



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

2019 - Año del centenario del nacimiento de Eva María Duarte de Perón

Resolución

Número:

Referencia: EX-2019-37860297-GDEBA-DTAMGGP - Convalidación Técnica Final (Factibilidad) - Altos de San José

VISTO el EX-2019-37860297-GDEBA-DTAMGGP, relacionado con la Convalidación Técnica Final (Factibilidad) del Barrio Cerrado “Altos de San José”, a desarrollarse en el predio designado catastralmente como: Circunscripción II, Sección B, Fracción 4, Parcela 1 del partido de San Miguel, y

CONSIDERANDO:

Que en el orden N° 2 obra solicitud de inicio del trámite formulado por el Fideicomiso Inmobiliario Altos de San José quien acredita personería con la documentación obrante en el orden N° 3;

Que conforme a lo exigido por el Anexo II de la Resolución N° RESOL-2018-167-GDEBA-MJGM surge que el peticionante ha cumplimentado en el citado expediente con: a) la Resolución ADA N° 423/19 por la cual se concede la ampliación del plazo de un (1) año, oportunamente acordado por Resolución ADA N° 252/17, por un (1) año más, para ejecutar obras de desagües pluviales (orden N° 5); b) la Resolución del ADA N° 726/14 por la cual se aprueban los planos de proyecto de obra sanitaria (orden N° 6); c) Constancia de cumplimiento de normas profesionales emitido por el Colegio de Arquitectos de la provincia de Buenos Aires (orden N° 7); d) Compromiso de forestación aprobado por la comuna (orden N° 8); Declaración de Impacto Ambiental (orden N° 9); e) Memoria Descriptiva Final del emprendimiento (orden N° 10); f) Plano de Mensura (orden N° 11); g) Plano del Proyecto Urbanístico Definitivo (orden N° 12); h) Proyecto de Red de Energía Eléctrica aprobado por el ente prestador del servicio (orden N° 14); i) Reglamento urbanístico y de edificación aprobado por el municipio (orden N° 15); j) Resolución de este Ministerio N° 503/2019 que otorga la Convalidación Técnica Preliminar (orden N° 18); k) Envolvente del emprendimiento (orden N° 19); l) Informe de Dominio expedido por el Registro de la Propiedad Inmueble de la provincia de Buenos Aires (orden N° 22) y; ll) Proyecto de Obras Viales y Red de Circulación Interna Aprobado el Municipio (orden N° 34);

Que en el orden N° 18 obra copia de la Resolución N° RESOL-2019-503-GDEBA-MGGP, por el cual se le otorgó la Convalidación Técnica Preliminar (Prefactibilidad) al Proyecto de Barrio Cerrado “Altos de San José”;

Que en el orden N° 23 tomó intervención la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, quien se expidió respecto a la documentación presentada, a las características del emprendimiento y su adecuación urbanística y legal, informando que el proyecto se ajusta a lo establecido por el Decreto N° DECTO-2018-1072-GDEBA-GPBA, Resolución N° RESOL-2018-167-GDEBA-MJGM y demás disposiciones particulares, por lo que aconseja el otorgamiento de la Convalidación Técnica Final (Factibilidad);

Que ha tomado la intervención de su competencia la Asesoría General de Gobierno;

Que la presente medida se dicta en los términos y atribuciones conferidas por el Decreto-Ley N° 8912/77, artículos 7° del Decreto N° 9404/86, 4° y 8° del Decreto N° 27/98, el Decreto N° DECTO-2018-1072-GDEBA-GPBA, y la Resolución N° RESOL-2018-167-GDEBA-MJGM;

Por ello,

EL MINISTRO DE GOBIERNO
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
RESUELVE

ARTICULO 1°. Otorgar la Convalidación Técnica Final (Factibilidad) al proyecto de Barrio Cerrado “Altos de San José”, ubicado en el partido de San Miguel, el cual se desarrollará en el predio designado catastralmente como Circunscripción II, Sección B, Fracción 4, Parcela 1 del partido de San Miguel, cuya superficie es de 209.321,89 m2. conforme copia de Plano Urbanístico y Memoria Técnica que como Anexo Único (IF-2019-40505827-GDEBA-DPOUYTMGGP), forma parte integrante de la presente Resolución.

