



## **PROYECTO DE ORDENANZA**

**Artículo 1°:** Incorpórese el artículo 60° bis a la Ordenanza N° 11748 - Reglamento de Ordenamiento Urbano - el que quedará redactado de la siguiente manera:

**Artículo 60 Bis:** DISTRITO DE INTEGRACIÓN SOCIOURBANA Y PROMOCIÓN AL HÁBITAT Y LA VIVIENDA ADECUADA.

Zonas en proceso de integración socio urbana y áreas vacantes que poseen interés prioritario para la implementación de políticas públicas de promoción del acceso al hábitat y la vivienda adecuada.

**Artículo 2°:** Incorpórese el artículo 89 bis, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 89 bis: DISTRITO: DISTRITO DE INTEGRACIÓN SOCIOURBANA Y PROMOCIÓN AL HÁBITAT Y LA VIVIENDA ADECUADA.

**CARÁCTER:**

Zonas en proceso de integración socio urbana donde se reconocen los criterios de ocupación existentes y se prevé la elaboración y ejecución de planes especiales con participación activa e informada de las personas que los habitan para definir su futura configuración y ordenamiento territorial. También se incluyen áreas que resultan de interés prioritario para la promoción del hábitat y la vivienda adecuada.

Los planes se incorporarán como Anexos a la presente Ordenanza.

**LÍMITES:**

Según Plano de Distritos de Zonificación.

**SUBDIVISIONES:**

Se admiten subdivisiones con parcelas internas. El lado menor de las parcelas resultantes y la superficie mínima de cada lote se determinará en cada plan especial considerando las características de la trama urbana existente. Se promoverá un diseño que asegure accesos y salidas independientes a la vía pública para cada lote.

**URBANIZACIONES:**

Dimensiones mínimas de lotes: En los barrios populares en proceso de integración socio urbana se determinará en cada plan especial, considerando las características de la trama urbana existente.

En las áreas que resultan de interés prioritario para la promoción del hábitat y la vivienda adecuada el Departamento Ejecutivo Municipal elaborará planes especiales



Infraestructura mínima requerida: se determinará en cada plan especial promoviendo una adecuada provisión de servicios públicos, acceso a espacios verdes, movilidad y accesibilidad universal.

FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO:

Se determinará en cada plan especial.

FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL:

Se determinará en cada plan especial.

FACTOR DE IMPERMEABILIZACIÓN DEL SUELO:

Se determinará en cada plan especial.

**Artículo 3°:** Rezonifíquese en el Plano de zonificación de la Ordenanza N° 11.748 con el distrito creado precedentemente las parcelas del Barrio Colastiné Sur identificadas como ANEXO I de la presente.

**Artículo 4°:** Dispónese que el Departamento Ejecutivo Municipal ejecute, en marco de la Ordenanza N° 11.631 - Programa de Regularización Dominial, las acciones conducentes a la regularización dominial de la fracción referenciada en el ANEXO I, Barrio Colastine Sur, en beneficio de sus actuales ocupantes, reconociendo como instrumentos de constatación de la posesión para el procedimiento regulado en el artículo 13 de la mencionada Ordenanza, los comodatos suscritos por el Municipio y como antecedentes de las herramientas diagnósticas los expedientes iniciados por las familias habitantes del barrio.

**Artículo 5°:** Encomiéndase al Departamento Ejecutivo Municipal que proceda a la redacción del texto ordenado de la Ordenanza N° 11.748 – Reglamento de Ordenamiento Urbano.

**Artículo 6°:** Comuníquese al Departamento Ejecutivo Municipal.

## FUNDAMENTOS

Concejales y Concejalas:

El presente proyecto tiene por objeto promover la integración socio urbana del barrio Colastine Sur y particularmente las acciones tendientes a otorgar seguridad jurídica a las familias ocupantes de los inmuebles emplazados en dicho barrio, en el marco de las disposiciones de la Ordenanza N° 11.631 - Programa de Regularización Dominial.



A tal efecto se vuelve necesario crear un nuevo distrito de zonificación como instrumento de planificación y gestión urbanística para la integración socio urbana de este y otros barrios de la ciudad.

