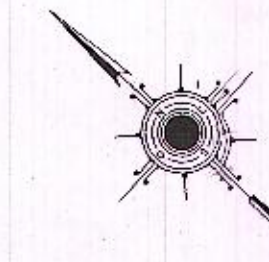
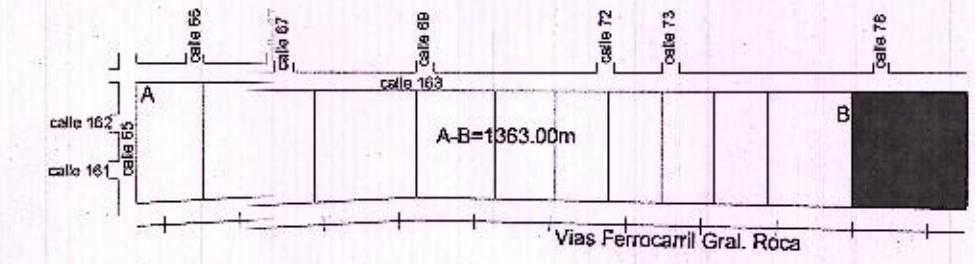


SECCION: G



CROQUIS DE UBICACION



TIPO "F"
48 x 56

13

287,10 EJE DIVISORIO(TIERRA)

Cerco de alambre olimpico de h: 2.10

Calle 163 (asf.)

POLIGONO COMUN "A"
Area de Esparcimiento
S:8921.07 m2

Salon de usos multiples

340,24 EJE MUNICIPAL(PAVIM)

Espacio Circulatorio

POLIGONO COMUN "E"
A. de Esparcimiento
S:1768.41m2

Sup.: 19593.07 m2

Calle a ceder
324,42
Sup.: 11.010,23m2

339,33

EJE MUNICIPAL(TIERRA)

295,33 EJE DIVISORIO(TIERRA)

Cerco de alambre olimpico de h: 2.10

10d

PLANO URBANISTICO SEGUN OBRA | Res. N° 4720/12

NOMBRE DEL EMPRENDIMIENTO: "LA RESERVA DE HUDSON"
DESTINO: BARRIO CERRADO
PARTIDO: BERAZATEGUI
LOCALIDAD: HUDSON
PROPIETARIO: FIDELICOMISO LA RESERVA DE HUDSON

NOMENCLATURA CATASTRAL:
Circ.:VI - SEC.:F - FR.:I - P:ARCELAS:12 ; 11 ; 10c

AREA Y ZONA: AU-H-R2		BALANCE DE SUPERFICIE (m2)		
ORDENANZA N°: 6426/23	Sup. total de la fracción:	102.291,50 m2		
DECRETO N°: RESO-2023-786-GDEBA-MGGP	Sup.calle y 1/2 calle a ceder:	11.010,23 m2		
INDICADORES URBANISTICOS DE LA ZONA		Sup. 1/2 calle cedidas por plano:		
Dimensión min. de parcela	FOS: 0.60	Superficies a ceder	En el predio	Acto Adm.
FRENTE: 12m	FOT:1.00	EVLP (m2)		6.388,43m2
SUPERFICIE :300m2	DENSIDAD:200hab/Ha	REC (m2)		1.825,26m2
INDICADORES URBANISTICOS DE PROYECTO		Superficies cedidas	Acto Adm.	Acto Adm.
FOS: 0.30	Dens. de proyecto (hab./ha.)	EVLP (m2)		
FOT: 0.50	NETA: 70 hab/ha	REC (m2)		
	BRUTA:200 hab/ha	Sup. NETA del emprendimiento:	91.281,27m2	
		Sup. residenciales:	60.433,71m2	
		Sup. circulación:	19.593,07m2	
		Sup. espacios comunes:	11.254,49m2	

CANTIDAD TOTAL DE LOTES / PARCELAS

N° de viv. unifamiliares de proyecto: 115
N° de viv. multifamiliares de proyecto: 0
N° de viv. unifamiliares construidas: 35
N° de viv. multifamiliares construidas:0

Siuetas de viv. construidas / materializadas.

