

# JORNADAS DE CAPACITACIÓN Y JERARQUIZACIÓN PROFESIONAL

**LEY 14.449 – Acceso Justo al Hábitat**

**Agrim. ALBINA, Ricardo Jorge – Mat. 2340 (DV)**

**Ing. Agrim. GOINHEX, Alexis – Mat. 2446 (DV)**

- **MÓDULO I**

Programa Lotes con Servicios

Generación de suelo urbano

- **MÓDULO II**

Régimen de Integración Socio Urbana

Villas y asentamientos precarios

# LEY 14.449 – Acceso Justo al Hábitat

## MÓDULO I - PROGRAMA LOTES CON SERVICIOS - Art. 17 al 25.

### OBJETIVO

- Generación de **suelo urbano** mediante la refuncionalización y adecuación normativa de inmuebles aptos para finalidades de uso social;
- Reorientar la oferta privada de suelo.

### DOMINIO

ESTADO: municipal, provincial o nacional;  
PRIVADOS: particulares oferentes de tierras;  
PRODUCCIÓN SOCIAL DEL HÁBITAT: cooperativas, mutuales, sindicatos, asociaciones civiles sin fines de lucro.

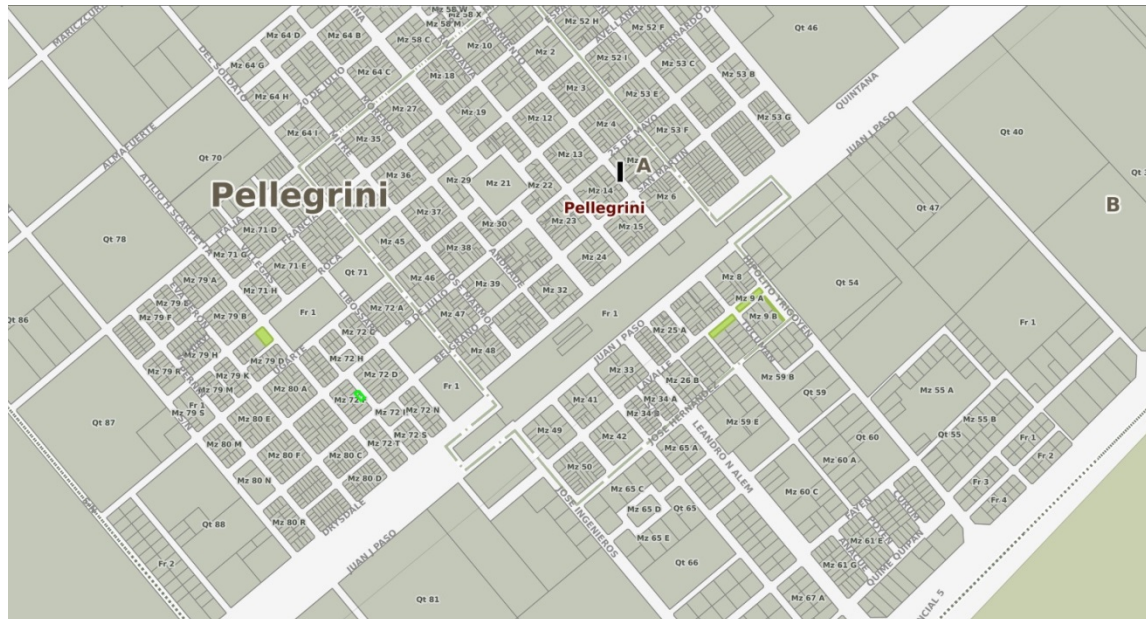
### ZONA de IMPLANTACION

zona urbana,  
zona complementaria o  
zona adyacente al área urbana

En áreas de completamiento del tejido, sectores adyacentes, con entorno consolidado o semi-consolidado con uso predominantemente residencial.