ARTICULO 2°. El proyecto de Barrio Cerrado mencionado en el artículo 1° consta de doscientas cuarenta y siete (247) viviendas unifamiliares.

ARTICULO 3°. Otorgar a la Convalidación Técnica Final (Factibilidad) aprobada en el artículo 1°, un plazo de vigencia de 5 (cinco) años conforme a lo establecido en el Anexo II de la Resolución N° RESOL2018-167-GDEBA-MJGM, contados a partir de la fecha de la presente.

ARTÍCULO 4°. Disponer que el Barrio Cerrado “Altos de San José” deberá adecuarse a las previsiones del Código Civil y Comercial de la Nación que regulan este tipo de emprendimientos, en la oportunidad que disposiciones específicas regulen la adecuación de los conjuntos inmobiliarios.

ARTÍCULO 5°. Registrar, comunicar a la firma “Fideicomiso Inmobiliario Altos de San José”, a la Municipalidad de San Miguel, y pasar a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial. Cumplido, archivar.

Digitally signed by DE LA TORRE Joaquin
Date: 2019.12.03 18:45:27 ART
Location: Provincia de Buenos Aires

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE
JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,
ou=SUBSECRETARIA para la MODERNIZACION DEL
ESTADO, serialNumber=CUIT 30715471511
Date: 2019.12.03 18:45:36 -03'00'

**- BARRIO CERRADO -
"ALTOS DE SAN JOSE"**

MEMORIA TÉCNICA

1.- Descripción General:

El proyecto contempla el desarrollo de un Emprendimiento Urbanístico destinado en forma predominante a uso residencial permanente. El emprendimiento contará con todo el equipamiento e infraestructura necesario para tal destino. El emprendimiento se desarrollará bajo el esquema de "Barrio Cerrado" según decreto 27/98.

2.- Ubicación:

El desarrollo inmobiliario Altos de San José se ubicará en la ciudad de San Miguel, partido de San Miguel, en una parcela de 21,75 has que surge del plano de mensura, unificación y subdivisión de las parcelas 23b y 23e de la Circunscripción II, como nomenclatura catastral de origen, y que fuera tramitado por expte 4130-62381-08 y aprobado por la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires como 131 - 25 - 2011.

3.- Principales Actividades a desarrollar en los Espacios Comunes:

Los espacios comunes corresponden a circulaciones y zonas parqueadas. Su destino es el de esparcimiento en general, accesos parqueados, y circulación vehicular y peatonal parqueadas con la arboleda original del predio mas el aporte aboreo a realizar.

4.- Régimen de subdivisión y de dominio a adoptar:

Se adoptará el régimen de subdivisión de Conjuntos Inmobiliarios Especiales según lo establecido en el código Civil y Comercial de la Nación .

5.- Número de parcelas previstas, como así también número de viviendas unifamiliares o multifamiliares:

El proyecto contempla un total de doscientas cuarenta y siete (247) parcelas.

6.- Densidad bruta y densidad neta residencial, expresada en habitantes / hectárea, y en unidades de vivienda por hectáreas (para el proyecto):

Densidad Bruta del emprendimiento (expresado en total de habitantes por total de hectáreas del emprendimiento) es de 1.692 habitantes para un total de 21,1586 hectáreas o sea una Densidad Bruta de 80 habitantes/hectárea, y de (expresado en total de viviendas por el total de hectáreas) 19 viviendas/hectárea.

Densidad Neta del emprendimiento (expresada en habitantes por superficie total de las parcelas de vivienda) es de 988 habitantes para un superficie de 15,9096 hectáreas o sea una Densidad Neta de 62 habitantes/hectárea, y de (expresado en total de viviendas por superficie total de las parcelas de vivienda) 16 viviendas/hectárea.

7.- Forma en que se prevé efectuar el suministro de agua potable:

Se ha previsto que el suministro de agua potable se realizará mediante un sistema de redes de impulsión y distribución según la resolución 726 del 4 de Septiembre de 2014 de la Autoridad del Agua que se adjunta.

8.- Forma en que se prevé efectuar el suministro de electricidad:

El emprendimiento contará con una red de electricidad que garantice el suministro de electricidad trifásica a cada lote y a los sectores comunes. Ya que se encuentra localizado dentro del área de concesión de la empresa distribuidora de electricidad Edenor SA., todas las obras de redes necesarias para suministrar servicio a las unidades funcionales se realizarán según proyectos aprobados por la empresa. Lo mismo vale para la construcción civil de los pilares de acometida y demás obras civiles necesarias.

