



Fecha de Sanción: 28 de noviembre de 2007.-  
Expediente H.C.D.: N°: 15175 Letra: "D" ---  
Expediente D.E.: N°: 5020 Letra: --- Año: 2007.-

**VISTO:-**

El expediente municipal N° 5020/07 por el cual la firma "Desarrollos Urbanos del Quequén S.A." propone la materialización de un emprendimiento inmobiliario bajo la modalidad "Club de Campo", en las parcelas designadas catastralmente como 701 H y 701 AH; y

**CONSIDERANDO:-**

Que lo peticionado se halla previsto en el Decreto - Ley N° 8912 y Decretos N° 1549/83 y 9404/86 de la Provincia de Buenos Aires;

Que según la normativa antes citada, la Municipalidad es la que debe evaluar en primera instancia, si lo solicitado es factible de materializar en el lugar y región geográfica propuesta, considerando aspectos funcionales, urbanísticos, paisajísticos, etc. para dicho emprendimiento;

Que según la Ley Orgánica de las Municipalidades, es facultad de las mismas, dictar las Ordenanzas correspondientes a la zonificación de usos e indicadores urbanísticos en todo el Partido;

Que de acuerdo a la Ordenanza 2005/81 de Zonificación según Usos, las mencionadas parcelas se encuentran dentro de la zona sujeta a estudio de Quequén, en la cual se podrán autorizar asentamientos intensivos en aquellos sectores constituidos por médanos ya fijados y que cuentan con agua potable en cantidad y calidad;

Que según surge de los informes realizados por la Secretaría de Planeamiento y Medio Ambiente, el lugar posee características singulares y apropiados para afectarse a la localización de uso residencial de baja densidad;

Que la proponente "Desarrollos Urbanos del Quequén S.A.", requiere disponer de la seguridad jurídica y administrativa que le permitan proseguir con los trámites de convalidación técnica preliminar (prefactibilidad) que el mencionado Decreto 9404/86 requiere para Clubes de Campo, y que deben ser tramitados ante los organismos de Ley de la Provincia de Buenos Aires;

POR TODO ELLO EL H. CONCEJO DELIBERANTE, en uso de sus legítimas atribuciones sanciona la siguiente:-

**ORDENANZA N° 6165/07**

**ARTÍCULO 1°:-** Autorízase un permiso precario de radicación de un "Club de Campo" en el bien catastrado como Circunscripción XIV, Sección Rural, Parcelas 701 H y 701 AH, localidad de Quequén de este Partido de Necochea, en un todo de acuerdo a lo establecido por el Decreto Ley N° 8912 y Decretos Reglamentarios de la Provincia de Buenos Aires.

**ARTÍCULO 2°:-** El presente permiso precario de radicación se otorga por un plazo de cinco (5) años corridos desde su homologación por la





Fecha de Sanción: 28 de noviembre de 2007.-  
Expediente H.C.D.: Nº: 15175 Letra: "D" ---  
Expediente D.E.: Nº: 5020 Letra: --- Año: 2007.-

Provincia de Buenos Aires, a los efectos de dar el marco jurídico/ administrativo para la gestión de todas las tramitaciones de Ley, vencido el plazo de cinco (5) años, podrán operar las siguientes dos circunstancias:

- 1 - Si el Beneficiario de la radicación del Club de Campo, ha reunido las condiciones necesarias para ejecutar el emprendimiento, ha efectuado las diligencias administrativas correspondientes hasta lograr su aprobación por los Organismos Provinciales de Ley, la radicación tendrá carácter definitivo.-
- 2 - Si el beneficiario de la radicación del Club de Campo, no ha efectuado las gestiones y diligenciamientos necesarios para proseguir con el emprendimiento solicitado de Club de Campo, o se han efectuado parcialmente o ha desistido por inacción u omisión, por lo que no ha obtenido la aprobación de los Organismos Provinciales de Ley en el plazo de cinco (5) años, la radicación vencerá automáticamente sin que ello implique derecho alguno del dueño o tenedor a título de dueño.

**ARTÍCULO 3º:**- El presente permiso precario de radicación no significa prioridad o privilegio alguno a favor del solicitante, en desmedro de posibles nuevas presentaciones en la zona.

