos
- Tabla 2. Resumen de las correspondencias y brechas observadas
- Tabla 3. Nivel de correspondencia de la normativa nacional y provincial respecto a la PO 4.12
- Tabla 3. Tipo de impactos y variables
- Tabla 4. Alternativas de compensación y asistencia para situaciones de tenencia formal
- Tabla 5. Etapas técnicas del programa y tiempos de formulación e implementación del PR

INDICE DE FIGURAS

- Figura 1. Síntesis de Componentes
- Figura 2. Conjuntos Habitacionales Tipología 1 y 4
- Figura 3. Localización de los Conjuntos Habitacionales Tipología 1 y 4
- Figura 4. Perímetros de los Conjuntos Habitacionales Tipología 1 y 4
- Figura 5. Listado de Trabajos Preparatorios
- Figura 6. Organigrama del Proyecto

SINTESIS

El objetivo general del Proyecto “Transformación Urbana del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA)”, es promover soluciones integrales para contribuir a la mejora de la calidad de vida de los habitantes en situación de vulnerabilidad del área metropolitana, mediante el desarrollo de 5 componentes: 1) Integración social y urbana de la Villa 31 y 31 bis⁴⁶ en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), 2) Mejora del hábitat en Barrios Vulnerables del Gran Buenos Aires (GBA)⁴⁷, 3) Fortalecimiento del Planeamiento y la Gestión del Área Metropolitana de Buenos Aires, 4) Administración, seguimiento y monitoreo de los Componentes ejecutados

⁴⁶ Villas: Urbanizaciones o auto urbanizaciones informales productos de ocupaciones de tierra urbana vacante o de la afectación de tierras fiscales por el Estado para asentar a las familias provisoriamente, cuyas características son: Tramas Irregulares (no son barrios amanzanados sino organizados en intrincados pasillos), las viviendas son construidas con materiales precarios o de desecho, cuentan con alta densidad poblacional, escaso o nulo espacio verde e infraestructura autoprovista. Fuente: Ley N° 14.449 de la Provincia de Buenos Aires “Acceso Justo al Hábitat”.

⁴⁷ Los 24 partidos de la Provincia de Buenos Aires que conforman el Gran Buenos Aires (GBA) son: Lomas de Zamora, Quilmes, Lanús, General San Martín, Tres de Febrero, Avellaneda, Morón, San Isidro, Malvinas Argentinas, Vicente López, San Miguel, José C. Paz, Hurlingham, Ituzaingó, La Matanza, Almirante Brown, Merlo, Moreno, Florencio Varela, Tigre, Berazategui, Esteban Echeverría, San Fernando y Ezeiza.

por la CABA y 5) Administración, seguimiento y monitoreo del Componente ejecutado por la Provincia de Buenos Aires (PBA).

El Programa “Mejora del Hábitat en Barrios vulnerables del Gran Buenos Aires (GBA)”, consiste en el desarrollo de intervenciones para la mejora del hábitat en enclaves de características sociales, urbanas y ambientales deficitarias.

El Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios (RPPVAP) creado en el marco de la Ley 14.449⁴⁸ se concibe como la herramienta de captación de información para la implementación del “régimen de integración socio-urbana” (Artículo 28). A partir de ese Registro, la Provincia de Buenos Aires cuenta con 1.579 barrios inscriptos (o en proceso de inscripción) al año 2015. Los mismos abarcan una superficie de 14.708 hectáreas, en donde residen aproximadamente 417.932 hogares, el 2,6% de la superficie urbana y el 8,7% de los hogares de la Provincia de Buenos Aires. Por otra parte, el censo 2010 indicó que existían 1.240.753 hogares deficitarios. Eso equivale al 25,9% de todos los hogares del territorio provincial, que suman 4.789.484. El 71,6% se encuentran en los 24 partidos del Gran Buenos Aires.

Cabe mencionar que el déficit no sólo es cuantitativo, sino que también se registran déficits cualitativos asociados al grado de ocupación de hogares, conexión a redes de servicios, estado de preservación edilicio, entre otras variables que atienden a una concepción más amplia y compleja del hábitat.

En ese sentido desde la Provincia de Buenos Aires surge el interés por hacer una revisión sobre las políticas públicas de producción de viviendas de los años `70, enmarcadas en la construcción de conjuntos habitacionales, que hoy a casi cinco décadas presentan un grado de deterioro elevado y se constituyen en nodos donde ese déficit cualitativo se avizora ampliamente.

Según lo abordado en el Proyecto ReHabitat sobre los Conjuntos Habitacionales construidos por el Estado⁴⁹ se destacan 80 conjuntos habitacionales en el Gran Buenos Aires. De ese universo de conjuntos habitacionales, resulta un total de 41.445 unidades.

En este marco el Programa plantea los siguientes ejes de acción: a) Planificación Urbana, b) Infraestructura edilicia, urbana y de servicios y c) Gobernanza y capital social.

Este Marco de Reasentamientos se desarrolla específicamente para el Componente 2: “Mejora del hábitat en Barrios vulnerables del Gran Buenos Aires (GBA)”, siendo que para el Componente 1 se desarrollará su propio Marco de Reasentamientos ajustándose a la legislación y procedimientos administrativos propios del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

INTRODUCCIÓN

⁴⁸ Ley de Acceso Justo al Hábitat <http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/l-14449.html>

⁴⁹ Hacia un programa de rehabilitación de los Conjuntos Habitacionales construidos por el Estado. Eduardo Beckinschtein; Lucía E. Calcagno; Domingo Pablo Risso Patrón. Primera edición, Buenos Aires, Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo, Sociedad Central de Arquitectos, 2013.

El programa de “Mejora del Hábitat en Barrios vulnerables del Gran Buenos Aires (GBA)”⁵⁰ se encuentra orientado a promover soluciones integrales con el objeto de contribuir a la mejora de la calidad de vida de los habitantes en situación de vulnerabilidad en municipios del Gran Buenos Aires. Sus principales ejes de acción son los siguientes:

- Planificación Urbana
- Infraestructura edilicia, urbana y de servicios
- Gobernanza y capital social

Las intervenciones específicas del Programa no han sido definidas al momento de su formulación y serán identificadas durante su implementación. Al respecto, las intervenciones podrán desarrollarse en conjuntos habitacionales que cumplan con los siguientes criterios de elegibilidad: conjuntos habitacionales entre 500 a 999 y 1000 a 1999 unidades -entre los que se encuentran los conjuntos habitacionales finalizados antes de 1977 (Plan Alborada), y los iniciados luego (Plan FONAVI)-; considerando asimismo las tipologías 1 o 4 (Combinación de más de una tipología, cuando en su combinación de tipologías hay del tipo 1). Así, y con el objetivo de salvaguardar los derechos e intereses de eventuales afectados en el caso de que las obras y acciones previstas involucren reasentamiento físico de población o afectación de sus actividades económicas o medios de subsistencia, se elabora el presente Marco de Política de Reasentamiento (en adelante MPR).

El MPR se desarrolla en el marco de la Política Operacional 4.12 (PO 4.12) del Banco Mundial y es consistente con el plexo normativo e institucional existente a nivel nacional y provincial. La PO 4.12 se encuentra destinada a evitar o reducir al mínimo los reasentamientos, o cuando aquellos resulten inevitables, a ejecutar el reasentamiento involuntario como programa de desarrollo sostenible, contribuyendo para que las personas desplazadas mejoren sus niveles de vida, o al menos recuperen los niveles que tenían antes del desplazamiento⁵¹.

En esta línea, el MPR constituye una guía de procedimientos a desarrollar respecto a la formulación, implementación y monitoreo de Planes de Reasentamiento (PR), documentos que podrían requerirse en caso de que las acciones del proyecto dieran lugar a: a) Desplazamiento de población o pérdida de la vivienda, b) Pérdida de activos o acceso a los mismos, y c) Pérdida de fuentes de ingresos o medios de subsistencia, más allá de requerirse traslado físico de población.

Se entiende que, en dichas situaciones, la privación de tierra es “involuntaria” dado que, quien la posee u ocupa, no cuenta con la opción a negarse frente a la necesidad de su uso para el proyecto. La PO 4.12 se aplica así a todas las situaciones que: a) tengan relación directa y considerable con el proyecto financiado por el Banco, b) sean necesarias para lograr los objetivos enunciados en los documentos del proyecto, y c) se lleven a cabo, o que estén previstos para llevarse a cabo, simultáneamente con el proyecto.

⁵⁰ El Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) se encuentra conformada por la Ciudad de Buenos Aires y el primer y segundo cordón de la Provincia de Buenos Aires, coincide con los 24 municipios de la definición de Gran Buenos Aires del INDEC.

⁵¹ El término ‘desplazamiento’ se aplica no solo al traslado físico de actividades habitacionales, económicas y/o sociales, sino también a la afectación de dichas actividades, aun cuando no haya traslado.

EL PROYECTO

- o Descripción de las acciones a financiar

Figura 1. Síntesis de Componentes

Componente 1: Integración social y urbana del Barrio 31 en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA)
Componente 2: Mejora del hábitat en barrios vulnerables del Gran Buenos Aires (GBA)
Componente 3: Fortalecimiento del Planeamiento y la Gestión del Área Metropolitana de Buenos Aires en Desarrollo Urbano Sustentable
Componente 4 y 5: Administración, Seguimiento y Monitoreo

Componente 1: Integración social y urbana del Barrio 31 en la CABA

Este Componente pretende la progresiva recomposición e incorporación del tejido urbano de la Villa 31 y 31 Bis, como una experiencia piloto con potencial replicabilidad en otras “villas” de alta densidad urbana, implementando acciones innovadoras encaminadas tanto a perfeccionar las condiciones físicas de los asentamientos, como fomentando la construcción de capital social y humano y la coordinación interinstitucional, tanto a nivel nacional como del Gobierno de la Ciudad.

La intervención busca responder integralmente a la multiplicidad de problemáticas que atraviesan los conflictos de las villas, dotando a los beneficiarios directos de las herramientas necesarias para que quienes las habitan puedan desarrollar sus proyectos de vida. Se priorizarán iniciativas de acción territorial intersectorial: integración urbana, conectividad, movilidad y espacio público, el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad el desarrollo del capital social y el desarrollo económico y se contribuirá al desarrollo de una nueva institucionalidad, entendiendo esta última como la progresiva regularización de los derechos y obligaciones de los vecinos.

Además, en la actualidad las tierras y predios del polígono de intervención pertenecen al Estado Nacional, y los habitantes no disponen de los títulos de propiedad. El componente tomará las medidas pertinentes para la transferencia y/o adquisición de los predios del Estado Nacional en concordancia con la Ley de Urbanización N° 3.343, así como el proceso de regularización dominial y formalización de las actividades de los residentes.

El programa Barrio 31 tendrá como beneficiarios directos a toda la población en las Villas 31 y 31 bis. De acuerdo con el relevamiento poblacional desarrollado por el Instituto de la Vivienda de la Ciudad (IVC) en cumplimiento de la Ley 3.343, la población total de las villas 31 y 31 bis en el año 2010 fue de 27.960 personas, 6.210 viviendas y 10.374 familias. Se estima que para el año 2015 la cantidad poblacional aumentó y la intervención impactará en la actualidad a una población aproximada de 43.190 personas, 8.502 viviendas y 13.015 familias. Más aún, las villas representan la desigualdad y la segregación de la ciudad en su conjunto, y el plan integral de urbanización beneficiará indirectamente a los 3.054.267 habitantes de la CABA.

La ejecución de las obras y medidas de este componente estará a cargo de la SECISYU creada a tal efecto en el ámbito de la Jefatura de Gabinete de Ministros de la Ciudad de Buenos Aires.

Componente 2: Mejora del hábitat en barrios vulnerables del Gran Buenos Aires (GBA)

El segundo componente consiste en el desarrollo de intervenciones para la mejora del hábitat en barrios vulnerables en municipios del Gran Buenos Aires.

Subcomponente 2.1.: Planificación Urbana

Subcomponente 2.2.: Infraestructura Edilicia, Urbana y De Servicios

Subcomponente 2.3. : Gobernanza y Capital Social

Se proveen los detalles de este Componente en el capítulo 2: “Descripción del Programa”.

Componente 3: Fortalecimiento del Planeamiento y la Gestión del Área Metropolitana de Buenos Aires en Desarrollo Urbano Sustentable

Existen numerosas iniciativas respecto a integrar áreas metropolitanas generando políticas coordinadas e inclusivas, ejemplos de esto existen en provincias como Santa Fe y Mendoza. En Santa Fe, por ejemplo, a través de la creación del Ente de Coordinación Metropolitana de Rosario (ECOOM), y en Mendoza, a partir de la configuración de un nuevo municipio utilizando este criterio para el cordón del Gran Mendoza.

Si definimos área metropolitana a toda una unidad geográfica constituida por una ciudad central y jurisdicciones circundantes entre las que se mantienen estrechas vinculaciones de orden físico, económico, social y cultural y cuyos gobiernos locales manifiestan la voluntad de organizarse de manera conjunta, se puede iniciar una planificación de políticas públicas comunes en el mediano y largo plazo, la gestión de proyectos compartidos y la implementación de acciones conjuntas.

En el caso del AMBA, aún resta generar un desarrollo adecuado del diagnóstico y la investigación necesaria para apoyar un proceso de esa índole, aunque existen avances efectuados desde los gobiernos de la Ciudad de Buenos Aires y de la PBA y desde distintas instituciones de investigación.

Para la coordinación de las acciones de este componente se articulará con la Mesa de Trabajo actualmente vigente entre el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. De dicha Mesa de Trabajo depende un Comité Ejecutivo de Alto nivel (CE) que definirá los aspectos de coordinación y gestión de la asistencia técnica. Actualmente, el CE está integrado, en representación de la CABA, por el Ministro de Gobierno y, en representación de la Provincia de Buenos Aires, por el Secretario General.

Los aspectos de seguimiento e implementación -como la propuesta de nuevos abordajes temáticos- le ha sido encomendado a dicho Comité Ejecutivo, que depende de la mesa de trabajo. Las acciones previstas implicarán:

Subcomponente 3.1. Fortalecimiento Institucional⁵²

Iniciativas de fortalecimiento institucional de las áreas involucradas en materia de hábitat, actividades de armonización e intercambio de información de los sistemas de monitoreo y asignación para vivienda entre CABA y Provincia de Buenos Aires.

Además, se buscará establecer conceptos comunes para la titularización, con miras a financiar el proceso de regularización dominial.

Subcomponente 3.2. Asistencia técnica

Este subcomponente incluye la realización de un diagnóstico de la situación actual del AMBA, en lo que se refiere a vivienda y asentamientos informales, y actividades de asistencia técnica para los funcionarios de ambas jurisdicciones⁵³. El resultado de las actividades que financiará este subcomponente consistirá en recomendaciones de políticas integradas sobre planeamiento y desarrollo urbano a nivel metropolitano.

El subcomponente realizará investigaciones, capacitaciones, asistencias técnicas y estudios en profundidad, que permitan el intercambio y la planificación de políticas de mediano plazo. Además, se financiarán estudios de campo y en territorio sobre las problemáticas socio-habitacionales de las jurisdicciones del AMBA.

Se espera que este componente contribuya a la elaboración de acciones para la concepción conjunta de ideas y políticas coordinadas para el AMBA, con el objetivo de promover la integración urbana y social y, por ende, mejorar la problemática del hábitat y contribuir a reducir la desigualdad en el acceso a la vivienda y a los servicios básicos.

Componente 4 y 5: Administración, Seguimiento y Monitoreo

Componente 4 y 5 - Administración, Seguimiento y Monitoreo: Estos componente serán ejecutados de manera individual por cada Unidad Ejecutora. No obstante ello, es un componente integral del Proyecto que utilizará una misma metodología que sigue las normas y procedimientos del Banco. Este componente apoyará a cada Unidad Ejecutora del Proyecto, por lo cual financiará, entre otros, los costos vinculados al seguimiento, la evaluación y la auditoría del Programa. También realizará la recolección de datos al inicio y cierre del Proyecto, construcción de las líneas de base para la matriz de resultados y los análisis que permitan el monitoreo de la implementación y la evaluación de los resultados del Proyecto.

El Proyecto beneficia directamente a aproximadamente 53.190 habitantes del área metropolitana (ver Tabla contigua). El Componente 3, por su parte, tendrá como fin beneficiar a todos los municipios del AMBA y al Gobierno de la Provincia de Buenos Aires ya que sus recomendaciones de política que eventualmente serían implementadas, lograrán una mejora en el planeamiento y el desarrollo urbano metropolitano.

Beneficiarios directos del Proyecto

⁵² Durante la preparación del proyecto se determinarán y precisarán las actividades que se incluirán en este componente.

⁵³ Estas actividades se detallarán durante la preparación del proyecto.

CABA	43.190
PBA	10.000
Total AMBA	53.190

Fuente: Elaboración propia.

o Antecedentes Provincia de Buenos Aires

La Provincia de Buenos Aires se caracteriza por ser parte de una vasta llanura que ocupa aproximadamente 307.571 km² de extensión, en la que habita un tercio de la población del país, aproximadamente 15.625.084 habitantes⁵⁴. Se trata de una Provincia heterogénea con fuertes asimetrías socioeconómicas e importantes complejidades territoriales.

A lo largo de la última década, según datos provistos por los dos últimos censos, la situación habitacional en la Provincia de Buenos Aires ha variado de manera significativa. Para el año 2010, un 16,6% de los hogares de la Provincia vivía en condiciones precarias. Con respecto a este indicador, la situación se presenta aún más crítica en los 24 municipios del Gran Buenos Aires que en el interior de la misma. Respecto al indicador de tenencia precaria, se observa una situación muy similar en el Conurbano y en el interior, así como las tasas de hacinamiento de hogar.

El censo 2010 indicó que existían 1.240.753 hogares deficitarios en la Provincia de Buenos Aires. Eso se traduce en el 25,9% de hogares deficitarios sobre el territorio provincial, que cuenta con un total de 4.789.484 hogares. Por otra parte, puede afirmarse que unos 787.348 hogares revisten la categoría de hogares con “déficit crítico”. Esta última situación abarca, por un lado, a familias que habitan viviendas que dada la calidad de los materiales con que han sido construidas son irrecuperables –casas precarias, ranchos, casillas- y deberían ser reemplazadas por otras viviendas (171.385 hogares); y por otro lado, a familias que viven en lugares que presentan rasgos de precariedad –sin instalaciones sanitarias, falta de terminaciones en pisos o paramentos, etc.- pero pueden ser recuperadas por medio de obras de mejoramiento e infraestructura básica (615.963 hogares).⁵⁵

Estos datos de la realidad provincial muestran que el déficit habitacional (25,9%) es levemente inferior a la media nacional (28%). Sin embargo, no debe perderse de vista que el 37% del déficit nacional radica en el territorio provincial, y de la totalidad de los hogares bonaerenses en situación deficitaria (1.240.753), el 71,6% se encuentran en los 24 partidos del Gran Buenos Aires, mientras que el 28,4% restante se encuentra en el interior de la Provincia.

Otra característica habitacional de la Provincia es que en la estructura del déficit, el componente del déficit cualitativo (asociado al requerimiento de mejoramiento habitacional o ampliación),

⁵⁴ Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda. INDEC 2010.

⁵⁵ Informe de Gestión 2015 de la Ley 14.449 del Ministerio de Infraestructura de la Provincia de Buenos Aires. Subsecretaría de Tierras Urbanismo y Vivienda.

no resulta tan elevado como a nivel nacional, siendo prácticamente equivalente al componente del déficit cuantitativo (asociado al requerimiento de construcción de nuevas viviendas). Esta particularidad muestra incluso que en los 24 partidos del Gran Buenos Aires el requerimiento de construcción de viviendas nuevas o promoción de políticas que permitan el acceso al stock construido es mayor al de los mejoramientos habitacionales, inversamente a lo que sucede en el interior de la Provincia.

Otra de las dimensiones cruciales al momento de analizar el déficit urbano-habitacional abarca la consideración de la escasez, la calidad insuficiente o la inaccesibilidad a los servicios de agua y saneamiento. Según los datos del 2010, el 24,9% de los hogares no disponen de acceso a la red pública de agua, mientras que dicha proporción asciende al 51,6% al considerar la ausencia de acceso a la red de desagüe cloacal. Al igual que en el resto de las variables analizadas, este déficit es mayor en el conurbano bonaerense que en el interior de la Provincia. Por otra parte, se observa entre 2001 y 2010, una tendencia en términos relativos al aumento de la cobertura del servicio siendo ésta más rápida en el caso de la cobertura de la red pública de agua que en la red de cloaca, y mayor en el interior de la Provincia que en el conurbano bonaerense.

El Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios (RPPVAP) creado en el marco de la Ley 14.449⁵⁶ se concibe como la herramienta única y centralizada de relevamiento y captación de datos para la implementación del “régimen de integración socio-urbana” (Artículo 28). Dicho registro se construye progresivamente, e integra información social, catastral, dominial, urbana, reflejando antecedentes de intervenciones en cada uno de los barrios inscriptos. Su elaboración permite sistematizar y avanzar en un diagnóstico preciso que permite definir las políticas públicas elaborando proyectos de actuación de acuerdo a su perfil socio urbano, y considerando los instrumentos y encuadres legales existentes. El período de elaboración y completamiento comprendió desde mediados de 2014 a fines de 2015, implicando diversas tareas necesarias para cumplimentar con los tiempos establecidos por la Ley. La información se integra y materializa a partir de un Sistema de Información Geográfica y una aplicación web, que posibilita la administración, visualización y consulta de los folios barriales.

A partir del procesamiento de la información de los datos del RPPVAP se obtuvieron los resultados que se detallan a continuación:

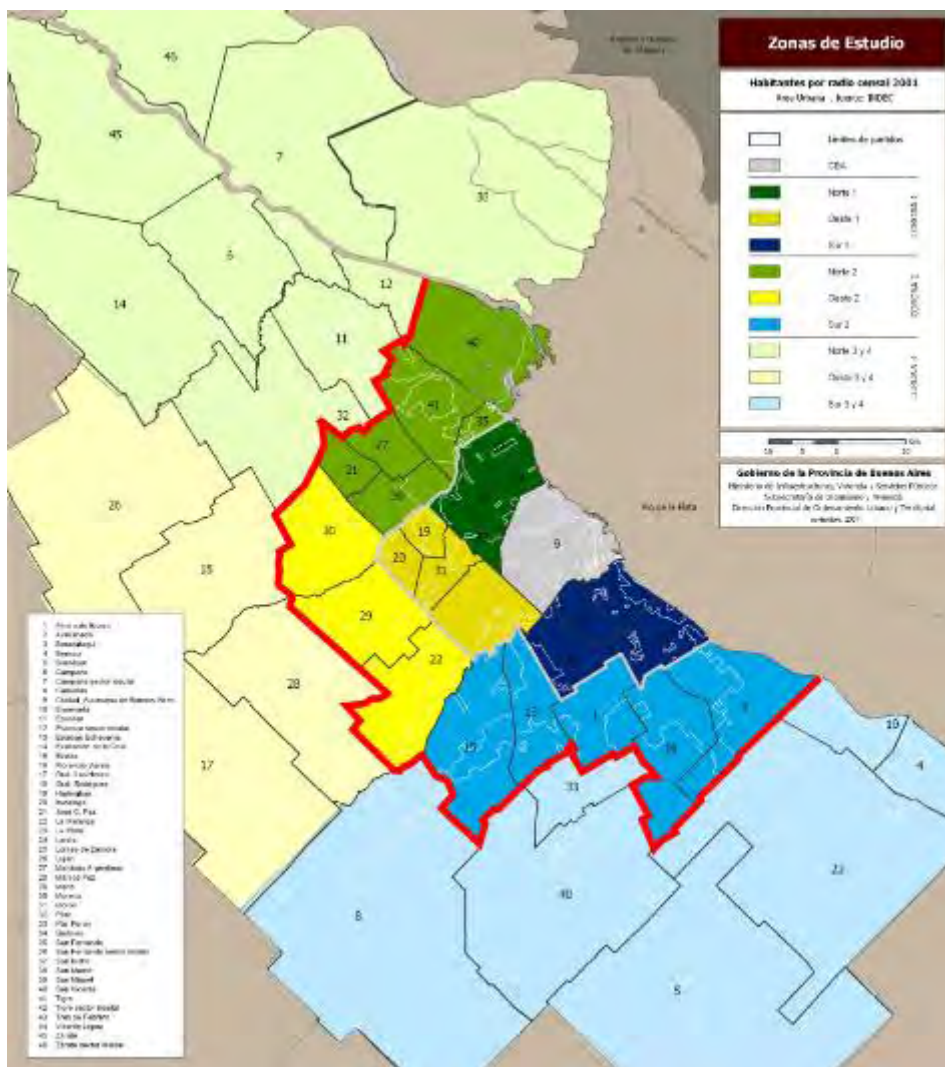
- A partir de los barrios incorporados, a noviembre de 2015 la provincia de Buenos Aires cuenta con 1.579 barrios inscriptos (o en proceso de inscripción) en el Registro. Los mismos abarcan en conjunto una superficie de 14.708 hectáreas, en donde residen aproximadamente 417.932 hogares. Ello representa el 2,6% de la superficie urbana y el 8,7% de los hogares de la Provincia de Buenos Aires.
- La proporción de la superficie urbana ocupada y de hogares en villas y asentamiento se reduce significativamente en el interior de la provincia de Buenos Aires en contraposición a la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA)⁵⁷, donde el peso

⁵⁶ Ley de Acceso Justo al Hábitat <http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/l-14449.html>

⁵⁷ En términos de este análisis la Región Metropolitana de Buenos Aires está comprendida por las siguientes jurisdicciones, Ciudad Autónoma de Buenos Aires y municipios de la Provincia de Buenos Aires: Almirante Brown, Avellaneda, Berazategui, Berisso, Brandsen, Campana, Cañuelas, Ensenada, Escobar, Esteban Echeverría, Exaltación de la Cruz, Ezeiza, Florencio Varela, General Las Heras, General Rodríguez, General San Martín, Hurlingham, Ituzaingó, José C. Paz, La Matanza, La Plata, Lanús, Lomas de Zamora,

relativo de los hogares en villas y asentamientos aumenta progresivamente desde el tercer cordón hacia la Ciudad de Buenos Aires.

En el siguiente mapa se detalla el territorio de abordaje, representando con una línea roja los municipios de análisis comprendidos en el Gran Buenos Aires, y la totalidad de los 41 municipios representan la Región Metropolitana.



Fuente: Lineamientos Estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires, MIVSP, SSUyV, DPOUT, GPBA, 2007⁵⁸.

0 Descripción del Programa

Actualmente, el AMBA alberga aproximadamente 12.800.000 habitantes, de los cuales 2.200.000 habitantes residen en asentamientos precarios y villas de emergencia (casi un 15%

Luján, Malvinas Argentinas, Marcos Paz, Merlo, Moreno, Morón, Pilar, Presidente Perón, Quilmes, San Fernando, San Isidro, San Miguel, San Vicente, Tigre, Tres de Febrero, Vicente López y Zárate.

⁵⁸ http://www.mosp.gba.gov.ar/sitios/urbanoter/planurbana/Lineamientos_RMBA.pdf

del total de su población). Dicha población no goza del acceso a una vivienda digna y en gran medida, no ve satisfechas sus necesidades básicas de acceso a los servicios urbanos. De acuerdo al Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios (RPPVAP), en la Provincia de Buenos Aires, se reconocen 1.579 asentamientos. Por otra parte, cabe mencionar que el déficit no sólo es cuantitativo sino que también se registran déficits cualitativos asociados al grado de ocupación de hogares, conexión a redes de servicios, estado de preservación edilicio, entre otras variables que atienden a una concepción más amplia y compleja del hábitat.

En ese sentido desde la Provincia de Buenos Aires surge el interés por hacer una revisión sobre las políticas públicas de producción de viviendas de los años `70, enmarcadas en la construcción de conjuntos habitacionales, que hoy a casi cinco décadas presentan un grado de deterioro elevado y se constituyen en nodos donde ese déficit cualitativo se avizora ampliamente. Según lo abordado en el Proyecto ReHabitat sobre los Conjuntos Habitacionales construidos por el Estado se destacan 80 conjuntos habitacionales en el Gran Buenos Aires, de los cuales 15 estuvieron enmarcados en el Plan Alborada (previos al año 1977), y 65 conjuntos habitacionales fueron construidos bajo el Plan FONAVI (posteriores al año 1977). De ese universo de conjuntos habitacionales, bajo el Plan Alborada se contabilizaron 9.967 viviendas, y bajo el Plan FONAVI 31.478 viviendas, representando un total de 41.445 unidades. El estudio brinda una serie de parámetros que definen tipologías y categorías de clasificación diversas que responden a las características constructivas, densidades, y cantidad de unidades.

En este marco, el programa de “Mejora del Hábitat en Barrios vulnerables del Gran Buenos Aires (GBA)” busca integrar al entorno urbano las villas y asentamientos informales, así como también los grandes conjuntos habitacionales que presentan un grado avanzado de deterioro, contribuyendo al porvenir de los barrios de forma tal de consolidar una agenda de inversiones sobre la comprensión sistémica e integral devenida de la planificación territorial. Como fin último, se aspira a contar con una transformación urbana secuencial sobre el territorio metropolitano.

El objetivo general de este programa es promover soluciones integrales para contribuir a la mejora de la calidad de vida de los habitantes en situación de vulnerabilidad crítica en municipios del Gran Buenos Aires.

CASOS DE APLICACIÓN DEL PROGRAMA

El criterio de selección adoptado para la definición de las condiciones de elegibilidad de Conjuntos Habitacionales se sustenta en la investigación del Proyecto ReHabitat sobre los Conjuntos construidos por el Estado.

Siguiendo los parámetros comparativos de los conjuntos habitacionales de los rangos 500 a 999 y 1000 a 1999 unidades, entre los que se encuentran los conjuntos habitacionales finalizados antes de 1977 (Plan Alborada), y los iniciados luego (Plan FONAVI), y considerando asimismo las tipologías 1 o 4 (Combinación de más de una tipología, cuando en su combinación de tipologías hay del tipo 1), se destacan los siguientes conjuntos habitacionales:

Figura 2. Conjuntos Habitacionales Tipología 1 y 4

N°	MUNICIPIO	AÑO	UBICACIÓN	VIVIENDAS
1	Almirante Brown	1979	Charcas / Salaberry / Rawson	604
2	Almirante Brown	1986	Av. Monteverde / Squiu / Araujo / Figueroa / Humahuaca / cont Pedro Lacace	560
3	Avellaneda	1979	Cnel Casacuberta / Centenario Uruguayo / Los Pozos / Daeza / La Fuente / El Salvador	1690
4	Avellaneda	1979	Irala / Comb de Malvinas / Agrelo / Quiroga / Defensa / Mazzini / Acc Sudeste	894
5	Avellaneda	1990	Gral Escalada / Edison / Cucha Cucha / Genova / Agrelo / Morse	586
6	Florencio Varela	1981	927 A Trenque Lauquen	1302
7	Gral. San Martín		J.M. Campos / Boulogne Sur Mer / Cuba	872
8	La Matanza		Av. Int Crovara / Camino de Cintura (Ciudad Evita)	3364
9	Lanús	1993	Posadas / Cno Gral Belgrano / vías provinciales FFCC	1315
10	Lomas de Zamora		Barrio Campanario / Lavallol	556
11	Moreno	1988	Ruta 23 cruce con Arroyo Las Catonas	1600
12	Morón		Av Marconi / Carlos Gardel	1172
13	San Fernando	1995	Pasteur / Sarratea / Carlos Casares / Plumerillos	1000
14	San Isidro	1979	Acc Norte / Cno Real Morón / San Fernando / Figueroa Alcorta	1500
15	Tres de Febrero	1993	Av Bernabe Marquez / Pte Perón / Leandro Alem / Juan XXIII	504

Fuente: Información Elaborada por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y el Instituto de Vivienda de la Provincia de Buenos Aires. Año 2008.

Extraído del libro: "Proyecto ReHabit. Hacia un Programa de Rehabilitación de los Conjuntos Habitacionales construidos por el Estado", Eduardo Bekinschtein, Lucía Calcagno, Domingo Pablo Riso Patrón (2013)

SSDUV (Nación) / SCA / CPAU

Observaciones

1 - Plan Alborada (finalizado antes de 1977)

2 - Plan FONAVI (construidos a partir de 1977)

NHD: Núcleo Habitacional Definitivo

Características de Diseño

1. Tiras PB hasta 3 pisos sin ascensor

2. Torres con más de 3 pisos con ascensor

3. Duplex

4. Combinación de más de una tipología

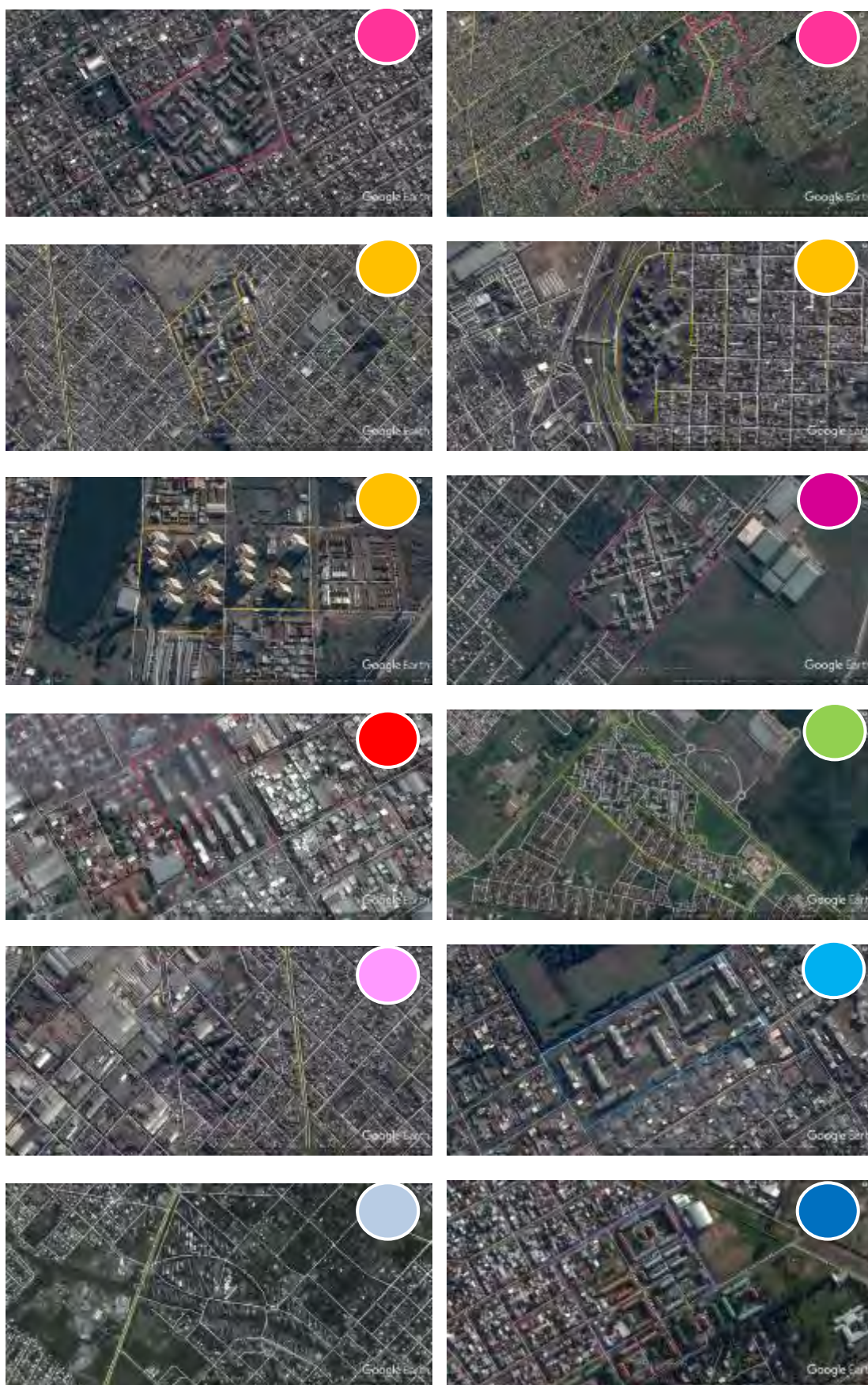
Figura 3. Localización de los Conjuntos Habitacionales Tipología 1 y 4



Fuente: Elaboración propia sobre Google, 2016

Nota: Los conjuntos habitacionales de La Matanza y Don Orione en Almirante Brown aparecen detallados de forma separada. La sumatoria de las partes excede el total de viviendas, si bien respeta la tipología.

Figura 4. Perímetros de los Conjuntos Habitacionales Tipología 1 y 4





El programa prevé los siguientes componentes específicos:

Componente 2: Mejora del hábitat en Barrios vulnerables del Gran Buenos Aires (GBA)

El objetivo general del Programa se encuentra orientado a promover soluciones integrales con el objeto de contribuir a la mejora de la calidad de vida de los habitantes en situación de vulnerabilidad crítica en municipios del Gran Buenos Aires.

Sus principales ejes de acción son los siguientes:

- Planificación urbana
- Infraestructura edilicia, urbana y de servicios
- Gobernanza y capital social

El Programa conlleva las siguientes acciones, las cuales se aplicarán en el área de intervención piloto y podrán ajustarse a otras áreas potenciales de intervención: i) a partir de un estudio de diagnóstico determinar el tipo de obras que corresponderá ejecutar en el área de intervención, a los fines de cumplir con el Objetivo General; ii) de acuerdo a las obras determinadas en la etapa

anterior, poner en valor y en buen estado las condiciones edilicias del complejo habitacional, adecuar la infraestructura para permitir la accesibilidad, readecuar las redes de infraestructura de servicios públicos, construir equipamiento urbano y mejorar el espacio público; y, iii) promover e incrementar la gobernanza y el capital social de la comunidad en el área de intervención, empoderando a la población, fortaleciendo su auto-gestión (organización consorcial de los conjuntos habitacionales y/o mesas de gestión comunitaria) y concientizando a sus habitantes en las cuestiones que los afectan (medio ambiente, sanidad, salud, animales domésticos, etc.).

SUBCOMPONENTE 2.1.: PLANIFICACIÓN URBANA

Este subcomponente incluye actividades y estudios que permitan contar con información fidedigna para la definición de las intervenciones a realizar, conforme el siguiente detalle:

2.1.1. Relevamiento socio-habitacional

El objetivo de este estudio es poder establecer la línea de base sobre la que se planificarán las acciones incluidas en el resto de los componentes. Las actividades previstas se organizan en dos etapas, la primera comprende las tareas necesarias previas al relevamiento, y la segunda, las propias de la ejecución del trabajo de campo para la recolección de información de fuentes primarias.

Figura 5. Listado de Trabajos Preparatorios

Trabajos preparatorios
Contacto inicial con referentes barriales informando la posibilidad de un proyecto de rehabilitación y para conocer las inquietudes más acuciantes relativas a lo habitacional del complejo.
Planificación del operativo de relevamiento. Etapas. Recursos
Construcción y definición del plano de base de la zona de la intervención.
Confección de cartografía con base en la restitución de la imagen satelital
Consolidación de la base GIS sobre la cual se volcará la información del relevamiento.
Diseño de instrumentos y guías de entrevistas.
Diseño de circuitos internos al polígono de la intervención para el barrido del relevamiento.
Confección de base de datos y sintaxis.
Selección y capacitación de encuestadores.
Reuniones previas con vecinos para comunicar el operativo de relevamiento.
Impresión de cédulas de relevamiento y otros materiales gráficos para el trabajo de campo (plano general del barrio / planos particulares de conjuntos habitacionales / planos edificios)
Realización de la prueba piloto.
Ajuste de instrumentos para la bajada final y realización del relevamiento de casos.

Relevamiento, carga, procesamiento y análisis de datos
Ejecución del operativo de relevamiento.
Realización de entrevistas con actores claves.
Carga, procesamiento y elaboración de la matriz de análisis de datos.
Elaboración de informe con la recopilación, el análisis e interpretación de los datos obtenidos.
Producción de cartografía según variables seleccionadas.

2.1.2. Análisis de la situación dominial

El objetivo de este estudio es esclarecer la situación dominial de la totalidad de las unidades funcionales existentes, para lo cual contemplará el análisis de la documentación legal existente, los reglamentos de propiedad horizontal o estatutos de co-propiedad si existieran y la solicitud de informe dominial al Registro de la Propiedad. Asimismo se llevará adelante la interpretación, carga de datos y digitalización de la información recibida por parte de los diferentes organismos. Este estudio se presenta como el instrumento clave para el saneamiento y posterior regularización dominial de las unidades faltantes (en caso de que existieran) por parte de los organismos actuantes. A su vez plantea la posibilidad de organización social y definición de los reglamentos de uso interno y constitución o fortalecimiento de las organizaciones consorciales, con el consecuente diseño del estatuto legal y administrativo, en caso de corresponder.

2.1.3. Elaboración del diagnóstico integral

Este estudio incluye el diagnóstico urbano del Barrio y el análisis estructurado según variables de análisis que permitan comprender su inserción territorial. Por otra parte, supone el diagnóstico técnico de la capacidad operativa de las infraestructuras existentes, y el análisis pormenorizado de las condiciones actuales de la situación edilicia, estructural y constructiva de los edificios del Conjunto. Por último, considera un análisis económico y fiscal. De estos análisis se desprende el diseño de proyectos ejecutivos prioritarios. Se detallan a continuación los contenidos mínimos del diagnóstico integral:

- Diagnóstico urbano: tiene como propósito avanzar en la caracterización local y regional del polígono de la intervención y su entorno inmediato, contando con un abordaje sistémico sobre las siguientes variables de análisis: social, habitacional, urbana, económica, ambiental y movilidad & transporte.
- Diagnóstico económico y fiscal: se propone analizar la variable económica y financiera asociada al mercado de suelo y vivienda (tasación de predios y unidades funcionales), así como estimar el monto de las diferentes inversiones en la zona (inversiones acumuladas, ejecutadas y programadas por diferentes actores públicos y privados), y del gasto público en servicios, entre otros.
- Diagnóstico técnico de las infraestructuras y de las condiciones edilicias del Conjunto habitacional: el objetivo de este apartado es contar con un relevamiento actualizado y exhaustivo del estado de preservación y funcionamiento de las redes de infraestructura y asimismo evaluar las

condiciones edilicias y las consecuentes patologías que se desprendan de la falta de mantenimiento del Conjunto.

2.1.4. Definición de escenarios y lineamientos

Sobre los antecedentes y resultados obtenidos en relación a los estudios previos (componentes 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3) se desarrolla una instancia integradora que permite definir, evaluar y costear escenarios de actuación y definir lineamientos específicos. Se deberán evaluar escenarios de actuación que suponen combinación de diferentes variables y a partir de la definición de los lineamientos se deben estimar costos de las intervenciones, así como también posibles impactos sociales y ambientales.

2.1.5. Elaboración de la Estrategia General (MASTER PLAN)

Sobre la base de la definición del escenario óptimo en función de lo evaluado en el punto 2.1.4 se sientan las bases y se desarrolla el Master Plan (planificación, etapas, montos de inversión, instrumentos de gestión, actores vinculantes y comunicación) sobre el que se traducirán los proyectos ejecutivos y otros instrumentos de actuación plausibles de ser aplicados sobre el polígono de la intervención y su área de influencia.

SUBCOMPONENTE 2.2.: INFRAESTRUCTURA EDILICIA, URBANA Y DE SERVICIOS

Sobre la base de lo definido en el subcomponente 2.1 se definirán las intervenciones físicas para la puesta en valor de la estructura edilicia, readecuación y mejoramiento de las redes de infraestructura de servicios públicos, construcción de equipamiento urbano y mejoramiento del espacio público. Pudiendo incluir en estos ítems las siguientes intervenciones:

2.2.1. Puesta en valor de las condiciones edilicias

Podrá contemplar el mejoramiento de las condiciones físicas y estructurales de los edificios del Conjunto, así como de las viviendas en particular atendiendo a las necesidades de los hogares como consecuencia del déficit habitacional que padecen.

2.2.2. Readecuación de las redes de infraestructura de servicios públicos

Podrá incluir la readecuación de las redes de infraestructura de servicios públicos existente tales como: agua potable y saneamiento, desagües pluviales, gas y tendido eléctrico. Estas obras persiguen el objetivo de garantizar el derecho a la ciudad promoviendo el pleno acceso de los habitantes del Conjunto a: viviendas dignas, a servicios públicos de calidad, y a espacios públicos que contribuyan al mejoramiento de las condiciones de la vida urbana de la población residente.

2.2.3. Construcción de equipamiento urbano y mejoramiento del espacio público

Podrá incluir la puesta en valor, rehabilitación y/o construcción de nuevos espacios de uso comunitario. Este ítem contempla también la adquisición de mobiliario y otros insumos que favorezcan el adecuado funcionamiento de estas superficies destinadas al uso común. Aquí se podrán desarrollar actividades diversas tendientes a fortalecer los lazos comunitarios, y reivindicación de derechos sociales, educativos, sanitarios, económicos y culturales de la población residente en el polígono de la intervención y su área de influencia.

Asimismo, podrán adicionarse como parte de la consolidación del espacio público: la construcción de veredas, acceso para personas con movilidad reducida o capacidades

diferentes, materialización de calles de acceso dentro del polígono de la intervención, colocación de alumbrado público, provisión de mobiliario urbano, y parquización de los espacios comunes, entre otras intervenciones. Se trabajará el espacio público como soporte para la integración del barrio a la trama urbana, acceso a los servicios urbanos a través de la apertura de calles y creación de nuevos espacios verdes. En este sentido, el objetivo es consolidar la conexión con la ciudad y mejorar el acceso de los servicios de transporte de recolección de residuos, transporte de provisión de bienes y servicios y atención a la salud, dentro y fuera del polígono de la intervención.

El tipo de obras previstas, de acuerdo a las intervenciones principales y complementarias mencionadas anteriormente, abarca las siguientes categorías:

- Obras de tendido de red eléctrica: instalación eléctrica subterránea o aérea, conexiones de cableado, conexión con medidor, remoción de cableado mal instalado, alumbrado público, etc.
- Obras de tendido de red de gas: instalación de cañerías subterráneas, conexiones de cañerías, conexiones con medidor, remoción de cañerías mal conectadas, etc.
- Obras de agua y saneamiento: redes secundarias, interceptores, conexiones, estaciones de bombeo, cañerías de impulsión, etc.
- Obras de drenaje: canalizaciones y conductos de drenaje, conexiones, obras hidromecánicas (compuertas, válvulas, etc), estructuras de infiltración controlada, etc.
- Obras de mejoramiento edilicio: impermeabilización de techos y paredes, pintura, revoques, restauración de columnas, adecuación para la accesibilidad, etc.
- Obras de mejoramiento urbano: pavimentación a baja escala, obras edilicias de baja escala, adecuación para la accesibilidad, parquización, remoción y plantación de ejemplares arbóreos, etc.

Las áreas de gobierno que participan en la definición de los tipos de obras de infraestructura edilicia, urbana y de servicios que compondrán las intervenciones del Programa, son:

- Gobierno de la Provincia de Buenos Aires:

Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos (MISP): a través de la Unidad de Coordinación y Ejecución de Proyectos de Obra (UCEPO), la Subsecretaría de Tierras, Urbanismo y Vivienda (SSTUV), y el Instituto de la Vivienda de la PBA (IVBA), y, Ministerio de Economía (ME): a través de la Subsecretaría de Finanzas (SSF).

- Municipio de Morón, a través de la Secretaría de Políticas Sociales y Abordajes Integrales.

Otras agencias no gubernamentales o empresas con participación en las posibles intervenciones proyectadas, son:

- Aguas y Saneamiento Sociedad del Estado (AySA),
- Gas Natural Ban S.A. ó MetroGAS S.A.,

- Empresa Distribuidora y Comercializadora Norte Sociedad Anónima (EDENOR)
o Empresa Distribuidora Sur Sociedad Anónima (EDESUR).

SUBCOMPONENTE 2.3. : GOBERNANZA Y CAPITAL SOCIAL

Este subcomponente tiene como principal objetivo fortalecer el Capital Social dentro de los grandes Conjuntos habitacionales y villas y asentamientos informales del GBA con acciones de inclusión y transformación de dichos entornos acercándoles espacios de oportunidades y convergencia comunitaria. En ese sentido, el programa propone reconocer y empoderar a la población dentro de ámbitos donde se integren cuestiones de identidad, género, edad, etnia, capacidades diferentes, gestión y renta comunitaria a fin de conocer las necesidades concretas, atenderlas de forma específica pero asimismo diferencial que contemple a toda la población existente y asuma el potencial crecimiento de los barrios. Bajo este supuesto, se pretenden diseñar e implementar acciones que permitan poner en marcha programas que a su vez generen una distribución más equitativa de los recursos y de los bienes, asegurando la sostenibilidad de los mismos en el tiempo.

Además, se buscarán los medios para implementar estrategias participativas de apoyo permanente al trabajo social de acompañamiento que por otra parte contribuyan a la implementación del programa y cada uno de sus componentes. En este sentido, la ejecución de mejoras urbanas en el complejo deben ir acompañadas de acciones tendientes al fortalecimiento de los consorcios u organización vecinal –según corresponda-, por un lado, a fin de que sean parte del programa, lo enriquezcan y favorezcan su ejecución y, por otro, para que se comprometan al mantenimiento del complejo una vez realizadas las mejoras.

Para ello, este subcomponente busca articular la gestión local, con la gestión comunitaria, estableciendo y organizando mecanismos participativos que faciliten entre otras cosas dar mayor consistencia y vivificar la organización consorcial de los conjuntos habitacionales y/o mesas de gestión comunitaria.

Cabe señalar que dentro de COMPONENTE 4 y 5: Administración, Seguimiento y Monitoreo, para la Provincia de Buenos Aires, este componente contempla acciones tendientes a fortalecer las capacidades de gestión de las principales instituciones que intervienen en la ejecución del proyecto, el Municipio, la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda (SSTUV), y el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires (IVBA) para de este modo permitir la correcta y ágil implementación del Programa. Asimismo, incluye actividades específicas como:

a. Supervisión Técnica y ambiental

b. Auditoría externa

- o Acciones del programa que podrían implicar desplazamiento físico o económico de la población**

El presente MPR se desarrolla para las actividades previstas por el Componente 2. Sin embargo, tal como se mencionara anteriormente, al menos al momento de su formulación el Componente 2 no prevé desplazamientos físicos o económicos de población. A priori, las obras u otras acciones previstas no resultan desencadenantes de impactos negativos sobre la población de manera tal que obliguen al desplazamiento físico de hogares o de actividades económicas de personas o firmas, o se les provoquen perjuicios económicos por problemas de inaccesibilidad, obstrucción a su movilidad o limitación espacial.

De todas maneras, el presente MPR constituye un instrumento preventivo con el objeto de responder ante el caso eventual que alguna intervención del Componente 2 “Mejora del Hábitat en barrios vulnerables del Gran Buenos Aires (GBA)” requiera la privación involuntaria de tierras, dando lugar al desplazamiento o la pérdida de vivienda, la pérdida de activos o del acceso a activos, o la pérdida de las fuentes de ingresos o de los medios de subsistencia, ya sea que los afectados deban trasladarse a otro lugar o no.

El presente MPR permitirá salvaguardar los derechos e intereses de eventuales afectados para el caso de que uno o más de dichos impactos o perjuicios se produjeran, ya sea de forma permanente o temporaria.

OBJETIVOS Y PRINCIPIOS PARA LA PREPARACIÓN Y EJECUCIÓN DEL REASENTAMIENTO

La experiencia acumulada a nivel nacional e internacional sobre las consecuencias del desplazamiento involuntario en relación con proyectos de desarrollo, requiere una atención particular sobre la planificación del proceso en su totalidad para así avizorar los impactos que pudieran incidir directa o indirectamente sobre el territorio y la población.

Es necesario comprender la complejidad de las situaciones que se desencadenan y se impone la necesidad de formular estrategias integrales orientadas a prevenir los riesgos económicos y sociales y por otra parte a reconstruir las condiciones de vida de las personas y comunidades afectadas.

Cuando el desplazamiento resulte inevitable, el organismo ejecutor deberá planificar y llevar a cabo el reasentamiento como una iniciativa de desarrollo sostenible, que dé a las personas o unidades económicas desplazadas la oportunidad de participar en la planificación y ejecución de las actividades de reasentamiento y en la cual se restablezcan, e incluso mejoren, sus condiciones socioeconómicas y legales preexistentes.

O Objetivos

El MPR propone los siguientes objetivos:

- Mitigar y compensar los impactos económicos y sociales causados por el desplazamiento involuntario cuando éste sea inevitable.
- Mejorar, o al menos restablecer, los medios de subsistencia y la calidad de vida de la población desplazada.
- Contribuir a que el reasentamiento sea una oportunidad de desarrollo sostenible de la población desplazada, facilitando la participación de los mismos en los beneficios del proyecto.

O Principios

En caso de aplicarse la política de salvaguarda PO 4.12, la preparación del PRI se llevará a cabo de acuerdo con los conceptos y principios que se desarrollan a continuación:

- *Minimizar el desplazamiento de población:* dados los impactos negativos que genera el desplazamiento involuntario, siempre que sea posible se lo evitará o se minimizará. Para esto, se deberán estudiar detalladamente todas las opciones viables del programa con el fin de sugerir aquella que cause menor afectación.

- *Restablecimiento de condiciones socioeconómicas*: la indemnización económica por la pérdida de inmuebles y otros bienes materiales, no constituye por sí sola una solución a los impactos del desplazamiento, ni garantiza el restablecimiento de las condiciones socioeconómicas de los afectados. Por ello se diseñarán y ejecutarán planes de reasentamiento que incluyan un conjunto de acciones de compensación y asistencia para atender a la población desplazada en el restablecimiento o mejoramiento de sus condiciones de vida.
- *Inclusión*: el derecho a recibir asistencia en el restablecimiento de las condiciones de vida se extiende a todos los habitantes en los sitios afectados por las actividades del programa, independientemente de la forma de tenencia que acrediten.
- *Equidad y reconocimiento de las diferencias en cuanto a la afectación*: las soluciones incluidas en el PRI que se proponga responderán a los impactos causados por el desplazamiento. Toda persona, familia o actividad económica, que sea objeto de traslado, recibirá el mismo tratamiento y accederá en condiciones de equidad a las diferentes alternativas de solución que se ofrezcan.
- *Información y participación de la población*: Se debe asegurar que la población afectada recibirá información clara, veraz y oportuna sobre sus derechos, deberes y el estado en que se encuentra el proceso de reasentamiento y las medidas previstas en el Plan. Las unidades sociales que se deban trasladar serán participadas en torno a las alternativas de solución de reasentamiento (compensación y asistencia) y los planes que se formulen para ello.
- *Transparencia*: las medidas adoptadas en el PR serán difundidas de manera que todos los participantes cuenten con información adecuada y veraz sobre el proceso. Se garantizará que el proceso de reasentamiento incluya a toda la población afectada y que los criterios y procedimientos de elegibilidad para acceder a beneficios sean claros, transparentes y se apliquen de manera equitativa para todos los afectados.
- *Celeridad*: los organismos responsables de la ejecución de las acciones y actividades relacionadas con los reasentamientos asignarán los recursos físicos, humanos, administrativos y financieros necesarios para su ejecución, en el tiempo previsto.

