



**QUILMES, 26 DE OCTUBRE DE 2018.-**

**VISTO** que el Honorable Concejo Deliberante, en actuaciones tramitadas bajo el N° de Expediente 4091-29017-P-16 y Alc. 1-Cuerpos I, II, III y IV ha sancionado la Ordenanza N° 13031/18 en la Sesión Extraordinaria del día 23 de Octubre de 2018, que dice:

**VISTO**

El Expte. N° 4091-29017-P-16 y Alcance 1 Cuerpos I, II, III y IV. Ref.: El Decreto Ley N° 6769/58, el Decreto Ley N° 8912/77, normas complementarias y modificatorias, y

**CONSIDERANDO:**

Que el Expediente de referencia trata sobre la solicitud efectuada por Petersen Proyectos Inmobiliarios S.A., con el fin de obtener un cambio normativo sobre las Parcelas identificadas;

Que preliminarmente se analizó la propuesta planteada y se sancionó la Ordenanza N° 12657/16 creándose el Nuevo Centro Urbano 2;

Que acorde a lo que manifiesta el Decreto Ley N° 8912/77 se ha remitido el Expediente de mención con la respectiva Ordenanza a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial del Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires a los fines de evaluar y en su caso convalidar el cambio normativo, visto su competencia como organismo de aplicación de la norma;

Que el mencionado organismo se expidió mediante informe preliminar agregado a fs. 155/159;

Que el informe manifiesta la necesidad de acompañar un informe elaborado por la oficina municipal responsable de la temática que enuncie las razones que llevaron a la presentación y su encuadre en las figuras del Decreto Ley N° 8912/77 y solicita documentación complementaria (estudios territoriales y/o urbanísticos que fundamenten la propuesta);

Que asimismo se manifiesta que la propuesta tomaría el encuadre de la figura de ampliación urbana, conforme lo dispuesto por el Capítulo IV del Decreto Ley N° 8912/77;

Que a fs. 173/174 la Dirección de Fortalecimiento de la Gestión Integral del Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos acompaña un informe con observaciones a la presentación efectuada por este Municipio en contestación al informe de fs. 155/159;

Que el informe mencionado indica que, sin perjuicio de lo acompañado oportunamente, la propuesta realizada no se ha contextualizado territorialmente por lo que entiende que se trata de un caso particular (conf. Art. 4° Decreto Ley N° 8912/77);

Que asimismo manifiesta que correspondería ajustar la propuesta urbanística a los fines de evitar una configuración cerrada y su articulación con los sectores urbanos inmediatos;



## QUILMES GOBIERNO

Que a fs. 175 obra informe emitido por el Director de Fortalecimiento de la Gestión Integral, del Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos quien indica que resultaría viable el emprendimiento presentado siempre que se cumplan con las consideraciones vertidas en el informe precedente;

Que en los Cuerpos precedentes conformados por el Expediente principal y su Alcance 1, se acompañan las respectivas prefactibilidades solicitadas en el informe de fs. 173/174 y el estudio de impacto ambiental;

Que vuelto a considerar por el organismo provincial competente, el mismo se expide a fs. 705/707 del Alcance 1 mediante informe técnico de la Dirección de Fortalecimiento de la Gestión Integral;

Que del informe mencionado se desprende la necesidad de considerar la intervención de las autoridades aeronáutica y vial competentes, lo cual resulta necesario para su convalidación provincial;

Que el organismo provincial recomienda rever la norma aplicable al pedido formulado, entendiendo que corresponde utilizar la figura de ampliación de núcleo urbano, dispuesta en los Artículos 16º y 17º del Decreto Ley Nº 8912/77;

Que en tal inteligencia indica que sería recomendable utilizar características e indicadores similares a zonas adyacentes configurando una propuesta que se integre con mejor fluidez con el contexto urbano;

Que se manifiesta la necesidad de evaluar un Proyecto de Ordenanza bajo un nuevo encuadre;

Que tomando en consideración los lineamientos expresados y la documentación obrante en el presente Expediente se entiende necesario proceder a efectuar una propuesta superadora que nivele la intervención en un marco de entendimiento global de la pieza urbana;

Que del análisis del área a intervenir y su radio de influencia se verifica que en la zona es predominante el carácter residencial, con sus distintos tipos llegando hasta el corredor lineal que presenta la Avenida Mitre;

Que de dicho análisis correspondería tomar en cuenta la zonificación residencial para los macizos a intervenir, y adecuar la zona delimitada por la Parcela frentista a la Autopista Buenos Aires - La Plata con el carácter de Comercial Lineal tal cual el criterio de la pieza urbana en su conjunto;