9.- Forma en que se prevé evacuar los líquidos cloacales, indicando el tratamiento a dar a estos últimos, cuando así corresponda:

Está previsto que las excretas domiciliarias sean eliminadas mediante un sistema de recolección por cañerías domiciliarias y conducidas a un punto de volcado según la resolución 726 del 4 de Septiembre de 2014 de la Autoridad del Agua que se adjunta.

10.- Forma en que se prevé evacuar las aguas pluviales

Está previsto que las aguas de los terrenos escurran por los espacios de circulación hasta desembocar finalmente en el arroyo Los Berros según el estudio evaluado y aprobado en la resolución 252 del 5 de Abril de 2017 de la Autoridad del Agua que se adjunta.

11.- Tratamiento de calles internas y de la vía de conexión con la red externa:

Las calles internas serán consolidadas y desaguarán mediante zanjas a cielo abierto, según lo aprobado por la Autoridad del Agua.

El proyecto contempla que el emprendimiento cuente con un acceso directo desde la Av. Ricardo Balbín, a través de la calle originada entre las parcelas 10 y 11 según el plano 131 – 25 – 2011.

12.- Sistema a adoptar para la recolección de residuos:

La recolección de residuos domiciliaria, será realizada de manera interna y serán dispuestos en el lugar de fácil acceso desde el exterior del barrio para la recolección y disposición final por parte de la municipalidad.

13.- Indicación del compromiso de forestación de las medias calles perimetrales a ceder:

Las medias calles perimetrales a ceder, serán forestadas de acuerdo a lo solicitado por la comuna.

14.- Equipamiento previsto para el área de esparcimiento (si corresponde):

No está previsto establecer instalaciones para el esparcimiento dentro del predio.

15.- Desarrollo del Balance de Superficies:

El cuadro que a continuación se presenta, corresponde a los datos previstos para el proyecto.

Sup. del Emprendimiento	211.586,82 m2
Sup. Total de las Parcelas del Emprendimiento	159.096,02 m2
Sup. Espacios Circulatorios	46.645,36 m2
Sup. Espacios Comunes	5.845,44 m2

16.- Cesión de Espacios Verdes y Libres Públicos y reservas para Equipamiento Comunitario (Art. 56° de la Ley 8912/77):

Las superficies a ceder por ambos conceptos se materializaron en el plano 131 – 25 – 2011.

Detalle de las superficies:

Espacio Verde y Libre Público:	10.197,20 m2
Reserva para Equipamiento Comunitario:	2.720,83 m2


DIEGO JAVIER PALADINO
ARQUITECTO
MAT. CAPBA N° 21843



Arg. MARIANA S. LÓPEZ
Asesora
C.A.P.B.A. Dist. IV



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
2019 - Año del centenario del nacimiento de Eva María Duarte de Perón

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Referencia: Memoria Descriptiva Final

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 3 pagina/s.

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,
ou=SUBSECRETARIA para la MODERNIZACION DEL ESTADO, serialNumber=CUIT 30715471511
Date: 2019.11.04 15:53:41 -03'00'

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE
JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,
ou=SUBSECRETARIA para la MODERNIZACION DEL
ESTADO, serialNumber=CUIT 30715471511
Date: 2019.11.04 15:53:42 -03'00'