**ARTICULO 4º:**- A los efectos mencionados en el artículo 1º de la presente Ordenanza se crea el Distrito Residencial Extraurbano 5 (DRE5) desafectándose para ello una parte de la zona sujeta a estudio del Área Complementaria de Quequén. La nueva zona tendrá las siguientes características  
**CARÁCTER:**- Zona destinada a la localización de uso residencial de baja densidad bajo la modalidad de "Club de Campo".-

**DELIMITACIÓN:**- Sector comprendido por las parcelas catastradas como Circ. XIV - Secc. Rural - Parcelas 701 "h" y 701 "ah" de Quequén

**SUBDIVISIÓN:**- unidad mínima de parcela: frente mínimo de veinte metros (20 mts) y superficie, mínima de novecientos metros cuadrados (900 m<sup>2</sup>). El parcelamiento de la tierra será preferentemente irregular debiendo respetarse a tal efecto la topografía del lugar. Las parcelas irregulares que se proyecten deberán admitir la inscripción de un rectángulo con las dimensiones reglamentarias mínimas establecidas en la presente Ordenanza. En parcelas en esquinas al menos uno de los frentes deberá respetar la medida mínima de 20 mts exigida para el resto de los lotes.-

**INDICADORES BÁSICOS:**

- F.O.S.: máximo sobre cota de parcela: 0,4
- F.O.T.: máximo uso residencial: 0,4
- Densidad poblacional neta máxima: 100 hab/ha (0,010 hab/m<sup>2</sup>).
- Incremento del F.O.T y densidad : no se permite salvo por unificación de parcelas (10 %) del indicado.-

**ESPACIO URBANO:**- El centro libre de manzana se definirá mediante un retiro de fondo obligatorio mínimo de 5 metros (5.00 m) el que deberá ser parquizado y/o forestado y no podrá ser utilizado bajo cota de parcela.-

**USOS PERMITIDOS:**- Urbanización cerrada "Club de Campo".-

**TIPOLOGÍA EDILICIA:** Se realizará tipología de perímetro libre.-

**DISPOSICIONES PARTICULARES:**

- Plano Límite: 7 mts.-
- Retiro de frente obligatorio: mínimo 5 mts.-



**Secretaría de Planeamiento y Medio Ambiente.****VISTO:**

La Ordenanza N° 6165/07, por el cual se autoriza un permiso precario de radicación de un "Club de Campo" en el bien catastrado como Circunscripción XIV, Sección Rural, Parcelas 701 H y 701 AH, localidad de Quequén de este Partido de Necochea, en un todo de acuerdo a lo establecido por el Decreto Ley N° 8912 y Decretos Reglamentarios de la Provincia de Buenos Aires.

**CONSIDERANDO:**

Que lo peticionado se halla previsto en el Decreto-Ley N° 8912 y Decretos N° 1549/83 y 9404/86 de la Provincia de Buenos Aires.

Que según la normativa antes citada, la Municipalidad es la que debe evaluar en primer instancia, si lo solicitado es factible de materializar en el lugar y región geográfica propuesta, considerando aspectos funcionales, urbanísticos, paisajísticos, etc. para dicho emprendimiento.

Que según la Ley Orgánica de las Municipales, es facultad de las mismas, dictar las Ordenanzas correspondientes a la zonificación de usos e indicadores urbanísticos en todo el Partido.

Que de acuerdo a la Ordenanza 2005/81 de Zonificación según Usos las mencionadas parcelas se encuentran dentro de la Zona Sujeta a estudio de Quequén en la cual se podrán autorizar asentamientos intensivos en aquellos sectores constituidos por médanos ya fijados y que cuentan con agua potable en cantidad y calidad.

Que según surge de los informes realizados por la Secretaría de Planeamiento y Medio Ambiente el lugar posee características singulares y apropiadas para afectarse a la localización de uso residencial de baja densidad.

Que la proponente "Desarrollos Urbanos del Quequén S.A.", requiere disponer de la seguridad jurídica y administrativa que le permitan proseguir con los trámites de convalidación técnica preliminar (prefactibilidad) que el mencionado Decreto 9404/86 requiere para Clubes de Campo, y que deben ser tramitados ante los organismos de Ley de la Provincia de Buenos Aires.

Que este Departamento Ejecutivo estima procedente promulgar la misma.

EL INTENDENTE MUNICIPAL DEL PARTIDO DE NECOCHEA, en uso de sus legítimas atribuciones, expide el siguiente:

**DECRETO**

**ARTÍCULO N° 1:** Promúlgase la Ordenanza N° 6165/07 sancionada por el Honorable Concejo Deliberante en Sesión Ordinaria realizada a los veintiocho días del mes de noviembre de dos mil siete.