**SIN NECESIDAD DE CAMBIO DE ZONIFICACION VIGENTE**







## ARTICULO 21 inc. b)

### DIMENSIONES MÍNIMAS

Frente: 8,00 m  
Superficie: 200,00 m<sup>2</sup>



Servicios de  
infraestructura  
progresivos

24 MESES

(\*) APROBACIÓN SIN  
INTERDICCIÓN

## ARTICULO 22: Excepciones

### DIMENSIONES MÍNIMAS

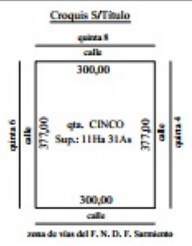
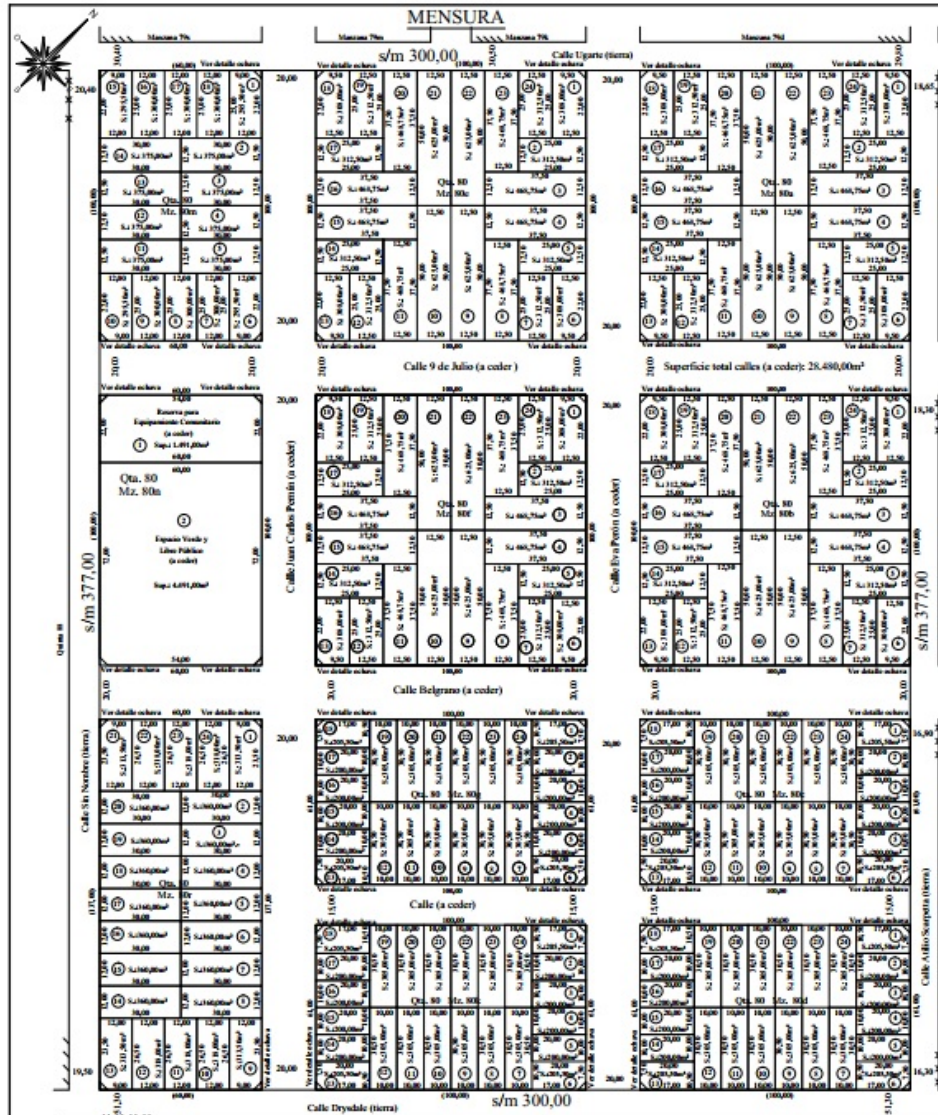
Frente: 7,00 m  
Superficie: 150,00 m<sup>2</sup>



\* Incrementando las cesiones de R.E.C y E.V.L.P un 30%,  
y factibilidad de cloacas y agua corriente.

## Infraestructura mínima:

- Energía Eléctrica domiciliaria y alumbrado público.
- Apertura y tratamiento de calles: ancho mínimo 14,00m y 11,00m para calles de servicio.
- Provisión de agua: de red para parcelas < 270m<sup>2</sup> o mediante sistemas de captación para parcelas mayores .
- Sistema de eliminación de excretas: mediante red cloacal en parcelas < 200m<sup>2</sup> o pozo absorbente para mayores.