PLANILLA DE UNIDADES PRIVATIVAS

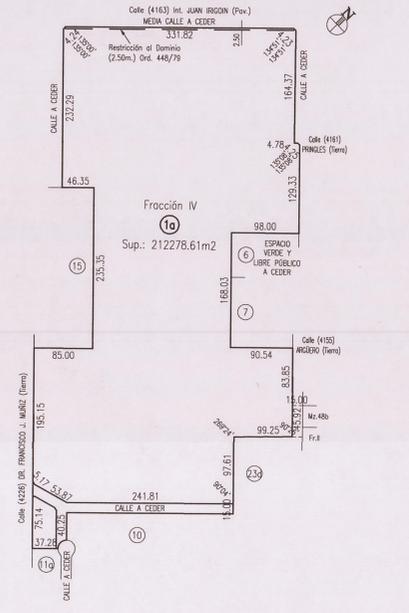
UP	SUPERFICIE	UP	SUPERFICIE	UP	SUPERFICIE
1	607.32	81	671.99	161	625.72
2	610.12	82	674.99	162	628.72
3	600.13	83	666.47	163	624.44
4	600.14	84	618.66	164	615.00
5	600.14	85	609.45	165	615.00
6	600.15	86	742.05	166	615.00
7	600.16	87	607.28	167	615.00
8	619.00	88	639.11	168	615.00
9	608.43	89	639.11	169	615.00
10	600.97	90	639.11	170	615.00
11	600.97	91	639.11	171	615.00
12	600.97	92	639.11	172	615.00
13	600.97	93	639.11	173	615.00
14	600.97	94	639.11	174	615.00
15	600.97	95	639.11	175	615.00
16	600.97	96	639.11	176	615.00
17	604.03	97	639.11	177	615.00
18	604.03	98	639.11	178	615.00
19	600.97	99	639.11	179	615.00
20	600.97	100	639.11	180	615.00
21	600.97	101	639.11	181	615.00
22	600.97	102	639.11	182	615.00
23	600.97	103	639.11	183	615.00
24	600.97	104	639.11	184	615.00
25	600.97	105	639.11	185	615.00
26	600.97	106	639.11	186	615.00
27	600.97	107	639.11	187	615.00
28	600.97	108	639.11	188	615.00
29	600.97	109	639.11	189	615.00
30	600.97	110	639.11	190	615.00
31	600.97	111	639.11	191	615.00
32	600.97	112	639.11	192	615.00
33	600.97	113	639.11	193	615.00
34	600.97	114	639.11	194	615.00
35	600.97	115	639.11	195	615.00
36	600.97	116	639.11	196	615.00
37	600.97	117	639.11	197	615.00
38	600.97	118	639.11	198	615.00
39	600.97	119	639.11	199	615.00
40	600.97	120	639.11	200	615.00
41	600.97	121	639.11	201	615.00
42	600.97	122	639.11	202	615.00
43	600.97	123	639.11	203	615.00
44	600.97	124	639.11	204	615.00
45	600.97	125	639.11	205	615.00
46	600.97	126	639.11	206	615.00
47	600.97	127	639.11	207	615.00
48	600.97	128	639.11	208	615.00
49	600.97	129	639.11	209	615.00
50	600.97	130	639.11	210	615.00
51	600.97	131	639.11	211	615.00
52	600.97	132	639.11	212	615.00
53	600.97	133	639.11	213	615.00
54	600.97	134	639.11	214	615.00
55	600.97	135	639.11	215	615.00
56	600.97	136	639.11	216	615.00
57	600.97	137	639.11	217	615.00
58	600.97	138	639.11	218	615.00
59	600.97	139	639.11	219	615.00
60	600.97	140	639.11	220	615.00
61	600.97	141	639.11	221	615.00
62	600.97	142	639.11	222	615.00
63	600.97	143	639.11	223	615.00
64	600.97	144	639.11	224	615.00
65	600.97	145	639.11	225	615.00
66	600.97	146	639.11	226	615.00
67	600.97	147	639.11	227	615.00
68	600.97	148	639.11	228	615.00
69	600.97	149	639.11	229	615.00
70	600.97	150	639.11	230	615.00
71	600.97	151	639.11	231	615.00
72	600.97	152	639.11	232	615.00
73	600.97	153	639.11	233	615.00
74	600.97	154	639.11	234	615.00
75	600.97	155	639.11	235	615.00
76	600.97	156	639.11	236	615.00
77	600.97	157	639.11	237	615.00
78	600.97	158	639.11	238	615.00
79	600.97	159	639.11	239	615.00
80	600.97	160	639.11	240	615.00
81	600.97	161	639.11	241	615.00
82	600.97	162	639.11	242	615.00
83	600.97	163	639.11	243	615.00
84	600.97	164	639.11	244	615.00
85	600.97	165	639.11	245	615.00
86	600.97	166	639.11	246	615.00
87	600.97	167	639.11	247	615.00
88	600.97	168	639.11	248	615.00
89	600.97	169	639.11	249	615.00
90	600.97	170	639.11	250	615.00
91	600.97	171	639.11	251	615.00
92	600.97	172	639.11	252	615.00
93	600.97	173	639.11	253	615.00
94	600.97	174	639.11	254	615.00
95	600.97	175	639.11	255	615.00
96	600.97	176	639.11	256	615.00
97	600.97	177	639.11	257	615.00
98	600.97	178	639.11	258	615.00
99	600.97	179	639.11	259	615.00
