Novedades

Dirección de Regularización Urbana

TERCER TRIMESTRE 2026 JULIO AGOSTO SEPTIEMBRE

Este documento reúne los principales avances registrados durante el tercer trimestre de 2026 en los desarrollos y actuaciones que tramita la Dirección de Regularización Urbana. Su finalidad es comunicar de manera clara la evolución de los expedientes, las gestiones realizadas y los pasos que permanecen pendientes.

Durante el período se concentró el trabajo en la regularización de urbanizaciones con antecedentes complejos, el inicio de convalidaciones provinciales, la revisión de infraestructura, la formalización de convenios urbanísticos y la elaboración de instrumentos.

1. Campiña IV - Zárate

REGULARIZACIÓN POR PH E INSPECCIONES FINALES DE INFRAESTRUCTURA

DATO	INFORMACIÓN
Expediente municipal	Nº 4121-756/2023
Nomenclatura	Circunscripción II Parcelas 58 y 60a
Instrumento	Convenio Urbanístico firmado el 24 de julio de 2026
Estrategia	Subdivisión mediante Propiedad Horizontal por manzana ante ARBA

Novedades del trimestre

- El día viernes 24/07 se celebró el Convenio Urbanístico que establece compromisos, inspecciones y pautas para continuar la regularización del desarrollo.
- Se obtuvo la conformidad final de la obra eléctrica por parte de la Cooperativa Eléctrica de Zárate.
- Se realizaron actuaciones vinculadas con la inspección de la planta de tratamiento cloacal y el servicio de agua junto con Endeza.
- El Municipio efectuó una inspección de pavimento y confeccionó un croquis de los tramos pendientes para su requerimiento formal.
- Se inició la coordinación con Catastro para definir la presentación de carpetas de obra por manzana.

Próximas actuaciones

- Avanzar, desde Endeza en conjunto con la empresa ejecutora, con las gestiones y puesta en marcha de planta de tratamiento de efluentes cloacales.
- El desarrollador debe iniciar los trabajos de acondicionamiento de obra hidráulica determinados por convenio, y también de pavimento.
- El desarrollador debe iniciar la presentación de la carpeta por manzana prototipo y el procedimiento de PH ante ARBA.

Información para vecinos

Las presentaciones de obras particulares deberán ajustarse al procedimiento municipal definido para el avance por manzanas y al estado de la tramitación del PH, pautadas en la reunión mantenida el pasado 21 de septiembre con el desarrollador y equipos técnicos.

2. Santa Teresita - Zárate

CONVALIDACIÓN Y ABORDAJE HABITACIONAL – LEY 14449

DATO CONVALIDACIÓN	INFORMACIÓN
Expediente municipal	N° 4121-2304/2020
Nomenclatura	Circunscripción I, Parcela 2x
Estado	Tramitando en la Dirección Provincial de Producción de Hábitat por Ley N°14449

Novedades del trimestre

- Se inició el trámite de convalidación provincial de las ordenanzas N°5237 y 4750 y sus Decretos de Promulgación N°145 y 895, vinculadas con el desarrollo. EXPEDIENTE PROVINCIAL DE CONVALIDACIÓN: EX-2026-29551978- -GDEBA-DPOUYTMGGP
- Se respondió a la Dirección Provincial de Producción de Hábitat, incorporando los antecedentes municipales y aclarando el alcance de las actuaciones iniciadas en gestiones anteriores.
- Se puso en conocimiento de Provincia la urgencia habitacional y social existente, el avance de ocupaciones informales y la necesidad de relocalizar familias expuestas a riesgo.

Próximas actuaciones

- Atender las observaciones provinciales y completar la documentación hidráulica y urbanística.
- Definir un esquema de avance prioritario y progresivo junto con los organismos provinciales.
- Coordinar la regularización del proyecto con las acciones inmediatas de respuesta habitacional.

Información para vecinos

Se recuerda a los vecinos, que hasta el momento no está permitido el inicio de obras particulares de ningún tipo.

3. El Madrigal - Zárate

ETAPA DE PROYECTO EN TRÁMITE

DATO	INFORMACIÓN
Expediente municipal	Nº 4121-4811/2025
Nomenclatura	Circunscripción II Parcela 194
Prefactibilidad	Resolución municipal Nº 120 del 19 de marzo de 2026
Estado	Documentación de proyecto en evaluación

Novedades del trimestre

- El expediente continuó avanzando dentro de la etapa de proyecto posterior a la prefactibilidad.
- Se efectuó seguimiento ante el desarrollador sobre el proyecto eléctrico requerido para la intervención de la Cooperativa Eléctrica de Zárate.
- La CEZ informó que la documentación técnica se encontraba en preparación.
- Posee Decreto 239/26 de Publicidad y Venta de Lotes.

Próximas actuaciones

- Incorporar el proyecto eléctrico aprobado o visado por la CEZ.
- Verificar el cumplimiento integral de la documentación exigida en la etapa de proyecto.

Información para vecinos

Se recuerda a los vecinos, que hasta el momento no está permitido el inicio de obras particulares de ningún tipo.

4. La Soleada - Escalada

ETAPA DE PROYECTO APROBADA

DATO	INFORMACIÓN
Expediente municipal	Nº 4121-3703/2025 Y N° 4121-3175/2026
Nomenclatura	Circunscripción XI Parcelas 1008a, 1008b, 1008c y 1008d
Factibilidad	Decreto 370/2026 de Factibilidad
Estado	Pendiente celebración de Convenio Urbanístico – En proceso de inicio de aprobación de plano de mensura visado por el Departamento de Catastro ante el organismo provincial correspondiente.

