

San Andrés de Giles, 13 de febrero de 2023

D E C R E T O Nº 0613

Visto:

Que el Honorable Concejo Deliberante durante la sesión extraordinaria celebrada el día 9 de febrero 2023 sancionó la ordenanza en virtud de la cuál se homologa el convenio de colaboración celebrado entre fondo Fiduciario del Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Unica Familiar (Pro.Cre.Ar) y este Municipio , destinado a la construcción de viviendas bajo el referido Programa y

Considerando:

Que el artículo 108º Inciso II de la Ley Orgánica de las Municipalidades establece que es facultad del Departamento Ejecutivo promulgar o vetar las Ordenanzas que sanciona el Honorable Concejo Deliberante.

Por ello el Intendente Municipal Interino en uso de las facultades legales que le son propias:

D E C R E T A

ARTÍCULO 1º: Promulgar la ordenanza sancionada por el Honorable Concejo Deliberante durante la Sesión Extraordinaria celebrada el día 9 de febrero de 2023, en virtud de la cual se homologa el convenio de colaboración celebrado entre fondo Fiduciario del Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Unica Familiar (Pro.Cre.Ar) y este Municipio , destinado a la construcción de viviendas bajo el referido Programa, a efectos de cuyo registro llevará el nº 2570/23.

ARTICULO 2º: Registrar, , dar intervención a las áreas cuya intervención corresponda

Ordenanza Nº 2570/23

Visto :

El expediente administrativo Municipal Nº 4101-15711 -0-2022 iniciado con motivo de la suscripción de un convenio Marco de Colaboración celebrado entre el Fondo Fiduciario Programa Crédito Argentino del Bicentenario Para la Vivienda Única (Pro .Cre.Ar.) representado por el señor Subsecretario de Política de Suelo y Desarrollos Habitacionales , del Comité Ejecutivo de Pro.Cre.Ar y la Municipalidad de San Andrés de Giles ; y

Considerando:

Que mediante DNU Nº 902 de fecha 12 de junio de 2012 ,el Estado Nacional resolvió en su oportunidad la creación del Fideicomiso a los fines de facilitar el acceso a la Vivienda para toda la Población;

Que el Fideicomiso se encuentra conformado, entre otros bienes con recursos públicos para atender en forma integral el desarrollo de proyectos urbanísticos y lotes con servicios, destinados a familias e individuos

Que a través del referido acuerdo las partes intervinientes han convenido realizar sus mayores esfuerzos a los efectos de colaborar en todo cuanto resulte necesario para facilitar la construcción de viviendas bajo el Programa Pro.Cre.Ar,

Que, con el objeto de operativizar, optimizar y agilizar el programa de construcción de viviendas, dispuesto por el Decreto de Necesidad y Urgencia aludido, las partes se obligan a facilitar todos los trámites necesarios y convenientes para la cabal realización del objetivo propuesto.

Que ha intervenido en las actuaciones del expediente mencionado la Coordinadora de Hábitat y Vivienda , la Sra. Contadora Municipal Interina , el señor Asesor Letrado , siendo sus dictámenes favorables al mencionado convenio

Que corresponde la intervención del órgano Deliberativo Municipal.

Por todo lo expresado el Honorable Concejo Deliberante en uso de las facultades legales que le son propias, sanciona la presente

ORDENANZA

ARTICULO 1º: Homologar el convenio de Colaboración celebrado entre el Fondo Fiduciario Programa Crédito Argentino del Bicentenario Para la Vivienda Única (Pro .Cre.Ar.) representado por el señor Subsecretario de Política de Suelo y Desarrollos Habitacionales , del Comité Ejecutivo de Pro.Cre.Ar y la Municipalidad de San Andrés de Giles cuyo objeto es el compromiso de las partes intervinientes en realizar sus mayores esfuerzos a los efectos de colaborar en todo cuanto resulte necesario para facilitar la construcción de viviendas bajo el Programa Pro.Cre.Ar

ARTICULO 2º: Facultar al Departamento Ejecutivo a llevar adelante las tramitaciones y a suscribir toda la documentación que resulte pertinente para el cumplimiento de lo dispuesto en el convenio de Colaboración , sus anexos y acta de entrega de posesión , objeto de las presentes actuaciones, que obran en el expediente N° 4101-15711-0-2022, forman parte integrante de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 3º: Dejar establecido que en caso de ser necesario generar gastos, se deberá requerir la intervención previa de la Contaduría Municipal, a efectos de dictaminar sobre la capacidad financiera y/o presupuestaria de la Municipalidad para afrontarlos.

ARTÍCULO 4º: Registrar , comunicar , a las áreas que corresponda, en virtud de la naturaleza de la presente norma y archívese.

Dada en sesión extraordinaria celebrada por este Concejo Deliberante, en San Andrés de Giles el día 9 de febrero de 2023.