Que resulta necesario brindar respuesta a lo solicitado en el Expediente de referencia modificando la zonificación actual y a la vez intervenir en el área estableciendo parámetros urbanísticos uniformes y propiciando criterios de sustentabilidad y razonabilidad, tanto en el entorno como en los macizos objeto de las presentes;



**ORDENANZA Nº 13031/18**

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE, SANCIONA:**

**ARTICULO 1º:** **DERÓGASE** la Ordenanza Nº 12657/16.

**ARTICULO 2º:** **DESAFECTANSE** las Parcelas designadas ..... Catastralmente como Circunscripción IV – Sección B – Fracción I, Parcela 1e, parte de la Parcela 1s, parte de la Parcela 1t (o las que las reemplacen en su caso) de la zona de Recuperación Cinturón Ecológico (ZRCE).-

**ARTICULO 3º:** **DESAFECTANSE** los predios designados ..... Catastralmente como Circunscripción IV, Sección B, Manzanas 71, 72, 73, 97, 98, 99, 124, 125, 151, 152, 178, 179, 204, 205, 232, 233, 253, 254, 281, 282, 283, de la Zona Residencial R2\_1 del área urbana del Partido.-

**ARTICULO 4º:** **AMPLIASE** el área urbana del Partido como Zona ..... Comercial Lineal (CL) en los bloques que surjan de la subdivisión de las Parcelas desafectadas en el Artículo 2º en una franja frentista a la Autopista Buenos Aires - La Plata, entre Avenida Florencio Varela y la continuación de Laguarda, con una profundidad de hasta 160 metros.

**ARTICULO 5º:** **AMPLIASE** el área urbana del Partido como Zona ..... Residencial 2 (R2) a las Parcelas desafectadas en el Artículo 2º, con excepción de la franja frentista delimitada en el Artículo 4º. Afectase como Zona Residencial 2 (R2), dentro del área urbana las Parcelas desafectadas por el Artículo 3º.-

**ARTICULO 6º:** **ESTABLEZCASE** que la subdivisión, uso y ocupación ..... del suelo de la Zona Comercial Lineal (CL) conforme el Artículo 4º, se deberá ajustar a los siguientes indicadores urbanísticos, establecidos para la zona de acuerdo a la Ordenanza Nº 4545/79 y sus modificatorias y complementarias:

Característica: Alineamiento de uso mixto comercial y residencial de media densidad.

Ocupación del suelo

Densidad neta: 600 hab/ha

FOS máximo: 0.6

FOT máximo: 2 para edificio en torre

1.8 para edificio entre medianeras

Altura máxima: Una vez y media el ancho de la calle, medido entre líneas municipales. Por cada metro de retiro de la edificación respecto a la Línea Municipal, la altura permitida se incrementa 1,50 m (un metro con cincuenta centímetros). Se establece un tope de 35 m (treinta y cinco metros) de altura de la edificación. Por encima de la altura máxima permitida, pueden ubicarse las instalaciones comunes complementarias del edificio como tanque de agua, salas de máquinas, caja de escalera, calderas y antenas.

**ARTICULO 7º:** **ESTABLEZCASE** que la subdivisión, uso y ocupación ..... del suelo de la Zona Residencial 2 (R2) conforme el Artículo 5º, se deberá ajustar a los siguientes indicadores urbanísticos: Característica: Zona de uso predominante residencial con actividades complementarias.



# QUILMES

## GOBIERNO

Ocupación de suelo:

Densidad neta: 400 hab/ha

F.O.S. máximo: 0.6

F.O.T. máximo: 1.5

Altura máxima: dos veces el ancho de la calle, medido entre líneas municipales. Por encima de ese nivel pueden ubicarse las instalaciones complementarias del edificio.-

**ARTICULO 8º: APRUEBASE** el plano anexo a la presente que incluye ..... las zonas modificadas del sector, entendiéndose que en caso de discordancia entre la denominación catastral establecida en los artículos precedentes, prevalecerá lo identificado en el plano.-

**ARTICULO 9º: COMUNIQUESE** a quienes corresponda, dése al ..... Registro General y **ARCHIVESE**.

**Fdo.: Cdor. JUAN M. BERNASCONI, Presidente del H.C.D.**

**Dr. DANIEL A. MARCHI, Secretario Legislativo del H.C.D.**

Por ello;

