



*Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires*

2741

LA PLATA, 22 DIC 2010

VISTO el expediente N° 4034-114334/09 mediante el cual la Municipalidad de Escobar modifica la normativa vigente en el Partido por Ordenanza N° 411/79, y modificatorias y;

CONSIDERANDO:

Que por la propuesta elevada se gestiona la convalidación provincial de la Ordenanza N° 4729/09, su Anexo I -Plan Estratégico del Partido de Escobar-, su Anexo II -Texto Ordenado de Zonificación y Plano del Partido de Escobar-, su Decreto de Promulgación N° 1709/09, y su modificatoria Ordenanza N° 4812/10, su Plano Anexo y su Decreto de Promulgación N° 1588/10, en el marco de lo establecido por el artículo 73 del Decreto-Ley N° 8912/77 (TO por Decreto N° 3389/87), y sus modificatorios;

Que el Plan Estratégico para el Partido de Escobar, que aprueba la Ordenanza N° 4729/09 como Anexo I, establece lineamientos generales previendo políticas de desarrollo y crecimiento para el Distrito que son de estricta competencia municipal; como asimismo es también de estricta competencia municipal lo establecido en el artículo 3° del citado cuerpo normativo;

Que, a fojas 590/619, la Subsecretaría de Asuntos Municipales y la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda elaboraron en forma conjunta un proyecto de modificación de los Capítulos I al IV del Texto Ordenado de Zonificación, que integra el Anexo II de la Ordenanza N° 4729/09;

Que en función de lo expresado precedentemente, la comuna sancionó la Ordenanza N° 4812/10 atendiendo las observaciones vertidas por los organismos técnicos provinciales y de la Asesoría General de Gobierno;

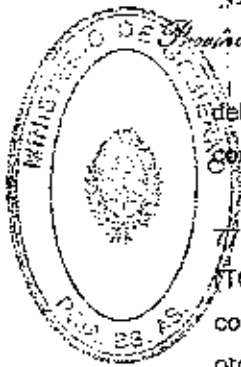
Que la Dirección de Gestión Urbana y la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, a fojas 771, manifiestan que habiendo tomado conocimiento de los contenidos de la Ordenanza N° 4812/10 y su Decreto de Promulgación N° 1588/10, y no existiendo nuevas observaciones técnicas que formular al respecto, corresponde la prosecución del trámite en el marco de lo dispuesto por los artículos 73 y 83



[Handwritten signature]

2741

*Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires*



del Decreto-Ley N° 8912/77 (TO por Decreto N° 3389/87), y modificatorios, criterio compartido por la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda, a fojas 772;

Que se expidió el Departamento de Planeamiento Estratégico, a fojas 776, indicando que la propuesta se ajusta al marco normativo del Decreto-Ley N° 8912/77 (TO por Decreto N° 3389/87), su Decreto Reglamentario N° 1549/83 y normas complementarias, se encuentra avalada por el Municipio, responsable primario del ordenamiento territorial, y por la Dirección de Gestión Urbana, Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, por lo que correspondería propiciar la aprobación por parte del Poder Ejecutivo, opinión compartida por la Dirección Provincial de Desarrollo Regional a fojas 777;

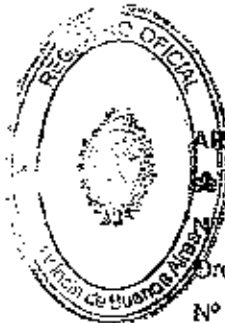
Que ha tomado intervención Asesoría General de Gobierno a fojas 778/778 vuelta;

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 83 del Decreto-Ley N° 8912/77 (TO por Decreto N° 3389/87), y modificatorios;

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DECRETA



ARTÍCULO 1°. Aprobar la propuesta presentada por la Municipalidad de Escobar por la cual se modifica la norma vigente en el Partido, instrumentada mediante Ordenanza N° 4729/09, su Anexo I -Plan Estratégico del Partido de Escobar-, su Anexo II -Texto Ordenado de Zonificación y Plano del Partido de Escobar-, su Decreto de Promulgación N° 1700/09, y su modificatoria Ordenanza N° 4812/10, Plano Anexo y su Decreto de Promulgación N° 1588/10, en el marco de lo establecido por el artículo 73 del Decreto-Ley N° 8912/77 (TO por Decreto N° 3389/87), y modificatorios, que como Anexo, forman parte del presente, bajo la exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos intervinientes.

Handwritten signature



Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

ARTÍCULO 2°. Excluir de los alcances de aprobación previstos en el artículo 1° del presente Decreto, los artículos 1° y 3° de la Ordenanza N° 4729/09, por resultar lo allí dispuesto materia ajena a lo normado por el artículo 83 del Decreto-Ley N° 8912/77 (TO por Decreto N° 3389/87), y modificatorios, y ser, por ende, de estricta competencia municipal.

ARTÍCULO 3°. Dejar establecido que en materia de infraestructura, servicios y equipamiento comunitario deberá darse cumplimiento a lo regulado por los artículos 56, 62 y 63 del Decreto-Ley N° 8912/77 (TO por Decreto N° 3389/87), y modificatorios, en el momento de aprobarse el plano de subdivisión y/o materialización del uso.

ARTÍCULO 4°. El presente Decreto será refrendado por el Señor Ministro Secretario en el Departamento de Gobierno.

ARTÍCULO 5°. Registrar, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA. Pasar al Ministerio de Gobierno. Cumplido archivar.



DECRETO N° 2741

[Signature]
EDUARDO OSCAR CAMARÓ
MINISTRO DE GOBIERNO

[Signature]
DANIEL OSVALDO SCIOLI
Gobernador de la
Provincia de Buenos Aires



Honorable Concejo Deliberante de Escobar

2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/09
FOLIO N° 518

FOLIO N° 517
M. E. - P. E. I.
"En el 60° Aniversario de la Creación del Partido de Escobar 1959-2009"

Ref.: Expte. N° 13261/09.-

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

Artículo 1°: Apruébase el Plan Estratégico del Partido de Escobar que como Anexo I (fs. 4 a 331) forma parte de la presente Ordenanza, a todos sus efectos.

