



Honorable Concejo Deliberante
Berazategui
Capital Nacional del Vidrio
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

CPDE. EXPTE. N° 4011-0015289-MB-2021//**5708-HCD-2021**; – DESPACHO N° 13 - COMISION DE: **OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS.-**

VISTO

El Expediente N° 4011-0015289-MB-2021//5708-HCD-2021; Ref. a: "PROCREAR 20 HECTÁREAS"; y

CONSIDERANDO

Que la Agencia de Administración de Tierras y Hábitat de la Municipalidad de Berazategui solicita factibilidad para la construcción de un conjunto habitacional formado por 320 unidades funcionales de 1 dormitorio y 1.069 unidades de 2 dormitorios en prototipos de viviendas unifamiliares y multifamiliares en el predio comprendido entre la Calle 157, la Av. Padre C. Mujica, la prolongación de la Calle 160 y el Margen del Arroyo Las Conchitas de la localidad de Plátanos, Partido de Berazategui, designado catastralmente como Circunscripción VI - Sección A – Fracción V - Parcela 20;

Que la construcción se implementará en el marco del Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar.);

Que mediante la Resolución N°59/14 del entonces Ministerio de Economía de la Provincia de Buenos Aires se resolvió transferir a título gratuito a favor del "Fiduciario" parte de la Parcela 20 de la Circunscripción VI - Sección A - Fracción V, identificada como Parcela 20 según plano 120-54-2015, de mensura y subdivisión para afectarla a la ejecución de viviendas en el marco del Programa; Pro.Cre.Ar, para su posterior adjudicación a los beneficiarios de dicho programa;

Que la ubicación corresponde actualmente a Reserva 2 (RE 2) s/ Ordenanza N° 884/79 y su modificatoria 2412/92 Decreto Aprobación Provincial N° 3818/93; afectada a reserva de interés urbano potencial;

Que es necesario fomentar la urbanización de los vacíos intersticiales con proyectos de desarrollo de viviendas públicas o públicas-privadas, con densidades residenciales medias y usos compatibles con el fin de promover la formación de centralidades barriales;

Que la propuesta de la entidad solicitante se basa en un conjunto de habitacional de densidad media;

Que a fin de concretar el proyecto es necesario incorporarlo al área urbana y asignarle indicadores urbanísticos acordes con la propuesta;

POR ELLO

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FYUERZA

DE:

O R D E N A N Z A N° 6102

ARTÍCULO 1°: DE LA DESAFECTACIÓN.

DESAFECTASE de la zona de Reserva 2 (Re2) a la que pertenecen por Ordenanza 884/79 y su modificatoria 2412/92, al predio identificado catastralmente como Circunscripción VI - Sección A - Fracción V - Parcela 20.-

ARTÍCULO 2°: DE LA ASIGNACIÓN DE ZONAS.

El predio indicado en el artículo anterior pasa a considerarse como Sector de Urbanización Especial (SUE) para el uso residencial habitacional conforme se detalla en el plano adjunto indicado como Anexo 1.



Inc. a) SECTOR A – Viviendas unifamiliares

Se establece para el sector indicado los siguientes indicadores.

Densidad habitacional neta	400 habitantes/hectárea
FOS (Factor de ocupación de suelo)	0,4
FOT (Factor de ocupación total)	0,7
Uso predominante	Vivienda unifamiliar
Frente mínimo	10,00 m

Inc. b) SECTOR B– Viviendas multifamiliares

Se establece para el sector indicado los siguientes indicadores.

Densidad habitacional neta	1.100 habitantes/hectárea
FOS (Factor de ocupación de suelo)	0,4
FOT (Factor de ocupación total)	1,6
Uso predominante	Vivienda multifamiliar
Frente mínimo	10,00 m

Inc. c) SECTOR C - Equipamiento

Se establece para el sector indicado los siguientes indicadores.

Densidad habitacional neta	300 habitantes/hectárea
FOS (Factor de ocupación de suelo)	0,6
FOT (Factor de ocupación total)	1,2
Uso predominante	Equipamiento para usos educativos, servicios de interés público y social, deportivos, religiosos.
Frente mínimo	10,00 m

Inc. d) SECTOR D- Zona de Restricción

Queda prohibida la realización de rellenos y/o modificación del terreno natural que afecte el normal escurrimiento de las aguas, su absorción al suelo o impida los trabajos de limpieza y mantenimiento del curso de agua como así también la ejecución de cualquier tipo de construcción, edificación y/o estructura.



*Honorable Concejo Deliberante
Berazategui*

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

CPDE. EXPTE. N° 4011-0015289-MB-
2021//5708-HCD-2021.-

ARTÍCULO 3°: DE LA PROVISIÓN DE SERVICIOS.

