

PERGAMINO, agosto 27 de 2012.-

Señor  
Intendente Municipal  
**Dr. HECTOR M. GUTIERREZ**  
SU DESPACHO.-

Expte. **D-116-11 D.E. D-11262-10 LA CHOLITA S.A.** – Proyecto Emprendimiento Urbano : **BARRIO CERRADO O CLUB DE CAMPO.-**

**VISTO:**

La solicitud presentada por la firma LA CHOLITA S.A., representada por el Ing. Miguel O'Brien de acuerdo al poder obrante a fs. 5 á 8, solicitando la Prefactibilidad para la materialización de un emprendimiento de BARRIO CERRADO O CLUB DE CAMPO, con CAMBIO DE ZONIFICACIÓN en los predios ubicados en el Partido de Pergamino, sobre la Ruta Provincial N° 32 y el acceso a la localidad de RANCAGUA, designados catastralmente como: Circunscripción V – Parcelas: 79, 80, 84 y 85, Partidas: 1835, 19136, 17714 y 17595 respectivamente, de las cuales se adjuntan los títulos correspondientes, con una superficie total de 430 Has. 77 As. 83 Cas. de acuerdo al siguiente detalle:

PARCELA	SUPERFICIE
79	225 Has. 08 As. 23 Cas.
80	143 Has. 19 As. 96 Cas.
84	34 Has. 14 As. 03 Cas.
85	28 has. 35 As. 61 Cas.

**Y CONSIDERANDO :**

Que del análisis de la documentación presentada e inspecciones realizadas al lugar, se emplaza de acuerdo al CODIGO DE ZONIFICACION del Partido de Pergamino, en ZONA RURAL, Capítulo III – Título III y en consecuencia se informa:

- Que supera los 7 km. de distancia a otro emprendimiento similar de acuerdo a lo establecido en el Art. 69° de la Ley 8912.-
- Que sus frentes sobre la Ruta Nacional N° 32 y el acceso a la Localidad de Rancagua están pavimentados.-
- Que sus límites son claros y precisos lindando al sur con un camino vecinal, no generando interrupciones a los accesos a las parcelas linderas.
- Que las parcelas indicadas suman una superficie total de 450 Has. 77 As. 83 Cas., superando la superficie total mínima determinada por la Ley 8912.
- Que cuenta con prefactibilidad hidráulica otorgada por la Autoridad Provincial de Saneamiento y Obras Hidráulicas de la Provincia de Buenos Aires (fs. 21 á 25).-

Que posteriormente a ser informado, éste Expediente fue elevado para su consideración a la Comisión de Obras Públicas del Honorable Concejo Deliberante y que, devuelto a la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos, y ponderada la sustentabilidad integral del proyecto, en los aspectos institucionales, urbano ambientales y socio económicos, y en las diferentes escalas –local, la población de Rancagua; el Partido de Pergamino; micro regional y regional- se concluye que éste impactará positivamente:

1. A nivel local puede contribuir a superar aquellas restricciones al desarrollo local identificadas en el Taller realizado con representantes institucionales y vecinos de la localidad de Rancagua, en el marco del proceso de diagnóstico del Plan Estratégico Pergamino –PEP-, vinculadas fundamentalmente con la falta de

oportunidades laborales, déficit de infraestructuras de servicio y equipamientos básicos, dificultades para la accesibilidad y movilidad y falta de equipamientos socio institucionales, sanitarios, educativos, culturales, etc.

