

TÍTULO 11. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

CAPÍTULO 1. Documentación complementaria

ARTÍCULO 378º.- **Planos, fichas y tablas integrantes.** La documentación siguiente forma parte del Anexo N° 3 “Código de Ordenamiento Territorial” y complementa su contenido normativo, definiendo gráficamente las delimitaciones en áreas, zonas y distritos, regulaciones por zona y demás aspectos espaciales establecidos en la presente Ordenanza.

1. Plano de Delimitación de Áreas.
2. Plano de Calificación de Zonas.
3. Fichas de zonas del área urbana.
4. Fichas de zonas del área complementaria.
5. Fichas de zonas del área rural.
6. Tabla síntesis de indicadores.
7. Tabla síntesis de usos del suelo.
8. Plano de determinación de Distritos.

CAPÍTULO 2. Alcance sobre actos administrativos anteriores y trámites en curso

ARTÍCULO 379º.- **Continuidad de tramitaciones.** Las tramitaciones de los emprendimientos suspendidos por el decreto 2732/25 podrán continuar el procedimiento administrativo para la obtención de factibilidades urbanísticas, de localización o permisos de obra, debiendo, en un plazo máximo de 180 días corridos contados a partir del día siguiente al levantamiento de la suspensión, cumplimentar con los requisitos exigidos por la autoridad competente..

La autoridad competente analizará los casos que acrediten actividad administrativa previa a la obtención de los permisos antes aludidos a fin de poder continuar con las tramitaciones correspondientes.

Quedan incluidos aquellos casos en los que se acrediten la realización de acciones tendientes a la concreción del emprendimiento que se pretende aprobar previo a la suspensión. En tales casos podrán considerarse los siguientes recaudos:

- a) Acreditación de identidad y carácter del / de los peticionantes: Incorporar Copias de DNI, Actas de Directorio y Asamblea de designación autoridades vigentes (con certificación notarial específica); poderes administrativos generales o específicos; contratos profesionales con fecha cierta (con o sin obligaciones abonadas).
- b) Acreditación de titularidad dominial: Escritura traslativa de dominio (en cualquier estadio del proceso de inscripción) ó Boleto de compraventa certificado. No serán válidas reservas “ad referéndum”, opciones de compra ni cualquier otro documento que no acredite fecha anterior al 15/11/2025.
- c) Instrumentos de gestión específicos al desarrollo: Entendiendo como válidos los Poderes otorgados mediante escritura pública; Instrumentos o Acuerdos privados con firma certificada ante escribano público o entidad bancaria, que refleje la naturaleza y condiciones de afectación y/o vinculación del/los inmuebles a un desarrollo constructivo específico tales como: contratos de Fideicomiso, acuerdos de socios para desarrollo mediante SRL, S.A. u organización similares, etc.
- d) Para el caso de emprendimientos que hayan distribuido acciones o cuotas parte, celebrado adhesiones y/o designado beneficiarios y/o pre-adjudicatarios, a título oneroso, acompañar nómina respaldada con copia de dichos instrumentos.
- e) Libre deuda de tasas e impuestos municipales.
- f) Documentación gráfica y escrita explicativa del Proyecto en formatos administrativamente válidos.
- g) Certificaciones u otros derechos vigentes: Indicar y acompañar pre factibilidades de servicios, certificaciones catastrales, tasas, gastos, etc. incurridos durante el proceso de formulación y diligenciamientos previos del proyecto.

ARTÍCULO 380º.- Tramitación. De no existir expediente administrativo deberá iniciarse uno conforme a lo previsto en la Ordenanza General 267 de procedimiento administrativo.

ARTÍCULO 381º.- Validez de la certificación de Factibilidad y/o permiso otorgado: A partir de la fecha del otorgamiento del certificado correspondiente operará un plazo máximo de 180 días para la obtención del permiso de obra correspondiente seguido de un plazo idéntico e improrrogable de 180 días más para la remisión del Acta de inicio de obra-..

ARTÍCULO 382º.- Continuidad procedural entre áreas. Cuando un trámite iniciado bajo el régimen anterior deba continuar su curso en otra área administrativa mediante la apertura de un nuevo expediente, el expediente subsiguiente se considerará continuación directa del expediente de origen. En tales casos:

- a) El proyecto conservará íntegramente el marco normativo aplicable al momento de iniciación del trámite original, siempre que mantenga los parámetros, usos e indicadores aprobados en la actuación inicial;
- b) La apertura del expediente subsiguiente deberá realizarse dentro de un plazo máximo de treinta (30) días hábiles desde la notificación del acto que concluya la etapa anterior (informe técnico, disposición, certificado, etc.) o desde la entrada en vigencia de la presente.
- c) Vencido dicho plazo sin presentación, la continuidad deberá adecuarse a la normativa vigente.

