



CONJUNTO DE BARRIOS CERRADOS PUEBLOS DEL PLATA

INDICE

1. Memoria descriptiva y datos de ubicación.
2. El Proyecto.
 - o Densidad.
 - o FOS
 - o FOT
 - o Areas comunes.
 - o Lotes
3. Planos de Ubicación: general y específicos.
(Se incluirán los siguientes planos)
 - o Plano general de ubicación.
 - o Plano de detalle de las fracciones.
 - o Plano del emprendimiento.
 - o Copia de la Autorización para realizar trámites correspondientes al presente emprendimiento
 - o Certificación de titularidad de parcelas 12, 13, 3a, 3b, 3c, 2h, y 2f y 14a.
 - o Contrato constitutivo del Fideicomiso Pueblos del Plata.



M. NOELIA GOMEZ CORREA
ARQUITECTA UNLP
M.P. 27851

PRESENTACIÓN

A través de esta información a modo de introducción presentamos ante la comuna la descripción de la urbanización propuesta para vuestra evaluación.

MEMORIA DESCRIPTIVA

La urbanización se ubicada sobre la calle 63 y la Autopista Buenos Aires – La Plata de la localidad de Berazategui.

El terreno está integrado por siguientes parcelas Circ 6 Secc E Fracc I parcelas 2f, 14^a, 2h, 13 y 12 y Circ 6 Secc E frac II parcelas 3a, 3b y 3c de acuerdo a nomenclatura catastral.

Esta ubicación nos da la posibilidad de tener un acceso fácil y limpio sin perturbar el tejido urbano actual y futuro pero además permite crear un fuelle entre las zonas propiamente residenciales y las dedicadas al deporte y esparcimiento. (Adjunto plano de la zona, plano de accesos, plano de ubicación ante las distintas rutas o vías principales de circulaciones. No existen barreras de ningún tipo a resolver.

La superficie total de la fracción es de aproximadamente 248 ha y será ejecutado en diferentes etapas conectadas de manera de permitir acceder a todo el emprendimiento a través de una única entrada.

El balance de superficies destinadas a cada fin es la descripta a continuación.

Superficie neta	2.403.509,00 m ²
Superficie residencial	1.338.526,00 m ²
Superficie de circulacion	206.461,62 m ²
Superficie EVLP a ceder (dentro del predio)	64.131,00 m ²
Superficie de espacios comunes	858.522,00 m ²
Total de la fraccion	2.480.703,62 m ²
Cantidad de unidades funcionales	1.553 lotes. (1505 unifamiliares y 48 multifamiliares)

El proyecto contempla la incorporación de diferentes lagunas de una superficie estimada total del 433.214 m², lo que nos permite ofrecer un producto diferente con un importante espacio común para disfrutar de la naturaleza y de los deportes náuticos ofreciendo actividades diferentes a las usuales en los alrededores a bajos costos de mantenimiento, sirviendo esto para poder ofertar una buena ecuación costo-beneficio para los futuros usuarios.

Todo esto apunta a desarrollar un producto de calidad en el cual también sea posible mantener las expensas a costos razonables.

A) ACTIVIDADES A DESARROLLAR:

Dada la escala del emprendimiento que en su desarrollo final involucrará un total de 1.553 lotes, hemos desarrollado como áreas complementarias 3 sectores específicos a saber: a) un Club Deportivo, b) áreas destinadas para Colegios, c) un área destinada a servicios, d) un Área Comercial con espacio para un Supermercado, e) un sector de mega lotes destinados a viviendas de media densidad y oficinas.

Hemos tomado como referencia algunos de los supuestos desarrollados en el estudio realizado para la zona denominado **“Mirando al Rio”**, conceptos que compartimos como expectativas de desarrollo para la zona.

De esta forma, la mayor parte de las parcelas serán residenciales, de viviendas unifamiliares que a través de esta modalidad, permitirán a sus usuarios salir de las grandes urbes, buscando fundamentalmente una mejor calidad de vida.

Estos barrios proveen la posibilidad de vivir en una casa, dentro de un parque verde con todas las comodidades y servicios necesarios para una buena vida moderna. Además cubre los requerimientos de seguridad, dentro de un marco estético y con todas las posibilidades de accesos viales hacia todos los puntos.

