



VISTO:

La Carta Orgánica en su artículo 90 y subsiguientes, el Código de Planeamiento Urbano y Ambiental 523/79 y la normativa aplicable a la presente;

CONSIDERANDOS:

Que la normativa vigente encuentra su origen en el período de facto de Gobierno Provincial y sus Municipios,

Que existió durante muchos años, en especial hasta el año 2015, una ausencia de éste Municipio en el rol de promotor y ordenador en el uso del suelo, en el desarrollo urbano y en generar políticas que permitan el acceso a la tierra para habitación principal, de ciudadanos y ciudadanas de Resistencia, así como de quienes optan por vivir en forma permanente en la misma;

Que luego del citado año y desde otros niveles de gobierno, se concretaron compra de terrenos o macizos, a los efectos de otorgar a familias lotes individuales;

Que, para dar contención y solución en el aspecto de la propiedad, o de la ocupación y uso ilegal de tierra ajena a quienes la ocupaban, fue la expropiación por Ley, la herramienta más usada para avanzar en el objetivo de otorgar parcelas de tierra a ocupantes de la misma, así como proceder a la regularización en favOr de ellos, de este patrimonio;

Que este período largo de ausencia de políticas que hayan dejado una solución práctica y directa para abordar, desde todos los niveles de gobierno, procesos de regularización dominial que se apliquen a los más de 200 barrios irregulares que forman una importante superficie de la ciudad, albergando esta situación a más de 12.000 familias;

Que este tema central, constituye una de las razones fundacionales que justificaron sus existencias de gobiernos locales y que, ante esta acumulación de situaciones, se requiere un atajo legal para concretar los pasos necesarios para l legalización y su adjudicación, con la que se podrá otorgar derechos de la propiedad a cada uno de sus beneficiarios o grupo familiar;

Que por la presente se define a la situación, como de "emergencia", y desarrolla un sistema de excepción para aplicar en forma diferente y simplificada, parte de la normativa vigente, llegando igualmente a concretar los pasos o requisitos necesarios para determinar aspectos centrales del uso del suelo que integra el Ejido urbano;

Carta Orgánica del Municipio de Resistencia, en su artículo 136 otorga la facultad al Concejo Municipal para el dictado de la presente;

Alicia G. Piaz
Concejal
Municipalidad de Resistencia

FABRICIO BOLATTI
CONCEJAL
Concejo Municipal de Resistencia

QUE POR TODO ELLO:

EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE RESISTENCIA
SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA

Artículo 1: Declárese la emergencia en materia de regularización dominial de extensiones de tierra pública hasta el 31 de noviembre del año 2024.

Créase, con carácter excepcional y transitorio, durante ese plazo, el Programa destinado a la regularización de la tierra pública con fines de uso habitacional, familiar y único”, que se aplicará a situaciones anteriores a la presente, denominado **“Régimen Simplificado de Regularización del Hábitat Social.**

Artículo 2: El presente Programa tiene carácter social se basa en la aplicación del Código de Planeamiento Urbano-Ambiental de la Ciudad de Resistencia, Ordenanza N° 523/79 (De Facto), pero priorizando en su implementación las excepciones, modificaciones e incorporaciones que la presente incorpora, siempre con carácter transitorio, condicionado a la vigencia de ésta norma.

Artículo 3: Apruébese el **Anexo I** que acompaña a la presente, el que expone las excepciones, modificaciones e incorporaciones sobre la norma aplicable al planeamiento urbano, a la que se refiere el texto precedente, y mientras dure el plazo de su aplicabilidad.

Artículo 4: Créanse y autorícese la aplicación de las figuras de Aprobación Parcial y Situaciones Pendientes las que se referirán a:

Aprobación Parcial: será el ejercicio de la facultad que se le otorga al Departamento Ejecutivo Municipal, para que ante solicitudes de subdivisión de tierra, en el marco del presente Régimen, pueda realizar aprobaciones parciales, dando conformidad a fragmentos o parte del plan o propuesta bajo estudio, habilitando urbanizaciones, lotes o parcelas que estén encuadradas en lo establecido por la presente norma, y denegando la parcialidad correspondiente a los sectores que por alguna de las razones establecidas por el Código de Planeamiento Urbano y esta normativa, deban quedar pendientes de aprobación hasta su saneamiento o rechazo definitivo.

