



“Las Malvinas son argentinas”

VISTO:

La Ordenanza N° 1522/1979 y modificatorias, el Decreto ley 8912/77 y la ley 14.449, y;

CONSIDERANDO:

Que el artículo 70 del Decreto ley 8912/77 establece que “La responsabilidad primaria del ordenamiento territorial recae en el nivel municipal [...]”.

Que aun cuando el citado Decreto ley data del año 1977, su postulado en cuanto a la competencia municipal es coincidente con la Constitución Nacional de 1994 que establece en los artículos 5 y 123 el principio de la “autonomía municipal”.

Que la normativa que regula el ordenamiento del territorio en el partido de San Vicente -Ordenanza 1522/1979- tiene más de cuarenta y un años de vigencia, y se corresponde con la etapa de delimitación preliminar de áreas en el marco de lo establecido por el Decreto Ley N° 8912/77;

Que se registra un aumento de la demanda de tierras para uso habitacional;

Que dicha demanda es reflejo del incremento de población alcanzado en el Partido;

Que vale mencionar que el Precenso realizado en el año 2021 confirmó un aumento de viviendas en el Partido de aproximadamente un 174% respecto del censo del año 2010 (19.592 viviendas en 2010 y 34.247 en 2020).

Que se verifica la disponibilidad de fracciones aptas para este uso, en las Circunscripciones II, III y VIII del partido de San Vicente;

Que esta zona está integrada urbanísticamente a los barrios de la localidad de Alejandro Korn, San José II y Los Hornos por las calles L. M. Drago y Guayanas, esta última vinculada a la ruta Nacional 210 mediante paso a nivel vehicular y peatonal sobre las vías del ferrocarril Roca;

Que es necesario también, sanear situaciones habitacionales de hecho en la Circunscripción II del partido de San Vicente y esta zona es considerada por la norma vigente como zona rural y que se denomina Barrio La Pradera;

Que los mencionados barrios están incluidos en el ReNaBaP (Registro Nacional de Barrios Populares);

Que el crecimiento urbano tiende a manifestarse hacia la mencionada zona, que la actual normativa define como área rural;

ES COPIA FIEL

Que con el ordenamiento propuesto se dará respuesta en materia habitacional a un grupo poblacional con necesidades concretas;

Que por ello se propone la inclusión de dichas zonas dentro del área urbana, calificando a su vez a las mismas como “Zona de Promoción del Hábitat Social Alejandro Korn (ZPHP-AK)”, instituto contemplado en la Ley 14.449 que permitirá al Estado Municipal concentrar las acciones en pos de regularizar dicho sector del partido - muchas de hecho-, solicitando la colaboración de las autoridades nacionales y provinciales.

Que es de vital importancia la ampliación propuesta del núcleo urbano incluida en el marco de lo establecido por el artículo 17 del Decreto Ley 8912 y por el artículo 8 de la Ley 14.449, favoreciendo sustancialmente al crecimiento demográfico ordenado y planificado de la localidad;

Que la calle Reconquista, la calle Guyana, la calle L. M. Drago y ruta Nacional 210 constituyen ejes por el que se desarrolla e integra la trama urbana de Alejandro Korn, las que facilitan la circulación de personas, vehículos como también el intercambio de bienes y servicios;

Que la localidad de Alejandro Korn cuenta con servicio de tren eléctrico, muy buena conectividad regional por la Ruta Nacional N° 210, con servicio de transporte de automotor de corta y media distancia, a lo cual se agregará la nueva autopista Presidente Perón, que unirá el Camino del Buen Ayre con Florencio Varela, actualmente en construcción y cuya finalización se prevé para los próximos años;

Que el artículo 72 del Decreto ley 8912/77 establece que “En todo proceso de ordenamiento se deberá considerar especialmente el sistema general de transporte y las vías de comunicación”.

Que su entorno se encuentra ocupado en un porcentaje aproximado que oscila entre el setenta (70) y el ochenta (80) por ciento;

Que para la elaboración del texto de esta ordenanza se ha consultado a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial quien aconsejó las adecuaciones a la redacción final que aquí se presenta;

Por ello:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE SAN VICENTE, en uso de sus atribuciones sanciona la

ORDENANZA N° 5292

ARTÍCULO 1°: Desafectar del área rural las parcelas denominadas catastralmente como:

ES COPIA FIEL

- 1.1. CIRCUNSCRIPCIÓN II - Sección B - Chacra 71 - Manzanas 71c, 71d, 71e, 71f, 71g, 71h, 71j, 71k, 71l, 71m, 71n, 71o, 71p, 71q.
CIRCUNSCRIPCIÓN II - Sección B - Chacra 72 - Manzanas 72a, 72b, 72c, 72d, 72e, 72f, 72g, 72h, 72j, 72k, 72l, 72m, 72n, 72o, 72p, 72q.
CIRCUNSCRIPCIÓN II - Sección B - Chacra 73 - Manzanas 73a, 73b, 73c, 73d, 73e, 73f, 73g, 73h, 73j, 73k, 73l.
CIRCUNSCRIPCIÓN II - Sección B - Chacra 85 - Manzanas 85a, 85b, 85c, 85d, 85e, 85f, 85g, 85h, 85j, 85k, 85l, 85m, 85n, 85o, 85p, 85q, 85r.
CIRCUNSCRIPCIÓN II - Sección B - Chacra 86 - Manzanas 86a, 86b, 86c, 86d, 86e, 86f, 86g, 86h, 86j, 86k, 86l, 86m, 86n, 86o, 86p, 86q, 86r, 86s, 86t, 86u, 86y.
CIRCUNSCRIPCIÓN II - Sección B - Chacra 87 - Manzanas 87a, 87b, 87c, 87d, 87e, 87f, 87g, 87h, 87j, 87k, 87l, 87m, 87n, 87o, 87p, 87q, 87r, 87s, 87t.
CIRCUNSCRIPCIÓN II - Sección B - Chacra 95 - Manzanas 95a, 95b, 95c, 95d, 95e, 95f, 95g, 95h, 95j, 95k, 95l, 95m, 95n, 95o, 95p, 95q, 95r, 95s, 95t, 95u, 95v, 95w, 95x.
CIRCUNSCRIPCIÓN II - Sección B - Chacra 96 - Manzanas 96a, 96b, 96c, 96d, 96e, 96f, 96g, 96h, 96j, 96k, 96l, 96m, 96n, 96o, 96p, 96q, 96r, 96s, 96t, 96u, 96v, 96w, 96x, 96y, 96z, 96aa, 96bb, 96cc, 96dd.

ARTÍCULO 2º: Desafectar del área rural las parcelas denominadas catastralmente como:

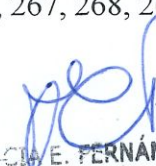
- 2.1. CIRCUNSCRIPCIÓN VIII - parcelas 702, 703c, 703d.
2.2. CIRCUNSCRIPCIÓN VIII, Sección G, Chacra 5 parcelas 1 a 6 y 9 a 17.
CIRCUNSCRIPCIÓN VIII, Sección G, Chacra 7 parcelas 1 a 7 y 10 a 18.
CIRCUNSCRIPCIÓN VIII, Sección G, Fracción 1, parcelas 4 y 5.
2.3. CIRCUNSCRIPCIÓN VIII Sección Z Manzana 261, 262, 263a, 284, 285, 286.

ARTÍCULO 3º: Desafectar del área rural las parcelas denominadas catastralmente como:

- 3.1. CIRCUNSCRIPCIÓN III parcelas 21e, 21f y 21g.

ARTÍCULO 4º: Desafectar del área complementaria las parcelas denominadas catastralmente como

- 4.1. CIRCUNSCRIPCIÓN VIII Sección D Manzanas 150, 159, 175 y 184.
4.2. CIRCUNSCRIPCIÓN VIII Sección G Manzanas 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269.
4.3. CIRCUNSCRIPCIÓN VIII Sección Z Manzanas 263b, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 287, 288, 289, 290, 291, 292a, 292b, 293, 294.


PATRICIA E. FERNÁNDEZ
Directora de Despacho
Municipalidad de San Vicente

ES COPIA FIEL



ARTÍCULO 5º: Crear la “Zona de Promoción del Hábitat Social Alejandro Korn (ZPHP-AK)” que se integrará dentro del área urbana de Alejandro Korn del partido de San Vicente, y afectar a la misma los predios identificados en el artículo 1º, inciso 1.1., en el artículo 2º, inciso 2.3. y en el artículo 4º, incisos 4.2 y 4.3. de la presente Ordenanza

La “Zona de Promoción del Hábitat Social” es creada a los fines de la puesta en marcha de un proceso de regularización urbana y dominial, resguardar la permanencia de la población residente y promover la construcción de viviendas y urbanizaciones sociales planificadas, en el marco de lo establecido por los artículos 44º y 45º de la Ley N° 14.449 y normativa complementaria.