Artículo 2°: Apruébase el Texto Ordenado de Zonificación y el Plano de Zonificación del Partido de Escobar que como Anexo II (fs. Del H.C.D. 454 a 511) forma parte de la presente Ordenanza a todos sus efectos.

Artículo 3°: Elévese al Poder Ejecutivo Nacional la solicitud de transferencia a título gratuito a favor del Municipio de Escobar, de los bienes inmuebles innecesarios para el cumplimiento de los fines o gestión de aquél, en los términos previstos por la Ley Nacional N° 24146, su Decreto reglamentario N° 776/93 y leyes y decretos modificatorios de las normas citadas.

Artículo 4°: Encomiéndase al Departamento Ejecutivo Municipal, la edición y publicación del Texto Ordenado de Zonificación del Partido de Escobar, de acuerdo al contenido del Anexo II aprobado a través del artículo 2°.

Artículo 5°: Derógase toda ordenanza que se contraponga con la presente.

Artículo 6°: Comuníquese al Departamento Ejecutivo.



-----DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE, EN BELEN DE ESCOBAR, A LOS VEINTICINCO DIAS DEL MES DE
-----NOVIEMBRE DE DOS MIL NUEVE.

Queda registrada bajo el N° 4729/09.-

Jose Maria Rodriguez
JOSE MARIA RODRIGUEZ
SECRETARIO
Honorable Concejo Deliberante
de Escobar



Elio A. Maza
ELIO A. MAZA
PRESIDENTE
Honorable Concejo Deliberante
de Escobar

[Handwritten mark]



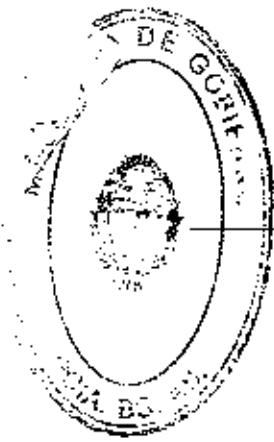
2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR	
CORRESPONDE:	9326106
FOLIO N°:	4



ANEXO 1





2741

escobar

Municipalidad de Escobar

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/09
FOLIO N° 5



PLAN ESTRATÉGICO del PARTIDO de ESCOBAR

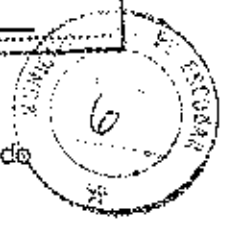
INDICE

- 1 El Plan estratégico (ANEXO 1)**
 - 1.1 Plan estratégico urbano
 - 1.2 Criterios generales para organizar la gestión urbanística
 - 1.3 Diagnostico general del partido
 - 1.4 Estrategias urbanísticas
 - 1.5 Plan Estratégico ampliado.

- 2 Los programas de actuación urbanística**
 - 2.1 Programa de Organización de la **Conectividad y la Accesibilidad** para INTEGRAR las poblaciones locales en el territorio
 - 2.2 Programa de Expansión de las **Centralidades Urbanas** para CONSOLIDAR el crecimiento los centros y áreas urbanas
 - 2.3 Programa de Ordenamiento de las **Nuevas Urbanizaciones** para ARTICULAR el desarrollo de nuevas áreas residenciales o urbanas
 - 2.4 Programa de **Revitalización del Espacio Ribereño** para REVALORIZAR el Patrimonio Natural y Cultural
 - 2.5 Programa de Ordenamiento de **Áreas Productivas** para POTENCIAR la Producción rural e industrial

- 3 La Normativa y Zonificación (ANEXO 2)**
 - 3.1 Generalidades
 - 3.2 Definiciones
 - 3.3 Subdivisión
 - 3.4 Zonificación
 - 3.4.1 CIRCULACION
 - 3.4.2 AREA URBANA
 - 3.4.2.1 Subarea Urbanizada Zona Central
 - 3.4.2.2 Subarea Semiurbanizada Zonas Centrales, Residenciales y Mixtas
 - 3.4.3 AREA COMPLEMENTARIA SUB URBANA
 - 3.4.3.1 Subarea Residencial
 - 3.4.3.2 Subarea de Desarrollo Extraurbano.
 - 3.4.3.3 Subarea Industrial
 - 3.4.3.4 Subarea de equipamiento
 - 3.4.4 AREA RURAL zonas de Reserva, Recuperación y Residencial productiva.

- 4 Los Planes de sector**
 - 4.1 NORMAS GENERALES DE SUBDIVISIÓN DE LOS PLANES DE SECTOR
 - 4.2 DESARROLLO DE LOS PLANES DE SECTOR
 - 4.2.1 PLAN DE SECTOR N°1 Ciudad del Lago – El Cantón – San Matías
 - 4.3.1.1 Normas Especiales del Plan
 - 4.3.1.2 Plano de Zonificación en Distritos
 - 4.2.2 PLAN DE SECTOR N°2 1º al sur del Paraña (este)
 - 4.3.2.1 Normas Especiales del Plan
 - 4.2.3 PLAN DE SECTOR N°3 Bajo Cazador
 - 4.4 PLANES DE SECTOR A DESARROLLAR
 - 4.4.1 ZONA CENTRAL DE BIEN DE ESCOBAR
 - 4.4.2 ZONA TORTUGAS NORTE
 - 4.4.3 ZONA 1º Sección de islas (oeste)



1 El Plan estratégico

El fin del **Plan estratégico** es orientar un rumbo de desarrollo para el Partido de Escobar hacia **un futuro deseado** basado en el **bien común** de la población.

Las diversas dimensiones sociales, económicas, ambientales, culturales y territoriales determinan la necesidad de organizar Planes específicos para los distintos aspectos temáticos sin perder de vista la mirada estratégica total que la da el Plan estratégico. De este modo pueden elaborarse planes de Salud, de Educación, de Seguridad, de Empleo, de Producción y el Plan urbano sería así, una rama más del Plan estratégico.

1.1 El Plan estratégico urbano

El Plan estratégico urbano, está planteado desde el punto de vista socio territorial y es uno de los planes fundamentales que integran el Plan estratégico ya que resuelve la espacialización de todos los demás planes estableciendo los nuevos patrones de asentamiento.