El barrio Colastine Sur se emplaza en parcelas que se encuentran zonificadas como distrito Especial Islas, distrito que se caracteriza por ser Zonas de islas y frentes fluviales de cursos permanentes de agua, de dominio público o privado, destinadas a espacios verdes, uso residencial de baja densidad y actividades compatibles, con agregados edilicios subordinados a las condiciones hídricas y ambientales predominantes en la región y valores paisajísticos a preservar, No se admiten subdivisiones con parcelas internas, las dimensiones mínimas de lotes para nuevos loteos son de 2.500 m<sup>2</sup>. Se admitirá el régimen de Propiedad Horizontal solamente para los edificios en altura, los indicadores urbanísticos previstos son FOT de 0,30, FOS de 0,15 y FIS 0,15. Asimismo, establece disposiciones particulares para la edificación priorizando las construcciones palafíticas y flotantes, con tecnologías y materiales ambientalmente sustentables, dispone que para construcciones flotantes se deben observar las normativas particulares que rigen en la materia. También, que todas las construcciones que se ejecuten deben tener como cota mínima de piso terminado de los locales habitables +16,00 IGM. Esta condición deberá figurar en todo plano de mensura que se realice sobre terrenos pertenecientes a este Distrito y en los boletos de compra venta y/o escrituras. El eventual alteo de superficies para construcción de edificios, instalaciones o infraestructuras, sea por refulado, relleno o terraplenamiento, deberá ser el mínimo necesario y someterse a las determinaciones de la Ley provincial 11.730 y todo otro criterio que imponga la autoridad de aplicación de la misma, debiéndose dar prioridad en todos los casos y circunstancias a las escorrentías de las aguas de los cursos permanentes y de los canales aliviadores existentes o proyectados en el sector. Asimismo, se deberá asegurar la dinámica de flujos y reflujos de aguas en casos de desbordes, inundaciones y/o anegamientos, entre otras especificaciones en materia hídrico ambiental.

Sin embargo residen en el barrio más de 700 familias, siendo uno de los barrios más antiguos de la ciudad, y sus viviendas son preexistentes a las disposiciones del Reglamento de Ordenamiento Urbano y no se adaptan a todas las disposiciones antes enunciadas.

Al mismo tiempo, sabemos que la ciudad de Santa Fe no es ajena a las problemáticas vinculadas con el acceso informal al suelo y la vivienda y es importante remarcar que la informalidad urbana es un fenómeno multidimensional, que abarca aspectos físicos, socioeconómicos y legales.



En la dimensión legal la informalidad puede implicar dos formas de contradicción con el ordenamiento jurídico vigente: respecto a los aspectos dominiales o de derecho civil – la falta de títulos de propiedad o contratos de alquiler –; y al proceso de urbanización – incumplimiento o incompatibilidad con las normas de subdivisión, uso, ocupación y construcción de la ciudad y de los requerimientos ambientales para la localización de usos urbanos.

En el caso de Colastiné Sur, se presentan ambas dimensiones como también otras vinculadas a la infraestructura de servicios y el acceso a equipamientos que se manifiestan en la vulneración de derechos fundamentales.

Habitar una ciudad comprende un amplio y heterogéneo número de prácticas sociales de producción y reproducción de las condiciones sociales necesarias para habitarla y no siempre las condiciones urbano ambientales de un territorio se adecuan a las disposiciones de la normativa urbanística.

El ordenamiento jurídico vigente responde siempre a un momento histórico político y social determinado y los planes de ordenamiento territorial son instrumentos técnico-normativos que pretenden orientar la localización y desarrollo de asentamientos humanos y actividades económicas, identificando potencialidades y limitaciones con criterios ambientales, económicos, culturales y político institucionales con la finalidad de garantizar una adecuada calidad de vida.

La zonificación, un instrumento de planificación urbana utilizado en los planes de ordenamiento territorial, no es un mecanismo neutral, producen efectos según los objetivos por los que se ha establecido, define restricciones, determina perímetros de discriminación positiva y delimita la acción del Estado, clasifica jurídicamente el espacio, definen derechos y obligaciones.

En este marco, es importante destacar que en general, el marco regulatorio del uso del suelo se focaliza en la parte “formal” del territorio, y no se han creado instrumentos reguladores especiales para las áreas de “informalidad”, como las Zonas de Interés Especial utilizadas en Brasil. La demarcación de **Zonas Especiales de Interés Social** (ZEIS) surge en la década del 80, en el contexto de lucha de los asentamientos irregulares por el reconocimiento e integración definitiva a la ciudad. Se incluyeron en Planes Directores y leyes municipales de uso y ocupación del suelo de ciudades brasileñas como Recife y Belo Horizonte y terminaron transformándose, después de su inclusión en el Estatuto da Ciudades, en uno de los principales instrumentos de política de suelo adoptados por los municipios, volcado a la implantación de programas y proyectos habitacionales.



Lo central de este instrumento es que se crean dentro del esquema de zonificación de la ciudad, permitiendo que los reglamentos de planificación y zonificación se adapten a los requisitos específicos de los habitantes de las favelas. Además, la formulación de políticas específicas de tenencia de suelo debe combinarse con mecanismos inclusivos de planificación urbana y también con procesos institucionales participativos de gestión urbana. Esto permite la integración de asentamientos informales en el sistema de planificación formal y la introducción de servicios e infraestructuras para hacer frente a las desigualdades.