La entidad deberá proveer al conjunto de los siguientes servicios esenciales: Pavimento, alumbrado público, energía eléctrica domiciliaria, desagües cloacales, desagües pluviales, agua corriente y los correspondientes tendidos de cañerías. Dichos servicios deberán dar cumplimiento a las especificaciones técnicas determinadas por la Secretaría de Servicios Públicos de la Municipalidad de Berazategui, las que a través de sus áreas técnicas competentes dará el asesoramiento necesario ante el requerimiento de la entidad recurrente, y previa presentación de la documentación pertinente firmada por profesional responsable. Deberá efectuarse la construcción de vías pavimentadas que vincule la ampliación con la trama circulatoria existente. Será responsabilidad total y exclusiva de la entidad, una vez visado el plano municipal, la ejecución de todos aquellos trámites y/o requerimientos necesarios ante los distintos Entes, Organismos, Asociaciones y empresas prestatarias de servicios, ya sean estas Provinciales y/o Nacionales y/o Privadas, que permitan el desarrollo sustentable, armónico y adecuado a las leyes y normativas vigentes, cumpliendo con todos aquellos requerimientos solicitados por los organismos de control correspondientes.

ARTÍCULO 4°: DE LA SUPERFICIE ABSORBENTE.

Las áreas verdes parquizadas de las parcelas indicadas en los esquemas del Anexo 2 de la presente ordenanza deberán garantizar la absorción del agua de lluvia y estarán destinadas a terreno o superficie absorbente. Se considera superficie absorbente al sustrato de suelo natural que garantiza la parquización. La superficie destinada a suelo absorbente no podrá ser invadida con ninguna construcción bajo la cota habitable de la parcela, ni poseer solado, debiendo parquizarse.

ARTÍCULO 5°: DE LAS CESIONES REQUERIDAS.

Deberá darse cumplimiento a lo requerido por el Art. 56° de la Ley N° 8912 y su Decreto Reglamentario N° 1549/83, en lo referido a las cesiones destinadas a espacios verdes libres públicos (EVLP) y a equipamiento comunitario (EC); como así también al Artículo N° 49° en lo referente a estacionamientos.-

ARTÍCULO 6°: DE LA LOCALIZACIÓN DE LAS CESIONES.

Las cesiones descriptas en el artículo anterior deberán estar integradas al proyecto de conjunto con el fin de garantizar su funcionalidad.-

ARTÍCULO 7°: DE LA PRESENTACIÓN DE PLANOS DE OBRA.

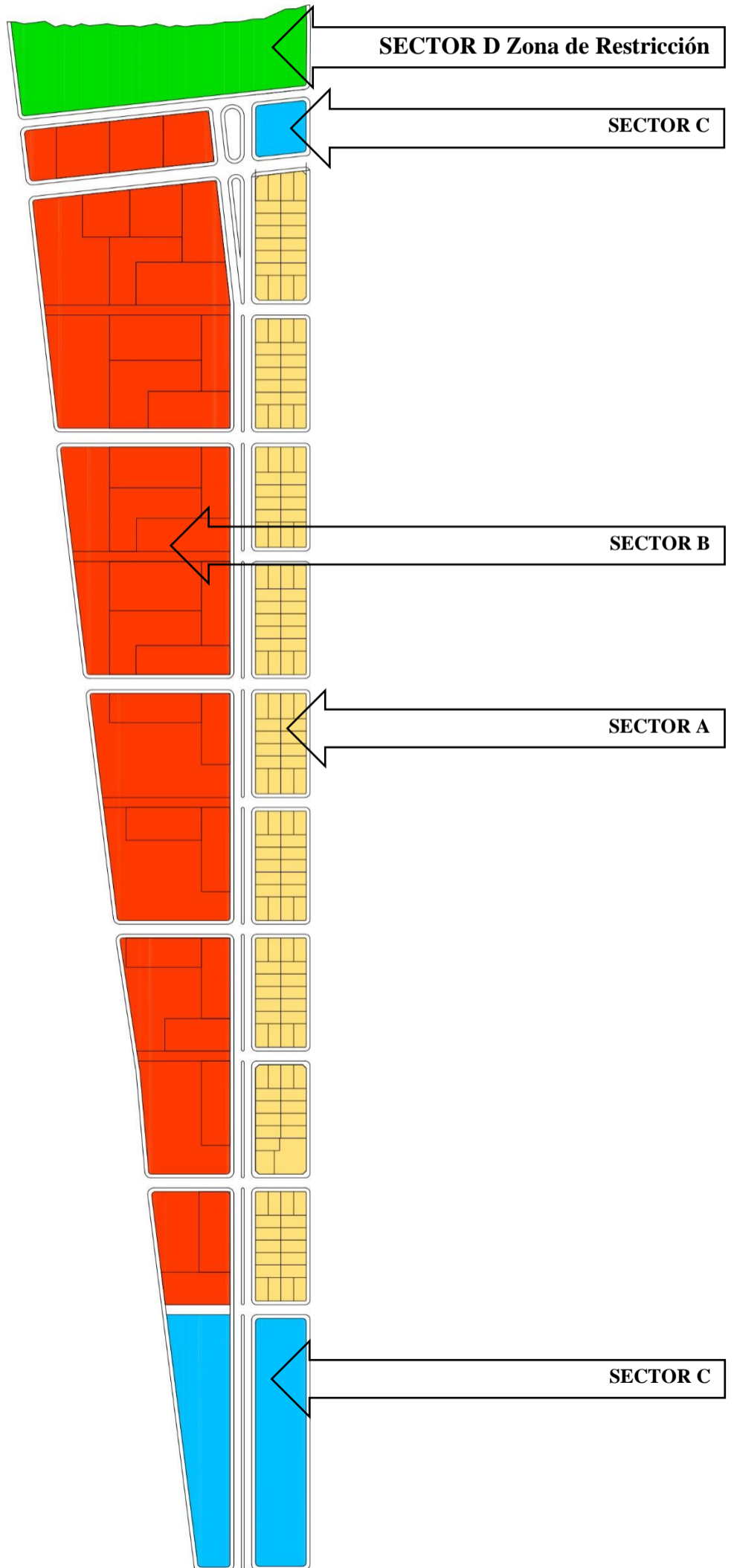
Previo al comienzo de las obras, los recurrentes deberán aprobar los planos ante la Dirección Técnica y Contralor de Obras Particulares, cuya documentación deberá contar con el plano de subdivisión aprobado donde consten las cesiones y calles de uso público.