**ARTICULO N° 1.-** Autorízase un permiso precario de radicación de un "Club de Campo" en el bien catastrado como Circunscripción XIV, Sección Rural, Parcelas 701 H y 701 AH, localidad de Quequén de este Partido de Necochea, en un todo de acuerdo a lo establecido por el Decreto-Ley N° 8912 y Decretos Reglamentarios de la Provincia de Buenos Aires.-

**ARTICULO N° 2.-** El presente permiso precario de radicación se otorga por un plazo de cinco (5) años corridos desde su homologación por la Provincia de Buenos Aires, a los efectos de dar el marco jurídico / administrativo para la gestión de todas las tramitaciones de Ley, vencido el plazo de cinco (5) años, podrán operar las siguientes dos circunstancias:

1.- Si el Beneficiario de la radicación del Club de Campo, ha reunido las condiciones necesarias para ejecutar el emprendimiento, ha efectuado las diligencias administrativas correspondientes hasta lograr su aprobación por los Organismos Provinciales de Ley, la radicación tendrá carácter de definitivo.-

2.- Si el beneficiario de la radicación del Club de Campo, no ha efectuado las gestiones y diligenciamientos necesarios para proseguir con el emprendimiento solicitado de Club de Campo, o se han efectuado parcialmente o ha desistido por inacción u omisión, por lo que no ha obtenido la aprobación de los Organismos Provinciales de Ley en el plazo de cinco (5) años, la radicación vencerá automáticamente sin que ello implique derecho alguno del dueño o tenedor a título de dueño.-



ARTICULO Nº 3.- El presente permiso precario de radicación no significa prioridad o privilegio alguno a favor del solicitante, en desmedro de posibles nuevas presentaciones en la zona.-

ARTICULO Nº 4.- A los efectos mencionados en el Art. 1º de la presente Ordenanza se crea el Distrito Residencial Extraurbano 5 (DRE5) desafectándose para ello una parte de la zona sujeta a Estudio del Area Complementaria de Quequén. La nueva zona tendrá las siguientes características:

- o **CARACTER:** Zona destinada a la localización de uso residencial de baja densidad bajo la modalidad de "Club de Campo".
- o **DELIMITACION:** Sector comprendido por las parcelas catastradas como Circ. XIV - Secc. Rural - Parcelas 701 "h" y 701 "ah" de Quequén
- o **SUBDIVISION:** Unidad mínima de parcela: Frente mínimo de veinte metros (20 mts.) y superficie mínima de novecientos metros cuadrados (900 m²). El parcelamiento de la tierra será preferentemente irregular debiendo respetarse a tal efecto la topografía del lugar. Las parcelas irregulares que se proyecten deberán admitir la inscripción de un rectángulo con las dimensiones reglamentarias mínimas establecidas en la presente Ordenanza. En parcelas en esquinas al menos uno de los frentes deberá respetar la medida mínima de 20 mts exigida para el resto de los lotes.
- o **INDICADORES BASICOS:**
  - o F.O.S.: máximo sobre cota de parcela: 0,4
  - o F.OT.: máximo uso residencial: 0,4
  - o Densidad Poblacional neta máxima: 100 hab/ha. (0,010 hab/m2).
  - o Incremento del F.O.T. y Densidad: no se permite salvo por unificación de parcelas (10%) del indicado.
  - o **ESPACIO URBANO:** El centro libre de manzana se definirá mediante un retiro de fondo obligatorio mínimo de cinco metros (5.00 m.), el que deberá ser parquizado y/o forestado y no podrá ser utilizado bajo cota de parcela.
  - o **USOS PERMITIDOS:** Urbanización Cerrada "Club de Campo"
  - o **TIPOLOGIA EDILICIA:** Se realizará tipología de perímetro libre.
  - o **DISPOSICIONES PARTICULARES:**
    - Plano Límite: 7 mts.
    - Retiro de Frente obligatorio: mínimo 5 mts.
    - Retiro Lateral Obligatorio: mínimo 3 mts. a ejes divisorios

ARTICULO Nº 5.- Las construcciones a realizarse en los predios que conforman la presente urbanización, deberán regirse en general por las normas que fija el Código de Edificación de Necochea y en particular por las cláusulas establecidas en la presente Ordenanza.

ARTICULO Nº 6.- Las calles perimetrales a la urbanización, deberán librarse al uso público forestadas y en condiciones de circulación aceptables al tránsito vehicular, debiendo preverse a tal efecto el entoscado o compactación del terreno, garantizando el libre escurrimiento de las aguas de lluvia.