Situaciones Pendientes: son los casos o contraparte de la aprobación parcial del punto anterior, constituyen la parte o sector que no fueron aprobados por



Lia Alicia G. Frías
Concejal
Municipalidad de Resistencia



FABRICIO N. BOLATTI
CONCEJAL
Concejo Municipal de Resistencia



fabricio
en el Consejo
Capital Nacional de las Escuelas

Una Fabricio Más



incumplimiento de aspectos legales establecidos y exigidos a la fecha de evaluación y definición. Es el reflejo de la denegación de partes de la solicitud de regularización dominial solicitada, que debe ser correctamente identificada y justificada su ubicación y restricción que impide su regularización.

Artículo 5: Créase el Registro de Regularización Simplificada de Hábitat, Ordenanza N..., que tendrá como objetivo el ordenamiento y exposición de la información generada por la aplicación de la presente norma. Reflejará lo regularizado, así como especialmente las situaciones pendientes, sus causas y condiciones a resolver para que sea habilitada su regularización dominial definitiva.

En ambos casos deberá identificarse claramente las excepciones, modificaciones y agregados que les fueran aplicados a cada caso, a los efectos de que se pueda disponer fácilmente de la información individual y grupal, las acciones y tareas que faltan realizar, las que quedaron pendientes o las excepciones dadas, tanto en los casos aprobados como los pendientes de regularización, que surgen de la presente norma.

Artículo 6: Podrán presentar solicitudes de regularización dentro del presente régimen el Estado Nacional, Provincial y el propio Ejecutivo Municipal, cada uno por los predios de su propiedad o de los cuales tenga posesión que habilite su libre disposición. Con autorización vía convenio correspondiente con autoridad facultada para ello, del nivel de Gobierno titular, con otro nivel de los citados, se podrá hacer la presentación, seguimiento y gestión correspondiente para obtener la regularización en nombre del primero, también serán válidas las gestiones conjuntas entre éstos.

Artículo 7: En los casos de que la aplicación de la presente, excepciones requisitos de obras o medidas que signifiquen o requieran acciones o inversiones del titular, se deberá identificar claramente lo que diferencia la aplicación de esta norma con la vigente en forma permanente, y el titular deberá con la firma de autoridad competente, comprometerse a priorizar la aplicación de las mismas a los efectos de completar el predio presentado para su regularización y mejorar la realidad de quienes están incluidos en la misma, así como su contexto.

Artículo 8: Los predios que se podrán incluir para su tratamiento por la presente, deberán contar con la posesión por parte del titular habilitado a presentarse, requisito que podrá cumplimentar hasta el momento de la solicitud, excepto en los casos de Leyes de Expropiación vigente, las que podrán concretar su presentación,

Alicia G. Frías
Concejal
Municipalidad de Resistencia

FABRICIO N. BOLATTI
CONCEJAL
Concejo Municipal de Resistencia

pero para ser objeto de regularización finalmente, también deberá contar con la posesión definitiva del predio en cuestión.

Los casos relacionados a una iniciativa de expropiación en el ámbito Legislativo Provincial, solo se admitirá su presentación cuando el Proyecto de Ley haya tomado estado parlamentario con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente, pero para que surta efecto esta norma, al momento de la evaluación y definición de la regularización, deberá ser Ley y haberse generado los pasos que permitan su posesión definitiva por parte del Estado a quien la Ley asigna la tarea de regularización para uso familiar de sus ocupantes.

Artículo 9: El Departamento Ejecutivo Municipal, finalizado el trámite administrativo y técnico, y emitida la Resolución que aprueba un parcelamiento o regularización, en los términos de lo establecido en el Anexo I, para el punto 2.5.1.4., deberá remitirlo para su tratamiento al Concejo Municipal, caso que tendrá igual tratamiento de Urgencia, que el establecido en el artículo 152 de la Carta Orgánica Municipal, sin necesidad de que sea textualmente expresado en la presentación.

Artículo 10: El plazo establecido en el artículo primero, podrá prorrogarse por otro año por resolución del Departamento Ejecutivo o por ordenanza del Concejo Municipal.

Artículo 11: Autorízase al Departamento Ejecutivo Municipal a reglamentar la aplicación de la presente, para lo que podrá realizar aclaraciones e interpretaciones que faciliten el cumplimiento del claro objetivo de la presente norma.