2. Incidiendo sobre los siguientes Objetivos Generales vinculados con el desarrollo del Partido de Pergamino, consensuados en el PEP, orientados a:
  1. optimizar la sustentabilidad socio ambiental,
  2. equilibrar la oferta de dotaciones de infraestructuras y servicios,
  3. garantizar el arraigo de la población local, proveer condiciones de calidad de vida digna,
  4. ofrecer condiciones alternativas para el desarrollo de las actividades generadoras de empleo local y regional,
  5. ofrecer posibilidades equitativas de desarrollo económico y social,
  6. fortalecer su identidad e integración a los circuitos turísticos regionales.
3. y sobre las siguientes Acciones, Programas y Proyectos consensuados en el PEP:
  1. Línea Estratégica "Recuperación y puesta en valor de la Identidad pergaminense" Programa 1
    1. Proyecto 4: "Identidad local / imagen local; posicionamiento, competitividad y proyección de la imagen de Pergamino"
    2. Proyecto 5: "Identidad local / imagen local / turismo; valoración del potencial turístico vinculado con la imagen local"
  2. Línea Estratégica "Integración micro regional y proyección regional e internacional" Programa 2 "Profundización y consolidación de Pergamino en ámbitos regionales e internacionales"
    1. Proyecto 1: "Fortalecimiento del posicionamiento del partido de Pergamino en el ámbito nacional y regional –Mercosur–"
  3. Línea Estratégica "Integración urbano, ambiental territorial y social" Programa 4: "Equidad, redistribución e inclusión urbana"
    1. Proyecto 6 "Tierra y vivienda"
      - Sub proyecto 3 "Definición de instrumentos urbanísticos aptos para la promoción del hábitat"
        - Participación del municipio en las valorizaciones inmobiliarias generadas por acciones urbanísticas para la recuperación y redistribución social de la valorización de los inmuebles.
        - Convenios urbanísticos para la justa distribución de las cargas y beneficios generadas por el proceso de urbanización.
4. En forma directa y en el mediano plazo sobre la economía municipal –tributos vinculados con el emprendimiento y derechos de construcción sobre potencialmente 50000m<sup>2</sup>-, la Cooperativa Eléctrica de Rancagua – aproximadamente 600 nuevas conexiones- y el sector comercial y de servicios, con la incorporación de potencialmente 2500 nuevos usuarios.
5. Para consolidar el desarrollo micro regional, se destacan los siguientes:
  1. Constituirse en un centro de actividad socio económica micro regional, impulsando el progreso económico y social de la región, formalizando nuevas relaciones productivas e institucionales, estableciendo alianzas y acuerdos que generen nuevos ámbitos de discusión de los gobiernos locales, sobre la base de aprovechar eficazmente las oportunidades y las sinergias entre el sector privado y el sector público.
  2. Desarrollar una estrategia territorial para reordenar las actividades productivas y de servicios, considerando la localización de nuevos emprendimientos que concurren a reequilibrar el territorio del Partido y consolidar la micro región.

3. Estructurar las relaciones de cooperación, complementariedad y competencia con los otros centros urbanos de la región.
4. Establecer un marco de gestión planificada donde se acuerden estrategias de actuación coherentes que tiendan a reequilibrar el territorio, los recursos, las actividades, las inversiones y la población.
5. Promover la implantación de nuevos modelos de cooperación entre empresas y entre el sector público y el sector privado
6. Generar instrumentos con capacidad para redistribuir la riqueza y equilibrar las desigualdades sociales generadas por la elevada concentración económica, mejorando el nivel de vida de los ciudadanos.
7. Optimizar la sustentabilidad socio ambiental.

Que convocados el Delegado Municipal de Rancagua y los representantes de las instituciones locales a los efectos de informarlos y posibilitar su participación en la toma de decisión, el día 16/04/2012 se realizó una reunión en la Escuela N° 54 de dicha localidad, donde los funcionarios de la Secretaría de Planeamiento, Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Pergamino informaron sobre las características del Proyecto y el análisis realizado sobre los impactos a producirse a nivel local y los potenciales beneficios que, dada la necesidad de modificar el Código de Zonificación vigente y la posibilidad municipal de participar en las valorizaciones inmobiliarias generadas por la acción urbanística, podrían convenirse con los promotores del Proyecto. Ponderados todos los aspectos informados y apreciados los potenciales efectos que el emprendimiento tendrá para el desarrollo local, se acordó proseguir con la gestión.

Que en función de lo expuesto, de acuerdo a las normativas vigentes para materializar ésta idea es necesaria una MODIFICACIÓN DEL CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN, por lo cual y teniendo en cuenta el potencial del área en estudio, se propone la delimitación del sector ubicado al sur de la Ruta N° 32, desde su unión con el camino vecinal y hasta el límite este de la parcela 113, para el desarrollo de CLUBES DE CAMPO.-

**Por todo lo expuesto:**

El Honorable Concejo Deliberante,  
en la Novena Sesión Ordinaria realizada el día 24 de agosto de 2012, aprobó por unanimidad la siguiente

**ORDENANZA:**

**ARTICULO 1º: DE LA DELIMITACION Y CONCEPTO:**

----- Designase como Zona para el desarrollo de CLUBES DE CAMPO los predios ubicados en Zona RURAL del Partido de Pergamino designados catastralmente como: Circunscripción V – Parcelas:

Parcela 77b: Partida: 60907  
Superficie: 5,93 Has.

