

# PLANEAMIENTO TERRITORIAL, URBANO Y HÁBITAT

---

Lecciones aprendidas en Tres de Febrero



Municipalidad de  
Tres de Febrero



## LA CIUDAD CONSTRUIDA

- ✓ Procesos administrativos burocráticos
- ✓ Falta de planificación de la expansión de la ciudad.
- ✓ Excepciones y discrecionalidad para la aprobación de proyectos.
- ✓ Barreras de entrada y cartelización del desarrollo inmobiliario.
- ✓ Crecimiento de la informalidad.
- ✓ Deficiente disponibilidad de suelo urbano para la construcción de nuevas viviendas.

Figura 62. Metros cuadrados y montos dinerarios (U\$S) implícitos en las resoluciones por excepción a la norma otorgadas entre agosto de 2014 y diciembre de 2015.

| Resoluciones  | 76 lotes               |
|---|------------------------|
| Superficie total de los lotes   | 26.122 m <sup>2</sup>  |
| FOT de la norma vigente   | 2,4                    |
| FOT promedio implícito en las resoluciones por excepción                        | 4,3                    |
| Superficie construible adicional por diferencia de FOTs                         | 65.665 m <sup>2</sup>  |
| Valor aprox. de los m <sup>2</sup> adicionales de sup. construible (U\$S 2.200) | U\$S 151.028.535       |
| Incidencia del Suelo (25%) en valor de m <sup>2</sup> adicionales               | U\$S 37.757.134        |
| <b>Recupero de Valorización Suelo (30%)</b>                                     | <b>U\$S 11.327.140</b> |

Fuente: elaboración propia sobre datos Municipalidad de Tres de Febrero

## VISIÓN ESTRATÉGICA



### CIUDADES COMPACTAS Y POLICÉNTRICAS

Impulsar ciudades eficientes con cierta compacidad y una estructura urbana descentralizada



### MIXTURA DE USOS

Generar ciudades actividades variadas (residencia, trabajo, estudios, comercio, etc.), compatibilizando el impacto ambiental y la convivencia



### ESCALA HUMANA

Adoptar una visión urbana orientada a las personas de pie, para generar más espacios para la personas y aumentar la vida pública.