Firmado:

Germán De Rossi
Secretario HCD
HCD

Gustavo D. Lennard
Presidente



*Ministerio de Desarrollo Territorial
y Hábitat*

CONVENIO MARCO DE COLABORACIÓN

Entre

EL COMITÉ EJECUTIVO DEL FONDO FIDUCIARIO
PROCREAR

Y

EL MUNICIPIO DE SAN ANDRÉS DE GILES

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 06 días del mes de enero de 2023, entre:

EL PROGRAMA CRÉDITO ARGENTINO DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA ÚNICA FAMILIAR (PROCREAR), representado en este acto por el Subsecretario de Política de Suelo y Desarrollos Habitacionales, Señor Juan Pablo Negro, DNI 26.588.676, en su carácter de Titular Alterno Suplente del Comité Ejecutivo de Pro.Cre.Ar. de conformidad con lo dispuesto mediante Decreto 85/2020, por una parte (el "Comité Ejecutivo del Programa Procrear"), constituyendo domicilio legal en calle Esmeralda N° 255, piso 10°, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por una parte (en adelante el "Comité Ejecutivo"), y **EL MUNICIPIO DE SAN ANDRÉS DE GILES**, representado en este acto por el Sr. Intendente Municipal Interino Miguel Ángel Gesualdi, DNI N° 22.531.359 con domicilio en calle Moreno 338, de la ciudad de San Andrés de Giles, Provincia de Buenos Aires, por la otra parte (en adelante el "MUNICIPIO"), en conjunto denominadas las "Partes" y cada una de ellas una "Parte".

CONSIDERANDO:

1. Que mediante el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 902 de fecha 12 de junio de 2012 el Estado Nacional resolvió la creación del Fideicomiso a los fines de facilitar el acceso a la vivienda para toda la población.
2. Que el Fideicomiso está conformado, entre otros bienes, con recursos públicos para atender en forma integral el desarrollo de proyectos urbanísticos y lotes con servicios destinados a familias e individuos.
3. Que para lograr el cumplimiento del objeto del fondo, el Estado Nacional ha cedido al Fideicomiso diversos terrenos en el territorio nacional.
4. Que mediante Decreto N° 85 de fecha 20 de enero de 2020, se estableció que el Comité Ejecutivo estará integrado por los titulares del MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT, del MINISTERIO DE ECONOMÍA, del MINISTERIO DE DESARROLLO PRODUCTIVO, del MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS, del MINISTERIO DEL INTERIOR y de la ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL (ANSES); ejerciendo la

Presidencia el MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT y la Vicepresidencia la ADMINISTRACIÓN NACIONAL DE LA SEGURIDAD SOCIAL (ANSES).

5. Que a fin de operativizar, optimizar y agilizar el programa de construcción de viviendas dispuesto por el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 902/2012, es intención de las Partes suscribir el presente Convenio, obligándose a facilitar todos los trámites necesarios y convenientes para la cabal realización de dicho objetivo.

6. Que la firma del Titular alterno del Comité Ejecutivo, en representación del PROGRAMA CRÉDITO ARGENTINO DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA ÚNICA FAMILIAR (PROCREAR), es *ad referendum* de aprobación por el Comité Ejecutivo.

7. Que, mediante la agilización de los trámites a ser cumplidos por el MUNICIPIO, el Fideicomiso se verá posibilitado de llevar adelante sus tareas de construcción de viviendas únicas y familiares de manera más eficiente.

POR TODO ELLO, las Partes acuerdan suscribir el presente Convenio, que se registrá por las cláusulas que se transcriben a continuación:

ARTÍCULO PRIMERO. OBJETO:

Las Partes acuerdan por medio del presente realizar sus mayores esfuerzos a los efectos de colaborar en todo cuanto resulte necesario para facilitar la construcción de viviendas bajo el Programa Pro.Cre.Ar. En especial; el Municipio se compromete, en la medida de sus posibilidades, a:

(a) agilizar (acortando los plazos de tramitación), efficientizar y otorgar prioridad -respecto de otros trámites similares- a aquellos trámites y/o actos que tengan por objeto aprobar planos, conceder autorizaciones de construcción y generar reacomodamientos de zonificación, entre otros, así como a cualquier otro acto relativo a la construcción de viviendas, bajo el Programa Procrear;

(b) procurar que se den todas las condiciones, tanto jurídicas como fácticas, para que puedan llevarse adelante, con carácter prioritario, las obras de infraestructura necesarias para dotar a las construcciones que se realicen bajo el Programa Procrear de los servicios de agua corriente, saneamiento cloacal, energía eléctrica, provisión de gas natural y alumbrado público;



*Ministerio de Desarrollo Territorial
y Hábitat*

- (c) asistir al Fiduciario y al Comité Ejecutivo del Fideicomiso en todo aquello que sea de su competencia, en cuanto le sea requerido y en la medida de sus posibilidades, para el cumplimiento de los objetivos dispuestos en el Programa Procrear.
- (d) realizar las gestiones ante el Concejo Deliberante para sancionar la correspondiente ordenanza de transferencia dominial del inmueble que se trate a favor del Fiduciario del Fideicomiso Procrear, de acuerdo a lo previsto en el artículo segundo siguiente.