MARCO INSTITUCIONAL

El Organismo ejecutor será la Provincia de Buenos Aires a través del Ministerio de Economía desde la Subsecretaría de Finanzas, y asimismo la Sub-Ejecución estará a cargo del Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos desde la Unidad de Coordinación de Proyectos de Obra (UCEPO). La SE contará con asistencia técnica de las dependencias del MlySP, entre ellas la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda (SSTUV) y el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires (IVBA). Para ello, se deberá contar con la capacidad operativa y mancomunada con los Municipios involucrados, los que podrán actuar como contratante.

ORGANIZACIÓN PARA LA EJECUCION

A- Prestatario y Garante

El Prestatario del Préstamo es la Provincia de Buenos Aires.

El Garante del Préstamo es la Nación Argentina.

B- Organismo Ejecutor

El Organismo Ejecutor (OE) del Programa es el Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires, quien administrará el Programa a través de la Subsecretaría de Finanzas (SSF).

C- Organismo Subejecutor

El Organismo Subejecutor (OS) del Programa es el Ministerio de Infraestructura y de Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires, quien actuará a través de la Unidad de Coordinación y Ejecución de Proyectos de Obra (UCEPO).

El OS contará con asistencia técnica de las dependencias del MlySP, entre ellas: Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda (SSTUV) e Instituto de la Vivienda de la Provincia Buenos Aires (IVBA).

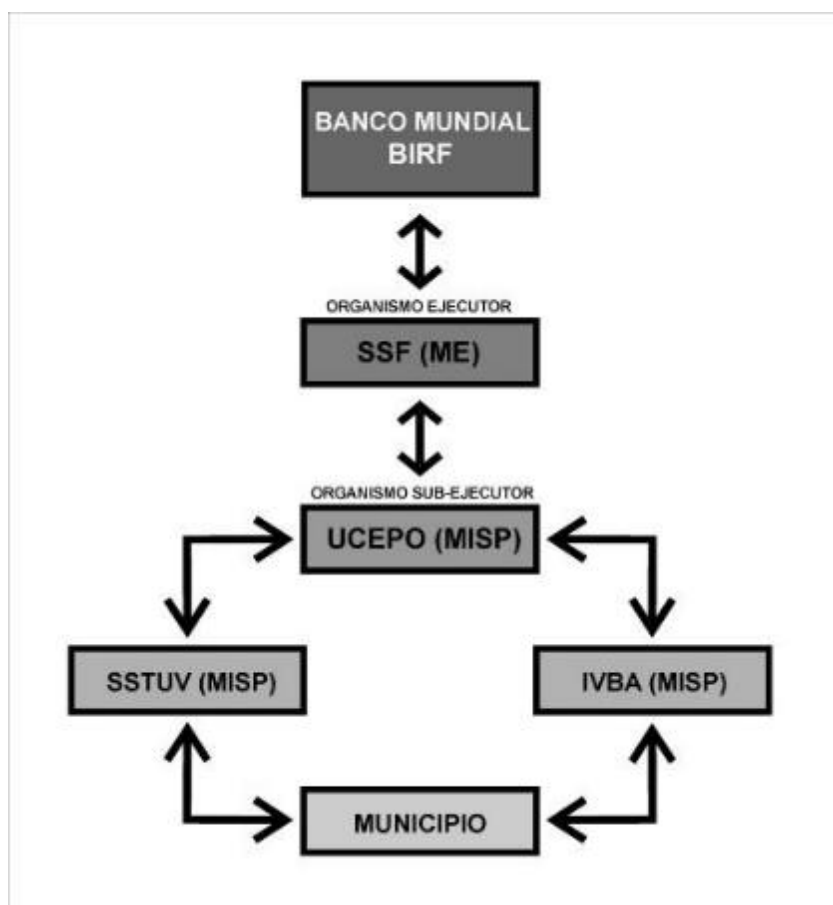
D- Organismo Contratante

El Organismo Contratante de las obras (OC) será el Municipio correspondiente

E- Organigrama

En el siguiente esquema se presenta el organigrama del Programa.

Figura 6. Organigrama del Programa



Fuente: Elaboración propia

En caso de ser necesario, los reasentamientos se llevarán a cabo desde la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda, quien podrá delegar su implementación en el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, según lo establecido en el Artículo 1º, del Capítulo I: Disposiciones generales, del “Protocolo de Actuación para Casos de Relocalizaciones”⁵⁹. Para ello, y en caso de verse obligado al reasentamiento, se deberá contar con el trabajo asociado del Municipio en donde se desarrolle la intervención, a fin de articular acciones conjuntas.

Para la preparación del PR, el MlySP de la PBA afectará un equipo interdisciplinario de profesionales para su formulación; adicionalmente y de ser necesario, se contratarán profesionales especialistas con financiamiento a cargo de los fondos del Proyecto. La supervisión a nivel central estará a cargo de la UEP. El equipo deberá contar como mínimo, con:

- Coordinador, especialista en reasentamiento involuntario
- Abogado, con experiencia en expropiaciones y casos de reasentamiento involuntario
- Especialista en tasaciones
- Agrimensor, con experiencia en mensura y expropiaciones
- Especialista social, con experiencia en reasentamiento involuntario
- Especialistas técnicos de las áreas temáticas correspondientes a los componentes del programa.

MARCO JURÍDICO

O Marco Jurídico Nacional

La República Argentina no cuenta con una normativa que regule específicamente un servicio de asistencia y asesoramiento para la relocalización, reasentamiento, readquisición de inmuebles y restablecimiento de los medios de subsistencia a las personas que -como consecuencia de la ejecución de proyectos de infraestructura- deban ser trasladados de su lugar de residencia habitual o lugar de actividad económica⁶⁰.

No obstante, existe un plexo normativo genérico, conformado por normas, tanto nacionales como internacionales, que definen las obligaciones que asume el Estado de propiciar a todos los habitantes lo conducente al desarrollo humano, a un ambiente sano, al progreso económico con justicia social y al acceso a una vivienda digna. Dichos derechos, de incidencia en la cuestión en análisis, se encuentran previstos en la Constitución Nacional, -que incluso ha incorporado a partir de su reforma del año 1994, una serie de pactos y tratados internacionales en materia de derechos humanos, dándoles jerarquía constitucional-, y en normas de inferior rango, como la ley de expropiación o la de Política Ambiental Nacional.

⁵⁹En el marco de la Ley 14.449 de acceso justo al Hábitat - PBA

⁶⁰ Como se mencionara en la nota anterior es interesante resaltar que la Provincia de Buenos Aires ha promulgado recientemente el Protocolo de Actuación para Casos de Relocalizaciones, el cual será explicado en detalle al momento de analizar el marco normativo provincial.

Cada uno de los sub-proyectos de los componentes referidos que cuenten con el financiamiento del Banco Mundial, se fundamentarán en estas normas así como en el presente Marco de Política de Reasentamiento Involuntario, que integra el procedimiento legal expropiatorio con un conjunto de acciones de compensación y asistencia adicionales, no expresamente comprendidas en dicho marco legal.

El MPR se apoya en las normas aplicables de carácter internacional ratificadas por el Gobierno de la República Argentina, en las declaraciones y garantías constitucionales y normas nacionales y provinciales, así como en los principios generales del derecho, jurisprudencia y doctrina que establecen las pautas para la adquisición de predios, tasación de bienes afectados y protección de los derechos fundamentales de personas desplazadas por proyectos de desarrollo.

En esta línea, el ordenamiento jurídico argentino reconoce, consagra y garantiza la inviolabilidad de la propiedad privada en el texto de su Constitución Nacional. En consecuencia, cuenta con un cuerpo normativo -en el orden nacional y provincial- que establece el procedimiento expropiatorio a través del cual los Estados o sujetos expropiantes pueden privar y quitar la propiedad a los particulares, en el interés superior de la utilidad pública y el bien común, de manera tal que no lesione las garantías constitucionales antedichas.

▪ *Tratados Internacionales sobre Derechos Humanos*

La Constitución Argentina, a través del Artículo 75°, inciso 22, otorga rango constitucional a los tratados de derechos humanos ratificados por el Estado. La jerarquía constitucional de los tratados internacionales implica, necesariamente, condicionar el ejercicio de todo el poder público, incluido el que ejerce el Poder Ejecutivo, al pleno respeto y garantía de estos instrumentos. La violación de los tratados de derechos humanos, dada la jerarquía constitucional que se les reconoce, configura una violación de la Constitución. Por este motivo, las distintas áreas del gobierno deben velar por el cumplimiento de las obligaciones internacionales asumidas por la Argentina en materia de derechos humanos.

Tabla 1. Tratados Internacionales sobre Derechos Humanos

Tratado	Descripción
Convención Americana sobre Derechos Humanos “Pacto de San José de Costa Rica”	21. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.
Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre	Artículo XI: Toda persona tiene derecho a que su salud sea preservada por medidas sanitarias y sociales, relativas a la alimentación, el vestido, la vivienda y la asistencia médica, correspondientes al nivel que permitan los recursos públicos y los de la comunidad.

	Artículo XXIII: Toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar.
Declaración Universal de Derechos Humanos de las Naciones Unidas	Artículo 17°: 1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. 2. Nadie será Privado arbitrariamente de su propiedad. Artículo 22°: Toda persona, como miembro de la sociedad, tiene derecho a la seguridad social, y a obtener, mediante el esfuerzo nacional y la cooperación internacional, habida cuenta de la organización y los recursos de cada Estado, la satisfacción de los derechos económicos, sociales y culturales, indispensables a su dignidad y al libre desarrollo de su personalidad. Artículo 25°: Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.
Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales	Artículo 11°: Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho.

▪ *Constitución Nacional*

La Constitución Nacional establece en su Artículo 17° el principio de “inviolabilidad de la propiedad”. A tal respecto, ningún habitante puede ser privado de ella sino en virtud de sentencia fundada en ley. Asimismo, en los casos que se procedan a la expropiación por causa de utilidad pública, la misma debe ser calificada por ley y previamente indemnizada.

Por su parte, el Artículo 14° indica que los derechos que se reconocen en la Carta Magna, entre los que se encuentra el de propiedad, deben ser ejercidos “conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio”. Así, las reglamentaciones imponen limitaciones, que en algunos casos son establecidas legalmente a los fines de compatibilizar los derechos y obligaciones de los que gozan los hombres en sus relaciones de vecindad, basadas en intereses predominantemente privados, mientras que en otros supuestos se establecen para armonizar el derecho privado o individual con el interés general o colectivo.

Asimismo, el Artículo 41° estipula el derecho a un ambiente sano, equilibrado, apto para el desarrollo humano y para que las actividades productivas satisfagan las necesidades presentes sin comprometer las de las generaciones futuras, y el consecuente deber de preservarlo.

Por último, en relación con los Gobiernos Provinciales, el Artículo 121° menciona lo siguiente: “Las provincias conservan todo el poder no delegado por esta Constitución al Gobierno Federal y el que expresamente se hayan reservado, por pactos especiales, al tiempo de su incorporación.” Así, indica que las provincias poseen la facultad de disponer sobre sus tierras y establecer limitaciones en terrenos ubicados bajo su jurisdicción, siempre y cuando se fundamenten en principios de utilidad pública.

- *Código Civil*

El Código Civil y Comercial de la Nación tutela el derecho a la propiedad disponiendo que el dominio otorga todas las facultades de usar, gozar y disponer, tanto material como jurídicamente de una cosa; que se presume perfecto; que es perpetuo; que no se extingue aunque el dueño no ejerza sus facultades, hasta que otro adquiera el derecho por prescripción adquisitiva y para que esto ocurra, el plazo normal que necesita el nuevo poseedor del inmueble es el actual de veinte años. También se indica que el dominio es exclusivo y excluyente porque el dueño de la cosa puede excluir a extraños, remover por propia autoridad los objetos allí puestos y encerrar sus inmuebles; como asimismo que el dominio comprende los objetos que forman un todo con la cosa y sus accesorios.

Por otra parte, el dominio de una cosa inmueble se extiende al subsuelo y al espacio aéreo, en la medida en que su aprovechamiento sea posible; que todas las construcciones, siembras o plantaciones existentes pertenecen a su dueño y se presume que él las hizo. Estos derechos se han configurado como reales.

El derecho de propiedad conforma el derecho real por excelencia, el mismo dispone que el derecho real sea el poder jurídico, de estructura legal, que se ejerce directamente sobre su objeto, en forma autónoma y que atribuye a su titular las facultades de persecución y preferencia, y demás previstas en el Código. El derecho real se define teniendo en cuenta su esencia, como un poder. Ese poder consiste en un señorío de la voluntad y se ejerce de propia autoridad, en forma autónoma e independiente de toda otra voluntad. Resulta de igual forma claro que se ejerce directamente sobre su objeto, sea éste mueble o inmueble. Consecuentemente, el beneficio del derecho real se saca directamente de la cosa, así es que el aspecto económico del derecho radica en el provecho que pueda sacarse de la cosa. La inmediatez con su objeto constituye nota sobresaliente para caracterizarlo; justamente, el derecho se tiene cuando entre la persona y la cosa no existe intermediario alguno. Y puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos.

El Código Civil y Comercial de la Nación establece en su Libro Primero, Título III, el Capítulo 3° denominado ‘Vivienda’ - que viene a sustituir el régimen de Bien de Familia creado por la Ley 14.394 - incorporando la protección a la vivienda a favor de sus titulares. Sin perjuicio de la protección establecida, el Artículo 255° del citado Código contempla la desafectación en caso de expropiación, reivindicación o ejecución autorizada por este Capítulo, con los límites indicados en el Artículo 249° (conf. inc. e).

Es importante mencionar que el anterior Código Civil de la Nación incluía el Artículo 2511° – eliminado de la actual redacción del cuerpo normativo -, en el que establecía que nadie puede ser privado de su propiedad sino por causa de utilidad pública declarada en forma previa a la

desposesión y justa indemnización, entendiendo por “justa indemnización” no sólo el pago del valor real de la cosa, sino también del perjuicio directo que le venga de la privación de su propiedad.

La gran diferencia con el régimen del bien de familia, en el sistema de la ley 14.394 solo se protegía la familia y no la persona individual. En el sistema del nuevo Código Civil y Comercial de la Nación, toda persona, aunque viva sola, puede afectar el inmueble. Lo importante es que el beneficiario viva en el inmueble. Así lo establecen los artículos:

- ARTICULO 246 NCCC.- Beneficiarios. Son beneficiarios de la afectación:
 - a. El propietario constituyente, su cónyuge, su conviviente, sus ascendientes o descendientes;
 - b. en defecto de ellos, sus parientes colaterales dentro del tercer grado que convivan con el constituyente.
- ARTICULO 247 NCCC.- Habitación efectiva. Si la afectación es peticionada por el titular registral, se requiere que al menos uno de los beneficiarios habite el inmueble. En todos los casos, para que los efectos subsistan, basta que uno de ellos permanezca en el inmueble.

La reforma toma en cuenta una tendencia que venía considerándose jurisprudencialmente, tal es el caso “CEBER, JUANA c/ REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL s/RECURSO DIRECTO A CAMARA” (Cámara Nacional en lo Civil, Sala M, mayo de 2014).

En el mismo, el Tribunal revocó la resolución dictada por el Registro de la Propiedad del Inmueble, mediante la cual se denegó el pedido de afectación del inmueble del que los actores son condóminos al régimen de Bien de Familia. El Registro negó la inscripción porque los actores son concubinos, sin hijos. El Tribunal consideró que “la finalidad del Bien de Familia no es sólo favorecer el fin social de la vivienda o unidad económica familiar, sino especialmente a la familia en sí misma. Por tanto, es a ésta como institución, y a todos los miembros que la componen en un pie de igualdad, a quienes va dirigido especialmente el beneficio de protección. Entonces, no hay razón alguna que justifique hoy la discriminación sobre el alcance de este último cuando la familia es de carácter convencional y no matrimonial. Mucho menos si la desigualdad se produce respecto del tipo familiar de hecho cuando no existen hijos en común...”.

▪ *Ley Nacional 21.499 de Expropiaciones*

La presente Ley establece que la utilidad pública debe servir de fundamento legal a la expropiación y así, comprende todos los casos en que se procure la satisfacción del bien común, sea éste de naturaleza material o espiritual.

En cuanto a los sujetos activos, dispone que podrán actuar como expropiantes: a) El Estado Nacional, b) La Ciudad de Buenos Aires, c) Las entidades autárquicas nacionales y las empresas del Estado Nacional, en tanto estén expresamente facultadas para ello por sus respectivas leyes orgánicas o por leyes especiales, d) Los particulares, sean personas de existencia visible o jurídica, siempre que estuvieren autorizados por la ley o por acto administrativo fundado en ley (Artículo 2°). En cuanto a los sujetos pasivos, establece que la acción expropiatoria podrá promoverse contra cualquier clase de personas, de carácter público o privado (Artículo 3°).

La Ley determina que pueden ser objeto de expropiación todos los bienes convenientes o necesarios para la satisfacción de la "utilidad pública", cualquiera sea su naturaleza jurídica, pertenezcan al dominio público o al dominio privado y sean cosas o no, siendo un requisito que dichos bienes sean determinados. En este sentido, la expropiación podrá referirse a los bienes que sean necesarios para la construcción de una obra o la ejecución de un plan o proyecto, en cuyo caso la declaración de utilidad pública debe hacerse en base a informes técnicos referidos a planos descriptivos, análisis de costos u otros elementos que fundamenten los planes y programas a concretarse mediante la expropiación de los bienes de que se trate, debiendo surgir la directa vinculación o conexión de los bienes a expropiar con la obra, plan o proyecto a realizar.

Por su parte, la indemnización comprenderá: a) el valor objetivo del bien; b) los daños que sean una consecuencia directa e inmediata de la expropiación; y c) los intereses. La indemnización no comprende, entonces: a) las circunstancias de carácter personal; b) valores afectivos; c) ganancias hipotéticas; d) el mayor valor que pueda conferir al bien la obra a ejecutarse; e) el lucro cesante.

La Ley dispone que la indemnización se pagará en dinero efectivo, salvo conformidad del expropiado para que dicho pago se efectúe en otra especie de valor. Ninguna ley puede modificar ni subvertir los principios de raigambre constitucional que han sido preservados aún ante el caso de leyes de emergencia y nunca una "indemnización previa" podrá entenderse como "crédito a cobrar por expropiación". "El principio de "justa" indemnización", basado en la garantía de la propiedad (Artículo 17° de la Constitución Nacional) exige que se restituya íntegramente al propietario el mismo valor de que se lo priva".

Los últimos artículos de la Ley se refieren al procedimiento judicial, los plazos de expropiación y la retrocesión. En cuanto al plazo, la ley dispone que se tendrá por abandonada la expropiación (salvo disposición expresa de ley especial) si el expropiante no promueve el juicio dentro de los tres años de vigencia de la ley que la autorice, cuando se trate de llevarla a cabo sobre bienes individualmente determinados; de cinco años, cuando se trate de bienes comprendidos dentro de una zona determinada; y de diez años, cuando se trate de bienes comprendidos en una enumeración genérica. No regirá esta disposición en los casos en que las leyes orgánicas de las municipalidades autoricen a éstas a expropiar la porción de los inmuebles afectados a rectificaciones o ensanches de calles y ochavas, en virtud de las ordenanzas respectivas.

El expropiado tendrá acción de retrocesión cuando al bien expropiado se le diere un destino diferente al previsto en la ley expropiatoria, o cuando no se le diere destino alguno en un lapso de dos años.

Del mismo modo, la ley contempla los casos de expropiación irregular, la cual tiene lugar en los siguientes casos: a) cuando existiendo una ley que declara de utilidad pública un bien, el Estado lo toma sin haber cumplido con el pago de la respectiva indemnización, b) cuando, con motivo de la ley de declaración de utilidad pública, de hecho una cosa mueble o inmueble resulte indisponible por evidente dificultad o impedimento para disponer de ella en condiciones normales, c) cuando el Estado imponga al derecho del titular de un bien o cosa una indebida restricción o limitación, que importen una lesión a su derecho de propiedad.

O Marco Jurídico Provincial

La expropiación, a nivel provincial, se encuentra regulada por cada jurisdicción. Dicha figura se encuentra prevista en la Constitución Provincial y su procedimiento se rige por leyes provinciales específicas sobre la materia, en ejercicio de sus poderes no delegados al Gobierno Nacional.

▪ *Constitución Provincial*

El Artículo 31 de la Constitución Provincial establece que la propiedad es inviolable y que ningún habitante de la Provincia de Buenos Aires puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada.

▪ *Ley 5.708 General de Expropiaciones*

La presente Ley establece que todos los bienes, cualquiera fuere su naturaleza jurídica, son expropiables por causa de utilidad pública o interés general, y que las expropiaciones deberán practicarse mediante ley especial que determine explícitamente el alcance de cada caso y la calificación de utilidad pública o interés general.

Como excepción, se dispone que los inmuebles afectados por calles, caminos, canales y vías férreas, y sus obras accesorias en las que la afectación expropiatoria está delimitada y circunscripta a su trazado, la calificación de utilidad pública queda declarada por la misma Ley 5.708.

Según lo establecido por la Ley, toda iniciativa de expropiación debe contar con un estudio integral, planificado, que cuente con tasaciones, determinación de los valores indemnizatorios aproximativos, y con previsión de los recursos arbitrados para el respectivo gasto.

La Ley también prevé la necesidad de una opinión de la autoridad municipal que corresponda para conocer si el bien a expropiar está afectado con alguna ordenanza de plan regulador, ordenamiento edilicio y/o zonificación especial, dando un plazo de veinte días para que dicha autoridad se expida al respecto.

En cuanto a la indemnización, la misma debe ser fijada en dinero y con expresión de los precios o valores de cada uno de los elementos tomados en cuenta para fijarlos. La misma comprenderá: a) el justo valor de la cosa o bien a la época de la desposesión, b) los perjuicios que sean una consecuencia forzosa y directa de la expropiación; c) los intereses del importe de la indemnización, calculados desde la época de la desposesión, excluido el importe de lo depositado a cuenta de la misma. La indemnización no comprenderá el lucro cesante.

Es importante considerar la jurisprudencia en la temática, la cual ha establecido que:(...) *el principio rector en la expropiación es el que acuerda al expropiado un resarcimiento completo, asegurando la integridad del justo valor de la cosa de la que es desposeído. Esto es, que su patrimonio no debe sufrir menoscabo alguno (...)*⁶¹.

Asimismo, la Ley dispone que el valor de los bienes debe regularse por el que hubieren tenido sino hubieren sido declarados de utilidad pública, o la obra no hubiera sido ejecutada o autorizada.

Además de las consideraciones precedentes, la indemnización de las cosas inmuebles será la resultante del análisis concurrente de los siguientes elementos de juicio:

⁶¹ Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, en autos —Fisco de la Provincia de Buenos Aires v. Francano de Campana, María A. y otros/expropiación, del 01/04/2004.

- Precio que se abonó en la última transferencia del dominio;
- Valuación asignada para el pago de la contribución directa;
- Diligencias del último avalúo practicado por la Dirección de Catastro;
- Las ofertas fundadas hechas por el expropiante y el expropiado;
- Valor de las propiedades linderas similares en cuanto a situación, superficies y precios abonados en el transcurso de los últimos cinco años;
- Valores registrados en los Bancos oficiales de la localidad;
- Valores registrados en las subastas judiciales y particulares por martillero público, en la zona de ubicación del bien;
- Al valor de su productividad durante los últimos cinco años.

El expropiante obtiene la posesión del bien mediante consentimiento del sujeto expropiado, o una vez dispuesto ello por vía judicial en caso de haber sido promovido el juicio expropiatorio (Artículo 40°). El sujeto expropiante, con fundamento en la urgencia en la expropiación, podrá solicitar al juez competente la posesión inmediata de la cosa o bien, a cuyo fin deberá consignar judicialmente y a cuenta del precio, el importe equivalente a su valuación fiscal (en caso de bienes inmuebles) o de la tasación realizada inicialmente por las oficinas técnicas competentes en caso de bienes no inmuebles.

La transferencia de la propiedad a favor del expropiante se realiza una vez efectivizado el pago íntegro del monto indemnizatorio (Artículo 43)⁶².

▪ *Ley 14.449 de Acceso justo al Hábitat*

La presente Ley define los lineamientos generales de las políticas de hábitat y vivienda y regula las acciones dirigidas a resolver en forma paulatina el déficit urbano habitacional, dando prioridad a las familias bonaerenses con pobreza crítica y con necesidades especiales.

Sus objetivos específicos son:

- a) Promover la generación y facilitar la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios informales.
- b) Abordar y atender integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional.
- c) Generar nuevos recursos a través de instrumentos que permitan, al mismo tiempo, reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo.

⁶² Artículo 43°: —...*Entiéndase que la expropiación ha quedado perfeccionada cuando se ha operado la transferencia de dominio al expropiante, mediante sentencia firme, toma de posesión y pago de la indemnización. Hasta tanto ello no ocurra, podrá dejarse sin efecto cualquier expropiación...* (texto según ley 9836).

En su Artículo 29 se habla específicamente de relocalización. En todos los casos que fueran posibles, las relocalizaciones sólo afectarán a una porción de la población del barrio y deberán obedecer a los siguientes criterios:

- a) Necesidades de reordenamiento urbano.
- b) Hacinamiento de hogares.
- c) Factores de riesgo social, hidráulico o ambiental.

Protocolo de actuación para casos de relocalizaciones según Ley 14.449

Según lo establecido en el Artículo 1 del Capítulo I del “Protocolo de Actuación para Casos de Relocalizaciones”, la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, en tanto encargada del Régimen de Integración Socio-Urbana y de acuerdo a lo prescripto en el Artículo 29 de la Ley 14.449 y su Decreto Reglamentario N° 1.062/13, arbitrará las medidas necesarias tendientes a determinar las poblaciones a relocalizar.

En caso de considerarlo procedente, solicitará que el IVBA, conjuntamente con los Municipios correspondientes, lleve adelante el proceso de relocalización en base al procedimiento establecido en el presente.

Por lo expuesto en el Artículo 2°: Criterios de priorización, se desprende que para la relocalización de hogares en el marco de lo establecido por la Ley 14.449 y siempre que estén dadas las condiciones de disponibilidad de tierras aptas, que se cuente con la financiación necesaria y el acuerdo del municipio correspondiente, se priorizarán aquellas relocalizaciones requeridas por obra pública y situaciones de extrema vulnerabilidad social y/o ambiental, sin perjuicio de los supuestos previstos en el Artículo 29° de la citada norma.

Siguiendo lo establecido en el Artículo 3°: Procedencia y ámbito temporal de aplicación, la determinación de relocalizar hogares será de última *ratio* y solamente podrá ser dispuesta por acto administrativo debidamente fundado.

En el Capítulo II, específicamente en el Artículo 4°, se presentan las pautas de participación ciudadana, a partir de la constitución de una mesa de gestión participativa, según lo previsto en el Artículo 36 de la Ley de Acceso Justo al Hábitat. En el mismo capítulo, se establecen la elaboración de un Plan Director (Artículo 5°) que guiará el proceso de relocalización.

Dicho Plan establecerá las pautas a seguir en materia de trazado, dimensiones de parcelas y viviendas, localización de espacios verdes y reserva para equipamientos, continuidad vial e integración con el entorno, infraestructura necesaria y parámetros urbanísticos de referencia, así como también cálculo del presupuesto necesario para su implementación, modalidad de gestión, plazos y etapas de ejecución, en un todo de acuerdo a los parámetros y estándares de calidad establecidos en la Ley 14.449 y su Decreto Reglamentario. Asimismo, deberá contemplar la utilización del espacio liberado de ocupación a raíz de la relocalización. El Plan Director podrá ser adaptado en función a las vicisitudes que presente cada proceso de relocalización, y en todo momento tomará en cuenta los aportes que surjan de la Mesa de Gestión Participativa.

Por su parte, en el Artículo 6° se establecen las características de las viviendas y/o soluciones habitacionales a proveer a los hogares sujetos a relocalización. Se establece que la ubicación del predio donde se relocalizará a las familias sea lo más próxima posible a la actual localización del hogar afectado, contemplando, además, el acceso efectivo y concreto a los servicios de salud y

educación. A su vez, las viviendas a proveer a las familias a relocalizar, deberán adecuarse a lo establecido por los Artículos 11 y 15 de la Ley de Acceso Justo al Hábitat, debiendo existir una clara correspondencia entre las características edilicias de las viviendas y las necesidades de los hogares relocalizados.

- *Decreto-Ley 8.912/77*

En caso de adquisición de nuevos predios y definición de nuevas urbanizaciones para uso mixto o residencial, se aplicará el Decreto-Ley 8.912/77, el cual rige el ordenamiento territorial y regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo dentro de la Provincia de Buenos Aires. Además de los lineamientos de la Ley 14.449 y las normativas municipales, respecto de los códigos de ordenamiento urbano y códigos de edificación.

- *Ley Orgánica de las Municipalidades (Decreto-Ley 6.769/58)*

La Ley dispone que corresponde al Concejo (órgano deliberativo de las municipalidades) autorizar las expropiaciones de acuerdo con lo dispuesto en la Constitución y en la ley vigente que rija la materia. En su interpretación, se entiende que el Concejo será el órgano que solicite a la Legislatura provincial la sanción de la ley correspondiente cuando la expropiación sea promovida por la Municipalidad.

No obstante, el Artículo 58° establece una declaración genérica de utilidad pública para la subdivisión y venta de fracciones de tierra para fomento de la vivienda propia. Igual tratamiento establece para obras de infraestructura para las que efectúa la declaración de utilidad pública del suelo afectado, cuando están incluidas expresamente en planes integrales de desarrollo urbano aprobados por ordenanza (Artículo 59°). Cuando se trate de obras que no estén incluidas en los planes aludidos precedentemente, sólo se podrá proceder a la pertinente declaración de utilidad pública, mediante ordenanza debidamente fundada.

5.2.6. Normativa de regularización dominial de viviendas sociales

El marco de la política de regularización implementada por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires se basa en la Ley Provincial N° 13.342, modificada por las Leyes N° 13.874 y N° 14.394, la cual establece la Operatoria para la Regularización Dominial de los bienes inmuebles financiados por dicho Organismo y pendientes de escrituración a favor de sus adjudicatarios, sean de dominio del Instituto de la Vivienda, de la Provincia de Buenos Aires, de los Municipios bonaerenses, del Estado Nacional Argentino o bienes cedidos al citado Instituto por entidades propiciantes de los distintos emprendimientos y cuyo dominio consta a nombre de terceros.

Dicha normativa se encuentra reglamentada por el Decreto N° 699/10, prorrogado por las Resoluciones IVBA N°1.809/12, 1687/14 y 890/16, a través del cual se crea el “Plan de Escrituración del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires”, declarando de interés social la regularización dominial de las viviendas construidas, financiadas y administradas por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires.

Este marco jurídico satisface las necesidades sustanciales de regularización dominial de aquellas familias beneficiarias de dichas viviendas sociales, a través de la entrega de las escrituras traslativas de dominio, generando con ello, no sólo seguridad jurídica sino también un mejoramiento en la organización comunitaria, a través de los consorcios en el caso de los complejos habitacionales afectados al régimen de propiedad horizontal –Título V-Capítulos 1 a

10-Artículos 2037 al 2072 inclusive del Código Civil y Comercial de la Nación- y en la calidad de vida de la población en general.

Asimismo, cuando el Instituto de la Vivienda ha transferido la propiedad de las unidades habitacionales a los respectivos adjudicatarios y éstos a terceros, en los casos en que los mismos se encuentren imposibilitados de solventar los gastos de escrituración mediante un notario particular, la Ley N° 10.830 prevé la alternativa de efectuar la escrituración gratuita a través de la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires. A tal fin, se deberá acreditar que se trata de una vivienda familiar, única y de ocupación permanente y declarar el interés social de la escrituración, mediante acto de autoridad competente.

En el mismo sentido, la Ley N° 24.374, modificada por Ley N° 26.493, cuya autoridad de aplicación es la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, establece la escrituración gratuita de inmuebles destinados a vivienda, a favor de familias de escasos recursos que, con causa lícita, acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante tres (3) años, con anterioridad al 1-01-09. Dicha posesión deberá ser inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires, a nombre de los beneficiarios, quienes consolidarán el dominio al término de los diez (10) años posteriores a la fecha de Inscripción.

o Análisis del plexo normativo a la luz de la PO 4.12

En el 2011, el Banco Mundial llevó a cabo un análisis de las brechas entre las normas y prácticas relativas a los procedimientos expropiatorios y al tratamiento de personas desplazadas por proyectos de desarrollo en la Argentina, con los objetivos y principios de la PO 4.12 del Banco Mundial sobre Reasentamiento Involuntario.

En este sentido, el estudio concluyó que existen correspondencias entre la PO 4.12 y la legislación nacional en cuanto al tratamiento de personas afectadas por procesos expropiatorios que tienen claros derechos de propiedad sobre los bienes expropiados. Por su parte, las mayores asimetrías identificadas se presentan cuando los procesos expropiatorios desplazan a personas sin derechos reconocidos sobre las tierras que ocupan debido a que la normativa sobre expropiación protege a propietarios legales y no cubre las pérdidas de bienes, ingresos y medios de subsistencia que pueden sufrir personas sin derechos a la tierra que ocupan.

Por su parte, los procesos de expropiación no incluyen formalmente procesos de consulta, resultando común el uso del procedimiento de EIA como la instancia de participación ciudadana. De ahí la importancia de la manera en que se planean y coordinan los diferentes procesos ligados a un proyecto de desarrollo.

El cuadro del anexo 15.4 hay una comparación detallada de las legislaciones nacionales y provinciales con el PO 4.12 con algunos comentarios. A continuación la tabla 2 muestra un resumen de las brechas.

Tabla 2. Resumen de las correspondencias y brechas observadas

Correspondencias con la PO 4.12	Brechas
Tanto la PO 4.12 como el marco legal argentino a nivel nacional y provincial reconocen que las personas expropiadas de sus bienes tienen derecho a ser indemnizadas por daños y perjuicios. La protección que ofrece la legislación argentina a personas que tienen derechos legales formales sobre los bienes que son objeto de expropiación es similar a la ofrecida por la PO 4.12. El proceso de licenciamiento ambiental en Argentina requiere que los impactos potenciales adversos de los proyectos de desarrollo, incluyendo el desplazamiento involuntario de personas, sean adecuadamente mitigados a través de medidas o planes específicos. El proceso de licenciamiento incluye el requisito de audiencia o consulta pública y de la participación ciudadana para la autorización de actividades con efectos negativos y significativos.	Si bien los propietarios de bienes expropiados tienen una protección adecuada bajo la normativa Argentina, la manera en que ésta se aplica es altamente dependiente de la confluencia de acciones de varias dependencias sin subordinación entre sí y a menudo sin concatenación formal de procesos decisorios y procedimientos administrativos. La normativa sobre expropiación no contempla compensación en especie (tierra por tierra) en casos en que la indemnización en efectivo no es apropiada para solucionar el problema que la expropiación crea al propietario afectado. En casos de expropiación, no hay un marco general que proteja a ocupantes informales por pérdida de bienes, ingresos y medios de subsistencia.

Para salvar esta brecha entre la legislación y la P.O. 4.12, dentro del presente documento en el punto 9 sobre Mecanismos de compensación y asistencia, se desarrollará con mayor grado de detalle la forma de avalúos y alternativas de asistencia y compensación para los afectados a reasentamiento.

Tabla 3. Nivel de correspondencia de la normativa nacional y provincial respecto a la PO 4.12

Referencia: NC=No Contempla; CP=Coincidencia Parcial; CS=Coincidencia Similar; CC=Coincidencia Completa.

Resumen	CN	Nación	Jurisprudencia	PBA
Objeto expropiable	CC	CC	CS	CC
Determinación objeto a expropiar	CC	CC	CS	CC

Derechos expropiados	CC	CC	CS	CC
Alcance monto indemnizatorio	CS	CC	CS	CC
Determinación monto indemnizado	CS	CC	CS	CC
Desapoderamiento del bien	CC	CC	CS	CC
Transferencia de la propiedad al expropiante	CC	CC	CS	CC

En términos generales, el estudio afirma que existen más similitudes que diferencias entre las normas del Banco sobre reasentamiento involuntario y las de la legislación Argentina. La mayor asimetría entre el sistema argentino *vis a vis* la PO 4.12, radica en que la concepción del sistema argentino está orientada hacia una tutela de la propiedad privada en su concepción clásica "civilista". El sistema expropiatorio ampara integralmente todas las formas de la propiedad reconocidas en el Código Civil, pero no se expide respecto de otros tipos de intereses o expectativas que, sin llegar a constituir un derecho de propiedad, constituyen la base para un reclamo legítimo sustentado en otros instrumentos jurídicos en materia de derechos sociales y económicos, tales como los tratados de protección de derechos humanos, o los derechos económicos y sociales consagrados por la ONU, incluyendo la consideración de grupos o comunidades en riesgo, minorías étnicas u otros grupos vulnerables.

Por su parte, las asimetrías vinculadas con el sistema expropiatorio se presentan fundamentalmente, aunque no radicalmente, en torno a: el concepto de reparación integral, el de depreciación, el de lucro cesante, y en menor medida el concepto de expropiación parcial. El concepto de reparación integral del sistema expropiatorio argentino es a grandes rasgos compatible con la definición de la PO. 4.12.

En cuanto a las exigencias en materia de información a la población o las consultas previas al reasentamiento, en términos generales, el Banco no las identifica consignadas en forma específica en los regímenes de expropiación, sin perjuicio de lo cual muchas provincias consignan un régimen para la tramitación de los proyectos a través del procedimiento de EIA, en el cual se incluye una instancia de participación ciudadana.

Cabe mencionar que el presente análisis se elaboró con anterioridad a la sanción de la Ley Provincial N° 14.449 de Acceso justo al Hábitat, la cual posee un Protocolo de actuación específicamente aplicable a casos de relocalizaciones. Dicho protocolo servirá como base para el desarrollo del presente MPR, lo cual se encuentra en línea con su Artículo 12, el cual establece que (el protocolo) podrá ser ampliado, complementado o modificado por la Autoridad de Aplicación.

PREPARACIÓN DEL PLAN DE REASENTAMIENTO

o Detalle de las responsabilidades

Según se anticipó anteriormente, y en línea con lo establecido en el Artículo 1° del Capítulo I del “Protocolo de Actuación para Casos de Relocalizaciones” la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, en tanto encargada del Régimen de Integración Socio-Urbana, de acuerdo a lo prescripto en el Artículo 29° de la Ley N° 14.449 y su Decreto Reglamentario N° 1062/13, arbitrará las medidas necesarias tendientes a determinar las poblaciones a relocalizar.

o Estudios necesarios para la preparación del PR

El tipo de PR dependerá de la cantidad de personas o unidades económicas. En caso que las personas desplazadas fueran menos de 200 y que la afectación de sus activos sea menor al 10%, podrá prepararse un Plan de Reasentamiento Abreviado, de acuerdo a lo establecido en la OP 4.12 del BM.

En caso de que se detectara la necesidad de desplazamiento físico o económico de la población, se elaborarán una serie de estudios que resultan indispensables para la formulación del Plan de Reasentamiento: el Censo y Diagnóstico socioeconómico, el levantamiento topográfico, el estudio de títulos y la tasación de los inmuebles. Dichos estudios serán explicados a continuación:

▪ *Censo y diagnóstico socioeconómico*

Se llevará a cabo un censo detallado de las unidades sociales (personas, familias y unidades económicas) residentes en los predios del área afectada por las obras. El objetivo del mismo es contar con la información necesaria que permita conocer las características demográficas, habitacionales, sociales y económicas de propietarios y residentes en las tierras que demanda el programa. El censo debe involucrar a todas las personas que residen o hagan uso de algún bien inmueble asentado sobre la tierra afectada por el programa.

Según lo establecido en el Protocolo de Actuación para Casos de Relocalizaciones y consistentemente con la PO 4.12, se tendrán en cuenta – como mínimo – los siguientes parámetros:

- Cantidad de hogares: identificando los niños, niñas, adolescentes, adultos y ancianos.
- Existencia de población que debe recibir atención médica especial.
- Existencia de personas que deban ser trasladadas en forma especial por problemas psicofísicos (por ejemplo vía ambulancia).
- Ocupación, ingresos
- Presencia de animales vinculados con la forma de trabajo o producción de alimentos para el hogar.
- Identificación de hogares pertenecientes a pueblos originarios y otros grupos donde deban tomarse especiales cuidados a fin de respetar la diversidad cultural.

En esta línea, para el diseño del instrumento del censo se recomienda, mínimamente, incluir las siguientes variables:

- Identificación completa del predio (dirección, zona, barrio, identificación catastral, servicios públicos y su ubicación en el predio).
- Identificación de mobiliario ubicado en el inmueble, en especial respecto a las actividades económicas, comerciales e industriales y de prestación de servicios.
- Identificación de las unidades sociales residentes y de las actividades económicas comerciales, industriales o residenciales que se desarrollan en cada uno de los predios (número de unidades sociales, composición e identificación de cada uno de los miembros correlacionados en cada unidad, tipificación (hogar, económica, socioeconómica, rentistas, otra).
- Situación de propietario, inquilino u ocupantes.
- Identificación de la tenencia del predio (información que se vinculará y constará con los estudios de títulos en caso de propietarios y poseedores) y la relación de las unidades con el mismo respecto de los usos del inmueble.
- Identificación del uso del predio (vivienda, servicios, industria, comercio, renta, depósito, otros que se encuentren) y del modo de ingreso al mismo.
- Trámites vinculados directamente al predio y su condición activa (servicios públicos e impuestos)
- Descripción de condiciones físicas y de habitabilidad de la vivienda (características físicas, espaciales y funcionales, servicios públicos, otros relacionados con las actividades económicas).
- Características socioeconómicas de la población, así como las relacionadas con las dimensiones espacial, demográfica, económica, social, psicosocial y cultural.
- Expectativas frente al traslado.
- Localización cartográfica vinculada a los predios y éstos a las unidades sociales y económicas.

Para la elaboración del diagnóstico socioeconómico se recomiendan considerar las siguientes variables:

- *Dimensión espacial:* Se refiere al proceso de desarrollo histórico del asentamiento y/o barrio, su proceso de consolidación, la dinámica de las relaciones existentes y los actuales usos que se hacen de él, con el fin de determinar la dinámica de la ocupación del espacio y de la población.
- *Dimensión física:* En los casos particulares en los que se observe la utilización del espacio público para la realización de actividades económicas de carácter informal, se describirán las condiciones en que las mismas tienen lugar, detallando, al menos, el número total de unidades sociales, el tipo de actividades económicas que realizan, los

ingresos netos diarios y la existencia de permisos municipales para el desarrollo de esas actividades.

Contempla las características de la infraestructura y el equipamiento básico existente en el área de estudio y en cada uno de los predios afectados (uso y relación habitacional, condición de tenencia, servicios públicos, medios de transporte, servicios institucionales o comunitarios y tipos de construcciones existentes).

- *Dimensión demográfica:* Incluye la estructura por edad, sexo y género, estado civil, porcentajes y características de la población económicamente activa, tipo de familias y relaciones de parentesco, niveles de escolaridad, ocupación y lugares de desarrollo de las ocupaciones.
- *Dimensión económica:* Contempla los ingresos económicos de cada unidad social, el porcentaje de estos ingresos que son derivados del inmueble afectado y del entorno, el tipo de ocupación, el lugar de trabajo y su distancia del lugar de residencia, y en general, las estrategias de subsistencia familiar.

En el caso de industrias, comercios o servicios, se analizará el tipo de actividad, su área de cobertura, el tipo de clientela, número y domicilio de los trabajadores, el nivel de ventas y la posibilidad para su reubicación.

Cuando se trate de vendedores informales que ocupan el espacio público, deberán contabilizarse. La recolección de información relacionada con los ocupantes permanentes del espacio público podrá hacerse mediante encuesta cuyo formato debe ser pre-elaborado.

- *Dimensión social:* Se refiere al nivel de vida y cohesión social de las unidades sociales (acceso a servicios sociales, de educación y nivel educativo, de salud, y seguridad social, de participación y organizaciones sociales); de la población vulnerable (mujeres, adultos mayores, menores de 5 años, personas que puedan ser objeto de discriminación en base a su orientación sexual o identidad de género, condición de discapacidad), del acceso y vinculación a programas de bienestar social públicos o privados, de comportamientos de movilidad de la población y de las relaciones de vecindad, entre otros.
- *Dimensión psicosocial:* Datos como los niveles de satisfacción con el entorno, los vecinos, la vivienda y las expectativas ante el reasentamiento, permitirán evaluar la disposición o resistencia al desplazamiento y el grado de stress que este generará en las personas.
- *Dimensión cultural:* Relacionada con normas, costumbres y redes sociales y económicas que puedan ser relevantes en el proceso de desplazamiento y reasentamiento.

En los casos particulares en los que se observe la utilización del espacio público para la realización de actividades económicas de carácter informal, se describirán las condiciones en que las mismas tienen lugar, detallando, al menos, el número total de unidades sociales, el tipo de actividades económicas que realizan, los ingresos netos diarios y la existencia de permisos municipales para el desarrollo de esas actividades.

La realización del relevamiento deberá ser informada con anterioridad a los propietarios y residentes de los predios requeridos. Se deberá detallar el objetivo, fechas y horarios de la aplicación de la encuesta (las fechas y horarios deben ser acordados con la comunidad), con el fin de garantizar la presencia de los afectados el día del censo. En este sentido, se recomienda

contar con un enfoque transversal de género, que permita conocer los horarios más convenientes para garantizar la participación de mujeres en dichas reuniones.

El relevamiento establece una fecha de corte para el reconocimiento del derecho a recibir asistencia en el proceso de reasentamiento. Por este motivo, resulta de fundamental importancia que la población haya sido informada de la existencia de dicho límite.

Consolidados y validados los resultados del registro de unidades sociales afectadas, ese listado servirá para definir la población incluida en el Plan de Reasentamiento y posibilitará el análisis de cada una de las situaciones para evaluar la indemnización o tipo de asistencia correspondiente.

- *Levantamiento topográfico*

El presente estudio se lleva a cabo a fin de identificar las pérdidas físicas que involucrará el programa. Con este objetivo, es necesario desarrollar un inventario de la totalidad de las tierras y los bienes físicos que serán adquiridos.

El inventario debe incluir información sobre el uso del suelo, una descripción de la vivienda y las estructuras conexas. Para ello se llevará a cabo una revisión de documentación obtenida en la fase de diseños y se elaborará un listado de los inmuebles afectados. La elaboración de los levantamientos topográficos contará con un inventario de bienes afectados por cada predio.

- *Estudio de títulos*

El estudio explicado en el apartado anterior permitirá obtener los documentos necesarios para el estudio de títulos (escrituras, promesas de compra venta, recibos de pago de impuesto inmobiliario, servicios públicos, entre otros). Se registrará la obtención de dichos documentos en un acta, especificando documento y fecha de entrega. Este trabajo permitirá identificar a los titulares de derechos reales y conocer la diversidad de situaciones jurídicas existentes.

Se llevará a cabo un estudio de títulos de cada uno de los inmuebles afectados, conciliando la información jurídica con la catastral. Así se confeccionarán listados de los titulares de derechos reales indicando las limitaciones y gravámenes sobre los inmuebles, se conciliarán los datos provenientes de los estudios de títulos, registro topográfico, tasaciones y datos sociales sobre cada uno de los inmuebles y se identificarán los casos que exigen un manejo especial (poseedores, usufructuarios de hecho, etc.).

- *Tasación y determinación del monto indemnizatorio*

Como se mencionó anteriormente, en cuanto a la normativa nacional, el procedimiento y los métodos para determinar el monto correspondiente al valor indemnizatorio de la expropiación del bien se encuentran previstos en la Ley 21.499, en concordancia a las normas que emite el Tribunal de Tasaciones de la Nación, creado por la Ley N° 21.626.

En cuanto a la normativa provincial, la determinación del valor del monto indemnizatorio (prevista en el Artículo 12) será la resultante del análisis concurrente de los siguientes elementos de juicio: a) precio que se abonó en la última transferencia del dominio; b) valuación asignada para el pago de la contribución directa (valor fiscal); c) diligencias del último avalúo practicado por la Dirección de Catastro; d) las ofertas fundadas hechas por el expropiante y el expropiado; e) valor de las propiedades linderas similares en cuanto a situación, superficies y precios abonados en el transcurso de los últimos cinco años (valor de mercado); f) valores registrados

en los Bancos oficiales de la localidad; g) valores registrados en las subastas judiciales y particulares por martillero público, en la zona de ubicación del bien; h) al valor de su productividad durante los últimos cinco años.

En cuanto a la indemnización por el suelo, se notificará a los titulares de dominio y se seguirán con él todos los procedimientos extrajudiciales y judiciales aplicables.

Resulta recomendable que durante las visitas de los tasadores asista un profesional de las ciencias sociales y es indispensable la presencia del propietario del predio. La visita debe documentarse con actas firmadas por los funcionarios y los propietarios o personas que reclaman derechos sobre el inmueble.

A los efectos de la tasación a realizar por Fiscalía de Estado, se tienen en cuenta, más allá de los elementos reseñados, la situación real del bien, su cota, su aptitud comercial, el nivel de escurrimiento del suelo, la extensión del suelo objeto de la tasación y los indicadores urbanísticos establecidos por el Municipio como responsable primario del Ordenamiento Territorial. El organismo analiza el terreno objeto de la tasación con una inspección ocular del mismo, y a su vez con un análisis cartográfico para llegar lo más cerca posible a su valor objetivo.

Con carácter complementario, se evalúan los valores de ofrecimientos de otros lotes con una ubicación próxima al lote en cuestión, ponderando los condicionantes con incidencia en la plaza inmobiliaria local, sobre la base de lo informado por las distintas firmas inmobiliarias, consultadas a tal fin.

A los efectos de proceder a la fijación de valores es utilizada la práctica del "Método Comparativo", el más difundido y conocido, el que arroja los mejores resultados. Claro que para ello se debe homogeneizar los valores y datos antecedentes, utilizando diversos coeficientes correctores (medidas, forma, aprovechamiento, ofertas, ubicación y servicios públicos, etc.). Por tal motivo, en función de lo expuesto y considerando las características intrínsecas y extrínsecas del bien, se adopta para el predio en cuestión, un valor unitario de tasación de \$/m² y desde allí el valor final.

Los valores deben representar el valor del bien actual, por lo que es muy importante contemplar los plazos indemnizatorios a los fines que tal indemnización sea integral. Por ello se analiza cada caso en particular, con los matices que se pueden observar en cada uno de ellos, sin dejar situaciones libradas al azar y siempre considerando las particularidades del bien.

En los casos de interés social se llevará a cabo el mismo procedimiento de tasación, el cual estará exceptuado de los aranceles relativos al pago de servicios de asesoramiento y avalúo que presta dicho organismo, teniendo en cuenta las particularidades especiales que se desprendan del carácter informal de las tenencias y mejoras.

O Tipos de afectación y categorías de población afectada

Una vez realizados los estudios se contará con la información suficiente para identificar, evaluar y analizar los diferentes tipos de afectación y las categorías de población afectada. Para la elaboración de un PR es fundamental conocer las situaciones de tenencia y de uso de los inmuebles a afectar, lo cual también representa un insumo para detectar los impactos que causará el desplazamiento.

La población afectada se clasificará según los impactos identificados. Esta clasificación determinará los grupos de población, número de unidades sociales, magnitud y grado de

intensidad de cada impacto para planificar cada medida de mitigación o compensación. También se considerarán impactos sobre las redes sociales y económicas de apoyo con las que cuenta la población afectada.

A manera de guía, a continuación se describen los impactos que se presentan por el desplazamiento, así como los grupos de población que los suelen afrontar:

Tabla 3. Tipo de impactos y variables

Variables	Impactos	Categorías
Afectación parcial del inmueble	Pérdida parcial del inmueble	Propietarios con afectación parcial
Afectación total del inmueble	Pérdida total del inmueble	Propietarios, poseedores
Residencia en el inmueble	Pérdida de la vivienda	Propietarios, poseedores, arrendatarios, usufructuarios
Actividad económica en el inmueble afectado, o en el área afectada, o renta derivada del inmueble	Pérdida parcial o total de los ingresos	Rentistas, propietarios de comercios, industrias o servicios
Lugar de asistencia a la educación.	Pérdida de acceso a la educación o incremento en costos de transporte para la asistencia	Población en edad escolar que estudia cerca de su vivienda y no utiliza transporte para llegar al establecimiento educativo
Lugar de asistencia a los servicios de salud	Pérdida de acceso a la educación o incremento en costos de transporte para la asistencia	Población que asiste a centros de Salud u Hospitales cercanos y que no utiliza transporte
Apoyo y solidaridad por parte de familiares que viven cerca o de vecinos	Pérdida de redes sociales e incremento en costos para cubrir falta de apoyo	Población que recibe apoyo de familiares o vecinos

Participación comunitaria	Pérdida de organizaciones comunitarias	Población que participa en las organizaciones sociales locales
---------------------------	--	--

En cuanto a los criterios de elegibilidad para recibir compensación y/o asistencia, será indispensable:

- Residir y/o desarrollar una actividad económica en los predios requeridos para el desarrollo del programa.
- Encontrarse registrado en el relevamiento oficial previamente a la fecha de corte correspondiente. En reuniones informativas posteriores a la realización del relevamiento, se deberá dar a conocer los listados de población elegible a fin de que puedan ser revisados. En este aspecto y a fin de evitar modificaciones posteriores, se dará un tiempo de 15 días para presentar objeciones al listado (por error o por omisión), las que serán evaluadas en el marco de los criterios que se definan y comuniquen con anterioridad al relevamiento referido.

