PROMULGADA
Decreto N° 717
Fecha 26/12/95

CPDE. EXPTE. Nº 4011-7008-MB-95
DESPACHO Nº 2450 - COMISION:
OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS.-

VISTO:

El expediente Nº 4011-7008-MB-95//8555-HCD-95; referente a:
solicitud factibilidad para radicación en el Partido de un Complejo
Recreativo Habitacional; y

CONSIDERANDO:

Que lo actuado en el expediente Nº 4011-7008/95, por el cual
la firma GALERIA DA VINCI S.A.C.I.F.I. y A., representada por su pre-
sidente el Sr. Omar Amílcar Espósito, solicita factibilidad para ins-
talar un complejo recreativo habitacional en los predios comprendidos
entre las calles 21"A", Avda. Padre Carlos Mujica, Autopista Buenos
Aires-La Plata y el Río de la Plata de la localidad y Partido de Be-
razategui;

Que a través de la propuesta queda evidenciada la posibilidad
de recuperar y lograr la aptitud de los predios para el desarrollo
de usos urbanos, con posibilidad de proveer los servicios esenciales;

Que el anteproyecto presentado demuestra que los predios pueden
admitir la densidad poblacional determinada;

Que el mismo, por hallarse ubicado en un sector de reserva ad-
yacente al área ribereña, no interrumpiría la trama entre otros sec-
tores, resultando admisible el cercado perimetral de la parte que de-
nominan "urbanización cerrada" a los efectos de permitir la seguridad
y el control de los accesos y de las calles internas del conjunto;

POR ELLO:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE:

O R D E N A N Z A Nº 2853

ARTICULO 1º : DESAFECTASE de la zona Reserva (Re) a la que pertenecen,
..... a los predios comprendidos entre la calle 21"A", Avda.
Padre Carlos Mujica, Autopista Bs.As.-La Plata y el Río de La Plata.-

ARTICULO 2º : Los predios ubicados en el artículo anterior pasan a
..... considerarse como Sector de Urbanización Especial (SUE)
para el uso recreativo-habitacional, quedando la aprobación sujeta
a la definitiva recuperación y saneamiento del suelo.-

./

•/

ARTICULO 39 : La presente modificación de zona quedará sin efecto en caso de que los interesados desistan de su petición o cambien la propuesta o proyecto. En tales casos la zona volverá automáticamente a su estado primitivo resultará involucrada dentro de la zona que por modificación de zonificación corresponda.-

ARTICULO 49 : Se establecen para el sector indicado en el artículo 29, los siguientes indicadores urbanísticos máximos:

Para la "URBANIZACION CERRADA"

- Densidad neta.-	85 hab/Ha.
- FOS parcelas unifamiliares.-	0,40
- FOS parcelas multifamiliares.-	0,60
- FOS parcelas P.H.-	0,60
- FOS hotel internacional.-	0,30
- FOT parcelas unifamiliares.-	0,80
- FOT Parcelas multifamiliares.-	1,80
- FOT parcelas P.H.-	1,80
- FOT hotel internacional.-	0,90

Para la "URBANIZACION ABIERTA"

- Densidad neta	585 hab./Ha.
- FOS	0,60
- FOT	1,80
Uso predominante	Recreativo-Habitacional.-
Uso complementario	Comercial minorista - Equipamiento comunitario.-

ARTICULO 52 : Los interesados deberán proveer al conjunto de los siguientes servicios esenciales: pavimento y su vinculación con la trama circulatoria existente, ya sea con la colectora de la Autopista en caso de resultar posible o en su defecto con la extensión necesaria hasta pavimento próximo; alumbrado público; Energía eléctrica domiciliaria; desagües cloacales (mediante planta de tratamiento); desagües pluviales; agua corriente (mediante toma del río y planta potabilizadora); gas natural, y todos los tendidos de las cañerías correspondientes. Dichos servicios deberán dar cumplimiento a las especificaciones técnicas determinadas por las Direcciones de Obras Municipales y Servicios Sanitarios, las que darán el asesoramiento necesario ante el requerimiento de los recurrentes y previa presentación de las documentaciones pertinentes firmadas por profesionales responsables.-

Deberán además respetar los niveles mínimos y estudios hidráulicos exigidos por la Dirección Provincial de Hidráulica, cuya documentación técnica será visada y autorizada por dicha repartición.-

•//

..//

ARTICULO 6º : Deberá darse cumplimiento a lo requerido por los artículos los 56º y 49º de la Ley 8912 y su Decreto Reglamentario 1549/83, en relación a espacio verde y estacionamiento.-

Respecto a reserva para localización de equipamiento comunitario de uso público, además de darse cumplimiento a lo establecido por el artículo 56º de la referida Ley, deberá tenerse en cuenta lo que puedan llegar a determinar las autoridades competentes de la Dirección General de Educación y Cultura, en lo que hace al equipamiento educacional necesario.-

ARTICULO 7º : APRUEBASE el trazado propuesto para el presente conjunto to recreativo-habitacional y autorizase su cercamiento perimetral, debiendo mantenerse fuera del mismo las calles perimetrales a ceder, los espacios correspondientes a área verde públicos y las superficies para equipamiento uso público.-