ARTÍCULO 6º: La “Zona de Promoción del Hábitat Social Alejandro Korn (ZPHP-AK)” tendrán las siguientes generalidades, alcances y parámetros:

- Carácter: Zona con destino residencial de carácter permanente, de media densidad destinada a la integración sociourbana, que resulta de interés e intervención prioritaria.
- Alcance: Se prevé el desarrollo de un proyecto urbanístico integral que incluya la construcción, mejora y ampliación de las viviendas, del equipamiento social y de la infraestructura, el acceso a los servicios, el tratamiento de los espacios libres y públicos, la mejora en la accesibilidad y conectividad, el redimensionamiento parcelario y la regularización dominial.
- Parámetros:
- Usos Dominantes: vivienda unifamiliar.
 - Usos Complementarios: comercial, educativo, equipamiento deportivo, recreativo, de salud, culto, talleres, industrias de primera categoría.
 - Dimensiones de parcelas: las que surjan del proyecto urbanístico.
 - Dimensiones de calles: las que surjan del proyecto urbanístico.
 - Densidad: las que surjan del proyecto urbanístico.
 - Servicios: energía eléctrica, alumbrado público, pavimento, desagües pluviales, agua corriente y cloacas.

ARTÍCULO 7º: Crear la “Zona Residencial 1. Alejandro Korn (R1-AK)”, que se integrará dentro del área urbana de Alejandro Korn del partido de San Vicente, y afectar a la misma los predios identificados el artículo 3º, inciso 3.1 y en el artículo 4º, inciso 4.1 de la presente Ordenanza.


PATRICIA E. FERNÁNDEZ
Directora de Despacho
Municipalidad de San Vicente

ES COPIA FIEL

Honorable Concejo Deliberante San Vicente
9 de Julio N° 47 | CP 1265
Tel.: (02225) 48 1899

IF-2023-31343693-GDEBA-DPOUYTMGGP



ARTÍCULO 8°: La “Zona Residencial 1. Alejandro Korn (R1-AK)” tendrá las siguientes generalidades, definiciones, indicadores urbanísticos para:

Carácter:	Zona residencial de carácter permanente, de baja densidad.
Subdivisión:	Ancho mínimo de parcela 12 m - Superficie mínima de parcela 300 m ² .
Densidad neta:	150 hab/ha.
FOS:	0.6
FOT:	0.6
Usos Dominante:	Vivienda unifamiliar.
	Complementario: comercial, equipamiento deportivo, recreativo, de salud y educativo.
Servicios básicos:	Energía eléctrica, alumbrado público, pavimento, desagües pluviales, agua corriente y cloacas.

ARTÍCULO 9°: Crear la zona “Reserva de Expansión Urbana (REU)”, dentro del área complementaria del partido y afectar a la misma las parcelas identificadas en el artículo 2°, inciso 2.1 de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 10°: La zona “Reserva de Expansión Urbana” se prevé para futuras ampliaciones del área urbana, y hasta tanto se habilite, conservará el uso, ocupación y subdivisión del suelo existente.


ARTÍCULO 11°: Crear el “Uso Específico Planta de Tratamiento de Líquidos Cloacales, ABSA (UE-PTC)”, y afectar dentro del mismo a las parcelas identificadas en el artículo 2°, inciso 2.2 de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 12°: Establecer en relación al “Uso Específico Planta de Tratamiento de Líquidos Cloacales, ABSA”, por las características propias del distrito y los usos ya instalados, que las acciones individuales sobre éstos requerirán de estudios particularizados de la oficina técnica municipal ante nuevas factibilidades de uso y cambios en los parámetros urbanísticos actuales, los que deberán encuadrarse dentro de los máximos permitidos en las Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes.

ARTÍCULO 13°: Aprobar el Anexo N° 1 “Plano de zonificación”, que incluye las modificaciones en la zonificación establecidas por la presente Ordenanza, el que tendrá prevalencia ante discordancias con la delimitación catastral.

ES COPIA FIEL

Honorable Concejo Deliberante San Vicente
9 de Julio N° 47 | CP 1865
Tel: (02225) 48 1899


MARIANA E. FERNÁNDEZ
Directora de Despacho
Municipalidad de San Vicente

IF-2023-31343693-GDEBA-DPOUYTMGGP



ARTÍCULO 14°: Aprobar el Anexo N° 2 “Plano de etapabilidad”. Afectar a los sectores localizados dentro “Zona Residencial 1. Alejandro Korn (R1-AK)”, identificados en el plano que figura como Anexo N° 2 “Plano de etapabilidad”, a la primera, segunda y tercera etapa proceso de consolidación urbana. A los fines de la habilitación de las “Etapas 2 y 3” por parte del Departamento Ejecutivo Municipal, este deberá previamente verificar secuencialmente que los sectores adyacentes pertenecientes a las “Etapas 1” en primera instancia y “Etapa 2” en la segunda, cuentan con más del setenta por ciento (70%) consolidado conforme la normativa vigente.