Los patrones de asentamiento urbanos son los modos en que la población se adapta al territorio y que van cambiando a través del tiempo y son el producto de los ecosistemas de producción y de consumo, que la sociedad utiliza para sustentarse en el territorio que ocupa.

La aceleración de los procesos cambio en una sociedad cada vez mas diversa y mas compleja convierte al territorio sobre el cual se desarrolla en un escenario en permanente transformación.

El territorio del Partido de Escobar hoy se encuentra urbanizado en una cuarta parte, siendo las islas el otro cuarto y la mitad restante rural. La presión de crecimiento de las áreas urbanas hacia las rurales y las islas es hoy un hecho de la realidad.

Los disparadores del desarrollo urbano que han transformado a los partidos de Tigre y Pilar, ya están instalados en nuestro territorio promoviendo la necesidad de elaboración de este Plan estratégico urbano.

Dada la situación de crecimiento sostenido de la expansión urbana del Municipio, especialmente definida por la localización de nuevos emprendimientos poblacionales de baja densidad, oficinas comerciales e industrias, se hace necesario elaborar un planteo global, que estructure el crecimiento del partido con un sustento teórico acorde a los lineamientos de crecimiento planteados por el Ejecutivo Municipal y las políticas urbanas de la Provincia de Buenos Aires.

Este Plan Estratégico urbano pretende preceder al fenómeno demográfico que se vislumbra en el corto y mediano plazo y enmarcarlo en las políticas urbanas de crecimiento que el Municipio de Escobar ha definido para su territorio, en un marco de estabilidad jurídica, social y económica de respeto al interés público y privado.



HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 93261/04
FOLIO: 7



El Plan Estratégico urbano definirá una estructura general del Municipio integrando los elementos determinantes del desarrollo urbano, en particular, los sistemas generales de comunicación; las áreas productivas, agrícolas e industriales; las áreas verdes y turísticas; las centralidades urbanas de las localidades del Partido y las nuevas urbanizaciones; en el marco de las adecuadas medidas de protección del medio ambiente y el patrimonio natural, paisajístico, histórico y cultural del Municipio y de la Ley 8912/77.

El ordenamiento territorial y el uso del suelo de los Municipios de la Provincia de Buenos Aires, está regulado por la Ley 8912 /77 y sus modificatorias, Decreto-Ley Nº 10.128 y las Leyes Nº 10653, 10.764, 13127 y 13342¹. Dicha normativa, establece que la responsabilidad primaria del ordenamiento territorial, recae en el nivel municipal y será obligatorio para cada partido como instrumento sectorial (Art 70º de la Ley 8912/77).

El ordenamiento territorial cuenta con el planeamiento físico para instrumentar las políticas de suelo; entendiéndose por planeamiento físico, al conjunto de acciones técnico-político-administrativas para la realización de estudios, la formulación de propuestas y la adopción de medidas específicas en relación con la organización del territorio, a fin de adecuarlo a las políticas y objetivos de desarrollo general establecidos por los distintos niveles jurisdiccionales (Nación, Provincia, Municipio) y en concordancia con sus respectivas estrategias.

La Ley 8912 /77, establece en el Artículo 73º, que intervienen en el ordenamiento territorial, a nivel municipal, sus oficinas de planeamiento y a nivel provincial, el Ministerio de Obras Públicas (Hoy Ministerio de Infraestructura), la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo (hoy Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, dependiente de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo) y la Secretaría de Asuntos Municipales (hoy Subsecretaría de Asuntos Municipales dependiente del Ministerio de Jefatura de Gabinete).

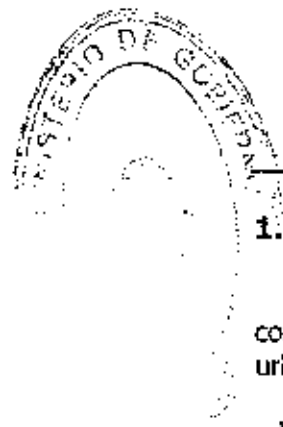
El Plan Estratégico urbano organizará físicamente el territorio, estructurando las nuevas áreas a incorporar en zonas y distritos vinculados por la trama circulatoria. Asimismo programará el crecimiento a través de propuestas de acciones de promoción, regulación, previsión e inversiones, mediante métodos operativos de ejecución en el corto, mediano y largo plazo, en el cual deberán encuadrarse los proyectos de obras municipales, siendo indicativo para el sector privado.²

Establecerá asimismo los lineamientos generales para los sectores que deban ser promovidos, renovados, transformados, recuperados, restaurados, preservados, consolidados, determinando para cada uno de ellos uso, ocupación y subdivisión del suelo, propuesta de infraestructura, servicios y equipamiento, así como normas sobre características morfológicas³.

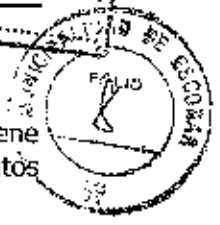


¹ Texto Ordenado por Decreto 3389/87
² Artículo 80º Ley 8912/77
³ Artículo 80º Ley 8912/77





HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 9326104
FOLIO Nº 2



1.2 Criterios generales para organizar la gestión urbanística

La gestión urbanística para el ordenamiento territorial del Municipio, tiene como criterio general operativo, la elaboración de cuatro tipos de instrumentos urbanísticos, según las distintas escalas y grados de intervención:

- Un **PLAN URBANO**, que tiene el objetivo de orientar el desarrollo del Partido de Escobar hacia un futuro deseado, definiendo estrategias generales y particulares, y acciones directas e indirectas para lograr dicho fin.
- Cinco **PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**, que tienen la misión de coordinar en el tiempo y en el espacio, las acciones directas de los distintos actores sociales de la población mediante proyectos tendientes a cumplir las estrategias planteadas a las que denominamos acciones estratégicas programáticas
- La **NORMATIVA Y ZONIFICACION** para regular a través de acciones indirectas la ocupación del suelo definiendo sus usos por Areas, Subáreas, Zonas y subzonas.
- Los **PLANES DE SECTOR** para establecer los lineamientos particularizados de las áreas a intervenir, con el ordenamiento general de los sectores de suelo que será recalificado a través de la correspondiente normativa de zonificación.

La Implementación del Plan se realiza a través acciones directas e indirectas con expresa coordinación permanente entre los instrumentos descriptos para obtener racionalidad, coherencia y objetividad.