CONTENIDO DEL PLAN DE REASENTAMIENTO

Cada plan deberá responder a las realidades y condiciones socioeconómicas de la población afectada, sin embargo, el alcance y desarrollo estará de acuerdo con el tipo de afectación, el número de unidades sociales afectadas, la identificación de impactos y su magnitud y la alternativa del reasentamiento. En su contenido se destacará:

- *Descripción del programa y del área donde se desarrollará.* Deberá incluir: el polígono de afectación (identificaciones prediales con las unidades sociales), dinámicas territoriales (usos del suelo) y poblacionales.
- *Localización de los predios afectados*
- *Resultados del diagnóstico* (información topográfica de los predios, estudio de títulos, censo y estudio socioeconómico).
- *Identificación y análisis de impactos y vulnerabilidades enfrentados por la población por desplazar.*
- *Alternativas de solución técnicas y sociales basadas en el tipo de impactos ocasionados y en las características de la población.*
- *Criterios de elegibilidad para cada alternativa de solución.*
- *Programa de adquisición de los inmuebles afectados* (descripción del proceso y cronograma).
- *Programa de reposición de inmuebles o de la asistencia correspondiente Programa de restablecimiento de condiciones económicas* (pago de reconocimientos por pérdidas económicas y asesoría para el restablecimiento)
- *Programa de restablecimiento de condiciones sociales.*

- *Programa de información, divulgación y consulta*
- *Programa de atención y resolución de reclamos*
- *Estructura organizacional responsable de la ejecución del plan*
- *Recursos humanos y físicos requeridos para la ejecución del plan*
- *Presupuesto*
- *Cronograma*
- *Sistema de seguimiento y monitoreo*
- *Sistema de evaluación*

MEDIDAS DE COMPENSACION O ASISTENCIA

En los casos en que el desplazamiento de población y/o actividades económicas sea inevitable, las alternativas que se propongan a los afectados se ajustarán a la realidad concreta de cada afectación.

El PR deberá desarrollar medidas que aseguren que la población afectada: a) sea informada respecto a sus opciones y derechos en cuanto al reasentamiento, b) sea participada respecto de las diferentes opciones técnicas y económicas viables y c) se les otorgue una indemnización rápida y efectiva equivalente al costo total de reposición por las pérdidas de activos atribuibles directamente al programa, en caso de corresponder.

Si se debiera llevar a cabo el traslado de población, se deberán prever medidas que garanticen que las personas reciban: a) asistencia (como por ejemplo recursos económicos y técnicos que faciliten el traslado o en relación a trámites necesarios) y b) viviendas o sitios para vivienda, o sitios cuyo potencial productivo, ubicación y otros factores sean, como mínimo, equivalentes en conjunto a las características del sitio original, de acuerdo a la evaluación jurídica y socioeconómica que se realice en cada caso. En estos casos, las personas afectadas deberán contar con apoyo luego del desplazamiento, durante un período de transición, necesario para el restablecimiento de los medios de subsistencia y sus niveles de vida.

Cuando se identifiquen casos de ocupación del espacio público, ya sea con o sin permiso de la autoridad competente, será necesario desarrollar acciones a fin de reubicar tales actividades, con el objetivo de contribuir con el mejoramiento de sus condiciones de trabajo.

Se deberá también considerar la pérdida de acceso a servicios de salud, educación y transporte. Por tal motivo, será fundamental diseñar medidas para que la población afectada cuente con un acceso equivalente en el sitio de acogida.

Todas estas medidas deberán considerar, particularmente, la existencia de personas o grupos que por diversas cuestiones puedan resultar más vulnerables a los impactos generados por el desplazamiento. Para esos casos, será importante diseñar medidas específicas que aseguren el restablecimiento o mejora (en casos de situación de vulnerabilidad) de sus condiciones socioeconómicas previas al programa.

En la siguiente tabla se señalan las medidas de compensación y asistencia, según correspondan los casos como se ha detallado anteriormente.

Tabla 4. Alternativas de compensación y asistencia para situaciones de tenencia formal

Tipos de Afectación	Alternativa
Propietario de tierra con o sin Mejoras, con afectación total o parcial	Las que resulten de la aplicación de la normativa correspondiente. Como mínimo, se ofrecerá: • Adquisición de la tierra a costo de reposición que permita su sustitución por otra de prestaciones equivalentes. • Compensación de las mejoras que se registren.
Propietario de vivienda con afectación total	Si reside en la vivienda: • Adquisición de la vivienda a costo de reposición que permita su sustitución por una vivienda similar. • Asesoramiento inmobiliario para la búsqueda del inmueble de reposición. • Asesoría legal para la adquisición del inmueble de reposición. • Asesoría social para el restablecimiento de acceso a servicios de educación y salud (si se requiere). Si no reside en la vivienda: • Adquisición de la vivienda a costo de reposición. • Asesoramiento inmobiliario para la búsqueda del inmueble de reposición. • Asesoría legal para la adquisición del inmueble de reposición.
Propietario con afectación parcial de la vivienda	Determinación de la habitabilidad de la vivienda luego de la afectación parcial.

	• Compensación en efectivo por el porcentaje en que se estima se reduce el valor de la vivienda por reducción de accesibilidad. • Asistencia técnica para refacción de fachada (en caso de ser necesario).
Propietario o arrendatario con afectación parcial del comercio	• Compensación en efectivo por el porcentaje en que se estima se reduce el valor del comercio debido a, por ejemplo, reducción de accesibilidad.
Afectación de actividad económica desarrollada por el propietario del inmueble.	• Adquisición del inmueble a precio de reposición que permita su completa reubicación y la continuación de la actividad. • Asesoramiento inmobiliario para la adquisición de un nuevo local para relocalización de la actividad. • Asesoría para el restablecimiento de los ingresos en la nueva localización.
Afectación de actividad económica desarrollada por un arrendatario del inmueble.	• Compensación en efectivo y/o asistencia que permita su completa reubicación y la continuación de la actividad. • Asesoramiento inmobiliario para el alquiler de un local para el traslado del negocio. • Asesoría para el restablecimiento de los ingresos en la nueva localización.
Afectación de arrendatarios o inquilinos	• Notificación con suficiente antelación de la afectación del inmueble. • Asesoramiento relativo a cuestiones legales e inmobiliarias para el arrendamiento de la nueva vivienda.
Afectación temporaria de actividad económica desarrollada en el inmueble	• Compensación en efectivo para afrontar el traslado temporario. • Asesoramiento inmobiliario para búsqueda de local para el traslado temporario.

Afectación permanente de actividades que se desarrollen en la vía pública	• Asistencia para la reubicación en sitios con condiciones equivalentes.
---	--

Es dable aclarar que en Conjuntos Habitacionales con la tipología edilicia referida resulta habitual la presencia de ocupaciones irregulares en los espacios comunes pertenecientes a los respectivos consorcios, así como en los espacios públicos existentes en los mismos. Dichas ocupaciones pueden tener el carácter de vivienda, comercio u objeto de lucro por alquiler.

Una de las situaciones más comunes es la ocupación producida por la expansión de los departamentos: en las plantas bajas, por ampliación de la vivienda, instalación de un comercio, lavadero, parrilla, jardín y/o depósito, y en las plantas altas, por la construcción de escaleras que generan un nuevo acceso a un departamento de un piso superior o el aprovechamiento de una losa para la ampliación de la vivienda. Otras situaciones irregulares frecuentes son la construcción de cocheras individuales o en tiras, de locales comerciales y/o de viviendas.

En estas circunstancias, previa evaluación y diagnóstico de la situación socio-económica de cada caso en particular, se analizará la modalidad de la asistencia a brindar a las personas o grupos familiares afectados por la ejecución del programa. Las alternativas de asistencia podrán comprender la ayuda financiera, la entrega de materiales para la construcción, aporte de lotes - con o sin servicios-, o diferentes soluciones habitacionales (vivienda, hospedaje, alquiler temporario -de vivienda o local comercial-). Como condición necesaria para acceder a alguna de las asistencias mencionadas, la persona afectada debe haber sido registrada en el relevamiento a realizarse oportunamente en el marco del proyecto, quedando excluida los ocupantes que ingresaran con posterioridad al mismo.

Es importante mencionar que el Artículo 9° del Protocolo de la PBA indica que, una vez establecida la fecha de relocalización, la misma deberá ser de día y con buen clima. A su vez, el artículo establece que se deberá informar a todos los afectados en forma fehaciente de la fecha, hora y condiciones de relocalización. Para tal fin, se dejará una notificación en cada inmueble incluido en el proceso de relocalización.

CONSULTA Y PARTICIPACION

Los procesos de consulta y participación tienen como objetivo:

- a) Informar a los habitantes del área de influencia del programa sobre sus características, los cronogramas para su construcción, los actores que participarán y la entidad responsable del mismo.
- b) Informar sobre los estudios y procedimientos que se llevarán a cabo con los propietarios, titulares de derechos y residentes de los posibles predios que se van a adquirir.
- c) Prevenir la intromisión de personas ajenas que puedan lesionar los intereses públicos y de la población afectada.
- d) Presentar las personas responsables de la gestión social y del reasentamiento a la comunidad.

- e) Establecer canales de comunicación para atender las inquietudes de la comunidad, estableciendo un lugar cercano al área de afectación y horario de atención de la comunidad.

Esto se realizará a través del mecanismo previsto en el Artículo 4°: Participación Ciudadana del Protocolo de Actuación para Casos de Relocalizaciones, en todos los casos que involucren relocalizaciones, se deberá constituir una Mesa de Gestión Participativa. La misma constituye una instancia de “gestión asociada” entre el Estado y los vecinos implicados en la relocalización a través de sus representantes, como espacio de participación ciudadana, de información recíproca y de elaboración de consensos a fin de llevar adelante la totalidad del proceso de relocalización, conforme a los parámetros establecidos por la Ley N° 14.449 y su Decreto Reglamentario.

Las Mesas de Gestión Participativa estarán conformadas de acuerdo a lo previsto en el Artículo 36° de la Ley de Acceso Justo al Hábitat. Los representantes de los hogares a relocalizar deberán ser elegidos democráticamente, entre las personas afectadas por la relocalización, garantizando la libre postulación de todos los interesados. Cada mesa de gestión participativa contará, como mínimo, con un representante cada 25 hogares. No obstante que, por particularidades de cada caso, podrá convenirse una representación distinta.

El Poder Legislativo y la Defensoría del Pueblo deberán designar un representante cada uno para integrar de modo estable la Mesa de Gestión Participativa. A su vez, la autoridad de aplicación y el Municipio deberán designar representantes en forma estable y podrán convocar para participar de las reuniones a representantes de las áreas particulares de los organismos con implicancia en los diferentes temas que se vayan tratando en la Mesa de Gestión Participativa.

La autoridad de aplicación coordinará el funcionamiento de las Mesas de Gestión Participativa y, por tanto, será la encargada de convocar a las reuniones, las que se celebrarán como mínimo una vez cada 30 días, sin perjuicio del cronograma de funcionamiento que la misma acuerde.

En caso de que el proceso de relocalización alcance a un número elevado de hogares y que comience por una parte de los mismos, la autoridad de aplicación podrá, de ser necesario, convocar a los representantes del grupo de familias afectado en las distintas etapas, pudiendo designar para esta instancia un representante cada 10 hogares, sin perjuicio del funcionamiento de la Mesa de Gestión Participativa que involucre a la totalidad de los integrantes de la relocalización.

En todos los casos el consenso será la vía para alcanzar la mejora de las condiciones de hábitat del conjunto de personas sujetas a relocalización. En ese sentido, en función de las razones establecidas en los Artículos 2° y 3° del presente, la autoridad de aplicación -en el contexto de la Mesa de Gestión Participativa- favorecerá los mecanismos e instancias de diálogo que generen el consenso necesario para que la totalidad de las personas involucradas en el proceso de relocalización sean consideradas.

En todos los casos se elaborarán actas de las reuniones de la Mesa de Gestión Participativa.

MECANISMOS DE ATENCIÓN DE RECLAMOS Y RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS (MARRC)

El sistema de reclamación vigente en la República Argentina comprende reclamos ante la Administración (Poder Ejecutivo) y ante los tribunales de Justicia (Poder Judicial). A estas instancias se suma la posibilidad de presentar reclamos ante el Defensor del Pueblo de la Nación (Ombudsman), designado por el Poder Legislativo.

En cuanto se refiere a las reclamaciones por un acto administrativo, éstas pueden canalizarse a la entidad de competencia de la Administración. En todos los casos, resulta de aplicación la Ley Nacional de Procedimientos Administrativos aprobada por Ley N° 19.549 y su reglamento. Este procedimiento es general, emana de la ley nacional de procedimientos administrativos y es aplicable a cualquier acto de la administración pública.

Del mismo modo, un particular podrá recurrir directamente ante sede judicial, aplicándose el sistema general vigente en el país con base en lo previsto por la Constitución Nacional. Al respecto, todo conflicto entre partes adversas debe ser resuelto por un juez imparcial en base a las reglas de competencia.

Paralelamente, podrán presentarse reclamos ante la Defensoría del Pueblo de la Nación⁶³ quien tiene la obligación de darle trámite y resolverlo. Para ello, podrá realizar los pedidos de información que se consideren pertinentes para luego emitir una recomendación al respecto.

Por su parte, el programa contará con un Mecanismo de Atención de Reclamos y Resolución de conflictos (MARRC), el cual será utilizado para aquellos asuntos relacionados al reasentamiento involuntario. El MARRC deberá arbitrar los medios y mecanismos transparentes para facilitar la recepción de inquietudes (consultas, reclamos, quejas) de las partes interesadas del programa y responder a las mismas a fin de solucionarlas y de anticipar potenciales conflictos.

En los casos en los que no sea posible evitar conflictos, deberá promover la negociación y esforzarse en alcanzar la resolución del mismo de forma que todos los actores involucrados (incluyendo el programa) se vean beneficiados con la solución.

El MARRC cuenta con las siguientes etapas:

1) Recepción y registro de reclamos

- Se instalará buzón de reclamos en locaciones del programa y en las oficinas de la Municipalidad a donde se lleve a cabo la intervención.
- Se habilitará un teléfono específico.
- Se habilitará una dirección de email específica para recibir reclamos.
- A través de participación en las reuniones periódicas consideradas como parte de la implementación del programa.

Estos mecanismos deberán ser informados y regularmente publicitados (i.e. folletos, carteles, espacios de referencia comunitarios, etc.) y estar siempre disponibles para cualquier parte interesada que quisiera acercar un reclamo.

Todo reclamo que ingrese por cualquier medio debe ser registrado y archivado en una carpeta especial ubicada en cada Municipalidad donde se lleve a cabo el programa.

⁶³ Sitio web: <http://www.dpn.gob.ar> - Teléfono: 0810-333-3762 – Dirección: Suipacha 365, Ciudad de Buenos Aires.

2) Evaluación de reclamos

En caso de que se trate de un reclamo respecto del programa, el mismo deberá ser considerado y respondido. En caso de que el reclamo o la queja sean rechazadas por algún motivo, el reclamante deberá ser informado de la decisión y de los motivos de la misma. Para ello, deberá brindarse información pertinente, relevante y entendible de acuerdo a las características socioculturales del reclamante. El reclamante debe dejar una constancia de haber sido informado, la misma será archivada junto con el reclamo.

3) Respuesta a reclamos

Los reclamos pertinentes al presente programa deberán ser respondidos en un lapso no mayor a 10 días consecutivos. La información que se brinde debe ser relevante y entendible de acuerdo a las características socioculturales de quien consulta. Éste último debe dejar una constancia de haber sido informado y de haber satisfecho su reclamo, la misma será archivada junto con el reclamo.

Los reclamos deberán ser respondidos por las Municipalidades donde se lleve a cabo las intervenciones. De no ser posible o de tratarse de una denuncia específica deben ser remitidas a los organismos provinciales pertinentes que puedan resolverla.

4) Monitoreo

Todo reclamo cerrado con conformidad por parte del reclamante, deberá ser monitoreado durante un lapso razonable de tiempo a fin de comprobar que los motivos de queja o reclamo fueron efectivamente solucionados. El plazo estimado para tal fin es de 6 meses contados a partir de la respuesta y/o solución al reclamo.

5) Solución de conflictos

En caso de que no haya acuerdo entre el Proyecto y quien realizó la inquietud, sea por una inquietud rechazada o por no llegar a un acuerdo en la solución a implementar, se deberán arbitrar los medios y el esfuerzo para alcanzar un acuerdo conjunto entre las partes. Esto puede incluir, entre otros: promover la participación de terceros técnicos u otros estatales, invitar a mesas de diálogo, mediaciones, conciliaciones.

Para el caso en el que la queja no pueda manejarse el ámbito del proyecto, el interesado podrá exponer su reclamo en sede administrativa y ante los Tribunales de Justicia de la Provincia.

En todos los casos, se informará que los interesados podrán también comunicarse con las siguientes instituciones relacionadas con el proyecto:

- *Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda, Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos*: Teléfono 0221-4295000. Página web: <http://www.mosp.gba.gov.ar>
- *Defensoría del Pueblo de la Provincia de Buenos Aires*: Teléfono: 0800-222-5262. Página web: <http://www.defensorba.org.ar>

Asimismo, resulta posible que los municipios en donde se lleven a cabo a las intervenciones cuenten con mecanismos de atención de reclamos y de resolución de conflictos propios, los cuales constituyen instancias intermedias entre el MARRC (propio del programa) y aquellos

reclamos que se pudieran realizar en sede administrativa y en tribunales de justicia. Como ejemplo, se describe el proceso que lleva adelante el Municipio de Morón:

Atención al vecino

Sistema de Atención al Vecino: OIR

El Sistema de Atención al Vecino de Morón busca reforzar el vínculo entre el Estado municipal y el ciudadano poniendo a disposición de la comunidad una Oficina de Informes y Reclamos (OIR) para atender cualquier consulta, reclamo o sugerencia vecinal.

A través del uso de las nuevas tecnologías de la información, desde el comienzo de la gestión se simplificaron los tramites y agilizaron las respuestas para generar una verdadera modernización de los procedimientos administrativos. La propuesta es generar canales sólidos de comunicación para resolver las inquietudes vecinales, que le permitan al Municipio ser una fuente de información y asesoramiento constante para el ciudadano.

Todos los interesados podrán contactarse vía telefónica al 0800-666-6766, de lunes a viernes de 8 a 17h, o por correo electrónico a atencion.vecino@moron.gob.ar.

Gestión Participativa de Conflictos

La Gestión Participativa de Conflictos actúa como una herramienta de gestión para el abordaje de reclamos, denuncias y conflictos entre personas, grupos y/o instituciones, tendientes a la búsqueda de acuerdos inclusivos que promuevan el protagonismo, el compromiso y la construcción de ciudadanía. Se promueve la construcción de consenso a través del diálogo y así poder prevenir situaciones comunales o vecinales concretas que pudieran terminar en conflictos.

La Dirección se encuentra en Buen Viaje 968, Oficina Nº18/20, Morón. Teléfonos: 4489-7765/7726. Además, cuenta con oficinas en las Unidades de Gestión Comunitaria (unidades zonales dentro del Municipio)

RELACIÓN DEL PROCESO DE REASENTAMIENTO CON LAS ETAPAS TÉCNICAS DE LAS OBRAS

Si en el programa se presentaran casos de desplazamiento físico o económico de población, existirá una estrecha relación entre las etapas técnicas de la obra y la formulación y ejecución del PR. Esto garantizará la organización y disposición de recursos necesarios para afrontar la resolución de las afectaciones que no implican adquisición de inmuebles, en el momento de iniciar la construcción de las obras, y para así contar con el tiempo suficiente y necesario para la ejecución del PR. A continuación se describe la relación entre las etapas constructivas y las actividades del Plan:

- Se identificarán los impactos potenciales con el fin de determinar la factibilidad social de la obra y los principales problemas a enfrentar; se estimará la afectación de predios y la población a desplazar, los costos del Plan de Reasentamiento, incluyendo los terrenos, viviendas, infraestructura básica y el equipamiento necesario, en caso de corresponder.
- Se efectuarán los diagnósticos técnicos, legales y socioeconómicos de los predios requeridos y/o afectados y de la población por desplazar.

- Con base en estos diagnósticos, se identificarán los impactos, la cantidad de unidades sociales a reasentar y se formulará el PR, con su cronograma coordinado con los de las obras que generan el reasentamiento. Cada sub proyecto que genere reasentamiento deberá preparar un plan de reasentamiento específico, a ser sometido a consideración del BM para su análisis y aprobación antes de llevar adelante las obras.
- Aprobado el PR, se pondrá en conocimiento de la población que deberá ser desplazada por la ejecución de las Obras.
- La ejecución del PR se llevará a cabo de tal manera que los predios estén disponibles en el momento de iniciación de las obras. Si el cronograma de construcción lo permite, la ejecución del plan podrá continuar durante la construcción de las obras, siempre y cuando no afecte su cronograma de construcción ni signifique el traslado apresurado o provisional de la población.

Tabla 5. Etapas técnicas del programa y tiempos de formulación e implementación del PR

Planificación y desarrollo de intervenciones	Planificación e implementación del Plan de Reasentamiento
Diseño conceptual	• Diseño del operativo de relevamiento territorial • Reactivación o constitución consorcial y conformación de la mesa de gestión • Identificación, relevamiento (a partir de una muestra y entrevistas) y caracterización previa de las dinámicas según escalas barriales y asimismo territoriales, que incluyen un estudio de la estructura socio-demográfica, habitacional, económica y cultural, como de los posibles impactos que se generarán durante el desarrollo del programa. • Identificación de afectación potencial de inmuebles y desplazamiento de población y actividades económicas y sociales • Conformación del equipo técnico de profesionales a cargo del proceso de reasentamiento y definición de alternativas según las medidas de compensación y asistencia a adoptar, ejecución de los programas de información y comunicación.
Diseño definitivo	DIAGNOSTICOS Análisis de la situación dominial e identificación de Unidades Prediales. Realización de Estudio de Títulos de propiedad. • Estudio de títulos • Valuación de inmuebles • Censo de población y viviendas. • Condiciones de elegibilidad de beneficiarios a asistencia o compensación. • Identificación y evaluación de impactos • Análisis de alternativas de solución • Criterios de Elegibilidad

	FORMULACIÓN DEL PLAN • Socialización, Consulta y validación del Plan con la población • Aprobación del Plan • Firma de acuerdos con la población afectada a reasentamiento. • Inicio de la Ejecución del Plan • Inicio del Monitoreo y seguimiento
Contratación	• Ejecución del Plan • Definición de la gestión social (equipo multidisciplinar que trabaja en territorio) • Monitoreo y seguimiento
Construcción	• Ejecución del Plan si el cronograma de construcción lo permite. • Monitoreo y seguimiento
Operación	• Evaluación Ex post o documentos de cierre de los Planes de Reasentamiento, a partir de la ejecución de los programas e indicadores definidos en el plan y del seguimiento a las unidades sociales.

A continuación se puede visualizar el camino crítico de las actividades del PR:

FASES DEL PROGRAMA

		Diseño Conceptual	Diseño Definitivo	Contratación	Construcción	Operación
ETAPAS DEL PLAN DE REASENTAMIENTO	Diseño del relevamiento territorial					
	Identificación de afectaciones					

Conformación del equipo técnico						
Censo y diagnóstico Socioeconómico						
Levantamiento topográfico						
Estudio de títulos						
Tasación de inmuebles						
Determinación de criterios elegibilidad						
Diseño de alternativas de compensación y asistencia						
Socialización del Plan						
Firma de acuerdos para la realización del Plan						
Definición del equipo de territorio						
Ejecución del Plan						
Monitoreo y seguimiento del Plan						
Evaluación ex post						

PRESUPUESTO Y FINANCIAMIENTO DEL PLAN DE REASENTAMIENTO

El presupuesto para llevar a cabo los estudios previstos para la preparación e implementación del PR (censo e inventario de la población afectada, estudios de título y tasaciones, asistencia en la mudanza, gastos de escribanía, entre otros) serán financiados con recursos del Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires.

La construcción de las unidades habitacionales, la infraestructura y los equipamientos necesarios para la construcción de las viviendas podrán ser financiados con los recursos provenientes del programa.

El Banco Mundial no efectuará desembolsos para fines de indemnización en efectivo u otro tipo de asistencia para el reasentamiento pagado en efectivo, ni para cubrir el costo de la tierra (incluida la compensación por la adquisición de la tierra (párrafo 34, PO 4.12 del Banco Mundial).

Según se especifica en el Marco de Gestión Ambiental y Social (MGAS) el Programa contará con un Equipo de Gestión Ambiental y Social (EGAS) conformado por especialistas técnicos socio-ambientales competentes contratados en el marco del Programa. En tanto a la aplicación del MPR, se prevén los siguientes profesionales, quienes estarán dedicados a tiempo completo:

- Coordinador, especialista en reasentamiento involuntario.
- Abogado, con experiencia en expropiaciones y casos de reasentamiento involuntario.
- Especialista en tasaciones.
- Agrimensor, con experiencia en mensura y expropiaciones.
- Especialista social, con experiencia en reasentamiento involuntario.
- Especialistas técnicos de las áreas temáticas correspondientes a los componentes del proyecto.

Según lo estimado en el MGAS, el presupuesto asignado para tales fines, ronda en los U\$S 276.000.

En relación a los recursos necesarios para las soluciones habitacionales, se estima un valor de U\$S 60.000, compuestos por U\$S 10.000 por lote y U\$S 50.000, en caso de construcción de viviendas nuevas. No obstante, no se descarta la posibilidad de diseñar otras alternativas para alcanzar las soluciones habitacionales requeridas por el Programa.

SEGUIMIENTO DEL PLAN DE REASENTAMIENTO

o Monitoreo del PR

Durante la ejecución del PR, un equipo del Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires será el encargado de evaluar los progresos respecto de todas las actividades previstas.

En este sentido, se deberá verificar el nivel de restablecimiento de las condiciones socioeconómicas de la población desplazada física o económicamente, analizando la situación de las mismas y considerando como mínimo, a las siguientes variables:

- Vivienda (calidad, ubicación, superficie y cuestiones pertinentes)
- Infraestructura y servicios públicos
- Equipamiento comunitario, educativo y de salud
- Actividades productivas y fuentes de ingresos (situación, estabilidad del ingreso, condiciones de trabajo, distancias y tiempos de traslado, continuidad de la actividad tradicional, etc.)

Para dicho trabajo el PR deberá contar con indicadores que permitan medir las variables expuestas y los instrumentos para llevarlo a cabo.

O Evaluación ex post

Pasado un año del reasentamiento de la totalidad de las unidades sociales y actividades económicas, se realizará la evaluación ex post de la eficacia y eficiencia de la ejecución del plan, la cual tendrá especial énfasis en el restablecimiento de las condiciones socioeconómicas de la población que fue objeto del plan.

La evaluación final del Plan la realizará, dependiendo del número de unidades sociales reasentadas, un profesional o un equipo de profesionales de las ciencias sociales que no esté(n) vinculados con su ejecución. El profesional o equipo de profesionales podrá(n) pertenecer a una Universidad local, una ONG o bien tratarse de consultores independientes que acrediten experiencia en la evaluación de procesos de reasentamiento de población.

El presente apartado se encuentra alineado al Protocolo de la PBA, cuyo Artículo 11 establece que, una vez cumplida la relocalización, la Autoridad de Aplicación, junto a la Mesa de Gestión Participativa, continuará supervisando los resultados y vicisitudes que la misma pueda generar, con el objetivo de cumplimentarlas de manera socialmente responsable, de forma integral, participativa, conjunta y procurando alcanzar, progresivamente, los parámetros y estándares previstos en la Ley N° 14.449.

DIFUSION DEL MPR

Este MPR se difundirá a través de su publicación en las páginas web del Ministerio de Economía y del Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires y de la web del Banco Mundial.

- <http://www.ec.gba.gov.ar/>
- <http://www.mosp.gba.gov.ar/>
- <http://www.bancomundial.org/>

Como parte de las Políticas Operativas del Banco Mundial, se requiere la Socialización de los lineamientos del “Programa de Mejora del Hábitat en Barrios vulnerables del Gran Buenos Aires (GBA)” citados en los documentos: Evaluación Social, Marco de Política de reasentamientos (MPR), Marco de Gestión Ambiental y Social (MGAS), tanto a los actores claves que participaron para la elaboración de los mismos (a partir de la observaciones en terreno, entrevistas en profundidad y grupos focales), como a una mayor concurrencia de la población destinataria con el proyecto a implementar. De esta forma, el miércoles 9 de Noviembre de 2016 a las 10h se

realizó el proceso de socialización de los resultados del trabajo de campo implementado entre Julio y Agosto del 2016 en el barrio “Carlos Gardel” del Municipio de Morón y del desarrollo de los documentos referidos previamente. La presentación del Programa y del documento se formalizó en el Polideportivo Gorki Grana, en la localidad de Castelar, partido de Morón.

La convocatoria para participar del proceso fue efectuada por funcionarias/os del Municipio de Morón. Para ello, se contactó vía visitas domiciliarias y llamados telefónicos a la población del barrio “Carlos Gardel”, así como a través del diseño y difusión de afiches en los espacios públicos informando de la presentación del Programa y el Proyecto.

En total participaron 220 personas aproximadamente, representando a vecinos-as trabajadores-as del municipio en el barrio, organizaciones sociales que desarrollan actividades en el mismo y vecinos-as en general.

La presentación constó de la proyección de un breve video con imágenes del barrio “Carlos Gardel”, la presentación general del Proyecto “Transformación Urbana en el Área Metropolitana de Buenos Aires” (puntualizando en el Componente 2, “Programa de Mejora del Hábitat en Barrios Vulnerables del Gran Buenos Aires”), se expusieron los principales resultados que se obtuvieron durante el trabajo de campo, y finalmente se otorgó la palabra a los asistentes para que pudieran realizar los comentarios y consultas que consideraran necesarias. Los/as participantes que tomaron la palabra valoraron el acercamiento por parte de las instituciones estatales al barrio, el trabajo de campo realizado y la necesidad de trabajar en valores que redunden en un desarrollo equitativo para todas/os las/os vecinas/os. Las inquietudes presentadas se refirieron a cuestiones del estado actual de los servicios básicos del barrio, el mejoramiento edilicio, la atención/mantenimiento de los espacios comunes y espacios verdes, la necesidad de una mayor comunicación y participación comunitaria en lograr un mejoramiento integral del barrio y algunas cuestiones en caso de que el préstamo no fuera aprobado.

El equipo técnico de la Provincia respondió a las inquietudes dentro de los términos contemplados en el pedido de préstamo del proyecto y en el supuesto de su no aprobación, informó a la comunidad que se haría lo posible para poder intervenir en el barrio y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Es importante mencionar que, en caso de que el Programa involucre el reasentamiento físico de población o afectación de sus actividades económicas o medios de subsistencia, los Planes de Reasentamiento que se desarrollen durante la implementación también deberán contar con un proceso de socialización similar al que se llevó a cabo para el presente MPR. Los procesos de consulta y participación específicos de cada PR tendrán en cuenta los lineamientos de la sección 9 del presente documento, en línea con el Artículo 4º: Participación Ciudadana del Protocolo de Actuación para Casos de Relocalizaciones. A su vez, una copia física de las versiones finales de cada uno de los PR que se desarrollen deberán encontrarse disponibles en las oficinas de los gobiernos municipales correspondientes a donde se ejecuten las intervenciones.

APENDICES

APENDICE NORMATIVO

- o Ley 14.449⁶⁴
- o Decreto-Ley 8.912/77⁶⁵
- o Protocolo de Actuación para Casos de Relocalizaciones⁶⁶
- o Cuadro de Brechas entre el PO 4.12 y las legislaciones nacionales y provinciales.
- o Informe del proceso de socialización de la intervención
- o Presentación
- o Lista de asistentes

⁶⁴ <http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/l-14449.html>

⁶⁵ <http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/l-8912.html>

⁶⁶ <http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/r-iyyp-16-22.html>

Apéndice I - Ley 14.449⁶⁷

⁶⁷ <http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/l-14449.html>

LEY 14449

EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES,

SANCIONAN CON FUERZA DE

LEY

LEY DE ACCESO JUSTO AL HÁBITAT

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1º: Objeto. La presente Ley tiene por objeto la promoción del derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable, conforme lo establece la Constitución de la Provincia de Buenos Aires. Sus objetivos específicos son:

- a) Promover la generación y facilitar la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios informales.
- b) Abordar y atender integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional.
- c) Generar nuevos recursos a través de instrumentos que permitan, al mismo tiempo, reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo.

ARTÍCULO 2º: Lineamientos generales. La presente Ley define los lineamientos generales de las políticas de hábitat y vivienda y regula las acciones dirigidas a resolver en forma paulatina el déficit urbano habitacional, dando prioridad a las familias bonaerenses con pobreza crítica y con necesidades especiales.

ARTÍCULO 3º: Derecho a la vivienda. Definición. El derecho a una vivienda y a un hábitat digno comporta la satisfacción de las necesidades urbanas y habitacionales de los ciudadanos de la Provincia, especialmente de quienes no logren resolverlas por medio de recursos propios, de forma de favorecer el ejercicio pleno de los derechos fundamentales.

ARTÍCULO 4º: Déficit urbano habitacional. A los fines de esta Ley, se denomina déficit urbano habitacional a la escasez, calidad insuficiente o inaccesibilidad a condiciones materiales, servicios y espacios aptos para satisfacer las necesidades y promover una mejor calidad de vida de la población en el marco de un hábitat ambientalmente sostenible.

ARTÍCULO 5º: Responsabilidades. El Estado Provincial será el encargado de la ejecución de las políticas necesarias para la satisfacción progresiva del derecho a una vivienda y a un hábitat digno, incluyendo la participación de los Gobiernos Municipales y de las Organizaciones no Gubernamentales sin fines de lucro que en su objeto social propendan al fomento de dichos objetivos y la iniciativa privada, teniendo prioritariamente en cuenta las demandas sociales de la población.

ANEXO NORMATIVO

ARTÍCULO 6º: Registro de demanda habitacional. Los Municipios serán los responsables de registrar las demandas mencionadas en el artículo 1º inciso b) e informarlas a la Autoridad de Aplicación para su planificación.

ARTÍCULO 7º: Autoridad de Aplicación. Deberes. La Autoridad de Aplicación provincial será establecida por el Poder Ejecutivo en la reglamentación, asegurando que la misma cuente con la asignación presupuestaria, dotación de personal y capacidad técnica necesarias para cumplir con su deber de formular, implementar y evaluar las políticas, planes, programas, proyectos y normas de vivienda y hábitat, así como de velar por su cumplimiento, de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley.

ARTÍCULO 8º: Lineamientos generales. La Autoridad de Aplicación y los Municipios deberán implementar en forma progresiva y según los medios disponibles, entre otras, actuaciones de diferente escala dirigidas a:

- a) Proveer suelo urbanizable en centros urbanos y zonas rurales.
- b) Desarrollar nuevas áreas residenciales en centros urbanos o en asentamientos rurales, mediante la construcción de conjuntos de viviendas o urbanísticos completos o de desarrollo progresivo que cuenten con la infraestructura y los servicios, las reservas de equipamiento comunitario y espacios verdes.
- c) Ejecutar proyectos de integración socio urbanística de villas y asentamientos precarios.
- d) Impulsar programas de construcción, autoconstrucción, reparación, remodelación o ampliación de viviendas tanto urbanas como rurales.
- e) Promover la recuperación, rehabilitación o refuncionalización de edificios y sectores urbanos residenciales en proceso de degradación, preservando el valor del patrimonio histórico y social.
- f) Ejecutar la construcción, ampliación y/o mejoramiento de servicios de infraestructura básicos, de equipamientos comunitarios y/o de espacios públicos recreativos.
- g) Asegurar, en coordinación con la Escribanía General de Gobierno, la regularización dominial y la gestión escrituraria de los inmuebles construidos con el fin de permitir el acceso al título de propiedad y su constitución como bien de familia.
- h) Atender la refuncionalización, rehabilitación y adecuación normativa de inmuebles fiscales aptos para finalidades de uso social y colectivo, en particular la provisión de suelo fiscal a los fines de su incorporación al Programa PRO.CRE.AR creado por Decreto del Poder Ejecutivo Nacional 902 de fecha 12 de junio de 2012, exceptuando a los bienes incorporados de la aplicación del Decreto-Ley 8.912/77.

ARTÍCULO 9º: Afectación de recursos. La totalidad de los recursos, sean estos en dinero, obras o tierras, obtenidos a través de la aplicación de los instrumentos de actuación y mecanismos de gestión reglamentados en la presente Ley, deben ser destinados a los fines determinados en el artículo precedente. La reglamentación

ANEXO NORMATIVO

establecerá los mecanismos de administración financiera adecuados para garantizar la intangibilidad de los mismos.

CAPÍTULO II

PRINCIPIOS RECTORES

ARTÍCULO 10: Principios rectores. Las políticas de vivienda y hábitat que se implementan se encuentran regidas por los siguientes principios:

- a) El derecho a la ciudad y a la vivienda.
- b) La función social de la propiedad.
- c) La gestión democrática de la ciudad.
- d) El reparto equitativo de cargas y beneficios.

ARTÍCULO 11: Derecho a la Ciudad y a la Vivienda. Todos los habitantes de la Provincia tienen garantizado el derecho al uso y goce de la ciudad y de la vivienda, entendiendo a éstos como el derecho a:

- a) Un lugar adecuado para vivir en condiciones que favorezcan la integración plena a la vida urbana.
- b) Acceder a los equipamientos sociales, a las infraestructuras y a los servicios.
- c) Desenvolver apropiadamente las actividades sociales y económicas.
- d) Usufructuar de un hábitat culturalmente rico y diversificado.

ARTÍCULO 12: Función social de la propiedad inmueble. La propiedad inmueble cumple su función social cuando respeta las exigencias y determinaciones expresadas en las Leyes y normas generales, así como en los planes, proyectos y reglamentaciones que regulan la producción del hábitat, con el fin de garantizar la calidad de vida, el uso ambientalmente sostenible del territorio y la justicia social.

ARTÍCULO 13: Gestión democrática de la Ciudad. La gestión democrática de la ciudad se entiende como un proceso de toma de decisiones que asegure la participación activa, protagónica, deliberante y autogestionada de la comunidad en general y de los ciudadanos en particular y, en especial, de las organizaciones o asociaciones civiles que fomenten el acceso al hábitat y a la vivienda.

ARTÍCULO 14: Reparto equitativo de cargas y beneficios. La utilización justa y razonable de la facultad regulatoria por parte del Estado, a nivel Provincial y Municipal, en los procesos de planificación y ordenamiento urbano, con el objeto de evitar producir desigualdades que fomenten la concentración del suelo.

CAPÍTULO III

DIRECTRICES GENERALES DE LAS POLÍTICAS DEL HÁBITAT

ANEXO NORMATIVO

ARTÍCULO 15: Parámetros de calidad. La vivienda y el hábitat dignos se definen según los siguientes parámetros de calidad:

- a) La localización de los proyectos habitacionales tendrá en cuenta criterios de densificación, consolidación y completamiento de las áreas urbanas, favoreciendo el aprovechamiento racional de las inversiones en equipamientos y redes de servicios, la integración socio espacial, la mixtura de usos y actividades y la riqueza y complejidad de la vida urbana. De tal forma, para su emplazamiento se priorizarán las siguientes condiciones:

I- La cercanía a las áreas de centralidad.

II- Las facilidades de accesibilidad y conectividad.

III- El nivel de consolidación urbana.

IV- La cobertura de servicios y equipamientos urbanos básicos.

- b) Los niveles de habitabilidad de la vivienda en función de su calidad constructiva, de sus parámetros de ventilación e iluminación y de sus posibilidades de crecimiento progresivo y adaptabilidad al desarrollo futuro.
- c) La calidad en el tratamiento del espacio público y la integración a las áreas circundantes.
- d) Los niveles básicos de cobertura de la infraestructura, de los servicios, del equipamiento social y de accesibilidad del transporte público.
- e) El diseño edilicio bajo pautas de eficiencia y ahorro energético según los parámetros de la Ley 13059 con sus modificatorias y reglamentaciones o las normas legales que en el futuro las modifiquen o reemplacen.
- f) El respeto a las normas de diseño sobre accesibilidad para personas con necesidades especiales.

ARTÍCULO 16: Directrices Generales. Las políticas de vivienda y hábitat son una función y responsabilidad pública y, por lo tanto, deben garantizar la defensa de derechos colectivos por aplicación del principio de la función social de la propiedad. Los planes, estrategias, programas, operatorias, proyectos y normas que conforman dichas políticas se rigen por las siguientes directrices generales:

- a) Promoción de la justa distribución de las cargas y de los beneficios generados por el proceso de urbanización.
- b) Fortalecimiento de la regulación pública sobre el suelo urbano con la finalidad de desalentar prácticas especulativas, utilizando instrumentos de recuperación y redistribución social de la valorización de los inmuebles.
- c) Diseño e implementación de un abordaje integral mediante acciones que vinculen solidariamente instrumentos urbanísticos, herramientas de gestión del suelo y operatorias de urbanización y vivienda.

ANEXO NORMATIVO

- d) Fomento de la participación permanente de la población y de las asociaciones representativas de los diferentes sectores de la comunidad tanto en las etapas de formulación y de ejecución, como en las de evaluación y seguimiento.
- e) Impulso a la integración socio-urbanística y a la regularización de la tenencia de la tierra en villas y asentamientos precarios con la finalidad de hacer efectiva la incorporación de la propiedad del suelo como un derecho de los habitantes.
- f) Diversificación y promoción de la pluralidad de las respuestas, en atención a las diferentes demandas y posibilidades de acceso a distintas soluciones habitacionales de los diversos grupos sociales.
- g) Incorporación y revalorización de las experiencias organizativas y las prácticas de los sectores populares, estimulando los procesos de autogestión del hábitat a través del cooperativismo y de otras formas asociativas, apoyando la investigación, experimentación y desarrollo de tecnologías apropiadas a dichos procesos.
- h) Evaluación constante de las políticas y acciones implementadas, analizando periódicamente su impacto.

CAPÍTULO IV

INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN

SECCIÓN I

PROMOCIÓN DE PROCESOS DE PRODUCCIÓN SOCIAL DEL HÁBITAT Y DE URBANIZACIONES PLANIFICADAS

ARTÍCULO 17: Programa de Lotes. Créase, en el ámbito de la Autoridad de Aplicación, el Programa de Lotes con Servicios con la finalidad de facilitar el acceso al suelo urbanizado de las familias bonaerenses.

ARTÍCULO 18: Promoción de procesos de organización colectiva. La Autoridad de Aplicación y los Municipios deben impulsar, a través de programas específicos, todos aquellos proyectos e iniciativas habitacionales y de urbanización que promuevan procesos de organización colectiva de esfuerzo propio, ayuda mutua y autogestión del hábitat, a través de cooperativas, mutuales o asociaciones civiles sin fines de lucro debidamente constituidas, incluyendo la gestión y administración cooperativa de los conjuntos habitacionales, una vez construidos.

ARTÍCULO 19: Definiciones. A los fines de esta Ley se entiende por:

- a) Producción Social del Hábitat, a todos aquellos procesos generadores de partes o de la totalidad de espacios habitacionales y de espacios y servicios urbanos que se realizan a través de modalidades de autogestión individual o colectiva;

ANEXO NORMATIVO

- b) Lotes con Servicios, a los proyectos de intervención urbanística que incluyen la dotación de redes de infraestructura, con o sin la provisión de un núcleo habitacional básico, y de facilitación de acceso a los servicios tanto en parcelas existentes como en nuevos parcelamientos;
- c) Vivienda de construcción y mejoramiento progresivo, a toda aquella unidad que, partiendo de un núcleo básico que permita su ocupación y habitabilidad en una etapa inicial, pueda crecer y mejorarse progresivamente, manteniendo la calidad constructiva, hasta alcanzar una superficie adecuada al tamaño y crecimiento de la familia;
- d) Urbanización progresiva, a aquellos emprendimientos en los que la construcción de las redes de agua y saneamiento, electricidad, drenaje pluvial, alumbrado público y mejoramiento vial se llevan a cabo de manera gradual, sucesiva y continua hasta alcanzar los estándares de cobertura y prestación de servicios exigidos por la legislación aplicable.

ARTÍCULO 20: Admisión de proyectos. Para la ejecución de los emprendimientos descriptos en los artículos anteriores de esta Sección, pueden admitirse parcelas, unidades rodeadas de calles, espacios circulatorios y dotaciones de estacionamientos, diferentes a los establecidos por el Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Un proyecto integral debe asegurar que, de manera progresiva, se alcancen adecuadas condiciones físicas, de habitabilidad y de funcionalidad urbana y ambiental. A tal efecto, se procurará alcanzar los estándares y condicionamientos fijados por la mencionada legislación y las normas medioambientales y serán exigibles salvo que medie imposibilidad física de resolverlos, situación que será fundamentada expresamente.
- b) El emplazamiento del proyecto debe ser apto para uso residencial, ubicado dentro del área urbana, con preferencia en zonas de completamiento y consolidación de tejido o en sectores adyacentes a las áreas urbanas, aptos para producir una ampliación urbana.
- c) El proyecto debe contemplar la dotación progresiva de los servicios básicos de infraestructura.
- d) En los casos de urbanizaciones sociales planificadas, deben asegurarse las medidas necesarias para la inmediata ocupación del barrio por parte de los beneficiarios seleccionados y el inicio de la construcción de las unidades habitacionales una vez que se hayan concluido las obras de urbanización.
- e) En los casos de proyectos habitacionales y/o de urbanizaciones sociales planificadas, éstos deben ser promovidos por la Autoridad de Aplicación, por los Municipios, por autogestión de las familias beneficiarias o a través de una entidad sin fines de lucro debidamente constituida que los patrocinen y que las organicen para su ejecución por esfuerzo propio, ayuda mutua o cualquier otra forma de participación directa.

ARTÍCULO 21: Prohibición de admisión. En relación a lo dispuesto en el artículo precedente, en ningún caso pueden ser admitidos:

ANEXO NORMATIVO

- a) Vías públicas vehiculares menores a catorce metros (14m.) de ancho, salvo en calles de servicio cuyo ancho mínimo será de once metros (11m.), con una longitud máxima de ciento cincuenta metros (150m.).
- b) La constitución de parcelas con una superficie no menor a doscientos metros cuadrados (200m².) y un frente no menor a ocho metros (8,00m.).

ARTÍCULO 22: Casos especiales de admisión. Pueden admitirse parcelas con una superficie mínima de hasta ciento cincuenta metros cuadrados (150m².) y con un frente de hasta siete metros (7m.) cuando el proyecto de urbanización contemple superficies de reservas destinadas a espacios verdes públicos y a equipamientos comunitarios mayores al treinta por ciento (30%) de las establecidas en el artículo 56 del Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias.

ARTÍCULO 23: Infraestructura mínima. Los proyectos de urbanización deben prever como mínimo las siguientes obras de infraestructura que se ejecutarán en forma progresiva:

- a) Apertura, tratamiento de calles y obras de escurrimiento de aguas superficiales y desagües pluviales.
- b) Energía eléctrica para alumbrado público y uso domiciliario.
- c) Provisión de agua potable en cantidad y calidad.
- d) Sistema de eliminación de excretas que asegure la no contaminación.
- e) Forestación y señalización urbana.

Estos proyectos de infraestructura deben ser aprobados, con carácter previo, por los organismos con competencia específica según corresponda.

ARTÍCULO 24: Acceso a agua potable. Los proyectos de urbanización deben incluir conexión a la red centralizada o colectiva de agua potable y/o de desagüe cloacal o construcción de plantas potabilizadoras y/o de tratamiento, cuando se determine que mediante sistemas individuales no se asegure un adecuado saneamiento en función de las condiciones hidrogeológicas del predio y la densidad de población propuesta.

ARTÍCULO 25: Ampliación del área urbana. Puede procederse a la aprobación de la ampliación de áreas urbanas para la ejecución de los proyectos definidos en esta Sección en los casos en que la zona carezca de algunos de los servicios de agua corriente o cloacas o ambos, sin que sea exigible la provisión o tratamiento en forma centralizada o conexión a red, si se demuestra que las soluciones técnicas satisfactorias no exceden una inversión económica razonable y se condiciona al cumplimiento de los siguientes recaudos:

- a) Que no existan propuestas alternativas factibles dentro del área urbana.
- b) Que su entorno esté consolidado o semi-consolidado con uso predominantemente residencial y no existan localizaciones de actividades

ANEXO NORMATIVO

molestas, nocivas o peligrosas para la población a localizar y sus bienes materiales.

- c) Que se asegure la dotación de agua potable y un correcto sistema de desagüe cloacal o eliminación de los líquidos cloacales acordes con la densidad poblacional, con el fin de asegurar la no contaminación de los recursos acuíferos y la dotación sanitaria indispensable para el grupo habitacional.
- d) Que no se presenten barreras urbanísticas que impidan la accesibilidad a la zona de equipamiento y que, por su ubicación y distancia, no se genere la segregación espacial y social de los grupos a localizar.
- e) Que posea aptitud hidráulica o proyecto de saneamiento hidráulico aprobado por la autoridad competente;
- f) Que no se afecte el ejercicio de actividades ligadas a la agricultura familiar.

SECCIÓN II

INTEGRACIÓN SOCIO URBANA DE VILLAS

Y ASENTAMIENTOS PRECARIOS

ARTÍCULO 26: Régimen de Integración socio-urbana. Créase el régimen de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios existentes a la fecha de promulgación de la presente ley, cuyos objetivos y criterios de aplicación se establecen en los artículos siguientes y resultan de interés prioritario para la Provincia de Buenos Aires.

ARTÍCULO 27: Integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios. Definiciones. A los fines de la presente Ley se entiende por:

- a) Integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios: al conjunto de acciones que de forma progresiva, integral y participativa, incluyan, entre otras, la construcción, mejora y ampliación de las viviendas, del equipamiento social y de la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios libres y públicos, la eliminación de barreras urbanas, cuando existieran, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el saneamiento y mitigación ambiental, el redimensionamiento parcelario y la regularización dominial.
- b) Villas: a las urbanizaciones o autourbanizaciones informales producto de ocupaciones de tierra urbana vacante o de la afectación de tierras fiscales por el Estado para asentar a familias provisoriamente, cuyas características son que: producen tramas urbanas irregulares, no son barrios amanzanados sino organizados en intrincados pasillos, las viviendas son construidas con materiales precarios o de desecho, cuentan con alta densidad poblacional y con escaso o nulo espacio verde e infraestructura auto provista.
- c) Asentamientos precarios: a aquellos barrios informales en los que sus trazados urbanos tienden a ser regulares y planificados, son generalmente decididos y organizados colectivamente, están ubicados en su mayoría sobre tierra degradada, los ocupantes buscan legitimarse como propietarios, las viviendas tienen algún nivel de firmeza, se han reservado espacios públicos

ANEXO NORMATIVO

para plazas y otros equipamientos y se han ido formalizando paulatinamente las redes de servicios públicos.

ARTÍCULO 28: Relevamiento de barrios y asentamientos. Créase el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios, en el ámbito de la Autoridad de Aplicación, que actúa con ajuste a los siguientes parámetros:

- a) Constituye la herramienta única y centralizada de relevamiento, captación y registro de datos para la implementación del régimen de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios.
- b) Desarrolla sus funciones en coordinación permanente con los Municipios.
- c) Releva, documenta, estudia y registra de modo pormenorizado la ubicación, características y condiciones de las villas y asentamientos precarios existentes a la fecha de promulgación de la presente ley.
- d) Actualiza periódicamente la información relevada y la integra a un Sistema de Información Geográfica.
- e) Elabora proyectos integrales para asegurar el establecimiento permanente de los ocupantes con acceso a los servicios básicos necesarios, pudiendo establecer restricciones al dominio en los títulos de propiedad.
- f) Cesa en sus funciones, de pleno derecho, una vez concluidos los procesos de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios relevados.

La Gerencia General de Desarrollo Territorial de ARBA, en su carácter de Autoridad de Aplicación de la Ley N° 10707, prestará su colaboración y suministrará en forma inmediata los datos que le sean requeridos por el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios relevados.

ARTÍCULO 29: Relocalización. En todos los casos que fuera posible, las relocalizaciones sólo afectarán a una porción de la población del barrio y deberán obedecer a los siguientes criterios:

- a) Necesidades de reordenamiento urbano.
- b) Hacinamiento de hogares.
- c) Factores de riesgo social, hidráulico o ambiental.

ARTÍCULO 30: Suelos degradados. En los casos de existencia de suelos degradados o decapitados cuyo origen sea resultado de producción extractiva, que en su estado actual no sean aptos para usos urbanos pero sí susceptibles de recuperación mediante obras o acciones adecuadas, y que por su localización se presenten como barreras urbanísticas en sectores de área urbana o semiurbanizada, pueden urbanizarse con parte de la infraestructura de servicios, potenciándose los indicadores de ocupación y densidad en función de los espacios verdes o libres públicos que en ellos se generen.

ARTÍCULO 31: Admisión de parcelas. Para los proyectos de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios se pueden admitir parcelas, unidades rodeadas de

ANEXO NORMATIVO

calles, espacios circulatorios, factores de ocupación de suelo, factores de ocupación total, densidades, estándares de espacios verdes, reservas para equipamiento comunitario, superficie cubierta mínima por habitante y dotaciones de estacionamientos, diferentes a los establecidos por el Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias.

ARTÍCULO 32: Estándares de calidad. Los proyectos de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios deben procurar alcanzar los estándares y condicionamientos fijados por el Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias y son exigibles salvo que medie imposibilidad física de resolverlos, situación que debe ser fundamentada expresamente.

ARTÍCULO 33: Parcelas internas. Para los proyectos de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios pueden autorizarse parcelas internas sólo cuando se originen para crear lotes independientes correspondientes a viviendas existentes recuperables, debiendo asegurar en todos los casos los accesos y salidas desde la vía pública.

ARTÍCULO 34: Redimensionamiento parcelario. Para los proyectos de integración socio urbana de villas y asentamientos precarios deben asegurar que el redimensionamiento parcelario para la regularización urbano dominial permita el adecuado desarrollo de la vivienda familiar y la correcta accesibilidad y circulación.

ARTÍCULO 35: Participación y elección de representantes. En cada proceso particular de integración socio-urbana de villas y asentamientos precarios se debe asegurar la plena participación de los habitantes, tanto en forma individual como colectiva. A tales fines, la Autoridad de Aplicación establecerá mecanismos para garantizar la expresión de los habitantes comprendidos en las acciones de integración socio-urbana, mediante la postulación y elección democrática de sus representantes.

ARTÍCULO 36: Planes de Integración Socio-Urbana. Mesa de Gestión. La Autoridad de Aplicación elaborará Planes particulares de Integración Socio-Urbana para llevar a cabo las acciones prescriptas en el artículo 27 inciso a), los que debe someter a consideración y aprobación previa de una Mesa de Gestión participativa para la urbanización de villas y asentamientos, integrada por representantes de la autoridad de aplicación, del Municipio involucrado en la urbanización, del Poder Legislativo, de los representantes del barrio alcanzado por la misma y del Defensor del Pueblo. La ejecución de los planes quedará igualmente sujeta al seguimiento permanente por parte de la mesa de gestión participativa.