Parcela 78: Partida: 19135  
Superficie: 13,02 Has.  
área comprendida entre Ruta N° 32 y camino vecinal

Parcela 79: Partida: 1835  
Superficie: 17,57 Has.  
área noreoeste comprendida entre Ruta N° 32, camino vecinal y acceso a Rancagua

Parcela 79: Partida: 1835  
Superficie: 40,09 Has.

Área noreste comprendida entre Ruta N° 32, camino  
vecinal y acceso a Rancagua

Parcela 80: Partida 19136  
Superficie: 17,64 Has.  
área entre Ruta N° 32, camino vecinal.

Parcela 81: Partida: 38249  
Superficie: 3,17 Has.

Parcela 84: Partida: 17714  
Superficie: 34,14 Has.

Parcela 85: Partida: 17595  
Superficie: 28,86 Has.

Parcela 108b: Partida: 68193  
Superficie: 37,23 Has.

Parcela 109b: Partida: 68194  
Superficie: 6,89 Has.

Parcela 110b: Partida: 68195  
Superficie: 6,62 Has.

Parcela 111b: Partida: 68196  
Superficie: 6,81 Has.

Parcela 112b: Partida: 68197  
Superficie: 5,66 Has.

Parcela 113: Partida: 19455  
Superficie: 10,76 Has.

**ARTICULO 2°.- DE LAS NORMAS COMUNES PARA ESTA ZONAS:**

----- Se ajustarán en todo lo estipulado en la Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo N° 8.912 en su Capítulo V, Artículos 64° a 69° inclusive y al Decreto N° 9.404/86.-

**ARTICULO 3°.- DEL PROYECTO DE LAS EDIFICACIONES:**

----- Las construcciones que se realicen dentro del Club de Campo deberán contar con la aprobación provisoria de un anteproyecto por parte de la Dirección de Tierras y Planeamiento Urbano previa a la presentación definitiva ante los organismos correspondientes de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos de la Municipalidad de Pergamino.-

**ARTICULO 4°: DE LAS OBLIGACIONES GENERALES**

----- El resto de las obligaciones deberán cumplimentarse de acuerdo a lo establecido en el Capítulo II, Título I del código de zonificación vigente.-

**ARTICULO 5° DE LAS OBLIGACIONES PARTICULARES**

----- Dado que es legítimo recuperar una parte de la valorización de la tierra que el municipio contribuye a generar por acciones regulatorias para redistribuirla en beneficio de la comunidad en general o específicamente para posibilitar el desarrollo de proyecto que permitan superar las actuales restricciones al desarrollo local y, eventualmente, mitigar las externalidades negativas que la acción produzca, se solicita al Ejecutivo Municipal como condición previa a otorgar la factibilidad de radicación en las nuevas zonas creadas, convenga formalmente con los solicitantes como se ha de

efectivizar la recuperación de parte de la valorización de la tierra, a través de un convenio urbanístico que deberán ser puesto a consideración del H.C.D

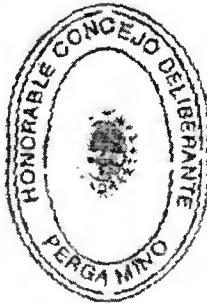
**ARTICULO 6º.-** Se determina para los proyectos de CLUBES DE CAMPO a presentarse en el Área Rural indicada en el Artículo 1º que los mismos deberán dar cumplimiento a los términos del Artículo 4º del Decreto N° 9.404/86 para la Convalidación Técnica Preliminar y Final establecida en los Artículos 6º y 7º de dicho Decreto,


**ARTICULO 7º.-** De Forma.-

Sin más, hago propicia la oportunidad para saludarlo con distinguida consideración.-

**ORDENANZA 7620/12.-**

  
Juan J. Marconato  
SECRETARIO  
Honorable Concejo Deliberante,



  
Leandro Hipólito Rebolazo  
PRESIDENTE  
H.C.D. PERGAMINO