



LOS PILETONES

DIAGNÓSTICO SOCIO-ECONÓMICO Y HABITACIONAL



Autores / Equipo Implementador

Arq. María Florencia Villanueva
Lic. Mónica Gallegos Quesquén

Este trabajo es el resultado de equipo de investigación contratado por Hábitat para la Humanidad Argentina®

**Dirección Nacional: Ana Cutts
Coordinación: Ariel Alejandro Sosa**

**Hábitat para la Humanidad Argentina Asociación Civil
Esmeralda 3430, Florida Oeste, Vicente López, Buenos Aires
011 - 4859 - 0154
oficinanacional@hpha.org.ar
www.hpha.org.ar**

**Copyright © 2016
Queda prohibida su reproducción total o parcial por cualquier método o medio sin la
debida autorización escrita de Hábitat para la Humanidad Argentina®
Todos los derechos reservados nacional e internacionalmente.**

**Impreso en Argentina
Marzo 2016**

ÍNDICE

Presentación del Diagnóstico.....	4
Introducción.....	4
Ubicación geográfica y reseña histórica de “Los Piletos”.....	5
1. Aspecto Social.....	6
1.a. Población.....	6
1.b. Instituciones del Barrio y Referentes Sociales	7
1.c. Convivencia de actores sociales: Fracturas Políticas.....	14
1.d. Relevamiento Socio- Económico	15
2. Aspecto Urbano.....	20
2.a. Transporte	20
2.b. Áreas Verdes	22
2.c. Agua/ Cloaca/ Pluviales	22
2.d. Electricidad	25
2.e. Residuos	26
2.f. Hidrología	28
3. Aspecto Habitacional.....	30
3.a. Tipologías según posesión/dominio	30
3.b. Sistema estructural y constructivo	32
3.c. Patologías del lugar de asentamiento.....	32
3.d. Presentación de casos	33
4. Regularización Dominial.....	36
5. Conclusiones finales: Aspectos positivos y negativos de lo relevado.....	42
6. Propuestas de Mejoras y Acciones	44
7. Bibliografía.....	46

Diagnóstico habitacional

El presente diagnóstico se realizó durante el mes de Noviembre/Diciembre 2015 y Enero 2016, permitiendo obtener información acerca de la vivienda y el hábitat, como así también la situación socio-económica que se establece en el Barrio Los Piletones.

El diagnóstico se realizó en base a las siguientes herramientas de estudio:

- Entrevistas técnicas a habitantes en sus viviendas. Base de 25 entrevistas.
- Relevamiento gráfico y fotográfico tanto de la situación urbana como habitacional.
- Relevamiento socio-económico.
- Opinión pública de habitantes y de referentes del barrio.
- Talleres Educativos sobre Vivienda Adecuada y Economía para la Vivienda (hasta la fecha se ha dictado un Taller sobre cada una de las temáticas).

Esta información se sistematizó de forma tal que diera como resultado consideraciones objetivas de la realidad edilicia y urbana del barrio, a fin de analizar la viabilidad de otorgar préstamos para mejoras en el barrio, así como lograr propuestas de acción en respuesta a las mejoras del mismo.

Introducción

El Barrio Los Piletones se encuentra en el Barrio de Villa Soldati, que pertenece a la Comuna 8 (Barrios Villa Soldati, Villa Lugano, Villa Riachuelo), ubicándose así en el sector sur de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Hoy el área pertenece al Distrito Deportivo como área de potencialidad económica a desarrollar. El área se configura como una zona donde coexisten diferentes formas de hábitat popular (formal e informal), amplias franjas de tierra vacante, clubes y centros recreativos, que constituyen espacios desarticulados y fragmentados, a pesar de la continuidad física existente entre ellos. Se caracterizaron por ser áreas predominantemente industriales por lo que se encuentran grandes lotes. El proceso de reestructuración económica definió en el ámbito local un escenario de industrias inactivas, desafección y subutilización de establecimientos industriales y áreas circundantes degradadas. A pesar de ello, las industrias siguen teniendo fuerte presencia en la caracterización del perfil productivo de la zona.

Existe una presencia marcada de urbanizaciones informales (villas de emergencia) y conjuntos habitacionales construidos por el Estado. Ambos son elementos esenciales en el proceso de densificación del área, principalmente a partir del período que se inicia en la década de 1950. Vale destacar que, a partir de la década de los sesenta, las tipologías predominantes en los conjuntos habitacionales abandonan el criterio de la vivienda unifamiliar en lote propio. Las tiras de monoblocks de planta baja y tres pisos primero, y las torres después, se convierten en los modelos más extendidos. Este cambio imprimió en el área zonas considerables con una trama urbana diferente de la cuadrícula, del amanzanado característico de la Ciudad de Buenos Aires.

Ubicación Geográfica y Reseña Histórica:

El asentamiento se ubica geográficamente en la zona delimitada entre Av. Lacarra, José Barros Pazos, Parque Indoamericano y Lago Soldati.



El área demográfica que comprende dicho asentamiento, tiene su origen en la ocupación espontánea de familias provenientes de interior del país y de asentamientos vecinos. A fines del año 1984 se ubicaron en cercanía del Lago aliviador de Villa Soldati.

Los nuevos pobladores llamaron “Los Piletones” al asentamiento ya que allí había unos gigantescos recipientes de hormigón, que alguna vez sirvieron de depósito de aguas a ser purificadas para su posterior consumo en la zona sur de la Ciudad de Buenos Aires. Muchas de las casas fueron construidas sobre esas grandes piletas llenas de agua estancada.

A fines de 1999 estas tierras, que eran reconocidas como no aptas para urbanizar, fueron incorporadas al programa de urbanización de villas a partir de la lucha de los vecinos. Poco después se construyeron cloacas, veredas y se instaló la iluminación.

El crecimiento del barrio en los siguientes veinte años se fue generando desde el el borde la Av. Lacarra hacia el interior del Parque Indoamericano, llegando desde los inicios hasta el límite de los chapones de los viejos piletones. Con el correr del tiempo, su desarrollo se fue ensanchando hasta los márgenes indefinidos del lago regulador Soldati, que tenía bordes construidos, confundiéndose las tierras linderas con su lecho.

En el año 2005 el IVC construyó a la vera de la AU 7 Cámpora 40 módulos de vivienda transitorias para la relocalización de familias ubicadas en lecho del lago. La falta de previsiones para el cercado del mismo, propició nuevas intrusiones en el lugar, al tiempo que las precarias construcciones previstas para albergar a las familia relocalizadas sufrieron

un importante crecimiento dando lugar a la multiplicación de familias, así como la ocupación de nuevos espacios, dado lugar a un aumento de la densidad.

En 2006, un accidente producido en una de las viviendas, generó un incendio que produjo la destrucción total de 20 viviendas. Por indicación del Ministerio de Desarrollo Social se produjo la reconstrucción de los mismos módulos de madera para poder albergar a las familias. Algunos persisten hasta la actualidad.

La Corporación Buenos Aires Sur S.E. inició en el año 2012 la ejecución de la obra de Infraestructura del Asentamiento Barrio Los Piletones (Licitación N°05-CBAS-2012).

1. Aspecto Social

1.a. Población:

Según el Censo Nacional de Población Hogares y Vivienda de 2010, la población del barrio Los Piletones asciende a los 5.225 habitantes lo que representa un total estimado de 1507 hogares, distribuidos en 945 viviendas.

Las familias se caracterizan en su mayoría por poseer núcleo conyugal completo (presencia de ambos cónyuges), cuyo jefe de familia es el hombre en su mayoría. Existe también gran cantidad de familias monoparentales con mujeres jefas de familia en situación de crianza, cuyo ingreso per cápita familiar es menor de lo que registra el de las familias cuyo jefe es el hombre.

La Población del Barrio Los Piletones, se caracteriza por ser en su mayoría de origen extranjero, proveniente de países limítrofes, y de Perú, según la Información relevada por el IVC.

Composición de la población según lugar de origen

Capital Federal	1489	28.5%
Gran Buenos Aires	69	1.3%
Provincia de Buenos Aires	32	0.6%
Interior del País	486	9.3%
Bolivia	1792	34.3%
Chile	6	0.1%
Paraguay	857	16.4%
Uruguay	6	0.1%
Perú	247	4.7%

No especifica	240	4.6%
Sin determinar	6	0.1%

Fuente: Documento nº1 Diagnóstico Déficit Habitacional en CABA - IVC (2013)

1.b. Instituciones del Barrio y Referentes Sociales.

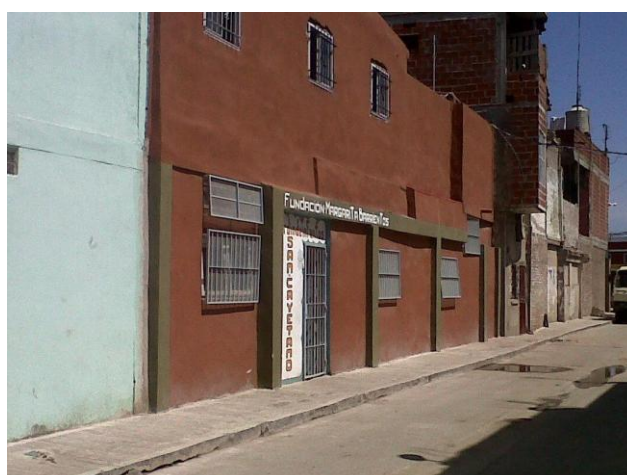
- Fundación “Margarita Barrientos”
Domicilio: Plumerillo 3995
Presidenta: Sra. Margarita Barrientos
WEB: www.margaritabarrientos.org.ar

Tiene a su cargo:

Comedor Los Piletones: En el comedor atiende a 2014 personas diariamente, entre ellos 960 chicos, 490 madres, y 70 abuelos a los cuales se le ofrece desayuno, almuerzo y cena.



Guardería San Cayetano: En la Guardería se atiende 130 chicos que permanecen allí de 7 a 16 hs, cuentan con 4 maestras jardineras, una de ellas enseña inglés a chicos de 3 a 4 años, también hay chicos más pequeños, de 6 meses a 2 años.



Centro de Salud Angela Palmisano: En el centro de Salud ofrecen especialidades, tales como: odontología, pediatría, obstetricia, ginecología, clínica médica, enfermería, y también logramos crear una farmacia comunitaria. Además se dan charlas sobre prevención y anticoncepción.

Actualmente están agrandando el Centro de Salud para hacer más consultorios, uno de Cardiología, una sala de Rehabilitación y agrandar la sala de espera.



- Centro Comunitario La Nueva Esperanza.
Domicilio: Mz 1 Casa 38
Referente: Mónica Ruejas.
Telf. 11 - 67705639

En el mismo funciona un comedor que atiende a vecinos del barrio y desde 2014 el Bachillerato Popular para Jóvenes y Adultos Sol del Sur impulsado por la Cooperativa de Educadores e Investigadores Populares – línea Histórica (CEIPH), la organización territorial Convocatoria para la Liberación Nacional y Social y la Junta Vecinal del barrio Los Piletones (liderada por Mónica Ruejas) y en respuesta a la alta demanda educativa del barrio y la poca oferta por parte del Estado, ya que en Los Piletones no cuentan con escuelas de educación primaria ni secundaria.

- Centro Polideportivo Comunitario Los Piletones
Domicilio: Ana María Janer y Asturias
Referente: Isidro Antunez

En este espacio, se practica Kung Fu, fútbol ambos sexos, básquet, apoyo escolar Y clases de cerámica.

Además cuenta con la instalación de colectores solares para el aprovisionamiento de agua caliente en el gimnasio del polideportivo. Esto fue posible a través de un Proyecto piloto de la Embajada de Alemania que convocó a un concurso de ideas. Entre los proyectos

elegidos se encontró el presentado en forma conjunta por la Corporación Buenos Aires Sur (Equipo ProSur Hábitat Barrio Los Piletones), el Instituto de Tecnología Industrial (INTI), miembros del Instituto Argentino de Desarrollo Sustentable (IADS) e integrantes de la Agencia de Protección Ambiental (APRA).



