

DECRETO 571/17 E

La Plata, 11 de octubre de 2017

Referencia: Expediente N° 4011-19567/12 Alcance N° 6 - Convalidación Ordenanza Pdo. de Berazategui.

VISTO el expediente N° 4011-19567/12 Alcance N° 6 mediante el cual se gestiona la aprobación de la propuesta presentada por el Municipio de Berazategui por la que se modifica la normativa de zonificación vigente en ese partido, y

CONSIDERANDO:

Que por la propuesta elevada se gestiona la convalidación provincial de la Ordenanza N° 4807/13, promulgada el 3 de mayo de 2013 por Decreto N° 883/13, obrante en copia a fojas 508/511, por la cual se promueve desafectar de la Zona de Reserva (Re) los predios identificados como Circunscripción VI, Sección E, Fracción I, Parcelas 12, 13, 14a, 2h, 2f y Circunscripción VI, Sección E, Fracción II, Parcelas 3a, 3b, 3c, afectándolos a la Zona Residencial Extraurbana 6 (REU 6);

Que la Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental del Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible evaluó la documentación acompañada produciendo informe a fojas 474/484, sin formular objeciones desde el punto de vista ambiental respecto de la convalidación propiciada, criterio compartido por la Coordinación Ejecutiva de Fiscalización Ambiental a fojas 485;

Que a fojas 504/505 se expide la Dirección de Usos del Suelo y Ordenamiento Territorial;

Que a fojas 514 toma conocimiento la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda;

Que ha tomado la intervención de su competencia Asesoría General de Gobierno, por lo que procede dictar el pertinente acto administrativo;

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 83 del Decreto-Ley N° 8912/77 (T.O. Decreto N° 3389/87 y modificatorias);

Por ello,

LA GOBERNADORA DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, DECRETA:

ARTÍCULO 1º: Convalidar la Ordenanza N° 4807/13 y su Decreto de Promulgación N° 883/13, mediante la cual la Municipalidad de Berazategui modifica la normativa de zonificación vigente en ese partido y que como Anexo Único (IF-2017-03266257-GDEBA-SSSTUYVMYSPGP) forma parte integrante del presente, bajo la exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos intervenientes.

ARTÍCULO 2º: Establecer que respecto a las parcelas identificadas catastralmente como Circunscripción VI; Sección E; Fracción 2; Parcelas 3a, 3b, y 3c, deberá darse cumplimiento con lo normado por la Ley N° 14.888, atento encontrarse dentro de las mismas, zonas de Bosques Nativos Categorías II y III.

ARTÍCULO 3º: Excluir de la convalidación propiciada por el artículo 1º, el apartado “Densidad” del inciso d) del artículo 2º de la Ordenanza N° 4807/13, en virtud que la densidad poblacional neta máxima para la zona a que se afectan los bienes, de acuerdo al artículo 37º del Decreto-Ley N° 8912/77, es de ciento cincuenta habitantes por hectárea.

ARTÍCULO 4º: Establecer que en materia de infraestructura, servicios y equipamiento comunitario deberá darse cumplimiento a lo regulado por los artículos 56, 62 y 63 del Decreto Ley N° 8912/77 (T.O por Decreto N° 3389/87 y modificatorios) en el momento de aprobarse el plano de subdivisión y/o materialización del uso.

ARTÍCULO 5º: El presente Decreto será refrendado por los Ministros Secretarios en Departamentos de Infraestructura y Servicios Públicos y Jefatura de Gabinete de Ministros.

ARTÍCULO 6º: Registrar, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA, girar al Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos. Cumplido, archivar.

Roberto Gigante
Ministro de Infraestructura y
Servicios Públicos

Federico Salvai
Ministro de Jefatura
de Gabinete de Ministros

María Eugenia Vidal
Gobernadora
de la Provincia de Buenos Aires



PROMULGACIÓN

Decreto N° 983

Fecha: 21/5/13

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 PÚBLICOS.

VISTO

El Expediente N° 4011-0019567-MB-2012-Alc.1-2012//3544-HCD-2013; Ref. a: Solicitud 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 donde 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).-

Maria del Carmen Farias
Subsecretaria de Gobierno

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 donde 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.-

COPIA FIEL
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).

POR ELLO

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIÓN CON FUERZA DE:

ORDENANZA 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 los indicadores urbanísticos establecidos en el art. 2º.

ARTÍCULO 5º: La propuesta de cambio de zona efectivizada por la presente no autoriza, ni convaleva 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.

COPIA FIEL
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.-

IF-2017-03266257-GDEBA-SSSTUYVM

Escripto

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, díse al Registro General y
Cumplido, ARCHIVESE.-

Berazategui, 03 de Mayo de 2013.-



Berazategui, 21 MAY 2013

VISTO el Expediente N° 4011-0019567-MB-2012-Alc.1-
2012//3544-HCD-2013; Ref. a: Solicitud 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, donde 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, donde 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 donde 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

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).

Que se desafectará 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 3^a, 3b y 3c.

Que se afectará a los predios indicados anterioriormetente 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 ml.

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

Que 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.

Que la sumatoria de dichos particularizados no podrá superar la densidad ni los indicadores urbanísticos establecidos en el art. 2º.

Que la propuesta de cambio de zona efectivizada por la presente no autoriza, ni convalida el proyecto concreto de urbanización de la firma peticionante.

Que 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.

Que 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.

Que asimismo, la peticionante se compromete a adjuntar la documentación que acredite titularidad registral sobre los predios involucrados en su propuesta.

Que los proyectos a desarrollarse en el área deberán dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución 2012/10 del Comité

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE BERAZATEGUI
DECRETA

ARTICULO 1º: PROMULGASE la Ordenanza N° 4807 sancionada por Honorable Concejo Deliberante, con fecha 03 de mayo de 2013.

ARTICULO 2º: El presente Decreto será refrendado por los Señores Secretarios de Gobierno y de Obras y Servicios Públicos.

ARTICULO 3º: Regístrese, comuníquese, dese al Boletín Municipal y cumplido archívese.

m.c.

0883

Sr. Antonio Amerilla
Secretario de Gobierno

Dr. Juan Patricio Russi
Intendente Municipal

M.M.O. Rolando Dario Iezzi
Secretario de Obras y Servicios Públicos