ARTÍCULO SEGUNDO. INCORPORACIÓN DE TERRENOS:

En caso de contar con terrenos aptos para construcción, el Municipio deberá ofrecerlos al Fideicomiso, a cambio de los certificados de participación correspondientes, a los efectos de incorporar dichos terrenos al fondo fiduciario y los mismos sean destinados a la construcción de viviendas bajo el Programa Pro.Cre.Ar.

Junto con el ofrecimiento, el Municipio deberá presentar un informe sobre el o los terrenos. Dicho informe deberá abordar, con el mayor grado de detalle posible, cada uno de los puntos especificados en el Anexo I (adjuntando toda la documentación que se estime pertinente).

ARTÍCULO TERCERO. EMPRENDIMIENTOS EN LA PROVINCIA:

Sin perjuicio de lo expuesto en el artículo anterior, y en caso de contar el Municipio con planes de urbanización y/o construcción de viviendas que puedan ser financiados por el Fideicomiso, el Municipio podrá presentar dicho plan al Comité Ejecutivo por escrito, para su análisis.

ARTÍCULO CUARTO. IMPUESTOS:

El Municipio se compromete a realizar sus mejores esfuerzos a fin de procurar, en las medidas de sus posibilidades, eximir al presente al Fideicomiso y a todo aquel documento, instrumento y/o acto relacionado con el objeto del presente y/o del Fideicomiso, de cualquier tributo municipal que pudiera ser aplicable a la fecha del presente y hasta la extinción del Fideicomiso.

ARTÍCULO QUINTO. VIGENCIA:

El presente Convenio entrará en vigencia una vez refrendado por el Comité Ejecutivo Pro.Cre.ar y por el plazo de duración del Fideicomiso, y/o hasta su liquidación.



*Ministerio de Desarrollo Territorial
y Habitat*

EN PRUEBA DE CONFORMIDAD, se firman DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto.

Miguel Ángel Gesualdi

**Intendente Municipal Interino de San
Andrés de Giles**

Juan Pablo Negro

**Subsecretario de Política de Suelo y
Desarrollos Habitacionales**

ANEXO I

ASPECTOS A INFORMAR SOBRE LOS TERRENOS OFRECIDOS

- Títulos de propiedad: informar si se encuentran saneados y en condiciones de transferir la titularidad del inmueble al Fideicomiso.
- Planos de mensura y planialtimetría: acompañar en forma previa a su incorporación al Fideicomiso.
- Localización: informar si se encuentran en zonas urbanas consolidadas o en consolidación, con uso predominantemente residencial, y conectados a la red vial principal.
- Riesgo de inundación: informar si el punto más bajo del terreno o fracción se encuentra sobre la cota de la máxima inundación registrada. Asimismo, informar si los terrenos son susceptibles de inundaciones provenientes de cuencas aluvionales, etc. o de estar en esa zona de riesgo aluvional.
- Aspecto ambiental: informar si los terrenos son aptos, desde el punto de vista ambiental, para la localización de viviendas.
- Servicios urbanos de red: informar si los terrenos cuentan con energía eléctrica, agua corriente, cloacas, gas natural. Asimismo, informar si los terrenos cuentan con las factibilidades de los servicios y/o de las obras de nexos requeridas.
- Condiciones de accesibilidad: informar si están aseguradas las condiciones de accesibilidad y si la red vial de conexión externa reúne condiciones de acceso y transitabilidad permanente.
- Equipamiento urbano: informar si los terrenos cuentan con equipamiento urbano en la proximidad (establecimientos de salud, educativos, acceso a transporte público, etc.).
- Indicadores urbanísticos: informar si se cuenta con indicadores urbanísticos acordes al factor de ocupación del suelo y densidad de las viviendas a localizar (ordenanza municipal).
- Capacidad portante: informar si los terrenos cuentan con capacidad portante acorde al tipo de obra a construir. Asimismo, informar si cuentan con estudio de suelos.
- Ocupación: informar si los terrenos están libres de cualquier tipo de ocupación.
- Otros aspectos relevantes: informar cualquier otro aspecto de los terrenos que se entienda relevante con miras a su inclusión en el Programa Procrear.



