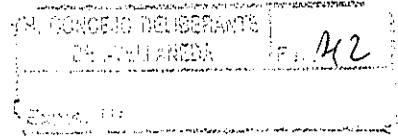


Honorable Concejo Deliberante de Avellaneda

Municipio Integrante del COMCOSUR

2610

21.332



Expediente I-36094-08

VISTO y CONSIDERANDO

Que viene a tratamiento del Cuerpo el proyecto de Ordenanza por el cual se propicia la desafectación de la actual zonificación del área delimitada por el Arroyo Santo Domingo, el Río de la Plata, el Partido de Quilmes y los terrenos afectados al CEAMSE (Área de Relleno);

Que la propuesta consiste en la urbanización integral de mantenimiento y conservación de gran superficie de la selva marginal del Río de la Plata, así como también, un programa de recuperación de las cavas existentes en el lugar;

Que el proyecto se ha realizado ajustado a una importante tarea de estudios multidisciplinarios urbanos y ambiental, los cuales permitieron determinar con gran precisión técnica los objetivos generales del emprendimiento y los particulares criterios del programa y sus espacios complementarios, de los cuales surge que el Proyecto es un aporte trascendente para la contribución al desarrollo y mejoramiento de las adyacencias del mismo, en función de la construcción de una nueva y moderna zona urbana, hasta hoy considerada inhabitable y de dificultosa accesibilidad;

Que de lo expuesto la presente Ordenanza tiene por objeto la regulación urbana y ambiental de la zona en cuestión, la cual tiene los siguientes objetivos básicos: Un proyecto integral para toda el área entre el Río y la Autopista; La recuperación de la relación de los habitantes con el Río de la Plata; proteger el área de la selva marginal; Proponer el Saneamiento de las Cavas y Cursos de Aguas; proteger la Flora y Fauna existente; Resolver la Accesibilidad del Área; proveer de espacios públicos de calidad ambiental; proveer el Sector de Equipamiento de carácter Metropolitano;

Que el Decreto Ley N° 8912 al exponer los objetivos fundamentales del ordenamiento territorial, destaca la preservación y el mejoramiento del medio ambiente, la proscripción de acciones degradantes del ambiente y la corrección de los efectos de las ya producidas, la creación de condiciones de físico-espaciales que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social, los requerimientos y necesidades de la Comunidad en materia de vivienda, industrias, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento, servicios esenciales y calidad del medio ambiente, la preservación y/o conservación de las áreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico o turístico, a los fines del uso racional y educativo de los mismos, la implementación de los mecanismos legales, administrativos y económico financiero que doten al gobierno municipal de los medios que posibiliten asegurar el proceso de ordenamiento y renovación urbana salvaguardando los intereses generales de la Comunidad;

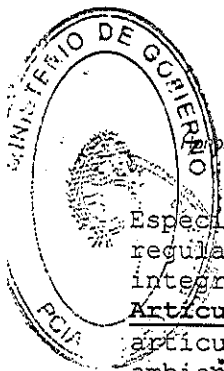
Por todo ello, el Concejo Deliberante de Avellaneda ha sancionado, en sesión de prórroga, la siguiente

ORDENANZA

Artículo 1°: Desaféctase de su actual Distrito de Zonificación la denominada "ZONA DE RESERVA (RE)", respecto del área delimitada por el Arroyo Santo Domingo, el Río de la Plata, el límite de Avellaneda con el Partido de Quilmes y los terrenos afectados al Área de Relleno del CEAMSE, según se detalla en los planos adjuntos que conforman los Anexos II Y III agregados como parte integrante de la presente Ordenanza..

Artículo 2°: Aféctase como "Zona de Gestión Especial (ZGE)" el área referida en el artículo 1° de la presente. Los Anexos I, bajo el título "Norma Reguladora Básica Urbana Ambiental de la Zona de Gestión

M. G. H.



Honorable Concejo Deliberante de Avellaneda

"Municipio Integrante del COMCOSUR"

2610

H. CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA	Fo. 43
Expte. N°	

Especial (ZGE)", II, III y IV, establecen el detalle de la regularización para el área referida, y se agregan como parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 3°: Las obras que se realicen en el área referida en el artículo 1° de la presente, deberán cumplimentar las consideraciones ambientales vertidas en las conclusiones y recomendaciones que emita oportunamente el Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible, en el expediente 4004-13414/2008.

Artículo 4°: Regístrese, etc.

Dada la sanción legislativa en la Sala de Sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Avellaneda a los 4 días del mes de diciembre de 2008.

M

Silvia Luna

Silvia Luna
SECRETARIA
H. CONCEJO DELIBERANTE AVELLANEDA



Armando Bertolotto

Armando Bertolotto
PRESIDENTE
H. CONCEJO DELIBERANTE AVELLANEDA

Avellaneda, 4 de diciembre de 2008



REGISTRO OFICIAL DE ORDENANZAS.
DECRETOS, RESOLUCIONES
Y COMUNICACIONES

ORDENANZA registrada

bajo el N° 21332



Graciela Aguirre

SUBDIRECTORA DE COORDINACION ADMINISTRATIVA
H. C. D. DE AVELLANEDA

GA

Municipalidad de Avellaneda



2610

- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

ZGE

ZONA de
GESTIÓN
ESPECIAL

FOLIO

4

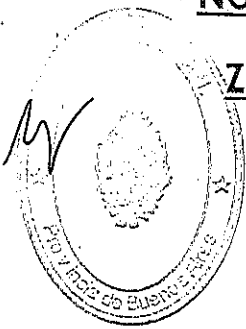


44

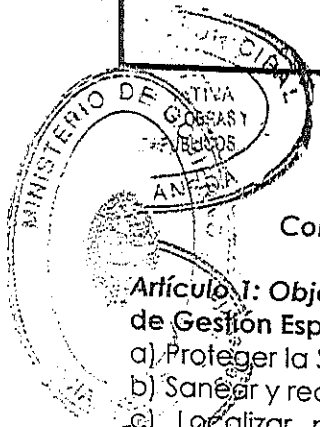
ANEXO I

- Norma Reguladora Básica Urbana -

Zona de Gestión Especial (ZGE)



Handwritten signature



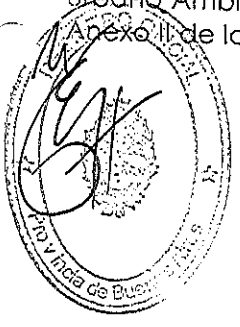
COMISIÓN DELIBERANTE
DE AVELLANEDA
Exp. N°

TITULO I: NORMAS GENERALES.
Conceptos, objetivos y aprobación del Plan Maestro.

Artículo 1: Objetivos - La NORMA REGULADORA BÁSICA URBANA de la Zona de Gestión Especial (ZGE) tiene los siguientes objetivos:
a) Proteger la Selva Marginal del Río de la Plata
b) Sanear y recuperar las cavas
c) Localizar población y actividades en un entorno ambientalmente sustentable

Artículo 2: Se declara Zona de Gestión Especial (ZGE) al espacio urbano ambiental delimitado en el Plano que obra como Anexo II y Anexo III de la presente Ordenanza.

Artículo 3: Aprobación Plan Maestro - Se aprueba como Plan Maestro Urbano Ambiental de la Zona de Gestión Especial (ZGE) el que obra como Anexo II de la presente Ordenanza.



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

TÍTULO II: CESIONES URBANÍSTICAS.

H. CONCEJO DELIBERANTE
DE AVELLANEDA

Fs. 46

Expte. Nº

Artículo 4: Obligatoriedad de Cesión. Siguiendo con lo establecido por la Ley 8912, la presente Ordenanza establece que se deberá cumplir con lo graficado en el Plano de Cesiones de Anexo IV de la presente Ordenanza. En caso de que aparezcan, al momento de realizarse las mensuras finales, diferencias en relación a las parcelas a conformar, indicadas en el Anexo IV, su adecuación final será tomada como válidas, a consideración del Departamento Ejecutivo, a los efectos de la aplicación de esta Ordenanza y a las nuevas nomenclaturas catastrales que surjan de las mensuras citadas.

Artículo 5: Autorización - La autorización total o parcial para el inicio del desarrollo será conferida una vez aceptada la aprobación parcial y/o total de las obras de infraestructura, Servicios generales y las propias edificaciones por parte del Departamento Ejecutivo Municipal. Dichas obras de infraestructura y equipamiento urbano que sean necesarias serán realizadas íntegramente y a su costo por el titular y Desarrollador del Plan Maestro que se autoriza en la presente ordenanza. Además deberá haber presentado, a través de un profesional competente el plano de Mensura, división y Cesión de calles, espacios públicos y otros predios que pasaran al dominio Municipal (**DISTRITO 101 ZONA D - ZONA DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO Y CULTURAL CON PARQUE NATURAL; DISTRITO 104 - AMBIENTAL PARQUE DE AGUA - DISTRITO 105 - PARQUE AMBIENTAL AVELLANEDA; DISTRITO 106 - PARQUE RIBEREÑO AVELLANEDA**) para su visado municipal.