## EJES DE GESTIÓN

### NORMATIVA E INSTRUMENTOS



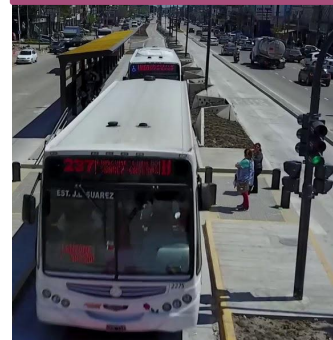
### PROMOCIÓN DEL DESARROLLO



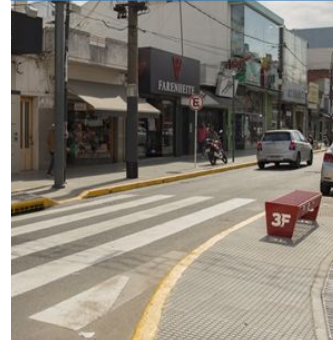
### INTEGRACIÓN URBANA Y TERRITORIAL



### MOVILIDAD Y TRANSPORTE

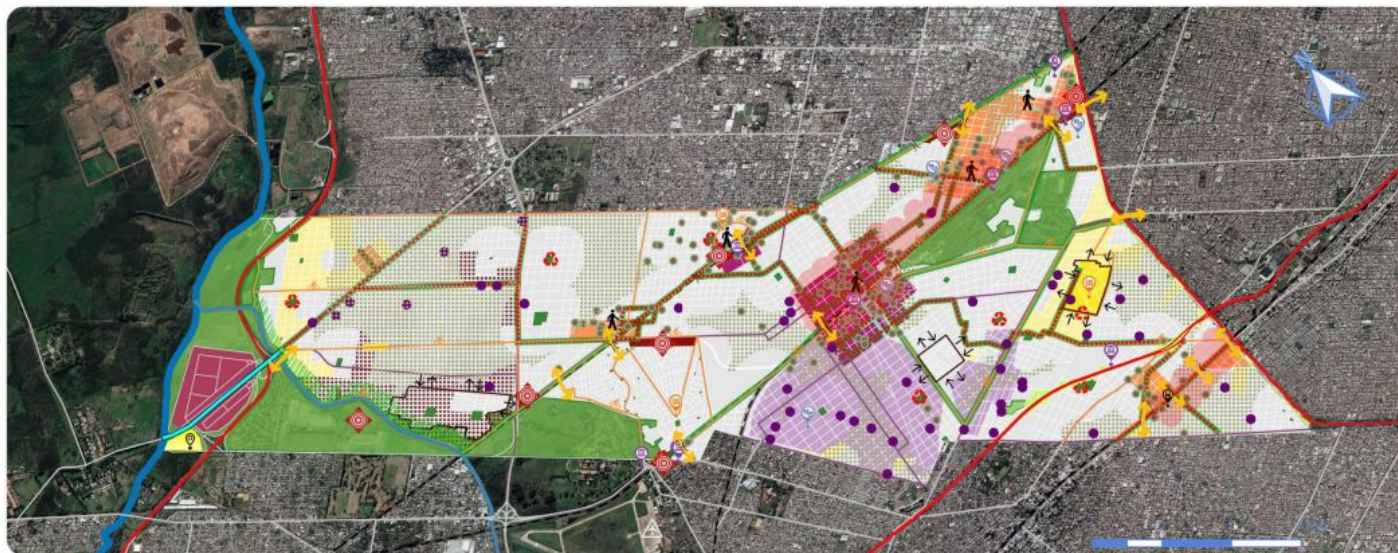


### CIUDADES PARA LAS PERSONAS



# Diagnóstico

## MODELO TERRITORIAL DESEADO



### Cursos de Agua

- Río de la Reconquista
- Arroyo Morón

### Espacios Verdes

- Grandes Predios
- Espacio Verde Público
- Bordes de Autopistas

### Red de Movilidad

- Estructura Vial
- Autopistas
- Red Ferroviaria
- Aeropuerto

### Revitalización de las Centralidades

- a Renovar
- a Fortalecer
- a Recualificar
- Completamiento de Tejido
- Corredor Articulador de Centralidades

### Reordenamiento de la Actividad Industrial

- Industrias a Relocalizar
- Parque Industrial a Desarrollar
- Polo Logístico a Construir
- Áreas de Reconversión Productiva

### Mejoramiento Urbano Habitacional

- Espacios Verdes a Generar
- Consolidación de la Red Cloacal
- Integración Socio-Urbana
- Urbanización y Des. Residencial
- Áreas de Desarrollo Prioritario
- Promoción del Hábitat Social

### Desarrollo de Movilidad Sostenible

- Áreas de Prioridad Peatonal
- Redefinición Red de Tránsito Pesado
- Ref. Generación de Ciclovías
- Atravesabilidad de Barreras Urbanas
- Extensión Red Transporte Público

### Conformación Sistema de Áreas Verdes

- Corredor Articulador de Centralidades
- Corredor Verde
- Recuperación Rivera Arroyo Morón
- Puntos de Reciclado