En cuanto a los sectores deportivos, el complejo tendrá un sector que denominamos El Club, donde se concentrará la actividad y las instalaciones orientadas al deporte. El sector incluye la construcción de un Club House con terrazas que dan a los espacios comunes, un sector destinado a vestuarios y gimnasio, 8 canchas de tenis de polvo de ladrillo, 2 canchas de fútbol con medidas reglamentarias, 2 canchas de Fútbol 9 y 4 canchas de Fútbol 6. Una zona de estacionamiento común acompaña la propuesta para el correcto desarrollo de las actividades.

También se prevee un edificio de mantenimiento común y los accesos a los 4 sectores, ellos son Villalobos, Magallanes, Sebastián Gaboto y Elcano.

Los indicadores urbanísticos del proyecto y de la zona son los siguientes:

FOS: 0,3, FOT: 0.5.

La urbanización contará con todos los servicios de infraestructuras necesarios para una excelente calidad de vida.

B) RÉGIMEN DE SUBDIVISIÓN:

El régimen de subdivisión propuesto para esta urbanización será el de propiedad horizontal especial.

C) NUMERO DE PARCELAS:

Sobre una superficie de 1.338.526 m² se obtendrán 1.553 lotes (compuestos por 1505 unifamiliares destinados exclusivamente al uso residencial y 48 multifamiliares).

En función de esto tenemos los siguientes indicadores urbanísticos:

Densidad bruta = 59.88 habitantes por hectárea.

Densidad neta = 110.80 habitantes por hectárea.

Estos valores son sustancialmente inferiores a los máximos permitidos en la zona (actuales y a futuro) lo cual significa que su construcción contribuye a la consolidación del sector.

D) SUMINISTRO DE AGUA:

Se realizará una red de distribución interna subterránea. Para la provisión del agua, el servicio se realizará de común acuerdo con la prestadora local en caso de ser posible, o en su defecto se buscará realizar a través de otras fuentes de abastecimiento, con la debida verificación de la calidad del agua y la realización de las obras que garanticen la potabilidad de la red. Los proyectos definitivos se obtendrán con el estudio particularizado de acuerdo a avance. Todo el proyecto tendrá las aprobaciones de la Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires (ADA).

E) SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA:

Este servicio se realizará efectuando la construcción de la red de baja tensión a través de una línea aérea perimetral, la cual se realizará subterránea y con centros de transformación cuando se ingrese al predio. La red de baja tensión dentro del predio se ejecutará en forma subterránea.

El proyecto se realizará de acuerdo a las especificaciones técnicas conforme a la empresa prestataria de la zona, a la cual se le entregará la instalación una vez completada.

F) SISTEMA DE RECOLECCIÓN DE LÍQUIDOS CLOACALES:

Se realizará una red interna para la recolección de los líquidos cloacales. La misma consistirá en una red a gravedad que descarga en estaciones de bombeo de acuerdo a la necesidad de la tapada de la red, y todo el sistema derivará en una planta depuradora que recibirá las conexiones domiciliarias más las comunes.

Se prevé un tratamiento depurador de aireación extendida, con estabilización completa de lodos. El efluente tratado será desinfectado con cloro previo a su vuelco.

El tratamiento consistirá en aireación y posterior sedimentación y cloración.

La planta depuradora se basa en un proceso de reducción de la materia orgánica, mediante la aplicación de oxígeno, introduciendo a las bacterias en una fase de respiración endógena, en donde se produce remoción de materia orgánica y estabilización de barros que luego es retirado del sistema.

Todo el proyecto tendrá las aprobaciones correspondientes en el organismo del ADA provincial.

G) EVACUACIÓN DE LAS AGUAS PLUVIALES y FRENTE SOBRE EL RÍO:

El proyecto hidráulico contemplará las siguientes características generales. En el caso del arroyo lateral que linda con el predio de Puerto Trinidad, se realizará el polderizado del margen del río hasta completar la cota 4,0 que según el informe de la Dirección de Hidráulica es una cota que garantiza que el agua no ingresará al predio.

Del mismo modo se tratarán las fracciones 3, a, b y c en su margen Este, y los sectores lindante con la calle 63.

Todo esto será establecido a través del proyecto que será presentado a la Dirección de Hidráulica y de la Autoridad del Agua, para la obtención de la prefactibilidad correspondiente.

En cuanto a las aguas pluviales, se prevé tener su evacuación través de zanjas verdes a cielo abierto o cunetas de hormigón y alcantarillas y sumideros correspondientes y finalmente el caudal será recolectado por entubamientos de caños de acuerdo al proyecto hidráulico aprobado por la DIRECCION PROVINCIAL DE SANTEAMIENTO Y OBRAS HIDRAULICAS. Gran parte del vuelco de las aguas pluviales se realizará directamente a las lagunas incorporadas al proyecto.