Artículo 6: Modificaciones del Plan Maestro - En caso de que aparezcan, al momento de realizarse los proyectos particularizado finales, diferencias en relación al modelo indicado en el Anexo II, su adecuación final será tomada como válidas, a consideración del Departamento Ejecutivo, a los efectos de la aplicación de esta Ordenanza. En el caso de que surjan incorporaciones sustanciales al Plan Maestro, el Departamento Ejecutivo elevará la propuesta a consideración del Honorable Concejo Deliberante.

Artículo 7: Normas complementarias y supletorias - En los casos no previstos por la presente Ordenanza el Departamento Ejecutivo aplicará Normas complementarias o supletorias contemplando los parámetros y criterios urbanísticos permitidos en las Leyes Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes. (F.O.S. - F.O.T. -, etc.)

ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

TITULO III: NORMAS ESPECÍFICAS
Delimitaciones territoriales del Plan Maestro.

H. CONCEJO DEL MUNICIPIO
DE AVELLANEDA
Expte. N° 47

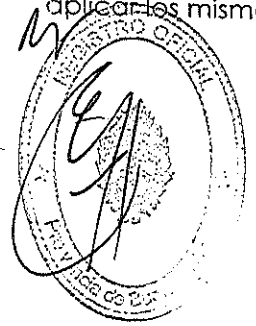
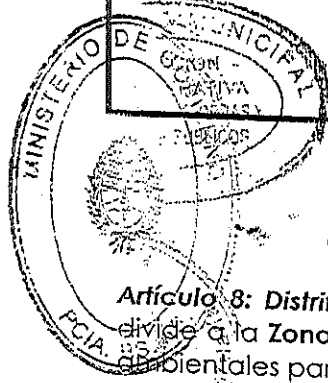
Artículo 8: Distrito - Distrito es el área geográfica en que el Plan Maestro divide a la Zona de Gestión Especial (ZGE), asignándole directrices urbano ambientales particulares.-

Artículo 9: Zona - Zona es el área geográfica, dentro de un Distrito, a la que la presente Ordenanza asigna normas urbanísticas de uso y ocupaciones del suelo, específicas y homogéneas en toda su extensión. Se aprueban como Distritos y Zonas las identificadas en el plano de Zonificación y sus características, usos e indicadores urbanísticos, los que se desarrollan en los Anexo I y III de la presente Ordenanza.

Artículo 10: Zona de Usos Específicos - Es aquel recorte de espacio urbano comprendido por parcelas destinadas a la localización de usos singulares, con características y normas particulares en función de proyectos especiales. Dichos proyectos serán aprobados en función de una Evaluación Urbano Ambiental, de acuerdo a los procedimientos establecidos por esta Ordenanza y los organismos de controles correspondientes establecidos en este Municipio.

Artículo 11: Determinación de nuevos Distritos y zonas urbanizadas y reservas - Los espacios urbanos que, en lo sucesivo, se incorporen a la Zona de Gestión Especial (ZGE), deben adoptar las directrices urbano ambientales y reglas de ocupación y uso del suelo vigentes para el Distrito o Zona a la cual se integran.-

Artículo 12: Valores del Factor de Ocupación Total (FOT) - los valores referenciales del FOT establecido en esta norma incluyen los incrementos o premios establecidos por el Decreto Ley 8912/77, por lo tanto no se podrán aplicar los mismos en esta Zona de Gestión Especial (ZGE).



- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

TITULO IV: NORMAS URBANÍSTICAS

Capítulo I: DISTRITO 101-
DISTRITO EQUIPAMIENTO URBANO AVELLANEDA

H. CONCEJO DELIBERANTE
DE AVELLANEDA
Fs. 48

Artículo 12: El sector identificado en el Plan Maestro como **Distrito 101** se denomina **DISTRITO EQUIPAMIENTO URBANO AVELLANEDA** y resulta delimitado en el Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Anexo III.

Artículo 14: Directrices urbanísticas - **El Distrito 101** queda destinado a la localización de RESIDENCIA, COMERCIO, ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, EMPRESAS Y ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS.

Carácter:

El Distrito prevé la localización de usos educativos, culturales, recreativos, comerciales, residenciales, equipamientos urbanos de salud, administrativos públicos y de seguridad, como así también actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter del distrito.

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo III.

Artículo 15: Zonificación - El **Distrito 101** se divide en CINCO (5) Zonas, conforme el plano de Anexo III:

Zona A:

Zona residencial.

Zona B:

Zona equipamiento urbano, comercial y residencial.

Zona C:

Zona equipamiento urbano, comercial, hotelero, empresarial y de salud.

Zona D:

Zona de equipamiento educativo y usos complementarios.

Zona E:

Zona de equipamiento recreativo, cultural y comercial

- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

Artículo 16: DISTRITO 101 ZONA A

Carácter:

La zona está destinada a la localización de uso residencial y residencial estudiantil, como así también actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter de la zona.

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Anexo III.

Usos predominantes:

- Residencial de mediana densidad
- Residencial estudiantil
- Estudios profesionales
- Consultorios médicos

Usos complementarios:

- Gastronomía, comercio diario, estacionamiento público y privado
- Esparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector.
- Usos complementarios a los principales

Indicadores urbanísticos:

Ocupación:

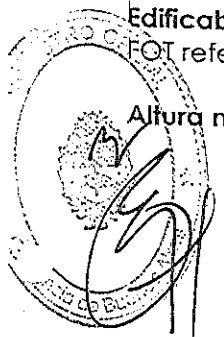
FOS referencial: 0,40

Edificabilidad:

FOT referencial: 3,50

Alfura máxima referencial: 38 m

H. CONCEJO DELIBERANTE
DE AVELLANEDA
Fs. 49



Artículo 17: DISTRITO 101 ZONA B

Carácter:

La zona está destinada a la localización de uso comercial, administrativo privada y empresarial, como así también actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter de la zona.

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Anexo III.

Usos predominantes:

Comercial a escala local
Oficinas administrativas privadas
Estudios profesionales
Consultorios médicos
Gimnasio

Usos complementarios:

Gastronomía, estacionamiento público y privado.
Esparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector.
Usos complementarios a los principales

Indicadores urbanísticos:

Ocupación:

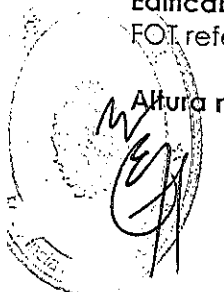
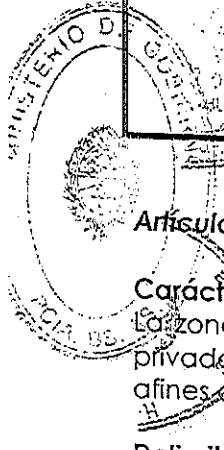
FOS referencial: 0,50

Edificabilidad:

FOT referencial: 4

Altura máxima referencial: 38 m

M. CONCEJO DELIBERANTE
DE AVELLANEDA
Expte. N° 50



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

Artículo 18: DISTRITO 101 ZONA C

Carácter:

La zona está destinada a la localización de equipamiento urbano educativo, de salud y control, como así también actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter de la zona.

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Anexo III.

Usos predominantes:

Culto: templos y servicios afines

Equipamiento educativos públicos:

Guarderías, establecimientos preescolares, primarios, secundarios, especiales y superiores.

Equipamiento de Salud

Centro o servicio médico u odontológico.

Clínicas, dispensario, Prestación de primeros auxilios.

Usos complementarios:

Gastronomía, Gimnasio y spa, comercio diario, estacionamiento público y privado.

Esparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector

Usos complementarios a los principales

Indicadores urbanísticos:

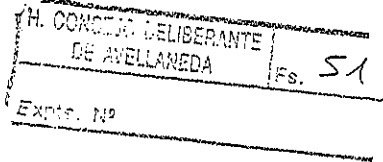
Ocupación:

FOS referencial: 0,50.

Edificabilidad:

FOT referencial: 3,50

Altura máxima referencial: 38 m



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

Artículo 19: DISTRITO 101 ZONA D - ZONA DE EQUIPAMIENTO EDUCATIVO Y CULTURAL CON PARQUE NATURAL

H. CONCEJO DE AVELLANEDA
52

Carácter:

La zona está destinada a la localización de equipamiento educativo y cultural con parque natural destinado al desarrollo de actividades recreativas, de esparcimiento e investigación ambiental. Previéndose usos comerciales y residencial estudiantil, como así también actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter de la zona.

