

AÑO 2018

Provincia de Buenos Aires

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DE MARCOS PAZ

FECHA INGRESO			Iniciado por: DEM
20	11	2018	
NUMERO UNICO			
4073 – H.C.D. – 311/2018			
Extracto: Cambio de zonificación Cir. III parcela 139			

INGRESO EN SESION	DIA	MES	AÑO
			2018



Marcos Paz,

VISTO:

El Déficit en tierra Urbanizada en el Distrito y el pedido de re-zonificación del inmueble designado catastralmente como Circunscripción III – Parcela 139,
La Ley Orgánica de las Municipalidades,
El Decreto-Ley 8.912/77 de la provincia de Buenos Aires sobre Uso del suelo,
La Ordenanza Municipal n° 32/83 Zonificación del Partido de Marcos Paz,
El Plan Municipal de Fomento a las Inversiones,
El Plan Director de Urbanismo 2030.

CONSIDERANDO:

Que el inmueble se encuentra zonificado como Área Complementaria (AC),
cuyo uso es agropecuario intensivo,

Que las manzanas linderas a la parcela 139 de la Circunscripción III, se encuentran zonificadas como Zona Residencial 4 (ZR4), carácter Residencial Parque,

Que es factible la extensión y ampliación de los servicios básicos de infraestructura necesarios que permitan urbanizar el lugar,

Que se propietario deberá dotar de los servicios básicos a todos los lotes que se generen,

Que el crecimiento demográfico del Partido amerita la ampliación del núcleo urbano,

Que se ha expedido el área municipal correspondiente,

Que el Plan Municipal de Fomento a las Inversiones, se dicta teniendo como “Norte” una presencia de un estado comunal activo, con ideas claras que acompañen e incentiven la actividad económica.



**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE MARCOS
PAZ, SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA N°**

ARTÍCULO 1°.- Desafectar del Área Complementaria (AC) el inmueble designado catastralmente como Circunscripción III – Parcela 139.-

ARTICULO 2°.- Zonificar como Zona Residencial 4 (ZR4) el inmueble designado catastralmente como Circunscripción III – Parcela 139.-

ARTICULO 3°.- Las dimensiones mínimas de las parcelas y los indicadores urbanísticos serán los correspondientes a la Zona Residencial 4, de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 5.5 de la Ordenanza n° 32/83.-

ARTICULO 4°.- Ejecutar las obras de infraestructura básica: alumbrado público, tendido de red eléctrica domiciliaria, tratamiento de calles, desagües pluviales, alcantarillados, forestación y red de agua corriente, a cargo del propietario del inmueble.-

ARTICULO 5°.- Por tratarse de una ampliación del núcleo urbano deberán cederse gratuitamente al Estado las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario, de acuerdo a los mínimos establecidos en el Artículo 56° de la Ley 8.912.-

ARTICULO 6°.- Las parcelas generadas en futuras subdivisiones quedarán interdictas de venta hasta tanto se ejecuten las obras de infraestructura citadas.-

ARTICULO 7°.- De forma.-

Designación catastral y titularidad:

Nomenclatura catastral: Circunscripción III – Parcela 139.

Superficie: 17 ha. 43 a. 10 ca. = 174.310 m².

Titularidad: Carlos Di Masi.

Zonificación actual:

Area Complementaria (AC).

Parcela mínima: superficie 1 ha.

Servicios: sin servicios.

Zonificación propuesta:

Zona Residencial 4 (ZR4). Carácter: Residencial Parque.

Uso Predominante: vivienda unifamiliar.

Uso Complementario: comercio minorista básico.

Parcela Mínima: Ancho 20 m. – Superficie 600 m².

Indicadores urbanísticos:

FOS: 0,5 – FOT: 0,6 – Densidad: 1 vivienda por parcela.

Altura edificación: planta baja y un piso alto.

Retiro de línea municipal: 3,00 m.

Retiro laterales: 3,00 m.

Retiro de fondo: 5,00 m.

Informe:

Los inmuebles linderos se encuentran zonificados:

- . al NE, calle Bosch por medio, como ZR4 y ZR3.
- . al NO, calle España por medio, como ZR4.
- . al SO, calle Gómez y vías Ferrocarril Belgran por medio, como ZI2.
- . al SE como AC.

Infraestructura a exigir (a cargo del propietario):

Alumbrado público, tendido de red eléctrica domiciliaria, apertura y tratamiento de calles, desagües pluviales, alcantarillados, forestación, red de agua corriente y red cloacal.

Los desagües pluviales deben garantizar la **no inundabilidad** del predio.

Cesiones:

espacios circulatorios, espacios verdes y reservas para localización de equipamiento comunitario, de acuerdo a los mínimos establecidos en el Artículo 56° de la Ley 8.912.

Documentación exigible:

- . título de propiedad.
- . proyecto de subdivisión.
- . estudio hidráulico (aprobado Dirección Hidráulica Bs. As.).
- . factibilidad energía eléctrica (Edenor).
- . factibilidad agua corriente y cloacas (Absa).

Conclusión:

Cambio de zonificación **factible** garantizando:

- . **no inundabilidad** con los desagües pluviales a construir que surjan del estudio hidráulico.
- . provisión energía eléctrica.
- . provisión de agua corriente y cloacas.

DR. PABLO MARTÍN JIRHAZASAL
SECRETARIO DE
GRANDES DEPARTAMENTOS
MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE PARÁ

DR. DONATO ALEXIS GORDA
SECRETARIO DE
CATASTRO Y URBANISMO
MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE PARÁ