

## **MEMORIA DESCRIPTIVA**

<b><u>Nombre del Emprendimiento:</u></b>	<b>FINCAS DE SAN JUAN</b>
<b><u>Propietario:</u></b>	<b>ESPACIO MARAL S.A.</b>
<b><u>Ubicación:</u></b>	<b>Calle 83 y Calle 129 – Localidad Gutiérrez – Partido de Berazategui</b>
<b><u>Designación Catastral:</u></b>	<b>CIRC.: VI; SECC.: O; FRACC.: I; PARC.: 4r</b>

### **1. PRINCIPALES ACTIVIDADES A DESARROLLAR**

---

Dada la ubicación del proyecto, la oferta está dirigida al sector inmobiliario residencial destinado a grupos familiares de clase media para intentar aportar soluciones al acceso a la vivienda a grupos sociales de ingresos medio y cuya demanda habitacional no se encuentra atendida integralmente entendiendo que las urbanizaciones cerradas no son un producto excluyente de otros tipos de urbanización y desarrollo. Al mismo tiempo, el desarrollo del emprendimiento procura evitar el problema de las ocupaciones indebidas e ilegales en una zona de gran potencial urbanístico.

El uso predominante será el de vivienda unifamiliar, con complemento de viviendas multifamiliares, comercio diario, servicios y esparcimiento.

### **2. RÉGIMEN DE SUBDIVISIÓN Y DOMINIO A ADOPTAR**

---

El proyecto se encuadra en lo establecido por DTO.-LEY 8912/77, Ley de Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo que prevé en el Art. 56 las cesiones para la ampliación de núcleos urbanos, áreas y zonas, en los que los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al Estado Municipal las superficies destinadas a espacios circulatorios (calles), verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público.

La superficie total según la mensura realizada es de 65.540,82 m<sup>2</sup>. El proyecto contempla 2.925,01 m<sup>2</sup> destinados a la cesión de espacios verdes y libres públicos; 785,83 m<sup>2</sup> para equipamiento comunitario y 13.082,07 m<sup>2</sup> destinadas a calles públicas. De esta manera surge una superficie neta residencial de 48.675,91 m<sup>2</sup> ubicadas en 4 manzanas según puede observarse en el croquis adjunto.

Los aspectos relativos a la zona, dimensiones de parcelas, usos y demás elementos urbanísticos se rigen por las normas administrativas locales establecidas en

---

la Ordenanza 4146, promulgada por Decreto Municipal 1182/08 y aprobada por Decreto Provincial 2392//09 que caracteriza a la Zona como Residencial Extra-Urbana 5 (REU 5).

El régimen de subdivisión y dominio se encuadrará en lo establecido en el Código Civil y Comercial de la Nación, aprobado mediante la Ley N° 26 994, promulgada el 7 de octubre de 2014. De esta manera, el conjunto se compondrá de unidades funcionales que constituyen partes privativas con independencia funcional según su destino con salida a la vía pública por vía directa o indirecta. También se proyectan áreas comunes o de uso común destinadas al desarrollo de actividades deportivas, recreativas y sociales, instalaciones y servicios comunes u otro bien afectado al uso comunitario calificado como tal por el respectivo reglamento de propiedad y administración que regulará el emprendimiento, el que será oportunamente presentado.

### **3. DENSIDAD BRUTA Y NETA – INDICADORES URBANÍSTICOS**

---

A continuación se detallan los indicadores urbanísticos establecidos en la Ordenanza 4146, promulgada por Decreto Municipal 1182/08, aprobada por Decreto Provincial 2392//09, que caracteriza a la zona en la que se proyecta esta intervención como Residencial Extraurbana 5 (REU5)

Densidad 150 hab/ha

F.O.S. 40%

F.O.T. 80%

Considerando que una superficie neta residencial de 48.675,91 m<sup>2</sup> (descontando las cesiones para ensanche y apertura de calles, ochavas y cesiones para espacios verdes y libres públicos y equipamiento comunitario) se calcula una población total de 730 habitantes.

### **4. SUMINISTRO DE AGUA POTABLE**

---

El área no cuenta, en la actualidad, con el servicio municipal de agua corriente por lo que se proyecta dotar al conjunto en la instalación de pozos profundos para la captación de dicho recurso, con la ejecución de las redes de distribución interna con sus correspondientes válvulas y conexiones domiciliarias y de acuerdo al proyecto que oportunamente se presente ante el área técnica municipal con competencias en la materia.

Previo a la iniciación de los trabajos se presentarán los correspondientes permisos de explotación del recurso subterráneo debidamente aprobados por las autoridades provinciales competentes.

## **5. SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA, ALUMBRADO Y TELEFONÍA**

---

Se proyecta dotar al conjunto y a cada unidad, de los servicios de red de baja tensión, alumbrado interior de los espacios y circulaciones comunes y telefonía fija. La red de distribución interna se ejecutará en forma subterránea desde los centros de transformación que proyecte la prestataria hasta los pilares o tableros de conexión de cada unidad. El trazado, disposición de las canalizaciones, cruces de calles y la disposición y tipos de cables se indicarán en los planos de proyecto y de detalle a presentar ante las autoridades de EDESUR. Una vez finalizadas las obras de tendido para suministro de energía eléctrica se solicitará a la prestataria, quien estará a cargo de su mantenimiento, la inspección final para proceder a la cesión de estas instalaciones.

El alumbrado comprende el montaje y puesta en funcionamiento de todos los artefactos necesarios para la iluminación de calles vehiculares, sendas peatonales y espacios de uso común con artefactos aptos para el uso a la intemperie, cableados en forma subterránea y con la disposición, las secciones y las protecciones que indiquen tanto las áreas técnicas municipales con competencia como la propia prestataria del servicio.