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Anexo III.

Usos predominantes:

- Equipamiento educativo Universitario
- Equipamiento educativo terciario
- Equipamiento educativo público
- Equipamiento de salud
- Equipamiento de seguridad y control comunal
- Recreación y esparcimiento
- Hotelería universitaria
- Biblioteca
- Auditorio

Usos complementarios:

- Gastronomía, comercio diario, estacionamiento público y privado.
- Esparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector.
- Usos complementarios a los principales

Indicadores urbanísticos:

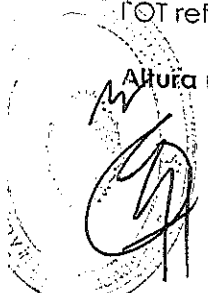
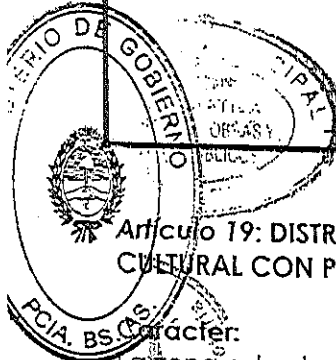
Ocupación:

FOS referencial: 0,50

Edificabilidad:

LOT referencial: 2

Altura máxima referencial: 24 m



Artículo 20: DISTRITO 101 ZONA E

Carácter:

La zona está destinada a la localización de equipamiento particularizado para actividades de eventos culturales, sociales, conferencias y convenciones, como así también actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter de la zona

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Anexo III.

Usos predominantes:

- Equipamiento Cultural:
- Auditorium y salas de conferencias,
- Sala de exposiciones, permanentes o transitorias
- Museos y galerías de arte
- Salones de Conferencias
- Biblioteca

Usos complementarios:

- Gastronomía, estacionamiento público y privado.
- Esparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector
- Usos complementarios a los principales

Indicadores urbanísticos:

Ocupación:

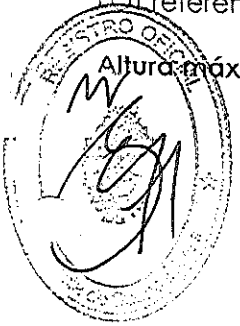
FOS referencial: 0,60

Edificabilidad:

FOT referencial: 2

Altura máxima referencial: 24 m

H. CONCEJO DELIBERANTE DE AVELLANEDA	Fs. 53
Expte. N°	



TITULO IV: NORMAS URBANÍSTICAS

Capítulo II: DISTRITO 102

DISTRITO RESIDENCIAL PARQUE DE AGUA AVELLANEDA

H. CONCEJO DELIBERANTE
DE AVELLANEDA

Fs. 54

Artículo 21: El sector identificado en el Plan Maestro como **Distrito 102** se denomina **DISTRITO RESIDENCIAL PARQUE DE AGUA AVELLANEDA** y resulta delimitado en el Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Anexo III.

Artículo 22: Directrices urbanísticas - El **Distrito 102** queda destinado a la localización de RESIDENCIAL; COMERCIO, HOTELERÍA Y EMPRESAS.

Carácter:

Distrito destinado a la localización del uso residencial, comercial, hotelero y oficinas. El área prevé la localización de usos educativos, culturales, recreativos y eventos en forma localizada, como así también actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter del distrito.

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Anexo III.

Artículo 23: Zonificación - El **Distrito 102** se divide en SIETE Zonas, conforme el Anexo III, según la localización y uso predominante:

Zona A:

Zona residencial y empresarial.

Zona B:

Zona residencial.

Zona C:

Zona comercial y residencial.

Zona D:

Zona de equipamiento recreativo, cultural y comercial.

Zona E:

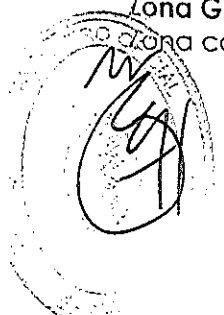
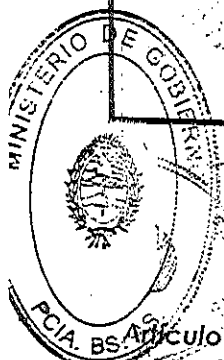
Zona comercial y residencial.

Zona F:

Zona comercial, hotelera y empresarial.

Zona G:

Zona comercial y residencial.



Artículo 24: DISTRITO 102 ZONA A

Carácter:

La zona está destinada a la localización del uso residencial y empresarial, como así también actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter de la zona.

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Anexo III.

Usos Predominantes

- Residencia multifamiliar de densidad media
- Oficina administrativa privada
- Estudio profesional
- Consultorio médico

Usos complementarios

- Gastronomía, estacionamiento público y privado.
- Esparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector
- Usos complementarios a los principales

Indicadores urbanísticos:

Ocupación:

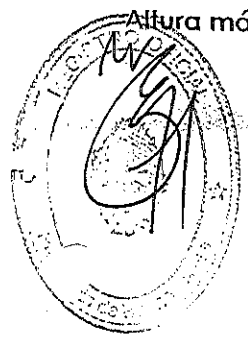
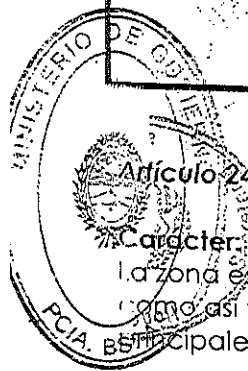
FOS referencial: 0,4

Edificabilidad:

FOT referencial: 2,5

Altura máxima referencial: 35 m

CONCEJO DELICENCIANTE
DE AVELLANEDA
Exp. N° 55



- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

Artículo 25: DISTRITO 102 ZONA B

Carácter:

La zona está destinada a la localización del uso residencial, como así también actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter de la zona.

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Anexo III.

Usos Predominantes

Residencial multifamiliar de densidad media
Estudios profesionales
Consultorios

Usos complementarios

Gastronomía, gimnasio, estacionamiento público y privado.
Eparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector
Usos complementarios a los principales

Indicadores urbanísticos:

Ocupación:

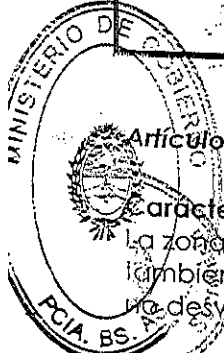
FOS referencial: 0,40

Edificabilidad:

FOT referencial: 3,0

Altura máxima referencial: 48 m

H. COMPLEJO DELIMITANTE
DE AVELLANEDA
Folio 56
Expte. Nº



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

Artículo 26: DISTRITO 102 ZONA C

Carácter:

La zona está destinada a la localización del uso residencial multifamiliar de densidad media, como así también actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter de la zona.

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Anexo III.

Usos Predominantes

Residencial multifamiliar de densidad media
Estudios profesionales
Consultorios

Usos complementarios

Gastronomía, gimnasio, estacionamiento público y privado.
Eparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector
Usos complementarios a los principales

Indicadores urbanísticos:

Ocupación:

FOS referencial: 0,60

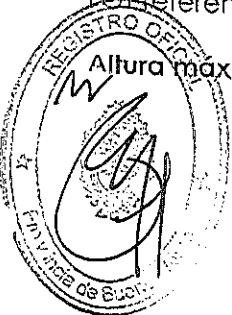
Edificabilidad:

FOT referencial: 3,0

Altura máxima referencial: 18 m

M. CONCEJO DEL
DE AVELLANEDA

57



H. CONCEJO
DE AVELLANEDA

Res. 58

Expto. N°

Artículo 27: DISTRITO 102 ZONA D

Carácter:

La zona está destinada a la localización de equipamiento particularizado para actividades de eventos, culturales, sociales, conferencias y convenciones, como así también actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter de la zona.

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Anexo III.

Usos predominantes:

Equipamiento Cultural:

Auditorio y salas de conferencias,

Sala de exposiciones, permanentes o transitorias

Museos y galerías de arte, etc.

Salones de Conferencias

Biblioteca

Usos complementarios:

Gastronomía, estacionamiento público y privado.

Esparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector

Usos complementarios a los principales.

Indicadores urbanísticos:

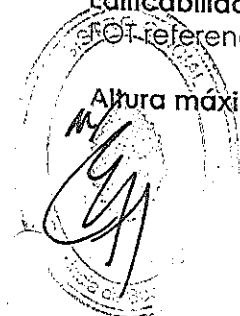
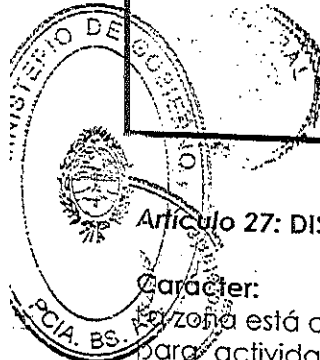
Ocupación:

FOS referencial: 0,60

Edificabilidad:

FOT referencial: 2,0

Altura máxima referencial: 24 m



- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

Artículo 28: DISTRITO 102 ZONA E

Carácter:

Esta zona está destinada a la localización de uso residencial y comercial en planta baja, como así también para las actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter de la zona.