**Balance de Superficies**

Sup. parcelas (por suma)	711a.84Aa-49Ca
Sup. calles (a ceder)	231a.84Aa-80Ca
Sup. ocharvas (a ceder)	011a.01Aa-98Ca
Sup. reserva espacio verde y libre público (a ceder)	011a.44Aa-91Ca
Sup. reserva para equipamiento comunitario (a ceder)	011a.14Aa-91Ca
Sup. TOTAL s/Mensura	1111a.31Aa-00Ca
Sup. s/Título	1111a.31Aa-00Ca
Diferencia	011a.00Aa-00Ca

PROVINCIA DE BUENOS AIRES **081 - 2018**

PARTIDO: **PELEGRINI** Normativa Catastral de Obras CIRCUNSCRIPCIÓN MATRÍCULA QUINTA 80

LUGAR: Ciudad de Pellegrini Partido Imbabura Nº. 6263

OBJETO: Mensura y División

PROPIETARIOS: LEY 14.449 (Programa Lotes con Servicios)

**MUNICIPALIDAD DE PELEGRINI**

INSCRIPCIÓN DOMINIAL: Matrícula Nº 1294 (81)

DESCRIPCIÓN: qta. CINCO

**NOTAS:**

- Los lotes no indicados son rectos o suplementarios.
- Cuadro Resolución 1692 de la C.C.P.
- Vinculo Municipal Equa. Nº 234 Año 2017 de fecha 4/02/2017
- Vinculo CPA Nº 95a. 79a de fecha 26 de Enero de 2018
- Documento del Propietario: Acta de Loteo Nº 258.
- Acta de Alcabala de programa Lotes con Servicios - Ley 14.449 - por Resolución SSTUV Nº 2017-113-E-GDEBA (Expediente Nº 2421 - 577016)
- El Municipio garantiza la ejecución de los siguientes obras de infraestructura de conformidad con lo que establezcan las disposiciones municipales y provinciales, en un plazo máximo de 24 meses: energía eléctrica pública y domo eléctrica; agua potable y tratamiento de efluentes; la apertura de las calles adyacentes, alcantarillado y con los desagües pluviales asociados, garantizando la no inundabilidad de los postes transformadores.
- Pre factibilidad urbanística expediente Nº 2421 - 5770 2016
- Cuadro Ley 14.449, art. 21, inc. 1to. Fuente máxima 8,00m. - Sup. máxima 200,00m<sup>2</sup>
- Certificado de no inundabilidad expedido por el Municipio de fecha 22/04/2017
- Zonificación Vigencia/Ordenanza Municipal 15093 Decreto Comunalitario 309993 - Zona A. C. Modificación Fuente: 80,00m. SLT: 2000m<sup>2</sup> - Densidad Máxima: 12,5% TASA: 0,1 - 1,5X/1,0/1
- Convenio Urbanístico Homologado por Ordenanza Nº 1384/2016

Cantidad de Parcelas: 236 (diecisiete mil y seis)

Fecha de mensura: Julio / 2017

**RESTRICCIONES:**

Los parcelas generadas se encuentran destinadas a vivienda única, unifamiliar y de ocupación permanente. Dicha circunstancia deberá constar en todas las escrituras tratativas de dominio.