### Itinerario Patrimonial

- Urbano
- Cultural
- Arquitectónico

# 1. Normativa e Instrumentos

1.1. Plan Urbano Estratégico

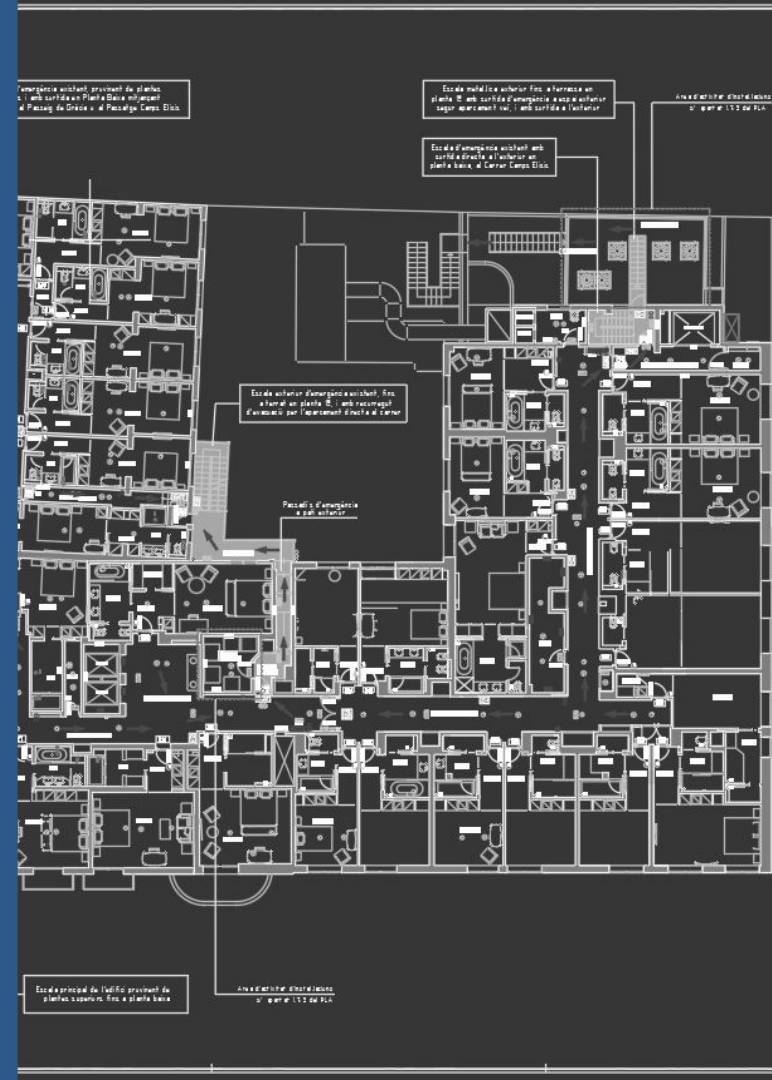
1.2. Código de Ordenamiento Urbano

1.3. Fondo para el Desarrollo Urbano y Hábitat Sustentable

1.4. Convenios Urbanísticos

1.5. Gestión de la Reserva de Suelo

1.6. Experiencia 3F



## 1.1. PLAN URBANO ESTRATÉGICO



## 1.2. CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO



# Normativa e Instrumentos

## 1.3. FONDO PARA EL DESARROLLO URBANO Y HÁBITAT SUSTENTABLE

### Objetivo:

Creación de un fondo afectado a partir de la plusvalía generada por el mayor aprovechamiento constructivo, destinada a realizar obras dentro del Municipio

### Ejes de trabajo:

- ✓ Creación de fondo afectado a obras de distinto tipo
- ✓ Aprovechamiento constructivo a partir de la normativa del nuevo código de ordenamiento urbano

## 1.4. CONVENIOS URBANÍSTICOS

### Objetivo:

Utilizar dicho instrumento urbanístico con el fin de generar proyectos con oportunidades que no podrían ser aprovechadas sin el mismo.

### Ejes de trabajo:

- ✓ Distinguir oportunidades urbanísticas
- ✓ Generar convenios con el fin de potenciar zonas específicas

# Normativa e Instrumentos

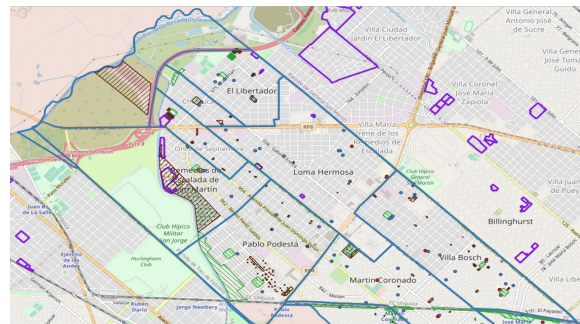
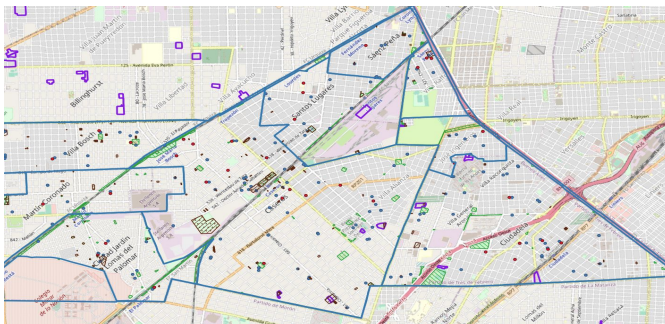
## 1.5. GESTIÓN DE LA RESERVA DE SUELO

### Objetivo:

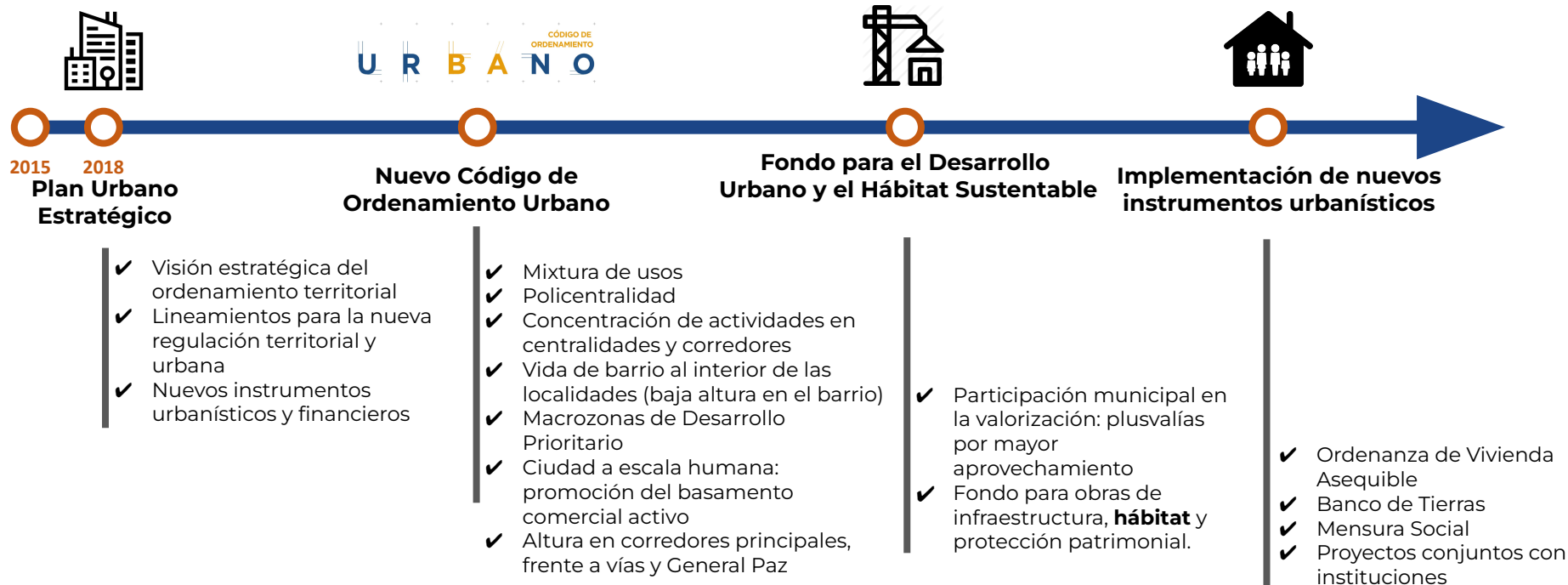
Mejorar la capacidad de gobernanza territorial mediante la gestión estratégica de los inmuebles municipales