SECCIÓN III

FOMENTO DEL CRÉDITO PARA LA MEJORA DEL HÁBITAT

ARTÍCULO 37: Sistema de financiamiento y asistencia técnica. Créase, en el ámbito de la Autoridad de Aplicación, el Fondo Fiduciario Público "Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat", con el objeto de financiar, bajo cualquier modalidad, las necesidades de familias de bajos recursos con déficit urbano habitacional que no sean consideradas sujetos de crédito por la banca formal, ya sea por sus bajos ingresos o por carecer de garantías reales. El Poder Ejecutivo reglamentará su duración y funcionamiento debiendo cumplirse para su control con lo establecido por la Constitución de la Provincia y las leyes vigentes de administración financiera.

ANEXO NORMATIVO

ARTÍCULO 38: Patrimonio. El patrimonio del Fondo Fiduciario Público "Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat" se integra por:

- a) Los recursos del Presupuesto General de Gastos y Cálculo de Recursos que específicamente se le asignen.
- b) Los recursos provenientes de planes nacionales para la mejora o solución habitacional que le sean afectados.
- c) Una contribución adicional específica sobre el impuesto inmobiliario correspondiente a predios baldíos, conforme se establece en la presente ley.
- d) El producido de sus operaciones y de la renta, frutos y venta de sus activos.
- e) Contribuciones, subsidios, legados o donaciones.

ARTÍCULO 39: Fondeo del sistema de financiamiento. Establécese, a partir del ejercicio fiscal 2013, una contribución adicional del cincuenta por ciento (50%) sobre el impuesto inmobiliario total determinado que corresponda a la Planta Urbana Vacante o Baldíos por aplicación de la Ley Impositiva, cuya recaudación se destinará al Fondo Fiduciario Público "Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat".

La Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires instrumentará las modificaciones necesarias en sus sistemas para identificar y transferir diariamente el porcentaje de la recaudación del impuesto inmobiliario establecido como de afectación específica en el presente artículo a una cuenta abierta en el Banco de la Provincia de Buenos Aires, que actuará como Fiduciario.

ARTÍCULO 40: Implementación y finalidad. El Fondo fiduciario operará a través de los Municipios y organizaciones gubernamentales, estimulando la participación de las organizaciones no gubernamentales sin fines de lucro o mixtas, en las condiciones que fije la reglamentación, que serán consideradas Organizaciones de Microcrédito para el otorgamiento de préstamos a las familias beneficiarias destinados al pago de mano de obra y a la compra de materiales e insumos para:

- a) Ampliación, refacción, terminación y/o mejora de la vivienda.
- b) Construcción o terminación de instalaciones internas, incluyendo la conexión a redes de servicios básicos.
- c) Construcción de redes públicas domiciliarias de servicios básicos.

ARTÍCULO 41: Asistencia técnica. El Fondo fiduciario debe ofrecer asistencia técnica, oportuna y ajustada a las necesidades concretas de las familias beneficiarias de los préstamos descriptos en el artículo precedente, para que el proceso de mejoramiento habitacional se desarrolle de manera satisfactoria. Para el cumplimiento de estas funciones el Fiduciario asiste a las Organizaciones de Microcrédito por medio de préstamos subsidiados, recursos no reembolsables, capacitación y asistencia técnica, acorde al cumplimiento de las metas de evaluación y monitoreo, de fortalecimiento institucional y de capacitación de recursos humanos que previamente establezca.

ANEXO NORMATIVO

ARTÍCULO 42: Exención impositiva. Las operaciones de financiamiento que se realicen en el marco del sistema de financiamiento y asistencia técnica para la mejora del hábitat popular creado en la presente Sección se encuentran exentas de los impuestos a los ingresos brutos y de sellos y de las tasas retributivas de servicios.

ARTÍCULO 43: Apoyo a Cooperativas de Ahorro. La Autoridad de Aplicación, por sí o en forma asociada con otras instituciones públicas o privadas, debe apoyar todas aquellas iniciativas de cooperativas de ahorro y crédito en vivienda y hábitat, existentes o en formación, para que sus asociados puedan consolidar los recursos provenientes del ahorro, tengan acceso a servicios financieros y obtengan créditos hipotecarios para la producción, mejora, ampliación o adquisición de sus viviendas.

SECCIÓN IV

ZONAS DE PROMOCIÓN DEL HÁBITAT SOCIAL

ARTÍCULO 44: Zonas especiales y reservas de tierra. Los planes y normas urbanísticas municipales establecerán en forma explícita zonas especiales y reservas de tierras en predios vacantes u ocupados, con la finalidad de asegurar las condiciones legales para la puesta en marcha de procesos de regularización urbana y dominial, resguardar la permanencia de la población residente y promover la construcción de viviendas y urbanizaciones sociales planificadas.

ARTÍCULO 45: Zonas de Promoción del Hábitat Social. En los predios calificados como Zonas de Promoción del Hábitat Social, los Municipios podrán determinar parámetros urbanísticos, normas administrativas, incentivos fiscales y mecanismos de financiamiento específicos, a los efectos de facilitar el cumplimiento de las finalidades establecidas en el artículo anterior. La identificación de terrenos debe realizarse en función del déficit urbano habitacional y las proyecciones de crecimiento urbano y poblacional.

SECCIÓN V

ACCESO AL SUELO PARA LA PROMOCIÓN DEL HÁBITAT Y PARTICIPACIÓN EN LAS VALORIZACIONES INMOBILIARIAS GENERADAS POR LA ACCIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 46: Hechos generadores de la participación del municipio en las valorizaciones inmobiliarias. Constituyen hechos generadores de la participación del Municipio en las valorizaciones inmobiliarias en su ejido, los siguientes:

- a) La incorporación al Área Complementaria o al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Rural.
- b) La incorporación al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Complementaria;
- c) El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial.
- d) La autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, bien sea elevando el Factor de Ocupación del Suelo, el Factor de Ocupación Total y la Densidad en conjunto o individualmente.

ANEXO NORMATIVO

- e) La ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras.
- f) Las autorizaciones administrativas que permitan o generen grandes desarrollos inmobiliarios.
- g) Todo otro hecho, obra, acción o decisión administrativa que permita, en conjunto o individualmente, el incremento del valor del inmueble motivo de la misma, por posibilitar su uso más rentable o por el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen o área edificable.

ARTÍCULO 47: Carácter de la participación municipal en las valorizaciones inmobiliarias. Las participaciones de los Municipios en las valorizaciones inmobiliarias establecidas en la presente Ley, en los casos que corresponda, se hacen efectivas con carácter adicional y complementario a las cesiones establecidas en el artículo 56 del Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por el Decreto N° 3.389/87 y sus normas modificatorias.

ARTÍCULO 48: Momentos de exigibilidad. La participación en las valorizaciones inmobiliarias sólo es exigible cuando se presente para el propietario o poseedor del inmueble cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) Solicitud de permiso de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 46 de la presente Ley.
- b) Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la renta generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
- c) Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble en forma total o parcial, con excepción de aquéllos resultantes de herencias y donaciones sin cargo, aplicable al cobro de la participación en la renta de que trata el artículo 46.

ARTÍCULO 49: Formas de pago. La participación en la renta urbana puede efectivizarse mediante cualquiera de los siguientes medios, siendo ellos de aplicación en forma alternativa o combinada:

- a) En dinero efectivo, que será destinado exclusivamente a la construcción o mejoramiento de viviendas y/o construcción de obras de infraestructura de servicios públicos y/o de áreas de recreación y equipamientos sociales en sectores de asentamientos o viviendas de población de bajos recursos.
- b) Cediendo al Municipio una porción del inmueble objeto de la participación, de valor equivalente a su monto.
- c) Cediendo al Municipio inmuebles localizados en otras zonas del Área Urbana y/o Complementaria, accesibles desde la vía pública y conforme a los criterios de localización adecuada establecidos en el artículo 15, apartado a) de la presente ley, previo cálculo de equivalencia de valores entre ambos emplazamientos, incorporando las valorizaciones producidas por la aprobación del emprendimiento y por la modificación de la norma urbanística que se requiera.

ARTÍCULO 50: Contribución obligatoria sobre la valorización inmobiliaria. Los Municipios establecerán por una Ordenanza de carácter general una contribución obligatoria no inferior al diez por ciento (10%) de la valorización inmobiliaria generada por los hechos enunciados en el artículo 46 de la presente Ley, con ajuste a los criterios de exigibilidad y pago establecidos precedentemente. Dicha contribución no podrá ser superior al máximo establecido por la instancia superior de justicia en materia de constitucionalidad para la regulación de usos del suelo por parte del Estado.

ARTÍCULO 51: Grandes desarrollos inmobiliarios. Determinación presunta y pago a cuenta. Los sujetos obligados al pago de la contribución establecida por el Municipio en que se desarrollen los emprendimientos indicados en el artículo 46 inciso f) de la presente Ley, tales como emprendimientos de clubes de campo, barrios cerrados y toda otra forma de urbanización cerrada; o cementerios privados o de emprendimientos de grandes superficies comerciales, quedando incluidos en esta última categoría los establecimientos que conformen una cadena de distribución según lo establecido en la Ley N° 12.573 y su reglamentación, siempre que ocupen predios de más de cinco mil metros cuadrados (5.000 m².), sin importar el área o zona del ejido municipal en la que se instalen, de acuerdo a lo dispuesto en los incisos b) y c) del artículo 49, cederán como pago a cuenta de la determinación definitiva, sujeto al cómputo de equivalencia y valorización final, el 10% de la superficie total de los predios afectados o sus equivalentes en dinero o suelo urbanizable.

ARTÍCULO 52: Modificación del Decreto-Ley 6.769/58. Sustitúyese el inciso 31) del artículo 226 del Decreto-Ley 6.769/58, por el siguiente texto:

“inciso 31) Participación del Municipio en las valorizaciones inmobiliarias originadas en todas aquellas decisiones y acciones urbanísticas que permitan, en conjunto o individualmente, el uso más rentable de un inmueble o bien el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen y/o área edificable.”

ARTÍCULO 53: Incorporación al Decreto-Ley 6769/58. Incorpórase como inciso 32) del artículo 226 del Decreto-Ley 6769/58, el siguiente texto:

“inciso 32 Cualquier otra contribución, tasa, derecho o gravamen que imponga la Municipalidad con arreglo a las disposiciones de la Constitución.”

ARTÍCULO 54: Instituto de la Vivienda. Facultades. La facultad establecida en el artículo 23 de la Ley N° 5396 General de la Vivienda, corresponde al Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, con ajuste a los siguientes parámetros:

- a) Los bienes inmuebles afectados sólo podrán destinarse al cumplimiento de programas de vivienda social.
- b) La afectación de inmuebles se realizará por acto administrativo debidamente motivado que será dado a publicidad como mínimo a través del Boletín Oficial, dos diarios, uno de circulación provincial y otro local, y el sitio de Internet del Instituto de la Vivienda, y podrá efectuarse por zonas previamente identificadas de acuerdo a su criticidad, en base a un relevamiento obligatorio de todos los predios emplazados en la zona, que resulten aptos para la finalidad establecida en esta Ley.
- c) La adquisición de terrenos o constitución de servidumbres sobre terrenos podrán acordarse en forma directa con sus titulares dominiales, siempre que

ANEXO NORMATIVO

acrediten la posesión e inscripción dominial del inmueble a su nombre por un plazo no inferior a cinco (5) años previos al acuerdo, y que el precio pactado no supere el valor establecido en la tasación efectuada al efecto por bancos oficiales.

- d) Se considera que en todos los casos el acto administrativo que disponga la adquisición por acuerdo directo puede afectar derechos subjetivos o intereses legítimos, por lo que deberán observarse los requisitos esenciales y sustanciales previstos en el ordenamiento administrativo para dictar el acto, incluyendo la intervención de los organismos indicados en el artículo 38 y concordantes del Decreto Ley 7.543/69 T.O. por Decreto 969/87.
- e) Si fracasare el acuerdo directo con los titulares dominiales, deberá promoverse el juicio correspondiente por conducto de la Fiscalía de Estado, órgano que asumirá la representación del Instituto de la Vivienda en ejercicio de las atribuciones conferidas por el Decreto Ley 7.543/69 T.O. por Decreto 969/87.

SECCIÓN VI

CONSORCIOS URBANÍSTICOS

ARTÍCULO 55: Consorcios urbanísticos. A los fines de esta ley se denomina consorcio urbanístico a la forma de ejecución de proyectos de urbanización o edificación, conjuntamente entre organismos gubernamentales y actores privados, sean estos personas físicas o jurídicas, aportando cualquiera de ellos, inmuebles de su propiedad y el otro las obras de urbanización o de edificación, y que luego de la realización de las mismas cada parte recibe como compensación por su inversión, unidades inmobiliarias debidamente urbanizadas y/o edificadas.

ARTÍCULO 56: Valor de unidades inmobiliarias. El valor de las unidades inmobiliarias a ser entregadas al propietario del inmueble aportado, se debe corresponder con el valor del inmueble antes de la ejecución de las obras, más una razonable tasa de ganancia que surgirá de los convenios específicos que se suscriban al efecto.

SECCIÓN VII

GESTIÓN DEMOCRÁTICA Y PARTICIPACIÓN

ARTÍCULO 57: Promoción de la participación. En las diferentes instancias de planificación y gestión del hábitat, los organismos provinciales y municipales deben asegurar la participación de los ciudadanos y de las entidades por éstos constituidas, para la defensa de sus intereses y valores, así como velar por sus derechos de información e iniciativa.

Los ciudadanos tienen el derecho a participar en los diferentes procedimientos y también a exigir el cumplimiento de la legalidad, mediante el ejercicio de acciones y derechos ante los órganos administrativos y judiciales correspondientes.

ARTÍCULO 58. Instrumentos de participación. Para garantizar una gestión democrática de la Ciudad se deben utilizar, entre otros, los siguientes instrumentos:

- a) Órganos o instancias multiactorales formalizadas.

ANEXO NORMATIVO

- b) Debates, audiencias y consultas públicas.
- c) Iniciativas populares para proyectos de normativas vinculadas con planes, programas y proyectos de hábitat y desarrollo urbano.

ARTÍCULO 59: Acceso a la información. Los organismos públicos deberán adoptar las medidas necesarias que garanticen el acceso y consulta a la información necesaria para garantizar la participación efectiva de la población en las instancias de planificación y gestión del hábitat.

SECCIÓN VIII

CONSEJO PROVINCIAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT

ARTÍCULO 60: Creación. Créase, en el ámbito de la Autoridad de Aplicación, el Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat, que debe actuar como órgano multiactoral de consulta y asesoramiento de las políticas y programas en el marco de la presente ley y de acuerdo con lo que establezca la reglamentación.

ARTÍCULO 61: Composición. La Autoridad de Aplicación designa al Presidente del Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat y dicta las normas y requisitos para su integración, organización y funcionamiento, garantizando la participación de:

- a) Representantes de la Autoridad de Aplicación.
- b) Representantes de organizaciones no gubernamentales con incumbencias en temas vinculados en la presente Ley.
- c) Representantes de Colegios Profesionales afines a la materia de esta Ley.
- d) Representantes de los Municipios.
- e) Representantes de las Universidades públicas con sede en la Provincia de Buenos Aires y carreras vinculadas a las temáticas del hábitat.
- f) Representantes del Poder Legislativo: 3 por la mayoría y 2 por las minorías de ambas Cámaras.

ARTÍCULO 62: Integración ad-honorem. Los integrantes del Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat participan en forma honoraria y ejercen su cargo durante dos (2) años pudiendo ser renovables por igual período por única vez.

ARTÍCULO 63: Convocatoria de instituciones. El Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat puede convocar, en caso de considerarlo necesario, a aquellas instituciones o especialistas que pudieran contribuir a la mejor resolución de los temas de su competencia.

CAPÍTULO V

NORMA MODIFICATORIA

ANEXO NORMATIVO

ARTÍCULO 64: Modificación del Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87. Sustitúyense los artículos 84 al 90 inclusive y 92 del Decreto-Ley 8.912/77 T.O. por Decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias, a tenor de los siguientes textos:

“Artículo 84: Los Municipios, a través de sus planes y mediante ordenanzas específicas, podrán declarar el parcelamiento y/o la edificación obligatorios de los inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada según las siguientes definiciones:

- a) Baldío: Todo inmueble en cuyo terreno no existen edificaciones y no tiene uso para actividades económicas.
- b) Edificación derruida: Aquellos inmuebles cuyos edificios se encuentren en estado de deterioro avanzado y hayan sido declarados inhabitables por resolución municipal.
- c) Edificación paralizada: Aquellos inmuebles cuyas construcciones lleven más de cinco (5) años paralizadas.

El propietario del inmueble sujeto a la declaración establecida en el presente artículo deberá ser notificado por el Departamento Ejecutivo Municipal a través de un medio fehaciente, de la obligación según las normas aplicables. A tales efectos podrán conformarse consorcios urbanísticos.

Artículo 85: La implementación de la obligación a la que se refiere el artículo 84 de la presente Ley será establecida por los municipios de acuerdo a los siguientes parámetros:

- a) Los plazos para edificar o urbanizar no podrán ser inferiores a tres (3) ni superiores a cinco (5) años, contados a partir de la declaración.
- b) A partir de la aprobación del proyecto, el propietario tendrá un (1) año de plazo máximo para iniciar las obras.
- c) En emprendimientos de gran envergadura, con carácter excepcional, una ordenanza municipal específica podrá prever su conclusión en etapas, garantizándose que el proyecto aprobado comprenda el emprendimiento como un todo.
- d) Los plazos señalados no se alterarán aunque durante su transcurso se efectúen transmisiones de dominio y cuando esto ocurra deberá hacerse constar dicha circunstancia en la escritura traslativa de dominio e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble.

A los fines de este artículo, se entenderá por parcelamiento o edificación concluida al completamiento de las obras previstas con las conexiones a los servicios necesarios, para permitir su habilitación.

Artículo 86: En caso de incumplimiento de las condiciones y de los plazos previstos en el artículo anterior o no habiéndose cumplido las etapas previstas, el Municipio podrá aplicar un gravamen especial sobre el inmueble que será progresivo en el tiempo, mediante el aumento de la alícuota por un plazo de cinco (5) años consecutivos, y cuyo valor será fijado en la Ordenanza Impositiva, no pudiendo el mismo ser superior

ANEXO NORMATIVO

al cincuenta por ciento (50%) de la tasa de alumbrado, barrido y limpieza para ese período de tiempo;

Transcurrido el plazo de cinco (5) años sin que la obligación de parcelar y/o edificar se hubiere cumplido, el Municipio continuará aplicando la alícuota máxima, hasta que se cumpla la citada obligación, garantizándose la prerrogativa prevista en el artículo 84 de la presente Ley.

Queda prohibido conceder exenciones o condonaciones de deudas relativas al gravamen progresivo a que alude este artículo.

Artículo 87: Transcurridos cinco (5) años de cobro del gravamen especial progresivo establecido en el artículo anterior, sin que el propietario haya cumplido la obligación de parcelamiento y/o edificación, el inmueble quedará declarado de utilidad pública y sujeto a expropiación por parte de la municipalidad respectiva. La Ordenanza que se dicte al efecto será remitida a la Legislatura a los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 31 de la Constitución de la Provincia.

Artículo 88: El Municipio procederá al adecuado aprovechamiento del inmueble en un plazo máximo de cinco (5) años, contados a partir de su incorporación a su patrimonio, con ajuste a los siguientes parámetros:

- a) El uso y destino que se realice podrá hacerse efectivo directamente por el organismo municipal al cual sea afectado o mediante la enajenación o concesión a terceros, observándose, en dichos casos, el debido procedimiento licitatorio.
- b) En el caso de enajenación o concesión a terceros se mantienen para el adquirente del inmueble, las mismas obligaciones de parcelamiento y/o edificación previstas en el artículo 84 de esta Ley.
- c) Producido el incumplimiento al que alude el inciso anterior, se revocará el dominio de la parcela respectiva a favor del Municipio.

Artículo 89: El Poder Ejecutivo provincial y los municipios podrán asociarse con otras entidades públicas y/o con personas físicas o jurídicas privadas por iniciativa de cualquiera de éstos, para desarrollar en conjunto áreas correspondientes al ejido municipal mediante el sistema de reajuste de tierras.

El mecanismo de reajuste de tierras será de utilización cuando se requiera la reconfiguración de la estructura parcelaria existente en los casos de creación o ampliación de núcleos urbanos y en los casos de renovación, reestructuración o transformación de sectores en áreas urbanas o complementarias, incluyendo los de regularización de villas y asentamientos precarios.

Artículo 90: Se entiende por reajuste de tierras al sistema mediante el cual los propietarios de predios en un área o zona debidamente determinada, transfieran su respectivo derecho de propiedad a una entidad gestora o le permiten que bajo cualquier modalidad jurídicamente posible, utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin exclusivo de que desarrolle y lleve a cabo un plan específico de construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de edificios y/o de infraestructura urbana básica, con la obligación, una vez concluidas las obras, de redefinir las unidades prediales y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio, que sean indispensables para ese mismo efecto.

ANEXO NORMATIVO

Los proyectos que requieran la utilización del mecanismo de reajuste de tierras podrán ser desarrollados por grupos de propietarios asociados a través de un plan particularizado, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

Artículo 92: En cualquiera de los casos, el reajuste de tierras se encuadrará en un plan particularizado que determinará la metodología de valuación de las tierras e inmuebles aportados, la cual deberá tener en cuenta la normativa urbanística vigente antes de la delimitación del proyecto, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, que se basarán en los usos y densidades previstos en dicho plan”.

CAPÍTULO VI

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS Y TRANSITORIAS

ARTÍCULO 65: Priorización de inversiones. El Poder Ejecutivo, los Municipios y las empresas prestadoras de servicios públicos priorizarán en sus planes de obras y de inversión aquéllas destinadas a la mejora de las condiciones de hábitat de los sectores de menores recursos.

ARTÍCULO 66: Tramitación de expedientes. Los expedientes de tramitación de los proyectos de vivienda, urbanización o regularización urbana y dominial dirigidos a mejorar las condiciones de hábitat de los sectores populares se deben diligenciar eximiéndolos del pago de tasas y derechos y se deberán tramitar bajo la instrucción de "preferente despacho" en las distintas dependencias de la Administración Pública provincial, invitándose a los Municipios, como así también a las empresas prestadoras de servicios públicos, a proceder de igual manera.

ARTÍCULO 67: Programa de capacitación y difusión. La Autoridad de Aplicación debe implementar un programa de capacitación y difusión de los contenidos y de los aspectos instrumentales de la presente Ley. El programa debe abarcar a todos los organismos provinciales, municipios, organizaciones sociales, organizaciones profesionales e instituciones educativas o de investigación vinculados con la temática de la Ley.

ARTÍCULO 68: Valuación fiscal de los predios urbanos vacantes o baldíos. La base imponible para la determinación del impuesto inmobiliario correspondiente a la tierra urbana sin incorporación de edificios u otras mejoras justipreciables, de acuerdo a lo establecido por el artículo 170 del Código Fiscal, Ley N° 10.397 T.O. por Anexo I de la Resolución 39/11, se establecerá a partir del ejercicio fiscal 2013 aplicando, como mínimo, un coeficiente de uno con veinticinco (1,25) sobre la valuación fiscal asignada de conformidad con la Ley N° 10.707.

ARTÍCULO 69: Regularización dominial. Extiéndese la aplicación de la Ley N° 13.342 a todos los bienes inmuebles cuya construcción o financiamiento se realizará en el marco de la presente Ley dentro de los diez (10) años de su promulgación.

Las regularizaciones dominiales a ejecutar en el marco de esta Ley quedan comprendidas en el artículo 4° inciso d) de la Ley N° 10.830 y podrán ser requeridas directamente a la Escribanía General de Gobierno por la Autoridad de Aplicación.

ANEXO NORMATIVO

ARTÍCULO 70: Suspensión de lanzamientos. En virtud de la necesidad de asegurar el derecho constitucional a la vivienda y la seguridad en la tenencia de la misma, a requerimiento de la Autoridad de Aplicación, la Legislatura Provincial, podrá suspender las medidas judiciales y o administrativas que impliquen el lanzamiento de familias que habiten en villas o asentamientos precarios que integren el Registro creado por el artículo 28 de la presente Ley, a partir del dictado del acto administrativo que incorpore al barrio al citado Registro.

ARTÍCULO 71: Invitación a adherir. Se invita a los Municipios a adherir a la eximición de todos los tributos aplicables en su jurisdicción.

ARTÍCULO 72: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dada en la Sala de Sesiones de la Honorable Legislatura de la Provincia de Buenos Aires, en la ciudad de La Plata, a los veintinueve días del mes de noviembre del año dos mil doce.

Apendice II - Decreto-Ley 8.912/77⁶⁸

⁶⁸ <http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/l-8912.html>

DECRETO-LEY 8912/77

Texto Ordenado por Decreto 3389/87 con las modificaciones del Decreto-Ley N° 10128 y las Leyes N° 10653, 10764, 13127, 13342 y 14449.

LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y

USO DEL SUELO

TÍTULO I

OBJETIVOS Y PRINCIPIOS

CAPÍTULO ÚNICO

ARTÍCULO 1°.- La presente Ley rige el ordenamiento del territorio de la Provincia, y regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.

ARTÍCULO 2°.- Son objetivos fundamentales del ordenamiento territorial:

- a) Asegurar la preservación y el mejoramiento del medio ambiente, mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio.
- b) La proscripción de acciones degradantes del ambiente y la corrección de los efectos de las ya producidas.
- c) La creación de condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social, los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento, servicios esenciales y calidad del medio ambiente.
- d) La preservación de las áreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico o turístico, a los fines del uso racional y educativo de los mismos.
- e) La implantación de los mecanismos legales, administrativos y económico-financieros que doten al gobierno municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos, a fin de asegurar que el proceso de ordenamiento y renovación urbana se lleve a cabo salvaguardando los intereses generales de la comunidad.
- f) Posibilitar la participación orgánica de la comunidad en el proceso de ordenamiento territorial, como medio de asegurar que tanto a nivel de la formulación propuesta, como de su realización, se procure satisfacer sus intereses, aspiraciones y necesidades.
- g) Propiciar y estimular la generación de una clara conciencia comunitaria sobre la necesidad vital de la preservación y recuperación de los valores ambientales.

ARTÍCULO 3°.- Establécense los siguientes principios en materia de ordenamiento territorial:

ANEXO NORMATIVO

- a) Deberá concebirse como un proceso ininterrumpido en el que un conjunto de pautas y disposiciones normativas orienten las decisiones y acciones del sector público y encaucen las del sector privado, hacia el logro de objetivos predeterminados., reajustables en función de los cambios no previstos, que experimente la realidad sobre la que se actúa.
- b) Las comunas deberán realizarlo en concordancia con los objetivos y estrategias definidas por el Gobierno Provincial para el sector y con las orientaciones generales y particulares de los planes provinciales y regionales de desarrollo económico y social y de ordenamiento físico.
- c) En las aglomeraciones, conurbaciones y regiones urbanas será encarado con criterio integral, por cuanto rebasa las divisiones jurisdiccionales. Los municipios integrantes de las mismas, adecuarán el esquema territorial y la clasificación de sus áreas a la realidad que se presenta en su territorio. Esta acción deberá encararse en forma conjunta entre los municipios integrantes de cada región, con la coordinación a nivel provincial.
- d) Deberá tenerse fundamentalmente en cuenta el tipo e intensidad de las relaciones funcionales que vinculan a las distintas áreas entre sí.
- e) La localización de actividades y la intensidad y modalidad de la ocupación del suelo se hará con criterio racional, a fin de prevenir, y en lo posible revertir, situaciones críticas, evitando las interrelaciones de usos del suelo que resulten inconvenientes.

TÍTULO II

DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DEL CRITERIO GENERAL

ARTÍCULO 4°.- Estarán sometidos al cumplimiento de la presente Ley las personas físicas y jurídicas públicas o privadas, con la única excepción de razones de seguridad y defensa.

CAPÍTULO II

DE LA CLASIFICACION DEL TERRITORIO

ARTÍCULO 5°.- I- Los municipios delimitarán su territorio en:

- a) Áreas rurales.
- b) Áreas urbanas y áreas complementarias destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

El área rural comprenderá las áreas destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

ANEXO NORMATIVO

El área urbana comprenderá dos subáreas: la urbanizada y la semiurbanizada.

Las áreas complementarias comprenderán las zonas circundantes o adyacentes al área urbana, relacionadas funcionalmente.

Las áreas urbanas y las complementarias conforman los centros de población y son partes integrantes de una unidad territorial.

II.- En las distintas áreas podrán localizarse zonas de usos específicos de acuerdo a la modalidad, tipo y características locales, y serán: residencial, urbana y extraurbana, comercial y administrativa, de producción agropecuaria, ictícola, industrial y extractiva, de esparcimiento ocioso y activo, de reserva, ensanche, transporte, comunicaciones, energía, defensa, seguridad, recuperación y demás usos específicos.

La existencia o no de áreas, subáreas o zonas determinadas, como así la ubicación de algunas de éstas, dependerá de las condiciones propias o necesidades de cada partido o de cada uno de sus núcleos urbanos.

Las áreas, subáreas y zonas, cuando así corresponda, se dividirán en espacios parcelarios, circulatorios y verdes y libres públicos.

DE LAS ÁREAS Y SUBAREAS

ARTÍCULO 6°.- Se entiende por:

Área Urbana: La destinada a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollen usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatibles.

Subárea Urbanizada: El o los sectores del área urbana, continuos o discontinuos, donde existen servicios públicos y equipamiento comunitario como para garantizar su modo de vida pleno. El o los perímetros de esta subárea comprenderán todos los sectores servidos como mínimo con energía eléctrica, pavimento, agua corriente y cloacas.

Subárea Semiurbanizada: El o los sectores intermedios o periféricos del área urbana, que constituyen de hecho una parte del centro de población por su utilización como tal, con parte de la infraestructura de servicios y del equipamiento necesario, pero que una vez completados pasarán a constituirse en subáreas urbanizadas. A este efecto deberá lograrse como prioridad el completamiento de:

- a) La infraestructura de servicios y el equipamiento comunitario.
- b) La edificación de las parcelas.

Áreas Complementarias: Los sectores circundantes o adyacentes al área urbana, en los que se delimiten zonas destinadas a reserva para ensanche de la misma o de sus partes constitutivas, y a otros usos específicos.

ZONAS Y ESPACIOS

ARTÍCULO 7°.- Denomínanse:

ANEXO NORMATIVO

a) **Zona residencial:** La destinada a asentamientos humanos intensivos, de usos relacionados con la residencia permanente y sus compatibles, emplazadas en el área urbana.

b) **Zona residencial extraurbana:** La destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente, emplazada en pleno contacto con la naturaleza, en el área complementaria o en el área rural. Se incluyen en esta zona los clubes de campo.

c) **Zona comercial y administrativa:** La destinada a usos relacionados con la actividad gubernamental y terciaria, emplazada en el área urbana.

d) **Zona de esparcimiento:** La destinada principalmente a la actividad recreativa ociosa o activa, con el equipamiento adecuado a dichos usos. Podrá estar ubicada en cualquiera de las áreas.

e) **Zona industrial:** La destinada a la localización de industrias agrupadas. Las zonas industriales se establecerán en cualquiera de las áreas. Al decidir su localización se tendrá particularmente en cuenta sus efectos sobre el medio ambiente, sus conexiones con la red vial principal, provisión de energía eléctrica, desagües industriales y agua potable.

Las industrias molestas, nocivas o peligrosas deberán establecerse obligatoriamente en zona industrial, ubicada en área complementaria o rural, y circundada por cortinas forestales. Parque industrial es el sector de la zona industrial dotado de la infraestructura, el equipamiento y los servicios públicos necesarios para el asentamiento de industrias agrupadas, debiendo estar circundado por cortinas forestales.

f) **Zona de reserva:** Al sector delimitado en razón de un interés específico orientado al bien común.

g) **Zona de reserva para ensanche urbano:** Al sector que el municipio delimite, si fuera necesario, en previsión de futuras ampliaciones del área urbana.

h) **Zona de recuperación:** La que, en su estado actual, no es apta para usos urbanos, pero resulta recuperable mediante obras o acciones adecuadas.

i) **Zona de recuperación de dunas o médanos vivos:** Las áreas que contienen formaciones de arenas no fijadas, ya sea provenientes del desgaste de la plataforma o de la erosión continental.

j) **Zona de usos específicos:** La delimitada para usos del transporte (terrestre, marítimo o fluvial y aéreo), de las comunicaciones, la producción o transmisión de energía, la defensa, la seguridad y otros usos específicos.

ARTÍCULO 8°.- Denomínanse:

a) **Espacios circulatorios:** Las vías de tránsito para vehículos y peatones, las que deberán establecerse claramente en los planos de ordenamiento.

Según la importancia de su tránsito, o función, el sistema de espacios circulatorios se dividirá en:

ANEXO NORMATIVO

- 1.- Trama interna:** Vías ferroviarias a nivel, elevadas y subterráneas; autopistas urbanas, avenidas principales, avenidas, calles principales, secundarias y de penetración y retorno; senderos peatonales; espacios públicos para estacionamiento de vehículos.
 - 2.- Trama externa:** Vías de la red troncal, acceso urbano, caminos principales o secundarios.
- b) Espacios verdes y libres públicos:** Los sectores públicos (en los que predomine la vegetación y el paisaje), cuya función principal sea servir a la recreación de la comunidad y contribuir a la depuración del medio ambiente.
- c) Espacios parcelarios:** Los sectores destinados a parcelas urbanas y rurales; los espacios destinados a parcelas urbanas, dada su finalidad, se denominarán espacios edificables.

CAPÍTULO III

DELIMITACIÓN Y DIMENSIONADO

ARTÍCULO 9°.- A los efectos de un mejor ordenamiento funcional, las zonas podrán ser divididas en distritos y subdistritos.

ARTÍCULO 10.- Las áreas, subáreas, zonas y espacios urbanos, deberán delimitarse según usos.

ARTÍCULO 11.- Para cada núcleo urbano se fijarán las metas poblacionales establecidas en el plan regional respectivo, adoptando, en caso de no haberlas, las que resulten del cálculo según las tendencias.

De acuerdo a tales metas se dimensionarán las subáreas y zonas que componen el núcleo urbano, regulándose la ocupación del suelo para cada distrito y manzana o macizo en base a las densidades poblacionales asignadas.

ARTÍCULO 12.- El diseño de la trama circulatoria tendrá como objetivo la vinculación e integración de los espacios parcelarios y verdes o libres públicos, procurando el más seguro y eficiente desplazamiento de los medios de transporte. Su trazado tendrá en cuenta la interrelación con áreas y zonas adyacentes, diferenciando la circulación vehicular de la peatonal. El sistema permitirá el tránsito vehicular diferenciado, estableciendo dimensiones según densidades y usos urbanos previstos, de acuerdo a los criterios del cálculo más apropiados.

ARTÍCULO 13.- Los espacios verdes o libres públicos de un núcleo urbano serán dimensionados en base a la población potencial tope establecida por el Plan de Ordenamiento para el mismo, adoptando un mínimo de diez metros cuadrados (10 m^2) de área verde o libre por habitante.

Dentro de esa superficie, deberán computarse las plazoletas, plazas y parques públicos, ya sean comunales o regionales.

Los espacios verdes serán convenientemente distribuidos y ubicados en cada área o zona, a razón de tres y medio metros cuadrados por habitante ($3,50 \text{ m}^2/\text{hab.}$) para plazoletas, plazas o espacios libres vecinales; dos u medio metros cuadrados por

ANEXO NORMATIVO

habitante (2,50 m²/hab.) para parques urbanos y cuatro metros cuadrados por habitante (4 m²/hab.) para parques comarcales o regionales.

A los efectos de computar los cuatro metros cuadrados (4 m²) correspondientes a parques comerciales o regionales podrán incluirse los parques de dicha característica ubicados en un radio de sesenta kilómetros (60 Km).

CAPÍTULO IV

DEL PROCESO DE OCUPACION DEL TERRITORIO

A) Creación y ampliación de núcleos urbanos o centros de población.

ARTÍCULO 14.- (Decreto-Ley 10128/83) Se entenderá por creación de un núcleo urbano al proceso de acondicionamiento de un área con la finalidad de efectuar localizaciones humanas intensivas de usos vinculados con la residencia, las actividades de servicio y la producción y abastecimiento compatibles con la misma, más el conjunto de previsiones normativas destinadas a orientar la ocupación de dicha área y el ejercicio de los usos mencionados, con el fin de garantizar el eficiente y armónico desarrollo de los mismos y la preservación de la calidad del medio ambiente.

Cuando la creación o ampliación de núcleos urbanos la propicia la Provincia o la Municipalidad en inmuebles que no le pertenezcan, y los respectivos propietarios no cedieren las correspondientes superficies o concretaren por sí el plan previsto, se declararán de utilidad pública las fracciones que resulten necesarias a esos fines a los efectos de su expropiación.

ARTÍCULO 15.- Toda creación de un núcleo urbano deberá responder a una necesidad debidamente fundada, ser aprobada por el Poder Ejecutivo, a propuesta del municipio respectivo, por iniciativa de entidades estatales o de promotores privados, y fundamentarse mediante un estudio que, además de tomar en cuenta las orientaciones y previsiones del respectivo plan regional, contenga como mínimo:

- a)** Justificación de los motivos y necesidades que indujeron a propiciar la creación del nuevo núcleo urbano, con una relación detallada de las principales funciones que habrá de cumplir dentro del sistema o subsistema urbano que pasará a integrar.
- b)** Análisis de las ventajas comparativas que ofrece la localización elegida en relación con otras posibles y la aptitud del sitio para recibir los asentamientos correspondientes a los diferentes usos.
- c)** Evaluación de la situación existente en el área afectada en lo relativo a uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.
- d)** Demostración de la existencia de fuentes de aprovisionamiento de agua potable en calidad de cantidad para satisfacer las necesidades de la población potencial a servir.
- e)** Comprobación de la factibilidad real de dotar al nuevo núcleo urbano de los servicios esenciales para su normal funcionamiento.
- f)** Plan Director del nuevo núcleo urbano conteniendo como mínimo:

ANEXO NORMATIVO

- Justificación de las dimensiones asignadas al mismo, así como a sus áreas y zonas constitutivas, con indicación de las densidades poblacionales propuestas.
- Trama circulatoria y su conexión con los asentamientos urbanos del sistema o subsistema al cual habrá de incorporarse.
- Normas sobre uso, ocupación, subdivisión, equipamiento y edificación del suelo para sus distintas zonas.
- Red primaria de servicios públicos.
- Localización de los espacios verdes y reservas de uso público y su dimensión según lo dispuesto por esta Ley.

g) Plan previsto para la prestación de los servicios esenciales y dotación de equipamiento comunitario.

ARTÍCULO 16.- Se entenderá por ampliación de un núcleo urbano al proceso de expansión ordenada de sus áreas o zonas, a fin de cumplimentar las necesidades insatisfechas, o satisfechas en forma deficiente de las actividades correspondientes a los distintos usos que en él se cumplen.

ARTÍCULO 17.- La ampliación de un área urbana deberá responder a una fundada necesidad, ser aprobada por el Poder Ejecutivo a propuesta del municipio respectivo y justificarse mediante un estudio que, sin apartarse de las previsiones y orientaciones del correspondiente plan de ordenamiento, cumplimente los siguientes recaudos:

- a)** Que la ampliación propuesta coincida con alguno de los ejes de crecimiento establecidos en el respectivo plan urbano y que las zonas o distritos adyacentes no cuenten con más de treinta (30) por ciento de sus parcelas sin edificar.
- b)** Demostración de la existencia de fuentes de aprovisionamiento de agua potable en calidad y cantidad para satisfacer las necesidades totales de la población potencial a servir.
- c)** Una cuidadosa evaluación de las disponibilidades de tierra para el desarrollo de los usos urbanos y una ajustada estimación de la demanda que la previsible evolución de dichos usos producirá en el futuro inmediato.
- d)** Aptitud del sitio elegido para el desarrollo de los usos urbanos.
- e)** Evaluación de la situación existente en el área afectada en lo relativo a uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.
- f)** Demostración de la factibilidad real de dotar al área elegida de los servicios esenciales y equipamiento comunitario que establece esta Ley.

g) Plan Director del área de ampliación conteniendo como mínimo lo siguiente:

- Justificación de la magnitud de la ampliación propuesta.
- Densidad poblacional propuesta.

ANEXO NORMATIVO

- Trama circulatoria y su conexión con la red existente.
- Localización y dimensión de los espacios verdes y libres públicos y reservas fiscales.

h) Plan previsto para la prestación de los servicios esenciales y la dotación del equipamiento comunitario.

ARTÍCULO 18.- Podrá disponerse la ampliación sin que se cumpla lo establecido en la segunda parte del inciso a) del artículo 17, sin ella se llevara a cabo una operación de carácter integral, y la misma comprendiese, además de lo exigido en el artículo anterior:

- 1.-** Habilitación de nuevas parcelas urbanas dotadas de todos los servicios esenciales y el equipamiento comunitario que establece esta Ley.
- 2.-** Construcción de edificios en el total de las parcelas.
- 3.-** Apertura y cesión de espacios varios dotados de equipo urbano completo (pavimento y redes de servicios)
- 4.-** Construcción de vía principal pavimentada que vincule la ampliación con la trama circulatoria existente.

También podrán habilitarse nuevos espacios edificables sin haberse cubierto el grado de edificación establecido, cuando la Municipalidad constate situaciones generalizadas que deriven en la ausencia de oferta de inmuebles o excesivo precio de los ofrecidos. Igualmente podrá autorizarse la ampliación cuando se ofrezca urbanizar zonas no aprovechables para otros usos por sus condiciones físicas y mediante la aplicación de métodos de recuperación.

En las situaciones previstas en el párrafo anterior deberán satisfacerse los recaudos exigidos en la primera parte de este artículo, con excepción de la construcción de edificios en el total de las parcelas.

Sólo por excepción podrán habilitarse nuevos espacios edificables si los mismos implican superar el tope poblacional que hubiere previsto el plan de ordenamiento de cada núcleo urbano.

B) Creación y ampliación de zonas de usos específicos.

ARTÍCULO 19.- La creación o ampliación de las zonas de usos específicos deberá responder a una necesidad fundada, ser aprobada por el Poder Ejecutivo a propuesta del municipio respectivo, localizarse en sitio apto para la finalidad, ajustarse a las orientaciones y previsiones del correspondiente Plan de Ordenamiento Municipal y cumplir con las normas de la legislación vigente relativas al uso de que se trate.

C) Reestructuración de núcleos urbanos.

ARTÍCULO 20.- Se entenderá por reestructuración de áreas o zonas de un núcleo urbano al proceso de adecuación del trazado de sus áreas constitutivas a una sustancial modificación de las normas que las regían en materia de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento.

ANEXO NORMATIVO

ARTÍCULO 21.- Todo proyecto de reestructuración de las áreas constitutivas de un núcleo urbano deberá fundamentarse debidamente y ser aprobado por el Poder Ejecutivo a propuesta del municipio.

D) Disposiciones varias.

ARTÍCULO 22.- Para la realización de ampliaciones futuras podrán delimitarse zonas de reserva. Dicho acto no implicará autorización automática para efectuar el cambio de uso, ni modificación o restricción del existente, en tanto su ejercicio no produzca efectos que dificulten el posterior cambio de uso del suelo.

La habilitación de las zonas previstas para ensanche se llevará a cabo gradualmente, mediante la afectación de sectores de extensión proporcionada a la necesidad prevista.

ARTÍCULO 23.- Sólo se podrán crear o ampliar núcleos urbanos y zonas de usos específicos en terrenos con médanos o dunas que los mismos se encuentren fijados y forestados de acuerdo con lo establecido en las normas provinciales sobre la materia.

En dichos casos se preservará la topografía natural del área y se adoptarán en el proyecto soluciones planialtimétricas que aseguren un correcto escurrimiento de las aguas pluviales. El tipo de uso, intensidad de ocupación y parcelamiento admitidos serán los que permitan garantizar la permanencia de la fijación y forestación.

ARTÍCULO 24.- (Ley 10764) La denominación de los nuevos núcleos urbanos la fijará el Poder Legislativo, prefiriendo a dichos efectos aquellas que refieran a la región geográfica, a hechos históricos vinculados con el lugar, a acontecimientos memorables, así como a nombres de personas que por sus servicios a la Nación, a la Provincia, al Municipio o a la Humanidad, se hayan hecho acreedoras a tal distinción.

El cambio o modificación en la denominación de los núcleos urbanos la fijará el Poder Legislativo a propuesta de la Municipalidad con jurisdicción sobre los mismos, respetando las pautas señaladas en el párrafo anterior.

TÍTULO III

DEL USO, OCUPACIÓN, SUBDIVISION Y

EQUIPAMIENTO DEL SUELO

CAPÍTULO I

DEL USO DEL SUELO

ARTÍCULO 25.- Se denominará uso del suelo, a los efectos de la presente Ley, el destino establecido para el mismo en relación al conjunto de actividades humanas que se desarrollen o tenga las máximas posibilidades de desarrollarse en un área territorial.

ARTÍCULO 26.- (Decreto Ley 10128/83) En el ordenamiento de cada Municipio se discriminará el uso de la tierra en usos urbanos, rurales y específicos. Se considerarán

ANEXO NORMATIVO

usos urbanos a los relacionados principalmente con la residencia, el esparcimiento, las actividades terciarias y las secundarias compatibles. Se considerarán usos rurales a los relacionados básicamente con la producción agropecuaria, forestal y minera. Se considerarán usos específicos a los vinculados con las actividades secundarias, el transporte, las comunicaciones, la energía, la defensa y seguridad, etc., que se desarrollan en zonas o sectores destinados a los mismos en forma exclusiva o en los que resultan absolutamente preponderantes.

ARTÍCULO 27.- (Decreto Ley 10128/83) Para su afectación actual o futura a toda zona deberá asignarse uso o usos determinados.

En el momento de realizarse la afectación deberán establecerse las restricciones y condicionamientos a que quedará sujeto el ejercicio de dichos usos.

En las zonas del área urbana, así como en las residenciales extraurbanas, industriales y de usos específicos del área complementaria y rural, deberán fijarse las restricciones y condicionamientos resultantes de los aspectos que a continuación se detallan, que son independientes entre sí con la zona, con el todo urbano y con sus proyecciones externas;

- 1) Tipo de uso del suelo.
- 2) Extensión de ocupación del suelo (F.O.S.)
- 3) Intensidad de ocupación del suelo (F.O.T.) y, según el uso, densidad.
- 4) Subdivisión del suelo.
- 5) Infraestructura de servicios y equipamiento comunitario.

ARTÍCULO 28.- (Decreto-Ley 10128/83) En cada zona, cualquiera sea el área a que pertenezca, se permitirán todos los usos que sean compatibles entre sí. Los molestos nocivos o peligrosos serán localizados en distritos especiales, con separación mínima a determinar según su grado de peligrosidad, molestia o capacidad de contaminación del ambiente.

ARTÍCULO 29.- (Decreto-Ley 10128/83) Al delimitar zonas según usos se tomarán particularmente en cuenta la concentración de actividades afines en relación a su ubicación y la escala de servicios que presten.

ARTÍCULO 30.- (Decreto-Ley 10128/83) En las zonas de las distintas áreas el dimensionado de las parcelas estará condicionado por el tipo, intensidad y forma de ejercicio de los distintos usos admitidos en las mismas.

ARTÍCULO 31.- (Decreto-Ley 10128/83) Asignado el uso o usos a una zona del área urbana o a una zona residencial, extraurbana, se establecerá la densidad bruta promedio de la misma y la neta correspondiente a los espacios edificables. Asimismo, se establecerán las superficies mínimas que deben destinarse a áreas verdes de uso público, los servicios esenciales y el equipamiento social necesario, para que los usos asignados puedan ejercerse en el nivel permitido por las condiciones de tipo urbanístico.

CAPÍTULO II

DE LA INTENSIDAD DE LA OCUPACIÓN

ARTÍCULO 32.- Deberán distinguirse tres categorías en la intensidad del asentamiento humano en el territorio:

- 1.- Población dispersa.
- 2.- Población agrupada.
- 3.- Población semiagrupada.

La intensidad de ocupación se medirá por la densidad poblacional por metro cuadrado.

Denomínase densidad poblacional bruta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.

Denomínase densidad poblacional neta a la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, libre de los espacios circulatorios y verdes públicos.

ARTÍCULO 33.- Las áreas de población dispersa corresponden al área rural, donde la edificación predominante es la vivienda y las construcciones propias de la explotación rural.

La densidad de población bruta promedio será menor a cinco (5) habitantes por hectárea.

Todo proyecto de construcción de viviendas en áreas rurales que ocasionen densidades mayores que la establecida, excepto cuando esté vinculado a la explotación rural, se considerará cambio de uso y sujeto a la aprobación previa correspondiente.

ARTÍCULO 34.- Las áreas de población semiagrupada corresponden a colonias rurales, y a otras localizaciones de muy baja densidad.

La densidad poblacional bruta podrá fluctuar entre cinco (5) y treinta (30) habitantes por hectárea.

ARTÍCULO 35.- Las áreas de población agrupada corresponden a las áreas urbanas y su edificación predominante es la vivienda individual o colectiva, con los edificios complementarios, servicios y equipamientos necesarios, que en conjunto conforman al alojamiento integral de la población

A cada zona integrante de un área urbana deberá asignársele densidad neta y densidad bruta.

ARTÍCULO 36.- La densidad bruta promedio para toda el área urbana, no podrá superar los ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea.

ARTÍCULO 37.- La densidad poblacional neta máxima para las distintas zonas urbanas y complementarias, excepto clubes de campo será:

1.-Parcialmente dotadas de servicios:

Residencial y comercial urbano y extraurbano: sectores con parcelas existentes a la vigencia de esta Ley que carezcan de agua corriente y cloacas, la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela; cuando exista agua corriente pero no cloacas, cualquier uso, ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea.

No obstante, cuando conviniere, el municipio podrá signar una densidad potencial superior, que sólo podrá concretarse con la prestación de los respectivos servicios.

2.- Totalmente dotadas de servicios esenciales:

Residencial: mil (1000) habitantes por hectárea.

Residencial extraurbano: ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea.

Comercial, administrativa y áreas análogas, excluidos espacios para espectáculos públicos: dos mil (2000) habitantes por hectárea.

En áreas con cloacas, la densidad máxima estará limitada por la capacidad y calidad de la fuente de agua potable.

La densidad neta para cada manzana, se establecerá con independencia de la resultante de las edificaciones existentes y será de aplicación para cada parcela motivo de nuevas construcciones.

ARTÍCULO 38.- La densidad poblacional que se asigne a un área, subárea, zona o unidad rodeada de calles en cumplimiento del uso establecido estará asimismo en relación directa con la disponibilidad de áreas verdes o libres públicas y con la dotación de servicios públicos y lugares de estacionamiento que efectivamente cuente.

Podrá no obstante, preverse una densidad óptima mayor que la actual, que podrá efectivizarse en el momento que todos los condicionantes se cumplan.

ARTÍCULO 39.- En cada zona la edificación será regulada de tal forma que no agrupe en la misma una población mayor que la prevista en base a la densidad poblacional establecida, para lo cual se emplearán coeficientes que representen la relación población-suelo-edificio y surjan de vincular entre sí:

1.- Población.

2.- Densidad neta.

3.- El área neta de espacios edificables.

4.- La superficie edificada por habitante.

5.- Los factores de ocupación del suelo total.

ANEXO NORMATIVO

ARTÍCULO 40.- La cantidad máxima de personas por parcelas será el resultado de multiplicar su superficie por la densidad neta máxima que se fije para la zona en que esté incluida.

El mínimo computable será de cuatro (4) personas por parcelas.

ARTÍCULO 41.- Establecida la población máxima para una parcela, la cantidad máxima de personas que podrá alojar cada edificio se computará de acuerdo a los siguientes índices:

Uso	Cantidad de Ambientes	Personas por Dormitorio	Sup.Cubierta Total mínima por persona
Residencial unifamiliar	Hasta 2	2	14 m2
	Más de 2	2	10 m2
Residencial multifamiliar	Hasta 2	2	15 m2
	Más de 2	2	12 m2
Comercial y análogos			10 m2

Espectáculos públicos, Industrias y otros casos	A definir por los municipios según características de cada uso y supuesto
---	---

En ningún caso, la superficie cubierta resultante podrá sumar un volumen de edificación mayor que el que establezca el F.O.T. para el caso.

ARTÍCULO 42.- Denomínase factor de ocupación total (F.O.T.) al coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella. Denomínase factor de ocupación del suelo (F.O.S.) a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela.

Ambos factores determinarán los volúmenes edificables.

El volumen máximo edificable de nivel de suelo hacia arriba, en edificio de más de tres (3) plantas, será el resultante de aplicar el F.O.T. máximo establecido para la zona considerando la distancia mínima de piso a piso autorizada para vivienda con independencia de la cantidad de plantas proyectadas.

ARTÍCULO 43.- Se denomina superficie cubierta edificable en una parcela a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, ubicados por encima del nivel de la vereda o su equivalente que al efecto establezca el municipio, incluyendo espesores de tabiques y muros interiores y exteriores.

ARTÍCULO 44.- El plan de ordenamiento establecerá para cada zona los máximos factores de ocupación total (F.O.T.) y de ocupación del suelo (F.O.S.) en función de usos permitidos, de la población prevista, de una adecuada relación entre los espacios

ANEXO NORMATIVO

edificables y los verdes y libres públicos, del grado de prestación de los servicios esenciales y de la superficie cubierta por habitante que se establezca.

(Ley 10653): Toda superficie cubierta, construida o a construirse, destinada a albergar plantas de tratamiento de efluentes industriales en establecimientos existentes cuya antigüedad data con anterioridad a la vigencia del Decreto Ley 7229, no será considerada a los fines de determinar el cumplimiento de los índices urbanísticos F.O.S. y F.O.T.

ARTÍCULO 45.- Los valores del F.O.T. serán como máximo los siguientes:

- Uso residencial: 2,5.
- Uso comercial, administrativo y análogos: 3.
- Otros usos: serán fijados por la reglamentación.

ARTÍCULO 46.- Los valores del F.O.S. no podrán superar a 0,6.

ARTÍCULO 47.- Por sobre los valores máximos del F.O.T. y la densidad antes fijados y los máximos que el municipio establezca para cada zona, se establecerán en el plan de ordenamiento, incrementos o premios que en conjunto no podrán superar el setenta (70) por ciento de los valores máximos mencionados según la siguiente discriminación:

a) Por ancho de parcela: a partir de diez metros (10 m.), en forma proporcional y hasta un incremento máximo del veinticinco (25) por ciento del F.O.T. Para nuevas parcelas a partir de los anchos mínimos exigidos.

b) Por edificación separada de ejes divisores laterales, con un mínimo de cuatro metros (4 m.), se incrementará el F.O.T. entre el (10) por ciento y el quince (15) por ciento por cada eje divisorio como máximo, computándose hasta un treinta (30) por ciento en total.

c) Por edificación retirada voluntariamente de la línea de construcción establecida, a razón de tres (3) por ciento por cada metro de retiro, con un máximo de quince (15) por ciento.

d) Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del F.O.S. máximo establecido para cada caso, proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo del F.O.T. en un diez (10) por ciento.

e) por espacio libre público existente al frente, medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio, cero cinco (0,5) por ciento por cada metro, a partir de los diez (10) metros y con un máximo del diez (10) por ciento.