- Asociación Civil Social, Cultural y Deportiva “La Paz”
Domicilio: Mz 10
Referente: Sr Miguel Ozuna.

La Institución realiza actividades deportivas y recreativas para Niños y Jóvenes utilizando un predio vecino a la misma. Además cuenta con un merendero y en los próximos meses abrirá sus puertas un nuevo comedor. Trabajan principalmente con familias de las Mza 9 y 10 y vecinos del barrio Esperanza.

- Leonor Montecinos
Telf. 11 -67035266

De origen boliviano, Leonor vive en el barrio desde sus orígenes. Participa de las actividades del barrio y ha sido parte de la Junta Vecinal y participó junto a Marcial Ríos del Centro Comunitario Junta Vecinal – “Los Piletones” donde se brindaron cursos para continuar con los programas de educación para adulto y otras actividades de capacitación y educativas. Se brindaron cursos de inglés, de apoyo escolar, de electricidad, de computación y alfabetización, a unos 100 chicos además de la merienda.

Actualmente tiene una fábrica de calzado artesanal para niñas junto a sus hijos que funciona en la Incubadora de Base Social

- Marcial Ríos
Domicilio: Mz 6 Casa 3
Telf: 11 - 24429063

Referente del barrio y ex Presidente de la Junta Vecinal, formó parte del Centro Comunitario Junta Vecinal – “Los Piletones” junto a Leonor Montecinos.

Actualmente tiene a su cargo la cooperativa que se encarga de colocar y mantener el alumbrado público en el barrio.

Otras instituciones con presencia en el barrio.

- Oficina ProSur - Hábitat.
Domicilio: Lacarra

Es el Programa de Regularización y Ordenamiento del Suelo Urbano que el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires implementa a través de la Corporación Buenos Aires Sur.

Se implementa en base a tres ejes rectores.

- Mejorar la calidad de vida – en aquello que hace a la seguridad, sanidad, infraestructura y medio ambiente - de los habitantes de los asentamientos.
- Promover la regularización de la tenencia de la tierra, la integración de los asentamientos informales a la trama de la ciudad.
- Propiciar la integración social de los residentes, encauzando los asentamientos en los marcos de la ciudad formal.



- Casa Lucero.
Domicilio: Lacarra 3147

Es un Centro de Prevención y Asistencia de Adicciones para jóvenes hasta 18 años. Es una obra nueva entregada al Ministerio de Desarrollo Social. La Casa Lucero cuenta con un espacio de 770 metros cuadrados y capacidad para 40 pacientes. Emplazada en un predio con mucha visibilidad, cuenta con un área verde utilizada para el cultivo de una huerta.



- **Centro de Apoyo de Empresas de Base Social**

Domicilio: José Barros Pazos.
Contacto: Magdalena Balavato
Telf: 11 - 59384266

Apunta a promover la vida socio-económica y productiva de poblaciones y emprendimientos con diferentes grados de vulnerabilidad con el objetivo de contribuir a la sustentabilidad futura del barrio.

El edificio base del proyecto en el Barrio Los Piletones fue construido por la CBAS, tiene 2.000 metros cuadrados desarrollados en una planta. Está conformado por 10 espacios de 36 metros cuadrados cada uno y 2 de 95. Se terminó a mediados del año 2010, ubicado en la intersección de las calles Barros Pazos y Lacarra.

La amplitud de los espacios permite el desarrollo de actividades productivas y capacitación para más de 200 personas.



- **Museo a Cielo Abierto**

<https://www.facebook.com/MUSEO-A-CIELO-ABIERTO-411442065710077/timeline>

E-mail: teatrodetierra@gmail.com

Es una Escuela Itinerante de Muralismo que llevan a cabo su acción en comunidades vulnerables de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con el apoyo de Gobierno de la Ciudad. Su trabajo se centra en la recuperación y revalorización urbana a partir del trabajo participativo de la comunidad y los vecinos para crear identidad y desarrollo comunitario.

En diciembre de 2015 realizaron dos murales en el Barrio Los Piletones, y en este caso la temática de los murales era plasmar la visión y estado actual del lago Soldati, luego de su saneamiento y mejoramiento.



- **Comisión Unidad de Orientación y Denuncia N°6**

Domicilio: Ana María Janer y Av. Lacarra

El Ministerio Público Fiscal está presente en el Barrio mediante la construcción de las oficinas de la Comisión Unidad de Orientación y Denuncia N°6, que permite una atención cotidiana a las necesidades de los vecinos.



- **Banco ciudad**

Domicilio: Lacarra 3200

Es la primera sucursal bancaria instalada en una villa. De este modo los vecinos tienen a su disposición servicios bancarios y atención personalizada para tramitar créditos, acceder a beneficios de descuentos por el uso de tarjetas de débito y fortalecer el desarrollo económico del barrio.



1.c. Convivencia de Actores Sociales: Fracturas Políticas.

Se puede identificar entre los actores sociales presentes en el barrio una falta de articulación y trabajo en conjunto. Si bien buscan trabajar por el bienestar de su barrio, no se observa predisposición articular junto a otras organizaciones, tanto dentro como de fuera del barrio.

Por un lado, se identifica una forma de trabajo “hacia dentro” de su propia organización, que no permite el acercamiento de otros actores. Este factor hizo que no sea posible poder convocar ni tomar contacto por medio de ellas con las familias del barrio. Si bien hubo un buen recibimiento inicial, lograr coordinar actividades en conjunto no resultó posible.

Por otra parte, se observó que otro factor que impide este trabajo articulado entre ellas es la orientación política que manifiestan, dividiéndose entre aquellos que manifiestan simpatía con el gobierno de turno, aquellos alineados con el gobierno saliente y quienes se mantienen al margen y muestran una postura neutral.

Así podemos identificar por un lado, a la Fundación Margarita Barrientos que trabaja de manera articulada con el gobierno actual desde hace varios años y que tiene bajo su órbita varias de las organizaciones sociales del barrio, tales como: Centros de Primera Infancia, Comedor Los Piletones, Centro de Salud, Centro de Jubilados y la Biblioteca.

Por otra parte, se encuentra Mónica Ruelas, Presidenta de la Junta Vecinal y líder del Centro Comunitario La Nueva Esperanza, que tiene a su cargo un comedor y el Bachillerato

Popular para Jóvenes y Adultos Sol del Sur. Además de ser una clara opositora al proceso de regularización dominial que ha liderado desde la Junta Vecinal

Con una postura más colaborativa, se encuentran Leonor Montecinos y Marcial Ríos, dos referentes que participan activamente de las actividades del barrio y quienes manifiestan trabajar con aquellos que buscan “hacer cosas buenas por su comunidad”

Estos lineamientos no sólo no han permitido el trabajo entre las organizaciones, sino que también ha desatado disputas personales.

1.d. Relevamiento Socio - Económico

El relevamiento socio -económico se realizó a través del contacto directo con las familias a través de preguntas que buscaban conocer los siguientes aspectos:

- composición familiar
- personas que aportan a los ingresos familiares
- fuente de ingresos / subsidios
- interés en tomar un préstamo para mejorar su vivienda
- antecedentes crediticios

En algunos casos las familias nos permitieron ingresar a sus domicilios para tomar fotografías o profundizar en la información otorgada. En general, mostraron muy buen disposición a brindar información aunque cuando se les solicitó relacionada al monto de sus ingresos, algunos tuvieron reticencias en dar cifras.



Visita a María del Rosario Amarilla



Visita a Elba



Otra fuente de información han sido los Talleres de Vivienda Adecuada y Economía para la Vivienda, que fueron dictados el martes 1 y el viernes 11 de Diciembre respectivamente, en el predio de la Incubadora de Base Social en José Barros Pazos 3700, al que asistieron 4 familias.



Taller Vivienda Adecuada (01/12/2015)

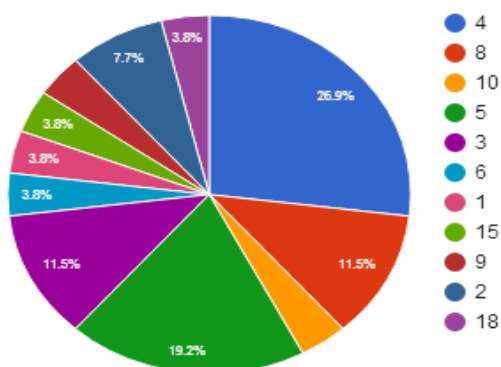


Taller de Economía para la Vivienda (11/12/2015)

- **Composición Familiar y aportes a la economía familiar**

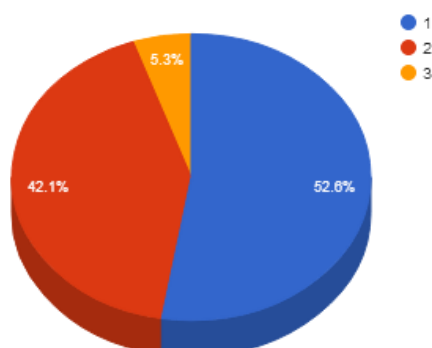
Del total de 25 familias alcanzadas, el número de miembros que la componen puede variar entre 1 a 15 personas por grupo familiar, pero en su mayoría el promedio es de 4 a 5 miembros por familia. Aquellos grupos más numerosos incluyen no solo a los hijos, sino también nietos o parejas de sus hijos con quienes comparten la vivienda.

Numero de miembros familia



Del total de miembros, en la mayoría de los hogares, sólo 1 o 2 aportan a los ingresos de la casa, estos generalmente corresponde a ambos cabeza de familia. Son pocos los casos en los que reciben aporte de sus hijos.

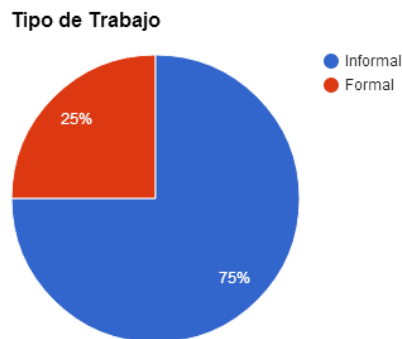
Numero de personas que aportan al ingreso familiar



- **Fuentes de ingresos familiares. Subsidios**

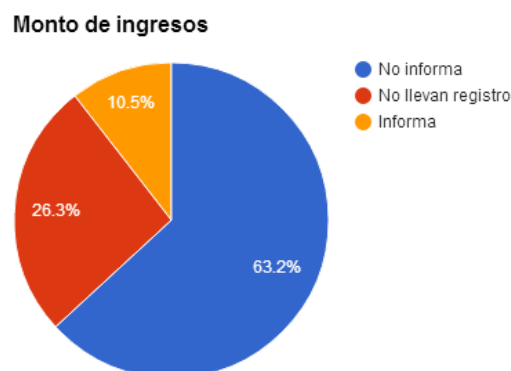
De los hogares relevados, los ingresos provienen en su mayoría del trabajo informal, temporario y en algunos pocos casos del cartoneo.

En el caso de las mujeres, en su mayoría son amas de casa, pero ante las dificultades económicas, en algunos casos deciden tomar algunos trabajos por horas como personal de maestranza o empleada doméstica, de manera informal.



Entre los varones, las actividades más comunes a las que se dedican son: albañilería, carpintería, plomería, electricidad, chapista, personal de seguridad y maestranza. En los casos que desempeñan sus trabajos en fábricas o empresas, sus ingresos son formales y en los casos en los que trabajan por su cuenta, sus ingresos son informales.