### Ejes de trabajo:

- ✓ Banco de Tierras.
- ✓ Gestión y geolocalización de la información.
- ✓ Gestión del suelo y de los inmuebles municipales.
- ✓ Regularización dominial.



## 1.6. EXPERIENCIA 3F | CAMINO RECORRIDO



## 1.6. EXPERIENCIA 3F | FDUHS - AUTONOMÍA PRESUPUESTARIA



## 2. Promoción del Desarrollo

---

2.1. Simplificación y Digitalización de Procesos

2.2. Revinculación con Actores Locales

2.3. Plano Abierto

2.4. Experiencia 3F



# Promoción del Desarrollo

## 2.1. SIMPLIFICACIÓN Y DIGITALIZACIÓN DE PROCESOS

### Objetivo:

Desburocratizar el proceso de tramitación y acortar los tiempos para la aprobación de planos de obra.

### Ejes de trabajo:

- ✓ Desburocratizar la forma de tramitar.
- ✓ Simplificar procesos para obtener los permisos de construcción.
- ✓ Generación de plataforma digital de tramitación

## 2.2. REVINCULACIÓN CON ACTORES LOCALES

### Objetivo:

Generar igualdad de condiciones para todos los desarrolladores inmobiliarios

### Ejes de trabajo:

- ✓ Procesos claros de tramitación.
- ✓ Transparencia en los procesos administrativos.

# Promoción del Desarrollo

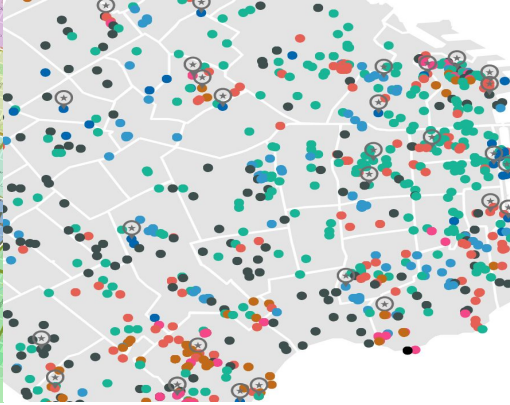
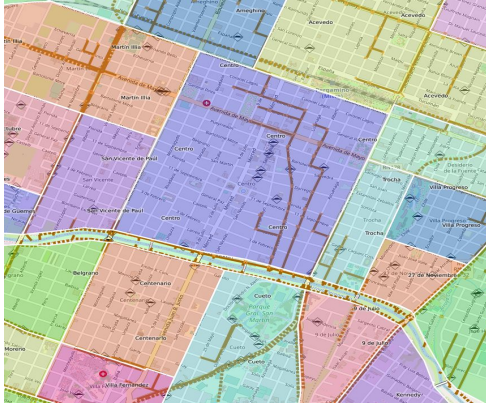
## 2.3. PLANO ABIERTO

### Objetivo:

Disponer de la información geográfica del municipio de forma clara, transparente y ágil para cualquier ciudadano

### Ejes de trabajo:

- ✓ Generar plataforma de visualización.
- ✓ Crear Catastro Digital Multifinalitario para la visualización geográfica de la zonificación.



## 2.4. EXPERIENCIA 3F | PLATAFORMA DIGITAL DE TRAMITACIÓN DE PLANOS

### Objetivo:

Disminuir el precio de la vivienda para eliminar el déficit habitacional generando incentivos para la construcción de viviendas.