Se proyecta brindar el servicio de telefonía fija a la totalidad de las unidades, de acuerdo a lo que indique la empresa prestataria del servicio local.

En cuanto al servicio de gas natural, se prevé solicitar la factibilidad para el suministro del mismo ante la empresa METROGAS.

## **6. EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES**

---

Para el encauce y escurrimiento de las aguas de lluvia se prevé adoptar un sistema de doble cuneta de hormigón para lograr su evacuación al punto que establezcan las autoridades municipales y provinciales competentes. Cabe aclarar que los respectivos proyectos se adecuarán a lo que establezca la Dirección Provincial de Saneamiento y Obras Hidráulicas.

## **7. EVACUACIÓN DE LÍQUIDOS CLOACALES**

---

El área no cuenta, en la actualidad, con el servicio municipal de desagües cloacales por lo que se proyecta la construcción de la red interna domiciliaria con su correspondiente planta de tratamiento y evacuación de la misma al cuerpo receptor que indiquen las autoridades municipales y provinciales.

Previo a la iniciación de los trabajos se presentarán los correspondientes permisos de vuelco debidamente aprobados por las autoridades provinciales competentes.

## **8. TRATAMIENTO DE CALLES**

---

Las calles contarán con una cinta asfáltica de ancho variable, de acuerdo a lo establecido por el Decreto Ley 8912/77. La conformación del paquete estructural surgirá de los estudios técnicos que se presentarán oportunamente ante las áreas técnicas de ese municipio.

## **9. SISTEMA DE RECOLECCIÓN DE RESIDUOS**

---

El conjunto contará con un servicio de recolección de residuos domiciliarios, con un depósito debidamente acondicionado para el almacenamiento transitorio de los mismos, los que serán entregados al servicio municipal que cubre el área.

## **10. DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO**

---

El predio se encuentra en la zona comprendida por la Autopista La Plata-Buenos Aires, el Parque Pereyra Iraola, el Camino Gral. Belgrano y las vías del Ferrocarril Roca. La zona indicada fue afectada para la instalación de Clubes de Campo por la Ordenanza 2888, promulgada por Decreto Municipal 259/96 y convalidada por Decreto Provincial 2742/98. Posteriormente, la Ordenanza 4146 desafectó de su condición de Área Complementaria a todos aquellos inmuebles ubicados en el perímetro indicado anteriormente y los afectó a la Zona Residencial Extraurbana 5 (REU 5) cuyos indicadores urbanísticos son FOS 40% - FOT 80% y Densidad 150 hab/ha. El área está destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia y cuyos usos predominantes son la vivienda unifamiliar, clubes de campo y barrios cerrados mientras que los usos complementarios contemplan la instalación de viviendas multifamiliares, comercio diario, servicios, esparcimiento, recreación y educación.

El entorno inmediato se caracteriza por la presencia del Parque, que fue afectado a la Reserva de la Biósfera, con la intención de proteger una vasta zona forestada con

---

añejos árboles, en su mayoría exóticos, que actúan como pulmón verde para el conglomerado urbano del Gran Buenos Aires. Además funcionan establecimientos de estudio e investigación junto a otros de recreación. El área es atípica por cuanto un alto porcentaje de la misma está cubierto por bosques implantados con especies traídas desde otros continentes. El valor de los mismos radica en su antigüedad y en la variedad que se estima en más de 130 especies arbóreas de esa condición lo que le otorga al conjunto un extraordinario valor paisajístico.

Tres importantes vías troncales de conexión, el Camino General Belgrano, la Autopista La Plata - Buenos Aires y el Camino Parque Centenario aseguran la conectividad del área no solo con el resto del partido de Berazategui sino con los centros de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a tan solo 40 minutos con una distancia de 40 kms y la Ciudad de La Plata a 30 minutos con una distancia de 24 kms.

El acceso a medios de transporte público está presente en el Camino General Belgrano que asegura al mismo tiempo la inmediata conexión con la localidad de Gutiérrez que se encuentra a tan solo 800 m.

En el marco de la normativa municipal vigente y las condiciones naturales y paisajísticas del entorno la génesis del proyecto puso especial interés en el aprovechamiento integral del predio situado frente a la reserva del Parque Pereyra Iraola a la que lo enfrenta la Calle 83.

## **11. DESCRIPCIÓN DE LAS LÍNEAS DIRECTRICES DEL PROYECTO**

---

El proyecto "Fincas de San Juan", pretende brindar una alternativa de vivienda equipada con servicios que favorecerán la sana convivencia familiar al mismo tiempo que contribuye a evitar la generación de asentamientos irregulares que conllevan a la falta de servicios básicos.

El principio fundamental, en virtud de las características especiales del entorno, es privilegiar la armonía entre el espacio natural y el asentamiento humano, no solo en la integración de las viviendas con el entorno natural sino en la economía de los recursos.

En el proyecto se propone el tratamiento in situ de los efluentes. De este modo se intenta, por un lado, contar con agua que pueda reutilizarse en distintos usos, y por otro lado disminuir los caudales de aguas contaminadas que actualmente se vierten al ambiente. Al mismo tiempo se propiciará que el agua de lluvia se infiltre a los mantos

---

acuíferos a través de calles empedradas y áreas verdes. En términos de energía eléctrica se fomentará la instalación de celdas fotovoltaicas para el autoconsumo y el diseño bioclimático de las viviendas, mientras que en el manejo de los residuos urbanos se propiciará la separación de residuos sólidos.

-----  
**Alberto Onitsuka**  
**DNI 25.634.341**  
**ESPACIO MARAL S.A.**  
**Presidente**

-----  
**Andrea F. Vivas**  
**Arquitecta**  
**C.A.P.B.A. 23045 – M.M. 1302**  
**Cel. 11 6187 3191**