Novedades del trimestre

- Posee Decreto N°173/2026 de Publicidad y Venta de Lotes.
- Posee Decreto N°370/2026 de Factibilidad.
- Se entregaron los Planos visados por el Departamento de Catastro para ingresar al Organismo provincial correspondiente.

Próximas actuaciones

- Celebración de Convenio Urbanístico.
- Inicio y seguimiento por parte del Desarrollador del proceso de aprobación y registración del plano de Mensura y División ante el Organismo Provincial correspondiente.

Información para vecinos

Se recuerda a los vecinos, que hasta el momento no está permitido el inicio de obras particulares de ningún tipo.

5. El Solar de Escalada - Escalada

FACTIBILIDAD AMBIENTAL Y CONVENIO

DATO	INFORMACIÓN
Expediente municipal	Nº 4121-6131/2009
Expediente provincial	EX-2026-00062270-GDEBA-DPOUYTMGGP
Nomenclatura	Circunscripción XI Parcela 989b
Estado	Actuaciones ambientales y legales en curso

Novedades del trimestre

- La Dirección General de Ambiente y Desarrollo Sostenible emitió evaluación favorable sobre el Estudio de Impacto Ambiental.
- Se emitió la Declaración de Impacto Ambiental requerida por Provincia.
- En proceso la revisión del borrador de Convenio Urbanístico del barrio cerrado.

Próximas actuaciones

- Cerrar la revisión legal del borrador de convenio.
- Completar las subsanaciones y documentación solicitadas por la DPOUyT.

Información para vecinos

Se recuerda a los vecinos, que hasta el momento no está permitido el inicio de obras particulares de ningún tipo.

6. Estancia Smithfield - Zárate

REGULARIZACIÓN MEDIANTE RESOLUCIÓN 360 – DPOUYT

DATO	INFORMACIÓN
Expediente municipal	Nº 4121-2407/2020 , 4121-139/2025
Expediente provincial	EX-2024-31201865-GDEBA-DPOUYTMGGP
Nomenclatura	Circunscripción II Parcela 187K
Estado	Trabajando en observaciones de último Informe Técnico de DPOUYT

Novedades del trimestre

- Se saldó la totalidad del monto por Convenio Urbanístico según Ley Provincial N°14449, de Acceso Justo al Hábitat.
- Se mantuvieron reuniones con el desarrollador y se respondió un informe técnico previo, habiendo recibido una nueva devolución de provincia el día 17/10, en la cual se está trabajando para subsanar.

Próximas actuaciones

- El desarrollador debe presentar la documentación subsanada.
- La Municipalidad debe verificar dicha documentación y aprobar, si corresponde.

7. El Casco - Zárate

PRESENTACIÓN DE PROYECTO HIDRÁULICO

DATO	INFORMACIÓN
Expediente municipal	Nº 4121-4669/2025
Nomenclatura	Circunscripción II, Parcela 67B
Estado	Resolución 03/26 Secretaría de Obras Públicas

Novedades del trimestre

- Se mantuvieron reuniones con los vecinos, quienes presentaron el proyecto, y sus profesionales.
- Desde la Secretaría de Obras, Mantenimiento y Servicios Públicos, se emitió la Resolución 03/2026 otorgando la factibilidad de Conducción por la vía pública y Vuelco de Excedentes

Próximas actuaciones

- Avance de la Obra.

8. Altos de Zárate - Zárate

ETAPA DE PREFACTIBILIDAD

DATO	INFORMACIÓN
Expediente municipal	Nº 4121-4592/2022
Nomenclatura	Circunscripción II, Parcelas 150, 151 y 152
Estado	Etapa de Prefactibilidad

Novedades del trimestre

- Se adaptó el proyecto al Decreto Ley N°8912, debido a que no resultó viable su tramitación por Ley Provincial N° 14449, de Acceso Justo al Hábitat.
- Se están manteniendo reuniones con el desarrollador para su presentación.

Próximas actuaciones

- Avance y seguimiento de expediente para Resolución de Factibilidad.

9. Las Marías - Lima

EN PROCESO DE ENCUADRE DEL DESARROLLO PARA SU REGULARIZACIÓN

DATO	INFORMACIÓN
Expediente municipal	Se debe iniciar nuevo expediente
Nomenclatura	Circunscripción VI, Parcela 579CG
Estado	Encuadre para su nueva presentación

Novedades del trimestre

- Se inició expediente de Convalidación de la Ordenanza Municipal N°4262/2014 y su Decreto de Promulgación N°388/2014, la cual otorgó cambio de zonificación al inmueble y su incorporación al Área Urbana. Se recuerda a los vecinos, que la Ordenanza sancionada, sin la convalidación técnica de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, no adquiere validez, debido a que el ente provincial es Autoridad de Aplicación de nuestro Código de Planeamiento. En el año 2014, ese trámite no se inició. EXPEDIENTE PROVINCIAL DE CONVALIDACIÓN: EX-2026-39774962- -GDEBA-DPOUYTMGGP
- Se mantuvieron reuniones entre las partes involucradas a fines de determinar la mejor manera de avanzar con la presentación.

Próximas actuaciones

- Se debe resolver la forma de presentación entre propietarios del inmueble y asociación de vecinos.
- A la espera de primera devolución de DPOUyT sobre convalidación técnica de la Ordenanza antes mencionada.