



**ORDENANZA**

ARTICULO 1°.- Deróganse las Ordenanzas Nros. 7509,9548, y 10614 en todas sus partes  
----- y cualquier otra norma que se oponga a la presente.

ARTICULO 2°.- Derógase el Artículo 3° de la Ordenanza N° 8381.  
-----

ARTICULO 3°.- Desaféctase el predio denominado catastralmente como Circunscripción  
----- XVI, Sección E, Fracción 1, Parcela 2, delimitado por la calle Juan F. Quiroga (ex Avda. 103), Vías del Ferrocarril Sarmiento, la calle Chacho Peñaloza (ex Avda. 101), y la calle Capitán de Fragata P.E. Giachino (ex Avda. 04) como EVP (espacio verde público) de la Zonificación Según Uso - Ordenanza Municipal N° 3861 y 3933/83, no debiendo mediar compensación alguna por tratarse de un predio privado al momento de su asignación de uso.

ARTICULO 4°.- Aféctase al predio identificado en el Artículo 1° como Zona R33 (Residen-  
----- cial de baja densidad de población carente de servicios), con destino a vivienda, equipamiento comunitario y alcaldía departamental, debiendo ser la cota mínima de piso, según lo establecido en el Artículo 3.10.3.6. de la Zonificación vigente. Los indicadores urbanísticos para dicha zona serán los establecidos según los Artículos 3.10.2., 3.10.3.1., 3.10.3.3., 3.10.3.4. y 3.10.7.

ARTICULO 5°.- Será condición necesaria para la habilitación total o parcial del predio la  
----- provisión de la infraestructura y servicios esenciales, a fin de utilizar los índices potenciales de acuerdo al Artículo 3.3.15.

ARTICULO 6°.- Deberán cederse de acuerdo a lo establecido en la Ley 8912 en su Artículo  
----- 56°, superficies equivalente al 10% para Espacio Verde Público y el 4% para Reserva de Uso Público, más las cesiones para calles públicas en la forma que lo establezca el Municipio.

ARTICULO 7°.- Se deberá respetar las limitaciones que fijan las normas Nacionales y  
----- Provinciales, para la franja de terreno sujeta a Servidumbre de Electroducto según consta en el Plano de Mensura correspondiente.



**Honorable Concejo Deliberante  
de Lomas de Zamora**

**Corresponde al Expte. N° 552-D-04(HCD)**  
" " " **N°4068-46909-S-04**

2.


ARTICULO 8°.- Por intermedio del Departamento Ejecutivo (Secretaría de Gobierno),  
----- efectivícese el procedimiento tendiente a la convalidación por la Provincia  
de Buenos Aires (Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires) de la nueva  
afectación del predio donado oportunamente a la Administración Comunal de Lomas de  
Zamora.

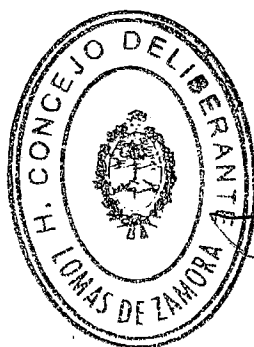
ARTICULO 9°.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo para su promulgación. Regístrese.  
----- Dése al Libro de Ordenanzas.


SANCIONADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE  
CONCEJO DELIBERANTE DE LOMAS DE ZAMORA A LOS 10 DIAS DEL MES DE  
AGOSTO DEL AÑO 2004.

**REGISTRADA BAJO EL N° 10867.**

SEP.

  
GUILLERMO CARLOS VIGNALES  
SECRETARIO  
Honorable Concejo Deliberante



  
SANTIAGO ALBERTO CARASATORRE  
PRESIDENTE  
Honorable Concejo Deliberante



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER EJECUTIVO

CORRESPONDE AL EXPTE. N° 552-D-04  
ORDENANZA N° 10867

Municipalidad de Lomas de Zamora  
1988  
38

Corresponde Exp.4068-46909/04  
Lomas de Zamora

Por los presentes actuados el Sr. Intendente Municipal de Lomas de Zamora se dirige al Señor Ministro de Gobierno solicitando colaboración para concretar el proyecto de construcción de una Alcaldía Departamental en la parcela identificada catastralmente como: Circ. XVI, Secc. E, Frec. 1, Pz 2, según propuesta originada en el Ministerio de Justicia de la provincia de Buenos Aires.

En tal sentido, y a los fines de viabilizar dicha propuesta se requiere modificar la normativa municipal vigente en materia urbanística desafectando al predio de su actual destino y asignándole adecuados a la materialización del proyecto.