100	600.97	180	639.11	260	615.00
101	600.97	181	639.11	261	615.00
102	600.97	182	639.11	262	615.00
103	600.97	183	639.11	263	615.00
104	600.97	184	639.11	264	615.00
105	600.97	185	639.11	265	615.00
106	600.97	186	639.11	266	615.00
107	600.97	187	639.11	267	615.00
108	600.97	188	639.11	268	615.00
109	600.97	189	639.11	269	615.00
110	600.97	190	639.11	270	615.00
111	600.97	191	639.11	271	615.00
112	600.97	192	639.11	272	615.00
113	600.97	193	639.11	273	615.00
114	600.97	194	639.11	274	615.00
115	600.97	195	639.11	275	615.00
116	600.97	196	639.11	276	615.00
117	600.97	197	639.11	277	615.00
118	600.97	198	639.11	278	615.00
119	600.97	199	639.11	279	615.00
120	600.97	200	639.11	280	615.00
121	600.97	201	639.11	281	615.00
122	600.97	202	639.11	282	615.00
123	600.97	203	639.11	283	615.00
124	600.97	204	639.11	284	615.00
125	600.97	205	639.11	285	615.00
126	600.97	206	639.11	286	615.00
127	600.97	207	639.11	287	615.00
128	600.97	208	639.11	288	615.00
129	600.97	209	639.11	289	615.00
130	600.97	210	639.11	290	615.00
131	600.97	211	639.11	291	615.00
132	600.97	212	639.11	292	615.00
133	600.97	213	639.11	293	615.00
134	600.97	214	639.11	294	615.00
135	600.97	215	639.11	295	615.00
136	600.97	216	639.11	296	615.00
137	600.97	217	639.11	297	615.00
138	600.97	218	639.11	298	615.00
139	600.97	219	639.11	299	615.00
140	600.97	220	639.11	300	615.00
141	600.97	221	639.11	301	615.00
142	600.97	222	639.11	302	615.00
143	600.97	223	639.11	303	615.00
144	600.97	224	639.11	304	615.00
145	600.97	225	639.11	305	615.00
146	600.97	226	639.11	306	615.00
147	600.97	227	639.11	307	615.00
148	600.97	228	639.11	308	615.00
149	600.97	229	639.11	309	615.00
150	600.97	230	639.11	310	615.00
151	600.97	231	639.11	311	615.00
152	600.97	232	639.11	312	615.00
153	600.97	233	639.11	313	615.00
154	600.97	234	639.11	314	615.00
155	600.97	235	639.11	315	615.00
156	600.97	236	639.11	316	615.00
157	600.97	237	639.11	317	615.00
158	600.97	238	639.11	318	615.00
159	600.97	239	639.11	319	615.00
160	600.97	240	639.11	320	615.00
161	600.97	241	639.11	321	615.00
162	600.97	242	639.11	322	615.00
163	600.97	243	639.11	323	615.00
164	600.97	244	639.11	324	615.00
165	600.97	245	639.11	325	615.00
166	600.97	246	639.11	326	615.00
167	600.97	247	639.11	327	615.00
168	600.97	248	639.11	328	615.00
169	600.97	249	639.11	329	615.00
170	600.97	250	639.11	330	615.00
171	600.97	251	639.11	331	615.00
172	600.97	252	639.11	332	615.00
173	600.97	253	639.11	333	615.00
174	600.97	254	639.11	334	615.00
175	600.97	255	639.11	335	615.00
176	600.97	256	639.11	336	615.00
177	600.97	257	639.11	337	615.00
178	600.97	258	639.11	338	615.00
179	600.97	259	639.11	339	615.00
180	600.97	260	639.11	340	615.00
181	600.97	261	639.11	341	615.00
182	600.97	262	639.11	342	615.00
183	600.97	263	639.11	343	615.00
184	600.97	264	639.11	344	615.00
185	600.97	265	639.11	345	615.00
186	600.97	266	639.11	346	615.00
187	600.97	267	639.11	347	615.00
188	600.97	268	639.11	348	615.00
189	600.97	269	639.11	349	615.00
190	600.97	270	639.11	350	615.00
191	600.97	271	639.11	351	615.00
192	600.97	272	639.11	352	615.00
193	600.97	273	639.11	353	615.00
194	600.97	274	639.11	354	615.00
195	600.97	275	639.11	355	615.00
196	600.97	276	639.11	356	615.00
197	600.97	277	639.11	357	615.00
198	600.97	278	639.11	358	615.00
199	600.97				