Artículo 12: De forma.



Lic. Alicia G. Frias
Concejel
Municipalidad de Resistencia



FABRICIO N. BOLATTI
CONCEJAL
Concejo Municipal de Resistencia



Anexo 1 – Ordenanza N° - "Régimen Simplificado de Regularización del Hábitat Social"

Artículo 1: Las excepciones aplicables o disponibles en el presente "Régimen Simplificado de Regularización del Hábitat Social", surten efecto sobre lo establecido para cada punto o situación aquí identificada, del Código de Planeamiento Urbano – Ambiental de Resistencia, Ordenanza N°523 de diciembre de 1979, y toda norma complementaria y aplicable con los puntos y artículos correspondientes, pero siempre con las excepciones, aclaraciones, modificaciones y agregados que se establecen en el presente Anexo 1, y solo para los casos que se presenten y sean promovidos en el marco de lo aquí normado.

Artículo 2: Para el presente Régimen, téngase como aplicable indistintamente, el texto de vigencia excepcional o temporal aquí identificado para algunos puntos o ítems del Capítulo 2 del Código de Planeamiento Urbano - Ambiental de la Ciudad de Resistencia -Ordenanza N°523 -;o el texto de vigencia permanente de la misma norma principal.

Seguidamente y para cada punto identificado, se establece la excepción o texto que puede aplicarse como alternativa para la definición y procura de la regularización de cada predio objeto de presentación, dando cumplimiento específico de lo estipulado en la presente y del Régimen General complementariamente:

Sobre: el Código de Planeamiento Urbano - Ambiental de Resistencia - Ordenanza N°523 -

Capítulo 2

Para el punto 2.1.3.1.5., el siguiente texto de vigencia excepcional:

"2.1.3.1.5. La Municipalidad no dará curso a ninguna solicitud sin el certificado de libre gravamen comunal sobre bienes del propietario que plantee modificaciones parcelarias. Para los casos donde la propiedad sea del Estado Nacional, Provincial o Municipal, o sus dependencias funcionales o legales, o los mismos tengan la efectiva posesión del bien, este requisito no será aplicable".

Para el punto 2.2.1.2., con el siguiente texto y condiciones:

"2.2.1.2. Los amezanamientos deberán efectuarse respetando en el trazado vial las siguientes pautas fundamentales:

...
i. Las vías públicas que representen divisorias de chacras, tendrán un ancho mínimo de treinta (30) metros constituidos para tal fin, con (15) metros a cada lado del eje divisorio de chacra. En el caso que los anchos mínimos de avenidas indicadas precedentemente, no guarden relación con sus mitades con relación al eje divisoria de chacra, el proyecto de urbanización deberá compensar tales situaciones a los fines de dejar los anchos mínimos establecidos por el presente.


D^{ca}. Alicia G. Fries
Concejel
Municipalidad de Resistencia


FABRICIO BOLATTI
CONCEJAL
Concejo Municipal de Resistencia

j. Todo parcelamiento existente que invada las normas fijadas sobre el ancho de avenidas, deberá constituir una restricción a la edificación en el ancho que sea necesario para normalizar el trazado de la avenida.

....
"En el presente Programa, no serán de aplicación obligatoria los incisos i) y j), los que igualmente forman parte de la base sobre la que se debe hacer la propuesta y sobre la que se trabajaran las excepciones, las que deben fundamentarse en los aspectos que la realidad impone y generan el incumplimiento, no en situaciones que se podrían originar o que sean salvables fácilmente para el Estado Municipal."

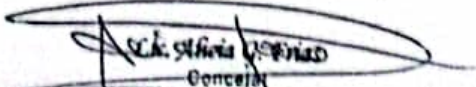
El punto 2.2. Urbanizaciones especiales e integrales: - en su totalidad, se aplicará en las condiciones:

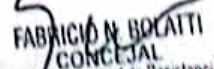
"En el presente Programa, no serán de aplicación obligatoria lo establecido en este punto 2.2.1.2., el que igualmente forma parte de la base sobre la que se debe hacer la propuesta y sobre la que se trabajaran las excepciones, las que deben fundamentarse en los aspectos que la realidad impone, no en situaciones que se podrían originar, o sean salvables fácilmente para el Estado Municipal. Para ello deberá aplicarse el criterio de la autoridad de aplicación, el que deberá alejarse lo menos posible de lo establecido en el punto 2.2.1.2. original, pero contará con la posibilidad de exceptuar casos que estén consolidados y cuya situación sea compatible con el ordenamiento en términos generales, sino el mismo constituirá una Situación Pendiente, en los términos del artículo 4 de la presente Ordenanza".