Los objetivos generales

El PLAN ESTRATÉGICO, tiene por objetivo orientar el desarrollo físico del Partido de Escobar hacia un futuro deseado de integración al crecimiento de la Región Metropolitana de Buenos Aires.

EL PLAN ESTRATÉGICO del Partido de Escobar, define los lineamientos fundamentales de la estructuración urbana del Municipio. Es un instrumento indispensable para facilitar la gestión estratégica del desarrollo territorial.

EL PLAN ESTRATÉGICO pretende identificar, evaluar y el reconocer las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas existentes en el modelo territorial actual y plantear los lineamientos estratégicos para alcanzar el modelo territorial futuro de un municipio integrado, consolidado, articulado, vital y productivo.

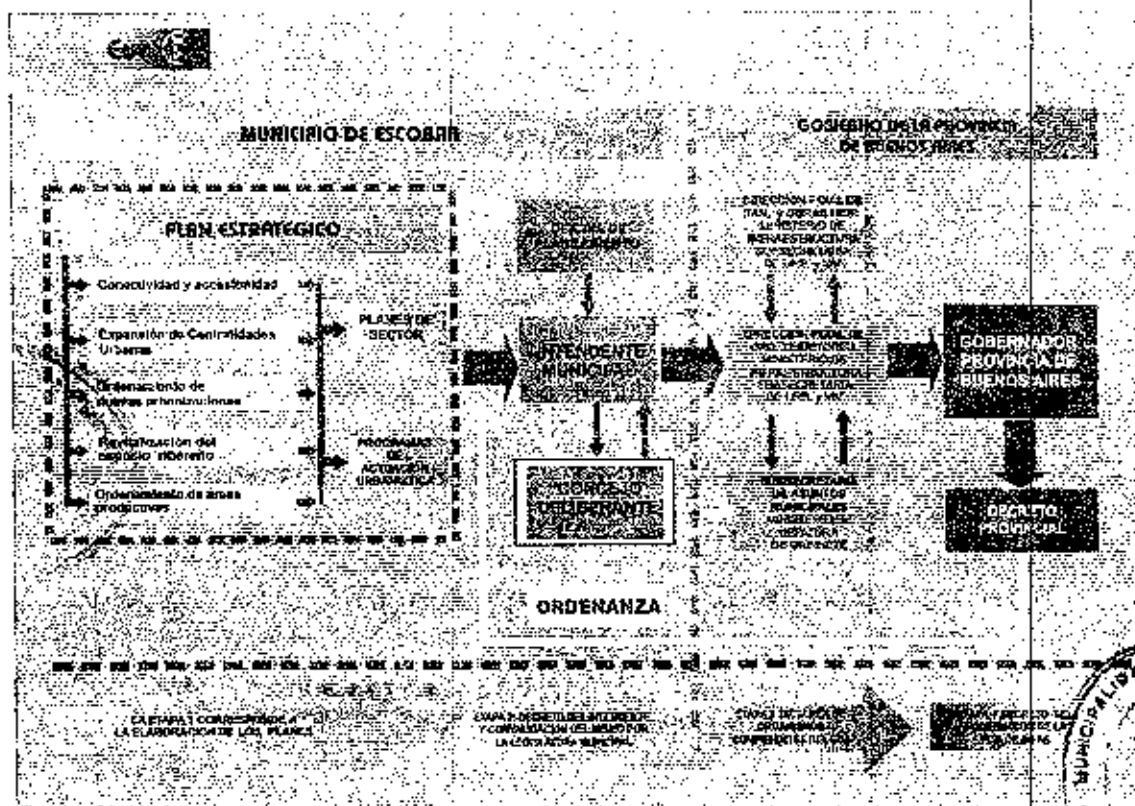
EL PLAN ESTRATÉGICO contempla los aspectos sociales, ambientales, culturales, históricos, demográficos y jurídicos para definir los aspectos físicos y normativos del Municipio de Escobar.

M
Escobar

Mecanismo de Aprobación

Según el Artículo 73° de la Ley 8912/77, intervendrán en el proceso de ordenamiento territorial: a nivel municipal sus oficinas de planeamiento, locales o intermunicipales, y a nivel provincial el Ministerio de Obras Públicas, la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo y la Secretaría de Asuntos Municipales.

Actualizadas las autoridades provinciales, de acuerdo a las vigentes a la fecha, el mecanismo de Gestión del Plan Estratégico, debería cumplir con las siguientes intervenciones:



Elaborado el Plan Estratégico, el Intendente Municipal tiene la facultad de elevarlo a la Provincia de Buenos Aires, para dar intervención a los distintos Organismos provinciales:

Primero a la Dirección Provincial de Ordenamiento Territorial, que deberá luego de su intervención, girarlo a la Dirección Provincial de Saneamiento y Obras Hidráulicas dependiente de la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda del Ministerio de Infraestructura. Con el Informe favorable de esas dos áreas, se elabora el Proyecto de Decreto que será girado al Gobernador de la Provincia previa notificación y registro a la Subsecretaría de Asuntos Municipales.

Aprobados por Decreto Provincial, los Planes vuelven al Municipio.



Encuadre del Plan estratégico en la LEY 8912/77

El planteo del Plan Estratégico de Escobar, tiene como primer marco de referencia, la Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo de la Provincia de Buenos Aires N°8912/77 y sus modificatorias, el Decreto-Ley N° 10128 y las Leyes N° 10653, 10.764, 13127 y 13342⁵.