ENTREGA DE POSESIÓN

Entre el **MUNICIPIO DE SAN ANDRÉS DE GILES**, Provincia de Buenos Aires, en adelante el **MUNICIPIO**, representado por su Intendente Municipal Interino Miguel Ángel Gesualdi, DNI N° 22.531.359 con domicilio en calle Moreno 338, de la ciudad de San Andrés de Giles, Pcia. de Buenos Aires; y por la otra parte el **BANCO HIPOTECARIO S.A.**, en su carácter de **FIDUCIARIO del FONDO FIDUCIARIO PUBLICO** denominado **PROGRAMA CRÉDITO ARGENTINO DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA ÚNICA FAMILIAR (Pro.Cre.Ar)**, en adelante el **FIDUCIARIO** y junto con el Municipio las "Partes", representado por su Apoderado GUSTAVO CEMTO DOCARO, DNI 17902914, con domicilio legal en la calle Reconquista 151, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, acuerdan la celebración del presente convenio -en adelante el "Convenio"-, de acuerdo con los antecedentes y con sujeción a las cláusulas que seguidamente se enuncian:

Asimismo, suscribe el presente, el **MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT**, en ejercicio de la presidencia del Comité Ejecutivo (DEC PEN N° 85/20) del **PROGRAMA CRÉDITO ARGENTINO DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA ÚNICA FAMILIAR (PROCREAR)**, creado por Decreto N° 902/12, representado en este acto por el Señor Subsecretario de Política de Suelo y Desarrollos Habitacionales Juan Pablo Negro, DNI N° 26.588.676 en calidad de Titular Alterno Suplente del Comité Ejecutivo del



Fideicomiso PROCREAR., con domicilio legal en la calle Esmeralda N° 255, 10° Piso, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

ANTECEDENTES:

Que por Decreto N° 902 de fecha 12 de junio de 2012, se constituyó el FONDO FIDUCIARIO PÚBLICO denominado PROGRAMA CRÉDITO ARGENTINO DEL BICENTENARIO PARA LA VIVIENDA ÚNICA FAMILIAR (Pro.Cre.Ar) -en adelante el "Fideicomiso"-, con el objeto de facilitar el acceso a la vivienda propia de la población y la generación de empleo como políticas de desarrollo económico y social.

Que el Contrato de Fideicomiso Administrativo y Financiero "PROCREAR" se suscribió entre el Estado Nacional y el Banco Hipotecario S.A. mediante instrumento privado de fecha 18 de julio de 2012, por el plazo de treinta años a partir de esa fecha. Dicho instrumento fue protocolizado, en cumplimiento de lo dispuesto por el art. 1669 del Código Civil y Comercial mediante escritura número 88, otorgada con fecha 3 de agosto de 2015, al folio 312, por ante la Escribanía General de la Nación e inscripto en el Registro Público de Fideicomisos con fecha 29 de noviembre de 2017 bajo el número RL - 2017 - 27710461 – DGJRYM.

Que el MUNICIPIO es titular dominial de los siguientes inmuebles: a) de la parcela ciento dieciocho-cm (NC: C: II – Pc: 118 CM), tal como surge de la Escritura N° 207, Mat: 9442, Esc. Estanislao Seguro, Registro N° 3, ubicado sobre Av. Arturo Illia y Calle 503, con una superficie total de la fracción a transferir de 9.928,73m2 y b) de la parcela ciento

dieciocho-cs (NC: C: II – Pc: 118 CS), como resultado de la Escritura N° 357, Mat: 11674, Esc. Estanislao Seguro, Registro N° 3, ubicado sobre Av. Arturo Illia y Calle 503, con una superficie total de la fracción a transferir de 6.394,69m²; ambos de la Localidad de San Andrés de Giles, Ptdo. del mismo nombre, de la Provincia de Buenos Aires, y siendo el objetivo afectar parte de dichos inmuebles a la ejecución de viviendas en el marco del Programa Pro.Cre.Ar, es que se celebró el día 06 de enero de 2023, un Convenio de Colaboración, en el cual, el MUNICIPIO se compromete a realizar todas las gestiones ante el Concejo Deliberante para sancionar - de manera extraordinaria - la ordenanza de transferencia dominial del inmueble que se trate a favor del Fiduciario del Fideicomiso Pro.Cre.Ar., autorizando al Poder Ejecutivo Municipal a suscribir la escritura traslativa de dominio de dicho inmueble a favor del FIDUCIARIO del PROGRAMA PROCREAR (la "Ordenanza").

Que habiendo concluido el proceso del Llamado a Concurso para la Construcción de Viviendas en el citado inmueble, en el marco del Programa Procrear, el Comité Ejecutivo del Programa Procrear decidió la adjudicación de las Obras a favor de SAN FRANCISCO CONSTRUCCIONES S.A.