En relación al predio antes citado correspondería efectuar las siguientes consideraciones:

- Mediante el Decreto N° 1301/95, del 07/06/95, modificado por los Dec. N° 3337/95 y N° 2593/97, la Provincia de Buenos Aires dona el citado predio de 92 Ha. 78 a. 24 ca. a la Municipalidad de Lomas de Zamora, en virtud de las facultades otorgadas por el Art. 39°, Inc. "b" del Dec. 9533/80, con destino a desarrollo, trabajo y emplazamiento de un Parque Industrial, fijando un plazo de dos años para el inicio de las obras. El citado Dec. contiene una previsión según la que en caso de incumplimiento del cargo o los plazos en él establecidos se operaría la revocación de la donación y la reversión del dominio a favor de la Provincia de Buenos Aires.
- La gestión tendiente a la materialización del Parque Industrial dio lugar a anteriores intervenciones de este Organismo (informes obrantes a fs. 117 y 151 del Exp.4068-36670/98), y un resumen pormenorizado de las tramitaciones efectuadas elaborado por el Municipio obra a fs. 157/159 del citado Expediente.
- En el marco de los estudios relativos a la creación del Parque Industrial el Municipio se encuentra ante la alternativa de reconsiderar la propuesta original, al verificar el 15-01-04, que el predio se encuentra ocupado en un 50% por un asentamiento irregular, teniendo en consideración que el Decreto 1301/95 establece que en caso de incumplimiento del cargo se revoca la donación.
- Por todo lo expuesto el Departamento Ejecutivo promulga por Decreto 411/04 la Ordenanza 10795/04 por la que faculta al Departamento Ejecutivo a gestionar ante el Poder Ejecutivo Provincial el cambio de destino del predio (fs. 8/9 del Expediente 4068-51318/04) girando los actuados al Ministerio de Gobierno el 11/6/04.
- A partir de una nota del Señor Ministro de Justicia Dr. Eduardo Di Rocco al Señor Intendente Municipal se inician las presentes actuaciones. Por dicha nota se solicita colaboración para llevar adelante la concreción en el citado predio de la Alcaldía Departamental con 320 plazas. En función de dicho requerimiento ofrece, según nota de fs. 7, un predio de 15 ha.

INSTRUMENTOS  
MUNICIPALIDAD DE LOMAS DE ZAMORA

4068 - 46909 - 04

- Considerando que si bien por Ordenanza Municipal N° 107/95 (obrante a fs. 18, modificada por Dec. 411/04), se faculta al DE a gestionar el cambio de destino del predio y teniendo en cuenta que la ordenanza que se gestionaba a tales efectos, señalando al predio como Parque Industrial, no contó con la convalidación correspondiente por Decreto Provincial, actualmente el terreno se encuentra afectado, de acuerdo a la Zonificación s/Usos como Espacio Verde Libre público, por lo que el Municipio debe elaborar una nueva ordenanza reasignando el destino del bien, fijando como actual destino del mismo: Vivienda - Equipamiento Comunitario (Alcaldía-Edesur), según planos de fs 24/27, y establecer indicadores urbanísticos acordes con esos usos.
- A fs. 4 del Expediente 4068-36670/98 obra copia del Certificado de Aptitud del Predio extendido por la Dirección Provincial de Hidráulica, certificando además la ejecución del terraplén perimetral, zanjas de guardia, canal de desagüe y cuenco para la estación de bombeo, de acuerdo al proyecto realizado oportunamente por el Departamento de Planeamiento Hídrico (fs. 6/107).
- A fs. 64/79 se adjunta el Estudio de Mecánica de Suelos y Fundaciones realizado por Geotécnica S.A. en Abril de 2004.

Analizada la documentación presentada, esta Dirección encuentra viable la posibilidad de otorgar un nuevo destino al predio, teniendo en consideración que:

- desde el año 1995 no se ha materializado el uso industrial para el cual la Provincia cedió el bien al Municipio,
- que no obstante ello se han ejecutado obras hidráulicas tendientes al saneamiento del mismo,
- que se ha constatado la ocupación de parte de los terrenos con viviendas, lo que constituye hoy un hecho existente de difícil remoción,
- que la demanda actual en materia de espacios para localizar distintos equipamientos comunitarios, especialmente los pertenecientes al sistema de seguridad o de los servicios públicos esenciales, requiere respuestas inmediatas, y muy en particular en el área metropolitana de Buenos Aires.

Aún así, para operar la efectiva reasignación de usos este organismo entiende que se debe:

1. Dar intervención a la Asesoría General de Gobierno a efectos de evaluar,
  - si la donación del bien a la Municipalidad por Dec. 1301/95 perdió vigencia debido al incumplimiento del cargo y los plazos en él estipulados y debe procederse a la revocación de la donación y reversión del dominio a favor de la Provincia,
  - si al no encontrarse convalidadas por Decreto del P.E. Provincial las normativas municipales que afectan al terreno como Parque Industrial, la desafectación a proponer debería serlo respecto de su designación como Espacio Verde Libre Público s./Art. 3.1.9 y Art. 3.3.2.1 del Código de Zonificación s/Usos, Ordenanza N° 3861 y 3933/83 -cabe aclarar que para ello no debería mediar compensación alguna (Arts. 59° y 60° del DL 8912/77), por tratarse de predios privados al momento de su asignación de usos-
2. si la nueva ordenanza que eventualmente se apruebe debería derogar expresamente las distintas ordenanzas sancionadas con anterioridad por el Municipio afectando al predio como Zona Industrial, aún cuando estas no fueron convalidadas por Dec. del P.E. Provincial.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
PODER EJECUTIVO

4068-46909 9904



Cumplimentado lo antes señalado el Municipio deberá sancionar una nueva Ordenanza adjuntando a la misma los certificados exigidos en el punto 2 que precede y elevarla al Gobierno Provincial en cumplimiento del Art. 83º del Decreto Ley 8912.

