

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA MUNICIPALIDAD DE EMBALSE SANCIONA CON FUERZA DE:

ORDENANZA

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES DEFINICIÓN Y ALCANCE

Art.1º.- ESTABLÉCESE por la presente Ordenanza un RÉGIMEN DE EXCEPCIÓN DEREGULARIZACIÓN CATASTRAL Y DE LA CONSTRUCCIÓN de situaciones consolidadas en el territorio destinadas a uso familiar exclusivo y en caso de otro tipo de destino será evaluado hasta el 30 de Abril de 2025, el que implica excepciones al Código de Edificación vigente, a las normativas de Ocupación del Suelo y a la regulación del Fraccionamiento del Suelo.

Art. 2º.- QUEDAN comprendidas en el presente Régimen las siguientes situaciones particulares:

- a) Edificaciones existentes destinadas a vivienda única permanente o con otro destino (a evaluar según el caso) sin infracciones al Código de Edificación y/o a las normativas de Ocupación del Suelo
- b) Edificaciones existentes destinadas a vivienda única permanente o con otro destino (a evaluar según el caso) que contengan infracciones al Código de Edificación y/o a las normativas de Ocupación del Suelo, con las excepciones que se establecen en la presente Ordenanza y soliciten la obtención del Certificado Final de Obra.
- c) Subdivisiones de hecho de hasta 3 unidades de vivienda permanente que contengan infracciones a las normativas de Fraccionamiento del Suelo y/o al Código de Edificación y/o a las normativas de Ocupación del Suelo, con las excepciones y condiciones que se establecen en la presente Ordenanza, las que podrán ser visadas como subdivisión simple, sin necesidad de recaer en la subdivisión bajo el régimen de la Ley Nacional N° 13.512(Propiedad Horizontal).

REQUISITOS

Art. 3º.- ESTABLÉCESE para las edificaciones a regularizar y/o las edificaciones existentes en las parcelas objeto de regularización catastral, los siguientes requisitos:

- a) Estar registradas en la Base de Datos del Catastro Municipal, antes de la promulgación de la presente Ordenanza.
- b) Encontrarse a la fecha de promulgación de la presente Ordenanza en condiciones de habitabilidad, o habitadas, situaciones que deberán ser acreditadas, como así también constatadas por la misma, mediante inspección.
- c) En el caso particular de aquellas existentes en las parcelas objeto de regularización catastral,

que las mismas hayan sido realizadas por auto construcción, situación que debe acreditarse por medio de planos de relevamiento de todo lo construido en los sitios afectados.

d) Poseer vivienda en construcción con un avance de por lo menos un 80% de la obra y con regularización de documentación para el permiso de construcción.

e) Poseer libre deuda municipal de las fracciones afectadas y personal, ante la Municipalidad de Embalse.

DECLARACIÓN DE MEJORAS NO REGISTRADAS

Art. 4º.- RESPECTO de las edificaciones que no se encuentren registradas en la Base de Datos del Catastro Municipal y a los efectos del acogimiento al presente Régimen, deberán presentar plano de relevamiento y toda la documentación de obra dentro del plazo indicado en el Art. 7º.

ACOGIMIENTO AL REGIMEN Y EFECTOS

Art. 5º.- LOS interesados, una vez cumplidos los requisitos, deberán iniciar expediente administrativo ante la oficina de Catastro, con toda la documentación general correspondiente, y aquella particular que se establece en la presente Ordenanza y Formulario Especial de solicitud de acogimiento, que a tal efecto diseñará el Departamento Ejecutivo Municipal.

Art. 6º.- LA documentación que finalmente resulte aprobada y cualquier otra que se extienda a tal efecto, deberá consignar la leyenda "Régimen de Excepción de Regularización Catastral y de la Construcción".-

PLAZOS

Art. 7º.- FÍJESE desde la fecha de promulgación de la presente Ordenanza, un plazo de ciento ochenta (180) días corridos para la presentación de la documentación para el acogimiento al presente Régimen.

Art. 8º.- ESTABLÉCESE como plazo máximo para la obtención del Certificado Final de Obra o Relevamiento de lo construido y la visación del plano de subdivisión, ciento ochenta días (180) días corridos desde la fecha de vencimiento al acogimiento al presente Régimen.

TITULO II: DISPOSICIONES PARTICULARES

REGULARIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES

OBTENCIÓN DE CERTIFICADO FINAL DE OBRA SIN INFRACCIONES – BENEFICIOS FISCALES

Art. 9º.- ESTARÁN exentos del pago de la Contribución que incide sobre la Construcción de Obras” en el marco del presente Régimen, Vivienda única y unifamiliar de un jubilado/a o pensionado/a o carenciado/a que se encuentre exento de la Contribución que incide sobre los Inmuebles.

REGULARIZACIÓN Y SANEAMIENTO CATASTRAL

SUBDIVISIONES SIMPLES

Art. 10º.- PODRÁN aprobarse en el marco del presente Régimen subdivisiones simples de parcelas que contengan hasta 3 (tres) unidades de vivienda únicas, funcionales, con las siguientes excepciones a la normativa de Fraccionamiento del Suelo y condiciones:

a) No se exigirá cumplimentar las medidas de frente y superficie mínima de zona, ni con las condiciones de morfología, tanto para parcelas resultantes como para pasillos, aunque no se permitirán parcelas resultantes con superficies menores a 100 m².

c) No se exigirá el cumplimiento de lo establecido de la Ordenanza de Fraccionamiento del Suelo, y se la computará como una sola parcela

Art. 11º.- PARA la visación de subdivisiones en el marco del artículo anterior, de crearse pasillos, éstos deberán tener un frente mínimo de 1,50 m libres.

Art. 12º.- PODRÁ darse curso a los casos de subdivisiones descritas en los artículos precedentes, aunque la subdivisión involucre de manera previa, en el mismo plano, una operación de unión.

Art. 13º.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD, cada vivienda resultante deberá cumplir con las condiciones mínimas de habitabilidad:

a) No podrá haber aberturas que den a patios menores de 3.00m hacia el frente de la abertura y ancho menos a 1.80m.

b) No podrá haber ambientes habitables sin aberturas que ventilen. Las dimensiones de las mismas, serán según tamaño de ambiente y se regularán según las dimensiones establecidos en código de edificación de la ciudad de Embalse.

Art. 14º.- Comuníquese, publíquese, dese al Registro Municipal y Archívese.-

ORDENANZA N° 1821/2025.-

Fecha de Sesión: 21 de mayo de 2025.-

Promulgada por Decreto N° 90 /2025.-

Fecha: 22 de mayo 2025.-

Andrea E. Ochart
Secretaria HCD
MUNICIPALIDAD DE EMBALSE

SANDRA L. RIVAROLA
PRESIDENTA DEL
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
MUNICIPALIDAD DE EMBALSE