PLANILLA DE UNIDADES PRIVATIVAS

UP	SUPERFICIE	UP	SUPERFICIE	UP	SUPERFICIE
1	612,33	84	639,30	167	615,00
2	611,49	85	639,30	168	615,00
3	600,60	86	639,30	169	615,00
4	600,60	87	639,30	170	615,00
5	600,60	88	639,30	171	615,00
6	600,60	89	639,30	172	615,00
7	600,60	90	634,60	173	615,00
8	600,60	91	634,60	174	615,00
9	600,30	92	639,30	175	615,00
10	600,30	93	639,30	176	615,00
11	603,70	94	638,10	177	615,00
12	600,30	95	639,30	178	615,00
13	600,60	96	639,30	179	615,00
14	600,60	97	639,30	180	615,00
15	600,60	98	622,74	181	633,00
16	600,60	99	782,55	182	615,00
17	600,60	100	618,07	183	615,00
18	600,60	101	637,38	184	1047,67
19	601,52	102	637,38	185	601,44
20	600,01	103	601,54	186	606,79
21	792,15	104	604,83	187	608,88
22	624,21	105	605,32	188	608,88
23	623,70	106	603,54	189	601,54
24	623,70	107	637,38	190	604,83
25	623,70	108	637,38	191	609,13
26	623,70	109	663,55	192	609,13
27	623,70	110	663,55	193	615,00
28	623,70	111	637,38	194	614,20
29	623,70	112	637,38	195	604,90
30	609,65	113	601,45	196	603,93
31	602,23	114	605,20	197	612,43
32	602,23	115	604,91	198	617,43
33	602,23	116	601,45	199	612,93
34	600,04	117	637,38	200	611,22
35	614,12	118	637,38	201	612,28
36	610,88	119	668,20	202	609,80
37	607,64	120	603,00	203	619,63
38	604,41	121	601,97	204	606,50
39	603,06	122	601,97	205	789,21
40	603,06	123	601,97	206	789,21
41	603,06	124	717,62	207	786,60
42	618,68	125	717,62	208	774,05
43	604,30	126	601,97	209	748,54
44	614,65	127	601,97	210	723,16
45	600,68	128	601,97	211	695,47
46	600,29	129	609,00	212	666,94
47	600,65	130	669,20	213	651,84
48	600,99	131	669,20	214	669,17
49	600,76	132	637,38	215	644,05
50	600,70	133	601,27	216	643,25
51	600,92	134	604,99	217	650,17
52	600,24	135	600,58	218	653,42
53	600,23	136	607,35	219	675,39
54	600,13	137	641,84	220	705,46
55	624,92	138	640,12	221	735,33
56	604,02	139	627,30	222	745,37
57	600,59	140	781,88	223	792,27
58	604,02	141	611,97	224	787,88
59	604,02	142	627,30	225	745,37
60	604,02	143	627,30	226	811,04
61	600,33	144	627,30	227	601,09
62	600,33	145	627,30	228	633,01
63	604,02	146	627,30	229	621,87
64	604,02	147	627,30	230	782,15
65	604,02	148	627,30	231	781,13
66	600,55	149	627,30	232	623,36
67	600,24	150	647,18	233	616,84
68	602,22	151	647,18	234	621,82
69	618,08	152	627,30	235	835,54
70	672,00	153	627,30	236	601,19
71	672,00	154	627,30	237	601,10
72	672,00	155	627,30	238	601,10
73	671,99	156	627,30	239	601,10
74	657,49	157	627,30	240	601,10
75	671,99	158	627,30	241	601,10
76	671,99	159	627,30	242	601,10
77	671,99	160	627,30	243	601,10
78	671,99	161	663,59	244	601,10
79	687,67	162	653,26	245	601,10
80	617,56	163	615,00	246	601,10
81	608,14	164	615,00	247	606,14
82	743,21	165	615,00		
83	607,52	166	615,00	TOTAL	166748,77