La cantidad de personas que aloje cada edificio podrá aumentarse de acuerdo a los incrementos que en cada caso corresponda.

ARTÍCULO 48.- Los municipios fijarán para cada zona normas que garanticen la existencia de los centros de manzanas libres de edificación. Asimismo determinarán áreas y alturas edificables, retiros de edificación respecto de las líneas municipal y divisorias, con arreglo a lo establecido en el artículo anterior y tendientes a la preservación y continuidad del espacio libre urbano.

ANEXO NORMATIVO

No se autorizará el patio interno como medio de ventilación e iluminación de locales de habitación y de trabajo. Podrán autorizarse para cocinas, baños y locales auxiliares.

ARTÍCULO 49.- En zonas con densidad mayor de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea y en la construcción de edificios multifamiliares será obligatoria la previsión de espacios para estacionamiento o de cocheras, cuando las parcelas tengan doce (12) metros o más de ancho, previéndose una superficie de tres y medio (3,50) metros cuadrados por persona como mínimo. Los municipios podrán establecer excepciones a esta disposición cuando las características de la zona y del proyecto así lo justifiquen.

CAPÍTULO III

DE LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO

A) Subdivisiones

ARTÍCULO 50.- Una vez aprobada la creación de un núcleo urbano, o la creación, ampliación o restructuración de sus áreas, subáreas o zonas constitutivas, podrán efectuarse las operaciones de subdivisión necesarias, con el dimensionado que fija la presente Ley.

ARTÍCULO 51.- Las normas municipales sobre subdivisión no podrán establecer dimensiones inferiores a las que con carácter general establece la presente ley, que será de aplicación cuando el respectivo municipio carezca de normas específicas.

ARTÍCULO 52.- Las dimensiones en áreas urbanas y complementarias serán las siguientes:

a) Unidades rodeadas de calles: Para sectores a subdividir circundados por fracciones amanzanadas en tres (3) o más de sus lados, las que determine la municipalidad en cada caso. Para sectores a subdividir no comprendidos en el párrafo anterior: Lado mínimo sobre vía de circulación secundaria: cincuenta (50 m) metros.

Lado mínimo sobre vía de circulación principal: ciento cincuenta (150) metros.

Se podrá adoptar el trazado de una o más calles internas de penetración y retorno, preferentemente con accesos desde una vía de circulación secundaria.

b) Parcelas:

Area Urbana en general	Ancho Mínimo M.	Sup. Min. m2
Hasta 200 pers./ha	12	300
De 201 hasta 500 pers./ha	15	375
De 501 hasta 800 pers./ha	20	600
De 801 hasta 1500 pers./ha	25	750
Más de 1500 pers./ha	30	900

Area urbanas frente a litoral Río de la Plata y Océano Atlántico (hasta 5 Km.

ANEXO NORMATIVO

desde la ribera).

Hasta 200 pers./ha	15	400
De 201 hasta 500 pers./ha	20	500
De 501 hasta 800 pers./ha	25	750
Más de 800 pers./ha	30	900

Áreas complementarias.	40	2000
Las dimensiones deberán guardar relación al tipo y la intensidad del uso asignado		
Residencial extra-urbana	20	600

En todos los casos la relación máxima entre ancho y fondo de parcela no será inferior a un tercio (1/3).

Dichas dimensiones mínimas no serán de aplicación cuando se trate de proyectos urbanísticos integrales que signifiquen la construcción de la totalidad de las edificaciones, dotación de infraestructura y equipamiento comunitario para los cuales la municipalidad mantenga la densidad establecida y fije normas específicas sobre F.O.S., F.O.T., aspectos constructivos, ubicación de áreas verdes y libres públicas y otras de aplicación para el caso. El dictado de disposiciones reglamentarias o la aprobación de proyectos exigirá el previo dictamen del Ministerio de Obras Públicas.

Los mínimos antes indicados no podrán utilizarse para disminuir las dimensiones de parcelas destinadas a uso residencial creadas mediante la aplicación de normas que establecían mínimos superiores.

Sólo podrán subdividirse manzanas o macizos existentes, sin parcelar o parcialmente parcelados, en nuevas parcelas, cuando se asegure a éstas la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovechamiento de agua.

ARTÍCULO 52 bis.- (Artículo incorporado por Ley 13342) Como caso particular de la categoría de Proyectos Urbanísticos Integrales prevista en el artículo precedente, créase la figura de "Conjuntos Habitacionales Preexistentes". Quedarán encuadrados en ésta categoría los emprendimientos de viviendas promovidos por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, cuya construcción fuera iniciada antes del 31 de Diciembre de 2004. En tales casos la autoridad de aplicación emitirá mediante Acto Administrativo fundado un Certificado de Aptitud Urbanístico, asignando indicadores adecuados para contener los usos y volumetrías existentes. Asimismo señalará en caso de verificarse situaciones inadecuadas, las medidas que la autoridad de aplicación en materia de viviendas deba aplicar para mitigar los perjuicios que estas urbanizaciones ocasionan.

ANEXO NORMATIVO

ARTÍCULO 53.- En áreas rurales las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva, y sus dimensiones mínimas serán determinadas en la forma establecida por el Código Rural, como también las de aquellas parcelas destinadas a usos complementarios de la actividad rural.

ARTÍCULO 54.- En las subdivisiones dentro de áreas urbanas que no impliquen cambio de uso, podrán aceptarse dimensiones inferiores a las establecidas precedentemente, ya sea por englobamientos que permitan generar parcelas con dimensiones más acordes con las establecidas o por situaciones de hecho difícilmente reversibles, tales como invasión de linderos e incorporación de sobrantes.

ARTÍCULO 55.- Prohíbese realizar subdivisiones en áreas rurales que impliquen la creación de áreas urbanas con densidad bruta mayor de treinta (30) habitantes por hectárea a menos de un kilómetro de las rutas troncales nacionales y provinciales, y de trescientos (300) metros de los accesos a centros de población, con excepción de las necesarias para asentar actividades complementarias al uso viario y las industriales que establezca la zonificación correspondiente.

B) Cesiones

ARTÍCULO 56.- Al crear o ampliar núcleos urbanos, áreas y zonas, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al Estado Provincial las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos que a continuación se indican:

En nuevos centros de Población	Area verde	Reserva Uso Público
Hasta 60.000 habitantes	6 m2/hab. (mínimo 1 hab.)	3 m2/hab.

Más de 60.000 hab.	(Será determinado por el M.O.P. mediante estudio especial)
--------------------	--

En ampliaciones de áreas urbanas.

de hasta 2.000 habitantes	3,5 m2/hab.	1 m2/hab.
de 2001 a 3.000 hab.	4 m2/hab.	1 m2/hab.
de 3.001 a 4.000 hab.	4,5 m2/hab.	1 m2/hab.
de 4.001 a 5.000 hab.	5 m2/hab.	1,5 m2/hab.
más de 5.000 hab.	6 m2/hab.	2 m2/hab.

En reestructuraciones dentro del área urbana:

ANEXO NORMATIVO

Rigen los mismos índices del caso anterior, sin superar el diez (10) por ciento de la superficie a subdividir para áreas verdes y el cuatro (4) por ciento para reservas de uso público.

ARTÍCULO 57.- Al parcelarse manzanas originadas con anterioridad a la vigencia de esta Ley, la donación de áreas verdes y libres públicas y reservas fiscales, sin variar la densidad media bruta prevista para el sector, será compensada mediante el incremento proporcional de la densidad neta y el F.O.T. máximos.

ARTÍCULO 58.- (Decreto-Ley 10128/83) Al crear o ampliar núcleos urbanos que limiten con el Océano Atlántico deberá delimitarse una franja de cien (100) metros de ancho, medida desde la línea de pie de médano o de acantilado, lindera y paralela a las mismas, destinada a usos complementarios al de playa, que se cederá gratuitamente al Fisco de la Provincia, fijada, arbolada, parqueizada y con espacio para estacionamiento de vehículos, mediante trabajos a cargo del propietario cedente si la creación o ampliación es propiciada por el mismo. Asimismo y sin perjuicio de lo anterior, dentro de las áreas verdes y libres públicas que corresponda ceder, según lo estipulado en el artículo 56, no menos del setenta (70) por ciento de ellas se localizarán en sectores adyacentes a la franja mencionada en el párrafo anterior, con un frente mínimo paralelo a la costa de cincuenta (50) metros y una profundidad mínima de trescientos (300) metros, debidamente fijada y forestada. La separación máxima entre estas áreas será de tres mil (3.000) metros.

ARTÍCULO 59.- (Decreto-Ley 10128/83) Al crear o ampliar núcleos urbanos se limiten con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales, deberá delimitarse una franja que se cederá gratuitamente al Fisco Provincial arbolada y parqueizada, mediante trabajos a cargo del propietario cedente si la creación o ampliación es propiciada por el mismo.

Tendrá un ancho de cincuenta (50 m) metros a contar de la línea de máxima creciente en el caso de cursos de agua y de cien (100 m) metros medidos desde el borde en el caso de espejos de agua. El borde y la línea de máxima creciente serán determinados por la Dirección Provincial de Hidráulica. Asimismo, cuando el espejo de agua esté total o parcialmente contenido en el predio motivo de la subdivisión se excluirá del título la parte ocupada por el espejo de agua, a fin de delimitar el dominio estatal sobre el mismo. A los efectos de este artículo la zona del Delta del Paraná se registrará por normas específicas.

ARTÍCULO 60.- (Texto según Ley 13127) Por ninguna razón podrá modificarse el destino de las áreas verdes y libres públicas, pues constituyen bienes del dominio público del Estado, ni desafectarse para su transferencia a entidades o personas de existencia visible o personas jurídicas públicas o privadas, ni aún para cualquier tipo de edificación, aunque sea de dominio público, que altere su destino. Todo ello salvo el caso de permuta por otros bienes de similares características que permitan satisfacer de mejor forma el destino establecido.

ARTÍCULO 61.- Autorízase al Poder Ejecutivo para permutar reservas fiscales, una vez desafectadas de su destino original, por inmuebles de propiedad particular cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión que las preexistentes o ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.

CAPÍTULO IV

DE LA INFRAESTRUCTURA, LOS SERVICIOS Y EL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

ARTÍCULO 62.- Las áreas o zonas que se originen como consecuencia de la creación, ampliación o reestructuración de núcleos urbanos y zonas de usos específicos, podrán habilitarse total o parcialmente sólo después que se haya completado la infraestructura y la instalación de los servicios esenciales fijados para el caso, y verificado el normal funcionamiento de los mismos.

A estos efectos, se consideran infraestructura y servicios esenciales.

A) Area Urbana:

Agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.

B) Zonas residenciales extraurbanas:

Agua corriente; cloacas para sectores con densidades netas previstas mayores de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea; alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria; pavimento en vías principales de circulación y tratamiento de estabilización o mejorados para vías secundarias; desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso.

Para los clubes de campo regirá lo dispuesto en el capítulo correspondiente.

C) Otras zonas:

Los que correspondan, por analogía con los exigidos para las áreas o zonas mencionadas precedentemente, y según las necesidades de cada caso, a establecer por los municipios.

En cualquier caso, cuando las fuentes de agua potable estén contaminadas o pudieran contaminarse fácilmente por las características del subsuelo, se exigirá el servicio de cloacas.

ARTÍCULO 63.- Se entiende por equipamiento comunitario a las edificaciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades de la comunidad en materia de salud, seguridad, educación, cultura, administración pública, justicia, transporte, comunicaciones y recreación.

En cada caso la autoridad de aplicación fijará los requerimientos mínimos, que estarán en relación con la dimensión y funciones del área o zona de que se trate.

CAPÍTULO V

CLUBES DE CAMPO

ARTÍCULO 64.- Se entiende por club de campo o complejo recreativo residencial a un área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las siguientes características básicas:

- a) Esté localizada en área no urbana.

ANEXO NORMATIVO

b) Una parte de la misma se encuentre equipada para la practica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.

c) La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio.

d) El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras; tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.

ARTÍCULO 65.-La creación de clubes de campo, estará supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1.- Contar con la previa aprobación municipal y posterior convalidación técnica de los organismos competentes del Ministerio de Obras Públicas. A estos efectos los municipios designarán y delimitarán zonas del área rural para la localización de clubes de campo, indicando la densidad máxima bruta para cada zona.

2.- El patrocinador del proyecto debe asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales y de asegurar la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de circulación y accesos, de parquizar y arbolar el área en toda su extensión y de materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.

2.1. Servicios esenciales:

2.1.1. Agua: Deberá asegurarse el suministro para consumo humano en la cantidad y calidad necesaria, a fin de satisfacer los requerimientos máximos previsibles, calculados en base a la población tope estimada para el club. Deberá garantizarse también la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común.

Podrá autorizarse el suministro mediante perforaciones individuales cuando:

a) La napa a explotar no esté comunicada ni pueda contaminarse fácilmente por las características del suelo.

b) Los pozos de captación se efectúen de acuerdo a las normas provinciales vigentes.

c) La densidad neta no supere doce (12) unidades de vivienda por hectárea.

2.1.2. Cloacas: se exigirá cuando las napas puedan contaminarse fácilmente como consecuencia de las particulares características del suelo o de la concentración de viviendas en un determinado sector.

2.1.3. Energía eléctrica: Se exigirá para las viviendas, locales de uso común y vías de circulación.

ANEXO NORMATIVO

2.2. Tratamiento de calles y accesos;

2.2.1. Se exigirá la pavimentación de la vía de circulación que una el acceso principal con las instalaciones centrales del club, con una capacidad soporte de cinco mil (5.000) kilogramos por eje. Las vías de circulación secundaria deberán ser mejoradas con materiales o productos que en cada caso acepte el municipio.

2.2.2. El acceso que vincule al club con una vía externa pavimentada deberá ser tratado de modo que garantice su uso en cualquier circunstancia.

2.2.3. Forestación: La franja perimetral deberá arbolarse en su borde lindero al club.

2.3. Eliminación de residuos: Deberá utilizarse un sistema de eliminación de residuos que no provoque efectos secundarios perniciosos (humos, olores, proliferación de roedores, etc).

3. Deberá cederse una franja perimetral de ancho no inferior a siete cincuenta (7,50 m) metros con destino a vía de circulación. Dicha franja se ampliará cuando el municipio lo estime necesario. No se exigirá la cesión en los sectores del predio que tengan resuelta la circulación perimetral. Mientras la comuna no exija que dicha franja sea librada al uso público, la misma podrá ser utilizada por el club.

ARTÍCULO 66.- Los proyectos deberán ajustarse a los siguientes indicadores urbanísticos y especificaciones básicas:

a) La superficie total mínima del Club, la densidad media bruta máxima de unidades de vivienda por hectárea, la superficie mínima de las subparcelas o unidades funcionales y el porcentaje mínimo de área común de esparcimiento con relación a la superficie total se interrelacionarán del modo que establece el siguiente cuadro:

Cantidad Máxima De Viviendas	Densidad Bruta Máxima (Viv./Ha.)	Superficie Total Mínima Ha.	Superficie Mínima de Unidades Funcionales (Lotes m2)	Area Esparcimiento Mínima sobre el Total de Superficie del Club
80	8	10	600	40
225	7,5	30	600	30
350	7	50	600	30

Los valores intermedios se obtienen por simple interpolación lineal, la superficie excedente que se obtiene al respetar la densidad bruta, la superficie mínima de unidad funcional configurada como lote y porcentaje mínimo de área común de esparcimiento o la que resulte de superar el proyecto de Club de Campo la superficie total mínima establecida, puede ser utilizada, según convenga en cada caso, para ampliar las unidades funcionales o el área común de esparcimiento.

b) Dimensiones mínimas de unidades funcionales: Regirán para las unidades funcionales cuando las mismas se configuren como lotes y variarán con la superficie total del club, debiendo tener veinte (20) metros de ancho como mínimo y la superficie

ANEXO NORMATIVO

que establece el cuadro del inciso a) del presente artículo. La relación ancho-profundidad no podrá ser inferior a un tercio (1/3).

c) Área común de esparcimiento: Deberá ser arbolada, parqueizada y equipada de acuerdo a la finalidad del club, y a la cantidad prevista de usuarios.

Podrá computarse los espejos de agua comprendidos dentro del título de dominio.

d) Red de circulación interna: Deberá proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz. Las calles principales tendrán un ancho mínimo de quince (15) metros y las secundarias y las sin salida once (11) metros. En estas últimas el “cul de sac” deberá tener un diámetro de veinticinco (25) metros como mínimo.

e) Las construcciones podrán tener como máximo planta baja y dos (2) pisos altos y no podrán ubicarse a menos de cinco (5) metros de los límites de las vías de circulación.

f) Cuando se proyecten viviendas aisladas, la distancia de cada una de ellas a la línea divisoria entre las unidades funcionales configuradas como lotes, no podrá ser inferior al sesenta (60) por ciento de la altura del edificio, con un mínimo de tres (3) metros. En caso de techos inclinados, la altura se tomará desde el nivel del suelo hasta el baricentro del polígono formado por las líneas de máxima pendiente de la cubierta y el plano de arranque de ésta. En los casos en que las unidades funcionales no se generen como lotes se proyecten viviendas apareadas, en cualquiera de sus formas, la separación mínima entre volúmenes será igual a la suma de las alturas de cada uno de ellos.

g) Al proyectar un club de campo deberán respetarse los hechos naturales del valor paisajístico, tales como arboledas, particularidades topográficas, lagunas, ríos y arroyos, así como todo otro elemento de significación en los aspectos indicados.

ARTÍCULO 67.- En las situaciones existentes, cuando una misma entidad jurídica agrupe a los propietarios de parcelas ubicadas en un club de campo y existan calles públicas, podrán convenirse con la respectiva Municipalidad el cerramiento total del área y la prestación de los servicios habitualmente de carácter comunal bajo la responsabilidad de la institución peticionante.

En todos los casos se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna y control sobre los servicios comunes.

ARTÍCULO 68.- La infraestructura de servicios, así como el equipamiento comunitario propio de áreas urbanas serán siempre responsabilidad de los titulares del dominio de los clubes de campo.

ARTÍCULO 69.- No podrán erigirse nuevos clubes de campo dentro de un radio inferior a siete kilómetros (7 Km) de los existentes, contado desde los respectivos perímetros en sus puntos más cercanos.

TÍTULO IV

DE LA IMPLEMENTACION DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

DEL PROCESO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 70.- La responsabilidad primaria del ordenamiento territorial recae en el nivel municipal y será obligatorio para cada partido como instrumento sectorial.

ARTÍCULO 71.- Se entiende, dentro del ordenamiento territorial, por proceso de planeamiento físico, al conjunto de acciones técnico-político-administrativas para la realización de estudios, la formulación de propuestas y la adopción de medidas específicas en relación con la organización de un territorio, a fin de adecuarlo a las políticas y objetivos de desarrollo general establecidos por los distintos niveles jurisdiccionales (Nación, Provincia, Municipio) y en concordancia con sus respectivas estrategias.

ARTÍCULO 72.- En todo proceso de ordenamiento se deberá considerar especialmente el sistema general de transporte y las vías de comunicación.

CAPÍTULO II

DE LOS ORGANISMOS INTERVINIENTES

ARTÍCULO 73.- Intervendrán en el proceso de ordenamiento territorial a nivel municipal sus oficinas de planeamiento, locales o intermunicipales, y a nivel provincial el Ministerio de Obras Públicas, la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo y la Secretaría de Asuntos Municipales.

CAPÍTULO III

DE LOS INSTRUMENTOS DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 74.- Los municipios contarán, dentro de la oficina de planeamiento, con un sector de planeamiento físico que tendrá a su cargo los aspectos técnicos del proceso de ordenamiento territorial del partido.

ARTÍCULO 75.- El proceso de planeamiento se instrumentará mediante la elaboración de etapas sucesivas que se considerarán como partes integrantes del plan de ordenamiento. A estos efectos se establecen las siguientes etapas:

- 1.- Delimitación preliminar de áreas.
- 2.- Zonificación según usos.
- 3.- Planes de ordenamiento municipal.
- 4.- Planes particularizados.

ARTÍCULO 76.- En cada una de las etapas del proceso de planeamiento establecido se procederá a la evaluación de las etapas precedentes (excepto en los casos de planes particularizados), a fin de realizar los ajustes que surjan como necesidad de la profundización de la investigación de los cambios producidos por la dinámica de crecimiento e impactos sectoriales, y por los resultados de la puesta en práctica de las medidas implementadas con anterioridad.

ARTÍCULO 77.- Se entiende por delimitación preliminar de áreas al instrumento técnico-jurídico de carácter preventivo que tiene como objetivo reconocer la situación física existente en el territorio de cada municipio, delimitando las áreas urbanas y rurales y eventualmente zonas de usos específicos. Permitirá dar en el corto plazo el marco de referencia para encauzar y controlar los cambios de uso, pudiendo establecer lineamientos generales sobre ocupación y subdivisión del suelo.

ARTÍCULO 78.- Se entiende por zonificación según usos al instrumento técnico-jurídico tendiente a cubrir las necesidades mínimas de ordenamiento físico territorial, determinando su estructura general, la de cada una de sus áreas y zonas constitutivas, en especial las de tipo urbano, estableciendo normas de uso, ocupación y subdivisión del suelo, dotación de infraestructura básica y morfología para cada una de ellas.

ARTÍCULO 79.- La zonificación según usos podrá realizarse por etapas preestablecidas, una vez producido el esquema de estructuración general, pudiendo incluir la prioridad de sectores o distritos para la provisión de infraestructura, servicios y equipamiento básicos como elemento indicativo para las inversiones públicas y privadas.

ARTÍCULO 80.- El plan de ordenamiento organizará físicamente el territorio, estructurándolo en áreas, subáreas, zonas y distritos vinculados por la trama circulatoria y programando su desarrollo a través de propuestas de acciones de promoción, regulación, previsión e inversiones, mediante métodos operativos de ejecución en el corto, mediano y largo plazo, en el cual deberán encuadrarse obligatoriamente los programas de obras municipales, siendo indicativo para el sector privado.

Fijará los sectores que deban ser promovidos, renovados, transformados, recuperados, restaurados, preservados, consolidados, o de reserva, determinando para cada uno de ellos uso, ocupación y subdivisión del suelo, propuesta de infraestructura, servicios y equipamiento, así como normas sobre características morfológicas.

ARTÍCULO 81.- Los planes de ordenamiento podrán tener escala intermunicipal cuando así se determine a nivel provincial o por iniciativa municipal, abarcando las jurisdicciones de aquellos partidos que teniendo límites comunes y problemas afines deban adoptar soluciones integradas. Las mismas se concentrarán de acuerdo con los mecanismos técnico-administrativos que se establezcan a nivel provincial y comunal.

ARTÍCULO 82.- Se entiende por plan particularizado al instrumento técnico-jurídico tendiente al ordenamiento y desarrollo físico parcial o sectorial de áreas, subáreas, zonas o distritos, pudiendo abarcar áreas pertenecientes a partidos linderos.

ARTÍCULO 83.- (Decreto-Ley 10128/83) Las Ordenanzas correspondientes a las distintas etapas de los planes de ordenamiento podrán sancionarse una vez que dichas etapas fueren aprobadas por el Poder Ejecutivo, el que tomará intervención, previo dictamen de los Organismos Provinciales competentes, a los siguientes efectos:

- a) Verificar el grado de concordancia con los objetivos y estrategias definidos por el Gobierno de la Provincia para el sector y con las orientaciones generales y particulares de los Planes Provinciales y Regionales de desarrollo económico y social y de ordenamiento territorial (artículo 3, inciso b), así como el grado de compatibilidad de las mismas con las de los Municipios linderos.

ANEXO NORMATIVO

b) Verificar si se ajustan en un todo al marco normativo referencial dado por esta Ley y sus disposiciones reglamentarias, y si al prever ampliaciones de áreas urbanas, zonas residenciales extraurbanas e industriales se han cumplimentado las exigencias contenidas en la misma para admitir dichos actos.

ARTÍCULO 84.- (Texto según Ley 14449) Los Municipios, a través de sus planes y mediante ordenanzas específicas, podrán declarar el parcelamiento y/o la edificación obligatorios de los inmuebles urbanos baldíos o con edificación derruida o paralizada según las siguientes definiciones:

a) Baldío: Todo inmueble en cuyo terreno no existen edificaciones y no tiene uso para actividades económicas.

b) Edificación derruida: Aquellos inmuebles cuyos edificios se encuentren en estado de deterioro avanzado y hayan sido declarados inhabitables por resolución municipal.

c) Edificación paralizada: Aquellos inmuebles cuyas construcciones lleven más de cinco (5) años paralizadas.

El propietario del inmueble sujeto a la declaración establecida en el presente artículo deberá ser notificado por el Departamento Ejecutivo Municipal a través de un medio fehaciente, de la obligación según las normas aplicables. A tales efectos podrán conformarse consorcios urbanísticos.

ARTÍCULO 85.- (Texto según Ley 14449) La implementación de la obligación a la que se refiere el artículo 84 de la presente Ley será establecida por los municipios de acuerdo a los siguientes parámetros:

a) Los plazos para edificar o urbanizar no podrán ser inferiores a tres (3) ni superiores a cinco (5) años, contados a partir de la declaración.

b) A partir de la aprobación del proyecto, el propietario tendrá un (1) año de plazo máximo para iniciar las obras.

c) En emprendimientos de gran envergadura, con carácter excepcional, una ordenanza municipal específica podrá prever su conclusión en etapas, garantizándose que el proyecto aprobado comprenda el emprendimiento como un todo.

d) Los plazos señalados no se alterarán aunque durante su transcurso se efectúen transmisiones de dominio y cuando esto ocurra deberá hacerse constar dicha circunstancia en la escritura traslativa de dominio e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble.

A los fines de este artículo, se entenderá por parcelamiento o edificación concluida al completamiento de las obras previstas con las conexiones a los servicios necesarios, para permitir su habilitación.

ARTÍCULO 86.- (Texto según Ley 14449) En caso de incumplimiento de las condiciones y de los plazos previstos en el artículo anterior o no habiéndose cumplido las etapas previstas, el Municipio podrá aplicar un gravamen especial sobre el

ANEXO NORMATIVO

inmueble que será progresivo en el tiempo, mediante el aumento de la alícuota por un plazo de cinco (5) años consecutivos, y cuyo valor será fijado en la Ordenanza Impositiva, no pudiendo el mismo ser superior al cincuenta por ciento (50%) de la tasa de alumbrado, barrido y limpieza para ese período de tiempo.

Transcurrido el plazo de cinco (5) años sin que la obligación de parcelar y/o edificar se hubiere cumplido, el Municipio continuará aplicando la alícuota máxima, hasta que se cumpla la citada obligación, garantizándose la prerrogativa prevista en el artículo 84 de la presente Ley.

Queda prohibido conceder exenciones o condonaciones de deudas relativas al gravamen progresivo a que alude este artículo.

ARTÍCULO 87.- (Texto según Ley 14449) Transcurridos cinco (5) años de cobro del gravamen especial progresivo establecido en el artículo anterior, sin que el propietario haya cumplido la obligación de parcelamiento y/o edificación, el inmueble quedará declarado de utilidad pública y sujeto a expropiación por parte de la municipalidad respectiva. La Ordenanza que se dicte al efecto será remitida a la Legislatura a los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 31 de la Constitución de la Provincia.

ARTÍCULO 88.- (Texto según Ley 14449) El Municipio procederá al adecuado aprovechamiento del inmueble en un plazo máximo de cinco (5) años, contados a partir de su incorporación a su patrimonio, con ajuste a los siguientes parámetros:

a) El uso y destino que se realice podrá hacerse efectivo directamente por el organismo municipal al cual sea afectado o mediante la enajenación o concesión a terceros, observándose, en dichos casos, el debido procedimiento licitatorio.

b) En el caso de enajenación o concesión a terceros se mantienen para el adquirente del inmueble, las mismas obligaciones de parcelamiento y/o edificación previstas en el artículo 84 de esta Ley.

c) Producido el incumplimiento al que alude el inciso anterior, se revocará el dominio de la parcela respectiva a favor del Municipio.

ARTÍCULO 89.- (Texto según Ley 14449) El Poder Ejecutivo provincial y los municipios podrán asociarse con otras entidades públicas y/o con personas físicas o jurídicas privadas por iniciativa de cualquiera de éstos, para desarrollar en conjunto áreas correspondientes al ejido municipal mediante el sistema de reajuste de tierras.

El mecanismo de reajuste de tierras será de utilización cuando se requiera la reconfiguración de la estructura parcelaria existente en los casos de creación o ampliación de núcleos urbanos y en los casos de renovación, reestructuración o transformación de sectores en áreas urbanas o complementarias, incluyendo los de regularización de villas y asentamientos precarios.

ARTÍCULO 90.- (Texto según Ley 14449) Se entiende por reajuste de tierras al sistema mediante el cual los propietarios de predios en un área o zona debidamente determinada, transfieran su respectivo derecho de propiedad a una entidad gestora o le permiten que bajo cualquier modalidad jurídicamente posible, utilice y ocupe temporalmente sus inmuebles, con el fin exclusivo de que desarrolle y lleve a cabo un plan específico de construcción, ampliación, reposición y mejoramiento de edificios y/o de infraestructura urbana básica, con la obligación, una vez concluidas las obras, de

ANEXO NORMATIVO

redefinir las unidades prediales y realizar las operaciones de transferencia de dominio de carácter compensatorio, que sean indispensables para ese mismo efecto.

Los proyectos que requieran la utilización del mecanismo de reajuste de tierras podrán ser desarrollados por grupos de propietarios asociados a través de un plan particularizado, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

ARTÍCULO 91.- La declaración de englobamiento parcelario respecto de una determinada zona o área, a fin de posibilitar su cambio de uso o reconformación parcelaria, implicará por la presente ley su declaración de utilidad pública y sujeta a expropiación por parte de la municipalidad.

ARTÍCULO 92.- (Texto según Ley 14449) En cualquiera de los casos, el reajuste de tierras se encuadrará en un plan particularizado que determinará la metodología de valuación de las tierras e inmuebles aportados, la cual deberá tener en cuenta la normativa urbanística vigente antes de la delimitación del proyecto, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, que se basarán en los usos y densidades previstos en dicho plan.

TÍTULO V

DE LAS RESPONSABILIDADES Y SANCIONES

ARTÍCULO 93.- Las infracciones a las obligaciones establecidas por la presente Ley y planes de ordenamiento comunales, serán sancionadas por las autoridades municipales, de conformidad a lo dispuesto en el Código de Faltas Municipales.

ARTÍCULO 94.- Las multas se graduarán según la importancia de la infracción cometida y serán:

- 1.- De hasta un sueldo mínimo de la administración municipal, cuando se trate de faltas meramente formales.
- 2.- De uno a cincuenta (50) sueldos mínimos de la administración municipal, si fueren faltas que no causaren perjuicios a terceros.
- 3.- De cincuenta (50) a quinientos (500) sueldos mínimos de la Administración municipal, en los supuestos de violación a los planes de ordenamiento territorial, que perjudiquen a terceros o infrinjan lo dispuesto en materia de infraestructura de servicios, dimensiones mínimas de parcelas, cambio de uso, factores de ocupación de suelo y ocupación total, densidad y alturas máximas de edificación.

Podrán disponerse, igualmente, las medidas accesorias previstas en el Código de Faltas Municipales y en especial disponer la suspensión de obras, remoción, demolición o adecuación de las construcciones erigidas indebidamente.

Los organismos competentes del Ministerio de Obras Públicas podrán constatar la comisión de infracciones y disponer medidas preventivas, remitiendo las actuaciones a la Municipalidad correspondiente para la aplicación de sanciones.

ANEXO NORMATIVO

ARTÍCULO 95.- La falta de pago de las multas en el término de diez (10) días siguientes a la notificación, permitirá la actualización de su monto de acuerdo a la variación producida hasta el momento del efectivo pago, según los índices y procedimientos establecidos en el Código Fiscal.

ARTÍCULO 96.- Cuando fuere responsable de la infracción algún profesional, la autoridad administrativa enviará los antecedentes al Consejo o entidad profesional respectiva, a los efectos de su juzgamiento.

Sin perjuicio de ello, podrá disponerse la exclusión del infractor en las actuaciones donde se constate la falta.

ARTÍCULO 97.- Serán solidariamente responsables por las infracciones cometidas, el peticionante, propietarios, empresas promotoras o constructoras y profesionales, en su caso.

TÍTULO VI

DE LA APLICACIÓN DE LA PRESENTE LEY

ARTÍCULO 98.- Los municipios que no dispongan de planes aprobados y en vigencia, deberán ejecutar la etapa de delimitación preliminar de áreas y completarla en un plazo no superior a los ciento veinte (120) días, contados a partir de la vigencia de la presente Ley.

ARTÍCULO 99.- Los municipios que tengan en vigencia zonificaciones y normas de uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo, tendrán un plazo máximo de ciento ochenta (180) días para adecuarlas a las exigencias de la presente Ley.

Mientras tanto, podrán continuar aplicando las normas que tenían en vigencia, con excepción de las referidas a creación y ampliación de núcleos o centros de población, áreas y zonas y las relativas a subdivisiones que impliquen cambio de uso del suelo, para las que serán de aplicación inmediata las establecidas en esta Ley.

ARTÍCULO 100.- En tanto los municipios no cuenten con delimitación de áreas y zonificación según usos, no podrán proponer la creación ni la ampliación o restructuración de las áreas y zonas de sus núcleos urbanos, ni operaciones de subdivisión de suelo que impliquen cambio de uso urbano. Tampoco podrán autorizar densidades netas mayores de seiscientos habitantes por hectárea (600 hab/ha), en áreas urbanas que cuenten con todos los servicios esenciales fijados para las subáreas urbanizadas, ni densidades netas mayores de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea, en zonas o unidades rodeadas de calles y parcelas con frente a calles que carezcan de cloacas.

ARTÍCULO 101.- Todo parcelamiento originado en planos aprobados con anterioridad a la presente ley, que carezca de las condiciones de saneamiento y servicios de agua corriente o cloacas exigidos para el adecuado asentamiento poblacional, queda sujeto a las restricciones para el uso que implica la prohibición de erigir edificaciones hasta tanto se cumplimenten las condiciones de saneamiento o infraestructuras necesarias. Igual limitación se aplicará cuando con posterioridad a la aprobación del parcelamiento, se produzca la modificación de las condiciones de hecho que determinaron su viabilidad.

ANEXO NORMATIVO

El Poder Ejecutivo establecerá las parcelas o zona afectada por la restricción y la Municipalidad correspondiente denegará la aprobación de planos o impedirá la edificación, hasta tanto se efectúe la certificación de los organismos provinciales competentes que acredite el cumplimiento de las condiciones exigidas.

La restricción al uso que se establezca se anotará en el Registro de la Propiedad.

ARTÍCULO 102.- (Decreto-Ley 10128/83) Cuando el interés público lo requiera, el Poder Ejecutivo podrá regular, mediante Decreto, la autorización de proyectos referidos a situaciones particularizadas o zonas o distritos determinados, aún cuando no se satisfagan algunos de los recaudos o indicadores establecidos en la presente Ley.

Dichas autorizaciones deberán tener carácter general y ser compatibles con los objetivos y principios establecidos en la presente ley para el proceso de ordenamiento territorial.

El organismo Provincial o Municipal proponente deberá elevar la propuesta acompañada de los estudios que la fundamentan.

ARTÍCULO 103.- La presente Ley tiene carácter de orden público y regirá a partir de su publicación en el “Boletín Oficial”, siendo aplicable a todo trámite o proyecto que no tuviere aprobación definitiva.

ARTÍCULO 104.- (Decreto-Ley 10128/83) Deróganse las Leyes 695, 3468, 3487, 4739, 8809, 8684, 9116 y toda otra disposición que se oponga a la presente.

Apéndice III - Protocolo de Actuación para Casos de Relocalizaciones⁶⁹

⁶⁹ <http://www.gob.gba.gov.ar/legislacion/legislacion/r-iyasp-16-22.html>

ANEXO NORMATIVO

Provincia de Buenos Aires

MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS

SUBSECRETARÍA SOCIAL DE TIERRAS, URBANISMO Y VIVIENDA

Resolución N° 22/16

La Plata, 27 de mayo de 2016.

VISTO El expediente 2423-4952/16 y lo previsto en el artículo 29 de la Ley 14.449 y su Decreto Reglamentario N° 1.062/13, y

CONSIDERANDO:

Que la presente tiene por objeto la promoción del acceso a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable, que garantice la satisfacción de los derechos de aquellas personas y poblaciones afectadas a procesos de relocalización, llevados a cabo en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires por cualquier organismo del Estado Nacional, Provincial y/o municipal, a fin de resolver en forma paulatina el déficit urbano habitacional, priorizando aquellas familias con pobreza crítica y necesidades extremas;

Que ello se encuadra en el marco de lo prescripto por el artículo 14 de la Constitución Nacional; por el artículo 36 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires; por los Tratados Internacionales con jerarquía constitucional y demás normas subordinadas, y de los objetivos de fondo que específicamente justifican la relocalización, en pos del interés público y el bienestar del conjunto de la sociedad;

Que asimismo, el derecho internacional de los derechos humanos ofrece un conjunto de estándares mínimos que fijan obligaciones y límites al accionar del Estado en este campo, especialmente en relación a los principios de progresividad y no regresividad (Artículo 11 del PIDESC y la Observación General N° 4 y N° 7 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales);

Que por otra parte, la Ley 14.449 de la Provincia de Buenos Aires prevé en sus artículos 11 y 15 las condiciones de la vivienda y el hábitat dignos y, en su artículo 29 y respectivo decreto reglamentario las circunstancias que justifican un proceso de relocalización;

Que los procesos de relocalización se encuadran en el campo de los derechos humanos en relación a los escenarios concretos en que el derecho a una vivienda adecuada encuentra su cabal expresión, esto es, las localizaciones territoriales específicas y los modos de vida que despliegan las poblaciones en función del mayor o menor grado de satisfacción del mencionado derecho. Al respecto, investigaciones nacionales e internacionales, así como los más relevantes órganos supranacionales (CEPAL, ONU, CIDH) coinciden en señalar la importancia de la dimensión territorial en el desarrollo de la vida humana, la construcción de identidades singulares y colectivas, el despliegue de redes de sociabilidad y cuidados, así como el florecimiento y consolidación de los lazos comunitarios, fundamentales para la construcción de una sociedad justa y para una progresiva mejora en la calidad de vida de los sectores más vulnerables;

Que al respecto, se destaca especialmente la importancia de entender al lugar de radicación de toda vivienda en su vertiente socio-territorial, considerando en especial, el efectivo acceso a los servicios y dispositivos que la vida cívica debe garantizar, tales como la escuela, el hospital, el transporte público, entre otros;

Que debe considerarse, entonces, que quienes se hallan radicados en determinado territorio, incluso cuando éste presentare condiciones sumamente adversas, presentarán un grado de arraigo a ese territorio específico que no ha de estimarse solamente en términos subjetivos, sino que debe presuponer la existencia de una trama vincular, social y material que de ninguna manera puede desconocerse cuando se procura mejorar la calidad de vida de las personas e implementar políticas de interés público;

Que de tal forma, la presente hace operativas las prescripciones contenidas en normas de mayor jerarquía a nivel nacional y provincial, frente a los cuatro escenarios posibles que engloban las circunstancias legítimamente causantes de un proceso de relocalización: la construcción de obras públicas, la necesidad de producir un reordenamiento urbanístico interno, situaciones de graves condiciones negativas de habitabilidad y situaciones de riesgo hidráulico y/o ambiental de villas y asentamientos precarios;

Que la norma a sancionar incluye invalorable importantes aportes de todos los estamentos integrantes del Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat, quienes han realizado un prolífico trabajo al respecto en la comisión Instrumentos y Planificación del mencionado cuerpo y durante su funcionamiento en general;

Que con la sanción de la presente, esta Autoridad de Aplicación da pleno cumplimiento a lo de establecido en la Ley 14.449 y su Decreto Reglamentario 1.062/13, elaborando un Protocolo de Intervención en materia de Relocalización en coordinación con el Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat. Al respecto, se han realizado numerosos intercambios entre el mencionado Consejo y la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda, cuyos resultados nutren el cuerpo de la norma a dictar;

Que en tal sentido, deviene necesario regular los procedimientos específicos que deben tenerse en cuenta en los procesos de relocalización, con miras a interpretar el alcance e impacto de los mismos. Ello, toda vez que afectan de manera directa e inmediata las posibilidades de satisfacción del derecho a una vivienda adecuada y a un hábitat digno, teniendo en cuenta, asimismo, la disponibilidad presupuestaria, en el marco de la demanda habitacional de la Provincia;

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por Decreto N° 360/16 y artículo 1° de la Resolución N° 24/16 del Ministro de Infraestructura y Servicios Públicos;

Por ello,

EL SUBSECRETARIO SOCIAL DE TIERRAS, URBANISMO Y VIVIENDA
DEL MINISTERIO DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PÚBLICOS,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°: Aprobar el “PROTOCOLO DE ACTUACIÓN PARA CASOS DE RELOCALIZACIONES” previsto en el artículo 29 de la Ley de Acceso Justo al Hábitat N° 14.449 y su Decreto Reglamentario 1.062/13, que como Anexo forma parte de la presente.

ARTÍCULO 2°: El Protocolo operará a través de la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda, quien actuará como ente coordinador entre los distintos organismos públicos provinciales intervinientes, municipios y hogares a ser relocalizados.

ARTÍCULO 3°: Registrar, publicar, dar al Boletín Oficial. Cumplido, archivar.

Mauricio Butera

Subsecretario Social de

Tierras, Urbanismo y Vivienda

ANEXO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1°: Autoridad de Aplicación. El presente Protocolo será aplicado por la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda, quien coordinará todos los procesos de relocalización de familias en sus distintas etapas. Sin perjuicio de ello, podrá delegar su implementación en cualquiera de sus instancias al Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires. (IVBA). La Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, en tanto encargada del Régimen de Integración Socio-Urbana, de acuerdo a lo prescripto en el artículo 29 de la Ley 14.449 y su Decreto Reglamentario N° 1.062/13, arbitrará las medidas necesarias tendientes a determinar las poblaciones a relocalizar. Asimismo, en caso de considerarlo procedente, solicitará que el IVBA, juntamente con los Municipios correspondientes, lleve adelante el proceso de relocalización en base al procedimiento establecido en el presente.

ARTÍCULO 2°: Criterios de priorización. Para la relocalización de hogares en el marco de lo establecido por la Ley 14.449 y siempre que estén dadas las condiciones de disponibilidad de tierras aptas, que se cuente con la financiación necesaria y el acuerdo del municipio correspondiente, se priorizarán aquellas relocalizaciones requeridas por obra pública y situaciones de extrema vulnerabilidad social y/o ambiental, sin perjuicio de los supuestos previstos en el artículo 29 de la citada norma.

ARTÍCULO 3°: Procedencia y ámbito temporal de aplicación. La determinación de relocalizar hogares será de última ratio y solamente podrá ser dispuesta por acto administrativo debidamente fundado. El presente protocolo se aplicará sin más trámite a partir de quedar firme el acto administrativo que disponga la relocalización y hasta la efectiva finalización del proceso, de acuerdo a las etapas previstas en el Plan Director.

CAPÍTULO II. ESTÁNDARES DE ACTUACIÓN

ARTÍCULO 4°: Participación Ciudadana. En todos los casos de relocalización se deberá constituir una Mesa de Gestión Participativa, la que constituye el ámbito de “gestión asociada” entre el Estado y los vecinos implicados en la relocalización a través de sus representantes, como espacio de participación ciudadana, de información recíproca y de elaboración de consensos a fin de llevar adelante la totalidad del proceso de relocalización, conforme a los parámetros establecidos por la Ley 14.449 y su Decreto Reglamentario.

Las Mesas de Gestión Participativa estarán conformadas de acuerdo a lo previsto en el artículo 36 de la Ley de Acceso Justo al Hábitat.

Los representantes de los hogares a relocalizar deberán ser elegidos democráticamente, entre las personas afectadas por la relocalización, garantizando la libre postulación de todos los interesados. Cada mesa de gestión participativa contará, como mínimo, con un representante cada 25 hogares. No obstante que, por particularidades de cada caso, podrá convenirse una representación distinta.

El Poder Legislativo y la Defensoría del Pueblo deberán designar un representante cada uno para integrar de modo estable la Mesa de Gestión Participativa.

A su vez, la Autoridad de Aplicación y el Municipio deberán designar representantes en forma estable y podrán convocar para participar de las reuniones a representantes de las áreas particulares de los organismos con implicancia en los diferentes temas que se vayan tratando en la Mesa de Gestión Participativa.

La Autoridad de Aplicación coordinará el funcionamiento las Mesas de Gestión Participativa y, por tanto, será la encargada de convocar a las reuniones, las que se celebrarán como mínimo una vez cada 30 días, sin perjuicio del cronograma de funcionamiento que la misma acuerde.

En caso de que el proceso de relocalización alcance a un número elevado de hogares y que comience por una parte de los mismos, la Autoridad de Aplicación podrá, de ser necesario, convocar a los representantes del grupo de familias afectado en las distintas etapas, pudiendo designar para esta instancia un representante cada 10 hogares, sin perjuicio del funcionamiento de la Mesa de Gestión Participativa que involucre a la totalidad de los integrantes de la relocalización.

En todos los casos el consenso será la vía para alcanzar la mejora de las condiciones de hábitat del conjunto de personas sujetas a relocalización.

Los intereses individuales estarán supeditados al beneficio del grupo. En ese sentido, en función de las razones establecidas en los artículos 2° y 3° del presente, la Autoridad de Aplicación -en el contexto de la Mesa de Gestión Participativa- favorecerá los mecanismos e instancias de diálogo que generen el consenso necesario para que la totalidad de las personas involucradas en el proceso de relocalización estén incluidas en el Plan Director que se detalla en el artículo siguiente.

En todos los casos se elaborarán actas de las reuniones de la Mesa de Gestión Participativa.

ARTÍCULO 5°: Plan Director. La Autoridad de Aplicación elaborará el Plan Director que guiará el proceso de relocalización, el que será expuesto y tratado en el ámbito de la Mesa de Gestión Participativa. Dicho Plan establecerá las pautas a seguir en materia de trazado, dimensiones de parcelas y viviendas, localización de espacios

verdes y reserva para equipamientos, continuidad vial e integración con el entorno, infraestructura necesaria y parámetros urbanísticos de referencia, así como también cálculo del presupuesto necesario para su implementación, modalidad de gestión, plazos y etapas de ejecución, en un todo de acuerdo a los parámetros y estándares de calidad establecidos en la Ley 14.449 y su Decreto Reglamentario. Asimismo, deberá contemplar la utilización del espacio liberado de ocupación a raíz de la relocalización.

El Plan Director podrá ser adaptado en función a las vicisitudes que presente cada proceso de relocalización, y en todo momento tomará en cuenta los aportes que surjan de la Mesa de Gestión Participativa.

ARTÍCULO 6°: Características de las viviendas y/o soluciones habitacionales a proveer a los hogares sujetos a relocalización. La Autoridad de Aplicación y el municipio correspondiente deberán procurar que la ubicación del predio donde se relocalizará a las familias sea lo más próxima posible a la actual localización del hogar afectado, contemplando, además, el acceso efectivo y concreto a los servicios de salud y educación. A su vez, las viviendas a proveer a las familias a relocalizar, deberán adecuarse a lo establecido por los arts. 11 y 15 de la Ley de Acceso Justo al Hábitat debiendo existir una clara correspondencia entre las características edilicias de las viviendas y las necesidades de los hogares relocalizados.

ARTÍCULO 7°: Del Procedimiento. Ante la disposición de una relocalización, la Autoridad de Aplicación llevará adelante el siguiente procedimiento:

1. Estimaré en forma aproximada la cantidad de hogares a relocalizar, a través del mecanismo que estime conveniente, pudiendo delegar la tarea en el Municipio correspondiente.
 2. Elaborará un proyecto de Plan Director para llevar a cabo el proceso de relocalización, respetando los parámetros previstos en los artículos 5° y 6° del presente protocolo.
 3. Realizará un censo en conjunto con el Municipio, a fin de verificar la ocupación habitacional y las características socioeconómicas de los grupos familiares a relocalizar.
 4. Supervisará la elección de representantes entre las familias censadas, de acuerdo a lo indicado en el artículo 4° del presente protocolo, para la conformación de la Mesa de Gestión Participativa.
 5. Presentará los resultados del censo en la Mesa de Gestión Participativa y se publicarán los listados de los hogares censados.
 6. Dispondrá la apertura de un plazo para presentar oposiciones, las que serán recepcionadas y resueltas en forma conjunta por la Autoridad de Aplicación y/o el Municipio.
- Las oposiciones deberán ser puestas en conocimiento de la Mesa de Gestión Participativa.
7. Ajustará el Plan Director a los resultados obtenidos del censo y de las posibles oposiciones al mismo.

8. Una vez obtenido el universo de hogares a relocalizar, y teniendo en cuenta las características socioeconómicas de cada uno, se presentará el proyecto de Plan Director a la Mesa de Gestión Participativa. En tal sentido, se podrán constituir acuerdos en torno al mismo en el marco de las necesidades de la población afectada, el contexto de la relocalización y las posibilidades técnicas y presupuestarias. 9. Asimismo, se trabajará el proyecto sobre el macizo / terreno que eventualmente pueda afectarse al Programa de Lotes con Servicios de la Ley 14.449.

9. Se acordará un plan de trabajo y un cronograma flexible de reuniones de la Mesa de Gestión Participativa.

La mudanza de las familias a relocalizar se realizará en la medida que se vayan terminando las viviendas o sean entregadas las soluciones habitacionales. Se coordinará en la Mesa de Gestión Participativa el procedimiento, la fecha, horarios y recursos necesarios para poder efectivizar la misma, contemplando las vicisitudes, características y necesidades particulares de las familias involucradas. Se deberá asegurar el recupero del predio relocalizado, según lo dispuesto por el Plan Director. Asimismo, las familias que se trasladen deberán dejar el inmueble libre de ocupantes y mobiliario.

ARTÍCULO 8°: Censo. Se censarán todas las familias que habitan la zona a relocalizar.

No podrán dejar de tenerse en cuenta los siguientes parámetros:

- Cantidad de hogares, identificando los niños, niñas, adolescentes, adultos y ancianos.
- Si existe población que debe recibir atención médica especial.
- Si existen personas que deban ser trasladadas en forma especial por problemas psicofísicos (por ejemplo vía ambulancia).
- La presencia de animales vinculados con la forma de trabajo o producción de alimentos para el hogar.
- Identificación de hogares pertenecientes a pueblos originarios y otros grupos donde deban tomarse especiales cuidados para respetar la diversidad cultural.

Se relocalizarán únicamente las familias que por diversos motivos requieran estrictamente el traslado y que hayan sido censadas, siempre que continúen habitando la zona a relocalizar al momento de iniciar el proceso.

Se realizará un censo por hogar, con los datos de todos sus habitantes en una única planilla, independientemente de la cantidad de personas y grupos familiares que convivan en el mismo.

Se considerará un hogar a aquel que tiene entrada desde el exterior y es el ámbito en el que sus habitantes duermen, comen y cocinan.

ARTÍCULO 9°: Notificación de la relocalización. Cumplidos los requisitos precedentes se fijará fecha de relocalización, que deberá ser de día y con buen clima. Luego se

informará a todos los afectados en forma fehaciente de la fecha, hora y condiciones de relocalización.

Se dejará una notificación en cada inmueble incluido en el proceso de relocalización

ARTÍCULO 10: La Autoridad de Aplicación informará al Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat sobre la determinación de relocalizar, como así también de los avances de los procesos de relocalización.

ARTÍCULO 11: Una vez cumplida la relocalización, la Autoridad de Aplicación, juntamente con la Mesa de Gestión Participativa, continuará supervisando los resultados y vicisitudes que la misma pueda generar, con el objetivo de cumplimentarlas de manera socialmente responsable, de forma integral, participativa, conjunta y procurando alcanzar, progresivamente, los parámetros y estándares previstos en la ley 14.449.

ARTÍCULO 12: El presente protocolo podrá ser ampliado, complementado o modificado por la Autoridad de Aplicación.

C.C. 6593

Apéndice IV - Cuadro de Brechas entre el PO 4.12 y las legislaciones nacionales y provinciales.