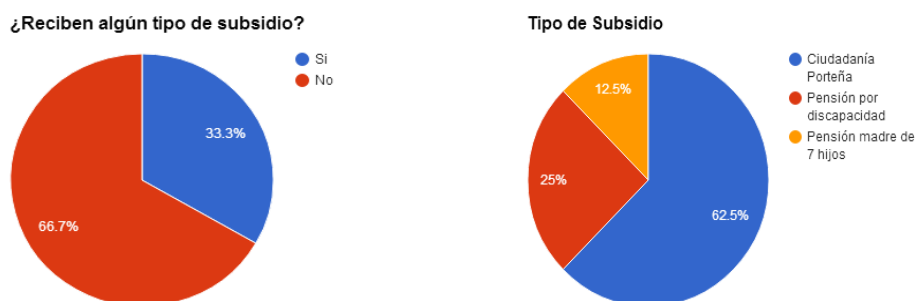
En cuanto al monto de sus ingresos, las familias se muestran reticentes a brindar esa información o simplemente no llevan un registro de cuánto es su ingreso mensual, lo cual impide hacer un análisis de si realmente cuentan con la capacidad para devolver un crédito.



Por otra parte, de lo observado, cabe destacar la presencia de numerosas familias que cuentan con negocios propios en el barrio que terminan convirtiéndose en el principal

ingreso familiar, entre cuyos rubros cabe destacar: Verdulerías, almacenes, peluquerías, carnicerías. kioscos.

También, se puede identificar un gran porcentaje de familias que reciben algún tipo de subsidio por parte del Gobierno, sea Nacional o Local. Entre los que se destacan: Ciudadanía Porteña y pensiones por discapacidad de parte de algún miembro de la familia. Los mismos terminan siendo una parte importante de los ingresos familiares, y en algunos casos menores, representan la totalidad de los ingresos familiares.

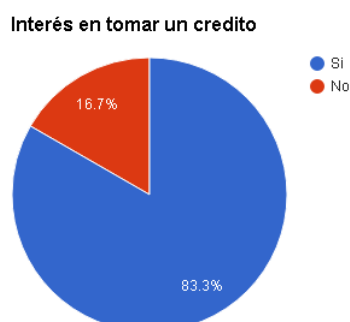


- **Interés en tomar un crédito y antecedentes crediticios.**

En su totalidad, las familias contactadas manifiestan la necesidad de realizar mejoras en su vivienda. Entre las mejoras mencionadas, identifican la necesidad de realizar revoques (sean internos o externo), terminar la losa, reparar filtraciones, colocación de revestimientos en los pisos y mejoras en baños y cocinas.

Entre las principales razones por las cuales no han podido realizarlas, es por la falta de recursos económicos para invertir en las mismas.

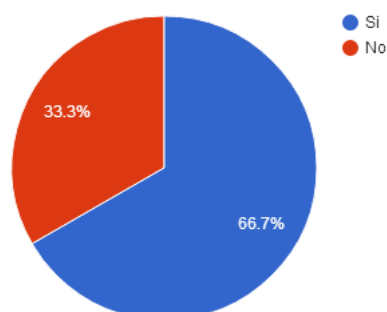
Cuando se les consulta por la posibilidad de poder acceder a un crédito para mejorar sus viviendas el 83,3% contesta positivamente. Aquellos que tienen una respuesta negativa es porque no son dueños de las viviendas que habitan, pero o porque no logren identificar la necesidad de mejorar su situación habitacional.



El 66.7% de los que contestaron que tomarían un crédito, consideran que tienen capacidad para devolverlo porque cuentan con recursos suficientes para hacerlo, y en otros casos porque tienen experiencia en haber contraído créditos anteriormente.

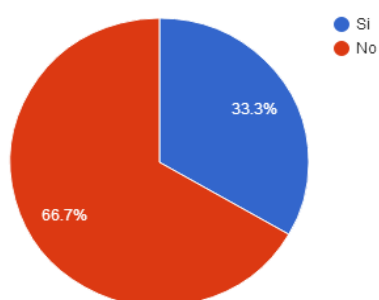
Aquellos que contestaron que no, consideran que una de las mayores dificultades está en no contar con un trabajo fijo que les asegure ingresos suficientes para la devolución del mismo, así como la falta de un recibo de sueldo que les permita demostrar sus ingresos.

Considera que tiene capacidad para tomar crédito



Cuando son consultados acerca de su historial crediticio, en su mayoría manifiestan no haber contraído créditos anteriormente. Aquellos que lo hicieron, comentan que lo hicieron a través de: Financiera, Banco Ciudad, Tarjeta Naranja o a través de la tarjeta de crédito de un vecino.

Créditos Anteriores



2. Aspecto Urbano

2.a Transporte

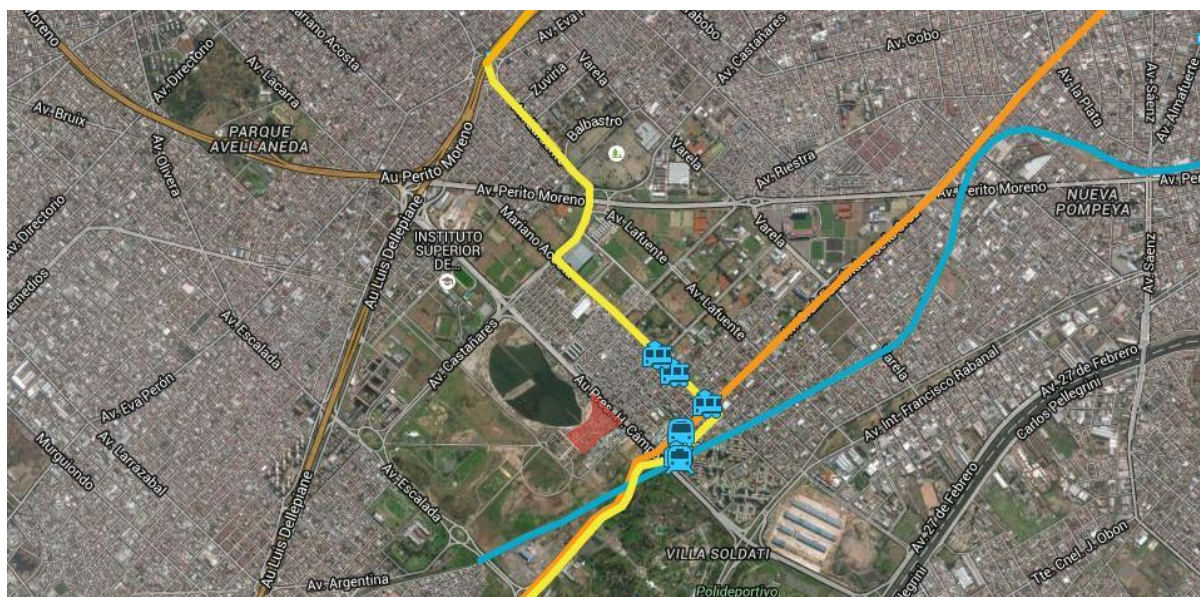
La conectividad del barrio, iniciada por el trazado del Ferrocarril Belgrano Sur, se vio notablemente incrementada por la cantidad de arterias que se fueron incorporando a la zona, que hoy cuenta con la red de autopistas más extensa de la ciudad.

Otro medio de transporte fundamental para la zona es el Premetro, que conecta el barrio General Savio (barrio de vivienda social) con la cabecera de la línea E del subterráneo (Plaza de los Virreyes). El recorrido del Premetro incluye la estación Illia del Ferrocarril

Belgrano Sur. Esta formación ferroviaria comienza su recorrido en la Estación Buenos Aires y llega hasta el partido de La Matanza, en la provincia de Buenos Aires.

En los últimos años se incorporó el Metrobus en la Avenida Fernández de la Cruz con varias estaciones a lo largo de la misma. Esto facilitó el acceso al barrio. La estación correspondiente es Laguna y las líneas de colectivos que llegan son 101, 143, 150.

Este aspecto es uno de los fundamentales por los cuales las familias y habitantes de Los Piletones, ven la ubicación del barrio como estratégica dentro de la ciudad, facilitándoles así una conectividad y cercanía a distintos puntos neurálgicos.



2.b Áreas verdes

El área dispone de la mayor concentración de espacios verdes de la ciudad de Buenos Aires: 400 hectáreas que se extienden entre las avenidas Cruz, Roca, Escalada y el rectificado borde del Riachuelo. Los parques más importantes del área son el Indoamericano, lindante con el Parque Roca, y el parque de las Victorias, que está atravesado por el campo de golf José Jurado. Parte de estas áreas verdes y el autódromo están comprendidos dentro del (ex) Parque Almirante Brown.

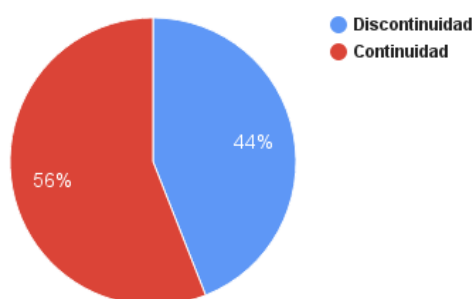
En el borde de Villa Lugano, que linda con el barrio Villa Soldati y compartidos con éste, se localizan el Parque de la Ciudad y el Indoamericano. Este último es el segundo espacio verde público de mayor tamaño de la ciudad y cuenta con aproximadamente 130 hectáreas de paseos y arboledas de distintas especies. La Corporación Buenos Aires Sur S. E. está construyendo allí el Centro de Interpretación y Formación Ambiental.

2.c Agua / Cloaca / Pluviales

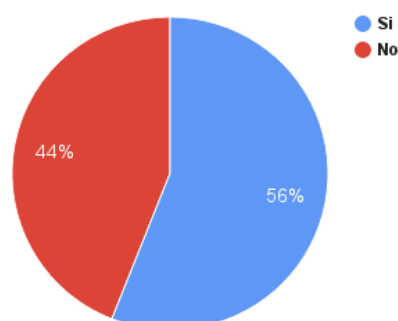
Según un informe de la ACIJ (2007), el Instituto de la Vivienda de la Ciudad (IVC) no realiza conexiones domiciliarias en las viviendas sino que se limita a tender caños por ciertas calles y, en algunos casos, otorgar materiales a los vecinos para que estos realicen la conexión final, siendo conexiones precarias e informales que carecen de seguridad. El Barrio Los Piletones es uno de los casos en los que se manifiestan graves problemas sanitarios.

De las entrevistas se pueden verificar esta información. Los datos sobre la continuidad del servicio, dan como resultados que un 44% de los usuarios presenta discontinuidad de suministro e informan que ocurre en ciertos momentos del día como a la mañana y la tarde. Se presenta tanto como cortes de suministro como así también como pérdida de presión de la salida del agua. La discontinuidad o pérdida de presión de agua, se presenta en los usuarios que tienen toma directa de agua, mientras que los usuarios que poseen tanque de agua, no presentan discontinuidad en el servicio ya que pueden realizar un reservorio de agua.

Servicio de Suministro de Agua

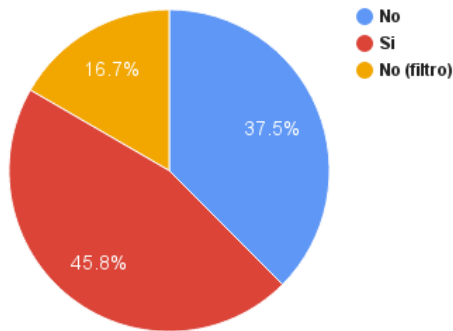


Viviendas con Tanque de Agua

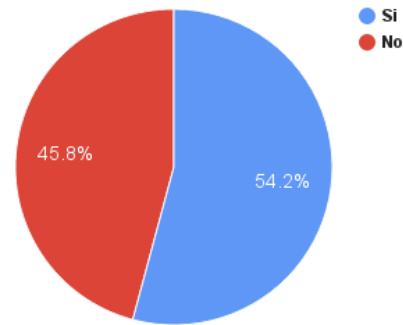


Sobre la calidad del agua, el 54.2% de los entrevistados expresa que el agua no es potable, dado que observan que el agua no es transparente, presentando un color amarillo o rojizo en algunos casos, y también le encuentran olor extraño como de cloro muy intenso hasta olor a cloaca. Se han encontrados gusanos rojos también.

