



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

CPDE. EXPTE. N° 4011-0011153-MB-2011-  
Alc.6-2015 y Cuerpo 1//**4859-HCD-2018** –  
DESPACHO N° 06 - COMISION DE: **OBRAS Y**  
**SERVICIOS PUBLICOS.-**

### **VISTO**

El Expediente N° 4011-0011153-MB-2011-Alc.6-2015 y Cuerpo 1//**4859-HCD-2018**; Ref. a: Presentación ante la Dirección de Saneamiento y Obras Hidráulicas de la Factibilidad Hidráulica de Predio Proyecto Lagos Hudson; 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; y por Ordenanza N° 4933/13 desafecto de zona de Reserva (Re) y afectó a Zona Residencial Extraurbana 6 (REU 6), a los predios designados catastralmente como:

- Circunscripción VI – Sección G – Fracción V – Parcelas 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10.-
- Circunscripción VI – Sección G – Fracción VIII – Parcelas 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13.-
- Circunscripción VI – Sección G – Fracción IX – Parcelas 1, 2, 3 y 4.-
- Circunscripción VI – Sección G – Fracción X – Parcelas 1, 2, 3, 4a y 5.-
- Circunscripción VI – Sección G – Fracción XI – Parcelas 1, 2, 3a, 4a, 5a, 6a, 7 y 8.-
- Circunscripción VI – Sección G – Fracción XII – Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11.-
- Circunscripción VI – Sección G – Fracción XIII – Parcelas 1, 2, 3, 4, 5a, 7a, y 8a.-
- Circunscripción VI – Sección G – Fracción XIV – Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11.-
- Circunscripción VI – Sección G – Fracción XV A – Parcelas 1, 2, 3.-
- Circunscripción VI – Sección G – Fracción XV B – Parcelas 1, 2, 3, 4 y 5.-
- Circunscripción VI – Sección G – Fracción XV C – Parcelas 1, 2, y 3.-
- Circunscripción VI – Sección G – Fracción XVI – Parcelas 1, 2, 3, 4, 5 y 7.-

Que actualmente la Ordenanza N° 4933/13 comprende los predios de dos titulares registrales, perteneciendo al Sr. Enrique Pedro Basla (emprendimiento “Lagos de Hudson”), las parcelas arriba referidas con excepción de las correspondientes a Grupo Monarca S.A. (emprendimiento “Lagoon Hudson”), designadas catastralmente como Circunscripción VI – Sección G – Fracción XV A – Parcelas 1 y 2; Fracción XIII – Parcelas 1, 2, 7a y 8a, y Fracción XI – Parcelas 7 y 8;

Que del informe de la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial obrante a fs. 113/116, surge: “En virtud de la magnitud de la propuesta, la habilitación del Distrito debería materializarse en etapas, las cuales serían delimitadas en una zonificación preventiva para dar curso a una secuencia física y funcionalmente ordenada...”. Asimismo en dicho informe se observa con respecto a la densidad poblacional, lo siguiente: “Se recuerda que la densidad poblacional neta máxima para la zona residencial extraurbana está establecida en 150 habitantes por hectárea, según el Artículo N° 37 del Decreto Ley N° 8912/77”, continuando, “...del análisis efectuado en torno de la documentación presentada, se desprende que deberán efectuarse modificaciones que propendan a enmarcar la normativa estudiada de acuerdo a lo señalado en las distintas observaciones formuladas oportunamente, en particular a la necesaria redefinición de las etapas y al parámetro establecido para la Densidad Neta Máxima del Sector...”;

Que del informe ut supra mencionado, como así de la documentación obrante a fs. 110 a 112; y 121/130, aportada por los emprendedores, los inmuebles designados catastralmente como: Circunscripción VI – Sección G -



Fracción XI – Parcelas 1, 2, 3a, 4a, 5a, 6a, 7 y 8; Circunscripción VI – Sección G – Fracción XIII – Parcelas 1, 2, 3, 4, 5a, 7a, y 8a; Circunscripción VI – Sección G – Fracción XV A – Parcelas 1, 2 y 3; Circunscripción VI – Sección G – Fracción XV B – Parcelas 1, 2, 3, 4 y 5; Circunscripción VI – Sección G – Fracción XV C – Parcelas 1, 2 y 3, son pasibles de ser considerados como la primera etapa de Desarrollo Urbanístico;

Que en consecuencia, resulta necesario modificar algunas disposiciones de la Ordenanza N° 4933/2013.-

**POR ELLO**

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE:**

**O R D E N A N Z A            N°            5594**

ARTÍCULO 1°: MODIFICASE el Artículo 2° Inciso d) de la Ordenanza N° 4933/13, ..... el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Inciso d) INDICADORES URBANÍSTICOS:

DENSIDAD: 150 HABITANTES/HECTÁREA

FOS: 40%.-

FOT: 80%.-

FRENTE MINIMO: 20 METROS.

