2088

FOLIO 14

Poder Ejecutivo
de la Provincia de Buenos Aires

LA PLATA, 10 OCT 1979

Visto el expediente nº 2400-8373 de 1978 del MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS, por el cual la firma PUERTO LLERA ACHAVAL S.A., solicita autorización para erigir un complejo urbanístico en predios de su propiedad, ubicados en el Partido de Mar Chiquita; y

CONSIDERANDO:

Que la propuesta implica el propósito de crear un complejo náutico-deportivo-recreativo-turístico-residencial, de características inusuales hasta el momento, en un área sujeta a operaciones de recuperación;

Que el uso previsto concuerda con las actividades características de la franja costera de la ribera atlántica y con la particular aptitud potencial del sector de la misma en que se halla prevista la localización del citado asentamiento;

Que la operación tiene el carácter de semi-integral, ya que comprende la ejecución del canal de acceso desde el mar, el puerto deportivo, la infraestructura general y de servicios, el equipamiento social necesario y la construcción de un porcentaje significativo del número total de unidades de viviendas admisibles;

Que por tratarse de un proyecto urbanístico de gran magnitud, cuya materialización total habrá de insumir un lapso muy prolongado, se estima indispensable que su ejecución sea prevista en etapas que abarquen sectores de extensión y capacidad poblacional, proporcionada a la demanda previsible en el corto y mediano plazo;

Que deben quedar definidos los requisitos a cumplimentar para liberar, mediante la aprobación del respectivo proyecto de subdivisión, los sectores correspondientes a cada una de las etapas previstas;

Que a fojas 10 la Municipalidad de Mar Chiquita considera viable el anteproyecto por encontrarlo acorde al destino que tiene previsto para la zona, condicionando su opinión final a la presentación del proyecto definitivo;

Que la Dirección de Ordenamiento Urbano del Ministerio de Obras Públicas estima conveniente la ejecución del complejo urbanístico propuesto por la sociedad promotora, siempre que el mismo se materialice cumplimentando los recaudos que la misma propone;

Que asimismo, la Dirección Provincial de Hidráulica, dependiente del aludido Departamento de Estado, manifiesta a fojas 18 que no tiene previsto efectuar obras que pudieran afectar los bienes en cuestión;

FOLIO 306

2088

Poder Ejecutivo
de la
Provincia de Buenos Aires

Que a fojas 29 vta. y 30 la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo emite opinión favorable a la gestión en trámite;

Que de conformidad con lo dictaminado por los señores Asesor General de Gobierno (fs. 25 y vta.) y Fiscal de Estado -- (fs. 26 y 32), corresponde dictar el pertinente acto administrativo;

POR ELLO:

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

D E C R E T A :

ARTICULO 1º. Acuérdase la factibilidad para la creación del com-
plejo urbanístico propuesto por PUERTO LLERA ACHA-- VAL S.A., a realizar en los terrenos de su propiedad identificados catastralmente como Circunscripción IV, Parcelas 22-ek, 22-p y 22-m, del Partido de Mar Chiquita.

ARTICULO 2º. La propuesta implica la creación de un centro náuti-
co-deportivo-turístico-residencial, que comprende básicamente tres sectores: uno con playas públicas y privadas, otro con espejos de agua interiores, un puerto deportivo y canal de acceso al mar y un tercero que por sus características, funciones y finalidad puede identificarse con los denominados clubes de campo. La capacidad poblacional conjunta máxima del complejo ha sido prevista en 10.000 habitantes. Dicho tope poblacional quedará condicionado a la capacidad de las fuentes de aprovisionamiento de - - agua potable que se pretenda utilizar. De recurrirse a fuentes -- subterráneas la capacidad deberá estimarse únicamente sobre la base del excedente; si se apela en cambio a fuentes superficiales - deberá tomarse en cuenta las afectaciones que se haya hecho del - caudal de las mismas para otras urbanizaciones.

ARTICULO 3º. La Sociedad titular de los predios, tendrá a su car-
go la ejecución de la infraestructura general y de - servicios, el equipamiento deportivo-recreativo y el equipamiento social necesario.

ARTICULO 4º. En razón de que por su magnitud la concreción total
del complejo urbanístico habrá de insumir varias décadas, la operación deberá dividirse en etapas -perfectamente delimitadas en el Plan Director- cuya habilitación deberá llevarse a cabo siguiendo una secuencia preestablecida, determinada por la finalidad de efectuar una ocupación ordenada de los predios com-- prometidos en la operación.