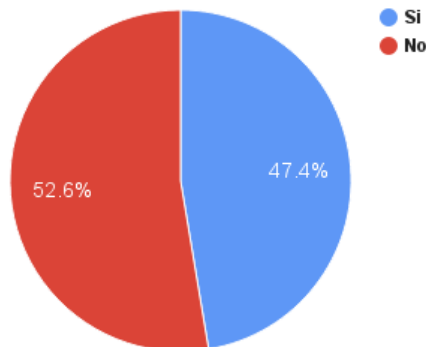
Potabilidad del Agua



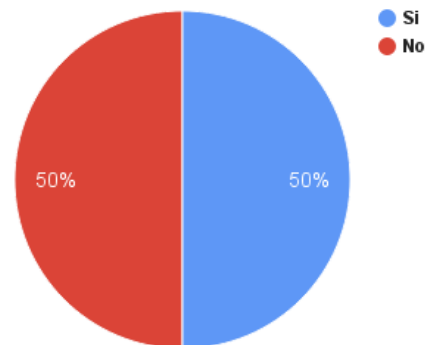
Consumo de Agua



Transparencia del Agua



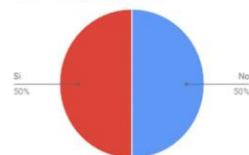
Olores extraño en el Agua



El 50% de la familias encuestadas no posee agua caliente en su vivienda. El otro 50% tiene acceso al agua caliente y se encontraron tres sistemas para su obtención: calefón electrico, termotanque y en menor media, se han registrado algunas viviendas con termotanque a base de sistema solar.

SITUACIÓN HABITACIONAL . Servicios básicos . Agua Caliente

Recuento de Agua/Agua caliente



LOS PILETONES DIAGNÓSTICO HABITACIONAL Y URBANO

Termotanque



Calefón eléctrico



Sistema solar para agua caliente sanitaria

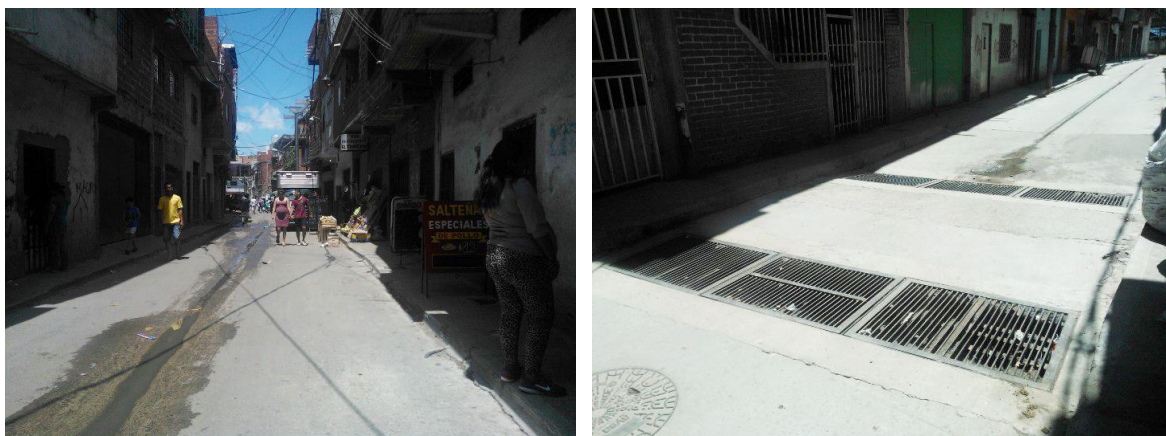


Con respecto a la conexión de red cloacal, el actual IVC estima que más de un 30% de la población de ámbitos barriales carenciados no poseen este servicio, utilizándose el sistema de pozos ciegos (ACIJ, 2007). De las entrevistas realizadas en el mes de noviembre-diciembre, surgió el dato de que la mayoría de las familia ya disponen de la instalación cloacal domiciliaria, mientras que las familias en Manzana 1, que tienen vivienda con salida a pasillo, son las únicas familias que todavía disponen de pozo ciego.

Una de las consecuencias del déficit cloacal es que las napas de agua entran en contacto con estos pozos como también con los basurales del lugar, situación que contribuye a la contaminación del agua y a la proliferación de múltiples enfermedades (dengue, fiebre amarilla, diarrea, manchas en la piel, problemas respiratorios, etc).



El sistema pluvial del barrio se materializa a través de canaleta a mitad de la calle, desembocando en dos rejillas ubicadas en las calles Plumerillo y Ana Maria Janer. De alli se conduce el agua a través de colectores pluviales al Lago Soldati.



En cuanto al aspecto de cada vivienda, la caída de agua de terrazas, techos y balcones se da por caída libre por pendiente o por medio de caños, haciendo que el agua caiga libremente en la vereda y vía pública, lo cual no cumple con las reglamentaciones dadas por Código de Edificación de la CABA. Los pluviales deben ir embutidos en paredes y desaguar por cordón/vereda a la vía pública. Asimismo deberían existir los correspondientes embudos en terrazas o canaletas en los casos de techos de chapa, y realizar la correspondiente

instalación para su final disposición por caño por cordón/vereda. De este modo, el desagüe del agua no estaría perjudicando el tránsito en la vía pública.

SITUACIÓN HABITACIONAL . Sistema Pluvial

LOS PILETONES DIAGNÓSTICO HABITACIONAL Y URBANO



2.d Electricidad

El Barrio Los Piletones cuenta con servicio de electricidad y alumbrado público. Se realizaron las obras correspondientes al suministro eléctrico, que fue encomendada a una de las Cooperativa a cargo de la UGIS. Las obras se basaron en la instalación de dos transformadores ubicados uno en el Polideportivo y otro sobre Avenida Lacarra. A través de ellos, se realiza la distribución eléctrica a cada vivienda.

Las viviendas, si bien disponen de servicio eléctrico, todavía no tienen los medidores correspondientes. El suministro se otorga del cableado de calle directamente a tablero principal de cada vivienda.

Los habitantes han manifestado corte en el suministro tanto en invierno como en verano por sobrecarga en el consumo. Los transformadores generan un riesgo en la seguridad de las personas tanto en la vía pública como en las instalaciones domiciliarias. Generalmente en verano, ocurre por la sobrecarga en el consumo y por el calor del clima, la generación de chispas en los mismos.

SITUACIÓN HABITACIONAL . Suministro eléctrico



2.e Residuos

La historia del barrio de Villa Soldati está en relación directa con el tema de los residuos, ya que era el sitio de la ciudad donde se arrojaban en grandes longitudes de terreno. En 1936, se realizó la instalación de un vaciadero municipal de residuos, el cual fue resuelto recién en 1977. En ese año, se estableció el cierre del vaciadero en el barrio.

En el año 1977, la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires y el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires crearon de manera conjunta el CEAMSE, cuyo objetivo era resolver el problema de la disposición final de los residuos en el área metropolitana y paralelamente ampliar la superficie de los espacios verdes. Esto significó el cierre de los vaciaderos a cielo abierto conocidos como “la Quema”.

Al mismo tiempo, para otras personas, la Quema fue su lugar de vida y de subsistencia. A fines de la década del 40 y comienzos de la del 50, alrededor de los vaciaderos y de los galpones de clasificación se instalaron algunas “villas de emergencia” donde las familias subsistían de los materiales recuperados. Esto quiere decir que existió un circuito de relaciones tanto en el interior de la Quema como en sus adyacencias, lo cual demostraría que gran parte de la población de Soldati tenía, al menos, algún tipo de vínculo (social y/o económico) con la basura. Familias enteras iban durante el día a la Quema a recolectar basura. Muchos otros vivían en ranchos (casas) construidas sobre y con la basura.

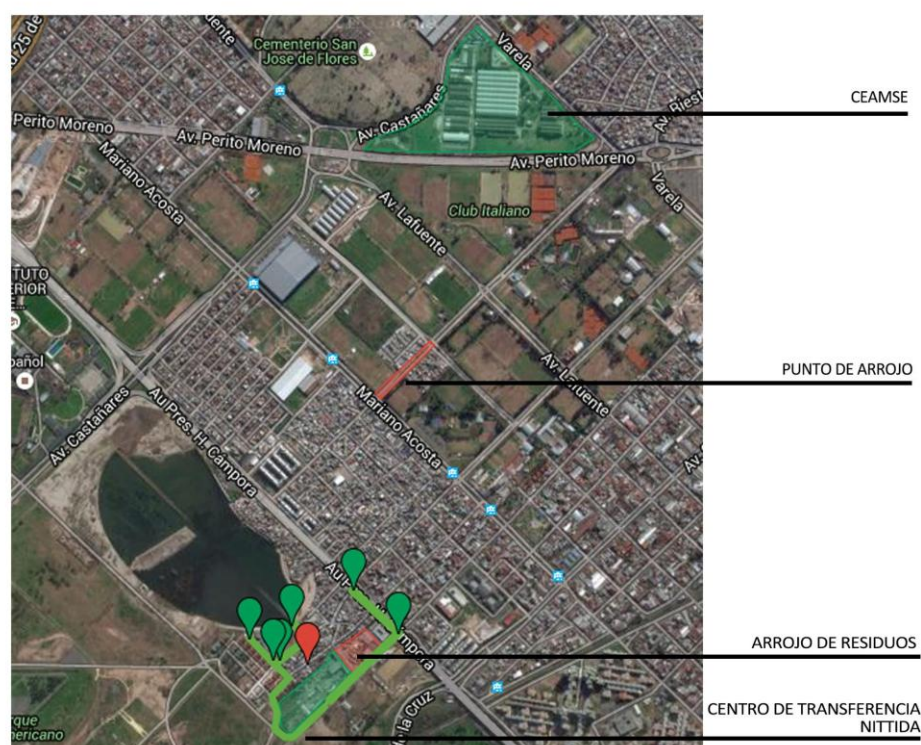
En 1977 se prohíbe arrojar o mantener cualquier clase de basura, desperdicios, aguas servidas o enseres domésticos en la vía pública, veredas, calles, terrenos baldíos o casas

abandonadas. Un año más tarde, se prohibió en todo el ámbito de la Capital Federal la descarga de basura a cielo abierto.

Estas medidas con un conjunto de políticas que se enmarcan en la estrategia de la “ciudad blanca” y “la ciudad verde”. Así, donde había basurales, se construyeron parques bajo el discurso de la construcción de espacios verdes y de la limpieza de la ciudad. Durante estos años, se construyeron tres espacios verdes de grandes dimensiones en Villa Soldati, dos de escala urbana y uno de escala regional. Se trata del Parque Indoamericano, creado en 1978, que se constituyó en el segundo espacio verde más grande de la Ciudad de Buenos Aires; el Parque de la Ciudad, creado en 1982 y el polideportivo Parque Roca.

SITUACIÓN HABITACIONAL . Gestión de Residuos

LOS PILETONES DIAGNÓSTICO HABITACIONAL Y URBANO



El Barrio Los Piletones dispone de servicio de recolección. Esto se realiza a través de distintos puntos de desecho que se encuentran ubicados en puntos circundantes del barrio. Los vecinos disponen los residuos en volquetes dispuestos en esos puntos, generalmente por la mañana. Igualmente, se han observado espacios donde se genera acumulación de bolsas de residuos, sin disponer de un volquete. Se observó que no existe la diferenciación de volquetes según tipo de residuos (reciclables/ no reciclables).

El barrio cuenta con servicio de barrido y limpieza diariamente, observándose las calles limpias, no se han encontrado tachos pequeños colocados en la vía pública.

Lindero al barrio, sobre la calle Barros Pazos, se encuentra la planta de transferencia de la Empresa NITTIDA. Se ha observado acumulación de residuos, que según los vecinos favorece a la proliferación de plagas y ratas, provocando enfermedades.