H. CONCEJO DEL
DE AVELLANA
Expte. N° SP

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Anexo III.

Usos Predominantes

Residencial multifamiliar de densidad media
Comercial de frecuencia diaria
Estudios profesionales
Consultorios

Usos complementarios

Gastronomía, gimnasio, estacionamiento público y privado.
Esparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector
Usos complementarios a los principales.

Indicadores urbanísticos:

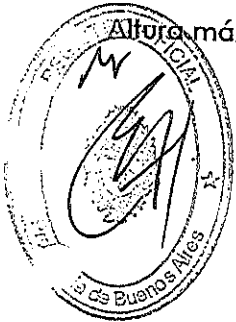
Ocupación:

FOS referencial: 0,50

Edificabilidad:

FOT referencial: 2,50

Altura máxima referencial: 18 m



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

Artículo 29: DISTRITO 102 ZONA F

Carácter:

La zona está destinada a la localización de uso comercial, hotelero y empresarial, como así también para las actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter de la zona.

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Anexo III.

Usos predominantes:

Hotelería
Oficinas
Comercio de frecuencia diaria
Estudios profesionales
Consultorios

Usos complementarios:

Gastronomía, Gimnasio, estacionamiento público y privado
Esparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector
Usos complementarios a los principales.

Indicadores urbanísticos:

Ocupación:

FOS referencial: 0,50

Edificabilidad:

FOT referencial: 4,5

Altura máxima referencial: 95 m

H. CONCEJO
DE AVE:
Expte. N°

60



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

Artículo 30: DISTRITO 102 ZONA G

Carácter:

La zona está destinada a la localización de uso residencial y comercial en planta baja, como así también para las actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter de la zona.

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Anexo III.

Usos Predominantes

- Residencial multifamiliar de densidad media
- Comercial de frecuencia diaria
- Estudios profesionales
- Consultorios

Usos complementarios

- Gastronomía, gimnasio, estacionamiento público y privado.
- Esparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector
- Usos complementarios a los principales.

Indicadores urbanísticos:

Ocupación:

FOS referencial: 0,40

Edificabilidad:

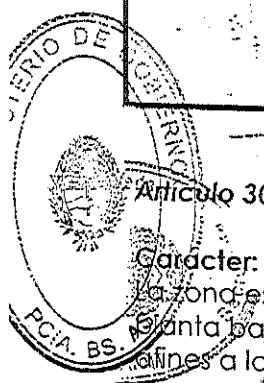
FOT referencial: 3,0

Altura máxima referencial: 38 m

H. CONCEJO
DE AVEL.

61

Expte. Nº



TITULO IV: NORMAS URBANÍSTICAS

Capítulo III: DISTRITO 103

DISTRITO RESIDENCIAL, COMERCIAL Y RECREATIVO, RIBEREÑO
ZONA DE USOS ESPECIFICOS PARA PROYECTOS ESPECIALES

M. CONCEJO
DE AVE

62

Expte. N°

Artículo 31: El sector identificado en el Plan Maestro como **Distrito 103** se denomina **DISTRITO RESIDENCIAL, COMERCIAL Y RECREATIVO, RIBEREÑO - ZONA DE USOS ESPECIFICOS PARA PROYECTOS ESPECIALES** y resulta delimitado en el Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Anexo III.

Artículo 32: Directrices urbanísticas - El **Distrito 103** queda destinado a la localización de USOS SINGULARES y PROYECTOS ESPECIALES **Zona de Usos Específicos**, el área delimita un recorte de espacio urbano y ambiental, sobre la zona ribereña de los Municipios de Avellaneda destinado a la localización de usos en un tejido urbano singulares, con características y normas particulares en función de proyectos especiales. Dichos proyectos serán aprobados en función de una evaluación urbana ambiental, de acuerdo a los procedimientos previstos por esta Ordenanza.

Carácter:

El **Distrito 103** está destinado a la localización de uso residencial, comercial, hotelero y empresarial, recreativo y de esparcimiento, como así también actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter del distrito

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Anexo III.

Artículo 33: Zonificación - El **Distrito 103** se divide en CINCO Zonas, conforme el Anexo III, según la localización y uso predominante:

Zona A:

Zona residencial y comercial.

Zona B:

Zona de equipamiento recreativo y comercial.

Zona C:

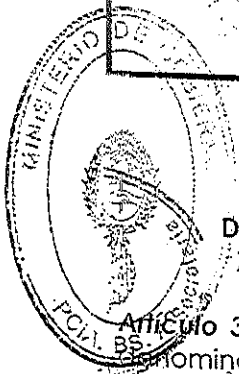
Zona empresarial y comercial.

Zona D:

Zona comercial.

Zona E:

Zona residencial y comercial.



Artículo 34: DISTRITO 103 ZONA A

La zona está destinada a la localización de uso residencial, comercial y empresarial, como así también actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter de la zona.

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Anexo III.

Usos Predominantes

Residencial multifamiliar de densidad media y alta
Centro comercial
Hotelería
Oficinas administración privada
Banco, seguro y finanzas
Estudios y consultorios profesionales

Usos complementarios

Gastronomía, estacionamiento público y privado
Esparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector.
Usos complementarios a los principales.

Indicadores urbanísticos:

Según proyecto especial localizados en zonas de usos específicos

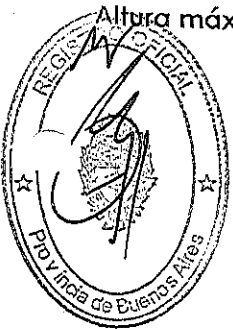
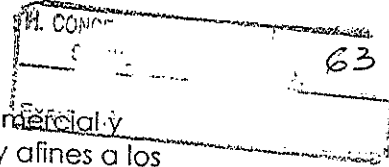
Ocupación:

FOS referencial: 0,40

Edificabilidad:

FOT referencial: 5,0

Altura máxima referencial: 140 m



Artículo 35: DISTRITO 103 ZONA B

M. CONCEJO DELIBERANTE
DE AVELLANEDA
Expte. Nº

Fs. 64

Carácter:

Esta zona está destinada a la localización de equipamiento particularizado para actividades de eventos, culturales, sociales, conferencias y convenciones, como así también actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter de la zona.

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Anexo III.

Usos predominantes:

- Equipamiento Cultural:
- Auditorium y salas de conferencias,
- Sala de exposiciones, permanentes o transitorias
- Museos y galerías de arte
- Salones de Conferencias
- Biblioteca

Usos complementarios:

- Gastronomía, estacionamiento público y privado.
- Esparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector.
- Usos complementarios a los principales.

Indicadores urbanísticos:

Según proyecto especial localizados en zonas de usos específicos

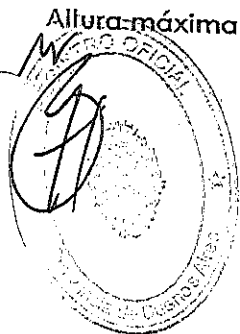
Ocupación:

FOS referencial: 0,60

Edificabilidad:

FOT referencial: 2,50

Altura máxima referencial: 24 m



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

Artículo 36: DISTRITO 103 ZONA C

Carácter:

La zona está destinada a la localización de uso residencial, comercial y empresarial, como así también actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter de la zona.

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Anexo III.

Usos Predominantes

- Residencial multifamiliar de densidad media y alta
- Centro comercial
- Oficinas administración privada
- Estudios y consultorios profesionales
- Banco, seguros y finanzas
- Área de eventos

Usos complementarios

- Gastronomía, comercio diario, estacionamiento público y privado
- Esparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector.
- Usos complementarios a los principales.

Indicadores urbanísticos:

Según proyecto especial localizados en zonas de usos específicos

Ocupación:

FOS referencial: 0,40

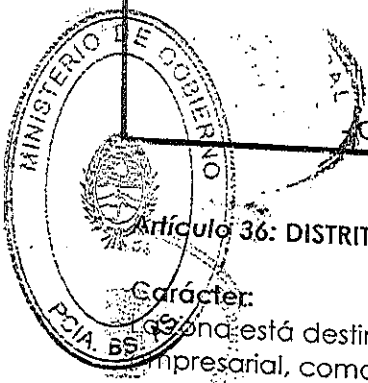
Edificabilidad:

FOT referencial: 5,0

Altura máxima referencial: 110 m

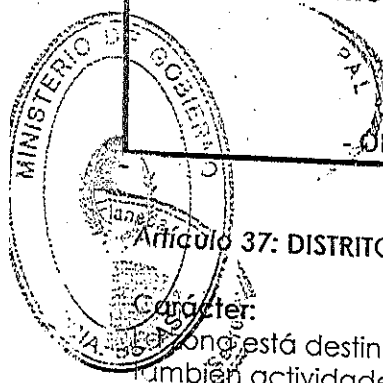
H. CONCEJO DELIBERANTE
DE AVELLANEDA No. 65

Expte. Nº



M
[Handwritten signature]

- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -



Artículo 37: DISTRITO 103 ZONA D

Carácter:

La zona está destinada a la localización de uso comercial, como así también actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter de la zona.