Que con el objetivo de permitir la pronta afectación del inmueble, a la ejecución de las Obras del Desarrollo Urbanístico PROCREAR SAN ANDRÉS DE GILES, el Comité Ejecutivo del Fideicomiso -constituido conforme el artículo 2° inciso c) del Decreto N° 902/2012 y conformado según el Decreto N° 85/2020- ha instruido al FIDUCIARIO a suscribir el presente Convenio, en los siguientes términos:



procrear

Sobre tales bases, se acuerda en la suscripción del Convenio, de acuerdo con las siguientes

CLAUSULAS:

PRIMERA: Objeto. Verificado el cumplimiento de lo estipulado en la cláusula novena del presente, el MUNICIPIO otorgará al FIDUCIARIO la posesión, libre de ocupantes y enseres, las fracciones de los inmuebles detalladas en las ordenanzas sujetas de aprobación ubicados en Av. Arturo Illia y Calle 503, una de ellas designada en plano 94-11-92 como lote 118 CM Nomenclatura Catastral II Parc 118 CM, y la otra parcela designada por plano 94-1-96 como lote 118 CS Nomenclatura Catastral II Parc 118 CS (Matrícula 9442 y Matrícula 11674 respectivamente), conforme croquis que corre agregado al presente, en adelante, los "Inmuebles".

SEGUNDA: Destino. Los Inmuebles serán destinados única, exclusiva e irrevocablemente a los fines del Programa Pro.Cre.AR. y específicamente a la ejecución del Desarrollo Urbanístico PROCREAR SAN ANDRÉS DE GILES.

TERCERA: Plazo. Verificado el cumplimiento de lo estipulado en la cláusula novena del presente, el MUNICIPIO entregará la posesión de los Inmuebles al FIDUCIARIO, dejándose constancia de ello en la correspondiente escritura traslativa de dominio a favor del FIDUCIARIO. Esta última tendrá lugar por ante la Escribanía General del Gobierno de la Nación.

CUARTA: Estado de uso. Verificado el cumplimiento de lo estipulado en la cláusula



procrear

novena del presente, el FIDUCIARIO recibirá la posesión de las fracciones de los inmuebles mencionados en la cláusula PRIMERA, en el estado en que se encuentra, que declara conocer y aceptar.

QUINTA: Custodia. A los fines del inicio del proceso constructivo, el FIDUCIARIO entregará la tenencia del Inmueble a la Contratista de las Obras. Respecto de la custodia de los Inmuebles, regirán a tal efecto las disposiciones contenidas en el Pliego del Concurso de selección de dicho Contratista, sin perjuicio de las instrucciones adicionales que pudiere impartir el Comité Ejecutivo del Fideicomiso.

SEXTA: El MUNICIPIO declara que detenta la posesión pública, pacífica e ininterrumpida de los Inmuebles y que los mismos no registran restricciones de ningún tipo que impidan la transmisión dominial al FIDUCIARIO y que dicha transmisión se efectuará en base a títulos perfectos, libre de deudas por impuestos provinciales y/o nacionales que pudieren afectar a los Inmuebles, dejándose constancia que cualquier tributo municipal se considera exento o condonado según sea el caso, de conformidad con la Ordenanza a librarse.

SÉPTIMA: Rescisión por incumplimiento. El incumplimiento o la imposibilidad por parte del FIDUCIARIO a su obligación de dar al Inmueble el destino específico previsto en la cláusula SEGUNDA del presente Convenio, facultará al MUNICIPIO a rescindir el mismo de pleno derecho, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna, siendo suficiente al efecto la notificación fehaciente de su voluntad resolutoria. En este caso, el FIDUCIARIO dentro del plazo máximo de DIEZ (10) días de notificado, deberá restituir los

Inmuebles en el estado en que los hubiere recibido y a entera satisfacción del MUNICIPIO. En el caso de incumplimiento del MUNICIPIO, en particular respecto a lo estipulado en la cláusula tercera precedente, el FIDUCIARIO quedará facultado para reclamar los daños y perjuicios ocasionados.

OCTAVA: Jurisdicción y domicilios. Para todos los efectos legales derivados del presente, LAS PARTES constituyen sus domicilios en los indicados en el acápite del presente, lugar donde se tendrán por válidas todas las notificaciones y emplazamientos, sometiéndose a iguales efectos a los Tribunales Federales en lo Contencioso Administrativo de la Capital Federal, renunciando a cualquier otro fuero o jurisdicción.

NOVENA: El presente convenio se suscribe "ad referéndum" de que el Municipio (i) obtenga, dentro del plazo de 45 (cuarenta y cinco) días de suscripto el presente, la Ordenanza aprobatoria de afectación del inmueble citado a favor del Programa Pro.Cre.Ar y su transmisión dominial al FIDUCIARIO, en línea con el compromiso asumido en el citado Convenio de Colaboración; (ii) acredite con documentación fehaciente respaldatoria, por ante el Fiduciario, que resulta titular dominial único pleno e irrestricto de los Inmuebles, a la fecha de suscripción del presente. En consecuencia, este convenio iniciará su vigencia en caso de que el FIDUCIARIO verifique el cumplimiento de ambas condiciones precitadas en la presente cláusula en el plazo citado.