SITUACIÓN HABITACIONAL . Gestión de Residuos



- Hay servicio de limpieza-barrido peatonal en las calles y veredas todos los días, a la mañana. (Empresa Nittida - CEAMSE)
- Los vecinos tiran la basura en los volquetes que están ubicados en el perímetro o accesos al barrio.
- La recolección se hace en los volquetes. El camión no ingresa al barrio.
- Los vecinos se organizan para tirar la basura en los volquetes a la mañana o a la tarde. Mayormente a la mañana.
- Hay puntos donde deberían agregar volquete, como en el espacio lindero al Comedor de Los Piletones.
- Se detecta el establecimiento de un lote de arrojado de residuos. (Plagas y ratas)
- Falta de tachos pequeños como equipamiento urbano.
- Los volquetes no están diferenciados por tipo de residuos (reciclables- no reciclables)

2.f Hidrología

El barrio de Los Piletones en Villa Soldati se encuentra en la Cuenca del Arroyo Cildañez, que pertenece a la cuenca baja de la cuenca del Matanza- Riachuelo, por lo que es una zona que se ha visto afectada por fenómenos hidráulicos.



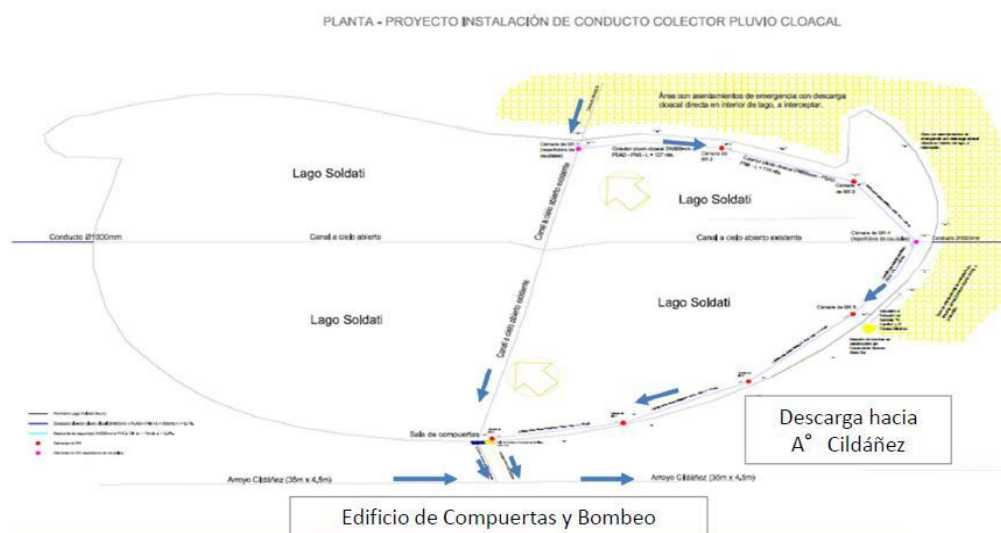
Fuente: Mapa de la Cuenca Matanza- Riachuelo y Arroyo Cildañez. ACUMAR.

En la década del '30 se dieron algunos problemas históricos, en especial los vinculados a las inundaciones provocadas por los desbordes del Riachuelo y sobre todo del Arroyo

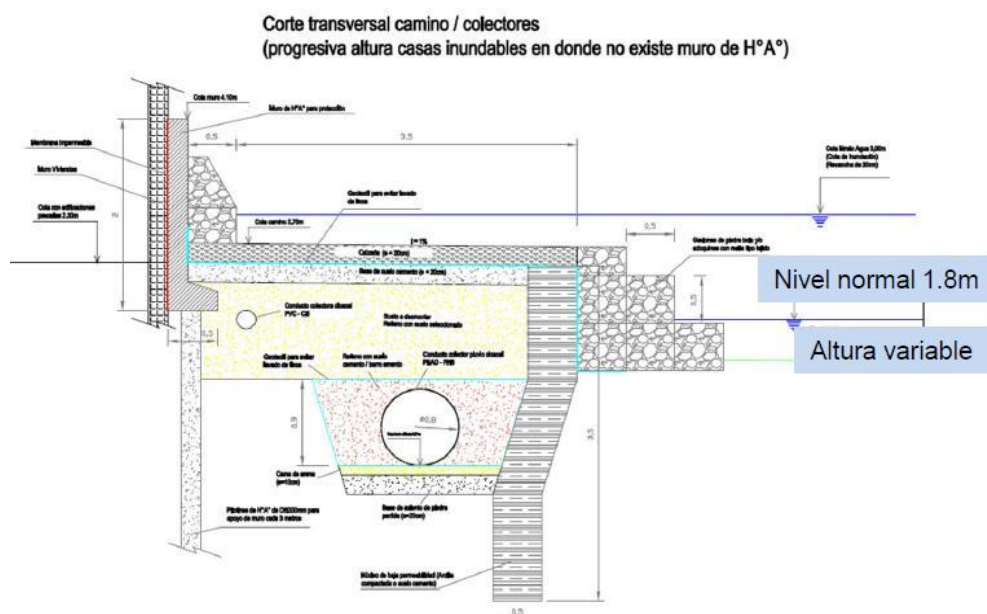
Cildañez, los cuales comenzaron a ser tratados por el Estado. Como parte de una batería de obras, en 1938 se rectificó el Riachuelo y en la década de 1940 se realizaron cuatro proyectos de entubamiento del Cildañez, que fueron llevados a cabo de manera parcial. El resultado

fue su canalización abierta y la construcción del Puente De la Ribera en su desembocadura. Recién en 1962 se produjo el entubamiento definitivo.

La última inundación registrada fue en el año 2013. Luego a partir de las obras realizadas tanto en el Lago Soldati para darle funcionamiento de retención de las aguas de forma de organizar la descarga al arroyo Cildañez, y también obras de infraestructura como pavimentación de calles, construcción de las correspondientes instalaciones cloacales y colectores pluviales, saneamiento ambiental del Lago Soldati, no se ha registrado inundación.



Fuente: Proyecto de drenaje y prevención de inundaciones A° Vega Maldonado. Programa Gestión Integral del agua urbana en áreas marginadas de Cuenca Cildañez. MINISTERIO DE AMBIENTE Y ESPACIO PÚBLICO, GCBA.



Fuente: Proyecto de drenaje y prevención de inundaciones A° Vega Maldonado. Programa Gestión Integral del agua urbana en áreas marginadas de Cuenca Cildañez. MINISTERIO DE AMBIENTE Y ESPACIO PÚBLICO, GCBA.

De todos modos, actualmente hay varias organizaciones como la RICC y ACUMAR que están trabajando en la zona para la realización de un plan maestro de gestión de riesgos ante futuras inundaciones.

3. Aspecto Habitacional

3.a. SITUACIÓN HABITACIONAL. Tipologías según posesión/dominio

La situación de dominio de las viviendas es esencial para el estudio de las diferentes tipologías habitacionales encontradas en el barrio, dando como resultados que el 81% de los entrevistados están en condición de dueños o propietarios. De ese porcentaje, el 14.3% es dueño y alquila habitaciones o departamentos que ha construido en su mismo lote. El 19% restante de los entrevistados son inquilinos.

Asimismo, es importante rescatar esta clasificación ya que tanto el estado de mantenimiento como la superficie de las viviendas, está directamente relacionado con la situación de dominio de lote o propiedad.

De esta clasificación, se encuentran distintos tipos de tipologías de vivienda:

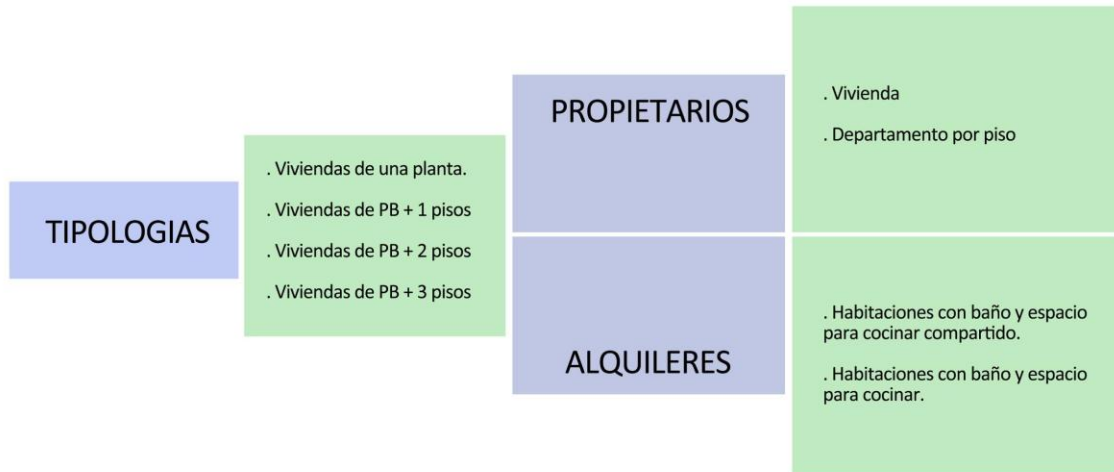
- Viviendas de una planta.
- Viviendas de PB + 1 pisos
- Viviendas de PB + 2 pisos
- Viviendas de PB + 3 pisos

Dentro de estas tipologías habitacionales se dan casos de alquileres de:

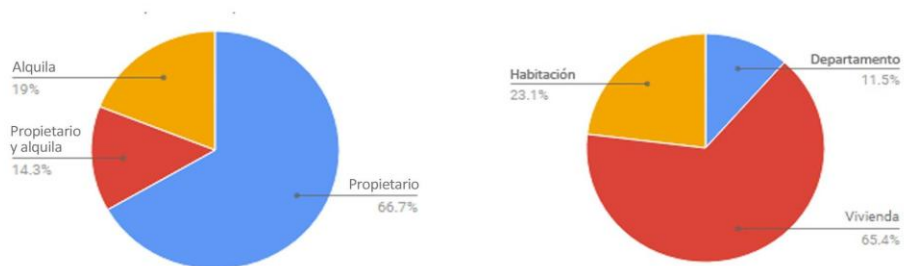
- Habitaciones con baño y espacio para cocinar compartido.
- Habitaciones con baño y espacio para cocinar en el mismo ambiente.

En su mayoría las viviendas tienen salida a la calle, y en menor proporción existen viviendas con salida a pasillo.

SITUACIÓN HABITACIONAL . Tipologías según posesión/ dominio



SITUACIÓN HABITACIONAL . Tipologías según posesión/ dominio



Frente. Alquiler de habitación con baño y espacio para cocinar.
Fondo. Vivienda de propietaria.



Vivienda de PB+ 1 piso.
Propietarios.
Familia de 12 personas.



Vivienda de PB+ 2 pisos.
Propietarios.
Familia de 6 personas.



Viviendas de PB+ 3 pisos.

3. b. SITUACIÓN HABITACIONAL - Sistema estructural y constructivo

El sistema usado con más frecuencia en el barrio es el sistema tradicional de columnas y vigas de hormigón con losas de viguetas con ladrillos cerámicos o de telgopor, con cerramientos de ladrillo comunes o huecos. Los cimientos asimismo se caracteriza por ser un encadenado perimetral.

Este sistema estructural y constructivo es lo que permite que el crecimiento se pueda dar en varios pisos en altura. En menor proporción, se encuentran casas de una planta con ladrillo común y techo de chapa.

En todos los casos, existe falta de aislaciones y terminaciones verticales tanto exteriores como interiores. La falta de estas es lo que ocasiona inconvenientes de humedad y filtraciones.

En cuanto a los pisos, la mitad de los encuestados solo tiene la terminación superficial del contrapiso con un alisado simple, mientras la otra mitad si ha terminado con algún tipo de revestimiento.

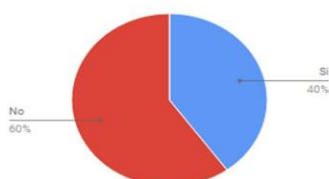
3.c. SITUACIÓN HABITACIONAL - Humedad de pisos y cimientos

La situación de emplazamiento, dada por la ubicación de los pobladores sobre los piletones existentes, y además por las características de suelo anegadizo y bajo, sumado a la poca profundidad de las napas, esta combinación de variables/situaciones da como resultado problemáticas de humedad en las viviendas. Esta patología se caracteriza por estar presente en aquellas viviendas que están más cercanas al Lago Soldati (Manzanas 1,2,4), mientras que en el otro sector del barrio, no se registró esta problemática.