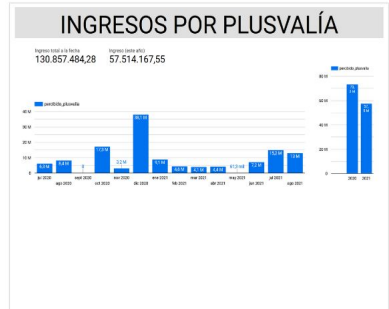
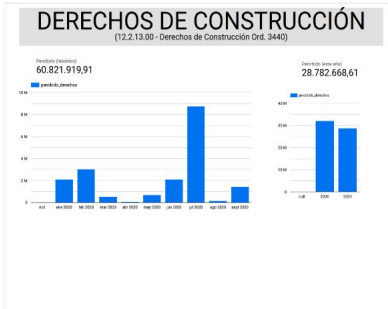
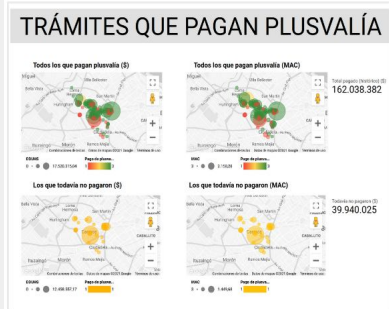
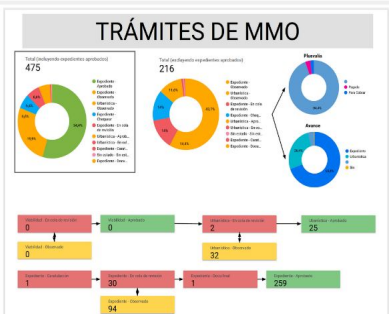
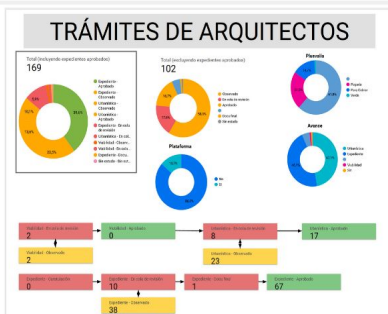
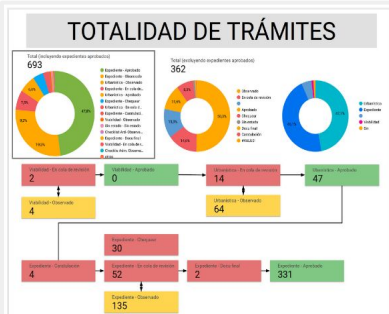
### Ejes de trabajo:

- ✓ Desburocratizar la forma de tramitar planos de obra.
- ✓ Simplificar procesos para obtener los permisos de construcción.

### Indicadores:

| Antes                      | Ahora                  | Antes                | Ahora                |
|----------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|
| 12                         | 1                      | 14                   | 2                    |
| Tramitaciones presenciales | Tramitación presencial | Meses de tramitación | Meses de tramitación |

## 2.4. EXPERIENCIA 3F | PLATAFORMA DIGITAL DE TRAMITACIÓN DE PLANOS



**3F** Municipalidad de Tres de Febrero
Trámites Registros Consultas
Juan Bautista Sosa

**Bienvenido al Portal de Tramites de la Municipalidad de Tres de Febrero**

Desde aquí usted podrá iniciar y gestionar, de manera sencilla y cómoda, los trámites que la Municipalidad de Tres de Febrero brinda.

Para ver todos sus trámites, puede hacer click aquí [➔](#)

#### Preliminares

Registro de Profesionales

Solicitud de Copia de Plano

Visado Planos de Mensura

Referencias Parcelarias

Plano de Demolicion

#### Trámites de Obra Nueva

Permiso de Obra Nueva - Unifamiliar

Permiso de Obra Nueva - Multifamiliar

Permiso de Obra Nueva - Comercial / Industrial

Permiso de Ampliación

Aviso de Obra Simple

#### Trámites de Obras Realizadas o en Ejecución

Plano Conforme a Obra (Permiso de obra gestionado digitalmente)

Plano Conforme a Obra (Permiso de obra gestionado en papel)

Subsistencia - Modificación de Croquis

Subsistencias - Regularización de Obra

Final de Obra (Permiso de obra gestionado digitalmente)

Final de Obra (Permiso de obra gestionado en papel)

Cambio de Destino

## 3. Integración Urbana y Territorial

---

3.1. Integración Territorial

3.2. Regularización Dominial

3.3. Instrumentos Normativos de Urbanismo Social

3.4. Experiencia 3F



# Integración Urbana y Territorial

## 3.1. INTEGRACIÓN TERRITORIAL

### Objetivo:

Realizar obras de infraestructura y mejoramiento habitacional que permitan integrar los distintos barrios del municipio.

### Ejes de trabajo:

- ✓ Intervenciones de infraestructura pública.
- ✓ Mejoramiento Habitacional.
- ✓ Fondo para el Desarrollo Urbano y Hábitat Sustentable

## 3.2. REGULARIZACIÓN DOMINIAL

### Objetivo:

Mediante distintos instrumentos urbanísticos se busca regularizar la situación dominial de los ciudadanos que por distintos motivos no se encuentran regularizados.