procrear

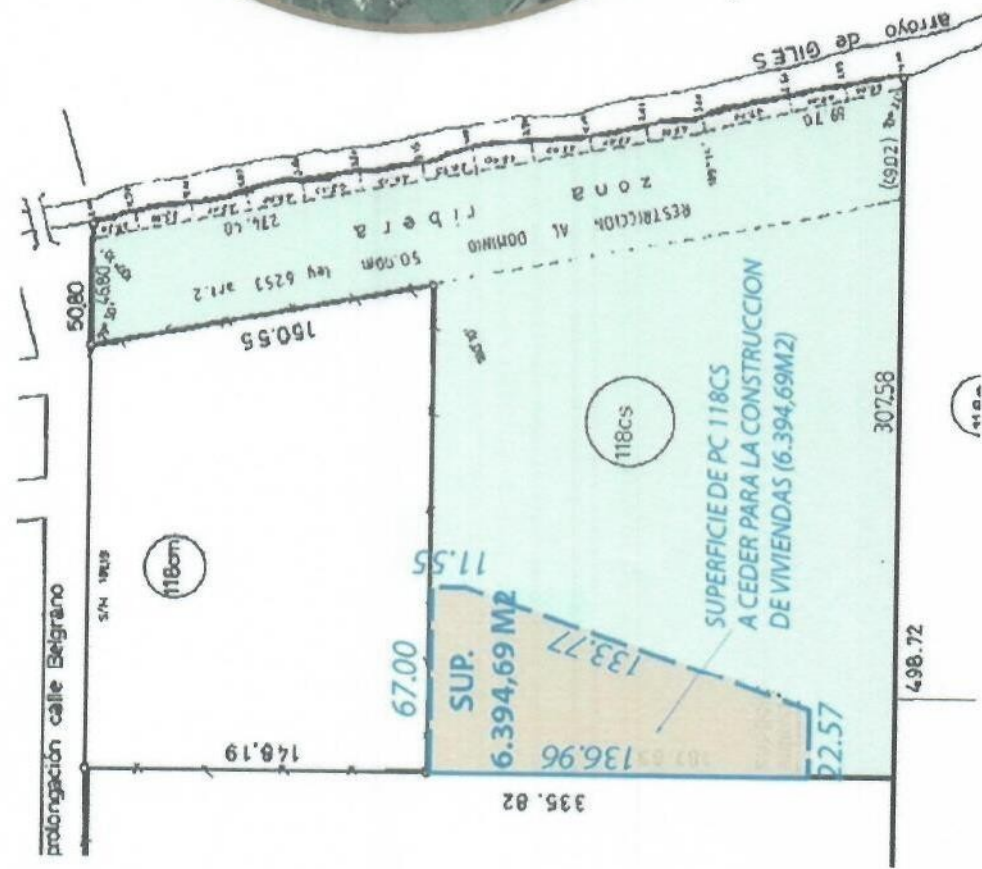
En prueba de conformidad se firman TRES (3) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en la Ciudad de San Andrés de Giles, a los 06 días del mes de enero de 2023.-

Miguel Ángel
Gesualdi
Intendente Interino

Apoderado del Banco
Hipotecario S.A.