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Nacional	Legislación Provincial	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
1. Identificar y determinar las necesidades de expropiación	Surge de las labores y justificaciones técnicas que sustentan el proyecto y la necesidad de expropiación en la ley respectiva. No está reglamentado.	Surge de las labores y justificaciones técnicas que sustentan el proyecto y la necesidad de expropiación en la ley respectiva. No está reglamentado. Toda iniciativa de expropiación deberá contar con un estudio integral, planificado, con tasaciones, determinación de los valores indemnizatorios aproximativos, y con previsión de los recursos arbitrados para el respectivo gasto (Art. 4º, Ley 5708).	Se encuentra cubierto con los procedimientos legales y formalidad del trámite parlamentario. Las leyes pueden ser revisadas en sede judicial respecto a la utilidad pública cuando son arbitrarias.	N/A
2. Catastro preliminar	Toda expropiación se realiza en base a los planos de diseño de obra del proyecto, que requieren un catastro previo para determinar las parcelas afectadas. Para que sea efectiva la vía de avenimiento, se requieren títulos perfectos, correspondiendo la vía judicial cuando ellos sean defectuosos. Declarada por ley de utilidad pública, se inscriben en los registros de la propiedad inmueble y catastro parcelario, tratándose de inmuebles. No aplica para los bienes muebles ni muebles registrables (salvo caso de requisición).	Existe en todo el territorio nacional. Toda expropiación se realiza en base a informes de dominio relacionados a la información catastral. Para que sea efectiva la vía de avenimiento, se requieren títulos perfectos, correspondiendo la vía judicial cuando ellos sean defectuosos. En la actuación administrativa que se efectúe deberá cursarse comunicación al Registro de la Propiedad, para que se lleve a cabo la pertinente anotación preventiva de expropiación —inhibición— en el asiento concerniente al bien expropiado (Art. 5º, Ley 5708). Asimismo, se requerirá opinión de la autoridad municipal, que corresponda para conocer si el bien a expropiar está afectado por alguna ordenanza de plan regulador, ordenamiento edilicio y/o zonificación especial (Art. 4º, Ley 5708). Cuando la expropiación se refiere a inmuebles, el acto aprobatorio del convenio de avenimiento deberá disponer la anotación del mismo en el Registro de la Propiedad. Cuando se haya tomado posesión de un inmueble expropiado o donado con destino a una obra pública, de inmediato se comunicará por el juez o el funcionario que intervenga, a la Dirección General de Rentas y a la Dirección de Catastro, para que proceda a dar de baja en la guía de contribuyentes la superficie afectada.	Es consistente.	N/A
3. Derechos de personas sujetas a expropiación	Son cubiertos por la CN, artículo 17 y Ley 21.449. La interpretación jurisprudencial y doctrinaria es amplia respecto al concepto de propiedad.	Son cubiertos por la CN, Artículo 17, la CP y Ley 5.708. La interpretación jurisprudencial y doctrinaria es amplia respecto al concepto de propiedad.	Es consistente.	N/A

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Nacional	Legislación Provincial	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
4. Consulta previa	No contemplada en el régimen específico de la Ley 21.449. Puede inferirse de otras normas en forma indirecta (Ley 25.675, derecho a la participación y acceso a la información en materia ambiental, también en Decreto 1172/03 sobre Acceso a la Información). En sentido más estrecho para cuestiones ambientales, rige también la Ley 25.831.	No contemplada en el régimen específico de la Ley 5.708. Puede inferirse de otras normas en forma indirecta (Ley 25.675, derecho a la participación y acceso a la información en materia ambiental, también en la Ley Provincial N° 11.723 y regulación provincial de Acceso a la Información de la Administración). En sentido más estrecho para cuestiones ambientales, rige también la Ley 25.831. Podrá ser implementada, como vía de participación de los afectados por expropiaciones, en aquellos casos que corresponda realizar audiencia o consulta pública en el marco del procedimiento de EIA de la Ley 11.723 o de los marcos regulatorios sectoriales si se prevé un Plan de Manejo Social o un estudio similar en el marco del proyecto en particular.	Si bien existen los instrumentos, cabe una aplicación más uniforme y sistemática de los mismos en las instancias previas al proyecto. Se sugiere incluirla en las primeras etapas de evaluación de los proyectos de manera de anticipar las acciones de gestión ambiental y social.	Esto se realizará a través del mecanismo previsto en el Artículo 4°: Participación Ciudadana del Protocolo de Actuación para Casos de Relocalizaciones (Ley 14.449), en todos los casos que involucren relocalizaciones, se deberá constituir una Mesa de Gestión Participativa
5. Información a propietarios y residentes a ser relocalizados	En los casos de aplicación de la Ley 21.499, rigen sus disposiciones específicas y la normativa descripta en punto 4.	Idem punto 4	Se cumple con medidas administrativas.	Idem punto 4.
6. Censos, estudios socio-económicos y fecha de corte	Se encaran por la práctica administrativa, según el tipo y naturaleza del proyecto. La fecha de corte para los censos, depende de cada proyecto en particular. Pueden formar parte de los EIA en la medida en que sean requeridos en los TDR. También pueden resultar de medidas de gestión administrativa por parte de reparticiones especializadas en política social en articulación con órganos expropiantes, a solicitud de estos. No se rige por una sola norma, sino que surge de las misiones y funciones del Ministerio de Desarrollo Social. El procedimiento expropiatorio, sea por juicio o avenimiento, involucra necesariamente la interrelación de los aspectos físicos, fiscales, jurídicos y económicos que informan los sistemas catastrales territoriales de cada provincia ordenados conforme la Ley 26.209, los registros de la propiedad locales (Ley 17801), los procesos de avalúo técnico del TTN y el diseño de obra según en comitente o el proyectista.	Medidas de gestión administrativa por parte de reparticiones especializadas en política social en articulación con órganos expropiantes, a solicitud de estos.	NACION: Se sugiere incluir como práctica sistemática de EIA. PROVINCIA: Se encaran por la práctica administrativa, según el tipo y naturaleza del proyecto. La fecha de corte para los censos, depende de cada proyecto en particular.	El MPR prevé llevar a cabo un censo detallado de las unidades sociales (personas, familias y unidades económicas) residentes en los predios del área afectada por las obras. El objetivo del mismo es contar con la información necesaria que permita conocer las características demográficas, habitacionales, sociales y económicas de propietarios y residentes en las tierras que demanda el proyecto. El censo debe involucrar a todas las personas que residen o hagan uso de algún bien inmueble asentado sobre la tierra afectada por el proyecto. El censo también se encuentra previsto como requisito de la Ley 14.449.

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Nacional	Legislación Provincial	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
7. Análisis de vulnerabilidad	No es un procedimiento reglado. Es ejecutado por las reparticiones especializadas. Se encara por práctica administrativa, según el tipo de proyecto y nivel de complejidad y tipo de población afectada. En el caso del Matanza Riachuelo, la Sentencia en la causa —MendozaI ha impuesto este tipo de análisis en algunos de los componentes del Plan de Saneamiento (a cargo del Ministerio de Salud).	No es un procedimiento reglado. Es ejecutado por las reparticiones especializadas	NACION: Se sugiere incluir como práctica sistemática de EIA. PROVINCIA: Se encara por práctica administrativa, según el tipo de proyecto y nivel de conflictividad.	Como parte del PRI, uno de los contenidos mínimos establecidos fue la "identificación y análisis de impactos y vulnerabilidades enfrentados por la población por desplazar" (ello surgirá del diagnóstico socioeconómico).
8. Soluciones alternativas y selección	Se incorpora en la etapa de diseño del proyecto como buena práctica. No siempre es exigencia estricta de la normativa, aunque la Ley de Obras Públicas 13.064 tiene referencia a los informes y presupuestos emitidos por organismos técnicos que sustentan la obra. Las alternativas se encuadran en los estudios de factibilidad técnico y financiera del proyecto según sector. En los regímenes de EIA más recientes a nivel provincial, se incluye el análisis de alternativas como regla general, estando además contemplada en la legislación proyectada para reglamentar como presupuesto mínimo la institución del EIA.	Se incorpora en la etapa de diseño del proyecto como buena práctica.	Se encara en la práctica administrativa en la etapa de diseño, como buena práctica y en particular con obras que cuentan con financiamiento externo. Los marcos mas recientes de EIA contemplan la necesidad de evaluar alternativas.	Entre los principios del MPR se establece que se deberá: minimizar el desplazamiento de población; dados los impactos negativos que genera el desplazamiento involuntario, siempre que sea posible se lo evitará o se minimizará. Para esto, se deberán estudiar detalladamente todas las opciones viables del programa con el fin de sugerir aquella que cause menor afectación
9. Valuación de activos afectados	Conforme directivas del Tribunal de Tasaciones. Se considera el criterio de valor de reposición, como aproximación a los valores de mercado	Conforme Art. 12 Ley 5708, pondera los siguientes elementos de juicio: a) Precio que se abonó en la última transferencia del dominio; b) Valuación asignada para el pago de la contribución directa (valor fiscal); c) Diligencias del último avalúo practicado por la Dirección de Catastro; d) Las ofertas fundadas hechas por el expropiante y el expropiado; e) Valor de las propiedades linderas similares en cuanto a situación, superficies y precios abonados en el transcurso de los últimos cinco años (valor mercado); f) Valores registrados en los Bancos oficiales de la localidad (valor mercado); g) Valores registrados en las subastas judiciales y particulares por martillero público, en la zona de ubicación del bien; h) Al valor de su productividad durante los últimos cinco años.	Se cumple con medidas administrativas.	Es importante mencionar que, en los casos de interés social, se llevará a cabo el mismo procedimiento de tasación, el cual estará exceptuado de los aranceles relativos al pago de servicios de asesoramiento y avalúo que presta dicho organismo, teniendo en cuenta las particularidades especiales que se desprendan del carácter informal de las tenencias y mejoras.
10. Declaración de utilidad pública	Requisito esencial de la Ley y la Constitución Nacional.	Requisito esencial de la Ley y la Constitución.	Es consistente.	N/A
11. Negociación con propietarios y afectados	Previsto en Ley 21.449 como avenimiento	Previsto en Ley Provincial (avenimiento o concertación directa).	Es consistente.	N/A
12. Tipo de indemnización	Justa, integral y previa a la expropiación	Justa, integral y previa a la expropiación.	Es consistente.	N/A

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Nacional	Legislación Provincial	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
13. Mecanismos de disputa disponibles	Juicio de Expropiación	Juicio de Expropiación.	Es consistente.	N/A
14. Indemnización a arrendatarios y otros ocupantes con título legal	La reparación es plena e integral respecto de todo título de propiedad suficiente. Se requieren títulos perfectos, correspondiendo la vía judicial cuando ellos sean defectuosos.	Idem. La reparación es plena e integral.	NACION: Consistencia parcial con los Principios. Ver, en el Informe la distinción entre categorías de afectados, según la perfección de títulos y plenitud de derechos (Sección 4) PROVINCIA: Consistencia plena	El MPR establece las diferentes alternativas de compensación y asistencia, incluyendo para los casos de afectaciones a arrendatarios.
15. Lucro cesante	No integra el valor indemnizable. En algunos casos se puede reconocer un precio por valor "llave" o "empresa en marcha".	No integra el valor indemnizable. En algunos casos se puede reconocer un precio por valor "llave" o "empresa en marcha".	Consistencia parcial con los Principios. En casos de suma pobreza, no incluir el lucro cesante puede ser equivalente a la privación de fuentes de ingreso, siendo de aplicación medidas transitorias de apoyo (Involuntary Resettlement Sourcebook, p.109).	El MPR establece las diferentes alternativas de compensación existentes, incluyendo para los casos de afectaciones de la actividad económica y medios de subsistencia (incluso el lucro cesante), ya sea temporaria o permanente al momento de la fecha de corte del censo, desarrollada tanto por un propietario como por un arrendatario o poseedor.
16. Concepto de indemnización integral (Valor objetivo de los activos)	El artículo 10 de la Ley 21499 y definiciones del TTN (7.1.) sobre valor objetivo.	El monto indemnizatorio abarca, según los artículos 6 y 8 de la Ley 5708: • el justo valor de la cosa o bien a la época de la desposesión; • los perjuicios que sean una consecuencia forzosa y directa de la expropiación. • los intereses del importe de la indemnización calculados desde la época de la desposesión; • El valor histórico, artístico y panorámico del bien expropiado solo en aquellos casos en que sea el motivo determinante de la expropiación. La jurisprudencia de SCJBA lo conceptúa como un resarcimiento completo, que asegure la integridad del justo valor de la cosa de la que es desposeído y la intangibilidad del patrimonio del afectado (autos —Fisco de la Provincia de Buenos Aires v. Francano de Campana, María A. y otro s/expropiaciónII, del 01/04/2004).	NACION: El concepto de indemnización integral es a grandes rasgos compatibles con la definición de la P.O..4.12 las normas y métodos de valuación según el TTN, variarán según se trata de tierras solas, con estructuras o construcciones incorporadas y de acuerdo sea la expropiación total o parcial. La Norma TTN 3.1 contempla la utilización del valor comparativo en los casos en donde existe un mercado. En ausencia de un mercado, la Norma TTN 4.1 acepta utilizar el método del costo de reposición de una construcción, incluyendo la sumatoria de los gastos necesarios para edificar un inmueble de idénticas características. En este último caso se aplicará un coeficiente de depreciación en función del uso del inmueble. PROVINCIA: El concepto de indemnización integral es, a grandes rasgos, compatibles con la definición de la OP.4.12.	Además de lo mencionado en la columna anterior, se deben tener en cuenta las observaciones en el punto 9. En estas circunstancias, previa evaluación y diagnóstico de la situación socio-- conómica de cada caso en particular, se analizará la modalidad de la asistencia a brindar a las personas o grupos familiares afectados por la ejecución del programa. Las alternativas de asistencia podrán comprender la ayuda financiera, la entrega de materiales para la construcción, aporte de lotes (con o sin servicios), o diferentes soluciones habitacionales (vivienda, hospedaje, alquiler temporario (de vivienda o local comercial). Como condición necesaria para acceder a alguna de las asistencias mencionadas, la persona afectada debe haber sido registrada en el relevamiento a realizarse oportunamente en el marco del proyecto, quedando excluida los ocupantes que ingresaran con posterioridad al mismo.
17. Depreciación	Se establece a los efectos de la valuación, una disminución en concepto de depreciación del valor del bien por uso.	Se contempla la depreciación monetaria por cómputo de intereses desde el momento de la desposesión	NACION: No existe compatibilidad entre la norma argentina y la PO 4.12 PROVINCIA: Existe compatibilidad.	No hay brecha en tanto a la normativa provincial aplicable a este Programa.

Requisitos de la OP 4.12	Legislación Nacional	Legislación Provincial	Comentarios en base al Estudio BM 2011	Medidas para salvar la brecha
18. Expropiación parcial/total	Se encuentra contemplada en la ley de expropiaciones y en la Jurisprudencia. Los criterios son flexibles en cuanto a la utilidad de las porciones remanentes no expropiadas, en función de su mayor o menor utilidad. El expropiado puede acudir a la figura de la expropiación inversa por la totalidad del bien, cuando esta no es apta o viable para su uso económico habitual.	Se encuentra contemplada en la ley de expropiaciones y en la Jurisprudencia. Los criterios son flexibles en cuanto a la utilidad de las porciones remanentes no expropiadas. El expropiado puede acudir a la figura de la expropiación inversa por la totalidad del bien.	Es consistente.	N/A
19. Unidad Económica Mínima	Definición establecida en normas de carácter local, no nacional, tales como Códigos Rurales, Leyes Agrarias, o, en el ámbito urbano, en los Códigos de Planeamiento Urbano o normas similares. Son criterios que se tienen en cuenta para definir si existe inutilización de las porciones remanentes y definir la procedencia de un expropiación inversa. Cuando no existen, pueden ser definidos por la Justicia.	Definición establecida en normas de carácter local, no nacional, tales como Códigos Rurales, Leyes Agrarias, o, en el ámbito urbano, en los Códigos de Planeamiento Urbano o normas similares. Son criterios que se tienen en cuenta para definir si existe inutilización de las porciones remanentes y definir la procedencia de un expropiación inversa. Está previsto en los artículos 6° y 10 de la Ley 5.708. El Código Rural lo contempla en el Artículo 43 (Ley 10.083).	Es consistente.	N/A
20. Procedimiento de adquisición de activos	Por acuerdo voluntario o avenimiento con el acuerdo del propietario, o mediante juicio expropiatorio. Para el caso del avenimiento se paga un 10% por encima de la valuación del TTN	Por acuerdo voluntario o avenimiento con el acuerdo del propietario, o mediante juicio expropiatorio	Es consistente.	N/A
21. Valor de actividades económicas y del medio de vida	Ver ítem 15 (supra) La jurisprudencia reconoce el valor "llave" y "empresa en marcha" en algunos casos, pero no lucro cesante. Para comunidades vulnerables, el lucro cesante podría asimilarse a la pérdida de medios de vida.	Ver ítem 15 (supra). La jurisprudencia reconoce el valor "llave" y "empresa en marcha" en algunos casos, pero no lucro cesante. Para comunidades vulnerables, el lucro cesante se puede asimilar a la pérdida de medios de vida.	Ver consistencia de la OP 4.12 en los casos comprendidos en el párrafo 6 c).	Ídem punto 15.
22. Mecanismos de reclamo	Juicio expropiatorio y mecanismo de apelaciones.	Juicio expropiatorio y mecanismo de apelaciones.	Consistencia con OP 4.12. para todos los casos de afectación a la propiedad entendida en sentido amplio.	Si bien hay consistencia con la OP 4.12, se incorporan en este MPR otras instancias a través de los cuales los afectados por el proyecto, y particularmente por el reasentamiento, podrán presentar reclamos. Asimismo, se trata de instancias adicionales de resolución de conflictos, previas a aquellas judiciales y administrativas existentes.
23. Evaluación ex post y mecanismos de seguimiento posterior	No contemplado en la Ley 21.449.	No contemplado en la Ley 5708.	No contemplado en la legislación, debiendo utilizarse los marcos normativos específicos para el proyecto, o los términos de la autorización en función de otras normas de tipo ambiental con exigencias de seguimiento y monitoreo. En PBA, pueden utilizarse las exigencias de actualización periódica de informes ambientales en casos tales como la radicación industrial establecida en la Ley 11.459.	El MPR incorpora lineamientos para llevar a cabo el monitoreo de las acciones previstas en un PR y su evaluación ex post.

Apéndice V - Informe del proceso de socialización de la intervención

Argentina: Programa de Mejora del Hábitat en Barrios Vulnerables del Gran Buenos Aires (GBA)

Proyecto “Transformación urbana en el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA)”

PROCESO DE SOCIALIZACIÓN Y CONSULTA DEL MGAS



Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos

Gobierno de la Provincia de Buenos Aires

Municipalidad de Morón

9 de Noviembre de 2016

INTRODUCCIÓN

Como parte de las Políticas Operativas del Banco Mundial, se requiere la Socialización de los lineamientos del “Programa de Mejora del Hábitat en Barrios vulnerables del Gran Buenos Aires (GBA)” citados en los documentos: Evaluación Social, Marco de Política de reasentamientos (MPR), Marco de Gestión Ambiental y Social (MGAS), tanto a los actores claves que participaron para la elaboración de los mismos (a partir de la observaciones en terreno, entrevistas en profundidad y grupos focales), como a una mayor concurrencia de la población destinataria del proyecto a implementar. De esta forma, el miércoles 9 de Noviembre de 2016 a las 10h se realizó el proceso de socialización de los resultados del trabajo de campo implementado entre Julio y Agosto del 2016 en el barrio “Carlos Gardel” del Municipio de Morón y del desarrollo de los documentos referidos previamente: Evaluación Social, MPR y MGAS. La presentación del Programa y de los documentos se formalizaron en el Polideportivo Gorki Grana, en la localidad de Castelar, partido de Morón. Dichos documentos estuvieron en su versión impresa disponibles en el municipio de Morón y en lugar de la presentación para que puedan ser consultados por los vecinos del barrio. A continuación se resume el proceso de convocatoria, la presentación realizada y las inquietudes manifestadas por los-as participantes.

REGISTRO DE LA CONVOCATORIA

La convocatoria para participar del proceso fue efectuada por funcionarias-os del Municipio de Morón. Para ello, se contactó vía visitas domiciliarias y llamados telefónicos con las personas que asistieron a los grupos focales y colaboraron en las entrevistas en profundidad del trabajo de campo, y se sumó una convocatoria más amplia con referentes barriales y vecinas-os que desearan estar presentes. A su vez, se diseñaron y difundieron afiches en los espacios públicos informando de la presentación del Programa y el Proyecto:

Figura 1: Afiche de difusión de la convocatoria para la socialización y consulta del Programa



Fuente: Municipio de Morón.

Figura 2: Invitación impresa cursada a participantes para la socialización y consulta del Programa



Fuente: Municipio de Morón.

Figura 3: Difusión de la actividad en diferentes espacios municipales y del Barrio “Carlos Gardel”



Fuente: Tomas propias, 9 de Noviembre de 2016

Debido a la cantidad estimada de personas que podrían formar parte de la actividad, y no contando en el barrio con ningún espacio cerrado que permitiera llevar adelante la misma (atendiendo/previendo inclemencias climáticas), se decidió como lugar para la presentación el Polideportivo Municipal Gorki Grana que cuenta con un SUM e instalaciones adecuadas, facilitando además el traslado de los participantes por parte del Municipio.¹ Las fotografías muestran el momento de llegada y registro de las participantes:

¹ El Municipio puso a disposición del evento cuatro autobuses para el traslado de las/os vecinas del barrio hasta el Polideportivo Gorki Grana.

Figura 4: Arribo y registro de los-as participantes que asistieron a la socialización y consulta del Programa



Fuente: Tomas propias, 9 de Noviembre de 2016

El Municipio realizó invitaciones directas a un total de 67 personas, entre las que se encuentran quienes participaron en el trabajo de campo y referentes barriales. Esta invitación se hizo extensiva al resto de habitantes del barrio Gardel a partir del boca a boca y los afiches informativos difundidos. En total participaron 220 personas aproximadamente, representando a vecinos-as trabajadores-as del municipio en el barrio, organizaciones sociales que desarrollan actividades en el mismo y vecinos-as en general.

Figura 5: Momentos previos a la presentación



Fuente: Toma propia, 9 de Noviembre de 2016

PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA “MEJORA DEL HÁBITAT EN BARRIOS VULNERABLES DEL GRAN BUENOS AIRES” Y EL PROYECTO “TRANSFORMACIÓN URBANA EN EL ÁREA METROPOLITANA DE BUENOS AIRES (AMBA)” (COMPONENTE 2)

La presentación del Proyecto “Transformación Urbana en el AMBA” en el marco del Programa “Mejora del Hábitat en Barrios Vulnerables del GBA”, así como de los resultados obtenidos en la Evaluación Social del barrio “Carlos Gardel” junto a los contenidos básicos del MPR y el MGAS estuvo a cargo de funcionarios-as del Ministerio de Infraestructura de la Provincia de Buenos Aires.²

En primer lugar, se emitió un breve video con imágenes del barrio “Carlos Gardel”. A continuación, se procedió a la presentación general del Proyecto “Transformación Urbana en el Área Metropolitana de

² Se adjunta a este documento la presentación Power Point difundida.

Buenos Aires” y se puntualizó en el Componente 2, “Programa de Mejora del Hábitat en Barrios Vulnerables del Gran Buenos Aires”, cuyo objetivo es desarrollar intervenciones para la mejora del hábitat en barrios de características sociales, urbanas y ambientales vulnerables.

En segundo lugar, se expusieron los principales resultados que se obtuvieron durante el trabajo de campo, sintetizados en:

- Falta de adecuación de las infraestructuras a las demandas del Barrio (gas, agua y cloaca)
- Deterioro de los espacios comunes
- Accesibilidad reducida (dificultades de movilidad para vecinos con discapacidad)
- Falta de mantenimiento edilicio
- Hacinamiento
- Dificultades con la disposición de los residuos

La vía diseñada para la intervención en estas problemáticas fue expuesta a través de la explicación de los tres Subcomponentes y los principales ejes de intervención propuestos en el Programa:

- Puesta en valor edilicio.
- Regularización dominial.
- Infraestructura de servicios.
- Construcción de equipamiento comunitario.
- Habilitación de espacios públicos y áreas verdes.
- Gestión de residuos.
- Gestión social del conjunto habitacional.

En tercer lugar, se informó a los presentes la metodología utilizada para la confección de documentos de salvaguardas del Banco, haciendo énfasis en los objetivos del marco de gestión ambiental y social, compartiendo los riesgos y oportunidades que podrían producirse en la implementación del programa.

Todo ello pensado desde una lógica participativa con la comunidad en constante comunicación y trabajo conjunto entre los-as vecinos-as y las instituciones estatales, difundiendo entre los-as presentes una dirección de mail a la que pueden hacer llegar sus inquietudes y consultas: ucpoba@gmail.com.

Durante el encuentro, se socializaron los distintos documentos ambientales y sociales preparados en el marco del Proyecto a ser financiado por el Banco Mundial (Evaluación Social, Marco de Política de Reasentamiento, Marco de Gestión Ambiental y Social), aclarando que fueron seleccionados 15 barrios con similares características que podrían entrar en el Proyecto, y que entre ellos y como caso piloto se encuentra el barrio “Carlos Gardel”. No obstante se resaltó que más allá de las intervenciones específicas que se puedan financiar a través del proyecto, se está gestionando con la Empresa Agua y Saneamiento de Argentina (AySA) para avanzar con el proyecto de infraestructura de agua y saneamiento, así como la continuidad del Programa de Mejoramiento en el marco del Plan Federal de Urbanización financiado por el Gobierno Nacional. Es importante destacar que durante el encuentro los vecinos participantes no hicieron comentarios específicos sobre los documentos arriba mencionados ya que los mismos se

enfocaron en las necesidades de infraestructura del barrio³. Sin embargo, el gobierno manifestó que una vez que se definan los sub-proyectos a ser financiados bajo los Subcomponentes 2.1 (Planificación Urbana - Estudios Previos) como el Subcomponente 2.3 (Gobernanza y Capital social) se prevén sus acciones en constante articulación con la comunidad para fomentar el diálogo, la comunicación, la participación de todo-as los-as vecinos-as a fin de lograr una sólida organización e integración para la sostenibilidad en el tiempo del proyecto⁴.

Figura 6: Desarrollo de la actividad y presentación de resultados.



Fuente: Tomas propias, 9 de Noviembre de 2016

PARTICIPACIÓN DE LOS-AS ASISTENTES

Luego de la presentación, se otorgó la palabra a los asistentes para que pudieran realizar los comentarios y consultas que consideraran necesarias. Los/las participantes que tomaron la palabra valoraron el acercamiento por parte de las instituciones estatales al barrio, el trabajo de campo realizado y la necesidad de trabajar en valores que redunden en un desarrollo equitativo para todas-os las-os vecinas-

³ Los principales comentarios recibidos y las respuestas por parte del gobierno de la Provincia se detallan en el presente anexo.

⁴ Los PGAS y cualquier otro documento que pueda requerirse en base a las políticas operacionales del banco deberán ser difundidos y consultados por los representantes municipales y provinciales responsables. No se llevarán a cabo consultas para cada obra individual, sino más bien para cada tipo de obra, asegurando la participación de toda la comunidad.

os. Las inquietudes presentadas están sintetizadas en el siguiente cuadro junto a las respuestas que se facilitaron:

Cuadro 1: Consultas presentadas por las-os participantes y respuestas dadas

CONSULTAS		RESPUESTAS
2.2. Infraestructura edilicia, urbana y servicios	Servicios Básicos	1. Pérdidas de gas con alto riesgo de explosión
		2. Desborde de la red cloacal
		3. Deterioro de las instalaciones eléctricas. Paredes electrificadas por la humedad de las filtraciones de agua
	Mejoramiento edilicio	1.Filtraciones de agua en los techos edificios
		2. Pedido al municipio de materiales para hacer mejoras edilicias
		3.Desmoronamiento de revoques, presumen peligro de derrumbe
	Espacios comunes	1.Deterioro de veredas y pasillos que imposibilitan el acceso de ambulancias, la movilidad de personas con discapacidad motriz y circulación peatonal en general
		2. Abandono de los espacios comunes: césped alto, basura acumulada. Falta de personal, maquinaria e insumos para la limpieza general del barrio.
		3.Poca a nula iluminación de los espacios comunes
El Subcomponente 2.2 del Programa está orientado a realizar las intervenciones necesarias para implementar servicios básicos de calidad y sostenibles, el reacondicionamiento de los edificios, así como el mejoramiento de los espacios comunes. Se articulará con el Municipio para considerar los casos actuales más urgentes.		

	Espacios verdes	1. Solicitud de limpieza de los espacios comunes. Requerimiento de fumigación.	El Subcomponente 2.2 del Programa prevé la gestión de residuos y la habilitación de espacios públicos y áreas verdes para la recreación de la comunidad.
		2. Qué propuestas hay para el uso y disfrute de los espacios verdes	
2.3. Gobernanza y Capital social	Participación Social	1. Falta diálogo entre los vecinos y apoyo solidario. Necesidad de trabajo social y apoyo para la cohesión social del barrio.	Tanto para la implementación de los Subcomponentes 2.1 (Planificación Urbana - Estudios Previos) como el Subcomponente 2.3 (Gobernanza y Capital social) prevén sus acciones en constante articulación con la comunidad para fomentar el diálogo, la comunicación, la participación de todas las personas a fin de lograr una sólida organización e integración para la sostenibilidad en el tiempo del proyecto.
		2. Solicitaron mayor difusión de la información	
	Inquietudes	1. Qué uso está previsto para la escuela vacía	La escuela es jurisdicción provincial y se preverá qué uso se le puede dar en beneficio de la comunidad
		2. Qué tipo de soluciones están contempladas para el hacinamiento.	La problemática se detectó a lo largo del trabajo de campo y ha sido incorporado a los documentos presentados al BM
		3. Preocupación por una posible situación de reasentamiento	El Proyecto contempla una Salvaguarda de Reasentamiento para los casos en que las intervenciones del Programa impliquen estos casos.
		4. A falta de aprobación del proyecto, qué pasos a seguir para lograr otro proyecto que solucione las problemáticas del barrio	El Estado considerará los recursos disponibles para intervenir en el desarrollo del barrio

Figura 7: Consultas realizadas por las-os asistentes.



Fuente: Tomas propias, 9 de Noviembre de 2016

Apéndice VI - Presentación



**Buenos
Aires
Provincia**

Ministerio de Economía

Ministerio de **Infraestructura
y Servicios Públicos**



Buenos Aires
Provincia

Proyecto en elaboración para ser presentado al
Banco Mundial:

TRANSFORMACION URBANA EN EL AREA METROPOLITANA DE BUENOS AIRES

El presente proyecto constituye una acción conjunta entre el
Gobierno de la Provincia de Buenos Aires y el **Gobierno de la
Ciudad Autónoma de Buenos Aires**.

Proyecto de Transformación urbana en el AMBA

COMPONENTES

1	Programa Integración social y urbana en el Barrio 31 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA)
2	Programa Mejora del hábitat en Barrios Vulnerables del Gran Buenos Aires (GBA)
3	Fortalecimiento del Planeamiento y la Gestión del Área Metropolitana de Buenos Aires en Desarrollo Sustentable
4 - 5	Administración, seguimiento y monitoreo

 Programa a cargo de la Provincia de Buenos Aires

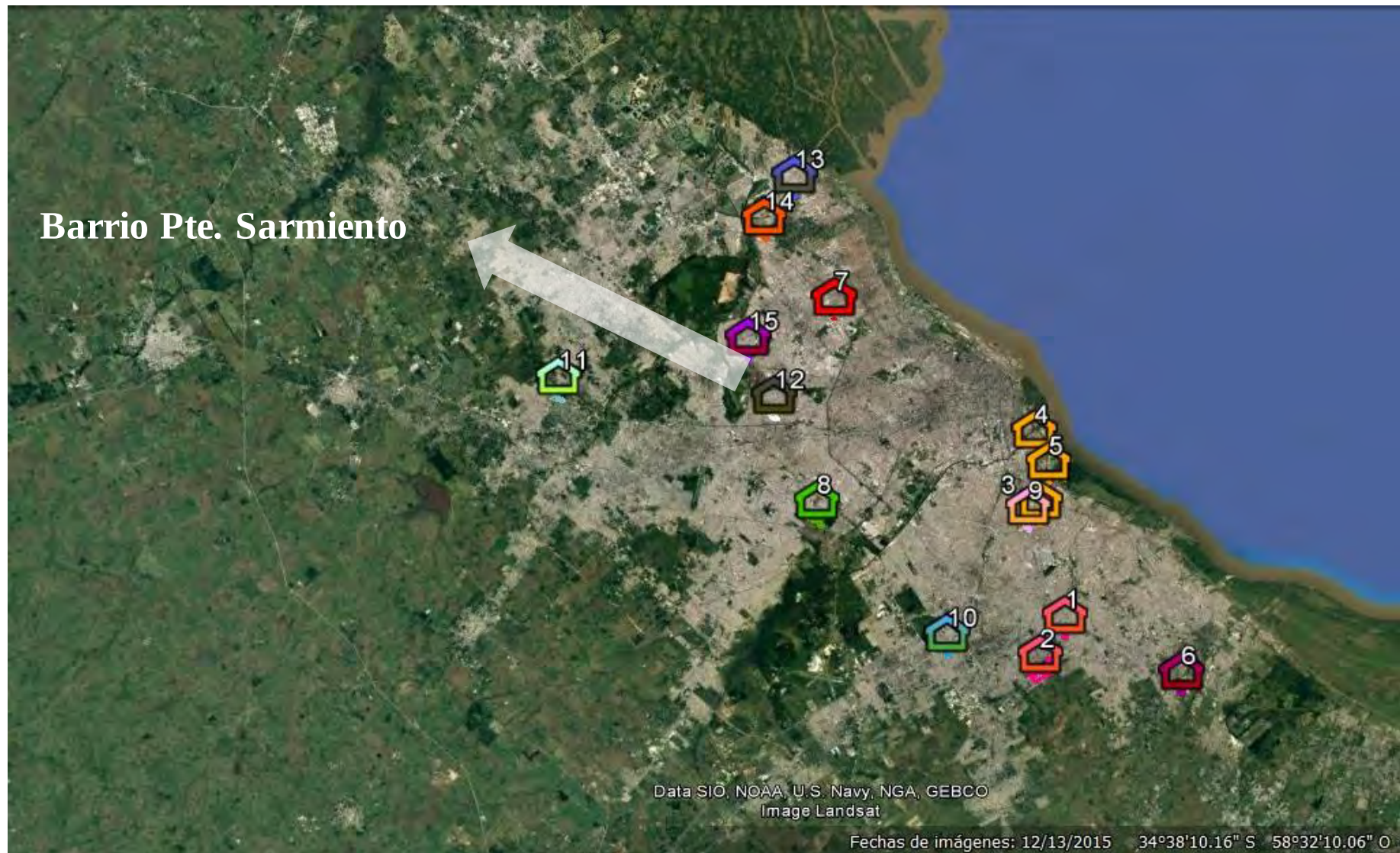
Componente 2.

**Programa de Mejora del Hábitat en los
barrios vulnerables del Gran Buenos
Aires (GBA) | 2017 – 2021**

Proyecto Piloto

El **objetivo** del Programa es desarrollar intervenciones para la mejora del hábitat en barrios de **características sociales, urbanas y ambientales vulnerables**.

Programa de Mejora del hábitat en barrios vulnerables del GBA



CASOS de APLICACIÓN | Alta densidad compacta
Hacinamiento y Cercanía a Centros Urbanos | **15 Barrios**

Programa de Mejora del hábitat en barrios vulnerables del GBA



CASO PILOTO: BARRIO PRESIDENTE SARMIENTO

EVALUACIÓN SOCIAL: METODOLOGÍA



Grupos Focales y Entrevistas: con actores de la comunidad, trabajadores y funcionarios municipales | Julio – Agosto 2016

HÁBITAT

- ✓ **Falta de adecuación de las infraestructuras a las demandas del Barrio (gas, agua y cloaca)**
- ✓ **Deterioro de los espacios comunes**
- ✓ **Accesibilidad reducida (dificultades de movilidad para vecinos con discapacidad)**
- ✓ **Falta de mantenimiento edilicio**
- ✓ **Hacinamiento**
- ✓ **Dificultades con la disposición de los residuos**

SUBCOMPONENTES DEL PROGRAMA

2.1	Planificación Urbana
2.2	Infraestructura edilicia, urbana y servicios
2.3	Gobernanza y Capital social

SUBCOMPONENTE 2.1. Planificación Urbana / Estudios Previos

- Diagnóstico
 - Participación Ciudadana
 - Situación Actual
 - Expectativa vs Posibilidades
 - Plan Maestro
- Estrategias de Intervención

SUBCOMPONENTE 2.2. Infraestructuras / Obras de Mejoramiento

- Mejoras en las redes de infraestructura de servicios públicos
- Mejoramiento de los espacios públicos y equipamientos comunitarios
- Reacondicionamiento de los edificios

Programa de Mejora del hábitat en barrios vulnerables del GBA



SUBCOMPONENTE 2.3. Gobernanza / Organización y participación barrial

- Pertenencia
- Sustentabilidad
- Organización
- Diálogo
- Participación
- Integración

¡GRACIAS!

Consultas: ✉ ucpoba@gmail.com

Apéndice VII - Lista de asistentes



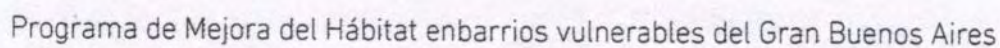
Programa de Mejora del Hábitat en barrios vulnerables del Gran Buenos Aires

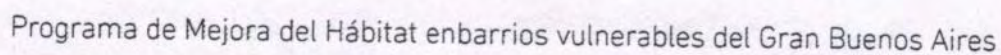
Nombre y Apellido	DNI	Firma
NAUAY AGÜERO	76.477.855	<i>NAUAY AGÜERO</i>
Monica Paola Renederene	26.034.363	<i>Monica Paola Renederene</i>
SILVIA OLIVIA PLANA	26.034.436	<i>COCA PLANA</i>
JOSEFA COMAN	21.620.691	<i>JOSEFA</i>
ROQUE FRANCISCO MATEO	17.694.631	<i>ROQUE</i>
YVAINA RIVERA	35.112.060	<i>YVAINA</i>
PRECIANA DARIO	22.782.628	<i>PRECIANA</i>
ELVIA MITA SANCHEZ	31.146.064	<i>ELVIA</i>
DAIANA GALARZA	36.088.727	<i>DAIANA</i>
RITA OLIVERA	14.863.190	<i>RITA OLIVERA</i>
MARIA-LUISA-BALDOVINO	16.751.553	<i>MARIA-LUISA</i>
MUGO NICOLÁS GONZALEZ	31.003.141	<i>MUGO GONZALEZ</i>
AGUIRRE CAPECE PRADO	35.859.954	<i>AGUIRRE</i>
JULIETA ROSA REDON	16.878.544	<i>JULIETA</i>
ALFREDO DANIEL	17.163.681	<i>ALFREDO</i>
LUZIAN ALEJANDRA	34.871.242	<i>LUZIAN</i>
DIEGO ROSA	30.038.765	<i>DIEGO</i>
SARA FERRERO	12.572.068	<i>SARA FERRERO</i>
DANTE RUIZ DIAZ	13.236.919	<i>DANTE</i>
LUIS M. De LUCA	20.067.111	<i>LUIS M. De LUCA</i>
GONZALEZ ANDREA	21.800.455	<i>GONZALEZ</i>
ACHEN MARIA	38.85.4062	<i>ACHEN</i>
Blanca godoy	34.514.274	<i>Blanca godoy</i>
LUCEAN LORENA CORIA	29.497.547	<i>LUCEAN</i>
YANIRA CASA ROSA	31.582.823	<i>YANIRA</i>
SILVIA PABLO	31.102.321	<i>SILVIA</i>
GONZALEZ REBECA TROPEA	23.614.198	<i>GONZALEZ</i>
ROSA FLORENTINA	28.351.870	<i>ROSA</i>
ELIO VERON	28.470.272	<i>ELIO</i>



Programa de Mejora del Hábitat en barrios vulnerables del Gran Buenos Aires

Nombre y Apellido	DNI	Firma
SUSANA AGUIÑO	18621516	S Aguiño
Vidalia Rose	20.838.886	Vidalia Rose
Guillermo Kaimo	25.764.669	Guillermo Kaimo
RICARDO MATEBA	31139919	RICARDO
FERNANDO ALVALOS	25563548	OA
OSCAR	25734196	Oscar
Aurora Angel, Navin	24.103.564	Aurora Angel
Emilie Rodriguez	6.279.037	Emilie Rodriguez
DANIELA BELEN GODOY	38589234	Daniela Belen Godoy
Zulema Galusi	21499.722	Zulema Galusi
Volodia Juan Corbalan	36826.855	Volodia Juan Corbalan
MARCELA NOEMI CACCEJAS	24543173	Marcela Noemi Caccejias
MIRTA SUSANA LOPEZ	13235863	Mirta Susana Lopez
Monica	1337999	Monica
Leon	272921	Leon
MARCELA SALVATI	20272714	Salvati
Noemi Agusti	13.501.851	Agusti
ELIANA ARCAMONE	29.408.774	Arcamone
JOSE FIGUEROA J	12620855	Jose Figueroa
SILVA JAVIER	2+380358	Silva
Dorela Aguiño	94251947	Dorela Aguiño
RAUL CHAITO	13491525	Raul Chaito
VIVIANA SAIGRA	1487+954	Viviana Saigra
MARIA SOTO	26666414	Maria Soto
ROMINA ALVARO	35.429.167	Romina Alvaro
Nestor OBRERO Rojas	16.296.890	Nestor Obrero
Carolina Ruiz	38.675.007	Carolina Ruiz
Alexandra Mercedes Quintana	23244216	Alexandra Mercedes Quintana
Esther Alvaros	12226524	Esther Alvaros

[illegible]

[illegible]



Buenos Aires
Provincia



PROGRAMA DE MEJORA DEL HABITAT EN BARIOS VULNERABLES DEL GRAN BUENOS AIRES

NOMBRE Y APELLIDO	DNI	FIRMA
JORGE LEQUISA	25.734.196	
MARIA TERESA ZURRIAM	5.726.908	
MARIA BALDOVINO	16.751.553	
MARIA MUÑOZ	10.340.353	
ACOSTA KEVIN	37.906.283	
MARIA PAOLA RIVADENEIRA	26.034.363	
MARINA CUFRE	25.764.669	
GLADIS CARRIZO	16.017.111	
ANDRES LIZONDO	7.527.446	
BUSTINDUY GRACIELA	34.102.376	
ROKE RAMON MEDINA	17.694.631	
CARMEN MEDINA	13.076.511	
AVAIOS FERNANDO	25.563.548	
SILVIA GUAYAMA	20.051.436	
IBÁÑEZ ANGELICA	20.838.890	
PENALTA MAXIMILIANO L.	33.981.033	
MILTO SARRINA	32.788.702	
ALCARAZ NATALI	35.287.756	
AGÜERO NAUCY	26.477.855	
AQUINO SUSANA	18621516	
VIEIRA SARA	27152725	
VIEIRA ROSA BEATRIZ	20.838886	
ALCORNADO ROGER	36784627	
RICARDO MATEIRA	30999814	

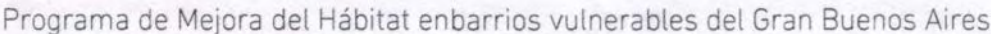
JOSE

Buenos Aires
ProvinciaMORÓN
Gobierno



Programa de Mejora del Hábitat en barrios vulnerables del Gran Buenos Aires

Nombre y Apellido	DNI	Firma
SILVIO LEIVA	20 272 921	Leiva
MARCELA SALVATI	20 2727 14	Salvati
JULIO LEDERHA	16 878 544	Lederha
MARCELO ALVAREZ	36 662 402	ALVAREZ
JORGE GERTCHE	11 737 401	Jorge R. Gertche
CRISTINA DOMÍNGUEZ	17 918 352	
NOEMI AGUSTI	13 501 851	Agusti
LAURA CIRANNI	31 750 376	
HABER ENZISO	30 103 658	Haber Enziso
GRACIELA SALERNO	18 617 688	Graciela
VIVIANA HALDONADO	24 281 088	Viviana Haldonado
JOSE FIGUEROA	12 620 855	Jose Figuerola
ROMINA SOLIS	35 160 197	Romina Solis
ALEJANDRA LUJAN	34 87 1247	
DAVID PRADO	33 981 324	Prado
MILTA LOPEZ	13 235 863	Milta Lopez
SARA FERREIRA	12 572 068	Sara Ferreira
CARLOS MARTINEZ	30 336 950	Carlos Martinez
NATALIA GARCIA	24 837 872	Natalia Garcia
RITA OCHOA	14 8631 90	Rita Ochoa
AMANCIA SALINAS	92 758 200	Amancia Salinas
RUBEN PERALTA	12 226 228	Ruben Peralta
ALEJANDRO ROJAS	28 351 870	Alejandro Rojas
OSCAR LOPEZ	14 435 004	Oscar Lopez
DIEGO SOSA	30 038 765	Diego Sosa
ELIZABETH ARIAS	28 011 919	Elizabeth Arias
JESSICA CARRAS	45 738 648	Jessica Carras
JORGE PASSINI	10 607 256	Jorge Passini
GRACIELA MESA	27 381 088	Graciela Mesa
MARGARITA GODOY	31 046 061	Margarita Godoy
AMADA JIMENEZ	13 985 423	Amada Jimenez
ANGEL FRANZI	12 900 208	Angel Franzi
MARISOL OCHOA	34 374 550	Marisol Ochoa
SOL TORRES	33 287 029	Sol Torres



MORÖN



PROGRAMA DE MEJORA DEL HABITAT EN BARIOS VULNERABLES DEL GRAN BUENOS AIRES

NOMBRE Y APELLIDO	DNI	FIRMA
MACIEL CRISTINA	24837577	<i>Maciel Cristina</i>
MORENO MIRIAM	26229232	
MARIANA FARIAS	43184653	
PAOLA VIVAS	33301836	<i>Paola Vivás</i>
CLAUDIO MEDINA	20103669	
DANELLI KARINA		
VIRGINIA SORIA		
CUFRE CARINA		<i>Cufre Karina</i>
SOL CUFRE		<i>Cufre Sol</i>
MARIA ESTHER HANEGA		
CORREA NATALIA		
GUZMAN		<i>Guzmán</i>
VIDELA		<i>Videla Beatriz</i>
GRISELDA VERA		<i>Griselda Vera</i>
JOSE MANUEL ROJAS		<i>Jose Manuel Rojas</i>
MARTA VERON	21 120 897	<i>Veron claudio</i>
ROMERO JUSTO		
YOLANDA MENDOZA		<i>Yolanda Mendoza</i>
ABREU ANDREA	no es TA	
AGUIERO KARINA		
MATEO RICARDO	30.138814	<i>RICARDO</i>
IBÁÑEZ ALEJIS	35582411	<i>Alejo M. Ibañez</i>
IBÁÑEZ ANSELMO	20.838.890	<i>Anseldo Ibañez</i>
ALONSO NESTOR	35.756.787	<i>Nestor Alonso</i>



PROGRAMA DE MEJORA DEL HABITAT EN BARIOS VULNERABLES DEL GRAN BUENOS AIRES

NOMBRE Y APELLIDO	DNI	FIRMA
ACOSTA ROSA MARIA	27380079	
COMAN ALICIA		<i>[Signature]</i>
MARIA CRISTINA SUAREZ	13722923	
GRACIELA BUSTINDUI	34102376	<i>[Signature]</i>
ZULMA BEATRIZ MIÑO	22086851	<i>Zulma Miño</i>
AGUSTI NOEMI	13501851	
CARMEN AYALA		
PEÑA SOLEDAD	36296564	<i>[Signature]</i>
ALICIA GODOY		
DEBORA CELESTE MONTES	31231950	
DIAZ ROSA	35974721	
DIAZ CRISTINA	16547711	
MEDINA ADOLFO		<i>Roberto Medina</i>
SAMUEL REVEIRO	7699866	
BENITEZ FRANCISCO	8545789	<i>[Signature]</i>
JUAN RIVADENIRA	24716442	<i>[Signature]</i>
BENITEZ JOSE LUIS	21708089	<i>[Signature]</i>
MORTEIRA NELIDA ALEJANDRA	24949447	
KARINA AGÜERO	28628493	
MONTES	17922524	<i>Blondia Montes</i>
JUANA QUINTANA	24103978	<i>JUANA QUINTANA</i>
DECOUT CECILIA	18907944	<i>[Signature]</i>
FARIAS NOELIA	19025244	
RUIZ CAROLINA	38675007	<i>[Signature]</i>



PROGRAMA DE MEJORA DEL HABITAT EN BARIOS VULNERABLES DEL GRAN BUENOS AIRES

NOMBRE Y APELLIDO	DNI	FIRMA
SARA VIDELA	27152725	Sara Videla
SUSANA AQUINO	18621516	Susana Aquino
CLAUDIA LEIVA	22931459	Claudia Leiva
LORENA ALEJANDRA CORVALAN	27387743	Lorena Corvalan
ALEJANDRO BLOCK	36789027	Alejandro Block
LEGUIZA JORGE OSCAR	25734196	Jorge Leguiza
FERNANDO RAMON AVALOS	25563548	Fernando Avalos
AGÜERO NANCY	26477855	Nancy Agüero
YAMILA GUTIERREZ	27117999	Yamila Gutierrez
AVALOS FERNANDEZ LILIANA	93002623	Liliana Avalos
BULACIO PAOLA	28876747	Paola Bulacio
KARINA GEREZ	21727161	Karina Gerez
RODRIGUEZ SANTOS	10845470	Rodriguez Santos
DIAZ YOLANDA		Yolanda Diaz
LAURA CASTILLO	21796199	Laura Castillo
VICTOR SANCHEZ	18471153	Victor Sanchez
GAMARRA NICOLASTICA		Nicolastica Gamarra
MIÑO SABRINA	33981033	Sabrina Miño
ALICIA LISERA	14216142	Alicia Lisera
SILVIA GUAYAMA	20021436	Silvia Guayama
ALEJANDRA QUINTANA		Alejandra Quintana
ZULMA MIÑO	22086651	Zulma Miño
ARANDA JORGE	12620864	Jorge Aranda
GODOY ALICIA	13076726	Alicia Godoy

Anexo 3 – Impactos Potenciales en Obras de Infraestructura de Servicios Públicos, Infraestructura Edilicia e Intervenciones sobre el Espacio Público y las Medidas de Mitigación y Buenas Prácticas aplicables

Las intervenciones previstas en el marco del Programa pueden ser separadas en tres grandes grupos: aquellas que refieren a infraestructura de servicios públicos e infraestructura vial; infraestructura edilicia asociada a viviendas, equipamientos sociales, comercios, etc. y; obras sobre espacio público.

Se espera que los impactos de las intervenciones previstas bajo el Programa sean mayormente positivos, teniendo particularmente en consideración la etapa de operación de las mismas. Sin embargo, podrían presentarse ciertos impactos adversos asociados con la implementación de las obras de infraestructura, tanto en la etapa de construcción como de operación. Se prevé que los mismos sean localizados, no irreversibles y en general fácilmente mitigables aplicando las adecuadas medidas de mitigación.

Impactos Ambientales

Las obras implementadas en el Programa corresponden mayormente a obras de servicio público y mejoramiento urbano en áreas urbanas. Se presenta a continuación la Tabla 28 orientativa con tipos de impacto urbano y sus respectivas medidas de mitigación tipo y buenas prácticas asociadas a los potenciales impactos habituales. Después, se incluye la Tabla 29 más detallada sobre obras de urbanización con sus respectivas tareas, materiales, equipamientos, potenciales impactos ambientales y las medidas de mitigación y buenas prácticas aplicables. Los mismos se incluyen en el presente MGAS a los fines de contar con un listado de verificación no exhaustivo, pero útil al momento de preparar y/o revisar la documentación ambiental y social de los sub-proyectos del Programa.

Tabla 28: Impactos urbanos por construcción de obras en áreas densificadas y medidas de mitigación y buenas prácticas respectivas⁷⁰

Tipo de Impacto Urbano	Descripción de los Impactos	Medidas de Mitigación / Buenas Prácticas
Molestias por ruido.	Molestias acústicas generadas por el incremento del ruido de actividades de la construcción, movimiento de camiones y operación de maquinaria, carga de tierra en tolva, preparación de mezcla, etc. Localizado: etapa de construcción.	Mantenimiento adecuado de motores. Camiones que cumplan con la normativa vigente. Programación estricta del movimiento de maquinaria, optimizando carga, descarga y espera. Reducción de ruido en la fuente de emisiones. Medición y monitoreo de los niveles de ruido en los diferentes sectores involucrados. Colocación de insonizadores de acuerdo con los niveles de ruido detectados.
Contaminación del aire.	Por la emisión de polvos, humos, material particulado, gases de combustión, etc., producidos por movimientos de suelos, de materiales, de maquinarias, etc.	Cumplimiento de Normativa vigente y Monitoreo de acuerdo a los requerimientos de la misma. Riego de material acumulado (arena, tierra, etc.) y riego superficial del suelo para evitar formación de nubes de polvo. Mantenimiento adecuado de motores e inspección de maquinarias Acopio del suelo de extracción en forma ordenada y adecuada, y en los sitios autorizados.

⁷⁰ Fuente: Extractos de diferentes Planes de Gestión Ambiental y Social y de Marcos de Gestión Ambiental y Social utilizados como referencia.

Tipo de Impacto Urbano	Descripción de los Impactos	Medidas de Mitigación / Buenas Prácticas
Contaminación del agua subterránea.	Contaminación de napas de agua subterráneas por vertido de efluentes. Potencial contaminación por fugas o derrames de productos peligrosos, combustibles y/o lubricantes. Potencial contaminación por inadecuada gestión de los residuos sólidos domésticos y residuos peligrosos.	Control de vertido de residuos cloacales. Limitación del movimiento de suelos. Control de derrames de aceites y combustibles. Prohibición de efectuar lavado de motores y/o partes de maquinarias que conlleven el vertido de aceites y/o combustibles fuera de los lugares previamente acondicionados. Adecuada gestión de residuos peligrosos y residuos sólidos domésticos. Adecuada gestión del depósito de elementos contaminados y peligrosos. Mantenimiento de orden y limpieza en todos los sitios de la obra.
Afectación del suelo.	Degradación del recurso y erosión. Potencial contaminación por fugas o derrames de productos peligrosos, combustibles y/o lubricantes. Potencial contaminación por inadecuada gestión de los residuos sólidos domésticos y/o peligrosos. Destrucción de la capa de cobertura vegetal por inadecuado acopio de suelo en el área de obra.	Separación y resguardo de la capa vegetal para su reutilización. Limitación del movimiento de suelos. Efectuar limpieza, desmalezamiento y extracción manto vegetal en el área mínima requerida. Control de vertido de residuos cloacales. Control de derrames de aceites y combustibles. Prohibición de efectuar lavado de motores y/o partes de maquinarias que conlleven el vertido de aceites y/o combustibles fuera de los lugares previamente acondicionados. Adecuada gestión del depósito de elementos contaminados y peligrosos. Adecuada gestión de residuos peligrosos y residuos sólidos domésticos. Retiro de todos los desechos y elementos no naturales introducidos al sector. Reposición de la cubierta superficial de los suelos, la vegetación y el tapiz vegetal luego de finalizada las obras.

Tipo de Impacto Urbano	Descripción de los Impactos	Medidas de Mitigación / Buenas Prácticas
Afectación del paisaje urbano y de la flora y fauna.	Alteración de la vegetación natural o artificial (arboleda urbana) y del tapiz vegetal. Afectación por el uso de agroquímicos para el control de malezas. Acumulación de materiales en distintas áreas. Afectación del hábitat de la fauna, diseminación de plagas	Separación y resguardo de la capa vegetal para su reutilización. Limitación de movimiento de suelos. Limitación de limpieza y desmalezamiento. Control de derrames de productos peligrosos. Adecuada gestión de residuos peligrosos y residuos sólidos domésticos. Mantenimiento de orden y limpieza en todos los sitios de la obra. Evitar la acumulación de materiales, en lugares y cantidades no imprescindibles, que entorpezca la normal apreciación del paisaje urbano natural. Recomposición de la flora y tapiz vegetal. Control de plagas
Afectación por la generación de residuos.	Distintas actividades de la construcción generan desechos sólidos de distinto tipo, que deben ser dispuestos adecuadamente para evitar contaminaciones y riesgos para la salud (residuos sólidos urbanos, residuos orgánicos, escombros, residuos peligrosos; inflamables, sustancias corrosivas, etc.).	Estricto cumplimiento de la legislación específica vigente a nivel nacional y de la PBA, en cuanto a manipulación, almacenamiento, transporte y disposición final de residuos peligrosos.