Se verifica tanto como manchas en los pisos, como así también en las paredes hasta una altura de 50 cm.

LOS PILETONES DIAGNÓSTICO HABITACIONAL Y URBANO

SITUACIÓN HABITACIONAL . Terreno + Humedad de piso y cimientos



3.d. SITUACIÓN HABITACIONAL - Presentación de casos

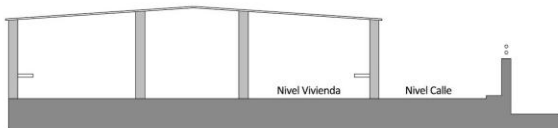
SITUACIÓN HABITACIONAL . Caso 1



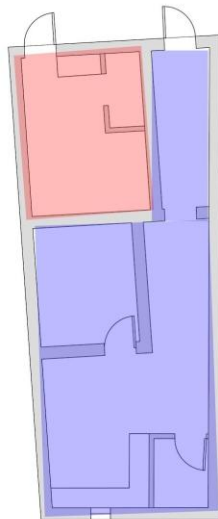
Ubicación: M4 C36/37



Ocupación del lote



Corte Vivienda + Habitación



Planta Vivienda + Habitación

Habitación en alquiler.

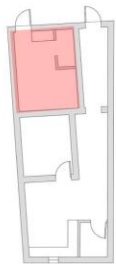
Vivienda con salida a la calle.

LOS PILETONES DIAGNÓSTICO HABITACIONAL Y URBANO

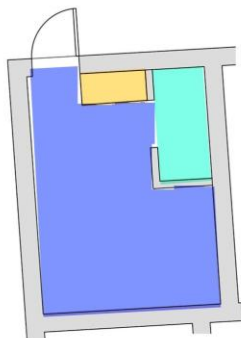
- Ubicación Manzana lindera a Pileton
- Ocupación del terreno: 100%
- Habitación en alquiler y vivienda con salida a la calle.
- Mismo nivel piso terminado interior vivienda - calle.
- Estructura de muro de ladrillo común.
- Techo de chapa - Estructura de techo
- Encuentros de techo con muro medianero
- Agua de lluvia desagua libremente a la vía pública
- Revoques exteriores
- Pintura exterior



SITUACIÓN HABITACIONAL . Caso 1



Habitación en alquiler.



Área para cocinar

Baño

Habitación

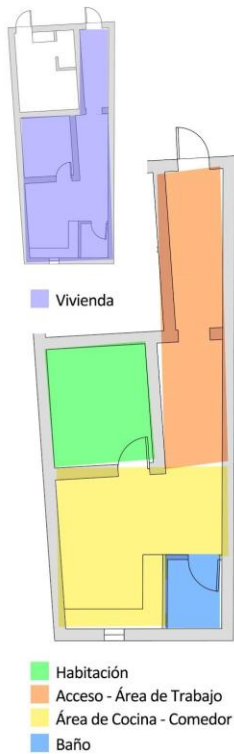


LOS PILETONES DIAGNÓSTICO HABITACIONAL Y URBANO

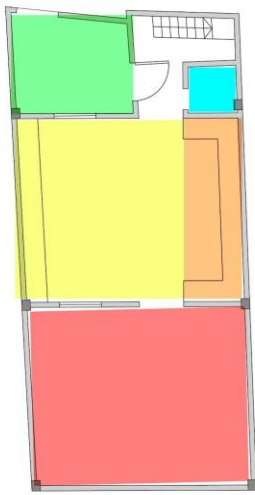
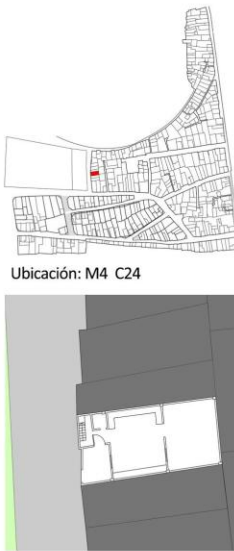
- Área para cocinar - área baño - área de dormir
- Ventilación/iluminación
- Piso
- Electricidad - cables sin protección
- Estructura de muro de ladrillo común
- Techo de chapa - Encuentros con medianera
- Aislación techo
- Revoque interior
- Pintura interior



SITUACIÓN HABITACIONAL . Caso 1



SITUACIÓN HABITACIONAL . Caso 2

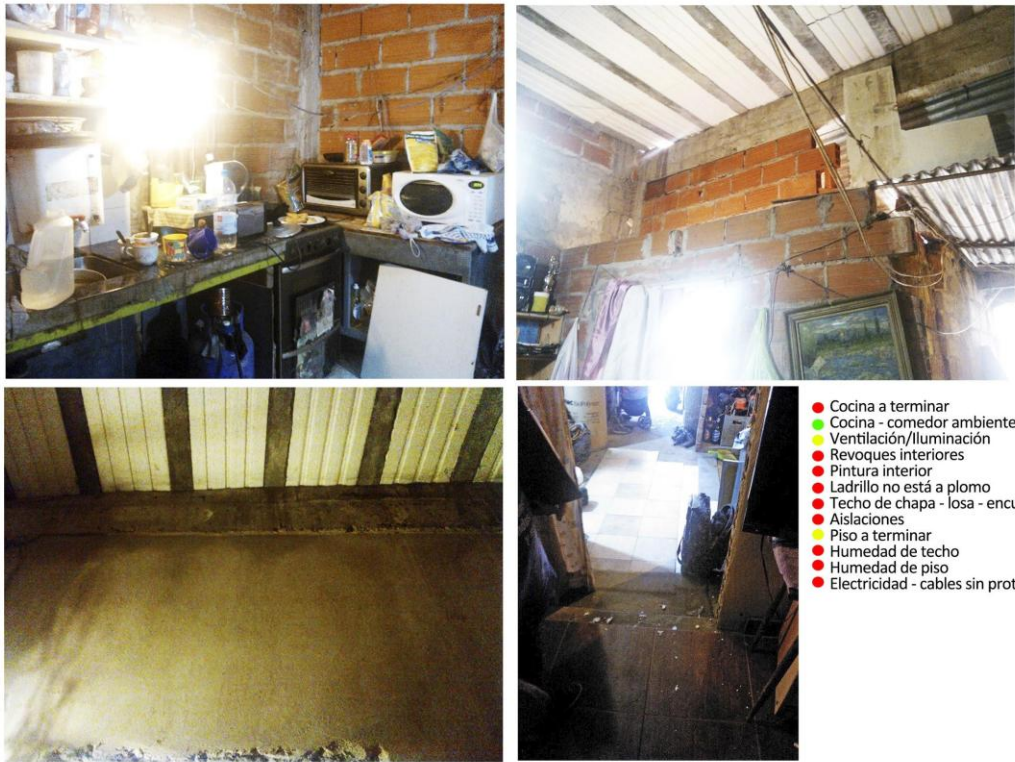


- Ocupación del lote
- Ubicación Manzana lindera a Piletón
 - Ocupación del terreno: 75%
 - Vivienda con salida a la calle y patio
 - Mismo nivel piso terminado interior vivienda - calle
 - Aislaciones en techo
 - Baño a terminar
 - Agua de lluvia desagua libremente a la vía pública
 - Revoques exteriores
 - Pintura exterior
 - Revoques interiores
 - Pintura interior
 - Piso- Contrapiso alisado simple



SITUACIÓN HABITACIONAL . Caso 2

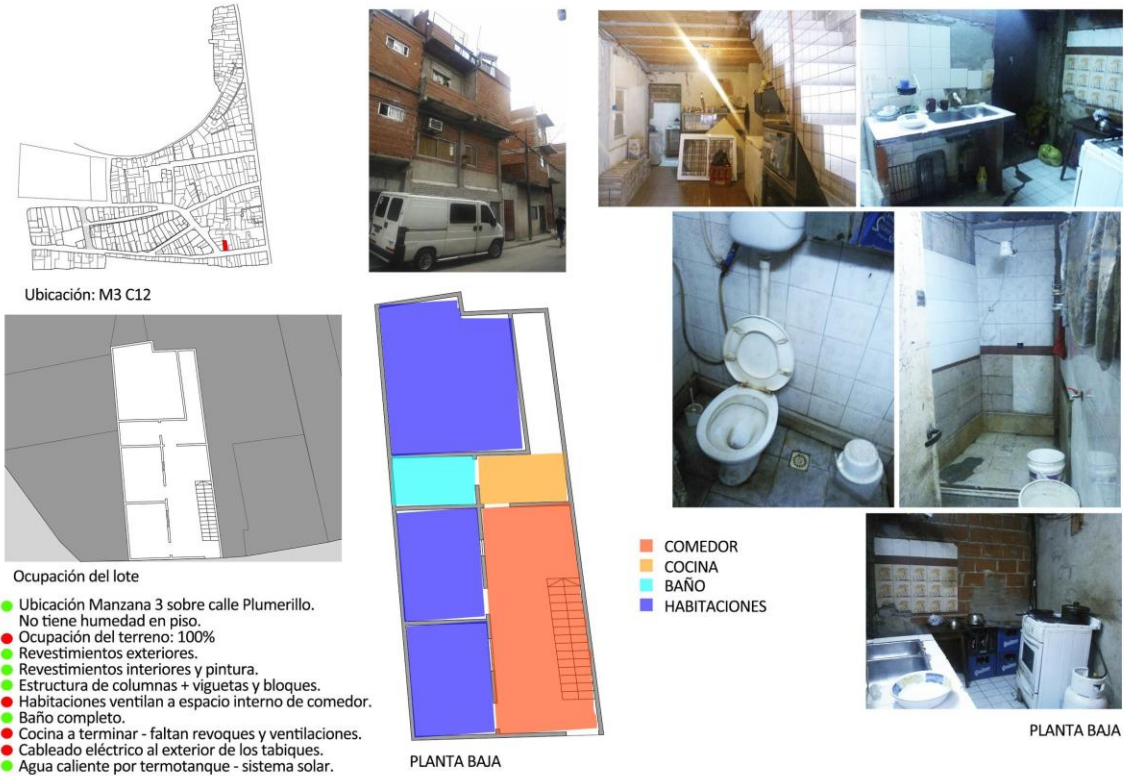
LOS PILETONES DIAGNÓSTICO HABITACIONAL Y URBANO



- Cocina a terminar
- Cocina - comedor ambiente propio
- Ventilación/iluminación
- Revoques interiores
- Pintura interior
- Ladrillo no está a plomo
- Techo de chapa - losa - encuentros
- Aislaciones
- Piso a terminar
- Humedad de techo
- Humedad de piso
- Electricidad - cables sin protección

SITUACIÓN HABITACIONAL . Caso 3

LOS PILETONES DIAGNÓSTICO HABITACIONAL Y URBANO



SITUACIÓN HABITACIONAL . Caso 3



Ubicación: M3 C12

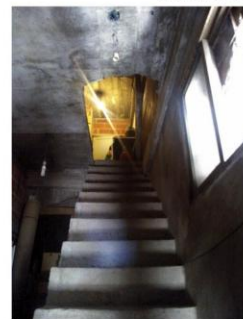


Ocupación del lote

- Revoques exteriores
- Revoques interiores en habitaciones de segundo piso.
- Revoques interiores de departamentos de primer piso.
- Baño y cocina completa y adecuada en primer piso.
- Agua caliente - termotanque sistema solar.
- Baño y cocina en segundo piso.
- Cableado eléctrico primer piso.
- Cableado eléctrico en segundo piso.
- Pisos.
- Filtraciones en medianera en primer piso.
- Filtraciones en techo en segundo piso.