H. CONOCIA
DE
66
Expte. N°

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Anexo III.

Usos Predominantes

Centro comercial
Comercio de frecuencia diaria

Usos complementarios

Gastronomía, gimnasio y spa, estacionamiento público y privado
Esparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector.
Usos complementarios a los principales.

Indicadores urbanísticos:

Según proyecto especial localizados en zonas de usos específicos

Ocupación:

FOS referencial: 0,40

Referencial:

FOT referencial: 2,0

Altura máxima referencial: 10 m

W
CA

H. CONCEJO DELIBERANTE
DE AV. 1921
Expte. Nº 67

Artículo 38: DISTRITO 103 ZONA E

El zona está destinado a la localización de uso residencial, comercial, y empresarial, como así también actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter de la zona.

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Anexo III.

Usos Predominantes

Residencial multifamiliar de densidad media y alta
Centro comercial
Comercio de frecuencia diaria
Estudios y consultorios profesionales
Banco, seguros y finanzas
Área de eventos
Oficinas administración privada

Usos complementarios

Gastronomía, estacionamiento público y privado
Esparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector.
Usos complementarios a los principales.

Indicadores urbanísticos:

Según proyecto especial localizados en zonas de usos específicos

Ocupación:

FOS referencial: 0,60

Edificabilidad:

FOT referencial: 4,50

Altura máxima referencial: 68 m



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

TITULO IV: NORMAS URBANÍSTICAS

Capítulo IV: DISTRITO 104

DISTRITO AMBIENTAL PARQUE DE AGUA AVELLANEDA

H. CONCEJO DELIBERANTE
DE AVELLANEDA

Fs. 68

Expte. Nº

Artículo 39: El sector identificado en el Plan Maestro como **Distrito 104** se denomina **DISTRITO AMBIENTAL PARQUE DE AGUA AVELLANEDA** y resulta delimitado en el Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Proyecto Anexo III.

Artículo 40: Directrices urbanísticas - El **Distrito 104** queda destinado a la PRESERVACION DEL PAISAJE NATURAL y RECUPERACIÓN AMBIENTAL

Carácter:

El distrito está destinado a la preservación del paisaje natural y a la recuperación ambiental de las cavas, transformándola en un espacio ordenador de las condiciones urbanas a partir de sus singulares características ambientales.

El área prevé sobre el parque de agua y en sus bordes de usos públicos, el desarrollo de actividades recreativas, de esparcimiento y deportivas náuticas sin motor siempre que las mismas sean de bajo impacto, como así también se permitirán actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter del distrito.

El Distrito por sus características ambientales, estará sujeto a un plan de manejo, según las recomendaciones dadas por el Estudio de Impacto Ambiental del área. Prohibiéndose el fraccionamiento de la tierra con destinos a usos urbanos

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Anexo III.

Usos Predominantes

Recreación y esparcimiento a cielo abierto

Deportes náuticos sin motor

Circuito de bicisendas y sendas aeróbicas

Usos complementarios

Gastronomía, bares y restaurantes, ventas de artículos complementarios a las actividades predominantes, estacionamientos públicos y privados.

Esparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector.

Usos complementarios a los principales

Indicadores urbanísticos:

Según proyecto evaluado por el Departamento Ejecutivo.

ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

H. CONCEJO DELIPENAS
DE AVELLANEDA

F. 69

Expte. N°

TITULO IV: NORMAS URBANÍSTICAS
Capítulo V: DISTRITO 105
DISTRITO PARQUE AMBIENTAL AVELLANEDA

Artículo 41: El sector identificado en el Plan Maestro como **Distrito 105** se denomina **DISTRITO PARQUE AMBIENTAL AVELLANEDA** y resulta delimitado en el **Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Anexo III.**

Artículo 42: Directrices urbanísticas - El **Distrito 105** queda destinado a la **PRESERVACIÓN DEL AMBIENTE NATURAL Y LA PROTECCIÓN DE LA FLORA Y FAUNA.**

Carácter:

El distrito está destinado a la **CONSERVACIÓN** del ambiente natural, la flora y fauna del área, con acceso público controlado a los efectos de no dañar el medio. **Dicho control estará establecido físicamente por un cerco perimetral que deberá realizar el Desarrollador previo a toda obra civil y/o de infraestructuras,** aislando así esta área del resto de los distritos, pudiendo ser integrada solamente al Distrito 106.

El área prevé el desarrollo de visitas guiadas libres o programadas y actividades de observación e investigación sobre el medio ambiente, siempre que las mismas sean de bajo impacto, como así también se permitirán actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter del distrito.

El Distrito por sus características ambientales, estará sujeto a un plan de manejo, según las recomendaciones dadas por el Estudio de Impacto Ambiental del área. Prohibiéndose el fraccionamiento de la tierra con destinos a usos urbanos.

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Anexo III.

Usos Predominantes

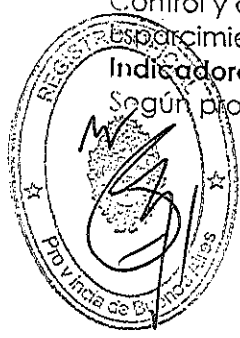
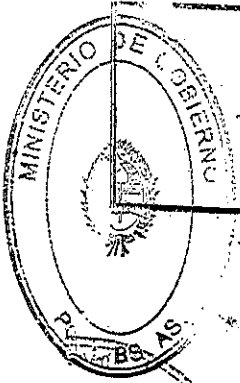
- Recreación y esparcimiento a cielo abierto
- Paseos peatonales
- Uso educativo medio ambiental
- Silios para la observación de la flora y la fauna área

Usos complementarios

- Área de Interpretación del parque ambiental
- Control y administración del área y usos complementarios a los principales
- Esparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector.

Indicadores urbanísticos:

Según proyecto evaluado por el Departamento Ejecutivo.



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

TITULO IV: NORMAS URBANÍSTICAS
Capítulo VI: DISTRITO 106
DISTRITO PARQUE RIBEREÑO AVELLANEDAH. CONCEJO DELIBERANTE
DE AVELLANEDA

Fs. 70

Expte. N°

Artículo 43: El sector identificado en el Plan Maestro como **Distrito 106** se denomina **DISTRITO PARQUE RIBEREÑO AVELLANEDA** y resulta delimitado en el Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Anexo III.

Artículo 44: Directrices urbanísticas - El Distrito 106 queda destinado a la PRESERVACIÓN DE LA SELVA MARGINAL

Carácter:

El distrito está destinado a la CONSERVACIÓN de la Selva Marginal, de alto valor ambiental, conformada por numerosas especies vegetales y animales. A su vez tendrá también el fin de proteger la flora y fauna del área, permitiéndose el acceso público controlado a los efectos de no dañar el medio. **Dicho control estará establecido físicamente por un cerco perimetral que deberá realizar el Desarrollador previo a toda obra civil y/o de infraestructuras**, aislando así esta área del resto de los distritos, pudiendo ser integrada solamente al Distrito 105.

El área prevé el desarrollo de visitas guiadas libres o programadas y actividades de observación e investigación sobre el medio ambiente, siempre que las mismas sean de bajo impacto, como así también se permitirán actividades complementarias y afines a los usos principales que no desvirtúen el carácter del distrito.

El Distrito por sus características ambientales, estará sujeto a un plan de manejo, según las recomendaciones dadas por el Estudio de Impacto Ambiental del área. Prohibiéndose el fraccionamiento de la tierra con destinos a usos urbanos.

Delimitación:

Según Plano de Delimitación de Distritos y Zonas del Anexo III.

Usos Predominantes

Recreación y esparcimiento a cielo abierto

Uso educativo medio ambiental

Paseos peatonales

Sitios para la observación de la flora y la fauna área

Usos complementarios

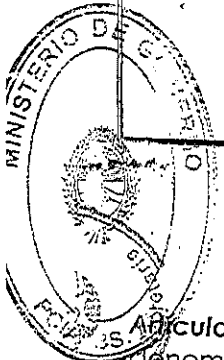
Área de Interpretación del parque ambiental

Control y administración del área y usos complementarios a los principales

Esparcimiento en espacios verdes públicos a escala del sector.