ARTICULO Nº 7.- Deberán cederse las reservas para equipamiento comunitario y espacio verde y libre público de acuerdo a lo establecido por el artículo 56 de la Ley 8912/77, cuyo diseño deberá estar incluido en el proyecto general del emprendimiento.

ARTICULO Nº 8.- La documentación necesaria para obtener la convalidación técnica preliminar del presente emprendimiento, deberá ser presentada ante el Municipio, previo su elevación a la autoridad provincial correspondiente, la cual comprende:

- Certificado de aptitud del predio otorgado por la Dirección Provincial de Hidráulica.
- Certificado de aprobación de la fijación y forestación del suelo otorgado por el Ministerio de Asuntos Agrarios.
- Certificado de prefactibilidad de provisión de agua (cualitativo y cuantitativo) en relación a la cantidad de usuarios prevista, otorgado por Obras Sanitarias.
- Plano del anteproyecto urbanístico sobre la base de medidas según título y / o catastro, según lo establecido en el Decreto 9404/86.

ARTICULO Nº 9º.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo y Demás.

ARTICULO Nº 2.- Regístrese, cúmplase, tome conocimiento Secretarías y Subsecretarías.

REGISTRADO BAJO Nº 2520

Dr. MARTÍN SARAGIBAR  
Secretario de Planeamiento  
y Medio Ambiente



Dr. DANIEL A. MOLINA  
Intendente Municipal





H. CONCEJO DELIBERANTE  
NECOCHEA



Fecha de Sanción: 28 de noviembre de 2007.-  
 Expediente H.C.D.: Nº: 15175 Letra: "D" —  
 Expediente D.E.: Nº: 5020 Letra:— Año: 2007.-

- Retiro Lateral Obligatorio mínimo 3 mts a ejes divisorios.-

**ARTICULO 5º:-** Las construcciones a realizarse en los predios que conforman la presente urbanización, deberán regirse en general por las normas que fija el Código de Edificación de Necochea y en particular por las cláusulas establecidas en la presente Ordenanza.

**ARTICULO 6º:-** Las calles perimetrales a la urbanización, deberán librarse al uso público forestadas y en condiciones de circulación aceptables al tránsito vehicular, debiendo preverse a tal efecto el entoscado o compactación del terreno, garantizado el libre escurrimiento de las aguas de lluvia.


**ARTICULO 7º:-** Deberán cederse las reservas para equipamiento comunitario y espacio verde y libre público de acuerdo a lo establecido por el artículo 56º de la Ley 8912/77 , cuyo diseño deberá estar incluido en el proyecto general del emprendimiento.

**ARTICULO 8º:-** La documentación necesaria para obtener la convalidación técnica preliminar del presente emprendimiento, deberá ser presentada ante el Municipio, previo su elevación a la autoridad provincial correspondiente, la cual comprende:

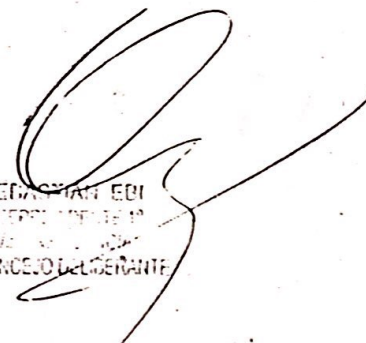
- Certificado de aptitud del predio otorgado por la Dirección Provincial de Hidráulica.-
- Certificado de aprobación de la fijación y forestación del suelo otorgado por el Ministerio de Asuntos Agrarios.-
- Certificado de prefactibilidad de provisión de agua (cualitativo y cuantitativo ) en relación a la cantidad de usuarios prevista, otorgado por Obras Sanitarias.-
- Plano del anteproyecto urbanístico sobre la base de medidas según título y/ o catastro, según lo establecido en el Decreto 9404/86.-

**ARTICULO 9º:-** Comuníquese al Departamento Ejecutivo y demás.-

Dada en la Sala de Sesiones del H. Concejo Deliberante en la ciudad de Necochea, en Sesión Ordinaria realizada a los veintiocho días del mes de noviembre de dos mil siete.-

  
 Dña. MARÍA JULIA FORNER  
 S. SECRETARÍA  
 H. CONCEJO DELIBERANTE



  
 SECRETARÍA DE  
 ASUNTOS AGRARIOS  
 H. CONCEJO DELIBERANTE