La responsabilidad primaria en la implementación del Ordenamiento Territorial, según la 8912/77, recae en el nivel municipal, como instrumento sectorial de cada partido. Los principios básicos que establece en materia de ordenamiento territorial del uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo⁶, son por otro lado, coincidentes con los planteos teóricos del Municipio:

1. El Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, se concibe como un proceso ininterrumpido en el que un conjunto de pautas y disposiciones normativas orienten las decisiones y acciones del sector público y encaucen las del sector privado, hacia el logro de objetivos predeterminados, reajustables en función de los cambios no previstos, que experimente la realidad sobre la que se actúa.
2. El Municipio Plantea el Plan Estratégico en concordancia con los objetivos y estrategias definidas por el Gobierno Provincial para el sector y con las orientaciones generales y particulares de los planes provinciales y regionales de desarrollo económico y social y de ordenamiento físico.
3. Se ha encarado el Plan Estratégico con criterio integral, tomando en consideración los municipios vecinos, adecuando el esquema territorial y la clasificación de sus áreas a la realidad que se presenta en su territorio.
4. Se tuvo en cuenta fundamentalmente el tipo e intensidad de las relaciones funcionales que vinculan a las distintas áreas entre sí y con el sistema metropolitano del que es parte.
5. La localización de actividades y la intensidad y modalidad de la ocupación del suelo, se plantea con criterio racional, a fin de prevenir situaciones críticas, que un crecimiento sin estrategias podría producir, y evitando las interrelaciones de usos del suelo que resulten inconvenientes.

⁵ Texto Ordenado por Decreto 3389/87

⁶ Establecidos en Artículo 3° de la Ley 8912





El Artículo 83° de la 8912/77 (modificado por Decreto Ley 10128/83) define que las Ordenanzas correspondientes a las distintas etapas de los planes de ordenamiento podrán sancionarse una vez que dichas etapas fueren aprobadas por el Poder Ejecutivo, el que tomará intervención, previo dictamen de los Organismos Provinciales competentes, a los siguientes efectos:

1. Verificar el grado de concordancia con los objetivos y estrategias definidos por el Gobierno de la Provincia para el sector y con las orientaciones generales y particulares de los Planes Provinciales y Regionales de desarrollo económico y social y de ordenamiento territorial (artículo 3, inciso b), así como el grado de compatibilidad de las mismas con las de los Municipios linderos.
2. Verificar si se ajustan en un todo al marco normativo referencial dado por esta Ley y sus disposiciones reglamentarias, y si al prever ampliaciones de áreas urbanas, zonas residenciales extraurbanas e industriales se han cumplimentado las exigencias contenidas en la misma para admitir dichos actos.

En consecuencia, en esa instancia se da participación al Concejo Deliberante, para que sancione la correspondiente Ordenanza de Aprobación de la Zonificación que previamente tuvieron dictamen favorable de la Provincia.

En este caso en particular, es voluntad del Intendente Municipal, que el Concejo Deliberante participe en las dos instancias de Aprobación Municipal, la Preliminar, previa al envío a la Provincia y la posterior a la aprobación del Decreto Provincial.

Dado que el PLAN ESTRATÉGICO, definirá el esquema de estructuración urbana a través de cinco programas estratégicos que son:

1. Conectividad y accesibilidad
2. Expansión de Centralidades Urbanas
3. Ordenamiento de nuevas urbanizaciones
4. Revitalización del espacio turístico ribereño de las islas
5. Ordenamiento de áreas productivas.

Se desarrolló puntualmente el encuadre de cada estrategia en la Ley 8912 /77 y sus modificatorias, el Decreto-Ley N° 10128 y las Leyes N° 10653, 10.764,13127 y 13342⁴.

⁴ Texto Ordenado por Decreto 3389/87



1.3 Diagnóstico general del partido

Un diagnóstico del **modelo territorial actual** del Partido de Escobar implica la descripción cualitativa de una **situación actual** determinada en el presente, en función de una **situación deseada** para el futuro.

Para esto es necesario identificar, reconocer y evaluar las fortalezas y debilidades de un **Diagnóstico descriptivo**, las oportunidades, y amenazas existentes de un **Diagnóstico tendencial futuro** para determinar la posibilidad de actuación urbanística en el modelo territorial actual.

Descripción general

A continuación haremos una breve introducción y puesta en contexto del Partido:

Localización

El Partido de Escobar se encuentra al NE de la Provincia de Buenos Aires y está constituido por las localidades de Belén de Escobar, Garín, Ingeniero Maschwitz, Maquinista Savio, Matheu. Sus límites político-geográficos son: Campana, el Sector Islas de San Fernando, Malvinas Argentinas, Tigre y Pilar. Escobar es uno de los Municipios de la Tercer Corona del Área Metropolitana de la ciudad de Buenos Aires.



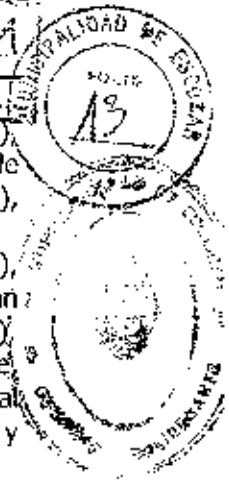
El Sistema Metropolitano de la Ciudad de Buenos Aires está integrado por tres coronas:

[Handwritten signature]





HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 1326101
FOLIO N°: 13



La primer corona, corresponde a los partidos de: Avellaneda (2), Lanús (12), Quilmes (18), Lomas de Zamora (13), La Matanza Norte (11a), Morón (17), Tres de Febrero (23), General San Martín (7), Hurlingham (8), Ituzaingó (9), San Isidro (20), Tres de Febrero (23), Vicente López (24) San Miguel (14 Partidos).

La segunda Corona, por Almirante Brown (1), Berazategui (3), Florencio Varela (6), E. Echeverría (4), Ezeiza (5), La Matanza Sur (11b), Merlo (15), Moreno (16), San Miguel (21), José C. Paz (10), Malvinas Argentinas (14), San Fernando (19), Tigre (22).