### Ejes de trabajo:

- ✓ Creación de la Oficina de Escrituración Social.
- ✓ Regularización dominial de barrios informales.
- ✓ Regularización dominial particular activa

## 3.3. INSTRUMENTOS NORMATIVOS DE URBANISMO SOCIAL

### Objetivo:

Generar una serie de instrumentos normativos aplicables a barrios informales mediante el código de ordenamiento urbano

### Ejes de trabajo:

- ✓ Bien de Familia.
- ✓ Mensura Social.
- ✓ Reconocimiento de Consorcios.
- ✓ Registro declarativo de Poseedores de Vivienda única y familiar.



## 3.4. EXPERIENCIA 3F | BARRIO CAPITÁN BERMÚDEZ

### Objetivo:

Lograr la integración territorial y una regularización de todo el barrio Capitán Bermúdez.

### Ejes de trabajo:

- ✓ Regularización dominial del barrio
- ✓ Mejoramiento de servicios e infraestructura pública.
- ✓ Mejoramiento habitacional de las viviendas

### Antes



### Ahora



## 4. Movilidad y Transporte

---

4.1. Movilidad a Escala Humana

4.2. Movilidad Sustentable

4.3. Jerarquización Vial

4.4. Mejora en la Red de Transporte Público

4.5 Experiencia 3F



# Movilidad y Transporte

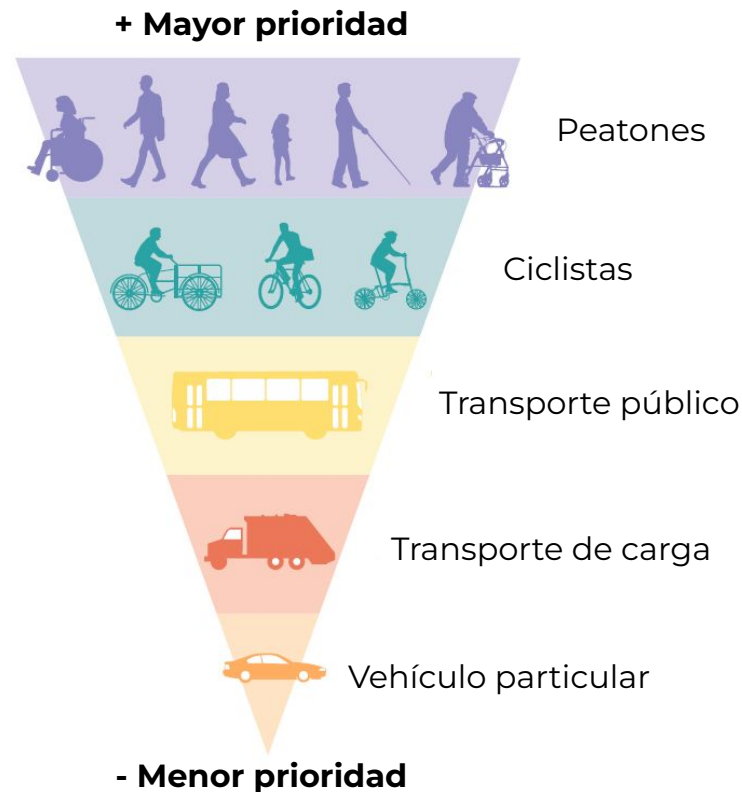
## 4.1. MOVILIDAD A ESCALA HUMANA

### Objetivo:

Intervenciones realizadas priorizando las necesidades de los peatones y las personas que transitan los espacios públicos. Enfocados desde los más vulnerables a los menos vulnerables

### Ejes de trabajo:

- ✓ Jerarquización Vial y segregación del tránsito.
- ✓ Recuperación del uso social y ambiental de las calles.
- ✓ Recuperación de la vida urbana al interior de los barrios.



# Movilidad y Transporte

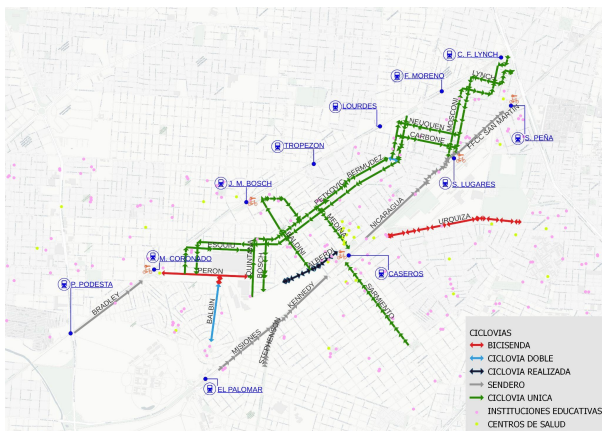
## 4.2. MOVILIDAD SUSTENTABLE

### Objetivo:

Mejorar la experiencia del vecino usuario de bicicleta aumentando la seguridad y facilitando la logística del guardado de la misma, para de esta forma, fomentar su uso.