Con lo informado por esta Dirección corresponde la intervención de la Dirección Provincial de Programación y Gestión Municipal y Asesoría General de Gobierno sucesivamente.

Dirección de Asistencia Urbana y Territorial  
La Plata, de julio de 2004

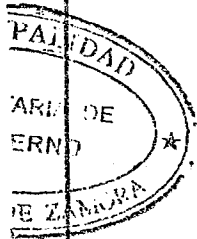


*[Signature]*  
ABO. JOSE LUIS STANCATTI

*[Signature]*

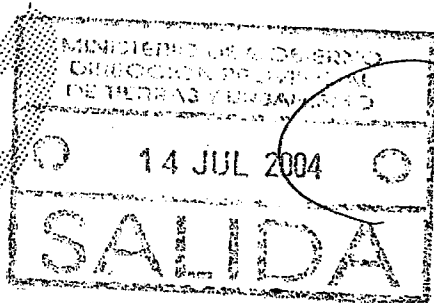
ABO. MARIA MARTHA VINCET  
Directora de  
Asistencia Urbana y Territorial  
Dcción. Pcial. de Tierras y Urbanismo  
Ministerio de Gobierno

La Plata, Julio de 2004



Con lo informado por la Dirección de Asistencia Urbana y Territorial que esta Dirección Provincial comparte, gírense las actuaciones a la Dirección Provincial de Programación y Gestión Municipal, y a la Asesoría General de Gobierno a sus efectos.

**DIRECCION PROVINCIAL DE TIERRAS Y URBANISMO**



*[Signature]*  
Dra. MARIA de la PAZ DESSY  
Directora Provincial de  
Tierras y Urbanismo  
Subsecretaria Asuntos Municipales  
Ministerio de Gobierno



CORRESPONDE AL EXPTE. N° 552-D-04 (HCD).  
“ “ “ N° 4068-46909-S-2004.

ORDENANZA

ARTICULO 1°.- Modificanse los Artículos 4°, 5° y 6° de la Ordenanza N° 10867,  
-----quedando redactados con el siguiente texto:

“ARTICULO 4°.- Aféctase al predio identificado catastralmente como Circ. XVI, Secc. E,  
----- Frac. I, Parc. 2 como **Zona R3<sub>3</sub>** (Residencial de baja densidad de  
población carente de servicios), determinando cuatro áreas. La primera para un Conjunto  
Integral de Viviendas (Art. 52°, Ley N° 8912) delimitada por las calles Cap. Giachino,  
Quiroga, vías de ferrocarril y calle a ceder con una superficie aproximada de 42 ha. La  
segunda destinada a una **Alcaldía Departamental (o Unidad Penitenciaria)** delimitada  
por Cap. Gianchino, límite con el Instituto Técnico Santa Catalina (UNLP), vías ferrocarril  
y uso específico de energía con una superficie aproximada de 28 ha.. La tercera para  
**Equipamiento Comunitario** delimitada por futura calle a ceder, límite con el Conjunto  
Integral de Viviendas, vías del ferrocarril y con uso específico de energía, con una  
superficie aproximada de 8 ha.. Una cuarta y última afectada a uso específico de energía,  
con una superficie aproximada de 6,7 ha.. Las áreas citadas deberán tener un frente mínimo  
de 50 mts. Y una superficie mínima de 10.000 m2”.

“ARTICULO 5°.- Será condición básica y necesaria para la habitación, utilización y  
----- ocupación total o parcial del predio, dotar a las áreas mencionadas en el  
artículo anterior de la infraestructura y servicios esenciales tomando los indicadores  
urbanísticos potenciales del R3<sub>3</sub> de acuerdo al artículo 3.3.15. de la Zonificación Según  
Usos – Ordenanza Municipal N° 3861 y 3933 y sus modificaciones, siendo estos: densidad  
= 150 hab/ha F.O.S. = 0,6 de la superficie de la parcela y F.O.T.= 0,7 de la superficie de la  
parcela”.

“ARTICULO 6°.- Deberán reservarse de acuerdo a lo establecido en la Ley 8912 en su  
----- Artículo 56°, superficies equivalentes al 10% para Espacio Verde Público  
y el 4% para Reserva de Uso Público, más las cesiones para calles públicas en la forma que  
lo establezca el Municipio”.

ARTICULO 2°.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo para su promulgación.  
----- Regístrese. Dése al Libro de Ordenanzas.

SANCIONADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE  
CONCEJO DELIBERANTE DE LOMAS DE ZAMORA, A LOS 14 DIAS DEL MES DE  
OCTUBRE DE 2004.

REGISTRADA BAJO EL N° 10909.-

MEM.

  
GUILLERMO CARLOS VINALES  
SECRETARIO  
Honorable Concejo Deliberante



  
SANTIAGO ALBERTO CARASATORRE  
PRESIDENTE  
Honorable Concejo Deliberante