El instrumento mencionado se ha difundido a otros países. En este sentido, la ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat de la provincia de Buenos Aires prevé las Zonas de Promoción del Hábitat Social.

Según sus disposiciones, los municipios pueden incluir en sus planes urbanos este instrumento para promover que, en áreas territoriales ocupadas por barrios populares, se puedan desarrollar procesos de urbanización y regularización dominial, aplicando estándares o indicadores urbanísticos adaptados a la realidad de dichos barrios. Además, la herramienta puede utilizarse para reservar tierras que se encuentren vacantes, con el objetivo de fomentar la construcción de vivienda social, construida o promovida por el Estado.

En el mismo sentido, el Código Urbanístico de CABA prevé un título destinado a la reurbanización e integración socio urbana donde se expresan los principios que deben orientar el accionar del Estado con participación de los habitantes de cada barrio pero dejando a cada ley el establecimiento de los caracteres específicos.

Las “zonas especiales de interés social” son un instrumento utilizado dentro del esquema de zonificación de muchas ciudades, permitiendo que los reglamentos de planificación y zonificación se adapten a los requisitos específicos de los habitantes de los barrios en proceso de integración socio urbana o producción social del hábitat.

Entendemos que la formulación de políticas específicas de tenencia segura del suelo o regularización dominial, debe combinarse con mecanismos inclusivos de planificación urbana y también con procesos institucionales participativos de gestión urbana. Por ello, en el distrito propuesto se establecen indicadores urbanos especiales, reconociendo los patrones de ocupación existentes y previendo la elaboración de planes especiales con participación directa de los vecinos y vecinas para definir su futura configuración y ordenamiento.



Sabemos que a la hora de la aplicación de políticas habitacionales en la ciudad entre las que podemos destacar: el Plan Lote y el Programa de Erradicación de Ranchos, implementados a mediados de la década del 80; el PROMEBA, ejecutado desde 1997; los Programas Urbanos Integrales del Oeste y del Noreste y el Plan Abre, puestos en marcha a partir del 2012; la aplicación de la “Ley Pierri” desde 1994 y el Programa de Regularización Dominial, vigente desde 2009 a la fecha, se debió flexibilizar la normativa urbanística para que los planos de mensura sean aprobados.

Entonces, es importante plantear que la implementación de programas de integración socio urbana debería vincularse a las políticas públicas, directrices de planeamiento y estrategias de gestión de las áreas urbanas para no solo abordar las problemáticas de la trama urban existente sino también revertir el patrón actual excluyente del proceso de urbanización, con el objetivo de promover la democratización del acceso al suelo y a la vivienda.

En este sentido, vale mencionar que según el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP) existen 52 barrios populares en la ciudad de Santa Fe. Es decir, barrios que se encuentran integrados con ocho familias o más, agrupadas o contiguas, en donde más de la mitad de la población no cuenta con título de propiedad del suelo ni con acceso regular a, al menos, dos de los servicios básicos (red de agua corriente, red de energía eléctrica con medidor domiciliario y/o red cloacal). Asimismo, existen otros tantos que se encuentran en una situación intermedia, es decir, si bien no se comprueban todos los indicadores mencionados anteriormente en el territorio, la población que en ellos reside también ve vulnerados sus derechos fundamentales.

Asimismo, a partir de la sanción de la Ley Nacional N° 27.453 “Régimen de Regularización Dominial para la integración socio urbana” se ha creado el Programa Argentina Unida por la Integración de los Barrios Populares, cuyo objetivo principal está dado por la contribución al financiamiento de proyectos que importen la formulación, elaboración e implementación de Proyectos de Integración Socio Urbana para los barrios inscritos en el REGISTRO NACIONAL DE BARRIOS POPULARES EN PROCESO DE INTEGRACIÓN SOCIO URBANA (RENABAP) definido por el Capítulo XI incorporado por el Decreto N° 358 de fecha 22 de Mayo de 2017 al Anexo del Decreto N° 2670 de fecha 1° de diciembre de 2015, con las modificaciones dispuestas por el Decreto N° 789 de fecha 25 de noviembre de 2019, y sus zonas aledañas, contemplando la participación de las organizaciones comunitarias y de los trabajadores y las trabajadoras de la Economía Popular y fortaleciendo la inversión en infraestructura básica, servicios y equipamientos urbanos.

En este marco, esta propuesta pretende coadyuvar desde el Honorable Concejo Municipal con el diseño e implementación de Proyectos de Integración Socio Urbana para los barrios populares de la ciudad, particularmente para el barrio Colastine sur.

Por lo expuesto, solicito a mis pares el acompañamiento necesario para la aprobación de la presente iniciativa.






## ANEXO I

Área a rezonificar



Zonificación vigente:



- Referencias:
-  Especial Islas
  -  Rural Anegadizo
  -  Barrio relevado en RENABAP.