### Ejes de trabajo:

- ✓ Creación de Red de Ciclovías.
- ✓ Guarderías de bicicletas en atractores.
- ✓ Fomento y comunicación de la movilidad sustentable



# Movilidad y Transporte

## 4.3. JERARQUIZACIÓN VIAL

### Objetivo:

Priorizar los usos sociales y ambientales de las vialidades, para de esta forma poder ordenar la circulación del transporte.

### Ejes de trabajo:

- ✓ Red de Tránsito Pesado
- ✓ Generar usos específicos a las distintas calles de la ciudad
- ✓ Generación de áreas ambientales/supermanzanas

## 4.4. MEJORA EN LA RED DE TRANSPORTE PÚBLICO

### Objetivo:

Fomento de utilización del transporte público generando seguridad y reparo del clima mediante la construcción de infraestructura de calidad.

### Ejes de trabajo:

- ✓ Construcción de Paradas de colectivo.
- ✓ Colocación de luminaria y cámaras de seguridad.
- ✓ Moldeado de la red pública de transporte mediante generación de calles troncales

## 4.5. EXPERIENCIA 3F | JERARQUIZACIÓN VIAL



### Compilar Información

- ✓ Digitalización del catastro
- ✓ Construcción de bases de datos urbanos



### Jerarquización Vial

- ✓ Distinguir el uso de las calles identificando los usos ambientales y sociales.
- ✓ Definir calles Jerárquicas
- ✓ Definir calles de vida barrial y de convivencia



### Definición de Prioridades de intervención

- ✓ Definir diseño e intervenciones de calles jerárquicas.
- ✓ Definir diseño e intervenciones de calles de acceso.



### Ejecución de Obras por Corredor

- ✓ Intervenir corredores jerárquicos según manual de intervención.
- ✓ Intervenciones holísticas en corredores definidos

## 5. Ciudades para las Personas

---

5.1. Democratización de la Gestión |  
Acupuntura Urbana

5.2. Planes Particularizados



## 5.1. DEMOCRATIZACIÓN DE LA GESTIÓN | URBANISMO TÁCTICO

### Objetivo:

Generar intervenciones urbanas a partir de las necesidades y la participación vecinal activa.

### Ejes de trabajo:

- ✓ Generación de proyectos con alto impacto
- ✓ Capitalización política de las intervenciones públicas

## 5.2. PLANES PARTICULARIZADOS

### Objetivo:

Puesta en valor y mejoramiento de las centralidades comerciales y corredores principales como política de fomento del trabajo.

### Ejes de trabajo:

- ✓ Acupuntura Urbana
- ✓ Intervenciones de accesibilidad en centros comerciales
- ✓ Colocación y mantenimiento constante de mobiliario urbano
- ✓ Ordenamiento del transporte vehicular

## 6. Grandes Proyectos Urbanos

---

6.1 Completamiento del Barrio Altos de Podestá

6.2 Desarrollos Urbanos Sáenz Peña y Caseros

6.3 Centro Cívico Caseros

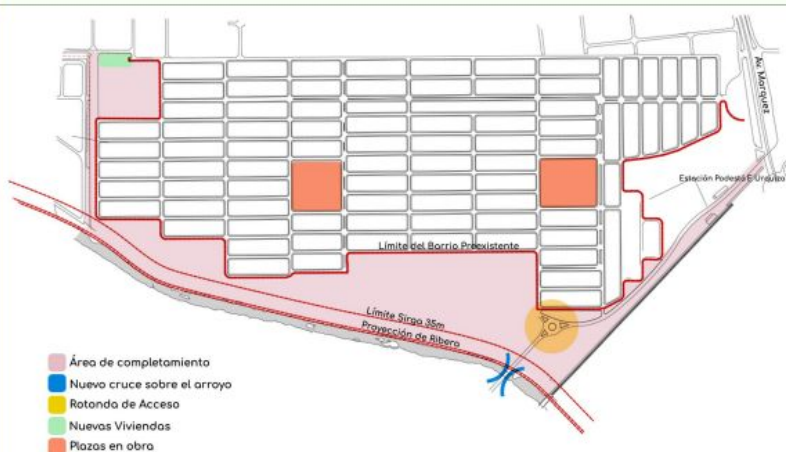


# Grandes Proyectos Urbanos

## 6.1 COMPLETAMIENTO DEL BARRIO ALTOS DE PODESTA

### Objetivo:

Crear ciudad, completar la trama urbana y aprovechar la vacante de tierras para el desarrollo urbano de la zona Norte del Distrito.



### Ejes de trabajo:

- ✓ Urbanización con mixtura de usos y dialogo ciudad - arroyo
- ✓ Promoción del desarrollo inmobiliario 70.000 m2 construibles
- ✓ Captación de valor para desarrollo de Zona Norte del distrito.
- ✓ Programas de vivienda asequible



# Grandes Proyectos Urbanos

## 6.2 DESARROLLO URBANO CASEROS

### Objetivo:

Diseñar lugares urbanos integrados diseñados para reunir a personas, actividades, edificios y espacios públicos, con fácil conexión a pie y en bicicleta entre ellos y un servicio de transporte público eficiente.