Para el punto 2.2.1., en las siguientes condiciones:

2.2.2.1. Para fracciones mayores de 1 has que estén destinadas a urbanizaciones especiales, o sea objeto de urbanizaciones integrales, deberán respetarse las condiciones generales establecidas en el punto 2.2.1.2. inc a b e d f g y h, admitiéndose vías internas vehiculares con ancho mínimo de 15 m, así como trazados especiales con calles con retorno o "culde - sac" y pasajes peatonales públicos que vinculen las áreas servidas de la misma, siempre que el acceso de cada unidad de vivienda u otro uno no diste más de 60m de calle de acceso vehicular o playa de estacionamiento.

"En el presente Programa, no serán de aplicación obligatoria lo establecido en este punto 2.2.2.1., el que igualmente forma parte de la base sobre la que se debe hacer la propuesta y sobre la que se trabajaran las excepciones, las que deben fundamentarse en los aspectos que la realidad impone, no en situaciones que se van a originar o salvable fácilmente para el Estado Municipal. Para ello deberá aplicarse el criterio de la autoridad de aplicación,


Fabrice Bolatti
Concejal


FABRICIO N. BOLATTI
CONCEJAL

el que deberá alejarse lo menos posible de lo establecido en el punto 2.2.2.1. original, pero contará con la posibilidad de exceptuar casos que estén consolidados y cuya situación sea compatible con el ordenamiento en términos generales, sino el mismo constituirá una situación pendiente, en los términos del artículo 4 de la presente Ordenanza".

Para el punto 2.2.3.1. del Código, en las siguientes condiciones:

2.2.3.1. En toda subdivisión por urbanización además de los espacios correspondientes a las vías públicas, el propietario tiene la obligación de ceder a la Municipalidad a título gratuito y con destino a áreas verdes públicas y obras de equipamiento comunitario, el 12% (doce por ciento) del total del predio a subdividir. Estas superficies pasarán al dominio de la Municipalidad sin erogaciones ni compromisos para la misma, debiendo escriturarse a nombre del Municipio dentro de los sesenta (60) días de la aprobación definitiva.

En el presente Programa, no serán de aplicación obligatoria lo establecido en este punto 2.2.3.1., en cuanto al porcentaje de reserva para espacios verdes y equipamiento, cuando la realidad del predio y para el motivo de uso habitacional que trata este programa, se imponga, además de no justificarse socialmente el hacer cumplir coactivamente lo estipulado, o la misma sea de realización dificultosa y difícil; se podrá dictaminar y argumentar la misma a los efectos que el porcentaje de reserva sea menor o no exista. Siendo esta solución la última alternativa a descartar y la primera en incumplir lo estipulado anteriormente."

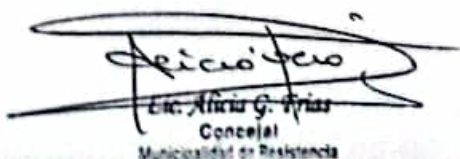
Para el punto 2.2.4., con las citadas condiciones:

2.2.4. Obras de Infraestructura: En toda urbanización deberá proyectarse y realizarse a cargo exclusivo del propietario, la instalación de los siguientes servicios de infraestructura esencial:

- a. **En area urbana: agua corriente**, con conexión para servicio de toma contra incendio, **energía eléctrica domiciliaria**, **alumbrado público**, **pavimento** y **desagues pluviales**.

El servicio de cloacas será exigido siempre que sea factible conectar a las redes existentes; se trate de urbanizaciones integrales, y en todo otro caso que por la ubicación de la urbanización, la intensidad de ocupación prevista o por encuadrarse en programas especiales sea exigido por la Municipalidad.