ARTÍCULO 15°: El Departamento Ejecutivo elaborará un “Plano de estructura de movimientos para los sectores de ampliación urbana” que servirá de marco que permita ordenar las obras de apertura, ensanche, consolidación y/o pavimentación y todas aquellas obras que en materia vial se desarrollen a futuro.

ARTÍCULO 16°: Queda sin efecto toda norma anterior que se oponga con lo establecido en la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 17°: El Departamento Ejecutivo dictará los reglamentos y actos administrativos que sean necesarios para implementación de la presente ordenanza. Para ello atenderá a las diferentes realidades socio económicas y ambientales que se presenten en el territorio, cumpliendo con los fines aquí propuestos.

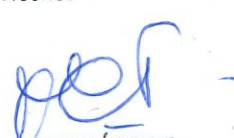
ARTÍCULO 18°: Comuníquese, regístrese y archívese.

Dada en la Sala de sesiones del Honorable Concejo Deliberante de San Vicente a los veintiún días del mes de septiembre del año dos mil veintidós. -


Julieta A. Fernandez
Secretaria Administrativa
H.C.D. San Vicente




Paolo Raddavero
Presidente HCD
San Vicente


PATRICIA E. FERNÁNDEZ
Directora de Despacho
Municipalidad de San Vicente

ES COPIA FIEL



5292

ANEXO 1 - ORDENANZA N°

PLANO DE ZONIFICACION



ZONAS DENTRO DEL ÁREA URBANA

- ZPHP-AK Zona de Protección del Hábitat Social- Alejandro Korn
R1-AK Zona residencial 1 - Alejandro Korn

ZONAS DENTRO DEL ÁREA COMPLEMENTARIA

- REU Reserva de Expansión Urbana
UE-PTC Uso específico Planta de Tratamiento de Líquidos Cloacales

SECTORES AFECTADOS POR LA PRESENTE ORDENANZA

ES COPIA FIEL

Handwritten signature of Julieta A. Fernandez

Julieta A. Fernandez
Secretaría Administrativa
H.C.D. San Vicente



Handwritten signature of Paolo Raddavero
Paolo Raddavero
Presidente HCD
San Vicente

Handwritten signature of Patricia E. Fernandez

PATRICIA E. FERNÁNDEZ
Directora de Despacho
Municipalidad de San Vicente



ANEXO 2 - ORDENANZA N° 5.292

PLANO DE ETAPABILIDAD



ZONAS DENTRO DEL ÁREA URBANA

- ZPHP-AK Zona de Protección del Hábitat Social - Alejandro Korn
- R1-AK Zona residencial 1 - Alejandro Korn

ZONAS DENTRO DEL ÁREA COMPLEMENTARIA

- REU Reserva de Expansión Urbana
- UE-PTC Uso específico Planta de Tratamiento de Líquidos Cloacales

SECTORES AFECTADOS POR LA PRESENTE ORDENANZA

Julietta A. Fernandez
Secretaria Administrativa
H.C.D. San Vicente



Paolo Raddayero
Presidente HCD
San Vicente

Patricia E. Fernandez
Directora de Despacho
Municipalidad de San Vicente

ES COPIA FIEL



San Vicente, 23 SET 2022

VISTO:

La precedente Ordenanza sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de San Vicente, y;

El Señor Intendente Municipal en uso de sus atribuciones

DECRETA

ARTÍCULO 1°: Promúlguese la ORDENANZA N° 5292.

ARTÍCULO 2°: Tome conocimiento las Áreas que correspondan.

ARTÍCULO 3°: Comuníquese, regístrese, archívese.

DECRETO N° **1722**



Dr. DIEGO S. DI STEFANO
Planificación y Gestión Institucional
Municipalidad de San Vicente

NICOLÁS MANTEGAZZA
Intendente Municipal
Municipalidad de San Vicente

PATRICIA E. FERNÁNDEZ
Directora de Despacho
Municipalidad de San Vicente

ES COPIA FIEL



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
2024 - Año del 75° Aniversario de la gratuidad universitaria en la República Argentina

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Referencia: Anexo Resolución - EX-2023-31343178- -GDEBA-DPOUYTMGGP

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 9 pagina/s.