### Ejes de trabajo:

- ✓ 60.000 m<sup>2</sup> de Superficie del Terreno
- ✓ 150.000 m<sup>2</sup> de Superficie Construible



# Grandes Proyectos Urbanos

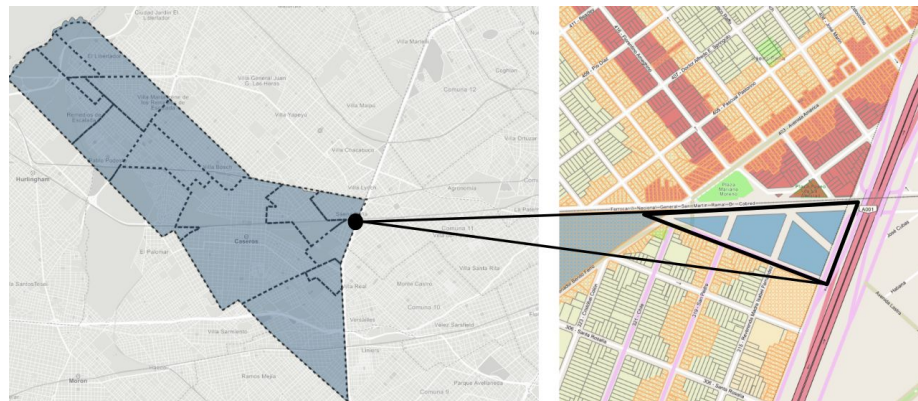
## 6.2 DESARROLLO URBANO SAENZ PEÑA

### Objetivo:

Diseñar lugares urbanos integrados diseñados para reunir a personas, actividades, edificios y espacios públicos, con fácil conexión a pie y en bicicleta entre ellos y un servicio de transporte público eficiente.

### Ejes de trabajo:

- ✓ 25.000 m<sup>2</sup> de Superficie Total
- ✓ 20.000 m<sup>2</sup> de Superficie Construible



# Grandes Proyectos Urbanos

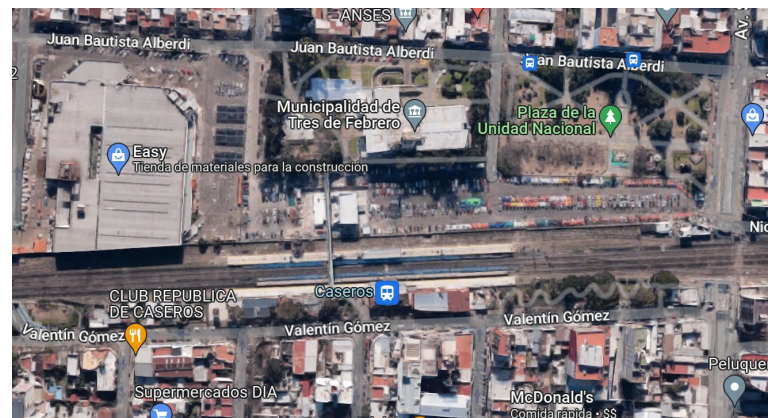
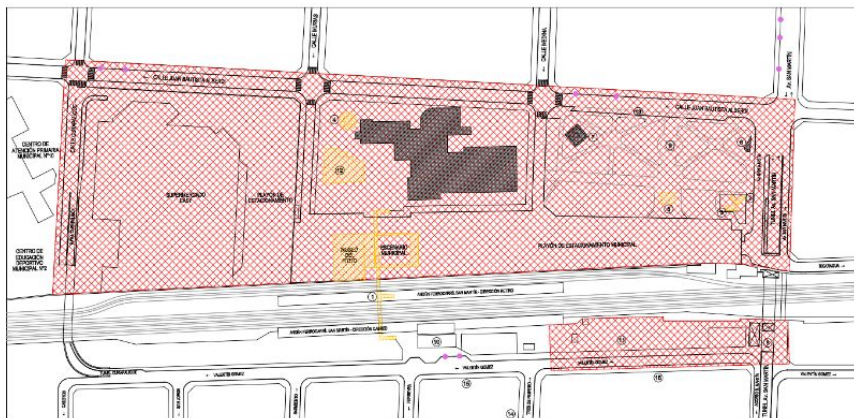
## 6.3 CENTRO CÍVICO CASEROS

### Objetivo:

Generar ciudades actividades variadas (residencia, trabajo, estudios, comercio, etc.), compatibilizando el impacto ambiental y la convivencia.

### Ejes de trabajo:

- ✓ Conformación de pieza urbana: “Centro Cívicos Caseros”
- ✓ Promover el concepto de escala humana
- ✓ Concurso de Ideas con la FADU



An aerial photograph of a city, likely Buenos Aires, showing a dense urban landscape with various buildings and green spaces. The image is overlaid with a semi-transparent blue filter. The text 'MUCHAS GRACIAS' is centered in the upper half of the image.

# MUCHAS GRACIAS

---



Municipalidad de  
Tres de Febrero