PROFESIONAL/ES

Título: Arquitecta
Apellido/s:LUJAN
Nombre/s: FLORENCIA M.
Domicilio:calle 14 N° 4446 - Berazategui
Mat. CAPBA N°26.181-MIN. 1871

PROPIETARIO/S (o APODERADO)

Apellido/s: RUBOLINO
Nombre/s: DIEGO JOSE
Carácter: Apoderado
Domicilio: Calle Cramer 1184-Don Bosco-Quilmes

Firma

Firma

RESTRICCIONES:

OBSERVACIONES /VISADOS / APROBACIONES

BARRIO CERRADO " LA RESERVA DE HUDSON"

MEMORIA TÉCNICA (Decreto 9404/86 – Art. 6o - Inc. F)

1.- Descripción General:

Este Barrio Privado esta orientado a la Familia, a promover las relaciones sociales y deportivas dentro de un entorno natural con seguridad las 24hs. Alrededor del área recreativa y del club house, contamos con áreas verdes de gran variedad de especies. Un espacio ideal para el encuentro con la naturaleza y el relax.

2.- Localización:

"La Reserva de Hudson" ubicado en la calle 163 y 78 en Pueblo Nuevo, Hudson. Se encuentra a 25 minutos de Capital Federal por autopista Buenos Aires-La Plata. Se encuentra a 12 cuadras de la entrada y salida a la Autopista y a 15 cuadras de la Estación de Hudson y Centro Comercial Plaza Hudson.



3.- Principales Actividades a Desarrollar (Inc. F – punto 1):

Las mismas que se desarrollan en el emprendimiento es Club House equipado para eventos, estacionamientos y galerías exteriores para su expansión.

Ademas cuenta con Vestuarios para Dos canchas de tenis con polvo de ladrillo, una cancha multideportiva y cancha de futbol.

HECTOR ARIEL LARA
Arquitecto
Director General de
Desarrollo Urbano y Vivienda

4.- Régimen de subdivisión y de dominio a adoptar (Inc. F – punto 2):

El mismo es Tipo de barrio "Cerrado", su Régimen de subdivisión es,

Indicar Tipo de Barrio Cerrado, Régimen de Subdivisión R por Plano de PH Especial, s/título VI, Capítulo I, Art.2075 del nuevo Código Civil y Comercial y localización: designación catastral completa. Circunscripción: VI- Sección: F- Fracción: I - Parcela: 12-11-10C

5.- Número de parcelas previstas, como así también número de viviendas unifamiliares o multifamiliares (Inc. F – punto 3):

El mismo cuenta con 10 hectáreas, en el cual se podrá elegir entre 115 lotes, cuyas superficies varían entre 450m² y 700m².

En este punto se deberá detallar la cantidad de parcelas proyectadas, discriminando el destino de las mismas. Y la cantidad de unidades privativas que se proyecten sobre dichas parcelas.

Cantidad de Unidades Privativas/Unidades Funcionales.

- Cantidad de Unidades con destino Vivienda Unifamiliar: 115
- Cantidad de Unidades con destino Vivienda Multifamiliar: 0
- Cantidad de Unidades con destino viviendas unifamiliares construidas: 35 / 35 unidades privativas

6.- Densidad bruta y densidad neta residencial, expresada en Viviendas / Hectáreas (Superficie total del Emprendimiento) para Club de Campo (Inc. F – punto 4) y para el Barrio Cerrado Habitantes / Hectáreas (Superficie del Área Residencial):

Los indicadores Urbanísticos según zona, densidad de proyecto (hab/ha.) NETA: 70 Hab/ha y BRUTA 200 hab/ha.

7.- Forma en que se prevé efectuar el suministro de energía eléctrica (Inc. F – punto 5):

El suministro y la distribución de energía eléctrica se suministra a través de la empresa EDESUR, con acometidas hacia cada unidad funcional. El alumbrado Público Suministrado por alumbrado público, de la municipalidad de Berazategui.

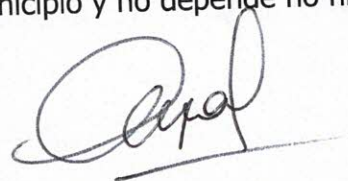
8.- Forma en que se prevé efectuar el suministro de agua potable (Inc. F – punto 5):

El suministro de agua y la distribución de agua potable a las unidades se realiza a través del departamento sanitario de la Municipalidad de Berazategui.