Juan Pablo
Negro
Subsecretario de Política de
Suelo y Desarrollos
Habitacionales

CROQUIS DE SUPERFICIES A CEDER PARCELA 118 CS

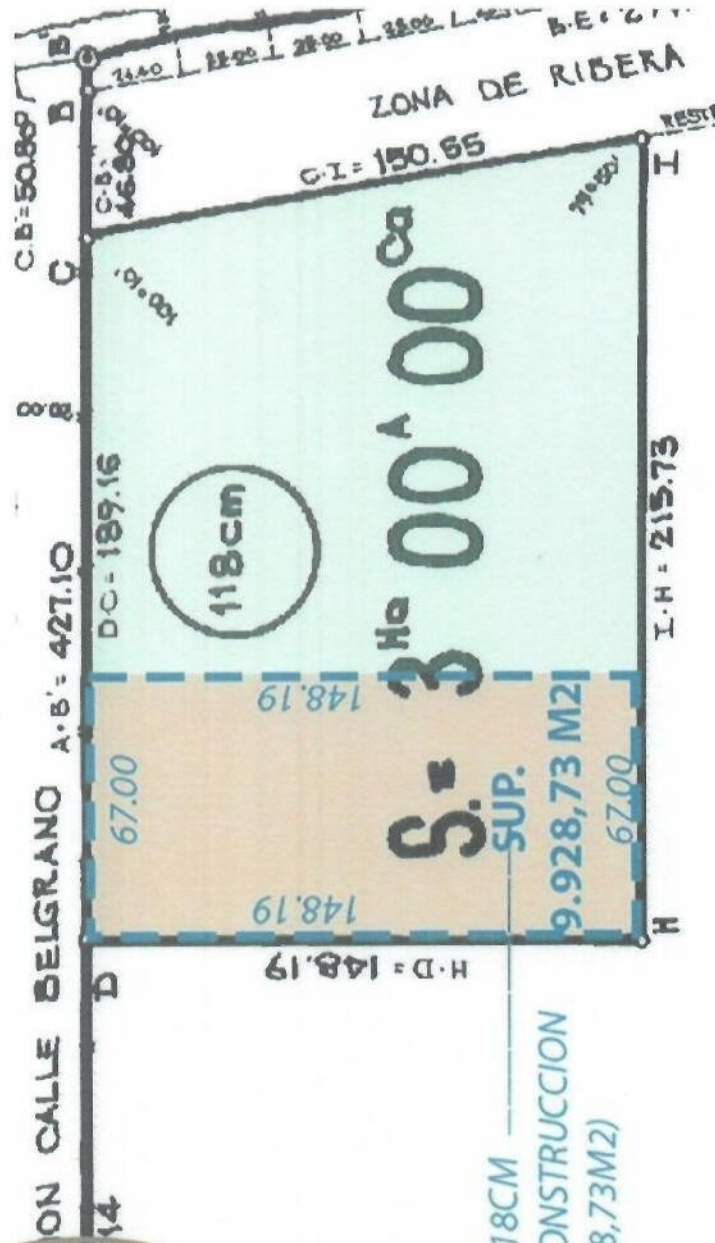


ANEXO I

CROQUIS DE SUPERFICIES A CEDER PARCELA 118 CM



PLANO DE ANTECEDENTE
94-11-92



SUPERFICIE DE PC 118CM
A CEDER PARA LA CONSTRUCCION
DE VIVIENDAS (9.928,73M2)

ANEXO I



MEMORIA DESCRIPTIVA

LOTEO EN PC. 118CM Y 118CS

Datos Catastrales:

Nomenclatura Catastral: **Circunscripción II, Parcela 118CM**

Circunscripción II, Parcela 118CS

Destino Propuesto:

Viviendas Pro.Cre.Ar.

Ubicación en la planta urbana

El predio se encuentra en el sector oeste de la cañada de Giles. Es la primer parcela que se encuentra al cruzar el puente sobre el arroyo giles.

Dichos predios van a completar manzanas existentes de un barrio desarrollado en nuestra Localidad con el Plan Familia Propietaria.

Ambos predios se encuentran a 5 cuadras de la plaza principal de nuestra ciudad y su acceso es a través de un puente recientemente reconstruido. Se encuentra ubicado sobre la arteria principal de la zona, la Av. Pte. Arturo Illia.





Características de los Predios

Circunscripción II, Parcela 118CM

- Ubicación: Partido de San Andrés de Giles (Ciudad)./ Calle: Pte. Arturo Illia
- Superficies: 3 ha. 00 a. 00 ca.
- Plano de antecedente: 94-11-92

El predio cuenta con una superficie de 30.000 m² de los cuales 9.930M² serán destinados a la construcción de viviendas y su infraestructura correspondiente. Dicha superficie incluye las calles a ceder para la realización del loteo.

El resto de la superficie está destinado a la construcción de una Unidad Educativa de Nivel Primario y Secundario, y la zona lindera al Arroyo de Giles formará parte del Parque Urbano Natural. Se adjunta croquis de los destinos de la parcela.

Circunscripción II, Parcela 118CS

- Ubicación: Partido de San Andrés de Giles (Ciudad)./ Calle: Pte. Arturo Illia
- Superficies: 6 ha. 09 a. 38 ca.
- Plano de mensura antecedente: 94-1-96

El predio cuenta con una superficie de 60938 m² de los cuales 7.082 M² serán destinados a la construcción de viviendas y su infraestructura correspondiente. Dicha superficie incluye las calles a ceder para la realización del loteo.

El resto de la superficie está destinado a formar parte del Parque Urbano Natural-Sector 1.

Dicho parque está sujeto a un proyecto particularizado que contemple al Arroyo de Giles y sus afluentes como elemento de integración espacial entre los dos márgenes, que potencie las características recreativas urbanas y de paisaje natural protegido. Con la sanción del Código que se encuentra en vigencia, fue declarado a los sectores aledaños al Arroyo de Giles y afluentes como patrimonio natural del Partido.

SECTORIZACION DE LAS PARCELAS OTORGADAS PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS





MUNICIPALIDAD DE SAN ANDRES DE GILES

DEPARTAMENTO EJECUTIVO

LOCALIZACION PARCELA 118 CM:

LATITUD: 34° 26' 27
LONGITUD: 59° 27' 17

LOCALIZACION PARCELA 118 CS:

LATITUD: 34° 26' 30
LONGITUD: 59° 27' 22

ENTORNO URBANO y CONSOLIDACION DEL SECTOR



Como se puede ver en el croquis anterior, la zona donde se emplazan las parcelas con datos catastrales C: II, PC: 118CM y 118CS está equipada con Espacios verdes, Sala de primeros Auxilios en su alrededor más próximo, y con Establecimientos Educativos de Nivel Inicial, Primaria y Secundaria, Hospital Municipal y otros centros recreativos muy próximos al mismo.