Las vías de circulación que se incorporan al aprobarse una subdivisión al dominio público municipal deberá dotarse, a cargo exclusivo del propietario urbanizador, de pavimentos flexibles o rígidos que cumplimenten las especificaciones técnicas establecidas por la municipalidad. En estas obras deberá preverse un evacuación



Alicia G. Frías
Concejal
Municipalidad de Resistencia



FABRICIO M. BOLATTI
CONCEJAL
Concejo Municipal de Resistencia

normal de las aguas pluviales y ejecutarse todas las construcciones y/o instalaciones necesarias para evitar erogaciones y cualquier otro perjuicio que pudieren ocasionar en las zonas colindantes.

"El presente punto no será de aplicación obligatoria en su totalidad, pero si forma parte de la base sobre la que se debe hacer la propuesta de urbanización, loteo o parcelamiento, y sobre la que se trabajaran las excepciones que surjan necesariamente de aspectos que la realidad impone. Quedan fuera de las excepciones posibles, los servicios esenciales de, provisión de energía eléctrica domiciliaria, redes de agua potable y desagües pluviales básicos e inmediatos, no estructurales de la zona."

Para el punto 2.3.2., con el siguiente agregado:

2.3.2. Obras de Infraestructura, las manzanas o macizos rodeados de calles producto de urbanizaciones ya existentes y que estén sin lotear o parcialmente parcelados, solo podrán subdividirse en lotes o en nuevas parcelas si se aseguran los servicios de infraestructura exigidos en el punto 2.2.4., *"con las correspondientes excepciones establecidas."*

"Las excepciones que se practiquen deberán ser objeto de las obligaciones que establen los artículos 4, 5 y 7 de la presente Ordenanza."

Para el punto 2.3.3., con las siguientes modificaciones:

2.3.3. En el trazado de los lotes deberán respetarse las siguientes normas:

- a) la figura geométrica que constituye la parcela deberá poder contener un rectángulo cuyos lados estén en relación no mayor que 1,5. El área de dicho rectángulo deberá ser igual o mayor que el 80% de la superficie de la parcela y la medida del frente de la misma deberá ser igual o mayor que el lado menor del referido rectángulo.
- b) la línea divisoria, entre lotes que nazca de la línea municipal deberá formar con ésta un ángulo de 90°.
- c) cuando la línea municipal sea una curva, por lo menos una de las divisorias deberá formar un ángulo de 90° con la tangente a la curva en su punto de intersección.
- d) cuando la línea municipal sea una poligonal quebrada, por lo menos una de las divisorias laterales deberá formar con ella un ángulo de 90°.



Alicia G. Frías
Concejala
Municipalidad de Resistencia



FABRICIO N. BULATI
CONCEJAL
Concejo Municipal de Resistencia

e) las operaciones de mensura, amojonamiento y estaqueo de los lotes se registrarán por las normas pertinentes que rijan a nivel provincial y las que por su parte haya establecido el Municipio.

"En el presente Programa, no serán de aplicación obligatoria lo establecido en este punto 2.3.3. cuando la realidad del predio y para el motivo de uso habitacional que trata este programa, se imponga, además de no justificarse socialmente porque se genera un mayor malestar a las familias habitantes al exigir el cumplimiento total de lo estipulado, o la misma sea de realización dificultosa y difícil."

"En su caso se deberá dictaminar y argumentar la misma a los efectos de que se demuestren las justificaciones que ameritan la excepción, incorporándose la justificación social que deje ver el impacto de la decisión en la vida de quienes residen. Siendo esta solución la última alternativa a descartar y la primera en incumplir lo estipulado anteriormente. Caso contrario deberá registrarse la misma como situación pendiente, en el marco de los establecido por el articulado de la Ordenanza."

Para el punto 2.5.1.1., con el siguiente texto

2.5.1.1 Carpeta de consulta: cuando se desee efectuar una urbanización se deberá presentar una solicitud la siguiente documentación :

a. Plano de ubicación

.....

"d. Certificado de factibilidad de provisión domiciliaria de agua potable por red y servicio de cloacas, con un informe de situación de los mismos a la fecha, emitida por el ente público encargado de la provisión de agua para consumo humano y cloacas. . De la misma forma deberá informar sobre las tomas de servicio contra incendio, o cobertura existente en caso de siniestros que requieren el agua como insumo, si lo hubiere, por el mismo ente o el que corresponda.

e. Certificado de factibilidad de provisión de energía eléctrica domiciliaria y red de alumbrado público, emitido por el ente público correspondiente a cada caso, además de un informe del estado de situación del servicio a la fecha de emisión del mismo.