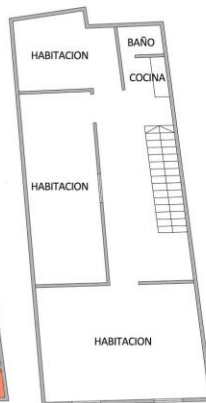
PRIMER PISO



VISTA HACIA SEGUNDO PISO



PRIMER PISO



SEGUNDO PISO

El primer piso consta de dos departamentos y una habitación. En ambos, vive parte de la familia de la dueña del edificio (vive en planta baja). Los dos departamentos cuentan con baño completo y cocina.

El segundo piso consta con habitaciones, con un baño y cocina común para todo el piso. Las habitaciones son destinadas al alquiler. Por habitación viven 3 personas.

4. Regularización Dominial

En el año 2000 se crea por ley n° 470 y estatuto social, la empresa del estado **Corporación Buenos Aires Sur - Sociedad del Estado**, cuyo objetivo es conformar un complemento de planes y programas desarrollados por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires a través del “desarrollo de actividades de carácter industrial y comercial, y la explotación de los servicios públicos, con el fin de favorecer el desarrollo humano, económico y urbano integral del Área de Desarrollo Sur, a fin de compensar las desigualdades zonales dentro del territorio de la Ciudad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Constitución de la Ciudad” (de la Aprobación del Contrato de Fideicomiso - Visto la Ley N° 470, su Decreto promulgatorio N° 1.548/GCBA/00 (B.O.C.B.A. N° 1025 del 12/9/00), el Decreto N° 1.814/GCBA/00 (B.O.C.B.A. N° 1061 del 2/11/00)).

En la Ley N° 470, se establecen los siguientes objetivos generales:

- a) Desarrollar con los bienes fideicomitidos, actividades de carácter industrial, empresarial, comercial, inmobiliario, con el objeto de favorecer el desarrollo humano, económico, cultural, educativo y urbano integral del Área Sur, a fin de compensar las desigualdades zonales, conforme lo dispuesto en el artículo 18 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y demás normas concordantes, manteniendo el equilibrio entre el interés público y la iniciativa privada.
- b) Promover proyectos de infraestructura y desarrollo urbanístico, que favorezcan el Área Sur.
- c) Promover la localización y el desarrollo de usos residenciales, comerciales, productivos,

culturales, recreativos y turísticos en el Área Sur.

d) Generar proyectos urbanísticos, para el mejoramiento físico del entorno y para promover el arraigo de la población residente.

e) Promover la actividad industrial y empresarial del Área Sur, alentando el aprovechamiento de las ventajas comparativas y la utilización de innovaciones tecnológicas, que den lugar a la creación de empleo. (de la Aprobación del Contrato de Fideicomiso Decreto 2021).

A partir de esta Ley la Corporación Buenos Aires Sur adquiere el territorio de Los Piletones, anteriormente perteneciente al IVC.

El Artículo 4 de la correspondiente Ley, establece los objetivos específicos:

La sociedad tiene por objetivo favorecer el desarrollo humano, económico y urbano integral de la zona denominada Área de Desarrollo Sur en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a fin de compensar las desigualdades zonales dentro del territorio de la Ciudad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Constitución de la Ciudad, los lineamientos del Plan Estratégico y del Plan Urbano Ambiental, las previsiones del ordenamiento normativo y en concordancia con lo dispuesto por el artículo 8.1.2. del Código de Planeamiento Urbano en materia de renovación urbana, a los efectos de lograr la equiparación con los estándares sociales, políticos, económicos, culturales, sanitarios, ambientales y de calidad de vida del resto de la Ciudad.-

Para la concreción de tales fines la sociedad podrá realizar, entre otras, actividades de carácter industrial, comercial, inmobiliario, de consultoría y asesoramiento, de explotación de servicios públicos y concesiones.

a) Promover la imagen de la zona, nacional e internacionalmente, revelando sus potencialidades e incentivando las inversiones, dentro del marco de un desarrollo sustentable. b) Articular las relaciones entre la actividad pública y la inversión privada, orientando las iniciativas al logro de un desarrollo sustentable, en el marco de una estructura urbana adecuada e integrada.

c) Promover proyectos de infraestructura para garantizar la vinculación entre la zona sur, el resto de la ciudad, y otras jurisdicciones.

d) Impulsar planes de infraestructura, que eliminen las restricciones que existan para invertir en la zona, principalmente referidas al parque habitacional, red de transporte, vías de acceso y de comunicaciones y ambiente.

e) Colaborar con el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el cumplimiento del plan estratégico de revitalización y renovación urbana de la zona sur de la Ciudad.

f) Celebrar e intervenir en los acuerdos con organismos de administración de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o con personas físicas o jurídicas, a los efectos del desarrollo de convenios urbanísticos en el marco del Código de Planeamiento Urbano y de los artículos 1° y 2° de la Ley N° 470 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

g) Promover la modernización del parque industrial y empresarial de la zona, a través de acciones de divulgación, transferencia y difusión de nuevas tecnologías, de inversión en capital humano y social, y de fomento de dichas actividades.

h) Promover la creación de nuevas empresas, en sectores donde existan ventajas comparativas, en las que se utilicen procesos técnicos ambientalmente compatibles, se desarrollen innovaciones tecnológicas, y se fomente la creación de empleo para los vecinos de la zona y la acumulación de capital humano. Instar, apoyar, facilitar y sostener la

creación y desarrollo de todo tipo de empresas pequeñas, familiares y microemprendimientos, en el marco de los objetivos de la Ley N° 470 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

- i) Promover la localización y el desarrollo de usos residenciales, comerciales, culturales, recreativos y turísticos en la zona, dentro del marco del Plan Urbano Ambiental.
- j) Promover la creación de parques y zonas verdes, la apertura y forestación de calles y avenidas para una mejor integración de toda la zona.
- k) Promover la remoción y eliminación de los cementerios de coches y basurales a cielo abierto.
- l) Promover el equipamiento de los barrios y sectores carenciados, instalación de centros cívicos, culturales, artísticos, educativos, universitarios, de calificación laboral y profesional, sanitarios, sociales, deportivos y recreativos en general.
- m) Potenciar los valores patrimoniales, turísticos y culturales.
- n) Generar actuaciones urbanísticas, para el mejoramiento físico del entorno y la fijación de la población residente, a los efectos de evitar la emigración.
- ñ) Promover la rehabilitación de los conjuntos de edificios existentes y promocionar la diversificación de usos del espacio urbano, con el fin de incrementar las comodidades y reducir la marginación.
- o) Gestionar la construcción de nueva infraestructura y recuperar y hacer eficiente la existente.
- p) Generar fórmulas de colaboración con instituciones, empresas y comercios para desarrollar proyectos.

En este marco se crea PROSUR Hábitat, que es el Programa de Regularización y Ordenamiento del Suelo Urbano que el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires implementa a través de la Corporación Buenos Aires Sur. Es así como a partir del Programa y la Ley de Comuna 8 se establece así al Sur de la ciudad como el centro de un Plan Maestro para impulsar un desarrollo integral y la plena integración de su población más excluida.

Una de las formas del proceso de intervención que realiza la CBAS en asentamientos informales se desarrolla a partir de la regularización dominial que se lleva a cabo a través del ordenamiento del suelo urbano y la venta y titularización de los lotes. Además, este proceso comprende la realización de diversas obras de infraestructura y de valor comunitario, promoviendo el compromiso y la participación de los vecinos en pos del acceso a mejores condiciones sociales y materiales de vida. (Del libro de Corporación Sur Gestión 2008-2015).

De la entrevista con personal de PROSUR Hábitat, se dio conocimiento de este proceso realizado en Barrio Los Piletones. Se informó sobre los requisitos a nivel territorial para poder acceder a la titularización, y también sobre el desarrollo de los talleres con los vecinos.



Reunión con vecinos Manzana 3
Fuente: Prosur Hábitat



*Material utilizado en los talleres - Proceso de Loteo - Reglas generales
Fuente: Prosur Hábitat*

Las reglas generales son las establecidas por Ley de la Comuna 8, en el capítulo 9 “Nuevos Barrios”.

Los pasos siguientes a la reunión con los vecinos, en las cuales se realiza un acuerdo de las delimitaciones de los lotes, se continúa de la siguiente manera:

1. Realización de Plano de Loteo.
2. Presentación en la Dirección General de Registración y Catastro (DGROC), la cual realiza las correspondientes observaciones para las correcciones de los planos enviados, en caso de que las hubiere.
3. Aprobación y registro de los planos de los lotes por parte de la Dirección General de Registración y Catastro (DGROC).

(Información otorgada en entrevista a personal de PROSUR Hábitat).

Los puntos antes mencionados se encuentran en el punto 7 de disposiciones complementarias de la Ley de Comuna 8 Capítulo 9 “Barrios Nuevos”.

La oficina de PROSUR Hábitat hasta el momento inició junto a la participación de los vecinos el proceso de regularización con las Manzanas 5, 6 y 7, las cuales ya disponen de boleto de compra-venta. Ha comenzado reuniones con vecinos de las manzanas 4 y 3, aunque no han iniciado trámites de regularización. De las otras manzanas no se ha iniciado proceso hasta el día de la fecha y hasta el momento no hay establecidas nuevas reuniones.

De las entrevistas con los vecinos han surgido información complementaria y otros requisitos que no se encuentran en la ley de comuna 8 y tampoco ha sido informado por parte de la oficina de PROSUR Hábitat.

En primer lugar, los vecinos informan que a partir de la realización del proceso de la regularización dominial y la adjudicación del plano del terreno, contraen el deber de pago de cuotas por el pago del terreno. El valor del terreno y por lo tanto las cuotas difieren en cada caso, y se establecen según:

- La capacidad de ingresos y pago de las familias.
- Superficie y pisos de vivienda.
- Materiales de vivienda – Difiere el valor si el techo de losa o es de chapa.

En el caso de las relocalizaciones de las familias ubicadas en el sector sobre el Lago Soldati y Manzanas 9 y 10, se relocalizan en los edificios de **“Sueños Compartidos”**. En este caso, realizan pagos de **\$500 por mes, por 30 años, lo que da un total: \$180.000**. A su vez, una vez que registran su tenencia, comienzan a realizar los pagos de los correspondientes servicios (gas, agua, luz) que al momento se encuentran a nombre de “Corporación Buenos Aires Sur”.

De las entrevistas con los vecinos en Manzana 5, 6 y 7, surgieron los siguientes datos de los pagos del lote.

Lucila Estigarría - **\$100 por mes, no especificó años.**

Elisandro Ramirez - **\$430 por mes, por 6 ½ años. Total: \$33.540.-**

Elba/Romina - **\$120 por mes, por 20 años. Total: \$28.800.-**

Nos informaron que al momento no poseen ninguna documentación de inicio del proceso o del trámite de regularización dominial. No han comenzado a pagar las correspondientes cuotas, aunque informan que el lugar de Pago establecido será el **Banco Ciudad**, otorgándoles como **límite de 3 cuotas impagas**, a lo que nos surgen algunas preguntas como:

¿Hay penalizaciones?

¿Cuál es la operatoria en los casos en que adeuden más de tres cuotas?

Los vecinos acusan como requisitos el hecho de tener nacionalidad argentina o en el caso de los extranjeros poseer DNI y demostrar 20 años de residencia en territorio argentino.

Comentarios adicionales:

- Manzana 8 se dice que se quiere demoler esa área. Quieren ofrecerle a los vecinos la relocalización a los edificios de “Sueños Compartidos”. Vecina de la manzana 7, que vive enfrente a esa manzana, comentó que la gente del gobierno ya les había comentado de no seguir construyendo esa parte del barrio, y de todos modos siguieron construyendo aunque ya los habían prevenido de esta situación.
- Los vecinos de la Manzana 8, en caso de ser trasladados, exigen el dinero equivalente a sus propias viviendas. Dicen que sus viviendas tienen un mayor valor que los departamentos de “Sueños Compartidos”. Hay casos que perderían superficie de vivienda.
- Hasta el momento, se realizaron reuniones y planos de Manzana 5, 6 y 7, punto de coincidencia con la información otorgada con la oficina de PROSUR Hábitat.
- En Manzana 4, comentaron que allí no se inició el proceso de regularización, porque primero deben estar en buen estado las cañerías de instalación de agua, cloacal y demás instalaciones. Por otro lado, debe haber un acuerdo común de todos los vecinos de la manzana para iniciar el proceso, el cual al momento no se ha llegado a establecer.
- En Manzana 4, no entraron a medir las casas, preguntan a los dueños cuanto mide el terreno. Se estima que de aquí, calculan los valores del terreno/vivienda.
- El terreno debe tener 6 metros de frente (min) y 72 m² de superficie (min) . Si la superficie es menor, los vecinos comentan que deberán unirse con otro vecino para realizar un condominio- propiedad horizontal. Esta información coincide con lo dicho

en Prosur Hábitat y con la Ley de Comuna 8, que en el caso de no disponer de los requisitos mínimos, se realiza un co-dominio con los vecinos linderos.