9.- Forma en que se prevé evacuar las aguas pluviales y los líquidos cloacales indicando el tratamiento a dar a estos últimos, cuando así corresponda. (Inc. F – punto 6):

Líquidos Cloacales: Se provee por El departamento de Sanitarios de la municipalidad de Berazategui los mismos están conectados a la red del municipio y no depende de ninguna planta depuradora.

HECTOR ARIEL LARA
Director General de
Desarrollo Urbano y Vivienda



Aguas Pluviales: Para la evacuación de los excedentes pluviales se ha dispuesto la ejecución de una zanja externa que se conecta a una existente que corre por la calle 163, hasta desembocar al arroyo Baldovinos.

Para los desagües internos, se ha utilizado relevamientos, para que el agua pluvial derive a los niveles para su desagote. Se han planteado cuatro ramales con sub-ramales que permiten la captación de las excelencias superficiales del predio, descarnado en las zanjas de calles 160 y 163.

10.- Tratamiento de calles internas y de la vía de conexión con la red externa. (Inc. F – punto 7):

Detallar brevemente el diseño de las calles internas, como la vía de conexión con la red externa de circulación vial. Definiendo materiales y medidas de las mismas.

Para el tratamiento de las calles internas, principales y secundarias, y de la vía de conexión con la red externa se realizaron las siguientes tareas:

- Excavación para apertura de caja en 0.40 metros de espesor promedio.
- Escarificado, estabilización y compactación de las sub-rasante con incorporación del 2% C.U.V. (Cal Util Vial) en 0.15 metros de espesor.
- Sub base de suelo seleccionado en 0.15 metros de espesor.
- Base de suelo- cal al 4% de C.U.V en 0.15 metros de espesor.
- Perfilado de cunetas.
- Una vez realizada la base con el suelo y el estabilizado se colocó emulsión para riego de imprimación.
- Carpeta asfáltica convencional de 5cm de espesor promedio.

11.- Sistema a adoptar para la recolección de residuos. (Inc. F – punto 8):

El sistema que se optó para la recolección de residuos es por personal del barrio y depositarlo en un tacho contenedor para que luego el Camión de Recolección de Residuos pase por el mismo, cabe destacar que se colocó una puerta secundaria para dejar el tacho.

12.- Indicación del compromiso de forestación de las medias calles perimetrales a ceder. (Inc. F – punto 9):

El total cedido de calles y media calles perimetrales a ceder es de 11.010,48 m2. En los mismos se realizó el compromiso de Forestación .

HECTOR ANTONIO LARA
Arquitecto
Director General de
Desarrollo Urbano y Vivienda

13.- Equipamiento previsto para el área común de esparcimiento (Si corresponde). (Inc. F – punto 10):

El equipamiento previsto para el área común del mismo es:-

- Un club House para eventos y fiestas
- Vestuario para área deportiva
- Baños para área deportiva
- Dos canchas de tenis de polvo de ladrillo
- Una cancha de futbol de césped
- Un playón polideportivo con la posibilidad de adaptación de canchas de Básquet, Hándbol, Vóley, Tenis, Patín, Hockey
- Un espacio verde con césped, plantas y árboles autóctonos.

14.- Balance de Superficies:

Describir de forma precisa el balance de superficies, detallando:

- - Superficie NETA del emprendimiento: 91.281,27m2
- - Superficie de residenciales: 60433,71
- - Superficie de las 1/2 calles cedidas. 11.010,23m2
- - Superficie de area comunes: 11.254,49 m2
- - Superficie de Circulación Interna: 19593.07m2
- -Superficie de area de esparcimiento: 8921.07m2
-

15.- Características del cerramiento perimetral propuesto: Tipo de Cerramiento perimetral para Barrios Cerrados. (Transparente, seguro):

- El Cerramiento perimetral de todo el predio es ALAMBRADO OLIMPICO con poste de hormigón, con un altura de 2.10

HECTOR LARA
Director General de
Desarrollo Urbano y Vivienda

[Firma manuscrita]



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
2025-Centenario de la Refinería YPF La Plata: Emblema de la Soberanía Energética Argentina

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Referencia: Anexo Resolución - EX-2024-41354124- -GDEBA-DPOUYTMGGP

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 5 pagina/s.