**NOTAS OFICIALES:** El presente plano se traza bajo el Nº Previsoria: P- 9746- 2017

Medi: Agnia, Ricardo Jorge Albino  
Dibaja: Nicolás Reza

**NOMENCLATURA CATASTRAL** Cuadro Disp. Nº 313/04.

PARTIDO: PELEGRINI

CIRCUNSCRIPCIÓN: I MANZANA: 80a- 80b

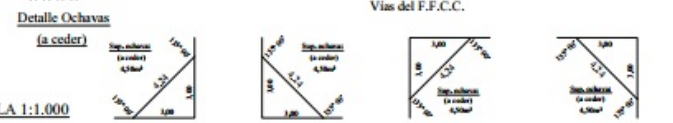
SECCIÓN: B 80c- 80d- 80e- 80f- 80g

QUINTA: 80 80i- 80k- 80l- 80m

ARCHIVO  
Fecha: 22 / 06 / 2017

TIPO "A"  
6/8/2018

ESCALA 1:1.000



PROVINCIA DE BUENOS AIRES		081 - - 2018	
PARTIDO: PELLEGRINI		Nomenclatura Catastral de Origen CIRCUNSCRIPCION: I SECCIÓN: B QUINTA: 80	
LUGAR: Ciudad de Pellegrini		Partida Inmobiliaria Nº: 6263	
OBJETO: Mensura y División LEY 14.449 (Programa Lotes con Servicios)			
<b>MUNICIPALIDAD DE PELLEGRINI</b>			
INSCRIPCION DOMINIAL: Matrícula Nº 1294 (81) BIEN: qta. CINCO			
NOTAS: 1)- Los ángulos no indicados son rectos o suplementarios. 2)- Cumple Resolución 16/92 de la C.C.P. 3)- Visado Municipal: Expte. Nº 214 Año 2017 de fecha 4/10/2017 4)- Visado CPA Nº Res. 770 de fecha 26 de Enero de 2018 5)- Domicilio del Propietario: Adolfo Alsina Nº 250. 6)- Afectado al programa Lotes con Servicios - Ley 14.449 - por Resolución SSTUV Nº 2017-113-E-GDEBA (Expediente Nº 2423 - 5730/16) 7)- El Municipio garantiza la ejecución de las siguientes obras de infraestructura de conformidad con lo que establezcan las disposiciones municipales y provinciales, en un plazo máximo de 24 meses: energía eléctrica pública y domiciliaria; agua potable y tratamiento de excretas; la apertura de las calles abovedadas, alcantarillas y con los desagües pluviales asegurados, garantizando la no inundabilidad de los predios mensurados. 8)- Pre factibilidad urbanística expediente Nº 2423 - 5730/2016 9)- Cumple Ley 14.449, art. 21, inc. b): Frente mínimo 8,00mts. - Sup. mínima: 200,00m² 10)- Certificado de no inundabilidad expedido por el Municipio de fecha 22 / 06 / 2017 11)- Zonificación Vigente: Ordenanza Municipal 156/83 Decreto Convalidatorio 30/09/83 - Zona: A. C. Medidas mínimas: Frente: 40,00mts. SUP.: 2000m² - Densidad: 30hab./ha. F.O.S.: 0,3 - F.O.T.: 0,3 - 13)- Convenio Urbanístico Homologado por Ordenanza Nº 1304 / 2016			
Cantidad de Parcelas: 236 (doscientas treinta y seis) Fecha de mensura: Junio / 2017			
RESTRICCIONES: Las parcelas generadas se encuentran destinadas a vivienda única, unifamiliar y de ocupación permanente. Dicha circunstancia deberá constar en todas las escrituras traslativas de dominio.			
NOTAS OFICIALES: El presente plano se tramitó bajo el Nº Provisorio: P - 9746- 2017			
Midió: Agrim. Ricardo Jorge Albina Dibujó: Nicolas Resa			
NOMENCLATURA CATASTRAL		Cumple Disp. Nº 313/04.	
PARTIDO: PELLEGRINI CIRCUNSCRIPCION: I SECCIÓN: B  QUINTA: 80		MANZANA: 80a- 80b 80c- 80d- 80e- 80f- 80g 80k- 80m- 80n- 80r  ARCHIVO Fecha: 22 / 06 / 2017	

## NOTAS DEL PLANO

**OBJETO:** Mensura y división – Ley 14.449 (Programa lotes con Servicios)

### NOTAS:

- 1)- Afectado al Programa Lotes con Servicios Ley 14.449 por Resolución SSTUV Nº .../... (expediente Nº 2423- / ).
- 2)- El Municipio garantiza la ejecución de las siguientes obras de infraestructura de conformidad con lo que establezcan las disposiciones municipales y provinciales, en un plazo máximo de 24 meses: energía eléctrica pública y domiciliaria; agua potable y tratamiento de excretas; la apertura de las calles abovedadas, alcantarilladas y con los desagües pluviales asegurados, garantizando la no inundabilidad de los predios mensurados.
- 3)- Pre factibilidad urbanística expediente Nº 2423- / .
- 4)- Cumple Ley 14.449, art. 21, inc. b): Frente mínimo 8,00 m. – Superficie mínima: 200,00 m.
- 5)- Certificado de no inundabilidad expedido por el municipio de fecha / /
- 6)- Zonificación Vigente: Ordenanza Municipal \_\_\_\_ Decreto convalidatorio \_\_\_\_ Zona Complementaria.
- 7)- Convenio Urbanístico Homologado por Ordenanza \_\_\_\_/ .

### RESTRICCIONES:

Las parcelas generadas se encuentran destinadas a vivienda única, unifamiliar y de ocupación permanente. Dicha circunstancia deberá constar en todas las escrituras traslativas del dominio.



## LEY 14.449 – Acceso Justo al Hábitat

### Convenios urbanísticos (art. 55 y 56).

Cada parte recibirá una compensación en unidades inmobiliarias acorde a la participación en la valorización del proyecto. Se establecen responsabilidades en relación a las obras de infraestructura, el destino de las parcelas y las condiciones de su comercialización.



Ponderación de la participación:

- Aporte de la tierra.
- Aporte de infraestructuras.
- Participación municipal en la valorización inmobiliaria: incorporación al área urbana/ mayor aprovechamiento edificatorio/ posibilidad de realizar los servicios en forma progresiva.