Para el presente Régimen, téngase como aplicable los párrafos anteriores a lo solicitado como documental o requisito integrante de la Carpeta de Consulta, y solamente para cubrir la información sobre provisión de servicio público de provisión de agua para consumo humano, energía eléctrica, y de corresponder cloaca y alumbrado público:"

Para el punto 2.5.1.2., con las siguientes modificaciones:



Fabiano Polatti
Lic. Afiliado a F.P.A.S.
Concejal
Municipalidad de Resistencia



FABIANO POLATTI
CONCEJAL
Concejo Municipal de Resistencia

2.5.1.2. Proyecto de Subdivisión:

Aprobada la carpeta de consulta y emitida la Disposición precedentemente indicada, el solicitante presentará ante Mesa General de Entradas y Salidas, además de donde pudiera indicar la reglamentación, un Proyecto de Subdivisión compuesto por:

- a. Memoria descriptiva ...
- ... (igual que Ord 523).
- k. Medelo de boleto o libreta de compraventa o adjudicación, a los fines de ser visado para su utilización.

"Para el presente Programa, no será de aplicación obligatoria los incisos g, h y k del punto 2.5.1.2. Proyecto de Subdivisión, del presente Anexo 1.

Para el presente Programa, no será de aplicación obligatoria el punto 2.5.1.3. Garantías, del presente Anexo 1, por lo que será innecesaria la constitución de garantías, lo que no exime de responsabilidad a los profesionales y funcionarios actuantes, ante lo estipulado en la legislación general".

Para el punto 2.5.1.4. Aprobación, las siguientes especificaciones:

"2.5.1.4.El Departamento Ejecutivo podrá ratificar o designar las áreas que desarrollarán las tareas y controles necesarios para la aplicación y cumplimiento de lo establecido en la presente, pudiendo generar ámbitos inter áreas y establecer una Coordinación al respecto del presente objetivo, de manera de no afectar las demás funciones de realización permanente."

Para el punto 2.5.1.4.3. Aprobación. En las siguientes condiciones:

2.5.1.4.3.Cumplimentado los trámites descriptos, corresponderá al Departamento Ejecutivo Municipal pre aprobar la subdivisión proyectada.

"Para los casos incluidos en el presente Régimen de Blanqueo, y cuando se dé cumplimiento a los trámites o requisitos descriptos, corresponderá al Departamento Ejecutivo Municipal pre aprobar la subdivisión proyectada, y seguida e inmediatamente enviar al Concejo Municipal para su estudio y tratamiento.

Aprobado el parcelamiento y dictada la Reso Municipal de Intendencia, para el presente Programa se aplica los que determina el artículo 9 de la presente norma. Una vez aprobado por el Concejo, promulgada y finalmente ya en vigencia de la misma, el propietario o titular, podrá solicitar la continuidad del trámite si correspondiere, haciendo las presentaciones requeridas para su aprobación en el ámbito del Ejecutivo Municipal, el que en ejercicio de sus funciones y bajo lo estipulado en esta normativa, continuará hasta terminar el trámite, en los casos que así lo requieran".



Lic. Alicia G. Frías
Concejal
Municipalidad de Resistencia



FABRICIO BOCCATTI
CONCEJAL
Concejo Municipal de Resistencia

2.6. SANCIONES, (NO SE APLICA)

"Para el presente Programa no será de aplicación lo estipulado en este punto".

Artículo 3: Cuando la realidad contenida en una urbanización, loteo o parcelamiento tratado bajo la presente norma de excepción, genere casos observables desde el cumplimiento de la norma, pero si los mismo poseen condiciones compatibles con un lugar habitable en forma digna y que resuelva la habitación de la familia o la persona, y siempre que no genere trastorno tal que se contraponga y afecte considerablemente al resto de la urbanización, loteo o parcelamiento, se podrán salvar o aceptar por dictamen o informe del área correspondiente que así lo justifique, supliendo con esto las exigencias establecidas por la presente normativa, dejando de ser una restricción para la aprobación final.

Artículo 4: De forma.



Lic. Alicia G. Frías
Concejala
Municipalidad de Resistencia



FABRICIO N. ROLATTI
CONCEJAL
Concejo Municipal de Resistencia