Indicadores urbanísticos:

Según proyecto evaluado por el organismo competente.



Municipalidad de Avellaneda

2610

- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -

ZGE

ZONA de
GESTIÓN
ESPECIAL

FOLIO

31

H. CONCEJO DELIBERANTE
DE AVELLANEDA

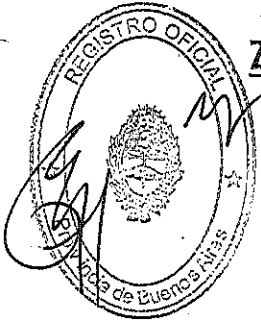
Fs. 71

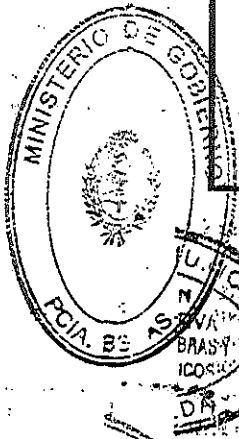
EXPN

ANEXO II

- Plan Maestro Urbano Ambiental -

Zona de Gestión Especial (ZGE)





H. CONCEJO DELIBERANTE
DE AVELLANEDA

Ps. 74

Expte. N°

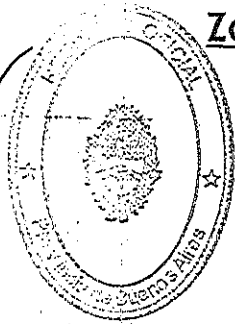
ANEXO III

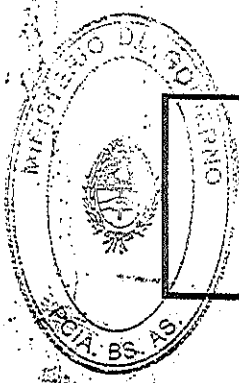
- Delimitación de Distritos y Zonas -

- Plano de Zonificación -

Zona de Gestión Especial (ZGE)

M
EJ





Municipalidad de Avellaneda
2610
- ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN -



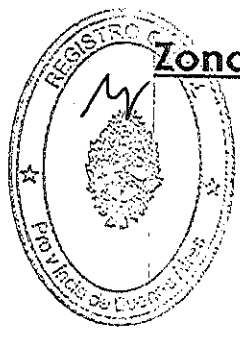
ZGE
ZONA de
GESTIÓN
ESPECIAL

FOLIO
36

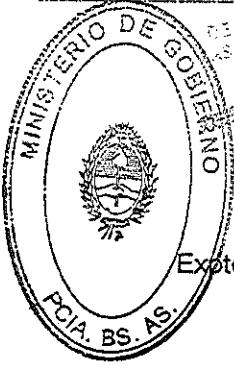
H. CONCEJO DELIBERANTE
DE AVELLANEDA
Expte. N°

ANEXO IV

- Plano de Cesiones -

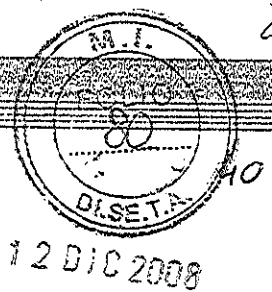


Zona de Gestión Especial (ZGE)



4528

2610



AVELLANEDA, 12 DIC 2008

Expte.: HCD-3-36115 -08 * Int. 2-18381-08
HCD-3-36094 -08 * Int. 2-18236-08

VISTO:

La sanción de las Ordenanzas N° 21.329 y 21.332 por el Honorable Concejo Deliberante y correspondiendo proceder a su promulgación;

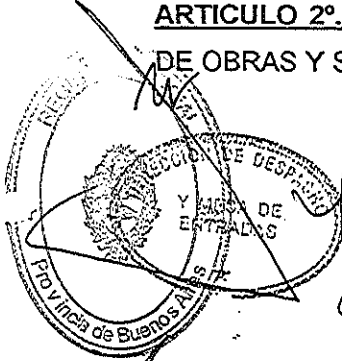
Por ello, el INTENDENTE MUNICIPAL,



D E C R E T A :

ARTICULO 1°.- Promúlganse las Ordenanzas N° 21.329 y 21.332 sancionadas por el Honorable Concejo Deliberante.

ARTICULO 2°.- Regístrese, comuníquese, publíquese y remítase a la SECRETARÍA DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS. Cumplido, archívese.



[Handwritten signature]

Dra. Lilián Graciela Fernández
Secretaría de Gobierno y Seguridad
MUNICIPALIDAD DE AVELLANEDA

[Handwritten signature]
Ing. JORGE HORACIO FERRARESI
INTENDENTE INTERINO
MUNICIPALIDAD AVELLANEDA

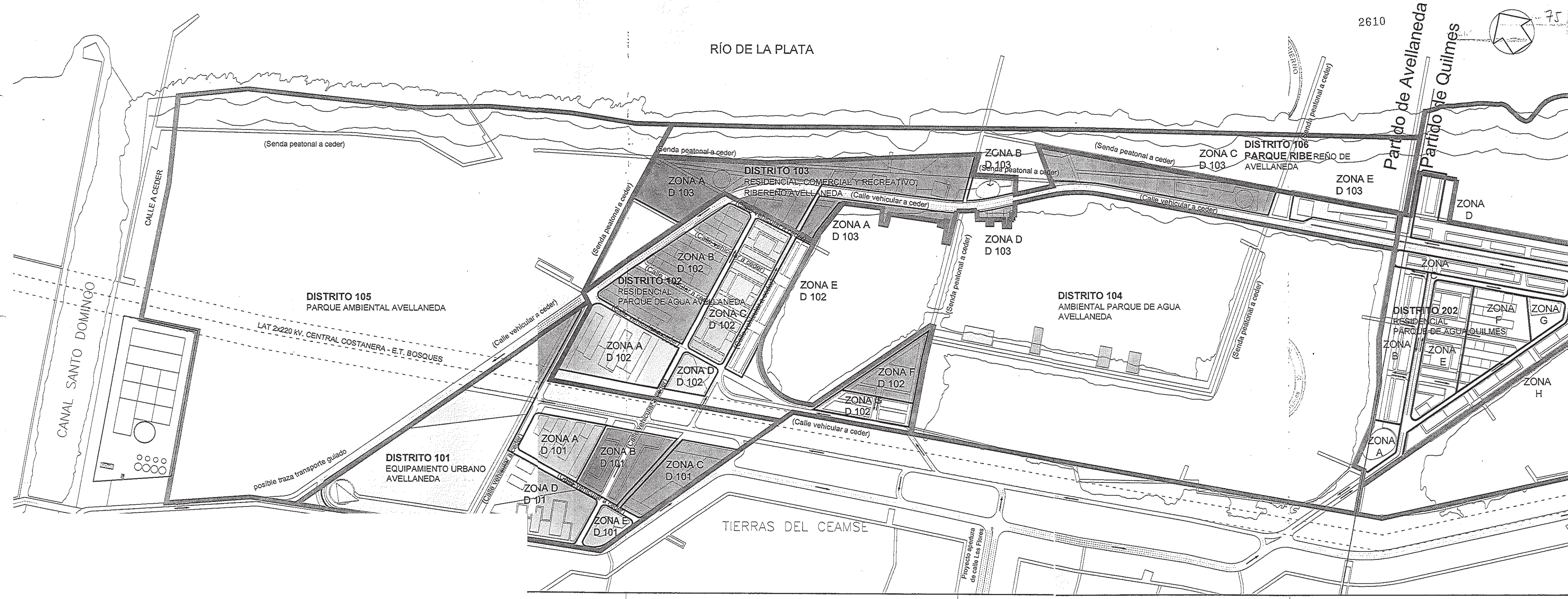
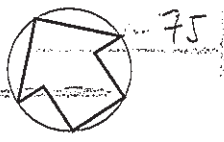
LA COPIA N° 2610
Despachada en
Remitida en la fecha

ARNOLDO RUBEN GUARINO
SUBDIRECTOR DE DESPACHO
DE LA SECRETARIA DE GOBIERNO

2008

RÍO DE LA PLATA

2610



(Senda peatonal a ceder)