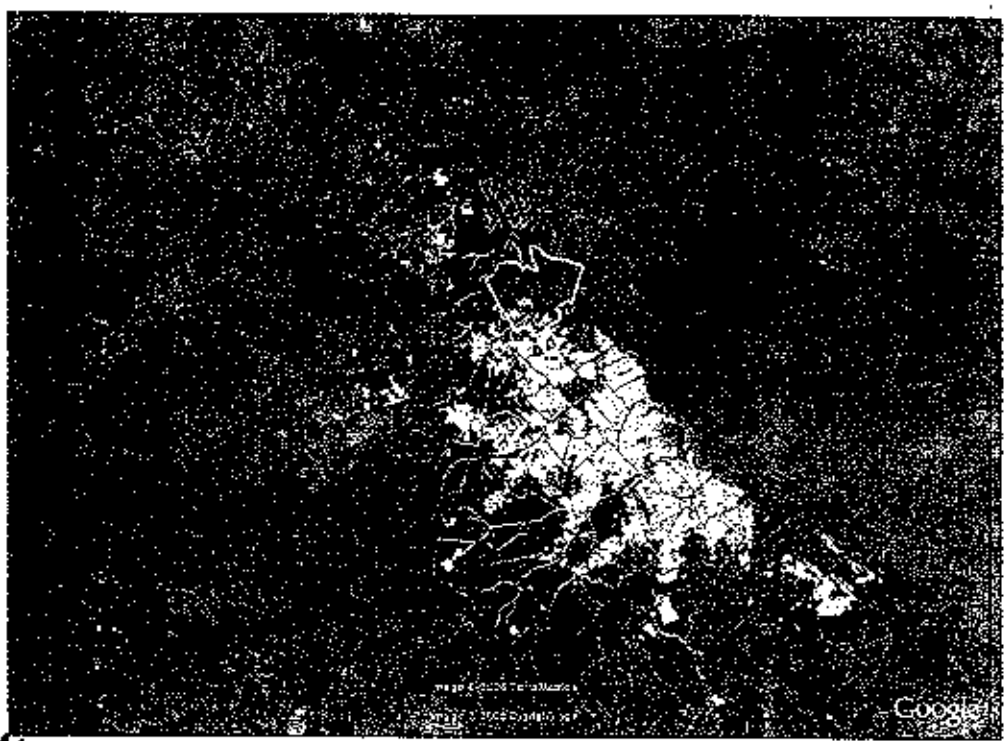
La tercer Corona, integrada por **ESCOBAR**, Pilar, Luján, Campana, Zárate, Exaltación de la Cruz, Islas de San Fernando, General Rodríguez, Marcos Paz, General Las Heras, Cañuelas, Presidente Perón, San Vicente, La Plata, Ensenada, Berisso y Brandsen.

El INDEC (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos), definió como **Conurbano Bonaerense** a los 24 partidos que rodean a la Ciudad de Buenos Aires. Dentro del Conurbano Bonaerense, continuidad de la mancha urbana cuyo centro es la Ciudad de Buenos Aires, distinguió diferentes grupos:

14 artidos completamente urbanizados: Avellaneda, General San Martín, Hurlingham, Ituzaingó, José C. Paz, Lanús, Lomas de Zamora, Malvinas Argentinas, Morón, Quilmes, San Isidro, San Miguel, Tres de Febrero, Vicente López

10 partidos parcialmente urbanizados, con continuidad urbana con Buenos Aires desde mitad del siglo XX: Almirante Brown, Berazategui, Esteban Echeverría, Ezeiza, Florencio Varela, La Matanza, Merlo, Moreno, San Fernando, Tigre

Con el avance de la urbanización otros 6 partidos parcialmente urbanizados, han comenzado a mantener una continuidad urbana con la Ciudad de Buenos Aires: **ESCOBAR**, General Rodríguez, Marcos Paz, Pilar, Presidente Perón, San Vicente.



Handwritten signature



escobar
Municipalidad de Escobar

274

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 132/104
FOLIO N° 14



El plano muestra la evolución de la mancha urbana desde 1872 a 1972⁷, definiendo con un degradé de colores desde el violeta al amarillo, cortes poblacionales en los años 1872, 1890, 1867, 1892, 1910, 1947 y 1972.

Topografía

El Municipio Bonaerense de Escobar, tiene una superficie total de 303 Km.

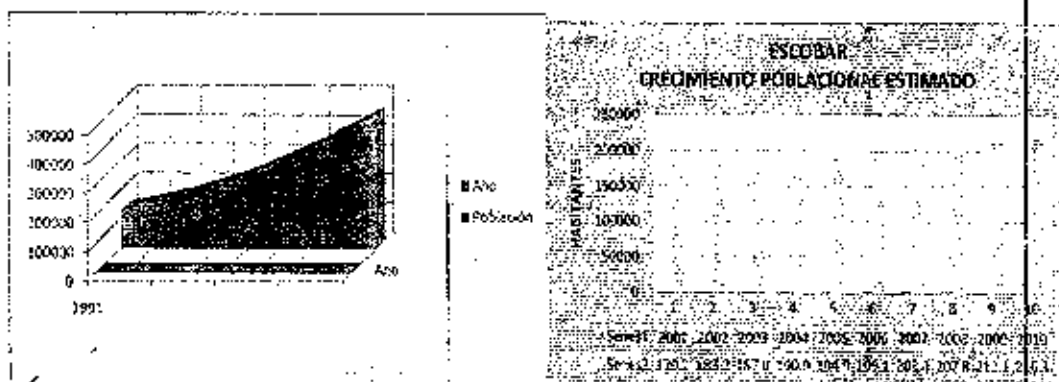
Está asentado sobre discretas lomadas, alternadas con guadales y albardones (Típico paisaje de las Islas) en forma de palangana, sobre el río Paraná, consecuencia del acarreo de sedimentos que se van fijando con el paso del tiempo. El punto más alto se encuentra en el Barrio Parque El Cazador, con una cota de 22,8 metros. Parte del territorio que forma el Partido de Escobar, pertenece a la Primera Sección de Islas, y es el comprendido entre los ríos Luján, el arroyo Las Rosas, el río Paraná de las Palmas y el canal Arias. A 15 Km. de la Ciudad de Belén de Escobar, por la ruta 25 se llega al Río Paraná de las Palmas. Tiene entre 500 y 600 metros de ancho. El río Luján está situado en una ubicación intermedia sobre la misma ruta 25 y vierte sus aguas en el Paraná. Esta zona es apta para la práctica de deportes náuticos de todo tipo.

Población

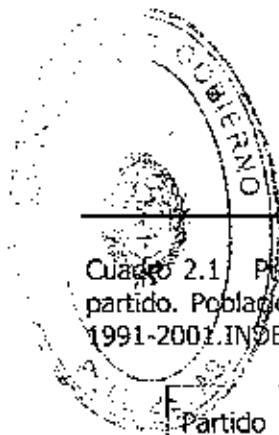
El último Censo Nacional de Población y Vivienda del año 2001, censó una población total en el Partido de Escobar de 178.155 habitantes, conformada por 88.398 varones y 89.757 mujeres. Siendo la superficie del Municipio de 303 Km² la densidad poblacional en el año 2001 fue de 587,97 hab/ Km², 5,88 Habitantes por Hectárea.