SUPERFICIE MÍNIMA: 600 METROS CUADRADOS

RETIRO MÍNIMO DE FRENTE: 5 METROS

RETIRO MÍNIMO DE AMBOS LATERALES: 3,50 METROS

RETIRO DE FONDO: L-20/2”.-

ARTICULO 2°: En virtud de la magnitud de la propuesta que comprende a todos ..... los inmuebles mencionados en el Artículo 1° de la Ordenanza N° 4933/13, establécese para la implementación de lo dispuesto en el Artículo 2° de la mencionada Ordenanza, respecto a la afectación de los inmuebles a Zona Residencial Extraurbana 6 (REU 6), un plan de tres etapas, que a continuación se detalla:

Inciso a) Determinase como Primera Etapa la referida a las siguientes parcelas:

- Circunscripción VI – Sección G – Fracción XI – Parcelas 1, 2, 3a, 4a, 5a, 6a, 7 y 8.-
- Circunscripción VI – Sección G – Fracción XIII – Parcelas 1, 2, 3, 4, 5a, 7a y 8a.-
- Circunscripción VI - Sección G – Fracción XV A – Parcelas 1, 2, 3.-
- Circunscripción VI – Sección G – Fracción XV B – Parcelas 1, 2, 3, 4 y 5.-
- Circunscripción VI – Sección G – Fracción XV C – Parcelas 1, 2 y 3.-

Inciso b) Determinase como Segunda Etapa la referida a las siguientes parcelas:

- Circunscripción VI – Sección G – Fracción XIV – Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11.-
- Circunscripción VI – Sección G – Fracción XVI – Parcelas 1, 2, 3, 4, 5 y 7.-



Honorable Concejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

CPDE. EXPTE. N° 4011-0011153-MB-2011-  
Alc.6-2015 y Cuerpo 1//4859-HCD-2018.-

Inciso c) Determinase como Tercera Etapa la referida a las siguientes parcelas:

- Circunscripción VI – Sección G – Fracción V – Parcelas 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10.-
- Circunscripción VI – Sección G – Fracción VIII – Parcelas 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13.-
- Circunscripción VI – Sección G – Fracción IX – Parcelas 1, 2, 3 y 4.-
- Circunscripción VI – Sección G – Fracción X – Parcelas 1, 2, 3, 4a y 5.-
- Circunscripción VI – Sección G – Fracción XII – Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 y 11.-

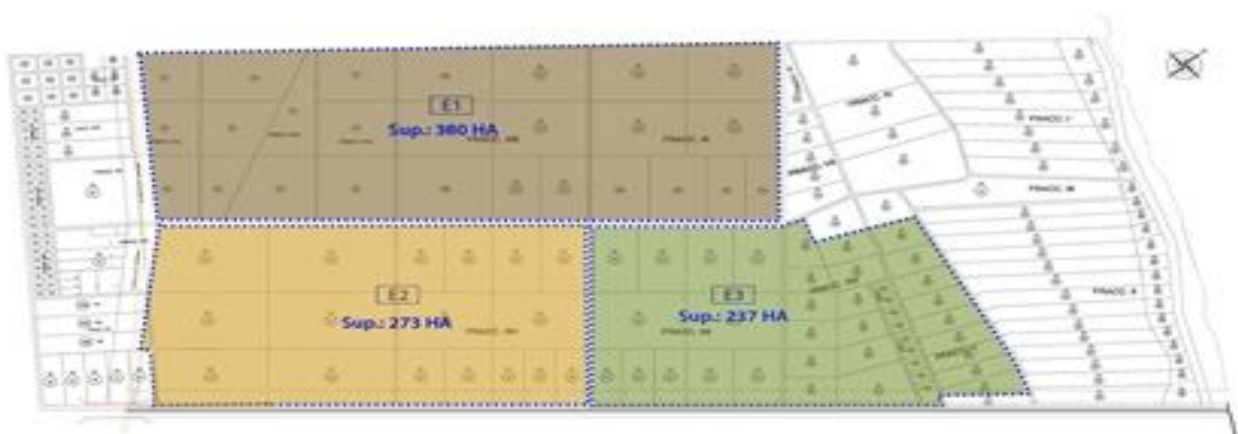
ARTICULO 3°: MODIFIQUESE el Artículo 3° de la Ordenanza N° 4933/13, el que ..... quedará redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 3°: “Según el Artículo 2° de la Ordenanza N° 4660, los ..... desarrollos urbanísticos deberán determinarse a través de planes particularizados de las diferentes etapas a cumplirse. Los desarrollos urbanísticos propuestos dentro de cada etapa se aprobarán por el particularizado correspondiente, conforme establezca la Reglamentación Provincial y Municipal regente en la materia”.

ARTICULO 4°: Cuando cada etapa cuenta con el 70% de consolidación ..... residencial, se habilitará directamente la etapa siguiente.-

ARTICULO 5°: Las parcelas determinadas en el Inciso b y c del Artículo 2°, ..... mantendrán, hasta su definitiva concreción en cuanto a la Zona Residencial Extraurbana 6 (REU 6), las características establecidas para la Zona de Reserva (Re) conforme a Ordenanzas N° 820/77 y sus modificatorias, admitiéndose sólo los usos compatibles con el uso Residencial Extraurbano 6.-

ARTICULO 6°: APRUEBASE el plano de delimitación de las tres etapas referidas ..... en el Artículo 2°, que consta como Anexo I y forma parte integrante de la presente.-





Honorable Consejo Deliberante

Berazategui

Capital Nacional del Vidrio

"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

CPDE. EXPTE. N° 4011-0011153-MB-2011-  
Alc.6-2015 y Cuerpo 1//4859-HCD-2018.-

ARTICULO 7°: MODIFICASE el Artículo 7° de la Ordenanza N° 4399/13, el que  
..... quedará redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 7°: "Los proyectos a desarrollarse en el área deberán  
..... dar cumplimiento a lo establecido por el Decreto  
Ley N° 8912/77, la Ordenanza Municipal de Zonificación N°  
884/79, y sus modificatorias; Ordenanza N° 820/77, como así  
también al cumplimiento de la Legislación Nacional, Provincial o  
Municipal que regule lo proyectado".-

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

Berazategui, 7 de Junio de 2018.-

Fdo. Sr. Presidente del H.C.D.: **DR. JUAN JOSE MUSSI**  
Sr. Secretario del H.C.D.: **SILVIO OSVALDO ACUÑA**

**ES COPIA FIEL**

Digitalizado  
Rodolfo Aguilar  
07/06/2018

f.