CALLE A CEDER

CANAL SANTO DOMINGO

DISTRITO 105
PARQUE AMBIENTAL AVELLANEDA

LAT 2x220 KV. CENTRAL COSTANERA - E.T. BOSQUES

posible traza transporte guiado

DISTRITO 101
EQUIPAMIENTO URBANO
AVELLANEDA

DISTRITO 103
RESIDENCIAL-COMERCIAL Y RECREATIVO
RIBERENO AVELLANEDA

ZONA B
D 103

DISTRITO 106
PARQUE RIBERENO DE
AVELLANEDA

ZONA E
D 103

Partido de Avellaneda
Partido de Quilmes

ZONA D

ZONA A
D 103

ZONA A
D 103

ZONA D
D 103

DISTRITO 102
RESIDENCIAL
PARQUE DE AGUA AVELLANEDA

ZONA B
D 102

ZONA E
D 102

DISTRITO 104
AMBIENTAL PARQUE DE AGUA
AVELLANEDA

ZONA C
D 102

ZONA A
D 102

ZONA D
D 102

ZONA F
D 102

ZONA B
D 102

ZONA A
D 101

ZONA B
D 101

ZONA C
D 101

ZONA D
D 101

ZONA E
D 101

TIERRAS DEL CEAMSE

Proyecto apertura
de calle Las Flores

DISTRITO 202
RESIDENCIAL
PARQUE DE AGUA QUILMES

ZONA A

ZONA B

ZONA C

ZONA D

ZONA E

ZONA F

ZONA G

ZONA H

ZONA I

ZONA J

ZONA K

ZONA L

ZONA M

ZONA N

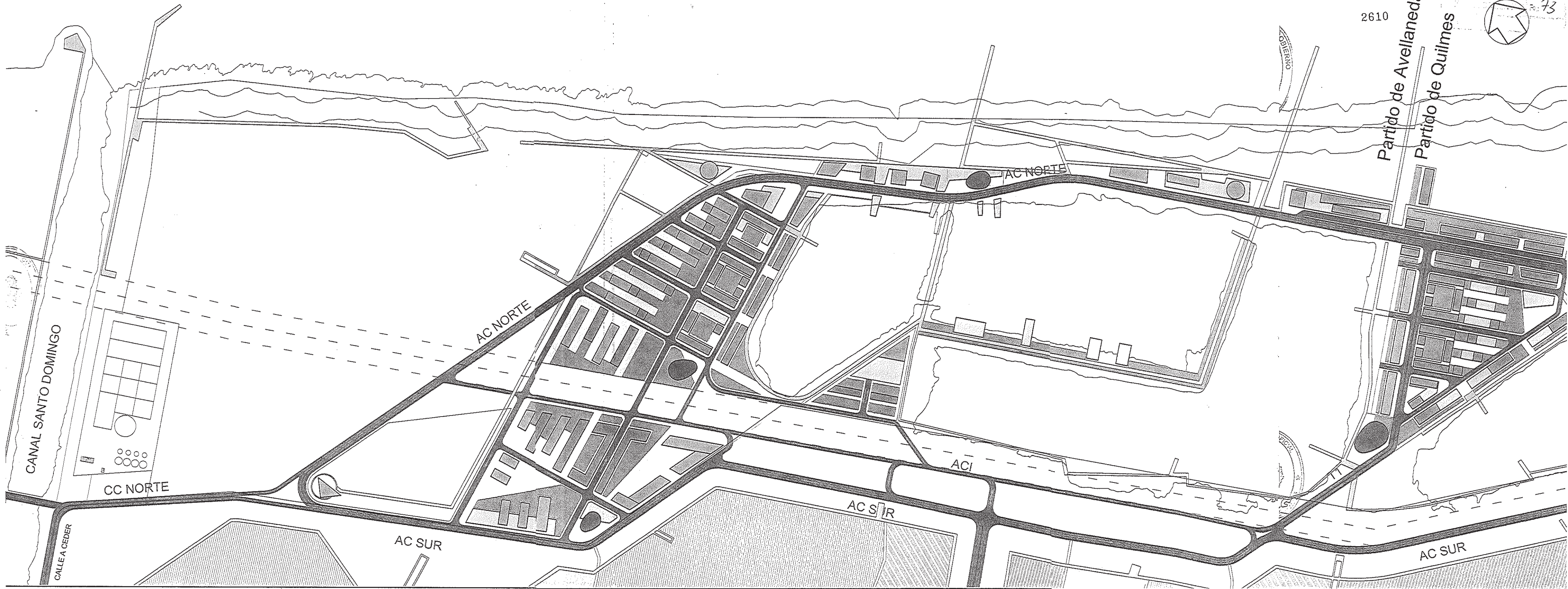
ZONA O

ZONA P

ZONA Q

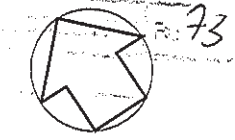
ZONA R

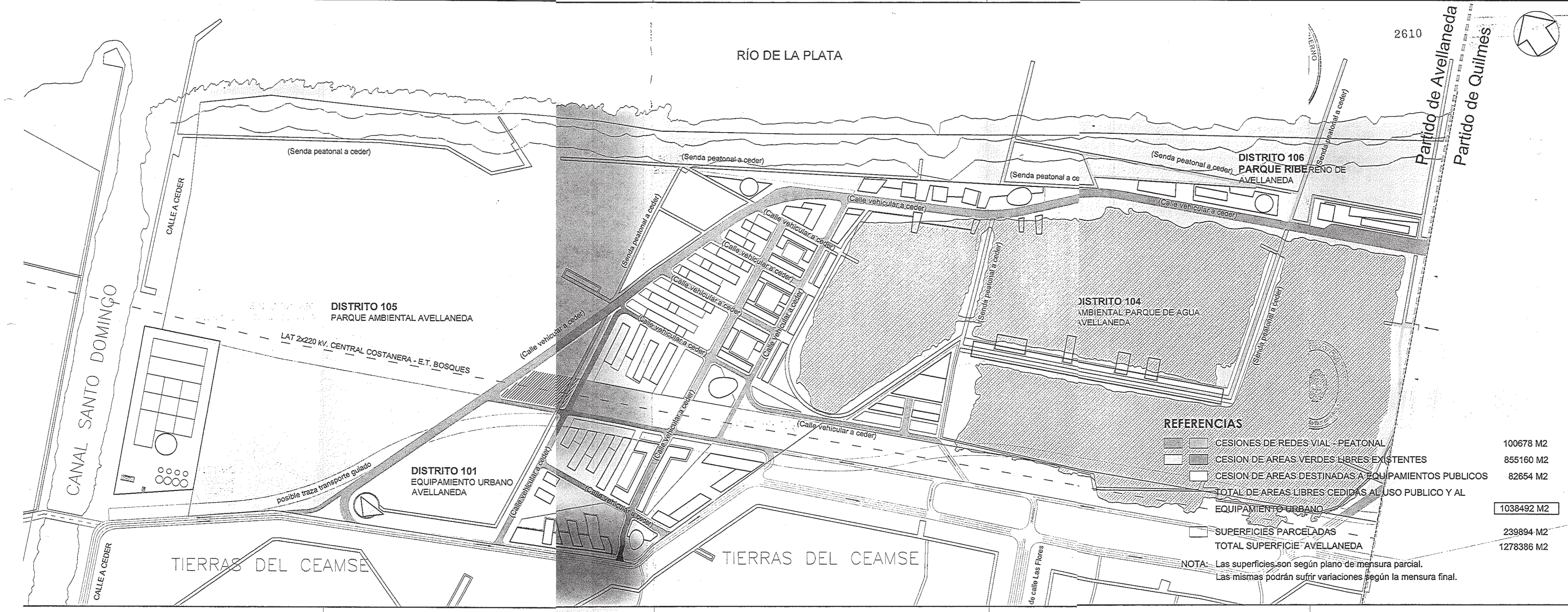
ZONA S



2610

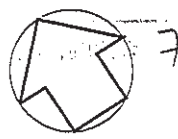
Partido de Avellaneda
Partido de Quilmes





RÍO DE LA PLATA

2610



(Senda peatonal a ceder)

(Senda peatonal a ceder)

(Senda peatonal a ceder)

(Senda peatonal a ceder)

CALLE A CEDER

CANAL SANTO DOMINGO

DISTRITO 105
PARQUE AMBIENTAL AVELLANEDA

LAT 2x220 kv. CENTRAL COSTANERA - E.T. BOSQUES

DISTRITO 101
EQUIPAMIENTO URBANO
AVELLANEDA

posible traza transporte guiado

TIERRAS DEL CEAMSE

TIERRAS DEL CEAMSE

DISTRITO 106
PARQUE RIBERENO DE
AVELLANEDA

DISTRITO 104
AMBIENTAL PARQUE DE AGUA
AVELLANEDA

Partido de Avellaneda
Partido de Quilmes

REFERENCIAS

	CESIONES DE REDES VIAL - PEATONAL	100678 M2	8%
	CESION DE AREAS VERDES LIBRES EXISTENTES	855160 M2	67%
	CESION DE AREAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTOS PUBLICOS	82654 M2	6%
TOTAL DE AREAS LIBRES CEDIDAS AL USO PUBLICO Y AL EQUIPAMIENTO URBANO		1038492 M2	81%
	SUPERFICIES PARCELADAS	239894 M2	19%
TOTAL SUPERFICIE AVELLANEDA		1278386 M2	100%

NOTA: Las superficies son según plano de mensura parcial.
Las mismas podrán sufrir variaciones según la mensura final.

albardón costero y los humedales y el cumplimiento de los requerimientos formulados por los distintos equipos técnicos intervinientes en el estudio presentado, bajo la forma de *recomendaciones y conclusiones*.