H) TRATAMIENTO DE CALLES. CONEXIONES:

Todas las calles internas principales y las secundarias se tratarán con una terminación de asfalto flexible.

Las calles internas al igual que las calles secundarias en cuanto a sus dimensiones respetaran lo establecido por ley. Se presentarán los planos correspondientes con sus respectivos detalles constructivos. También contarán con su alumbrado público correspondiente.

Las conexiones con las vías externas son excelentes ya que contamos con la calle 63 (pavimentada) y a través de esta con todas las rutas y autopistas que nos permitirán conectarnos hacia todos lados en cuestión de minutos. Tendremos la posibilidad de subir a la autopista que conecta con la Capital Federal y de allí directo a la gran urbe en cuestión de pocos minutos. No existen barreras naturales a salvar.

La naturaleza de la zona se prevé utilizarla para obtener una mejor calidad de vida para los futuros habitantes de la urbanización y finalmente del partido en general.

I) GAS:

La urbanización construirá el tendido de la red de gas en todos los barrios de acuerdo al proyecto aprobado por la empresa prestataria. En caso de no contar con red de gas natural, igualmente se realizará la red interna conectada a servicio de Gas Comprimido almacenado en batería de tanques centralizados.

FACTIBILIDAD DE OTROS SERVICIOS:

J) RECOLECCIÓN DE RESIDUOS:

Se prevé un sistema interno de recolección de residuos que incluye:

- contenedor de residuos domiciliarios.
- Carro motorizado para recolección interna.
- Contenedor general de residuos sobre vereda exterior (zona de servicio), que respetará las normas de estética y buen gusto, será pintado y parquizado en un todo de acuerdo con la urbanización.

Luego, la recolección final la hará de común acuerdo con el sistema que tenga acordado el municipio.

El reglamento interno indicará el horario permitido para ubicar las bolsas con residuos en el contenedor particular.

Personal de servicio, recolectará diariamente las bolsas de residuos y las depositará en el contenedor general.

El diseño de los contenedores domiciliarios y del general contempla una estructura metálica con tapa rebatible, pintada con un fondo enrejado metálico.

K) FORESTACIÓN GENERAL:

En este barrio en particular, las áreas verdes fueron proyectadas con un concepto netamente urbanístico, utilizando criterios estéticos, para los lotes, cercos, áreas comunes y accesos. Asimismo, en las calles y medias calles que correspondiera ceder, se asume el compromiso de forestación, de acuerdo a los requerimientos vigentes en el Municipio.

L) EQUIPAMIENTO PREVISTO PARA EL ÁREA COMÚN DE ESPARCIMIENTO

Con estos fines se ha previsto, además de las áreas verdes forestadas y parquizadas, la generación de actividades deportivas: 2 canchas de fútbol 11, 2 canchas de fútbol 9, 4 canchas de fútbol 6 y 8 canchas de tenis. Todo en concordancia y adyacente al acceso sobre calle 63 y su tratamiento urbanístico.

M) TELEFONÍA Y COMUNICACIONES:

Las prestadoras de estos servicios serán las empresas que provean en la zona, optándose por la solución que implique la respuesta tecnológica más adecuada al momento de ejecución de las instalaciones.

N) SEGURIDAD:

Además del servicio que brindan los agentes y los móviles de la policía de la provincia de Buenos Aires fuera de la fracción, el barrio tendrá su propia vigilancia privada que estará en funciones las 24 hrs. garantizando el cuidado del ingreso y de todo el predio en general.

O) CERCO PERIMETRAL:



Todo su perímetro estará cercado con alambre romboidal de 2.40m de altura para garantizar la seguridad del barrio



M. NOELIA GOMEZ CORREA

ARQUITECTA UNLP
M.P. 27851

	Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires	
Exp. N° 1023103258		
GOMEZ CORREA, MARIA NOELIA (Mat: 027851)		
Comitente: CAPUTO HNOS S.A. Cuit: 30714476188 DNI: AV. SUCRE 1767 / SAN ISIDRO (1642) BUENOS AIRES		
DOMICILIO DE LA OBRA Calle 63 y Av LP-Bs BERAZATEGUI (1884) BUENOS AIRES Partido: 120 - PARTIDA: - CIR: VI - SEC: E - CHA: I y II - MAN: - PAR: - Un. Func.:		

Desarrolladores: **Caputo Hermanos S.A.**
Av. Sucre 1767 – San Isidro – Buenos Aires – Tel/Fax: 4719-0761