## **CONVENIOS URBANÍSTICOS**

### **Recomendaciones a tener en cuenta**

- Compensación Municipal mínima entre el 10% y el 30% de las unidades inmobiliarias generadas.
- Detallar en el convenio las obras a realizar por cada una de las partes y sus plazos.
- Puede sugerirse un tope de precio de referencia para la comercialización de los lotes generados.
- Las cesiones de EVyLP y REC, no se computan como parte de la compensación municipal.
- La disposición y tamaño de los lotes a generar, deben ser coherentes y acordes al destino social y residencial.
- El proyecto debe adaptarse al área urbana adyacente, con estructuras viales abiertas, sin interrumpir la trama urbana.

## CONFORMACIÓN DEL EXPEDIENTE PARA LA ADHESIÓN AL PROGRAMA

CERTIFICADO DE  
APTITUD TÉCNICA



PREFACTIBILIDAD  
HIDRAULICA



CERTIFICADO DE  
APTITUD  
URBANISTICA



RESOLUCIÓN del  
Subsecretario



**VISADO DEL PLANO**  
Emitido por la Subsecretaría

### Documentación a presentar

- **Nota de solicitud** de afectación suscripta por el Intendente Municipal y el aportante de la tierra.
- **Acreditación del dominio:** Título de Propiedad, informe de dominio e informe de anotaciones personales de los titulares.
- **Proyecto:** Memoria descriptiva de los servicios de infraestructura; croquis de subdivisión y documento descriptivo del entorno urbano.
- **Convenio urbanístico.**
- **Ordenanza Municipal** afectando el inmueble, declarando el interés social del proyecto y homologando el convenio urbanístico.
- **Certificaciones:** prefactibilidades de servicios suscriptas por las prestatarias ;de apertura de calles y no inundabilidad suscriptos por el Municipio.
- **Plano de subdivisión.**

# LEY 14.449 – Acceso Justo al Hábitat

## MÓDULO II

### REGIMEN DE INTEGRACIÓN SOCIOURBANA DE VILLAS Y ASENTAMIENTOS PRECARIOS

*“Conjunto de acciones que de forma progresiva, integral y participativa, que incluyan entre otras, la construcción, mejora y ampliación de las viviendas, el equipamiento social y de la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios libres y públicos, la eliminación de barreras urbanas, el saneamiento y mitigación ambiental, el redimensionamiento parcelario y la regularización dominial” (art. 27, Ley 14.449).*





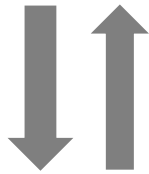
# LEY 14.449 – Acceso Justo al Hábitat



# LEY 14.449 – Acceso Justo al Hábitat

**Flexibilización urbanística ante situaciones de ocupación de hecho registradas en el RPPVAP**

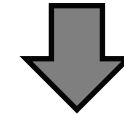
Admisión de parcelas, macizos, anchos de calles, FOS, FOT, densidades, estándares de EVLP y REC diferentes a los establecidos en el Decreto 8912/77



**Estándares de calidad**

Deben tender a alcanzar los estándares de calidad del DL 8912/77 siempre que físicamente sea posible

**Informe urbanístico y social de la situación de hecho**



**Elaboración de plan particularizado**



**Mesas participativas de gestión**

## LEY 14.449 – Acceso Justo al Hábitat

### Régimen de Integración Sociourbana REQUISITOS CONFORMACIÓN DEL EXPEDIENTE

Desde la SSTyAJH

- Resolución** de inscripción en el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios.
- Informe de dominio**.
- Nota de solicitud de adhesión** al Programa suscripta por el Intendente Municipal
- Ordenanza Municipal** afectando el inmueble al Programa y declarando de interés social el proceso de escrituración en el marco de la ley 10.830.
- Informe urbanístico** del barrio y su entorno, describiendo la situación de hecho existente en relación al dimensionamiento parcelario, la dotación de servicios, equipamiento comunitario, transporte y situación ambiental.
- Certificados** de no inundabilidad, aptitud ambiental y factibilidad de apertura de calles/ conformidad con el trazado expedido por el municipio.
- Documento descriptivo del modo que se realizara la **adjudicación** a los actuales ocupantes y acreditación de la **participación comunitaria** (actas de asamblea, mesas de gestión, etc.).
- Certificado de prefactibilidad** o de existencia de servicios expedido por las prestatarias: energía eléctrica para alumbrado público y uso domiciliario; agua potable y sistemas de eliminación de excretas (positivas o negativas).



PLAN PARTICULARIZADO

# MUCHAS GRACIAS

Agrim. ALBINA, Ricardo Jorge – Mat. 2340 (DV)

Ing. Agrim. GOINHEX, Alexis – Mat. 2446 (DV)