Tipo de Impacto Urbano	Descripción de los Impactos	Medidas de Mitigación / Buenas Prácticas
Riesgo de accidentes.	Riesgo de caídas o accidentes por ocurrencia de imprevistos que pueden afectar a las personas que se desplazan en las obras y en su entorno. Riesgo de incendio.	Cumplimiento de normas laborales. Capacitación y adiestramiento del personal, para evitar accidentes. Colocación de elementos de seguridad y señalética para minimizar accidentes laborales para los trabajadores de la obra. Señalizaciones de áreas de restricción a la circulación pública. Cierre o vallado del área de obra para impedir la entrada de personal no autorizado a la zona de intervención. Prohibición de encendido de fuego dentro de la zona de obra y zonas aledañas.
Conflictos con áreas urbanas sensibles.	Molestias por causas de las obras a escuelas, hospitales, etc.	Extremar las medidas de seguridad en el desarrollo de obras y circulación de maquinarias en áreas de escuelas y hospitales. Señalizaciones en áreas de restricción al movimiento de la población. Reducir y evitar la generación de ruidos molestos. Reforzar la información acerca de las actividades a desarrollar en las cercanías de las áreas sensibles.

Tabla 29: Obras de urbanización en etapa de construcción y operación; tareas, materiales, equipamientos, potenciales impactos ambientales y sus medidas de mitigación y buenas prácticas

OBRAS EN PROYECTOS DE URBANIZACIÓN - ETAPA CONSTRUCCION – Medio Biofísico / Construido					
Obras urbanización	Tareas implicadas	Materiales involucrados	Equipamientos necesarios	Potenciales impactos en esta etapa	Medidas de mitigación y buenas prácticas
Obradores	Limpieza de sitios			Alteración de vegetación natural o artificial (arbolado urbano)	Cumplimiento de Normativa vigente, el presente MGAS y monitoreo de acuerdo a los requerimientos de los mismos.
	Ejecución de alambrados perimetrales.	Agua.		Modificación del paisaje.	Limitación del movimiento de suelos.
	Ejecución de calles internas.	Suelos (orgánicos, arcillas, limos, arenas, gravas, o roca volada).	Topadoras.	Alteración de la topografía y micro relieve local.	Control de derrames de aceites y combustibles.
	Instalación de servicios.	Hormigones de distintos tipos.	Palas cargadoras.	Alteración de horizontes superficiales del suelo.	Prohibición de efectuar lavado de motores y/o partes de maquinarias que conlleven el vertido de aceites y/o combustibles fuera de los lugares previamente acondicionados.
	Ejecución de galpones para maquinarias y otros.	Materiales de mampostería y revestimientos.	Hormigoneras.	Alteración o contaminación de cursos muy localizados de aguas superficiales.	Mantenimiento adecuado de motores e inspección de maquinarias.
	Ejecución de oficinas y sanitarios, etc.	Alambrados, postes, tabiques, etc.	Camiones (volcadores, hidrantes, etc.).	Contaminación de napas de agua subterráneas por vertido de efluentes.	Mantenimiento de orden y limpieza en todos los sitios de la obra.
	Ejecución de cuerdas para operarios.	Elementos prefabricados de distinto tipo.	Compactadoras.	Contaminación del aire por emisión de maquinarias y material particulado.	Adecuada gestión del depósito de elementos contaminados y peligrosos.
			Herramientas menores.	Generación de ruidos por movimiento de maquinarias.	Adecuada gestión de residuos peligrosos y residuos sólidos domésticos

OBRAS EN PROYECTOS DE URBANIZACIÓN - ETAPA CONSTRUCCION – Medio Biofísico / Construido					
Obras urbanización	Tareas implicadas	Materiales involucrados	Equipamientos necesarios	Potenciales impactos en esta etapa	Medidas de mitigación y buenas prácticas
				Generación de residuos de distinto tipo Alteración del movimiento urbano normal	Finalizada la obra: retiro de todos los desechos y elementos no naturales introducidos al sector. Reposición de la cubierta superficial de los suelos, la vegetación y el tapiz vegetal
Conducciones a cielo abierto	Excavaciones. Zanjeos. Ejecución de terraplenes. Ejecución de canales de hormigón. Ejecución de canales con colchonetas. Ejecución de canales encachados con junta tomada o libre.	Agua. Suelos (orgánicos, arcillas, limos, arenas, gravas). Hormigones de distintos tipos. Mallas de alambre para gaviones o colchonetas. Geotextiles, geomembranas, otros.	Topadoras. Palas cargadoras. Retroexcavadoras. Hormigoneras. Camiones (volcadores, hidrantes, otros). Compactadoras. Herramientas menores	Alteración de la vegetación natural o artificial (arbolado urbano). Alteración en la topografía y micro relieve local. Alteración de los horizontes superficiales del suelo. Modificación del paisaje. Alteración o contaminación de cursos muy localizados de aguas superficiales. Contaminación de napas subterráneas por vertido de efluentes.	Cumplimiento de Normativa vigente, el presente MGAS y monitoreo de acuerdo a los requerimientos de los mismos. Limitación del movimiento de suelos. Separación y resguardo de la capa vegetal para su reutilización Control de derrames de aceites y combustibles, etc. Mantenimiento adecuado de motores e inspección de maquinarias. Señalización correcta de obra y comunicación a la población.

OBRAS EN PROYECTOS DE URBANIZACIÓN - ETAPA CONSTRUCCION – Medio Biofísico / Construido					
Obras urbanización	Tareas implicadas	Materiales involucrados	Equipamientos necesarios	Potenciales impactos en esta etapa	Medidas de mitigación y buenas prácticas
	Ejecución de canales en suelo o empastados. Ejecución de obras especiales (saltos, rápidos, derivaciones, otras).			Contaminación del aire por emisión de maquinarias y material particulado. Generación de ruido por movimiento y operación de maquinarias. Alteración del movimiento urbano normal Deterioro de las instalaciones de servicios urbanos (energía eléctrica, gas, agua y teléfono). Obstrucción de las obras de drenaje o del escurrimiento superficial natural de las aguas.	Previsión y conocimiento de posibles interferencias con servicios. Canales de comunicación con organismos y prestadores de servicios. Finalizada la obra: retiro de todos los desechos y elementos no naturales introducidos al sector. Y reposición de la cubierta superficial de los suelos, la vegetación y el tapiz vegetal
Conducciones enterradas Redes de agua Redes de cloaca Redes pluviales	Excavaciones. Zanjeos. Nivelaciones Trabajos de topografías	Agua. Suelos (orgánicos, arcillas, limos, arenas, gravas). Cañerías	Topadoras. Palas cargadoras. Retroexcavadoras Zanjeadoras	Alteración de la vegetación natural o artificial (arbolado urbano) Alteración en la topografía y micro relieve local. Alteración de los horizontes superficiales del suelo.	Cumplimiento de Normativa vigente, el presente MGAS y monitoreo de acuerdo a los requerimientos de los mismos. Limitación del movimiento de suelos. Control de derrames de aceites y combustibles.

OBRAS EN PROYECTOS DE URBANIZACIÓN - ETAPA CONSTRUCCION – Medio Biofísico / Construido					
Obras urbanización	Tareas implicadas	Materiales involucrados	Equipamientos necesarios	Potenciales impactos en esta etapa	Medidas de mitigación y buenas prácticas
	Contrucción de bocas de registro y cámara de inspección.	Conductos prefabricados. Hormigones de distintos tipos. Acero estructural. Trabajos de herrería	Hormigoneras/ trompito Camiones (volcadores, hidrantes, otros). Compactadoras Herramientas menores	Modificación del paisaje. Alteración o contaminación de cursos muy localizados de aguas superficiales. Contaminación de napas subterráneas por vertido de efluentes. Contaminación del aire por emisión de maquinarias y material particulado. Generación de ruido por movimiento y operación de maquinarias. Alteración del movimiento urbano normal Deterioro de las instalaciones de servicios urbanos (energía eléctrica, gas, agua y teléfono). Obstrucción de las obras de drenaje o del escurrimiento superficial natural de las aguas.	Mantenimiento adecuado de motores e inspección de maquinarias. Señalización correcta de obra y comunicación a la población. Previsión y conocimiento de posibles interferencias con servicios. Canales de comunicación con organismos y prestadores de servicios. Finalizada la obra: retiro de todos los desechos y elementos no naturales introducidos al sector. Y reposición de la cubierta superficial de los suelos, la vegetación y el tapiz vegetal

OBRAS EN PROYECTOS DE URBANIZACIÓN - ETAPA CONSTRUCCION – Medio Biofísico / Construido					
Obras urbanización	Tareas implicadas	Materiales involucrados	Equipamientos necesarios	Potenciales impactos en esta etapa	Medidas de mitigación y buenas prácticas
Conducciones en calles y cunetas	Excavaciones.	Agua. Suelos (orgánicos, arcillas, limos, arenas, gravas). Hormigones de distintos tipos. Elementos prefabricados.	Topadoras. Palas cargadoras. Retroexcavadoras Hormigoneras. Grúas. Camiones (volcadores, hidrantes, otros). Compactadoras. Herramientas menores.	Modificación del paisaje.	Cumplimiento de Normativa vigente, el presente MGAS y monitoreo de acuerdo a los requerimientos de los mismos.
	Zanjeos.			Alteración o contaminación de cursos muy localizados de aguas superficiales.	Limitación del movimiento de suelos.
	Ejecución de cordones cuneta en calles urbanas, pavimentadas o de tierra.			Contaminación de napas subterráneas por vertido de efluentes.	Separación y resguardo de la capa vegetal para su reutilización
	Ejecuciones de badenes en bocacalles.			Contaminación del aire por emisión de maquinarias y material particulado.	Control de derrames de aceites y combustibles, etc.
	Ejecución de cunetas en caminos de tierra o rutas pavimentadas.			Generación de ruido por movimiento y operación de maquinarias.	Mantenimiento adecuado de motores e inspección de maquinarias
	Ejecución de obras especiales (Saltos, rápidos, derivaciones, otras).			Alteración del movimiento urbano normal	Señalización correcta de obra y comunicación a la población.
				Deterioro de las instalaciones de servicios urbanos (energía eléctrica, gas, agua y teléfono).	Previsión y conocimiento de posibles interferencias con servicios. Canales de comunicación con organismos y prestadores de servicios.
				Obstrucción de las obras de drenaje o del escurrimiento superficial natural de las aguas.	Finalizada la obra: retiro de todos los desechos y elementos no naturales introducidos al sector. Y reposición de la cubierta superficial de los suelos, la vegetación y el tapiz vegetal

OBRAS EN PROYECTOS DE URBANIZACIÓN - ETAPA CONSTRUCCION – Medio Biofísico / Construido					
Obras urbanización	Tareas implicadas	Materiales involucrados	Equipamientos necesarios	Potenciales impactos en esta etapa	Medidas de mitigación y buenas prácticas
Redes viales y peatonales	Excavaciones. Zanjeos. Ejecución de calles de tierra compactada, de ripio, de asfalto o pavimentadas.	Agua. Suelos (orgánicos, arcillas, limos, arenas, gravas). Hormigones de distintos tipos. Acero estructural. Elementos prefabricados.	Topadoras. Palas cargadoras. Motoniveladoras. Hormigoneras. Grúas. Camiones (volcadores, hidrantes, otros). Compactadoras. Herramientas menores.	Modificación del paisaje.	Cumplimiento de Normativa vigente, el presente MGAS y monitoreo de acuerdo a los requerimientos de los mismos.
				Alteración o contaminación de cursos muy localizados de aguas superficiales. Contaminación de napas subterráneas por vertido de efluentes. Contaminación del aire por emisión de maquinarias y material particulado. Generación de ruido por movimiento y operación de maquinarias. Alteración del movimiento urbano normal Deterioro de las instalaciones de servicios urbanos (energía eléctrica, gas, agua y teléfono). Obstrucción de las obras de drenaje o del escurrimiento superficial natural de las aguas.	Limitación del movimiento de suelos. Separación y resguardo de la capa vegetal para su reutilización Control de derrames de aceites y combustibles, etc. Mantenimiento adecuado de motores e inspección de maquinarias Señalización correcta de obra y comunicación a la población. Previsión y conocimiento de posibles interferencias con servicios. Canales de comunicación con organismos y prestadores de servicios. Forestación, arbolado público Finalizada la obra: retiro de todos los desechos y elementos no naturales introducidos al sector. Y reposición de la

OBRAS EN PROYECTOS DE URBANIZACIÓN - ETAPA CONSTRUCCION – Medio Biofísico / Construido					
Obras urbanización	Tareas implicadas	Materiales involucrados	Equipamientos necesarios	Potenciales impactos en esta etapa	Medidas de mitigación y buenas prácticas
					cubierta superficial de los suelos, la vegetación y el tapiz vegetal
Tendido eléctrico	Poda de arboles Excavaciones Montaje de postes Instalación de luminarias	Agua. Suelos (orgánicos, arcillas, limos, arenas, gravas). Hormigones de distintos tipos. Postes de madera, metálicos, de hormigón armado. Cables.	Grúas. Camiones. Herramientas menores.	Modificación del paisaje. Alteración del movimiento urbano normal. Generación de ruido por movimiento y operación de maquinarias.	Cumplimiento de Normativa vigente, el presente MGAS y monitoreo de acuerdo a los requerimientos de los mismos. Mantenimiento adecuado de motores e inspección de maquinarias Señalización correcta de obra y comunicación a la población. Previsión y conocimiento de posibles interferencias con servicios. Canales de comunicación con organismos y prestadores de servicios Manejo del arbolado público supervisado por técnico idóneo Finalizada la obra: retiro de todos los desechos y elementos no naturales introducidos al sector

OBRAS EN PROYECTOS DE URBANIZACIÓN - ETAPA CONSTRUCCION – Medio Biofísico / Construido					
Obras urbanización	Tareas implicadas	Materiales involucrados	Equipamientos necesarios	Potenciales impactos en esta etapa	Medidas de mitigación y buenas prácticas
Obras de Captación.	Excavaciones. Zanjeos. Ejecución de bocas de tormenta. Ejecución de conductos de nexo. Ejecución de alcantarillas. Ejecución de obras especiales (uniones, derivaciones, otras).	Agua. Suelos (orgánicos, arcillas, limos, arenas, gravas). Hormigones de distintos tipos. Elementos prefabricados.	Topadoras. Palas cargadoras. Retroexcavadoras. Hormigoneras. Grúas. Camiones (volcadores, hidrantes, otros). Compactadoras. Herramientas menores	Modificación del paisaje. Alteración o contaminación de cursos muy localizados de aguas superficiales. Contaminación de napas subterráneas por vertido de efluentes. Contaminación del aire por emisión de maquinarias y material particulado. Generación de ruido por movimiento y operación de maquinarias. Alteración del movimiento urbano normal Deterioro de las instalaciones de servicios urbanos (energía eléctrica, gas, agua y teléfono). Obstrucción de las obras de drenaje o del escurrimiento superficial natural de las aguas.	Cumplimiento de Normativa vigente, el presente MGAS y monitoreo de acuerdo a los requerimientos de los mismos. Limitación del movimiento de suelos. Separación y resguardo de la capa vegetal para su reutilización Control de derrames de aceites y combustibles, etc. Mantenimiento adecuado de motores e inspección de maquinarias Señalización correcta de obra y comunicación a la población. Previsión y conocimiento de posibles interferencias con servicios. Canales de comunicación con organismos y prestadores de servicios. Finalizada la obra: retiro de todos los desechos y elementos no naturales introducidos al sector. Y reposición de la cubierta superficial de los suelos, la vegetación y el tapiz vegetal

OBRAS EN PROYECTOS DE URBANIZACIÓN - ETAPA CONSTRUCCION – Medio Biofísico / Construido					
Obras urbanización	Tareas implicadas	Materiales involucrados	Equipamientos necesarios	Potenciales impactos en esta etapa	Medidas de mitigación y buenas prácticas
Lagunas de estabilización	Excavaciones.	Agua. Suelos (orgánicos, arcillas, limos, arenas, gravas, cantos o roca volcada). Hormigones de distintos tipos. Geotextiles, geomembranas, otros.	Topadoras. Palas cargadoras. Retroexcavadoras. Hormigoneras. Camiones (volcadores, hidrantes, otros). Compactadoras. Herramientas menores.	Alteración de la vegetación natural o artificial (arbolado urbano)	Cumplimiento de Normativa vigente, el presente MGAS y monitoreo de acuerdo a los requerimientos de los mismos.
	Ejecución de terraplenes.			Alteración en la topografía y micro relieve local.	Limitación del movimiento de suelos.
	Ejecución de obras de ingreso.			Alteración de los horizontes superficiales del suelo.	Separación y resguardo de la capa vegetal para su reutilización
	Ejecución de obras de control y descarga.			Modificación del paisaje.	Control de derrames de aceites y combustibles, etc.
	Ejecución de obras con gaviones o colchonetas.			Alteración o contaminación de cursos muy localizados de aguas superficiales.	Mantenimiento adecuado de motores e inspección de maquinarias
				Contaminación de napas subterráneas por vertido de efluentes.	Señalización correcta de obra y comunicación a la población.
				Contaminación del aire por emisión de maquinarias y material particulado.	Previsión y conocimiento de posibles interferencias con servicios. Canales de comunicación con organismos y prestadores de servicios.
				Generación de ruido por movimiento y operación de maquinarias.	Forestaciones específicas.
				Alteración del movimiento urbano normal	Finalizada la obra: retiro de todos los desechos y elementos no naturales introducidos al sector. Y reposición de la

OBRAS EN PROYECTOS DE URBANIZACIÓN - ETAPA CONSTRUCCION – Medio Biofísico / Construido					
Obras urbanización	Tareas implicadas	Materiales involucrados	Equipamientos necesarios	Potenciales impactos en esta etapa	Medidas de mitigación y buenas prácticas
				Deterioro de las instalaciones de servicios urbanos (energía eléctrica, gas, agua y teléfono). Obstrucción de las obras de drenaje o del escurrimiento superficial natural de las aguas.	cubierta superficial de los suelos, la vegetación y el tapiz vegetal
Obras especiales vinculadas a interferencias	Excavaciones. Zanjeos. Ejecución de obras especiales para interferencias con: redes de cloacas, redes de provisión de agua potable, redes de gas, redes de comunicación o videocable, redes de energía eléctrica, otras.	Agua. Suelos (orgánicos, arcillas, limos, arenas, gravas, cantos o roca volada). Hormigones de distintos tipos. Mallas de alambre para gaviones o colchonetas. Geotextiles, Geomembranas, otros. Elementos prefabricados	Topadoras. Palas cargadoras. Retroexcavadoras Hormigoneras. Grúas. Camiones (volcadores, hidrantes, otros). Compactadoras. Herramientas menores.	Alteración de la vegetación natural o artificial (arbolado urbano) Alteración en la topografía y micro relieve local. Alteración de los horizontes superficiales del suelo. Modificación del paisaje. Alteración o contaminación de cursos muy localizados de aguas superficiales. Contaminación de napas subterráneas por vertido de efluentes.	Cumplimiento de Normativa vigente, el presente MGAS y monitoreo de acuerdo a los requerimientos de los mismos. Limitación del movimiento de suelos. Separación y resguardo de la capa vegetal para su reutilización Control de derrames de aceites y combustibles, etc. Mantenimiento adecuado de motores e inspección de maquinarias Señalización correcta de obra y comunicación a la población. Previsión y conocimiento de posibles interferencias con servicios. Canales de

OBRAS EN PROYECTOS DE URBANIZACIÓN - ETAPA CONSTRUCCION – Medio Biofísico / Construido					
Obras urbanización	Tareas implicadas	Materiales involucrados	Equipamientos necesarios	Potenciales impactos en esta etapa	Medidas de mitigación y buenas prácticas
				Contaminación del aire por emisión de maquinarias y material particulado. Generación de ruido por movimiento y operación de maquinarias. Alteración del movimiento urbano normal Deterioro de las instalaciones de servicios urbanos (energía eléctrica, gas, agua y teléfono). Obstrucción de las obras de drenaje o del escurrimiento superficial natural de las aguas.	comunicación con organismos y prestadores de servicios. Finalizada la obra: retiro de todos los desechos y elementos no naturales introducidos al sector. Y reposición de la cubierta superficial de los suelos, la vegetación y el tapiz vegetal
Otras Obras	Excavaciones. Zanjeos. Ejecución de obras especiales como uniones, derivaciones, sifones, vertederos,	Agua. Suelos (orgánicos, arcillas, limos, arenas, gravas, cantas o roca volada). Hormigones de distintos tipos.	Topadoras. Palas cargadoras. Retroexcavadoras Hormigoneras. Grúas	Alteración de la vegetación natural o artificial (arbolado urbano) Alteración en la topografía y micro relieve local. Alteración de los horizontes superficiales del suelo. Modificación del paisaje.	Cumplimiento de Normativa vigente, el presente MGAS y monitoreo de acuerdo a los requerimientos de los mismos. Limitación del movimiento de suelos. Separación y resguardo de la capa vegetal para su reutilización

OBRAS EN PROYECTOS DE URBANIZACIÓN - ETAPA CONSTRUCCION – Medio Biofísico / Construido					
Obras urbanización	Tareas implicadas	Materiales involucrados	Equipamientos necesarios	Potenciales impactos en esta etapa	Medidas de mitigación y buenas prácticas
	disipadores de energía, saltos especiales, rápidos u otras.	Mallas alambres para gaviones o colchonetas. Geotextiles, geomembranas, otros. Elementos prefabricados.	Camiones (volcadores, hidrantes, otros) Compactadoras. Herramientas menores.	Alteración o contaminación de cursos muy localizados de aguas superficiales. Contaminación de napas subterráneas por vertido de efluentes. Contaminación del aire por emisión de maquinarias y material particulado. Generación de ruido por movimiento y operación de maquinarias. Alteración del movimiento urbano normal Deterioro de las instalaciones de servicios urbanos (energía eléctrica, gas, agua y teléfono). Obstrucción de las obras de drenaje o del escurrimiento superficial natural de las aguas.	Control de derrames de aceites y combustibles, etc. Mantenimiento adecuado de motores e inspección de maquinarias Señalización correcta de obra y comunicación a la población. Previsión y conocimiento de posibles interferencias con servicios. Canales de comunicación con organismos y prestadores de servicios. Finalizada la obra: retiro de todos los desechos y elementos no naturales introducidos al sector. Y reposición de la cubierta superficial de los suelos, la vegetación y el tapiz vegetal

OBRAS EN PROYECTOS DE URBANIZACIÓN - ETAPA OPERACION – Medio Biofísico / Construido			
Obra	Funcionamiento	Potenciales impactos en esta etapa	Medidas de Mitigación y buenas prácticas
Conducciones a cielo abierto (Canales)	Recolección y conducción de excedentes hídricos desde y hacia sitios predeterminados.	Generación de malezas y vectores por falta de limpieza y conservación. Generación de olores por falta de limpieza y conservación. Modificación y contaminación parcial de niveles de agua freática elevada. Alteración definitiva de la hidrología superficial. (Efecto esperado).	Mantenimiento correcto. Traspaso de la obra a los correspondientes entes de prestadores de servicio Talleres con la población beneficiada para la apropiación correcta utilización de las obras. Fortalecimiento de la comunidad como contralor del correcto funcionamiento de los nuevos servicios.
Conducciones enterradas	Recolección y conducción de agua potable (red de agua), líquidos cloacales (red cloacal) excedentes hídricos (pluviales) desde y hacia sitios predeterminados.	Generación de vectores por falta de limpieza y conservación. Generación de olores por falta de limpieza y conservación. Modificación y contaminación parcial de niveles de agua freática elevada. Alteración definitiva de la hidrología superficial. (Efecto esperado).	Mantenimiento correcto. Traspaso de la obra a los correspondientes entes de prestadores de servicio Talleres con la población beneficiada para la apropiación correcta utilización de las obras. Fortalecimiento de la comunidad como contralor del correcto funcionamiento de los nuevos servicios
Conducciones en calles y cunetas	Recolección y conducción de excedentes hídricos desde y hacia sitios predeterminados.	Generación de malezas y vectores por falta de limpieza y conservación. Generación de olores por falta de limpieza y conservación.	Mantenimiento correcto. Traspaso de la obra a los correspondientes entes de prestadores de servicio

OBRAS EN PROYECTOS DE URBANIZACIÓN - ETAPA OPERACION – Medio Biofísico / Construido			
Obra	Funcionamiento	Potenciales impactos en esta etapa	Medidas de Mitigación y buenas prácticas
		Modificación y contaminación parcial de niveles de agua freática elevada. Alteración definitiva de la hidrología superficial. (Efecto esperado).	Talleres con la población beneficiada para la apropiación correcta utilización de las obras. Fortalecimiento de la comunidad como contralor del correcto funcionamiento de los nuevos servicios
Redes viales	Circulación vehicular	Contaminación aérea, sonora Aumento de superficie no absorbente del terreno (si es de asfalto) Aumento de la velocidad de escurrimiento superficial (si es de asfalto)	Forestación Talleres con la población: educación vial, mantenimiento del arbolado público, etc.
Lagunas de estabilización	Llenado cuando se producen excedentes hídricos extraordinarios. Retención de agua por espacios de tiempo limitado. Vaciado controlado con vertedero fijo.	Generación de malezas y vectores por falta de limpieza y conservación. Generación de olores por falta de limpieza y conservación. Modificación y contaminación parcial de niveles de agua freática elevada.	Mantenimiento correcto. Traspaso de la obra a los correspondientes entes de prestadores de servicio Talleres con la población beneficiada para la apropiación y correcta utilización de las obras. Fortalecimiento de la comunidad como contralor del correcto funcionamiento de los nuevos servicios
Otras Obras	Recolección, conducción, derivación o disipación de excedentes hídricos	Generación de malezas y vectores por falta de limpieza y conservación.	Mantenimiento correcto. Traspaso de la obra a los correspondientes entes de prestadores de servicio

OBRAS EN PROYECTOS DE URBANIZACIÓN - ETAPA OPERACION – Medio Biofísico / Construido			
Obra	Funcionamiento	Potenciales impactos en esta etapa	Medidas de Mitigación y buenas prácticas
	desde y hacia sitios predeterminados. Captación de excedentes hídricos para ser derivados hacia distinto tipo de conducciones y obras hidráulicas diversas.	Generación de olores por falta de limpieza y conservación. Modificación y contaminación parcial de niveles de agua freática elevada. Alteración definitiva de la hidrología superficial. (Efecto esperado).	Talleres con la población beneficiada para la apropiación y correcta utilización de las obras. Fortalecimiento de la comunidad como contralor del correcto funcionamiento de los nuevos servicios

Impactos Sociales

Los impactos sociales generados esperados por las obras son el objeto del Programa, ya que los barrios beneficiarios serán atendidos mediante la implementación de intervenciones integrales que contemplen la universalización del acceso a la infraestructura básica, al espacio público, al equipamiento comunitario, a la regularización dominial y al desarrollo humano.

Se listan a continuación impactos sociales generalmente asociados a las obras de urbanización.

Impactos Positivos:

- Mejora sustancial del hábitat por la provisión de servicios básicos.
- Mejora de la salud e higiene y disminución de costos asociados con el tratamiento de estos problemas de salud.
- Reducción de la vulnerabilidad a las inundaciones a través de más y mejores sistemas de drenaje urbano y otras obras de mitigación hidráulica.
- Reducción de la vulnerabilidad ambiental a través de obras de mitigación.
- Mejoras en la accesibilidad y conectividad del barrio.
- Las mejoras del espacio público se reflejan en impactos positivos tanto desde lo social como de lo ambiental.
- Empleo directo e indirecto y la creación de efectos multiplicadores en la cadena de suministro de bienes, y servicios.
- Ahorro de tiempo y generación de ingresos y contribución en las economías locales y desaliento de la migración.
- Otros: mejora de transparencia de los servicios, mayor oferta y confiabilidad y mejora economía.

Impactos Negativos Directos

- Incremento del riesgo de accidentes de operarios y resto de la población; molestias visuales, sonoras y por emisiones atmosféricas sobre la población vecina a las obras; afectación temporal de actividades residenciales y comerciales; molestias a la población por alteración del movimiento urbano normal y obstrucción del tránsito y transporte público (efecto barrera); molestias a la población por interrupción de servicios; entre otros, durante la etapa constructiva.
- Reasentamiento Involuntario: MPR⁷¹.

Impactos Negativos Indirectos

⁷¹ PBA ha preparado y el BM aprobado un Marco de Política de Reasentamiento (MPR) para el Programa que describe los principios del reasentamiento, las disposiciones institucionales y los criterios de diseño que se han de aplicar a los planes de reasentamiento relativos a los sub-proyectos que se prepararán durante la ejecución del Programa en base a lo que establece la Política Operacional 4.12 del BM sobre Reasentamiento Involuntario. El MPR forma parte del presente MGAS como Anexo 2.

- Efecto de aburguesamiento (*gentrification*⁷²), por aumento del valor de la tierra por mejoras de los servicios y desplazamiento de personas con menores recursos.

Más allá de los impactos que pueda provocar la obra en el medio social en sus etapas de construcción y operación (mencionados en la sección anterior), el principal riesgo identificado a lo largo del análisis desarrollado se relaciona con la sostenibilidad de los proyectos e intervenciones, comprendido tanto desde una visión económica como desde una apreciación cultural relacionada con la apropiación de los nuevos servicios y del espacio público por parte de los habitantes de los barrios precarios. En consecuencia, la sostenibilidad de las obras es un eje principal a considerar en el diseño de los sub-proyectos del Componente 2.

⁷² Efecto de Aburguesamiento (Gentrification, en inglés): restauración de áreas degradadas urbanas de la clase media, que resulta en el desplazamiento de personas de bajos ingresos.

Anexo 4 – Ley Provincial N° 11.723

LEY N° 11.723 Ley Integral del Medio Ambiente y los Recursos Naturales.

TITULO I

DISPOSICIONES PRELIMINARES

CAPITULO UNICO - DEL OBJETO y DEL AMBITO DE APLICACION

Artículo 1º: La presente ley, conforme el artículo 28º de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires, tiene por objeto la protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del ambiente en general en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, a fin de preservar la vida en su sentido más amplio; asegurando a las generaciones presentes y futuras la conservación de la calidad ambiental y la diversidad biológica.

TITULO II

Disposiciones Generales

CAPITULO I - De los Derechos y Deberes de los Habitantes

Artículo 2º: El Estado Provincial garantiza a todos sus habitantes los siguientes derechos:

Inciso a): A gozar de un ambiente sano, adecuado para el desarrollo armónico de la persona.-

Inciso b): A la información vinculada al manejo de los recursos naturales que administre el Estado.-

Inciso c): A participar de los procesos en que esté involucrado el manejo de los recursos naturales y la protección, conservación, mejoramiento y restauración del ambiente en general, de acuerdo con lo que establezca la reglamentación de la presente.-

Inciso d): A solicitar a las autoridades de adopción de medidas tendientes al logro del objeto de la presente Ley, y a denunciar el incumplimiento de la misma.

Artículo 3º: Los habitantes de la Provincia tienen los siguientes deberes:

Inciso a): Proteger, conservar y mejorar el medio ambiente y sus elementos constitutivos, efectuando las acciones necesarias a tal fin.-

Inciso b): Abstenerse de realizar acciones u obras que pudieran tener como consecuencia la degradación del ambiente de la Provincia de Buenos Aires.-

CAPITULO II - De la Política Ambiental

Artículo 4º: El Poder Ejecutivo Provincial, a través del Instituto Provincial del Medio Ambiente deberá fijar la Política Ambiental, de acuerdo a la Ley 11.469 y a lo normado en la presente, y coordinar su

ejecución descentralizada con los municipios, a cuyo efecto arbitrará los medios para su efectiva aplicación.-

Artículo 5º: El Poder Ejecutivo Provincial y los municipios garantizarán, en la ejecución de las Políticas de gobierno la observancia de los derechos reconocidos en el artículo 2º, así como también de los principios de política ambiental que a continuación se enumeran:

Inciso a): El uso y aprovechamiento de los recursos naturales, debe efectuarse de acuerdo a criterios que permitan el mantenimiento de los biomas.

Inciso b): Todo emprendimiento que implique acciones u obras que sean susceptibles de producir efectos negativos sobre el ambiente y/o sus elementos debe contar con una evaluación de impacto ambiental previa.-

Inciso c): La restauración del ambiente que ha sido alterado por impactos de diverso origen deberá sustentarse en exhaustivos conocimientos del medio, tanto físico como social; a tal fin el Estado promoverá de manera integral los estudios básicos y aplicados en ciencias ambientales.-

Inciso d): La planificación del crecimiento urbano e industrial deberá tener en cuenta, entre otros, los límites físicos del área en cuestión, las condiciones de mínimo subsidio energético e impacto ambiental para el suministro de recursos y servicios, y la situación socioeconómica de cada región atendiendo a la diversidad cultural de cada una de ellas en relación con los eventuales conflictos ambientales y sus posibles soluciones.-

Inciso e): El Estado Provincial promoverá la formación de individuos responsables y solidarios con el medio ambiente. A tal efecto la educación ambiental debe incluirse en todos los niveles del sistema educativo, bajo pautas orientadas a la definición y búsqueda de una mejor calidad de vida.-

Artículo 6º: El Estado Provincial y los municipios tienen la obligación de fiscalizar las acciones antrópicas que puedan producir un menoscabo al ambiente, siendo responsables de las acciones y de las omisiones en que incurran.-

CAPITULO III - DE LOS INSTRUMENTOS DE LA POLÍTICA AMBIENTAL

Del Planeamiento y Ordenamiento Ambiental

Artículo 7º: En la localización de actividades productivas de bienes y/o servicios, en el aprovechamiento de los recursos naturales y en la localización y regulación de los asentamientos humanos deberá tenerse en cuenta:

- a) La naturaleza y características de cada bioma;
- b) La vocación de cada zona o región, en función de sus recursos, la distribución de la población y sus características geo-económicas en general;
- c) Las alteraciones existentes en los biomas por efecto de los asentamientos humanos, de las actividades económicas o de otras actividades humanas o fenómenos naturales.

Artículo 8º: Lo prescripto en el artículo anterior será aplicable:

- a) En lo que hace al desarrollo de actividades productivas de bienes y/o servicios y aprovechamiento de recursos naturales:
- 1) Para la realización de obras públicas.
 - 2) Para las autorizaciones de construcción y operación de plantas o establecimientos industriales, comerciales o de servicios.
 - 3) Para las autorizaciones relativas al uso del suelo para actividades agropecuarias, forestales y primarias en general.
 - 4) Para el financiamiento de actividades mencionadas en el inciso anterior a los efectos de inducir su adecuada localización.
 - 5) Para el otorgamiento de concesiones, autorizaciones o permisos para el uso y aprovechamiento de aguas.
 - 6) Para el otorgamiento de concesiones, permisos y autorizaciones para el aprovechamiento de las especies de flora y fauna silvestres.
- b) En lo referente a la localización y regulación de los asentamientos humanos:
- 1) Para la fundación de nuevos centros de población y la determinación de los usos y destinos del suelo urbano y rural.
 - 2) Para los programas del gobierno y su financiamiento destinados a infraestructura, equipamiento urbano y vivienda.
 - 3) Para la determinación de parámetros y normas de diseño, tecnologías de construcción, usos y aprovechamiento de viviendas.

De las Medidas de Protección de Areas Naturales

Artículo 9º: Los organismos competentes propondrán al Poder Ejecutivo las medidas de protección de las áreas naturales, de manera que se asegure su protección, conservación y restauración, especialmente los más representativos de la flora y fauna autóctona y aquellos que se encuentran sujetos a procesos de deterioro o degradación.

Del Impacto Ambiental

Artículo 10º: Todos los proyectos consistentes en la realización de obras o actividades que produzcan o sean susceptibles de producir algún efecto negativo al ambiente de la Provincia de Buenos Aires y/o sus recursos naturales, deberán obtener una DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL expedida por la autoridad ambiental provincial o municipal según las categorías que establezca la reglamentación de acuerdo a la enumeración enunciativa incorporada en el anexo II de la presente ley.

Artículo 11: Toda persona física o jurídica, pública o privada, titular de un proyecto de los alcanzados por el artículo anterior está obligada a presentar conjuntamente con el proyecto, una EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL de acuerdo a las disposiciones que determine la autoridad de aplicación en virtud del artículo 13º.

Artículo 12º: Con carácter previo a la resolución administrativa que se adopte para la realización y/o autorización de las obras o actividades alcanzadas por el artículo 10º, la autoridad competente remitirá

el expediente a la autoridad ambiental provincial o municipal con las observaciones que crea oportunas a fin de que aquella expida la DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL.

Artículo 13º: La autoridad ambiental provincial deberá:

Inciso a): Seleccionar y diseñar los procedimientos de evaluación de impacto ambiental, y fijar los criterios para su aplicación a proyectos de obras o actividades alcanzados por el artículo 10º.

Inciso b): Determinar los parámetros significativos a ser incorporados en los procedimientos de evaluación de impacto.

Inciso c): Instrumentar procedimientos de evaluación medio ambiental inicial para aquellos proyectos que no tengan un evidente impacto significativo sobre el medio.

Artículo 14º: La autoridad ambiental provincial o municipal pondrá a disposición del titular del proyecto, todo informe o documentación que obre en su poder, cuando estime que puedan resultar de utilidad para realizar o perfeccionar la EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL exigida por la presente Ley.

Artículo 15º: La autoridad ambiental de aplicación exigirá que las EVALUACIONES DE IMPACTO AMBIENTAL se presenten expresadas en forma clara y sintética, con identificación de las variables objeto de consideración e inclusión de conclusiones finales redactadas en forma sencilla.

Artículo 16º: Los habitantes de la Provincia de Buenos Aires podrán solicitar las EVALUACIONES DE IMPACTO AMBIENTAL presentadas por las personas obligadas en el artículo 11º. La autoridad ambiental deberá respetar la confidencialidad de las informaciones aportadas por el titular del proyecto a las que le otorgue dicho carácter.

Artículo 17º: La autoridad ambiental provincial o municipal según correspondiere arbitrará los medios para la publicación del listado de las EVALUACIONES DE IMPACTO AMBIENTAL presentadas para su aprobación, así como del contenido de las DECLARACIONES DE IMPACTO AMBIENTAL del artículo 19º.

Artículo 18º: Previo a la emisión de la DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL, la autoridad ambiental que corresponda, deberá recepcionar y responder en un plazo no mayor de treinta (30) días todas las observaciones fundadas que hayan sido emitidas por personas físicas o jurídicas, públicas o privadas interesadas en dar opinión sobre el impacto ambiental del proyecto. Asimismo cuando la autoridad ambiental provincial o municipal lo crea oportuno, se convocará a audiencia pública a los mismos fines.

Artículo 19: La DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL deberá tener por fundamento el dictamen de la autoridad ambiental provincial o municipal y, en su caso las recomendaciones emanadas de la audiencia pública convocada a tal efecto.

Artículo 20: La DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL constituye un acto administrativo de la autoridad ambiental provincial o

Inciso a) La aprobación de la realización de la obra o actividad peticionada.

Inciso b) La aprobación de la realización de la obra o actividad peticionada en forma condicionada al cumplimiento de instrucciones modificatorias.

Inciso c) La oposición a la realización de la obra o actividad solicitada.

Artículo 21º: Se remitirá copia de todas las DECLARACIONES DE IMPACTO AMBIENTAL emitidas por la autoridad provincial y municipal al Sistema Provincial de Información Ambiental que se crea por el artículo 27º de la presente ley.

Las DECLARACIONES DE IMPACTO AMBIENTAL, también podrán ser consultadas por cualquier habitante de la Provincia de Buenos Aires en la repartición en que fueron emitidas.

Artículo 22º: La autoridad ambiental provincial o municipal que expidió la DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL tendrá la obligación de verificar periódicamente el cumplimiento de aquellas. En el supuesto del artículo 20º inciso c) la autoridad ambiental remitirá la documentación a su titular con las observaciones formuladas y las emanadas de la audiencia pública en el supuesto del artículo 18º, para la reelaboración o mejora de la propuesta.

Artículo 23º: Sin un proyecto de los comprendidos en el presente Capítulo comenzara a ejecutarse sin haber obtenido previamente la DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL, deberá ser suspendido por la autoridad ambiental provincial o municipal correspondiente. En el supuesto que éstas omitieran actuar, el proyecto podrá ser suspendido por cualquier autoridad judicial con competencia territorial sin perjuicio de la responsabilidad a que hubiere lugar.

Asimismo se acordará la suspensión cuando ocurriera alguna de las siguientes circunstancias:

Inciso a): Falseamiento u ocultación de datos en el procedimiento de evaluación.

Inciso b): Incumplimiento de las condiciones ambientales impuestas para la ejecución del proyecto.

Artículo 24º: Las autoridades provincial y municipal deberán llevar un registro actualizado de las personas físicas o jurídicas habilitadas para la elaboración de las EVALUACIONES DE IMPACTO AMBIENTAL regulada en el presente capítulo.

De las Normas Técnicas Ambientales.

Artículo 25º: Las normas técnicas ambientales determinarán los parámetros y niveles guías de calidad ambiental de los cuerpos receptores que permitan garantizar las condiciones necesarias para asegurar la calidad de vida de la población, la perdurabilidad de los recursos naturales y la protección de todas las manifestaciones de vida.

Del Sistema Provincial de Información Ambiental

Artículo 26º: Las entidades tendrán la obligación de suministrar a las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que así lo soliciten, la información de que dispongan en materia de medio ambiente, recursos naturales, y de las declaraciones de impacto ambiental conforme lo dispuesto en el artículo 20º segunda parte. Dicha información sólo podrá ser denegada cuando la entidad le confiera el carácter de confidencial.

Artículo 27º: El Poder Ejecutivo Provincial, a través del Instituto Provincial del Medio Ambiente, instrumentará el sistema Provincial de Información Ambiental, coordinando su implementación con los municipios.

Dicho sistema deberá reunir toda la información existente en materia ambiental proveniente del sector público y privado, y constituirá una base de datos interdisciplinaria accesible a la consulta de todo aquel que así lo solicite.

Artículo 28º: El Sistema de Información Ambiental se organizará y mantendrá actualizado con datos físicos, económicos, sociales, legales y todos aquellos vinculados a los recursos naturales y al ambiente en general.

De la Educación y Medios de Comunicación.

Artículo 29º: El Estado Provincial y los municipios en cumplimiento de su deber de asegurar la educación de sus habitantes procurará:

- a) La incorporación de contenidos ecológicos en los distintos ciclos educativos, especialmente en los niveles básicos.
- b) El fomento de la investigación en las instituciones de educación superior desarrollando planes y programas para la formación de especialistas que investiguen las causas y efectos de fenómenos ambientales.
- c) La promoción de jornadas ambientales con participación de la comunidad, campañas de educación popular, en medios urbanos y rurales, respetando las características de cada región.
- d) La motivación de los miembros de la sociedad para que formulen sugerencias y tomen iniciativas para la protección del medio en que viven.
- e) La capacitación para el desarrollo de tecnologías adecuadas que compatibilicen el crecimiento económico con la preservación de los recursos naturales, la conservación y mejoramiento de la calidad de vida.

Artículo 30º: El gobierno Provincial coordinará con los municipios programas de educación, difusión y formación de personal en el conocimiento de la temática ambiental. Para ello, podrá celebrar convenios con instituciones de educación superior, centros de investigación, instituciones públicas y privadas, investigadores y especialistas en la materia.

Artículo 31º: El gobierno Provincial difundirá programas de educación y divulgación apropiados para la protección y manejo de los recursos naturales por medio de acuerdos con los medios masivos de comunicación gráficos, radio y televisión.

De los Incentivos a la Investigación, Producción e Instalación de Tecnologías relacionadas con la Protección del Ambiente.

Artículo 32º: El Poder Ejecutivo Provincial priorizará en sus políticas de crédito, de desarrollo industrial, agropecuario y fiscal, aquellas actividades de investigación, producción e instalación de tecnologías vinculadas con el objeto de la presente.

Artículo 33º: La autoridad de aplicación podrá promover la celebración de convenios con universidades, institutos y/o centros de investigación con el fin de implementar, entre otras, las normas que rigen el impacto ambiental.

CAPITULO IV - De la Defensa JURISDICCIONAL

Artículo 34º: Cuando a consecuencia de acciones del Estado se produzcan daños o pudiera derivarse una situación de peligro al ambiente y/o los recursos naturales ubicados en territorio provincial, cualquier habitante de la Provincia podrá acudir ante la dependencia que hubiere actuado u omitido actuar a fin de solicitar se deje sin efecto el acto y/o activar los mecanismos fiscalizadores pertinentes.

Artículo 35º: Cuando la decisión administrativa definitiva resulte contraria a lo peticionado el afectado, el defensor del pueblo y/o las asociaciones que propendan a la protección del ambiente, quedarán habilitados para acudir ante la justicia con competencia en lo contencioso administrativo que dictaminará sobre la legalidad de la acción u omisión cuestionada.

Artículo 36º: En los casos en que el daño o la situación de peligro sea consecuencia de acciones u omisiones de particulares, el afectado, el defensor del pueblo y/o las asociaciones que propendan a la protección del ambiente podrán acudir directamente ante los tribunales ordinarios competentes ejercitando:

- a) Acción de protección a los fines de la prevención de los efectos degradantes que pudieran producirse;
- b) Acción de reparación tendiente a restaurar o recomponer el ambiente y/o los recursos naturales ubicados en el territorio provincial, que hubieren sufrido daños como consecuencia de la intervención del hombre.

Artículo 37º: El trámite que se imprimirá a las actuaciones será el correspondiente al juicio sumarísimo.

El accionante podrá instrumentar toda la prueba que asista a sus derechos, solicitar medidas cautelares, e interponer todos los recursos correspondientes.

Artículo 38º: Las sentencias que dicten los tribunales en virtud de lo preceptuado por este Capítulo, no harán cosa juzgada en los casos en que la decisión desfavorable al accionante, lo sea por falta de prueba.

TITULO III

Disposiciones Especiales

CAPITULO I - De las Aguas

Artículo 39º: Los principios que regirán la implementación de políticas para la protección y mejoramiento del recurso agua, serán los siguientes:

- a) Unidad de gestión.
- b) Tratamiento integral de los sistemas hidráulicos y del ciclo hidrológico.
- c) Economía del recurso.
- d) Descentralización operativa.
- e) Coordinación entre organismos de aplicación involucrados en el manejo del recurso.
- f) Participación de los usuarios.

Artículo 40º: La autoridad de aplicación provincial deberá:

- a) Realizar un catastro físico general, para lo cual podrá implementar los convenios necesarios con los organismos técnicos y de investigación.
- b) Establecer patrones de calidad de aguas y/o niveles guías de los cuerpos receptores (ríos, arroyos, lagunas, etc).
- c) Evaluar en forma permanente la evolución del recurso, tendiendo a optimizar la calidad del mismo.

Artículo 41º: El Estado deberá disponer las medidas para la publicación oficial y periódica de los estudios referidos en el artículo anterior, así como también remitirlos al Sistema Provincial de Información Ambiental que crea el artículo 27º.

Artículo 42º: Las reglamentaciones vigentes deberán actualizar los valores y agentes contaminantes en ellas contenidos e incorporar los no contemplados, teniendo en cuenta para ello normas nacionales e internacionales aplicables.

Artículo 43º: El tratamiento integral del recurso deberá efectuarse teniendo en cuenta las regiones hidrográficas y/o cuencas hídricas existentes en la Provincia. A ese fin, se propicia la creación del Comité de Cuencas en los que participen el Estado Provincial, a través de las reparticiones competentes, los municipios involucrados, las entidades intermedias con asiento en la zona, y demás personas físicas o jurídicas, públicas o privadas que en cada caso se estime conveniente.

Artículo 44º: Cuando el recurso sea compartido con otras jurisdicciones provinciales o nacionales, deberán celebrarse los pertinentes convenios a fin de acordar las formas de uso, conservación y aprovechamiento.

CAPITULO II - Del Suelo

Artículo 45º: Los principios que regirán el tratamiento e implementación de políticas tendientes a la protección y mejoramiento del recurso suelo serán las siguientes:

- a) Unidad de gestión.
- b) Elaboración de planes de conservación y manejo de suelos.

c) Participación de juntas promotoras, asociaciones de productores, universidades y centros de investigación, organismos públicos y privados en la definición de políticas de manejo del recurso.

d) Descentralización operativa.

e) Implementación de sistemas de control de degradación del suelo y propuestas de explotación en función de la capacidad productiva de los mismos.

i) Implementación de medidas especiales para las áreas bajo procesos críticos de degradación que incluyan introducción de prácticas y tecnologías apropiadas.

g) Tratamiento impositivo diferenciado.

Artículo 46º: La autoridad provincial de aplicación deberá efectuar:

a) Clasificación o reclasificación de suelos de acuerdo a estudios de aptitud y ordenamiento en base a regiones hidrogeográficas.

b) Establecimientos de normas o patrones de calidad ambiental.

c) Evaluación permanente de su evolución tendiendo a optimizar la calidad del recurso.

Artículo 47º: El Estado deberá disponer las medidas necesarias para la publicación oficial y periódica de los estudios referidos, así como también remitirlos al Sistema Provincial de Información Ambiental que crea el artículo 27º.

Artículo 48º: Las reglamentaciones vigentes deberán actualizar los valores y agentes contaminantes en ella contenidos e incorporar los no contemplados, observando para ello normas nacionales e internacionales aplicables.

Artículo 49º: En los casos en que la calidad del recurso se hubiera deteriorado en virtud del uso al que fuera destinado por aplicación directa o indirecta de agroquímicos, o como resultado de fenómenos ambientales naturales; la autoridad de aplicación en coordinación con los demás organismos competentes de la Provincia, dispondrá las medidas tendientes a mejorar y/o restaurar sus condiciones, acordando con sus propietarios la forma en que se implementarán las mismas.

CAPITULO III - De la Atmósfera.

Artículo 50º: La autoridad de aplicación competente se regirá por los siguientes principios para definir los parámetros de calidad del aire de manera tal que resulte satisfactorio para el normal desarrollo de la vida humana, animal y vegetal:

a) Definir criterios de calidad del aire en función del cuerpo receptor.

b) Especificar los niveles permisibles de emisión por contaminantes y por fuentes de contaminación.

c) Controlar las emisiones industriales y vehiculares que puedan ser nocivas para los seres vivos y el ambiente teniendo en cuenta los parámetros establecidos en el inciso anterior.

- d) Coordinar y convenir con los municipios, la instalación de equipos de control adecuados según las características de la zona y las actividades que allí se realicen.
- e) Determinar las normas técnicas a tener en cuenta para el establecimiento e implementación de los sistemas de monitoreo del aire.
- f) Expedir en coordinación con el ente Provincial Regulador Energético las normas y estándares que deberán ser observados, considerando los valores de concentración máximos permisibles.
- g) Controlar las emisiones de origen energético incluida las relacionadas con la actividad nuclear, en todo lo que pudiera afectar a la salud humana, animal y vegetal.
- h) Implementación de medidas de alerta y alarma ambiental desde el municipio.

Artículo 51: La autoridad de aplicación promoverá en materia de contaminación atmosférica producida por ruidos molestos o parásitos, su prevención y control por parte de las autoridades municipales competentes.

CAPITULO IV - De la Energía.

Artículo 52º: El Ente Provincial Regulador Energético deberá promover:

Inciso a): La investigación, desarrollo y utilización de nuevas tecnologías aplicadas a fuentes de energía tradicionales y alternativas;

Inciso b): El uso de la energía disponible preservando el medio ambiente.

Artículo 53º: Las personas físicas o jurídicas, públicas, privadas o mixtas que deseen generar energía de cualquier clase que sea, deberán solicitar concesión o permiso al Ente Provincial Regulador Energético, previa evaluación de su impacto ambiental.

Artículo 54º: Para lograr ahorro energético el Ente Provincial Regulador Energético deberá elaborar planes y definir los instrumentos y mecanismos para la asistencia de los usuarios.

CAPITULO V - De la Flora.

Artículo 55º: A los fines de protección y conservación de la flora autóctona y sus frutos, el Estado Provincial tendrá a su cargo:

- a) La implementación de su relevamiento y registro, incluyendo localización de especies, fenología y censo poblacional periódico.
- b) La creación de un sistema especial de protección, ex-situ e in-situ, de germoplasma de especies autóctonas, dando prioridad a aquellas en riesgo de extinción.
- c) La fijación de normas para autorización, registro y control de uso y manejo de flora autóctona.
- d) La planificación de recupero y enriquecimiento de bosques autóctonos.

e) El contralor de contaminación química y biológica de suelos en áreas protegidas, mediante el monitoreo periódico de la flora de la rizófera, como así también el control fitosanitario de las especies vegetales de dichas áreas.

f) El fomento de uso de métodos alternativos de control de malezas y otras plagas a fin de suplir el empleo de pesticidas y agroquímicos en general.

g) La promoción de planes de investigación y desarrollo sobre especies autóctonas potencialmente aplicables en el agro, la industria y el comercio.

Artículo 56º: En relación con las especies cultivadas, el Estado Provincial promoverá a través de regímenes especiales las siguientes actividades:

a) La forestación, reforestación y plantación de árboles y otras cubiertas vegetales tendientes a atenuar la erosión de los suelos, fijar dunas, recuperar zonas inundables y proteger áreas de interés estético y de valor histórico o científico.

b) La implementación de programas de control integrado de plagas.

c) La creación de zonas productoras de bienes libres de agroquímicos, plagas o enfermedades.

d) La creación de un sistema especial de protección, ex-situ e in-situ de germoplasma de especies cultivadas.

Artículo 57º: La introducción al territorio provincial de especies, variedades o líneas exóticas con fines comerciales, sólo será permitida por la autoridad de aplicación de la presente, previo estudio de riesgo ambiental pertinente. La autoridad de aplicación podrá realizar estudios tendientes a evaluar el impacto ambiental producido por las especies, variedades o líneas exóticas introducidas con anterioridad a la vigencia de la presente ley.

Artículo 58º: El Estado Provincial implementará un sistema de prevención y combate de incendios de bosques, pastizales y otras áreas naturales potencialmente amenazadas.

Artículo 59º: La autoridad de aplicación deberá remitir al Sistema Provincial de Información Ambiental, creado en el artículo 27, toda la información sobre el recurso, resultante de censos, estudios o cualquier otro relevamiento del mismo.

CAPITULO VI - De la Fauna.

Artículo 60º: A los fines de protección y conservación de la fauna silvestre, el Estado Provincial tendrá a su cargo:

a) La implementación de censos poblacionales periódicos, registro y localización de especies y nichos ecológicos, y estudios de dinámica de poblaciones dentro del territorio provincial.

b) La adopción de un sistema integral de protección para las especies en retracción poblacional o en peligro de extinción, incluyendo la preservación de áreas de distribución geográfica de las mismas.

