



6. BARRIO COOPERATIVA GÜEMES, LIMA

Nomenclatura Catastral:

- Partido: 38
- Circunscripción: 7
- Sección: B
- Quinta: 4
- Parcela: 3B

Ubicación:

https://www.google.com/maps/@-34.043807,-59.1871572,396m/data=!3m1!1e3?entry=ttu&g_ep=EgoyMDI1MTIwOS4wIKXMDS0KLDEwMDc5MjA3MUgBUAM%3D

Expediente Municipal N° LIM4121-178/2009

El expediente fue iniciado en el año 2009, en el marco del Decreto-Ley 8912/77. En 2010, el Departamento de Catastro Municipal informó que el proyecto no cumplía con los requisitos mínimos de ancho y superficie de lotes establecidos para la zonificación correspondiente (Área Complementaria - AC, Zona Residencial Extraurbano - RE), por lo que se consideró inviable.

En 2017, se sugirió encuadrar el proyecto bajo la Ley 14.449 – de Acceso Justo al Hábitat, y se presentó un nuevo plano de mensura adaptado a dicha normativa. En noviembre de ese año se celebró un Consorcio Urbanístico, en el cual se establecieron las condiciones para la adhesión a la Ley mencionada y la ejecución de las obras de infraestructura correspondientes.

En consecuencia, esta Dirección ha iniciado nuevas consultas ante distintos organismos de la Provincia de Buenos Aires, con el objetivo de definir los pasos a seguir, teniendo en cuenta que actualmente se trata de un barrio consolidado, y no de un proyecto en etapa de ejecución.

Desde la Dirección Provincial de Producción de Hábitat se informó que la Ley 14.449 está orientada principalmente a proyectos nuevos, no a procesos de regularización. Asimismo, se indicó que esta normativa exige la continuidad de la trama urbana existente, con calles de al menos 14 metros de ancho y manzanas de un mínimo de 50 metros por cuadra, requisitos que no se cumplen. Por ello, se concluye que el proyecto no encuadra en los lineamientos de dicha Ley, y que este organismo no cuenta con un marco normativo aplicable al caso.

Ante esta situación, se elevó una consulta a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial (DPOUT), para analizar la posibilidad de regularizar el barrio bajo esta normativa.

Desde la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial se informa que no encuadra de ninguna manera bajo Decreto-Ley N°8912/77 y se reitera lo ya informado respecto a que el trazado se encuentra desvinculado con la trama existente, y conforma una ruptura con el entorno, así como



Municipalidad de
Zárate

Secretaría de
Gobierno



lo expresado respecto del cumplimiento de los anchos de manzanas, cesiones y todas las normativas específicas referidas a la subdivisión, y mencionan que “la elección de la figura de subdivisión no vuelve optativa la evasión de la norma, que tiene asignados usos residenciales, densidad, medidas e indicadores”.

Respecto del encuadre, desde DPOUyT sugieren una revisión del trazado, y elaborar un plano que deberá elevarse al departamento correspondiente de ARBA.”

Desde el Departamento de Catastro, el Agrimensor realizó la consulta correspondiente en ARBA, y le confirmaron que es viable la subdivisión por medio de dicha entidad.



Municipalidad de
Zárate

Secretaría de
Gobierno