ARTICULO 8º : Quedarán fuera del cerramiento del conjunto, y serán cedidas al uso público, la calle 21ª y la Avda. Padre Carlos Mujica, cuya cesión permitirá un ancho mínimo de 25 (veinticinco) metros cada una en el total de su recorrido. Las calles restantes que permanezcan fuera de dicho cerramiento también mantendrán el carácter de públicas.-

ARTICULO 9º : La calle 21ª será pavimentada en toda su extensión (desde la Autopista hasta el río), la que permitirá llegar a la costa donde sobre terreno municipal se deberá rellenar por refulado un sector para formación de playa.-

ARTICULO 10º: Los servicios de carácter comunal en el interior del predio indicado, el mantenimiento del cerco perimetral y el mantenimiento y conservación de las calles internas y de los canales estará a cargo de los propietarios de las tierras; como así también el de las plantas de tratamiento y potabilizadora referidos en el artículo 5º.-

ARTICULO 11º: Los propietarios permitirán el libre acceso a los organismos oficiales, a los efectos de la verificación que el normal desenvolvimiento y desarrollo de las actividades, tanto públicas como privadas, no afecten intereses de terceros y/o comunitarios.-

...///

...///

ARTICULO 12º: El cercamiento perimetral quedará condicionado al cumplimiento por parte de los propietarios de todo lo estipulado en la presente Ordenanza.-

ARTICULO 13º: Previo a la presentación de planos, los recurrentes deberán aprobar la anulación de plano de subdivisión Nº 86-491-54, ante la Dirección Provincial de Geodesia, que tramitan bajo expediente Nº 2405356/95, o efectura la unificación de las parcelas afectadas al proyecto. Caso contrario quedará sin efecto la presente desafectación de zona.-

ARTICULO 14º: Aprobada que fuere la anulación del plano de subdivisión referido en el artículo anterior, o efectuada la unificación mencionada en el mismo, los presentantes deberán compensar a la Municipalidad de Berazategui por las tierras cedidas anteriormente como calles públicas y reservas fiscales.-

ARTICULO 15º: FACULTASE al Departamento Ejecutivo a instrumentar la compensación o permuta referida en el artículo anterior

ARTICULO 16º: Previo al comienzo de las obras, los recurrentes deberán aprobar planos ante el Departamento de Obras Particulares de la Comuna, cuya documentación deberá contar con el plano de subdivisión aprobado por la Dirección de Geodesia donde consten las cesiones y calles de uso público.-

ARTICULO 17º: La presente desafectación de zona queda sujeta a lo que puedan llegar a determinar los organismos provinciales y/o nacionales competentes: Dirección de Hidráulica, Dirección de Ordenamiento Urbano, Dirección General de Educación y Cultura, Dirección de Puertos, Prefectura Naval Argentina, etc. ante los cuales los interesados deberán gestionar las autorizaciones pertinentes. Así mismo deberán presentar la certificación de Línea de Ribera.-

ARTICULO 18º: La recurrente deberá dar cumplimiento a lo que establece el Decreto Nº 1231/79 reglamentario de las Leyes 907 y 9240 referentes a las normas sobre propaganda para promover la venta de tierras provenientes de subdivisiones.-

....///

RECORRIDADA
Causa N.º 713
Fecha 26/12/95

CPDE. EXPTE. N.º 4011-7008-MA-95.-

.....////

ARTICULO 199: COMUNIQUESE a quienes corresponda, dése al Registro -
..... General y cumplido, ARCHIVASE.-

BERAZATEGUI, 7 de diciembre de 1995.-

CONSIDERANDO:
Que el actante es el expediente N.º 4011-7008-MA-95, por el cual la firma CALTE SA S.R.L. y SA, representada por el presidente el Sr. Oscar Carlos Medina, solicita regularización para loteo sobre las calles N.º 1 y N.º 2, entre Carlos Medina, Autopista General Belgrano y el río Grande, zona de la localidad y partido de Berazategui;

Que a través de la instancia se ha verificado la posibilidad de ocupar y lotear la zona de los terrenos que el actante solicita regularizar, con posibilidad de regularizar los servicios correspondientes con el correspondiente presupuesto que los terrenos poseen dentro de la zona de regularización solicitada;

Que el Sr. Oscar Carlos Medina es un sujeto legítimo que representa al área solicitante de regularización de la zona de regularización solicitada, resultando suficiente el número de personas de la zona de regularización solicitada para regularizar la zona de regularización solicitada y el número de los terrenos y de los correspondientes lotes de terreno;

Por tanto:

SE RESUELVE: Comunicar a quienes correspondiere el presente expediente.

BERAZATEGUI, 7 de diciembre de 1995.-

ARTICULO 199: COMUNIQUESE a quienes corresponda, dése al Registro -
..... General y cumplido, ARCHIVASE.-

ARTICULO 199: COMUNIQUESE a quienes corresponda, dése al Registro -
..... General y cumplido, ARCHIVASE.-

EA.