Según los datos municipales, el incremento poblacional sería del orden del 4,5% anual lo que daría proyectado al año 2008, una población actual estimada de 214.904 habitantes.

El censo anterior, realizado en el año 1991, estableció una población de 128.421 habitantes dato que da una densidad poblacional de 423,83 hab/ Km², 4,228 Habitantes por Hectárea.



⁷ Según datos del Atlas de Randle y el Ministerio de Infraestructura del Gobierno de la Provincia de Buenos Aires



escobar
Municipalidad de Escobar

2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 93261/eh
FOLIO N° 15



Cuadro 2.1. Provincia de Buenos Aires: Resto de la Provincia de Buenos Aires según partido. Población censada en 1991 y 2001 y variación intercensal absoluta y relativa 1991-2001. INDEC

Partido	Población		Variación absoluta	Variación relativa %
	1991	2001		
Escobar	128.421	178.155	49.734	38,7

El INDEC en el cálculo de población estimada al 30 de junio de cada año calendario, ha considerado para el año 2010, una población de 216.336 habitantes para el Municipio de Escobar.

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
179.232	183.207	187.094	190.981	194.966	199.154	203.480	207.817	212.119	216.336

Geografía

Escobar, cuyo nombre oficial es Partido de Belén de Escobar, se localiza a 35°37' de latitud Sur y a 61° 22' de longitud Oeste y se encuentra ubicado a 50 Km. al norte de la Capital Federal. Su acceso es rápido y fácil. Está comunicado por la Autopista del Sol (Ruta Panamericana) y las Rutas 25 y 26, que a su vez lo conectan con otras. El Partido de Escobar está integrado por cinco localidades: Belén de Escobar Ing. Maschwitz, Garín, Maquinista Savio y Matheu.

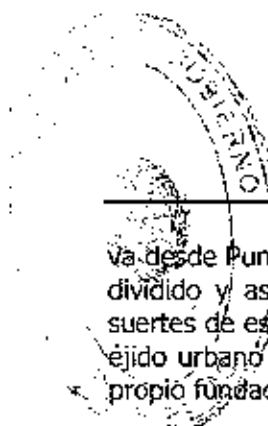
Se puede llegar por el Ferrocarril Mitre (ramal Villa Ballester y ramal Tigre), por T.A. Chevallier desde Once, por Expreso Paraná desde Puente Saavedra, por la Línea 60 desde Constitución, Congreso y Plaza Italia. Otras empresas nos conectan con Pilar, Luján, San Miguel y otras localidades bonaerenses. A 15 Km. de la Ciudad de Belén de Escobar, por la ruta 25 se llega al río Paraná de las Palmas. Tiene entre 500 y 600 metros de ancho y su profundidad varía entre los 16 y 19 metros. El río Luján situado en una ubicación intermedia sobre la misma ruta 25, es un río más joven, que vierte sus aguas en el Paraná. Esta zona es apta para la práctica de deportes náuticos de todo tipo.

Historia del municipio⁹

Las tierras en las que hoy se emplaza el partido Bonaerense de Escobar, se hallan íntimamente ligadas a la fundación de la " Ciudad de la Trinidad " a la sazón Buenos Aires. Cuando su fundador Juan de Garay hace el reparto de tierras, toma la franja que

⁸ Texto: Municipio de Escobar

⁹ Texto: Municipio de Escobar



escobar
Municipalidad de Escobar

2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/04
FOLIO N: 16



Va desde Punta Indio por el Sur y Zárate por el Norte; por lo cual este territorio queda dividido y asignado a los expedicionarios de Garay con estas suertes principales o suertes de estancia tal como se las llamaba. Es así que lo que hoy conocemos como el ejido urbano de Belén de Escobar, correspondió a Don Pedro de Savas y Espeluca. El propio fundador, Don Juan de Garay tuvo por estas zonas una suerte.

Donde hoy se asienta la ciudad de Matheu, perteneció a la suerte de Don Juan de Garay " El Mozo ", hijo natural del fundador.

El Barrio Parque El Cazador era la Suerte que le fue otorgada a Don Diego Ortiz de Ocaña, mas esto fue en el año 1626.

Sobre los fondos de las "Suertes Principales", se encontraban las " Suertes de Sobra", que eran de forma irregular y sin medidas fijas. Estas fueron entregadas a Don Francisco de Muñoz.

Donde hoy se encuentra la ciudad de Ingeniero Maschwitz correspondió a una Suerte que fue adquirida en el año 1703 por don Juan Benavidez.

La ciudad de Garín era conocida en antaño como la "Suerte de Pereyra" ya que fue adquirida justamente por Don Francisco Pereyra.

La localidad de Maquinista Savio esta enclavada en las tierras que correspondieron a la Suerte de Estancia de Don Alonso de Escobar.

Es así que desde aquellas épocas remotas de mediados del Siglo XVI, ya comienzan a poblarse estas tierras de "blancos", ya que en rigor la zona era lugar de recorrida y asentamiento temporario de tribus nómades.

Por el norte los Guaraníes de las Islas, Curacas y Beguas que vivían en los márgenes del Río-Luján o Valle de Corpus Christi y Paraná de las Palmas o Río Grande.

Aunque podríamos ir más allá en el tiempo, en cuanto a la llegada de los primeros españoles si tomamos en cuenta la teoría de Federico Kirbus, quien sostiene que el primer asentamiento hecho por Pedro de Mendoza en 1536, se produjo en la zona de Escobar que va desde la barranca de "El Cazador" hasta el Río Luján. Esta hipótesis la desarrolla Kirbus en su libro "La Primera de las tres Buenos Aires" (El sensacional Hallazgo del Real fundado en 1536 por Pedro de Mendoza y Luján).

Con el correr de los años, las antiguas Suertes se fueron fraccionando por sucesivas ventas, de esta manera se fueron instalando las primeras familias del Partido de Escobar, en una época en que habitar estas tierras era una verdadera aventura, por lo inhóspito de la campaña bonaerense.