- La preservación y el mejoramiento del ambiente debe constituir una cuestión central en la organización de las actividades en el espacio, como así también lo debe ser la generación de una conciencia comunitaria al respecto.
- El proyecto deberá garantizar a la comunidad local, en todo momento, el libre acceso, permanencia y uso, tanto de los espacios verdes naturales y artificiales internos, como de la selva marginal y el río, evitando bajo cualquier concepto que su instalación se constituya como una barrera artificial entre el río y la ciudad.
- El proyecto deberá contemplar las obras necesarias a efectos de no agravar la problemática regional del agua subterránea y que la frecuencia e intensidad de inundaciones no se vea incrementada o agravada ante la reducción de la superficie de amortiguación.



- El proyecto deberá contemplar la provisión de servicios de cloacas, agua y luz.

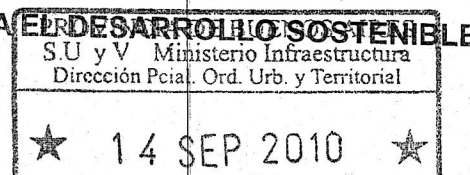
En forma previa a la ejecución de cualquier tipo de obra dentro del predio, la firma deberá obtener la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental en el marco de la Ley N° 11.723, debiendo presentar para ello los pertinentes Estudios de Impacto Ambiental por ante la Autoridad de Aplicación competente para cada caso.

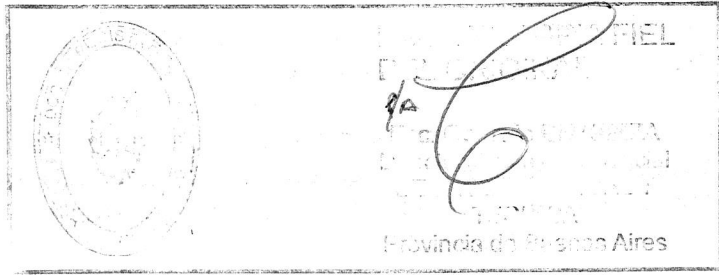


Por último, y en el entendimiento de que es requisito indispensable para todo proyecto sometido a proceso de evaluación ambiental en el marco de la Ley N° 11.723, que previo a la aprobación de cualquiera de las obras a ejecutarse, el predio afectado cuente con el uso del suelo que corresponda a la actividad a desarrollar según las prescripciones del Decreto Ley 8912/77.

Sin otro particular, saludo a usted atentamente.

Ing. FEDERICO JARSUN
Director Provincial de Evaluación
de Impacto Ambiental
ORGANISMO PROVINCIAL PARA EL
DESARROLLO SOSTENIBLE



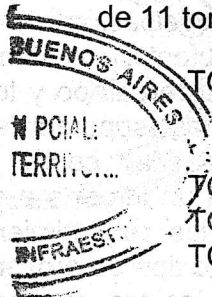


La Plata, 10 de Septiembre de 2010

Sra. Directora Provincial de
Ordenamiento Urbano y Territorial
Ministerio de Infraestructura
Arq. Claudia Viviana Rodríguez
Su Despacho

Visto el expediente N° 4004-13414/08 por el cual la Municipalidad de Avellaneda pone a consideración de este Organismo Provincial el Estudio Ambiental preliminar del proyecto urbanístico denominado Nueva Costa del Plata, a desarrollarse en los Partidos de Avellaneda y Quilmes, y habiendo tomado conocimiento de que la Dirección Provincial a su cargo se encuentra evaluando el cambio de uso del suelo del predio a ser afectado por el mismo en el marco del Decreto Ley 8912, remito a Ud. las consideraciones que surgen de la evaluación de dichas actuaciones.

La documentación en análisis corresponde a la presentación efectuada por la firma Techint S.A. por ante la Municipalidad de Avellaneda, la cual consta de 11 tomos según el siguiente detalle:

 BUENOS AIRES
MUNICIPAL:
TERRITORIAL
INFRAEST.

- TOMO 0.- Informe de avance del informe final. Estudios de línea base, plan de estudio de impacto y de manejo ambiental con matrices.
- TOMO 1.- Propuesta teórica del proyecto (no descriptiva)
- TOMO 2.- Informe sobre la definición de la infraestructura vial.
- TOMO 3.- Infraestructura -- Informe primera etapa: *agua potable, cloaca, gas y electricidad.*
- TOMO 4.- Caracterización socio territorial urbana del área de influencia (preliminar). Informe final referente a valores extremos de vientos, niveles del río, olas. Relevamiento reserva área ribereña. Estudio de los desagües pluviales internos de la urbanización.
- TOMO 5.- Estudio hidráulico de las cuencas externas al predio.
- TOMO 6.- Planos.
- TOMO 7.- Estudios de línea de base. Estudio de impacto y plan de manejo ambiental.
- TOMO 8.- Geología, geomorfología y suelos. Estudio de las características hidrogeológicas. Caracterización hidrodinámica del sistema.
- TOMO 9.- Informe final. Informe ingenieril y ambiental.
- TOMO 10.- Informe final. Caracterización socio territorial urbana del área de influencia.
- TOMO 11.- Protocolos e información agregada del relevamiento del 08/05/2010.

El proyecto en evaluación, consistente en el desarrollo de una urbanización abierta que se emplazará en un predio ubicado entre el relleno sanitario de la Localidad de Wilde y la costa del estuario del Río de la Plata,

 PROVINCIA DE BUENOS AIRES

M /

ocuparía espacios de similares dimensiones en los municipios de Avellaneda y Quilmes y destinaría una superficie aproximada del 50% de su sector territorial como reserva natural. Asimismo, contempla la preservación de la franja costera en toda el área involucrada, manteniendo como mínimo un ancho de aproximadamente 80 metros desde la ribera hacia el interior, que incluye el sector de la playa, los juncales, el albardón y la selva marginal, componentes fundamentales del paisaje costero en ambos municipios.

El sector de emplazamiento se ubica en la zona de influencia de la planicie aluvial del Río de la Plata, e involucra una superficie de desarrollo aproximadamente rectangular, cuyos bordes son el canal Santo Domingo al NO, el predio de la Papelera Smurfit-Kappa al SE, la ribera del Río de la Plata al NE y el Relleno Sanitario del CEAMSE linderos a la autopista Buenos Aires – La Plata al SO.

El estudio presentado se corresponde con una etapa de anteproyecto. En este sentido, considera la posibilidad de que una actividad de carácter urbano, con perfil netamente residencial-comercial y alta integración al río, pueda desarrollarse en ese tramo de la costa, destacando principalmente la intención de permitir el libre acceso de la comunidad local al Río de la Plata y que el desarrollo de este sector actúe como punto de reactivación integral de la costanera de ambos partidos.

Según cita la presentación, ha habido activa participación de los estamentos municipales responsables en temática ambiental en ambos partidos, los que habrían supervisado y auditado las tareas de campo y toma de muestras de los recursos aire, suelo, sedimentos y aguas (superficiales y subterráneas). Al respecto, la Municipalidad de Avellaneda, como real conocedora de la problemática ambiental de la zona, eleva un informe a este OPDS en el que certifica que los estudios contemplan los requerimientos mínimos establecidos en los términos de referencia para este tipo de proyectos y que los informes presentados dan cumplimiento a todos los requerimientos efectuados de acuerdo a las características del emprendimiento y su área de implantación.

Por lo expuesto y de acuerdo a la documentación presentada para esta etapa inicial, esta Dirección Provincial no encuentra objeciones a la propuesta preliminar, debiéndose tener en cuenta las siguientes consideraciones para la etapa de Proyecto y Estudio de Impacto Ambiental definitivos:

- La localización de actividades y la modalidad e intensidad de ocupación de espacios deberá realizarse con criterio racional, a fin de prevenir situaciones críticas, evitando interrelaciones de usos del suelo que resulten inconvenientes principalmente a la selva marginal y la ribera. El mismo criterio deberá aplicarse conforme el tipo e intensidad de las relaciones funcionales que vinculan a las distintas áreas entre sí.
- La zona costera deberá entenderse como de reserva natural orientada al bien común, como un exponente de indudable valor ecológico, tanto para la región, como para la comunidad de ambos municipios. En tal sentido, el proyecto deberá asegurar la máxima protección posible del