Poder Ejecutivo
de la
Provincia de Buenos Aires

ARTICULO 5º. La capacidad poblacional de los sectores comprendi-
---------- dos en las distintas etapas no podrá ser inferior a quinientos (500) habitantes ni exceder los mil quinientos (1.500) habitantes, con excepción de la primera que podrá alcanzar los cuatro mil (4.000).

ARTICULO 6º. La habilitación final del sector correspondiente a
---------- cada etapa, mediante la aprobación del respectivo plano de subdivisión, se efectuará una vez ejecutadas todas las obras previstas para el mismo y siempre que en el conjunto de los sectores ya habilitados se haya construído el cuarenta por ciento (40%) de las unidades habitacionales admisibles.

ARTICULO 7º. Para habilitar el sector correspondiente a la prime-
---------- ra etapa no será exigible la previa construcción de un determinado porcentaje de viviendas, pero deberá haberse cumplimentado lo siguiente:

a) la fijación y forestación de la zona medanosa.
b) El dragado del canal de entrada y la ejecución de las escolleras.
c) La infraestructura general y de servicios, el equipamiento deportivo-recreativo y el equipamiento social del sector.
d) Todas las obras no divisibles.

ARTICULO 8º. En un plazo máximo de dos (2) años, contados a par-
---------- tir de la vigencia del presente decreto, la entidad promotora y titular de los predios deberá someter a la aprobación del Poder Ejecutivo, previa intervención de los organismos municipales y provinciales competentes, el Plan Director del Complejo Urbanístico, conteniendo como mínimo:

a) Densidad media bruta máxima y capacidad poblacional tope.
b) Demostración de la existencia de fuentes de aprovisionamiento de agua potable con la calidad y capacidad necesaria para satisfacer las necesidades permanentes de la población potencial a servir.
c) Trama circulatoria y su conexión con la existente, con indicación de las características funcionales y anchos mínimos de las distintas vías.
d) Escolleras, canal de acceso, espejos de agua, red de canales y puerto deportivo, con determinación de sus características técnicas.
e) Delimitación de zonas según usos, indicando para cada una de ellas:
   1- Usos admitidos.
   2- Red de servicios esenciales y localización del equipamien-

El Poder Ejecutivo
de la
Provincia de Buenos Aires

to social previsto.
3- Equipamiento deportivo-recreativo.
4- Intensidad de ocupación admitida (densidad, FOT y FOS máximos).
5- Dimensiones mínimas de parcelas o de unidades funcionales "lotes".
6- Normas sobre tejido urbano (características de la edificación, altura máxima, retiros, etc.).
7- Lugares de estacionamiento.
8- Localización de los espacios verdes y libres de uso público y de las reservas para equipamiento comunitario.
9- Sectores forestados y parquizados.

f) Plan previsto para la prestación de los servicios esenciales, el equipamiento deportivo recreativo y el equipamiento comunitario previstos.
g) Delimitación precisa de los sectores que abarcarán las distintas etapas en que se dividirá la operación.
h) Especificación de las obras que por no ser divisibles deberán ejecutarse en la primera etapa, aunque excedan el sector que la misma abarca.

ARTICULO 9º. Los proyectos de obras que comprende el complejo urbanístico deberán ser analizados de conformidad con las normas provinciales y municipales vigentes y ejecutados previa aprobación de los organismos competentes de ambos niveles jurisdiccionales.

ARTICULO 10º. A los efectos indicados en el Artículo 7º, serán considerados organismos competentes:

- Obras de saneamiento y obras e instalaciones para actividades náuticas: Ministerio de Obras Públicas (Dirección Provincial de Hidráulica.
- Proyecto urbanístico: Organismo Municipal competente y Ministerio de Obras Públicas (Dirección de Ordenamiento Urbano).
- Agua corriente y cloacas: Ministerio de Obras Públicas (Dirección Provincial de Obras Sanitarias).
- Fijación y forestación: Ministerio de Economía (Subsecretaría de Asuntos Agrarios).
- Pavimentos: Dirección de Obras Públicas y Privadas de la Municipalidad y Ministerio de Obras Públicas (Dirección de Vialidad Urbana de la Dirección de Vialidad.

18

El Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires

- Viviendas y obras para el equipamiento social: Dirección de Obras Públicas y Privadas de la Municipalidad.

ARTICULO 11º. El presente decreto será refrendado por el señor Ministro Secretario en el Departamento de Obras Públicas.

ARTICULO 12º. Regístrese, notifíquese al señor Fiscal de Estado, comuníquese, publíquese, dese al Boletín Oficial y vuelva al MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS para su conocimiento y fines pertinentes.

DECRETO Nº 2088