- El trámite de la regularización dominial, se comienza una vez que todos los vecinos de la misma manzana están de acuerdo para iniciar el proceso.
- Según vecina de la Manzana 4, el vecino que no realice el pago de las cuotas, se le saca el terreno, y en el caso de ser extranjero a su vez lo deportan a su país de origen.

5. Conclusiones Finales: Aspectos Positivos y negativos de lo relevado

De Octubre a Diciembre de 2015, el objetivo inicial de HPHA en el barrio Los Piletones era poder capacitar a 60 familias en 2 talleres (Total 120 capacitaciones), en temáticas de Economía para el Hogar y Vivienda Adecuada. A través de los mismos, se buscaba conocer la situación habitacional y socioeconómica de las familias para estudiar la viabilidad de implementar créditos de mejoramiento de vivienda.

Este objetivo no logró alcanzarse, ya que se presentaron las siguientes dificultades:

- Se buscaba que el contacto con las familias del barrio convocando a través de las organizaciones del barrio y los referentes locales. Si bien pudimos lograr reunirnos con todos y tuvieron muy buena predisposición en recibirnos, no se interesaron en brindar apoyo en la convocatoria a las familias con las que mantienen contacto. Destacamos en esta etapa la buena predisposición de Mariana Renieri de la oficina de ProSur - Hábitat en brindar información del contexto del barrio y la base de datos de las organizaciones y poner en contacto con algunos referentes sociales.
- Ante esta perspectiva, y luego de plantearlo a los referentes de CBAS, iniciamos una convocatoria por nuestra propia cuenta, por medio de la cual entramos en contacto con aprox 105 personas. El objetivo era dar a conocer la forma de trabajo que HPHA buscaba implementar en el barrio e invitar a los vecinos a participar de los Talleres sobre Vivienda Adecuada y Economía para la Vivienda. Encaramos la convocatoria contactando a las familias en la calle o puerta por puerta con el fin de poder entrar en contacto con ellas y obtener información del barrio. Resaltamos de esta experiencia, la buena predisposición mostrada para brindar información y permitirnos el ingreso a sus domicilios.
- La fecha del primer taller se acordó para el lunes 23 de Noviembre, en el espacio de la Incubadora de Base Social en Barros Pazos 3700, que nos ayudó a gestionar Mariana Renieri de la oficina de ProSur Hábitat, ante la dificultad antes mencionada. Si bien esperábamos que la convocatoria funcionase, no hubo ningún asistente.
- Dada esta situación, y luego de una reunión con Tomás Villamayor, realizamos un cambio de estrategia en la convocatoria, buscando profundizar el vínculo con los vecinos, Esta vez además de convocarlos a participar de los Talleres sobre Economía y Vivienda Adecuada les solicitamos sus números de teléfono para de esta manera poder ubicarlos y re contactarlos antes de los Talleres y de esta manera poder garantizar la asistencia a los mismos. Además desarrollamos herramientas que nos permitieran recolectar información específica de la situación

del barrio. Esta nueva estrategia permitió obtener los datos necesarios para el presente diagnóstico. De las familias contactadas, 25 accedieron a contestar las preguntas formuladas y permitieron ingresar a sus viviendas para realizar el relevamiento tanto habitacional como social.

- Los Talleres fueron reprogramados para el martes 1 y el viernes 11 de Diciembre, nuevamente en las instalaciones de la Incubadora de Base Social, a los cuales, asistieron 5 familias en total.
- Cuando consultamos a las familias acerca de la falta de asistencia a espacios de organizaciones sociales por parte de sus vecinos, manifiestan que existe falta de participación en el barrio ya que algunos están acostumbrados a recibir ayuda pero no a comprometerse en el proceso de cambio. Por otra parte, muchos manifiestan que hay desilusión entre los vecinos, ya que se han acercado a prometer mejoras que nunca se manifestaron.
- Durante el mes de enero, intentamos poder realizar talleres que refuerzan lo anteriormente trabajado, esta vez tratando de coordinarlo directamente con la familia y realizándolo en el domicilio de algún vecino. Si bien se logró coordinar con un vecino de la Manzana 6, Elisandro Ramirez, finalmente no se ha logrado concretar la reunión dado que al realizar la convocatoria ningún vecino confirmaba su presencia, cuando en una primera instancia habían mostrado interés.

En cuanto a la propuesta de mejoramiento de viviendas solicitada por Corporación Sur a HPHA, encontramos que las condiciones no son las adecuadas para realizar esta acción dadas las siguientes observaciones:

- Las condiciones de habitabilidad y urbanas del barrio no son adecuadas: Si bien se realizaron los correspondientes trabajos de servicios básicos (Agua - Cloacas - Pluviales - Electricidad - Gestión de residuos) , se encuentran ciertas deficiencias en la infraestructura como en la calidad del servicio.
- En relación a la trama y al tejido urbano, se verifica la no planificación y la falta de leyes de ordenamiento del territorio. Se destaca el proceso de mejoramiento de esta situación en algunas aperturas de calles, aunque no se verifica acción dentro de cada manzana, encontrándose situaciones de completamiento de manzana al 100% dando como resultado ausencia de las correctas condiciones ambientales tanto para el barrio como para la vivienda, causando por ejemplo falta de ventilaciones e iluminación, dando como resultado un ambiente poco saludable para habitar adecuadamente.
- En cuanto al proceso de regularización dominial de los lotes y viviendas, no es del todo claro para comprender el alcance del mismo. Este punto es esencial, ya que es uno de las condiciones y requisitos básicos del Banco Ciudad en el otorgamiento de créditos para la realización de los proyectos o mejoras. Vale resaltar que, en cuanto a la regularización del territorio, en este proceso encontramos que dentro de la Ley de la Comuna 8 para “Nuevos Barrios”, no se halla especificado un nuevo orden

para las posibles mejoras a realizarse en la vivienda, si bien encontramos que si lo hace para viviendas nuevas. En el momento de la registración de los planos, solo se registra el perímetro de la construcción, por lo que no se registra ni en el estado ni las subdivisiones internas, dando como resultado la registración de propiedades en condiciones precarias.

- Son pocos los casos en los que encontramos ganas de involucrarse en el proceso constructivo para el mejoramiento en sus viviendas, requisito fundamental para formar parte de los proyectos de HPHA. Esta situación se verifica en la escasa participación y falta de compromiso en las actividades propuestas y realizadas durante este período de diagnóstico con las familias contactadas.
- En lo que respecta a la capacidad y al compromiso de pagos encontramos los siguientes aspectos a tener en cuenta:
 - Según comentarios de los vecinos no existe una cultura de pago.
 - Varias de las familias contactadas dicen haber accedido a un tipo de crédito y confirman la devolución del mismo con puntualidad.
 - Se ha registrado también que muchas familias no han podido acceder a créditos del Banco Ciudad dado que el banco dio de baja a la línea crediticia ya que las familias beneficiarias no devolvieron sus compromisos asumidos a tiempo.
 - Por otra parte, también nos han comentado que algunas familias que fueron relocalizadas en las viviendas de "Sueños Compartidos" no realizan el pago de la cuota pactada.

De cualquier manera esta información no ha podido ser corroborada, así tampoco se tuvo la posibilidad de realizar un examen exhaustivo de la situación económica de las familias, ya que este se realizaría a través del Taller de Economía y el ejercicio de presupuesto y por la falta de participación mencionada con anterioridad, no se ha podido llevar a cabo.

6. Propuestas de mejoras y acciones.

- Confección de Código de Edificación específico para el caso del Barrio Los Piletones, de manera que complemente las normas de planeamiento y edificación establecidas en la Ley de Comuna 8 para Nuevos Barrios, a fin de realizar cambios progresivos a escala vivienda en pos del mejoramiento del hábitat urbano y habitacional del asentamiento.
- Proyecto y Obra de Conjunto Habitacional/ Viviendas Unifamiliares o multifamiliares en base al proyecto de Hábitat para Humanidad México. Se debería utilizar algún predio vacío cercano.
- Proyecto y construcción de vivienda colectiva o unidades de vivienda unifamiliar que formen un conjunto, en lote de fábrica o industria desafectada en el radio del barrio de Villa Soldati, cercano al Barrio de Los Piletones. Propuesta enfocada a las

familias que actualmente se encuentren alquilando para que pasen a ser dueños de alguna propiedad.

- Proyecto y puesta en valor de algún edificio de industria desafectada para realizar viviendas unifamiliares, que se encuentre dentro del radio del barrio de Villa Soldati, cercano al Barrio de Los Piletones. Propuesta enfocada a las familias que actualmente se encuentren alquilando para que pasen a ser dueños de alguna propiedad.

Bibliografía

1. CORPORACIÓN Buenos Aires SUR / GESTIÓN 2008 -2015.
2. Plan Urbano Ambiental.
3. Código de Edificación de la Ciudad de Buenos Aires.
4. Modelo Territorial de la Ciudad de Buenos Aires 2010-2060, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.
5. Proyecto Urbano Integral - Versión Preliminar, Ministerio de Desarrollo Urbano, GCBA.
6. Proyecto de Ley de la Comuna 8 - Exp. N°3257/D/12 (Boletín Oficial del GCBA N°4330 del 31/01/2014).
7. Derechos Reales: Dominio/Condominio/Propiedad Horizontal. Domingo C. Cura Grassi. Editorial Depalma. Año 2000. Buenos Aires, Argentina.
8. Tratado de Arquitectura Legal y Derecho Urbano. Homero Rondina, Gerardo Rondina. UNR Editora, Universidad Nacional de Rosario y Universidad Católica de Santa Fe. Año 2011. Rosario, Provincia de Santa Fe, Argentina.
9. Programa de Regularización y Ordenamiento de Suelo Urbano - Formulación Inicial Barrio Los Piletones. Corporación Buenos Aires Sur y Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Año 2008. Buenos Aires, Argentina.
10. Ley N° 470 y sus correspondientes decretos: Creación de Corporación Buenos Aires Sur - Sociedad de Estado.
11. Proceso de Urbanización de Villas de la CABA. Los casos de Villa 19-INTA, Villa 20 y Los Piletones. Documento de Trabajo n°19. Asesoría General Tutelar, Ministerio Tutelar, CABA. Febrero 2014. Buenos Aires, Argentina.
12. Diagnóstico Déficit Habitacional en CABA. Documento N°1. IVC. Agosto 2013. Buenos Aires, Argentina.
13. Boletín Oficial. Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. N° 4628. 30 Abril 2015. Buenos Aires. Argentina

Sitios Web consultados

1. CEAMSE: <http://www.ceamse.gov.ar/>
2. Mapa Interactivo de Buenos Aires: <http://mapa.buenosaires.gob.ar/>
3. Acumar - Mapa de Cuenca: <http://www.acumar.gob.ar/mapa-cuenca/>
4. áDA I Asociación de Derecho Administrativo de la Ciudad de Buenos Aires: <http://www.adaciudad.org.ar/>
5. Plataforma12:
<http://www.plataforma2012.org.ar/index.php/documentos/documentos/111-derecho-a-la-vivienda>
6. Tiempo Argentino: <http://tiempo.infonews.com/nota/136443/los-titulos-de-propiedad-en-el-barrio-los-piletones-no-cumplen-con-la-ley>