**EL INTENDENTE MUNICIPAL**

**DECRETA:**

**ARTICULO 1º: PROMULGASE** la Ordenanza N° 13031/18 ..... sancionada por el Honorable Concejo Deliberante, en la Sesión Extraordinaria del día 23 de Octubre de 2018.-

**ARTICULO 2º: DESE** al Registro General, Publíquese y **ARCHIVESE**.-

DR. IGNACIO C. ALBERTO  
SECRETARIO LEGAL Y TECNICO

MARTINIANO MOLINA  
INTENDENTE

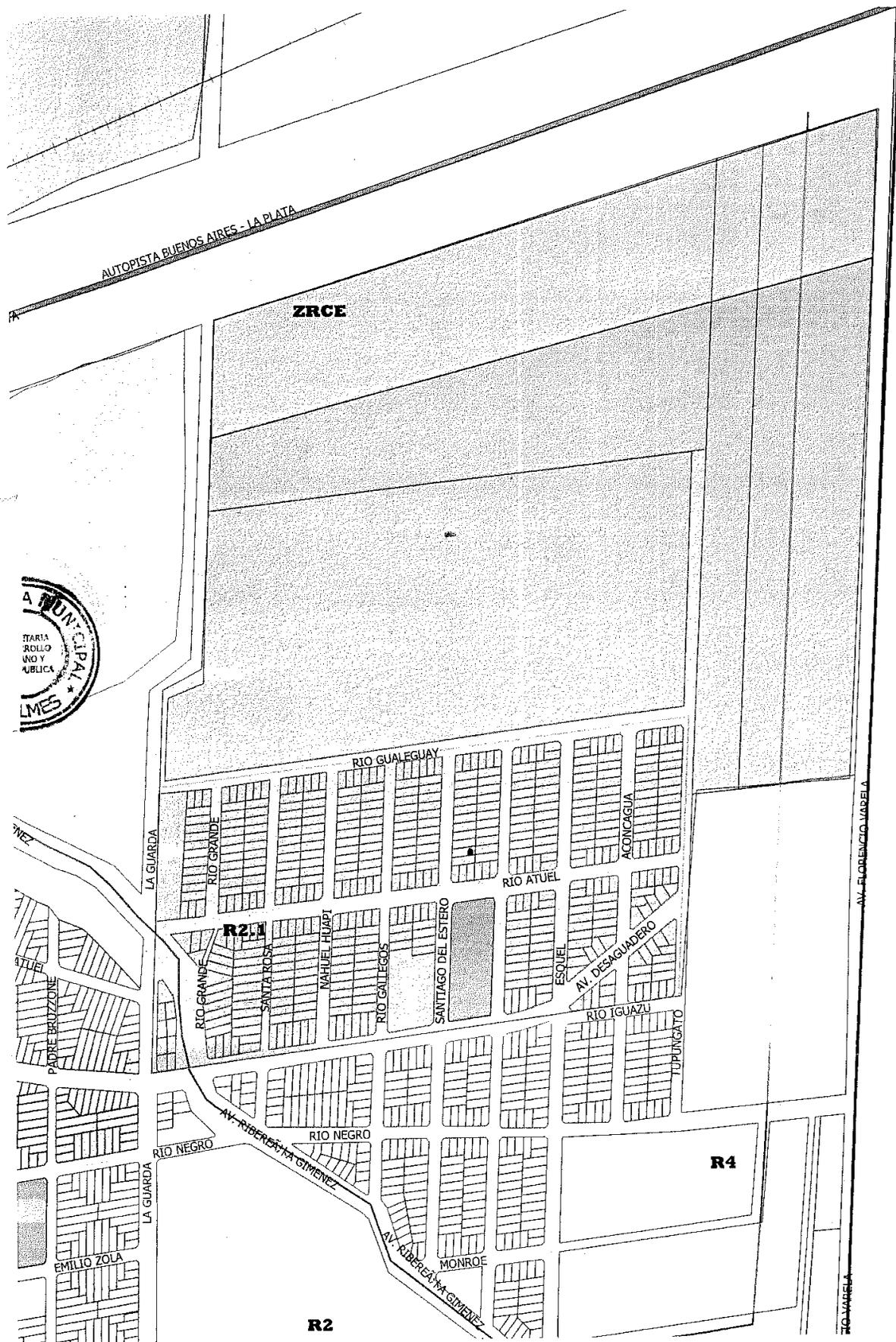
DECRETO N° 4652/2018



**QUILMES**  
GOBIERNO



ANEXO 1 corresponde Ordenanzas n° 13031/18



Arq. FRANCISCO MILIA  
Secretario Desarrollo Urbano  
y Obra Pública