CAPÍTULO 3 Continuidad del Programa de Tratamiento administrativo de loteos ilegales e irregulares

ARTÍCULO 383º.- **Vigencia Ordenanza N°12.638.** El Programa de Tratamiento Administrativo de Loteos Ilegales e Irregulares, aprobado por la Ordenanza N° 12.638, continuará vigente con todas las regulaciones allí establecidas, conforme a las actualizaciones que se introducen en el presente Código.

ARTÍCULO 384º.- **Artículo 63º.** Los loteos comprendidos en el artículo 63 de la Ordenanza N° 12.638 podrán continuar su desarrollo únicamente cuando se encuentren localizados dentro de la territorialidad urbana, de acuerdo con las siguientes condiciones:

- a) **Loteos localizados en área urbana.** Podrán desarrollarse conforme a las condiciones y obligaciones establecidas en el presente Código para las zonas que los comprendan.
- b) **Loteos localizados en área complementaria.** Podrán ejecutarse conforme a lo dispuesto en el artículo 64 b) de la Ordenanza N° 12.638, cumpliendo con las obligaciones previstas en dicho artículo.

ARTÍCULO 385º.- **Loteos en proceso de regularización.** Los loteos comprendidos en el artículo 64º de la Ordenanza N° 12.638, que se encuentren incluidos en el Programa de Tratamiento de Loteos Ilegales e Irregulares y cuya zona de origen resulte modificada por la presente, serán encuadrados conforme a la normativa vigente. La autoridad de aplicación deberá emitir la disposición correspondiente que determine las nuevas condiciones de tratamiento.

ARTÍCULO 386º.- **Modificación de la Ordenanza 12638.** Modifíquese el artículo 58º de la Ordenanza N° 12638 que quedará redactado de la siguiente manera:

“Se reconocerán las actuaciones administrativas realizadas por la autoridad municipal entre el 19 de diciembre de 2013 y el 22 de octubre de 2023 que hayan implicado la aprobación técnica del expediente.”

ARTÍCULO 387º.- Modificación de la Ordenanza 12638. Modifíquese el artículo 62º de la Ordenanza N° 12638 que quedará redactado de la siguiente manera:

“Proyectos de loteos alcanzados. Se consideran comprendidos los proyectos de loteos iniciados entre el 19 de diciembre de 2013 y el 22 de octubre de 2023 que hubieren obtenido alguna de las siguientes aprobaciones técnicas:

1. Aprobación de la faz geométrica municipal con prefactibilidad hidráulica provincial.
2. Obtención de factibilidad técnica municipal que permita la continuidad de la tramitación en el nivel provincial, en el marco del Decreto 27/98 y/o resolución técnica urbanística.
3. Permiso de obra de infraestructuras y/o viviendas aprobados.
4. Asignación en el marco de Programas de financiamiento para la compra de tierras y generación de suelo urbano financiados por el Estado Nacional (FISU – Fondo de Integración Socio Urbana).
5. Inclusión en Planes Provinciales de construcción de viviendas mediante Lotes con Servicios.
6. Los loteos generados en el marco del Programa Lotes con Servicios, conforme a la Ley N° 14.449, deberán contar con el convenio firmado por ambas partes o, en su defecto, con el proyecto de convenio con aval del área legal y técnica del Municipio.

No quedan alcanzados aquellos casos cuyo expediente se haya iniciado con posterioridad al 22 de octubre de 2023.”

ARTÍCULO 388º.- Densidad y cantidad de viviendas por parcela en casos encuadrados en el artículo 64 c) y d). En los emprendimientos encuadrados en los incisos c) y d) del artículo 64 de la Ordenanza N° 12.638, podrá autorizarse la materialización de hasta dos (2) viviendas por parcela, pudiendo adoptarse el régimen de propiedad horizontal, siempre que:

- a) La incorporación de la segunda vivienda no implique superar la densidad bruta máxima admitida para el emprendimiento conforme la Ordenanza N° 12.638..
- b) Se cumplan las restantes condiciones urbanísticas, ambientales e infraestructurales requeridas por la normativa vigente.

ARTÍCULO 389º.- Condición especial de ocupación y cesión compensatoria en áreas de peligrosidad.

En el marco del Programa para el Tratamiento Administrativo de Loteos Ilegales e Irregulares, los emprendimientos que hubieren tramitado al menos la Fase 2 de la Aptitud Hidráulica ante la autoridad competente y obtenido el correspondiente permiso de obra, podrán proceder a la subdivisión y ocupación de las zonas afectadas por condiciones de peligrosidad, siempre que:

- a) Cumplan las condiciones establecidas en el permiso otorgado por la autoridad competente, incluyendo -cuando correspondiera- las franjas de protección de arroyos, áreas no edificables, zonas de amortiguación, y toda otra limitación a la ocupación o intervención definida en ocasión de la aprobación del proyecto hidráulico.
- b) Se ceda una superficie equivalente a la afectada por dicha condición en área de similares características, destinada a Espacio Verde Libre y Público (EVLP), que tenga por objeto la preservación de las áreas de máxima peligrosidad y la conformación de un parque público, atendiendo a los criterios hidráulicos, ambientales y urbanísticos;

El cumplimiento de estas condiciones será requisito indispensable para la aprobación de la subdivisión, la habilitación de nuevas ocupaciones, y estará sujeto a los demás lineamientos técnicos y medidas complementarias que determine la autoridad competente.