El sector destinado se encuentra al Sur de un Loteo realizado íntegramente con créditos Pro.Cre.Ar en el año 2015, al Este del Barrio Familia Propietaria y de un Barrio Municipal que se está consolidando y fue creado en el año 2013. La zona está planificada como zona de puro crecimiento residencial y como Reserva Urbana Natural a través del PUN.



MUNICIPALIDAD DE SAN ANDRÉS DE GILES DEPARTAMENTO EJECUTIVO

ACCESIBILIDAD

Las parcelas se encuentran sobre la arteria más importante de la zona, la Av. Pte. Arturo Illia, asfaltada; doble mano y con el puente sobre el Arroyo de Giles recientemente reconstruido.



APTITUD AMBIENTAL

Las parcelas a intervenir en el proyecto "Construcción de Viviendas Pro.Cre.Ar", es apta desde el punto de vista ambiental para la localización de viviendas.

CAPACIDAD PORTANTE

Los sectores de las parcelas destinadas a la construcción de viviendas cuentan con capacidad portante acorde al tipo de obra a construir.



MUNICIPALIDAD DE SAN ANDRÉS DE GILES DEPARTAMENTO EJECUTIVO

ZONIFICACION

Área: **Urbana**

Zona: El código de Ordenamiento vigente zonifica la parcela como PUN-SECTOR 1 (Parque Urbano Natural) por encontrarse en su lado Este a Orillas Del Arroyo de Giles. Pero con la futura subdivisión de la parcela, la correspondiente a las viviendas tendrá la zonificación vigente en las manzanas que se van a completar, **DUE 1 (Distrito de Urbanización Especial 1)**

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL

SAN ANDRÉS DE GILES

DUE 1

Distrito Urbanización Especial 1

Densidad:
150 hab/ha (sin Serv. Cloaca)
FOS: 0,50 - FOT: 0,50

Subdivisión

No se requiere

Caracter:

Actividades residenciales. Las parcelas comprendidas en esta zona son pertenecientes al Plan Familia Propietaria y se hallan edificadas en su mayoría por planes oficiales de vivienda.

Servicios Esenciales

Agua corriente
Cloaca
Fuerza
Energía eléctrica
Alumbrado público
Desechos sólidos

Indicadores Morfológicos:

Altura máxima: PB+ 1 piso
Retiro de frente: 5,00m. Parcelas menores a 12,00m de ancho será de 2,00m
Retiro de Fondo: 4,00m

Retiro lateral: No se exige.
Retiro bilateral: No se exige.
C.A.S.: 50%

Delimitación de área:

Ver zonificación (Plano Anexo...)





MUNICIPALIDAD DE SAN ANDRES DE GILES

DEPARTAMENTO EJECUTIVO

Parámetros de Subdivisión, Ocupación y Usos del suelo

DUE 1

- Densidad Poblacional 150 hab/ha sin servicio de cloacas – 300 hab/ha con servicio de cloacas
- FOS máximo: 0.5
- FOT máximo: 0.5
- Altura Máxima permitida: PB y 1 piso
- Retiro de frente: 3 metros - En parcelas con frente menor a 12m el retiro será de 2 metros

Cesiones

- Espacio Verde libre y público y el espacio de Equipamiento Urbano serán destinados en el sector de la parcela que linda con el Arroyo y a la futura manzana destinada a la Escuela respectivamente.

PROYECTO PROPUESTO

Proyecto completo

El proyecto completo contempla el completamiento de las manzanas que se observan en el croquis a continuación. El mismo está proyectado sobre las parcelas 118 cm y 118 cs. El proyecto propone la construcción de viviendas en dúplex sobre la Av. Belgrano y sobre las calles paralelas a ésta, y viviendas en planta baja sobre la calle paralela al Este de la actual 505. También se proyectó en la misma parcela una manzana para la construcción de una futura Unidad Educativa Primaria y Secundaria y un espacio verde que permanecerá zonificado como Parque Urbano Natural a la vera del arroyo de Giles. Sobre la Parcela 118 CS se completa la última manzana correspondiente a la parcela 118 cm y se proyectó una media manzana que también completa la existente en el Barrio Familia Propietaria, sobre la cual se proyectó una combinación de ambas tipologías, ubicando las viviendas en planta baja en ambas esquinas. El resto de la parcela seguirá destinado al Parque Urbano Natural.



MUNICIPALIDAD DE SAN ANDRÉS DE GILES

DEPARTAMENTO EJECUTIVO

CROQUIS POSIBLE PROYECTO DE VIVIENDAS

