



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

CPDE. EXPTE. N° 4011-0019567-MB-2012-Alc.1-2012//3544-HCD-2013 - DESPACHO N° 03 – COMISIÓN DE: **OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS.-**

VISTO

El Expediente N° 4011-0019567-MB-2012-Alc.1-2012//3544-HCD-2013; Ref. a: Solicita Convalidación Técnica Preliminar (PREFACTIBILIDAD); y

CONSIDERANDO

Que el Municipio de Berazategui mediante la Ordenanza N° 4660/12, declaró de Interés Municipal el Ordenamiento y la Planificación Territorial del Partido;

Que en dicho Expediente iniciado por la firma Caputo Hermanos S.A, se ha solicitado un cambio de zona para concretar un Proyecto Urbanístico de uso Residencial predominante de baja densidad, en el predio ubicado sobre la calle 63, entre la Autopista Buenos Aires-La Plata, calle 55 y el Arroyo Chico, de la Localidad de Hudson, cuya nomenclatura Catastral resulta: Circunscripción VI – Sección E – Fracción I – Parcelas 12, 13, 14a, 2h, 2f y Circunscripción VI – Sección E – Fracción II – Parcelas 3a, 3b y 3c;

Que la zona del Partido citada, se halla actualmente designada como Zona de Reserva (Re), conforme las Ordenanzas N° 820/77 y N° 2412/92, dónde es concebida como “área sujeta a planificación”;

Que las mencionadas Ordenanzas establecen que con carácter preventivo y hasta su definitiva regulación, solamente podrá destinarse dicha zona para uso Productivo Rural y Recreativo;

Que se trata de un sector del partido con franco desarrollo, dado su crecimiento poblacional y residencial;

Que el área referida resulta escenario apropiado para la realización de proyectos urbanísticos y recreativos;

Que el área se encuentra estratégicamente ubicada por su proximidad a las diferentes vías de comunicación metropolitanas;

Que por expediente N° 4011-0019567-MB-2012-Alc.1-2012//3544-HCD-2013, el solicitante adjunta:

A) Certificado de disponibilidad de provisión de Agua emitido por el A.D.A (Autoridad del Agua de la Provincia de BS AS), obrante a fs. 131, de dónde surge que resulta imprescindible el tratamiento correspondiente para obtener un recurso hídrico apto para el consumo humano.-

B) La disposición que aprueba la documentación técnica correspondiente a la obra de saneamiento hidráulico y desagües pluviales para el predio, otorgada por la Dirección de Saneamiento y Obras Hidráulicas del Ministerio de Infraestructura de la Provincia de BS AS, obrante a fs. 142; siendo de obligatoriedad el estricto cumplimiento del articulado de la misma.-

C) Informe técnico favorable sin certificación, emitido por el Departamento Catastro, Registro y Estudios Básicos División Estudios Hidrológicos y Red Hidrometeorológica del A.D.A (Autoridad del Agua de la Provincia de BS AS). La referida autorización reviste el carácter de precaria, y permanecerá firme en la medida que no se constate la variación de las condiciones hidráulicas del cuerpo receptor final, a fs 2 Expte. N° 4011-0019567/12 Alc. 4.-

D) Proyecto de Impacto Ambiental, obrante a fs 8/60 Expte N° 4011-0019567-MB-2012-Alc.1-2012//3544-HCD-2013.-

Que la Comisión Dictaminadora de Zonificación Municipal emitió el correspondiente informe técnico en fecha 16 de Abril de 2013, entendiendo que debería desafectarse de la Zona Reserva (Re).-



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

CPDE. EXPTE. N° 4011-0019567-MB-2012-Alc.1-
2012//3544-HCD-2013.-

POR ELLO

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE:

O R D E N A N Z A N° 4807

ARTÍCULO 1º: DESAFÉCTASE de la Zona de Reserva (Re) a la que pertenecen, a los predios designados Catastralmente como: Circunscripción VI Sección E Fracción I Parcelas 12, 13, 14a, 2h, 2f y Circunscripción VI - Sección E - Fracción II - Parcelas 3ª, 3b, y 3c.-

ARTÍCULO 2º: AFÉCTASE a los predios indicados en el Artículo anterior a la Zona Residencial Extraurbana 6 (REU 6).-

Inc. a) Concepto: área destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia.

Inc. b) Usos predominantes: Vivienda unifamiliar, clubes de campo y barrios cerrados.

Inc. c) Usos complementarios: Vivienda multifamiliar, comercio, diario, servicios, esparcimiento, recreación y educación.

Inc. d) Indicadores urbanísticos:

Densidad: 160 hab/ha

F.O.S: 40 %

F.O.T: 80 %

Frente mínimo: 20,00 m.

Superficie mínima: 600 m2

Retiro mínimo de frente: 5.00 m

Retiro mínimo de ambos laterales: 3.50 m

Retiro de fondo: L-20/2

ARTÍCULO 3º: Según el art. 2º de la Ord. N° 4660, los desarrollos urbanísticos deberán determinarse a través de planes particularizados de las diferentes etapas a cumplirse. Cada etapa se aprobará por el particularizado correspondiente, conforme establezca la reglamentación provincial y municipal regente en la materia.

ARTÍCULO 4º: La sumatoria de dichos particularizados no podrá superar la densidad ni lo indicadores urbanísticos establecidos en el art. 2º.

ARTÍCULO 5º: La propuesta de cambio de zona efectivizada por la presente no autoriza, ni convalida el proyecto concreto de urbanización de la firma peticionante.

ARTÍCULO 6º: La subdivisión de tierra de aquellos usos que no sean de vivienda unifamiliar será tratada junto con el estudio pormenorizado de los particularizados referidos ut supra.

ARTÍCULO 7º: La firma Caputo Hnos. S.A, se compromete a adjuntar a estas actuaciones la certificación final del informe referido en el considerando 8 c; expedida por el A.D.A (Autoridad del Agua), previo a la elevación de las mismas a la Provincia de Buenos Aires.-



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

CPDE. EXPTE. N° 4011-0019567-MB-2012-Alc.1-
2012//3544-HCD-2013.-

ARTÍCULO 8º: Asimismo, la peticionante se compromete a adjuntar la documentación que acredite titularidad registral sobre los predios involucrados en su propuesta.

ARTÍCULO 9º: Los proyectos a desarrollarse en el área deberán dar cumplimiento a lo establecido por el Decreto Ley 8912 y la Ordenanza de Zonificación 2412/92, así como al cumplimiento de la Legislación Nacional, Provincial o Municipal que regule lo proyectado.

ARTICULO 10º: COMUNÍQUESE a quienes corresponda, dèse al Registro General y Cumplido, ARCHIVESE.-

Berazategui, 03 de Mayo de 2013.-

Fdo. Sr. Presidente del H.C.D.: **DR. ESTEBAN AYALA**
Sr. Secretario del H.C.D.: **SILVIO OSVALDO ACUÑA**