ARTÍCULO 390º.- Tramitaciones en curso. En los casos en que la tramitación de la Fase 2 o del permiso de obra en la Autoridad del Agua se encuentre en curso, el emprendimiento sólo podrá continuar con la subdivisión y ocupación de los sectores alcanzados por condiciones de peligrosidad en caso de que la autoridad competente apruebe expresamente la aptitud hidráulica del proyecto.

Dicha continuidad quedará sujeta al cumplimiento integral de las condiciones establecidas en el Artículo anterior, incluyendo las restricciones y delimitaciones, así como la obligación de ceder una superficie equivalente a la zona de peligrosidad delimitada, en los términos y con el destino establecidos en dicho artículo, sin perjuicio de las medidas técnicas o ambientales adicionales que determine la autoridad competente.

ARTÍCULO 391º.- Sub programa de generación de espacios verdes y libres públicos mediante permutas.

En el marco de la implementación del Programa de Tratamiento Administrativo de Loteos Ilegales e Irregulares, la Autoridad de Aplicación podrá instrumentar mecanismos de compensación o permuta de parcelas con el objeto de generar los espacios verdes y libres públicos que correspondan a cada loteo, cuando la configuración o las condiciones del predio impidan la cesión dentro del mismo.

Las permutas deberán garantizar la localización de los espacios públicos resultantes en sitios que mantengan coherencia con la estructura urbana, la accesibilidad y la continuidad del sistema de espacios verdes.

Los proyectos deberán justificar la propuesta de localización alternativa, acreditar la equivalencia de superficie y valor urbanístico, y formalizar los compromisos mediante convenio suscripto entre las partes.

ARTÍCULO 392º.- Empadronamiento de oficio y condiciones de adecuación.

Transcurridos seis (6) meses desde el vencimiento de los plazos otorgados por las Disposiciones dictadas en el marco de la Ordenanza N° 12.638, los emprendimientos que no hubieren adherido al Programa o que, habiéndolo hecho, no hubieren completado la presentación de la documentación requerida, serán objeto de empadronamiento de oficio, bajo apercibimiento de aplicación del régimen sancionatorio vigente.

El empadronamiento de oficio se efectuará conforme a las siguientes condiciones:

- a) Los emprendimientos localizados en territorialidad urbana que cuenten con materialización de vivienda, serán intimados a cumplimentar las cargas públicas antes del empadronamiento.
- b) Los emprendimientos localizados en territorialidad periurbana y rural que superen las veinte (20) viviendas materializadas o una densidad de treinta (30) habitantes por hectárea, serán intimados a cumplimentar las cargas públicas antes del empadronamiento.

Aquellos que no superen dichos valores podrán empadronar las viviendas materializadas según lo establecido en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 393º.- Alcances y restricciones. El empadronamiento comprenderá exclusivamente las viviendas materializadas hasta el 9 de octubre de 2024. Toda construcción ejecutada con posterioridad a esa fecha quedará sujeta al régimen de control, fiscalización y sanción establecido en la presente normativa.

En los casos que se localicen dentro de áreas de máxima peligrosidad por riesgo hídrico o ambiental, las cesiones deberán realizarse conforme a lo establecido en la regulación específica para dichas zonas.

Se procederá al empadronamiento del uso residencial multifamiliar no permitido en la zona, conforme a lo establecido en el Título IV de la Ordenanza N° 10703, siempre y cuando su continuidad no genere una alteración en las condiciones del ordenamiento territorial que requiera la restauración de la situación previa.

ARTÍCULO 394º.- **Condiciones especiales.** Los propietarios de los loteos o proyectos de loteos que accedan a la subdivisión a partir de la implementación del Programa de tratamiento administrativo de loteos ilegales deberán:

- a) Abonar una Contribución por Valorización Inmobiliaria de cuantía adecuada, conforme al Anexo. 4 Instrumentos de Gestión, Financiamiento y Participación del Plan de Ordenamiento Territorial.
- b) Cumplir con todas las obligaciones establecidas en el Programa.

El cumplimiento íntegro de estas condiciones constituirá requisito indispensable para la adecuación definitiva del loteo.

CAPÍTULO 4. Derogaciones

ARTÍCULO 395º.- Derógase la Ordenanza N° 10.703.

ARTÍCULO 396º.- Derógase el Título I de la ordenanza 12638.

ARTÍCULO 397º.- Asimismo, se derogan todas aquellas normas, reglamentos o disposiciones municipales que se opongan a lo establecido en el presente código o que regulen de manera expresa o implícita los mismos temas aquí tratados, quedando sin efecto desde la entrada en vigencia de la presente ordenanza.