Honorable Concejo Deliberante
Berazategui
Capital Nacional del Vidrio
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

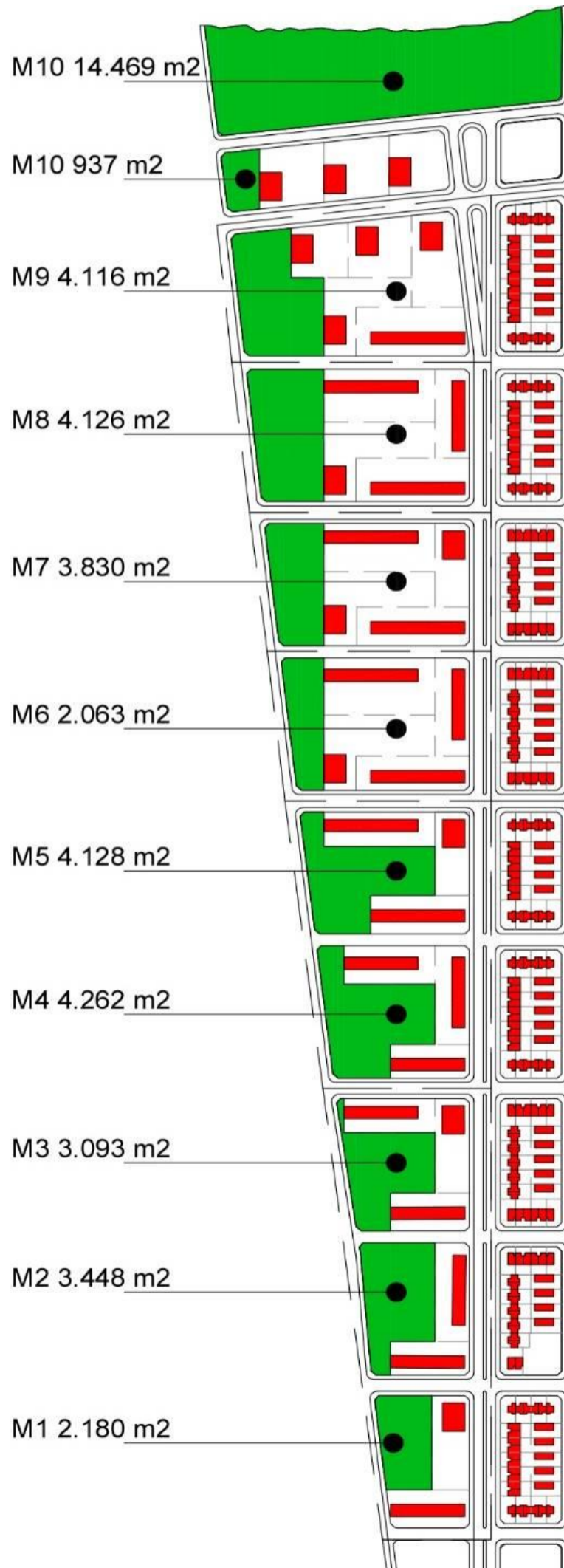
CPDE. EXPTE. N° 4011-0015289-MB-
2021//**5708-HCD-2021.-**

ANEXO 1
SECTORIZACIÓN DEL PREDIO





ANEXO 2
SUPERFICIE ABSORBENTE





*Honorable Concejo Deliberante
Berazategui*

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

CPDE. EXPTE. N° 4011-0015289-MB-
2021//5708-HCD-2021.-

ARTICULO 8°: COMUNIQUESE a quienes corresponda, dése al Registro General y
..... cumplido, ARCHIVESE.-

Berazategui, 6 de Diciembre de 2021.-

Fdo. Sr. Presidente del H.C.D.: **GUSTAVO ROESLER**
Sr. Secretario del H.C.D.: **SILVIO OSVALDO ACUÑA**
ES COPIA FIEL

Digitalizado
Rodolfo Aguilar
06/12/2021