DETALLE SILUETA DE SUPERFICIES

CROQUIS S/ PLANO 131-XX-20XX



SUPERFICIES COMUNES

PLANTA	CUBIERTA	SEMI CUBIERTA	DES CUBIERTA	BALCÓN	MUROS Y TUBOS	TOTAL
BAJA	--	--	5727,23	--	--	5727,23
TOTAL	--	--	5727,23	--	--	5727,23

PLANO DE URBANISTICO

NOMBRE DEL EMPRENDIMIENTO: ALTOS DE SAN JOSE
 DESTINO: BARRIO CERRADO
 PARTIDO: SAN MIGUEL
 LOCALIDAD: SAN MIGUEL
 PROPIETARIO/S: FIDEICOMISO INMOBILIARIO S.A.
 FIDEICOMISO INMOBILIARIO ALTOS DE SAN JOSE

NOMENCLATURA CATASTRAL
 Circ. II Secc. B Ch. - Qla. - Fr. IV Mz. - Parc. 1

ORDENANZA N° 006/2003
 DECRETO N° 80/2010
 ZONA: DUE
 Partida: 74621
 INDICADORES URBANISTICOS DE LA ZONA
 Dimension min. de parcela: FOS: 0.6
 FRETE (m): 15.00m FOT: 1
 SUPERFICIE (m2): 600 DENSIDAD: 80 hab/ha

BALANCE DE SUPERFICIE EN m2
 Sup. parcela de origen: 217.579,98
 Sup. de calles cedidas por plano: 16.264,28
 Sup. cedida por plano En el predio Fuera del predio
 EVLP: 10.197,20
 REC: 2.720,83
 Sup. NETA del emprendimiento: 209.328,54
 Sup. residenciales: 156.768,77
 Sup. circulación: 43.451,34
 Sup. espacios comunes: 5.727,23
 Sup. densidad de proyecto (hab./ha): 5.863,47
 Parcela remanente: 2.367,97

CANTIDAD TOTAL DE VIVIENDAS:
 N° de viviendas unifamiliares: 247
 N° de viviendas multifamiliares: 0

Agremisor - Mat. C.P.A. 927 (I)
 Lagazzi Fernando Oscar
 Marcos Paz 41 - Moreno

Razon Social
 FIDEICOMISO INMOBILIARIO S.A.
 FIDEICOMISO INMOBILIARIO ALTOS DE SAN JOSE
 Esteban Mato
 Bartolomé Mitre 808 - Paso del Ray

Firma
 RESTRICCIONES

NOTAS:
 Los EVLP y REC fueron cedidos fuera del predio según a plano 131-25-2011.

Visado:
 Lic. Arq. Martín M. Muñoz
 Director de Planeamiento
 Dirección de Obras Publicas
 Municipalidad de San Miguel



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
2019 - Año del centenario del nacimiento de Eva María Duarte de Perón

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Referencia: Plano del Proyecto Urbanístico Definitivo

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 2 pagina/s.

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,
ou=SUBSECRETARIA para la MODERNIZACION DEL ESTADO, serialNumber=CUIT 30715471511
Date: 2019.11.04 15:55:32 -03'00'

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE
JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,
ou=SUBSECRETARIA para la MODERNIZACION DEL
ESTADO, serialNumber=CUIT 30715471511
Date: 2019.11.04 15:55:33 -03'00'



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
2019 - Año del centenario del nacimiento de Eva María Duarte de Perón

Hoja Adicional de Firmas
Anexo

Número:

Referencia: Anexo " Altos de San Jose"

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 7 pagina/s.

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,
ou=SUBSECRETARIA para la MODERNIZACION DEL ESTADO, serialNumber=CUIT 30715471511
Date: 2019.12.02 15:41:10 -03'00'

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE
JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,
ou=SUBSECRETARIA para la MODERNIZACION DEL
ESTADO, serialNumber=CUIT 30715471511
Date: 2019.12.02 15:41:11 -03'00'