- c) La determinación de normas para la explotación en cautiverio y comercialización de fauna silvestre, sea autóctona o exótica.
- d) El contralor periódico de las actividades desarrolladas en las estaciones de cría de animales silvestres.
- e) La elaboración de listados de especies exóticas no recomendables para su introducción en el territorio provincial.
- f) la promoción de métodos alternativos de control de plagas que permitan la reducción paulatina hasta la eliminación definitiva de agroquímicos.

Artículo 61º: Podrá mediar autorización expresa de introducción de fauna exótica para cría en cautiverio o semicautiverio, conforme el artículo 267º del Código Rural (Ley 10.081), cuando se cumplan los siguientes requisitos no excluyentes de otros que oportunamente determine la autoridad competente:

- a) Que se trate de especies estenoicas, no agresivas, no migratorias y no pertenecientes a géneros registrados para las provincias zoogeográficas de la región.
- b) Que los especímenes introducidos sean sometidos a estudios parasitológicos.
- c) Que los criaderos cumplan con las normas de seguridad que a tal fin sean establecidas por la autoridad competente.

Artículo 62º: La autoridad de aplicación podrá realizar estudios tendientes a evaluar el impacto ambiental producido por las especies de fauna exótica introducidas con anterioridad a la vigencia de la presente ley.

Artículo 63º: La autoridad de aplicación determinará las especies que circunstancialmente se hallan convertido en dañinas, perjudiciales o en plaga, actualizando periódicamente dicha nómina.

Artículo 64º: La autoridad de aplicación deberá remitir al Sistema Provincial de Información Ambiental, creado en el artículo 27º, toda la información sobre el recurso, resultante de censos o cualquier otro relevamiento del mismo.

CAPITULO VII - De los Residuos.

Artículo 65º: La gestión de todo residuo que no esté incluido en las categorías de residuo especial, patogénico y radioactivo, será de incumbencia y responsabilidad municipal. Respecto de los Municipios alcanzados por el Decreto Ley 9111/78, el Poder Ejecutivo provincial promoverá la paulatina implementación del principio establecido en este artículo, así como también de lo normado en los artículos 66º y 67º de la presente.

Artículo 66º: La gestión municipal, en el manejo de los residuos, implementará los mecanismos tendientes a:

- a) La minimización en su generación.
- b) La recuperación de materia y/o energía.

c) La evaluación ambiental de la gestión sobre los mismos.

d) La clasificación en la fuente.

e) La evaluación de impacto ambiental, previa localización de sitios para disposición final.

Artículo 67º: Los organismos provinciales competentes y el C.E.A.M.S.E. deberán:

a) Brindar la asistencia técnica necesaria a los fines de garantizar la efectiva gestión de los residuos.

b) Propiciar la celebración de acuerdos regionales sobre las distintas operaciones a efectos de reducir la incidencia de los costos fijos y optimizar los servicios.

Artículo 68º: Los residuos peligrosos, patogénicos y radioactivos se regirán por las normas particulares dictadas al efecto.

CAPITULO VIII - Del Régimen de Control y Sanciones Administrativas.

Artículo 69º: La Provincia y los Municipios según el ámbito que corresponda, deben realizar actos de inspección y vigilancia para verificar el cumplimiento de las disposiciones de esta ley y del reglamento que en su consecuencia se dicte.

Artículo 70º: Las infracciones que serán calificadas como muy leves, leves, graves y muy graves deberán se reprimidas con las siguientes sanciones, las que además podrán ser acumulativas:

Inciso a): Apercibimiento.

Inciso b): Multa de aplicación principal o accesoria entre uno y mil salarios mínimos de la administración pública bonaerense.

Inciso c): Suspensión total o parcial de la concesión, licencia y/o autorización otorgada, pudiendo establecerse plazos y condiciones para subsanar las irregularidades detectadas.

Inciso d): Caducidad total o parcial de la concesión, licencia y/o autorización otorgadas.

Inciso e): Clausura temporal o definitiva, parcial o total del establecimiento.

Inciso f): Obligación de publicar la parte dispositiva de la resolución condenatoria a cargo del infractor; y en su caso el plan de trabajo a los fines de recomponer la situación al estado anterior.

Artículo 71º: A fin de determinar el tipo y graduación de la sanción deberá tenerse en cuenta la magnitud del daño o peligro ambiental ocasionados, la condición económica del infractor, su capacidad de enmendar la situación generada y el carácter de reincidente.

Artículo 72º: Las resoluciones podrán ser recurridas por los interesados siguiendo lo establecido por la Ley de Procedimiento Administrativo de la Provincia.

TITULO IV

Disposiciones Orgánicas

CAPITULO UNICO - DE los Organismos de Aplicación

Artículo 73º: Serán organismos de aplicación de la presente ley el INSTITUTO PROVINCIAL DE MEDIO AMBIENTE, cada una de las reparticiones provinciales con incumbencia ambiental conforme el deslinde de competencias que aquél efectúe en virtud del artículo 2º de la Ley 11.469 y los Municipios.

Artículo 74º: La Provincia asegurará a cada Municipio el poder de policía suficiente para la fiscalización y cumplimiento de las normas ambientales garantizándole la debida asistencia técnica.

Artículo 75º: Todo municipio podrá verificar el cumplimiento de las normas ambientales inspeccionando y realizando constataciones a efectos de reclamar la intervención de la autoridad competente. Asimismo en caso de emergencia podrá tomar decisiones de tipo cautelar o precautorio dando inmediato aviso a la autoridad que corresponda.

Artículo 76º: El Poder Ejecutivo Provincial propiciará la creación de regiones a los fines del tratamiento integral de la problemática ambiental. Estas regiones estarán a cargo de Consejos Regionales los que entre otras tendrán las siguientes funciones:

- a) Proponer al Instituto Provincial de Medio Ambiente los lineamientos de la política ambiental y coordinar su instrumentación en la región.
- b) Promover medidas de protección regional para la prevención y control de la contaminación.
- c) Compatibilizar el desarrollo económico de la región con la sustentabilidad de los recursos implicados.

Artículo 77º: Los municipios en el marco de sus facultades podrán dictar normas locales conforme las particularidades de cada realidad, y siempre que no contradigan los principios establecidos en la presente ley y en la reglamentación que en su consecuencia se dicte.

TITULO V

Disposiciones Complementarias

CAPITULO UNICO - Modificaciones al Régimen de Faltas Municipales.

Artículo 78º: Incorpórase al Decreto Ley 8751/77 T.O. Decreto 8526/86, los siguientes artículos:

"Artículo 4 bis: Se considerarán faltas de especial gravedad aquellas que atentaren contra las condiciones ambientales y de salubridad pública, en especial las infracciones a las ordenanzas que regulan:

- Inciso a): Condiciones de higiene y salubridad que deben reunir los sitios públicos, los lugares de acceso público y los terrenos baldíos.
- Inciso b): Prevención y eliminación de la contaminación ambiental de los cursos y cuerpos de agua y el aseguramiento de la conservación de los recursos naturales.

Inciso c): Elaboración, transporte, expendio y consumo de productos alimentarios y las normas higiénico-sanitarias, bromatológicas y de identificación comercial.

Inciso d): Instalación y funcionamiento de abastos, mataderos, mercados y demás lugares de acopio y concentración de productos animales.

Inciso e): Radiación, habilitación y funcionamiento de establecimientos comerciales e industriales de la primera y segunda categoría de acuerdo a la Ley 11.459."

"Artículo 6 bis: En caso de infracción a las normas cuyas materias se detallan en el artículo 4 bis, la pena de multa podrá ascender hasta la suma del triplo de la establecida como tope en el artículo 6º."

"Artículo 7 bis: La sanción de arresto podrá elevarse a noventa (90) días en los casos que como resultado directo o indirecto de las emisiones, descargas, vuelcos, o vertidos de cualquier naturaleza (residuos sólidos, líquidos, gaseosos), se ocasionare perjuicio o se genere situación de peligro para el medio ambiente y/o la salud de las personas."

"Artículo 9 bis: La sanción de inhabilitación podrá ser hasta ciento ochenta (180) días respecto de los supuestos contemplados en el artículo 4º bis."

Artículo 79º: Modificase el siguiente artículo del decreto-Ley 8751/77 T.O. Decreto 8256/86, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"Artículo 5: La sanción de amonestación sólo podrá ser aplicada como sustitutiva de la multa o arresto. Esta facultad no podrá utilizarse en caso de reincidencia, ni en los supuestos contemplados en el artículo 4º bis."

Artículo 80º: Cuando se trate de establecimientos industriales, las normas que regulan las evaluaciones del impacto ambiental, artículos 10 a 25 de la presente ley, deberán adecuarse con ley 11.459 y su Decreto reglamentario a fin de exigirles en un solo procedimiento el cumplimiento de las disposiciones legales referidas a esa temática.

Disposiciones Transitorias.

Artículo 81º: Hasta tanto no sea establecido el fuero en lo contencioso administrativo de acuerdo con lo preceptuado por los artículos 166º, 215º y concordantes de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires sancionada en septiembre de 1994, las acciones previstas en el artículo 36º de la presente ley se interpondrán ante la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires.

Artículo 82: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dada en la Sala de Sesiones de la Honorable Legislatura de la Provincia de Buenos Aires, en la ciudad de La Plata, a los nueve días del mes de noviembre de mil novecientos noventa y cinco.

FDO: ALEJANDRO HUGO CORVATTA (Vicepte. 1ro. Senado Pcia.- Bs. As.)

OSVALDO JOSE MERCURI (Pte. H. Cma. Diputados Pcia. Bs. As.)

Dr. JORGE ALBERTO LANDAU (Secr. Legislativo H. Senado Pcia. Bs. As.)

Dr. MANUEL EDUARDO ISASI (Secr. Legislativo H. Cma. Diputados)

ANEXO I

GLOSARIO

AMBIENTE: (medio, entorno, medio ambiente); Sistema constituido por factores naturales, culturales y sociales, interrelacionados entre sí, que condicionan la vida del hombre a la vez que constantemente son modificados y condicionados por éste.

AREA NATURAL: Lugar físico o espacio en donde uno o más elementos naturales o la naturaleza en su conjunto, no se encuentran alterados por el hombre o por algún factor natural que pudiera incidir sobre su equilibrio original.

BIOMA: Grande unidades ecológicas definidas por factores ambientales, por las plantas y animales que las componen. Gran espacio vital con un ambiente determinado, un mismo tipo de clima y una vegetación y fauna características. Ejemplo de bioma: tundra, taiga, bosque eurosiberiano, sabana, etc.

CONSERVAR: Empleo de los conocimientos ecológicos en el uso racional de los recursos naturales, permitiendo así el beneficio del mayor número de personas, tanto en el presente como en las generaciones futuras.

CONTAMINACION: Alteración reversible o irreversible de los ecosistemas o de alguno de sus componentes producida por la presencia en concentraciones superiores al umbral mínimo o la actividad de sustancias o energías extrañas a un medio determinado.

CONTROL INTEGRADO DE PLAGAS: Mezcla atinada de compuestos químicos degradables, control biológico, cultivo diversificado y selección genética para resistencia.

CUENCA HIDRICA SUPERFICIAL: Territorio geográfico en el que las aguas que escurren superficialmente afluyen a un colector común (río), y son drenadas por éste. También puede desaguar en un cuerpo de agua (lago, laguna) o, directamente en el mar. Topográficamente las líneas divisorias o de partición de las aguas superficiales constituyen el límite de las cuencas hídricas superficiales.

ECOSISTEMA: Sistema relativamente estable en el tiempo y termodinámicamente abierto en cuanto a la entrada y salida de sustancias y energía. Este sistema tiene una entrada (energía solar, elementos minerales de las rocas, atmósfera y aguas subterráneas) y una salida de energía y sustancias biogénicas hacia la atmósfera (calor, oxígeno, ácido carbónico y otros gases), la litósfera (compuesta por humos, minerales, rocas sedimentarias) y la hidrósfera (sustancia disueltas en las aguas superficiales, ríos y otros cuerpos de aguas).

ESTENOICO: (Estenos: estrecho; oikos: casa) Organismo que requiere condiciones muy estrictas para desenvolverse adecuadamente.

EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL: (E.I.A.) El procedimiento destinado a identificar e interpretar, así como a prevenir, las consecuencias o efectos que acciones o proyectos públicos o privados, puedan causar al equilibrio ecológico, al mantenimiento de la calidad de vida y a la preservación de los recursos naturales existentes.

FAUNA SILVESTRE: (Salvaje o Agreste) Está constituida por aquellos animales que viven libremente, en ambiente naturales o artificiales sin depender del hombre para alimentarse o reproducirse.

FAUNA SILVESTRE AUTOCTONA: (Nativa o Endémica) está formada por los animales que pertenecen al ambiente donde naturalmente habitan.

FAUNA SILVESTRE EXOTICA: (foránea, no nativa o introducida) Está formada por los animales silvestres que no son originarios del medio donde habitan, pudiendo ser incorporados por él.

FENOLOGIA: Estudio de la periodicidad temporal y sus fenómenos asociados en los seres vivos; Ejemplo: época de floración o germinación de una especie.

FLORA SILVESTRE: Conjunto de especies o individuos vegetales que no se han plantado o mejorado por el hombre.

FLORA AUTOCTONA: Conjunto de especies e individuos vegetales naturales del país, no introducidas, sino nativos.

FLORA SILVESTRE EXOTICA: (introducida o naturalizada) Conjunto de especies que no siendo oriunda de un medio, vive en él y se propaga como si fuera autóctona.

GERMOPLASMA: Material genético especialmente de constitución molecular y química específica, que constituye la base física de las cualidades heredadas de un organismo.

NICHO ECOLOGICO: Función que cumple un organismo dentro de la comunidad, es decir la manera o forma de relacionarse con otras especies y con el ambiente físico.

PRESERVAR: Mantener el estado actual de un área o categoría de seres vivientes.

PROTEGER: Defender un área o determinados organismos contra la influencia modificadora de la actividad del hombre.

RECURSOS HIDRICOS: Total de las aguas superficiales, subterráneas o atmosféricas que puedan ser utilizadas de alguna forma en beneficio del hombre. También se incluyen los recursos hídricos nuevos.

RECURSOS HIDRICOS NUEVOS: Cantidad de agua útil para beneficio del hombre generado por la tecnología moderna. (ejemplo: desalinización de aguas marinas o continentales salinas, aguas regeneradas, derretimiento de iceberg, etc).

RECURSOS NATURALES: Totalidad de las materias primas y de los medios de producción aprovechable en la actividad económica del hombre y procedentes de la naturaleza.

RESTAURAR: Restablecimiento de las propiedades originales de un ecosistema o hábitat en cuanto a estructura comunitaria, complemento natural de las especies y cumplimiento de sus funciones naturales.

ANEXO II

I. PROYECTOS DE OBRAS O ACTIVIDADES SOMETIDAS AL PROCESO DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL POR LA AUTORIDAD AMBIENTAL PROVINCIAL.

- 1) Generación y transmisión de energía hidroeléctrica, nuclear y térmica.
- 2) Administración de aguas servidas urbanas y suburbanas.
- 3) Localización de parques y complejos industriales.
- 4) Instalación de establecimientos industriales de la tercer categoría según artículo 15º de la Ley 11.459.
- 5) Exploración y explotación de hidrocarburos y minerales.
- 6) Construcción de gasoductos, oleoductos, acueductos y cualquier otro conductor de energía o sustancias.
- 7) Conducción y tratamiento de aguas.
- 8) Construcción de embalses, presas y diques.
- 9) Construcción de rutas, autopistas, líneas férreas, aeropuertos y puertos.
- 10) Aprovechamiento forestales de bosques naturales e implantados.
- 11) Plantas de tratamiento y disposición final de residuos peligrosos.

II. PROYECTOS DE OBRAS O ACTIVIDADES SOMETIDAS AL PROCESO DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL POR LA AUTORIDAD AMBIENTAL MUNICIPAL.

- 1) Con excepción de las enumeradas precedentemente en el punto I, cada municipio determinará las actividades y obras susceptibles de producir alguna alteración al ambiente y/o elementos constitutivos en su jurisdicción, y que someterá a Evaluación de Impacto Ambiental con arreglo a las disposiciones de esta ley.
- 2) Sin perjuicio de lo anterior serán sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental municipal, los siguientes proyectos:
 - a. Emplazamiento de nuevos barrios o ampliación de los existentes.
 - b. emplazamiento de centros turísticos, deportivos, campamentos y balnearios.

- c. Cementerios convencionales y cementerios parques.
- d. Intervenciones edilicias, apertura de calles y remodelaciones viales.
- e. Instalación de establecimientos industriales de la primera y segunda categoría de acuerdo a las disposiciones de la ley 11.459.

Anexo 5 – Contenidos mínimos y Términos de Referencia de una Evaluación de Impacto Ambiental y Social de las Obras y Actividades

La Evaluación de Impacto Ambiental y Social (EIAS) de cada obra o actividad deberá ser un documento que incluya toda la información ambiental y de ingeniería considerada relevante para el estudio. Deberá contener un análisis de la situación actual y su tendencia en el tiempo con y sin proyecto, así como de los principales impactos ambientales y sociales asociados al mismo, tal que sus conclusiones sobre la factibilidad ambiental y social del proyecto se encuentren absolutamente sustentadas.

En este Anexo se incluye un perfil para preparar los Términos de Referencia (TDR) de una EIAS. Los responsables de la preparación de los TDR pueden usar el lenguaje utilizado a continuación como base, pero casi todas las obras y actividades requerirán más o menos énfasis en ciertas áreas, y los responsables deberán adaptar este perfil para ajustarlo a las necesidades específicas de cada tipo de obra o actividad. Para el índice temático de la EIAS se tomará como guía el que se expone a continuación.

Términos de Referencia

Evaluación de Impacto Ambiental (EIAS)

INTRODUCCIÓN. Esta sección debe enunciar el propósito de los TDR, identificar el proyecto u obra que será evaluado y explicar los arreglos de ejecución para la EIAS.

INFORMACIÓN DE ANTECEDENTES. Antecedentes pertinentes para las partes que potencialmente podrían realizar la EIAS, ya sean consultores o agencias del gobierno. Incluirá una breve descripción de los principales componentes del proyecto propuesto, un enunciado sobre su necesidad y los objetivos que buscará alcanzar, la agencia implementadora, una historia breve del proyecto, el estado actual y el cronograma y la identidad de cualquier proyecto relacionado.

OBJETIVOS. Esta sección resumirá el alcance general de la EIAS y el tiempo en relación a la preparación del proyecto, su diseño, y las etapas de ejecución.

ALCANCE DEL TRABAJO. En algunos casos, las tareas a ser realizadas serán conocidas con certeza suficiente como para ser completamente especificadas en los TDR. En otros casos, deficiencias en la información deben ser aliviadas o se deben realizar estudios de campo específicos o actividades de modelación para evaluar los impactos y se le pedirá al equipo consultor que defina tareas particulares en más detalle para la revisión y aprobación de la agencia contratante. A continuación se detallan los contenidos mínimos que deberá incluir la EIAS:

i. Descripción del proyecto

Caracterización del Proyecto: Objetivos del Proyecto, resultados esperados, población beneficiada, localización del Proyecto con la descripción detallada de todos los componentes que lo integran, existentes y a desarrollar. Describir las obras precisando aspectos técnicos, ambientales y sociales, rutas de servicio, obrador, cantidad de mano de obra a emplear en la construcción y operación, estimación del costo del Proyecto y cronograma de implementación. Se recomendará contemplar: (i) los Proyectos

similares en una misma zona para identificar impactos acumulativos; y (ii) las diversas intervenciones en la misma zona para identificar sinergias posibles, impactos y beneficios.

ii. Marco legal e institucional

En este apartado se deberá identificar la legislación ambiental y social aplicable a nivel nacional, provincial y municipal. Determinar para cada una de ellas las autoridades de aplicación y las instituciones ambientales y sociales pertinentes, determinando su competencia específica en el marco de cada obra o actividad.

Se deberán identificar los permisos y licenciamientos necesarios para desarrollar el Proyecto, autoridad de aplicación y responsable de su tramitación; analizar la compatibilidad del Proyecto con la legislación nacional, provincial y local.

Presentar descripción detallada del estado legal y dominial de los terrenos en los cuales se emplazará cada obra o actividad, acompañando la información con la documentación probatoria correspondiente.

iii. Diagnóstico ambiental y social

En este apartado se debe incorporar información de forma tal de describir detalladamente la situación ambiental y social del área afectada por el Proyecto, de una manera rápida y eficaz, e incluir una descripción del contexto donde el Proyecto estará inserto. Será necesario adicionar información que lo describa adecuadamente, proveyendo ilustraciones o mapas para facilitar la comprensión. El Diagnóstico debe contener, como mínimo, los siguientes ítems:

- Delimitar el área de influencia del Proyecto mediante cartografía o esquemas en escala apropiada en función de las características o naturaleza del mismo.
- Describir las características biofísicas generales del área de influencia directa e indirecta de emplazamiento del Proyecto; la extensión y detalle de la descripción no deberá exceder un nivel coherente con el grado de afectación del Proyecto.
- Describir y caracterizar la población e infraestructura en el área del Proyecto; identificar instituciones y organizaciones sociales en el área.
- Incluir una caracterización del uso del suelo; identificar áreas de afectación ambiental, cultural y de degradación ambiental; identificar patrimonio cultural físico presente en el sitio del Proyecto.
- Caracterizar el área en términos hidrológicos, geológicos y geotécnicos, identificando áreas susceptibles a procesos de erosión, dinámica superficial del suelo incluyéndose datos, gráficos y estudios correspondientes.
- Caracterizar hábitats naturales, áreas protegidas o de interés específico para la fauna y flora local.
- Contener una caracterización de las principales actividades económicas del área, y destacar aquellas que puedan tener alguna interacción con el Proyecto o que sean afectadas por el mismo

iv. Análisis ambiental de alternativas

Las alternativas de variantes de obra serán evaluadas en términos de los impactos socio ambientales potenciales que podrán ser generados por cada una de ellas. El análisis socio ambiental comparativo de las alternativas de obra deberá considerar (entre otros) los siguientes temas: área afectada; población directamente afectada; actividades productivas directamente afectadas; interferencias en las relaciones socioeconómicas preexistentes; compatibilidad con los planes de ordenamiento territorial; sistemas de infraestructura (saneamiento básico, energía, telecomunicaciones) y equipamientos sociales afectados; interferencias en los cruces de ríos, lagos o contaminación de aguas; daños a los ecosistemas; área de vegetación a ser removida; volúmenes de corte de terreno; e interferencias con el patrimonio histórico, cultural y arqueológico.

Los impactos ambientales de cada alternativa serán evaluados e incluidos en el análisis costo-beneficio de la obra, y por tanto, en el proceso de selección de la mejor alternativa de obra.

El capítulo del análisis de alternativas debe contener como mínimo:

- Descripción de las alternativas. Incluir las memorias técnicas descriptivas y planos de cada alternativa.
- Comparación de las alternativas: Análisis socio-ambiental comparado de los impactos socio-ambientales producidos por las distintas alternativas de obra. Considerar en el análisis la situación actual (sin obra) y la mejorada (con obra).
- Selección de la alternativa a partir del análisis comparado.
- Justificación de la alternativa seleccionada: Deberá incluir una justificación detallada y clara explicando las ventajas socio-ambientales de la alternativa recomendada.

v. Identificación y evaluación de impactos ambientales y sociales

En este capítulo deben ser identificadas las principales actividades/acciones de la obra, en relación al potencial impacto que pudieran ocasionar sobre el medio natural y el medio antrópico. A partir de ello identificar aspectos ambientales y sociales a ser afectados e impactos asociados. Luego, será necesario identificar y valorizar dichos impactos.

Como instrumento de evaluación se sugiere la utilización de matrices, tablas, diagramas de flujo o todo elemento adecuado capaz de facilitar la evaluación de las interrelaciones de las acciones y/o procesos con los factores ambientales afectados. El carácter de un impacto ambiental debe ser analizado mínimamente según: su condición de beneficioso o pernicioso (positivo/negativo); su efecto (directo/indirecto); el grado de reversibilidad (reversible/irreversible); su mitigabilidad (mitigable/no mitigable); la persistencia del efecto (temporario/permanente); su grado de intensidad (bajo/medio/alto).

Esto debe desarrollarse tanto para la etapa de construcción, como la etapa de operación y mantenimiento.

Factores ambientales y sociales mínimos a considerar:

- **Medio natural:**
 - Geología y geomorfología del sitio de proyecto y áreas circundantes;
 - Características del suelo del sitio (permeabilidad, porosidad, densidad, contenidos orgánicos, perfiles estratigráficos);

- Documentación fotográfica relevante del sitio;
- Clima y meteorología;
- Datos meteorológicos (relevados de la estación más cercana, actualizados y abarquen un período apropiado), que incluyan: temperaturas (media, inferiores y superiores a la media); precipitaciones (medias, inferiores y superiores a las medias), tipo, intensidades e indicación del número de días con precipitación; vientos (frecuencias, velocidades y dirección); posibilidades de ocurrencia de fenómenos naturales;
- Hidrología, hidrogeología y recursos hídricos;
- Descripción de cuerpos y cursos de agua, drenajes naturales y divisorios de aguas;
- Aguas subterráneas;
- Recursos hídricos y usos del agua;
- Aguas superficiales;
- Calidad del agua;
- Flora y Fauna;
- Valores comerciales, científicos ó estéticos, e indicación de especies protegidas; y,
- Paisaje.

- **Medio Antrópico:**

- Ambiente socioeconómico;
- El estudio deberá incluir un perfil poblacional y socioeconómico de los municipios afectados al proyecto. Estructura socioeconómica de la población. Calidad de vida. Descripción de los modos de vida, necesidades y problemas. Calidad, cobertura e infraestructura de servicios públicos;
- Actividades y empleo; economía local y regional;
- Transportes, vías de comunicación y condiciones de tránsito. Calidad, cobertura e infraestructura de servicios públicos;
- Organización y presencia institucional;
- Identificar formas y grados de participación de la comunidad e interlocutores para la gestión ambiental;
- Determinar el tipo de percepción y respuesta frente a las obras de parte de las administraciones municipales, los grupos afectados, y otros actores de interés.

Deberán detallarse los resultados surgidos de la EIAS incorporando gráficos, tablas, diagramas y todo elemento que clarifique la información a incluir.

vi. Medidas de mitigación y Plan de Gestión Ambiental y Social (PGAS)

Los requisitos mínimas para un PGAS se incluyen en el Anexo 7.

vii. Realización de consultas públicas

Durante la fase de preparación de la EIAS se realizarán consultas con las comunidades afectadas por cada obra o actividad según los lineamientos básicos que establezca la legislación vigente y el presente MGAS. En el documento de la EIAS se incluirá toda la documentación de las consultas públicas realizadas. Se deberán incluir todas las preguntas o inquietudes formuladas por el público y las respuestas brindadas.

viii. Análisis conclusivo respecto de la viabilidad ambiental del proyecto

Deberán presentarse las conclusiones y argumentos principales explicando claramente por qué se considera que la obra es viable desde el punto de vista socio ambiental.

EQUIPO CONSULTOR. La EIAS deberá ser realizada por un equipo interdisciplinario de profesionales con título universitario en sus respectivas disciplinas. Se deberá especificar qué especializaciones mínimas deberían ser incluidas en el equipo, experiencias y calificaciones requeridas.

CRONOGRAMA. Se deberán especificar las fechas de revisiones de progreso, informes de avance y otros eventos significativos.

Anexo 6 - Contenidos mínimos y requisitos de un Plan de Gestión Ambiental y Social (PGAS)

El PGAS será elaborado por el Contratista y estará fundamentado principalmente en la EIAS –en las medidas de prevención o mitigación de los potenciales impactos identificados y las acciones necesarias para asegurar su adecuación y cumplimiento-, y deberá considerar las normativas ambientales nacionales, provinciales, municipales y las salvaguardas del Banco. Los lineamientos generales establecidos para la elaboración del PGAS serán incluidos en los documentos de licitación de las obras.

Previo al inicio de cada obra o actividad las empresas Contratistas serán requeridas de presentar los concretos Planes de Gestión Ambiental y Social (PGAS), conforme las especificaciones contenidas en los documentos de licitación y contratos. La implementación del PGAS será llevada a cabo por cada Contratista y estará supervisada por el EGAS en conjunto con el IVBA y el Municipio.

El PGAS deberá contar con un conjunto de tareas que serán planificadas para evitar, mitigar, controlar y administrar los efectos de la ejecución de las obras y actividades, así como aquellas correspondientes a la etapa de operación. También presentará los programas a desarrollar con sus respectivos objetivos, metas y actividades, indicando las responsabilidades directas y asociadas, así como las directivas y criterios técnicos para su ejecución, monitoreo y control.

Las medidas de mitigación incluidas en el PGAS deberán constituir un conjunto integrado de medidas y acciones que se complementen entre sí, para alcanzar superiores metas de beneficio de la obra durante su construcción y operación. Se desarrollarán fichas en las cuales se codificarán dichas medidas de mitigación y se establecerán los efectos ambientales que se desea prevenir, describiendo la correspondiente medida de mitigación, ámbito de aplicación, momento y frecuencia, etapa del proyecto en que se aplica, efectividad esperada, indicadores de éxito, responsable de implementación, periodicidad de fiscalización del grado de cumplimiento y efectividad así como el responsable de la fiscalización.

Figura N°24: Ficha tipo de los programas de los PGAS

PLAN DE GESTION AMBIENTAL Y SOCIAL						
PROGRAMAS AMBIENTALES Y SOCIALES						
Programa P		NOMBRE DEL PROGRAMA				
Descripción del Programa:						
Etapa de Proyecto en que se Aplica	Construcción					
	Operación					
Ámbito de Aplicación:						
Responsable de la Implementación:						
Periodicidad / Momento / Frecuencia:						
Responsable de la Fiscalización:						

Figura N°25: Ficha tipo de las medidas de mitigación de los PGAS

PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL Y SOCIAL						
MEDIDAS DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS						
Medida MIT –		NOMBRE DE LA MEDIDA				
Efectos Ambientales o Sociales que se desea prevenir o corregir:						
Descripción de la Medida:						
Ámbito de aplicación:						
Momento / Frecuencia:						
Recursos necesarios:						
Etapa de Proyecto en que se Aplica	Construcción				Efectividad Esperada	
	Operación					
Indicadores de Éxito:						
Responsable de la Implementación de la Medida						
Periodicidad de Fiscalización del grado de Cumplimiento y Efectividad de la Medida						
Responsable de la Fiscalización:						

El citado PGAS contendrá los permisos o autorizaciones que se deberán obtener de las Autoridades competentes para la ejecución de cada obra o actividad, los cuales serán entregados antes del inicio de la obra. Entre los permisos que deberán obtenerse, se pueden mencionar los siguientes:

- Declaración de Impacto Ambiental
- Permisos de captación de agua
- Disposición de materiales de excavaciones
- Localización de obradores
- Disposición de residuos sólidos
- Descarga de efluentes
- Permisos de transporte incluyendo materiales peligrosos (combustibles, otros productos químicos) y residuos especiales (aceites usados, suelo contaminado)
- Permisos para reparación de caminos, calles, cierre temporal de accesos o construcción de vías de acceso

Diseño y organización

Para el diseño del PGAS se desagregará cada obra en sus actividades, estableciendo las correspondientes medidas y procedimientos de manejo (organizados bajo programas) para prevenir o mitigar los potenciales impactos negativos vinculados, o potenciar los positivos, en consistencia con los impactos potenciales asociados a las obras y las medidas identificadas en la EIAS. Asimismo, se determinará la organización que permita la ejecución y control efectivo de las actividades de gestión ambiental que realizará el Contratista, el que deberá contar con un Responsable Ambiental encargado de la ejecución del PGAS. Se establecerá un cronograma de implementación de las acciones involucradas articulado con el Plan de Trabajo previsto para las obras. El cronograma del PGAS deberá considerar (entre otros aspectos posibles):

- Todas las actividades de ejecución del proyecto conforme su implementación en el tiempo y su articulación con las actividades del PGAS, incluyendo actividades de capacitación;
- Momentos y frecuencias de Monitoreo
- Supervisión

Los Programas que se deberán contemplar en el PGAS (lista orientativa no taxativa) son:

1) Programa de Seguimiento de las Medidas de Mitigación

El principal objetivo será garantizar la efectiva implementación de las medidas de prevención, correctivas y/o compensatorias destinadas a minimizar los impactos significativos identificados durante la evaluación de las obras del proyecto.

Se deberá inspeccionar la obra regularmente para verificar el cumplimiento de las medidas de mitigación y aquellas acciones que se consideren necesarias para asegurar la calidad ambiental de las actividades.

Las medidas de mitigación se desarrollarán en fichas donde se codificarán las mismas y se establecerán los efectos ambientales que se desea prevenir, describiendo la medida de mitigación, ámbito de aplicación, momento y frecuencia, etapa del proyecto en que se aplica, efectividad esperada, indicadores de éxito, responsable de implementación, periodicidad de fiscalización del grado de cumplimiento y efectividad, así como el responsable de la fiscalización.

2) Programa de Manejo de Residuos, Emisiones y Efluentes

Este programa se desarrollará para garantizar un adecuado manejo de los efluentes y residuos generados durante la etapa de obra, sean sólidos, semisólidos o líquidos. Con este programa se busca minimizar la generación de residuos, emisiones y efluentes, realizar una correcta segregación de los efluentes y residuos para minimizar las necesidades de tratamiento y disposición final de éstos y los impactos negativos sobre la salud, la calidad de vida de la población y el medio ambiente.

Se recomienda desarrollar los siguientes sub-programas donde se establezcan las acciones y medidas de mitigación propuestas, responsable y medio de verificación, que cumplan con las obligaciones emergentes de la legislación vigente de acuerdo al tipo de residuo:

- Subprograma de manejo y disposición de residuos
- Subprograma de manejo y tratamiento de efluentes
- Subprograma de gestión de emisiones gaseosas y material particulado

3) Programa de Prevención de Emergencias y Plan de Contingencias

La finalidad primaria es prevenir la ocurrencia de contingencias y en caso de producirse éstas tener un marco de referencia para poder actuar en forma eficiente y poder minimizar sus efectos negativos.

El programa deberá contener el detalle de las responsabilidades, funciones y tareas del personal afectado y las actividades que se pueden presentar en el transcurso de la emergencia en cuestión, dentro del obrador y las diferentes áreas de la obra.

Se deberán definir:

- Responsabilidades
- Comunicaciones
- Roles de Acción de los distintos involucrados en la obra
- Procedimiento evacuación de personal
- Instrucciones generales para caso de evacuación total o parcial
- Finalización de estado de emergencia

4) Programa de Seguimiento del Plan de Seguridad e Higiene

El objetivo del programa es minimizar los riesgos propios de la actividad, evitando los posibles accidentes de trabajo y las enfermedades profesionales factibles de encontrarse en ámbitos de la construcción.

Las acciones previstas en particular para esta obra se hallarán contenidas en el Programa de Seguridad presentado y aprobado por la Aseguradora de Riesgos del Trabajo pertinente. El mismo se ajustará a la legislación vigente. Se verificará la vigencia del referido programa, así como su cumplimiento.

El Programa de Seguridad deberá permanecer en la obra, debidamente foliado, firmado y aprobado y deberá contener como mínimo:

- Identificación de la empresa, lugar de la obra y la aseguradora.
- Fecha de confección del Programa de Seguridad.
- Memoria descriptiva de obra, procedimientos y equipos técnicos que serán utilizados para la ejecución de la misma, considerando también las condiciones de entorno.
- Descripción de la obra con sus etapas constructivas y fechas de probable ejecución.
- Organigrama del Servicio de Higiene y Seguridad
- Análisis en detalle de todas las actividades de construcción previstas, los procedimientos de ejecución, en relación directa con la seguridad del personal.
- Identificación de los riesgos laborales, con registro de las evaluaciones efectuadas sobre contaminantes.
- Medidas preventivas para eliminar, reducir y/o controlar los riesgos identificados, de manera de prevenir accidentes de trabajo y enfermedades profesionales.
- Normas de aplicación para cada riesgo y para cada etapa de obra.
- Programa de capacitación para el personal a todos los niveles de la empresa, para cada etapa de obra que se inicie y para los distintos puestos de trabajo.

5) Programa de Control Ambiental de la Obra

El objetivo de este programa es la verificación del cumplimiento y la eficacia de las medidas de mitigación aplicables en cada etapa de obra.

Este programa deberá abarcar todas las acciones desarrolladas durante todas las etapas de obra y será llevado a cabo por el responsable ambiental del Contratista. Se confeccionarán listas de chequeo, que incluirán el recurso afectado, las medidas de mitigación y las acciones de obra. El responsable ambiental controlará el cumplimiento de las medidas y emitirá informes periódicamente. El ámbito de aplicación incluirá toda la zona de obra.

6) Programa de Monitoreo Ambiental

El objetivo será evaluar el estado de los diferentes componentes del ecosistema susceptibles de ser afectados por las acciones de obra.

Se planificarán los muestreos acordes con los avances de obra, y los posibles ámbitos susceptibles de ser afectados por las acciones de ésta. Se definirá con la inspección los lugares dónde se realizarán la toma de muestras y operaciones de monitoreo. Se realizarán fichas de seguimiento para cada uno de los componentes afectados.

En todos los casos que se requiera la toma de muestras, tanto las mismas como su análisis deberán ser realizados por un laboratorio externo habilitado por la Autoridad de Aplicación. La gestión deberá cumplir con los procedimientos de envasado, preservación, almacenamiento y confección de la cadena de custodia que acompañe a las muestras

7) Programa de Comunicaciones a la Comunidad

El objetivo será divulgar las acciones a realizar a lo largo de las distintas instancias de la obra con el entorno social circundante susceptible de ser afectado por éstas, minimizando los posibles conflictos que pudieren producirse, y logrando el compromiso de la población.

Este programa constituirá un conjunto de acciones que apuntarán a concientizar a la comunidad sobre su rol activo en el mejoramiento de la calidad de vida de la misma y a informarla sobre la marcha del PGAS. Se procurará articular con los diversos actores del barrio y fomentar acciones tendientes a mitigar efectos negativos y potenciar los positivos.

- Información básica a difundir: características de la obra, zona de circulación de equipos y maquinaria, teléfonos útiles, posibles impactos, medidas de seguridad.
- Metodología de difusión: reuniones con los vecinos, difusión en radios locales, cartelería y difusión oral en sitios públicos.

Anexo 7 - Informe de Evaluación Ambiental y Social (IEAS)

Proyecto de Transformación Urbana del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA)

Programa de Desarrollo Sostenible y Mejora del Hábitat en Asentamientos Informales en el Gran Buenos Aires (GBA)

INFORME DE EVALUACIÓN AMBIENTAL Y SOCIAL

Denominación del tipo de obra:	
Completó el Informe (nombre y firma):	
Fecha del Informe:	
Autoridad de aplicación del tipo de obra:	
Estudios ambientales y sociales elaborados	
Proceso de consulta pública desarrollado	
Plan de gestión ambiental y social	
Plan preliminar de Reasentamiento Involuntario (de aplicar)	
Conclusiones y recomendaciones	



Anexo 8 - Informe Final Ambiental y Social (IFAS)

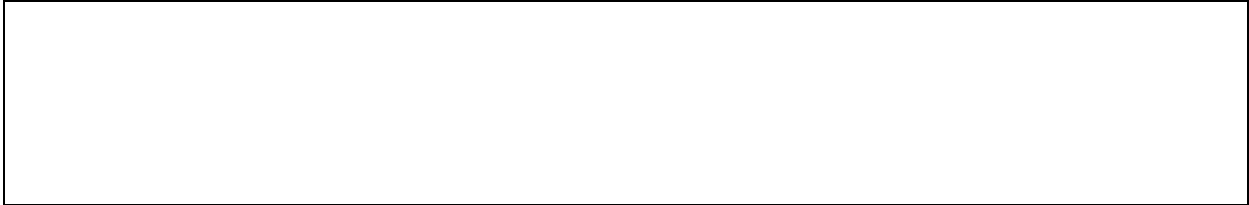
Proyecto de Transformación Urbana del Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA)

Programa de Desarrollo Sostenible y Mejora del Hábitat en Asentamientos Informales en el Gran Buenos Aires (GBA)

INFORME FINAL AMBIENTAL Y SOCIAL

Denominación de la obra:			
Completó el Informe (nombre y firma):			
Fecha del Informe:			
Autoridad de aplicación de la obra:			
Verificación realizada			
Visita de inspección Nro:		Fecha:	
Participantes por [responsable]: _____ _____ _____			
Antecedentes			
Resultados relevantes de la supervisión realizada a lo largo de la ejecución de la obra 			
Cumplimiento de las condiciones contractuales			
a. _____ ☐ Si ☐ No			

b.		☐ Sí ☐ No
c.		☐ Sí ☐ No
....		
n.		☐ Sí ☐ No
Aspectos auditados		
Ejecución de los Planes y Programas identificados en el PGAS:		
Áreas o sectores inspeccionados:		
Procedimientos y registros revisados:		
Evaluación final de la ejecución:		
Presupuesto de gestión ambiental y social final ejecutado:		
Conclusiones		



Anexo 9 - Informe de Consulta Pública del MGAS

El lugar seleccionado para la socialización de MGAS es el salón Municipal “Polideportivo Gorki Grana”, situado en Santa María de Oro 3530 ubicado en el Partido de Morón. La selección de dicho lugar, obedece a la cantidad de personas que se estima formarán parte de la actividad (aproximadamente 200 personas). El barrio no cuenta con ningún espacio que permita llevar adelante la misma, por lo tanto, se eligió el Polideportivo ya que cuenta con un Salón de Usos Múltiples e instalaciones adecuadas. Se prevé el traslado de los participantes por parte del Municipio al lugar.

La convocatoria será realizada para el día miércoles 9/11, con una duración aproximada de tres horas. Se invitarán a formar parte a funcionarios municipales y provinciales y todos los participantes de las entrevistas personalizadas, los *focus groups* y referentes comunitarios, como así también todos aquellos vecinos que estén interesados en la convocatoria.

La coordinación del encuentro estará a cargo de funcionarios Provinciales quienes efectuarán una presentación de los documentos mediante diapositivas con una duración aproximada de 30 minutos.

Luego se establecerá un espacio de preguntas y respuestas, que será debidamente documentado y se efectuará registro fotográfico y de asistencias.

Las conclusiones de la consulta, serán consideradas y se efectuarán los correspondientes ajustes en el MGAS. La versión ajustada del MGAS, será publicada.

A continuación se adjunta el Informe del Proceso de Socialización y Consulta de los documentos ambientales y sociales del Componente 2.

Argentina: Programa de Mejora del Hábitat en Barrios Vulnerables del Gran Buenos Aires (GBA)

Proyecto “Transformación urbana en el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA)”

PROCESO DE SOCIALIZACIÓN Y CONSULTA DEL MGAS



Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos

Gobierno de la Provincia de Buenos Aires

Municipalidad de Morón

9 de Noviembre de 2016

INTRODUCCIÓN

Como parte de las Políticas Operativas del Banco Mundial, se requiere la Socialización de los lineamientos del “Programa de Mejora del Hábitat en Barrios vulnerables del Gran Buenos Aires (GBA)” citados en los documentos: Evaluación Social, Marco de Política de reasentamientos (MPR), Marco de Gestión Ambiental y Social (MGAS), tanto a los actores claves que participaron para la elaboración de los mismos (a partir de la observaciones en terreno, entrevistas en profundidad y grupos focales), como a una mayor concurrencia de la población destinataria del proyecto a implementar. De esta forma, el miércoles 9 de Noviembre de 2016 a las 10h se realizó el proceso de socialización de los resultados del trabajo de campo implementado entre Julio y Agosto del 2016 en el barrio “Carlos Gardel” del Municipio de Morón y del desarrollo de los documentos referidos previamente: Evaluación Social, MPR y MGAS. La presentación del Programa y de los documentos se formalizaron en el Polideportivo Gorki Grana, en la localidad de Castelar, partido de Morón. Dichos documentos estuvieron en su versión impresa disponibles en el municipio de Morón y en lugar de la presentación para que puedan ser consultados por los vecinos del barrio. A continuación se resume el proceso de convocatoria, la presentación realizada y las inquietudes manifestadas por los-as participantes.

REGISTRO DE LA CONVOCATORIA

La convocatoria para participar del proceso fue efectuada por funcionarias-os del Municipio de Morón. Para ello, se contactó vía visitas domiciliarias y llamados telefónicos con las personas que asistieron a los grupos focales y colaboraron en las entrevistas en profundidad del trabajo de campo, y se sumó una convocatoria más amplia con referentes barriales y vecinas-os que desearan estar presentes. A su vez, se diseñaron y difundieron afiches en los espacios públicos informando de la presentación del Programa y el Proyecto:

Figura 1: Afiche de difusión de la convocatoria para la socialización y consulta del Programa



Fuente: Municipio de Morón.

Figura 2: Invitación impresa cursada a participantes para la socialización y consulta del Programa



Fuente: Municipio de Morón.

Figura 3: Difusión de la actividad en diferentes espacios municipales y del Barrio “Carlos Gardel”



Fuente: Tomas propias, 9 de Noviembre de 2016

Debido a la cantidad estimada de personas que podrían formar parte de la actividad, y no contando en el barrio con ningún espacio cerrado que permitiera llevar adelante la misma (atendiendo/previendo inclemencias climáticas), se decidió como lugar para la presentación el Polideportivo Municipal Gorki Grana que cuenta con un SUM e instalaciones adecuadas, facilitando además el traslado de los participantes por parte del Municipio.⁷³ Las fotografías muestran el momento de llegada y registro de los-as participantes:

⁷³ El Municipio puso a disposición del evento cuatro autobuses para el traslado de las-os vecinos del barrio hasta el Polideportivo Gorki Grana.

Figura 4: Arribo y registro de los-as participantes que asistieron a la socialización y consulta del Programa



Fuente: Tomas propias, 9 de Noviembre de 2016

El Municipio realizó invitaciones directas a un total de 67 personas, entre las que se encuentran quienes participaron en el trabajo de campo y referentes barriales. Esta invitación se hizo extensiva al resto de habitantes del barrio Gardel a partir del boca a boca y los afiches informativos difundidos. En total participaron 220 personas aproximadamente, representando a vecinos-as trabajadores-as del municipio en el barrio, organizaciones sociales que desarrollan actividades en el mismo y vecinos-as en general.

Figura 5: Momentos previos a la presentación



Fuente: Toma propia, 9 de Noviembre de 2016

PRESENTACIÓN DEL PROGRAMA “MEJORA DEL HÁBITAT EN BARRIOS VULNERABLES DEL GRAN BUENOS AIRES” Y EL PROYECTO “TRANSFORMACIÓN URBANA EN EL ÁREA METROPOLITANA DE BUENOS AIRES (AMBA)” (COMPONENTE 2)

La presentación del Proyecto “Transformación Urbana en el AMBA” en el marco del Programa “Mejora del Hábitat en Barrios Vulnerables del GBA”, así como de los resultados obtenidos en la Evaluación Social del barrio “Carlos Gardel” junto a los contenidos básicos del MPR y el MGAS estuvo a cargo de funcionarios-as del Ministerio de Infraestructura de la Provincia de Buenos Aires.⁷⁴

En primer lugar, se emitió un breve video con imágenes del barrio “Carlos Gardel”. A continuación, se procedió a la presentación general del Proyecto “Transformación Urbana en el Área Metropolitana de

⁷⁴ Se adjunta a este documento la presentación Power Point difundida.

Buenos Aires” y se puntualizó en el Componente 2, “Programa de Mejora del Hábitat en Barrios Vulnerables del Gran Buenos Aires”, cuyo objetivo es desarrollar intervenciones para la mejora del hábitat en barrios de características sociales, urbanas y ambientales vulnerables.

En segundo lugar, se expusieron los principales resultados que se obtuvieron durante el trabajo de campo, sintetizados en:

- Falta de adecuación de las infraestructuras a las demandas del Barrio (gas, agua y cloaca)
- Deterioro de los espacios comunes
- Accesibilidad reducida (dificultades de movilidad para vecinos con discapacidad)
- Falta de mantenimiento edilicio
- Hacinamiento
- Dificultades con la disposición de los residuos

La vía diseñada para la intervención en estas problemáticas fue expuesta a través de la explicación de los tres Subcomponentes y los principales ejes de intervención propuestos en el Programa:

- Puesta en valor edilicio.
- Regularización dominial.
- Infraestructura de servicios.
- Construcción de equipamiento comunitario.
- Habilitación de espacios públicos y áreas verdes.
- Gestión de residuos.
- Gestión social del conjunto habitacional.

En tercer lugar, se informó a los presentes la metodología utilizada para la confección de documentos de salvaguardas del Banco, haciendo énfasis en los objetivos del marco de gestión ambiental y social, compartiendo los riesgos y oportunidades que podrían producirse en la implementación del programa.

Todo ello pensado desde una lógica participativa con la comunidad en constante comunicación y trabajo conjunto entre los-as vecinos-as y las instituciones estatales, difundiendo entre los-as presentes una dirección de mail a la que pueden hacer llegar sus inquietudes y consultas: ucpoba@gmail.com.

Durante el encuentro, se socializaron los distintos documentos ambientales y sociales preparados en el marco del Proyecto a ser financiado por el Banco Mundial (Evaluación Social, Marco de Política de Reasentamiento, Marco de Gestión Ambiental y Social), aclarando que fueron seleccionados 15 barrios con similares características que podrían entrar en el Proyecto, y que entre ellos y como caso piloto se encuentra el barrio “Carlos Gardel”. No obstante se resaltó que más allá de las intervenciones específicas que se puedan financiar a través del proyecto, se está gestionando con la Empresa Agua y Saneamiento de Argentina (AySA) para avanzar con el proyecto de infraestructura de agua y saneamiento, así como la continuidad del Programa de Mejoramiento en el marco del Plan Federal de Urbanización financiado por el Gobierno Nacional. Es importante destacar que durante el encuentro los vecinos participantes no hicieron comentarios específicos sobre los documentos arriba mencionados ya que los mismos se

enfocaron en las necesidades de infraestructura del barrio⁷⁵. Sin embargo, el gobierno manifestó que una vez que se definan los sub-proyectos a ser financiados bajo los Subcomponentes 2.1 (Planificación Urbana - Estudios Previos) como el Subcomponente 2.3 (Gobernanza y Capital social) se prevén sus acciones en constante articulación con la comunidad para fomentar el diálogo, la comunicación, la participación de todo-as los-as vecinos-as a fin de lograr una sólida organización e integración para la sostenibilidad en el tiempo del proyecto⁷⁶.

Figura 6: Desarrollo de la actividad y presentación de resultados.



Fuente: Tomas propias, 9 de Noviembre de 2016

PARTICIPACIÓN DE LOS-AS ASISTENTES

Luego de la presentación, se otorgó la palabra a los asistentes para que pudieran realizar los comentarios y consultas que consideraran necesarias. Los/las participantes que tomaron la palabra valoraron el acercamiento por parte de las instituciones estatales al barrio, el trabajo de campo realizado y la necesidad de trabajar en valores que redunden en un desarrollo equitativo para todas-os las-os vecinas-

⁷⁵ Los principales comentarios recibidos y las respuestas por parte del gobierno de la Provincia se detallan en el presente anexo.

⁷⁶ Los PGAS y cualquier otro documento que pueda requerirse en base a las políticas operacionales del banco deberán ser difundidos y consultados por los representantes municipales y provinciales responsables. No se llevarán a cabo consultas para cada obra individual, sino más bien para cada tipo de obra, asegurando la participación de toda la comunidad.

os. Las inquietudes presentadas están sintetizadas en el siguiente cuadro junto a las respuestas que se facilitaron:

Cuadro 1: Consultas presentadas por las-os participantes y respuestas dadas

		CONSULTAS	RESPUESTAS
2.2. Infraestructura edilicia, urbana y servicios	Servicios Básicos	1. Pérdidas de gas con alto riesgo de explosión	El Subcomponente 2.2 del Programa está orientado a realizar las intervenciones necesarias para implementar servicios básicos de calidad y sostenibles, el reacondicionamiento de los edificios, así como el mejoramiento de los espacios comunes. Se articulará con el Municipio para considerar los casos actuales más urgentes.
		2. Desborde de la red cloacal	
		3. Deterioro de las instalaciones eléctricas. Paredes electrificadas por la humedad de las filtraciones de agua	
	Mejoramiento edilicio	1.Filtraciones de agua en los techos edificios	
		2. Pedido al municipio de materiales para hacer mejoras edilicias	
		3.Desmoronamiento de revoques, presumen peligro de derrumbe	
	Espacios comunes	1.Deterioro de veredas y pasillos que imposibilitan el acceso de ambulancias, la movilidad de personas con discapacidad motriz y circulación peatonal en general	
		2. Abandono de los espacios comunes: césped alto, basura acumulada. Falta de personal, maquinaria e insumos para la limpieza general del barrio.	
		3.Poca a nula iluminación de los espacios comunes	

	Espacios verdes	1. Solicitud de limpieza de los espacios comunes. Requerimiento de fumigación.	El Subcomponente 2.2 del Programa prevé la gestión de residuos y la habilitación de espacios públicos y áreas verdes para la recreación de la comunidad.
		2. Qué propuestas hay para el uso y disfrute de los espacios verdes	
2.3. Gobernanza y Capital social	Participación Social	1. Falta diálogo entre los vecinos y apoyo solidario. Necesidad de trabajo social y apoyo para la cohesión social del barrio.	Tanto para la implementación de los Subcomponentes 2.1 (Planificación Urbana - Estudios Previos) como el Subcomponente 2.3 (Gobernanza y Capital social) prevén sus acciones en constante articulación con la comunidad para fomentar el diálogo, la comunicación, la participación de todas las personas a fin de lograr una sólida organización e integración para la sostenibilidad en el tiempo del proyecto.
		2. Solicitaron mayor difusión de la información	
	Inquietudes	1. Qué uso está previsto para la escuela vacía	La escuela es jurisdicción provincial y se preverá qué uso se le puede dar en beneficio de la comunidad
		2. Qué tipo de soluciones están contempladas para el hacinamiento.	La problemática se detectó a lo largo del trabajo de campo y ha sido incorporado a los documentos presentados al BM
		3. Preocupación por una posible situación de reasentamiento	El Proyecto contempla una Salvaguarda de Reasentamiento para los casos en que las intervenciones del Programa impliquen estos casos.
		4. A falta de aprobación del proyecto, qué pasos a seguir para lograr otro proyecto que solucione las problemáticas del barrio	El Estado considerará los recursos disponibles para intervenir en el desarrollo del barrio

Figura 7: Consultas realizadas por las-os asistentes.



Fuente: Tomas propias, 9 de Noviembre de 2016