A fines del siglo XIX comienzan a radicarse los primeros colonos de origen italiano, portugués, español, que para estos tiempos llegaban a nuestro país a través de las leyes de fomento de la inmigración.

[Handwritten signature and stamp]



2741
escobar
Municipalidad de Escobar

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13061/04
FOLIO N° 17



A nuestra zona llegaron gracias al ferrocarril. Justamente entre los años 1876 y 1877 se crea la estación, la cual fue llamada por las autoridades del ferrocarril, "Escobar", recordando a Don Alonso quien influyó en la zona que era conocida como la "Cañada de Escobar" o "Pagos de Escobar".

Las tierras que surcó el ferrocarril eran propiedad de Doña Eugenia Tapia de Cruz, quien las había heredado de su difunto esposo y a su vez adquirido a sus propios hijos. Evidentemente era Doña Eugenia una mujer visionaria y emprendedora, ya que fue la responsable de la creación de un pueblo, al que por su gran devoción al niño Jesús, llamó "Belén. Hizo entonces mensurar las tierras y las dividió en 80 manzanas, dejando espacio para dos plazas (de las cuales solo se realizó una y es la hoy Plaza San Martín) y para la edificación de un templo (hoy Parroquia Natividad de Nuestro Señor Jesucristo).

Un 4 de Marzo de 1877, se inició el remate y es esta la fecha que se tomó como "fundacional" del pueblo. Fue así como quedaron dos apelativos para un mismo lugar, ya que se llamaba Escobar a la estación y Belén al pueblo. Esto se resuelve mediante un Decreto Provincial del año 1960, por el cual se declara "Ciudad al Pueblo de Belén de Escobar", unificándose en un solo nombre: "Ciudad de Belén de Escobar".

Esto ocurría en un marco muy particular ya que el 8 de Octubre de 1959, se crea el Partido de Escobar, cuya capital sería Belén. Los pueblos que pasarían a integrarlo serían: Matheu, Maquinista Savio, Garín, Ingeniero Maschwitz, el Barrio 24 de Febrero y parte de la Primera Sección de Isías.

De esta manera Escobar obtiene su autonomía de Pilar y de Tigre (Ing. Maschwitz y la zona isleña pertenecían a Tigre.) lo cual era un anhelo largamente esperado por los habitantes de este lugar.

La actividad económica hacia las décadas del '40, '50 y '60, se centralizaba en la producción frutícola y hortícola, como también en la producción maderera proveniente de la explotación forestal de la zona isleña.

Escobar llegó a ser la mayor productora de flores en esos tiempos y fue este uno de los motivos que incentivaron a un grupo de rotarios a crear la Fiesta de la Flor.

En el año 1964 el entonces Presidente de la Nación, don Arturo Illia declaró mediante un Decreto Nacional, a Escobar, Capital Nacional de la Flor, sede de la fiesta homónima. Desde entonces cada año se efectúa la edición de esta soberbia fiesta en las instalaciones de la Ciudad Floral. Los primeros años fue organizada por los Rotarios que le dieron origen y luego se creó la Sociedad Civil Fiesta Nacional de la Flor, entidad sin fines de lucro que regentea esta fiesta.

Ya hemos mencionado el importante aporte que hicieron los inmigrantes al Partido de Escobar. Uno de estos grupos, la colectividad japonesa, al transcurrir cuatro décadas de su llegada a estas tierras, decide hacer un regalo a la ciudad de Belén que los albergó durante este tiempo y en la cual pudieron desarrollarse económica y socialmente.

M
Escobar



2741
escobar
Municipalidad de Escobar

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/09
FOLIO N°: 18



El mencionado presente fue nada más y nada menos que el bellissimo Jardín Japonés, orgullo y tesoro de nuestra Ciudad Capital. Su creador fue el Ingeniero Yasuo Inomata. Hoy por hoy, el Partido Bonaerense de Escobar, es uno de los más pujantes de nuestra provincia.

Sus localidades tienen características bien definidas entre sí. Es así que encontramos en Ingeniero Maschwitz un apacible lugar residencial. Sus calles de arena nos cuentan que en épocas remotas las aguas del mar bañaban la zona. Con el correr de los años, las tierras formaron parte del establecimiento "Los arenales", perteneciente a Don Benito Villanueva. Este fue uno de los establecimientos modelo de la provincia. Su producción entraba y salía a través del Canal Villanueva, que justamente Don Benito había hecho construir para tal fin. El mismo vierte sus aguas en el Río Luján, siendo de esta manera una excelente vía de acceso al Delta, al mismo Paraná y al Río de la Plata.

Como contrapartida, Garín se distingue por ser una zona eminentemente industrial. Alberga esta localidad un importante Parque Industrial, donde día a día se instalan nuevas empresas incentivadas por nuestras autoridades municipales. A esto se le suma la buena ubicación, lugar estratégico entre las rutas nacionales. Como consecuencia de este hecho, encontramos en Garín la mayor densidad poblacional del Partido. Igualmente densa en población es la joven localidad de Maquinista Savio, la que era conocida hasta 1974 como "El 48", ya que en este kilometraje se encuentra su estación ferroviaria. A partir de ese año evoca a Don Francisco Savio, quien fue un ejemplar trabajador de nuestro ferrocarril, conductor de la conocida locomotora "191", llamada "La Emperatriz".

En cuanto a Matheu, diremos que su desarrollo también se ve ligado al ferrocarril, ya que a partir de entonces son más las familias que se instalan.

En febrero de 1898, se comienza a construir la parada ferroviaria en el km. 54 del ramal VICTORIA -ZELAYA, a los pocos días, se firmaría la escritura traslativa de dominio de un área de terreno a favor del Ferrocarril Central Argentino. A través de un acto protocolar se designa a dicha parada con el nombre del prócer de mayo "Domingo Matheu", al cabo de tres años de su puesta en marcha, no solo se amplió su edificio sino que se la elevó a la categoría de estación con todos los servicios que esa categorización significa.

La llegada del ferrocarril inició un crecimiento poblacional, formado originalmente por doce manzanas de las cuales solo 6 fueron divididas en 94 lotes con su correspondiente marcado de calles.

Las parcelas ubicadas frente a la estación fueron vendidas, en forma particular, permitiendo el asentamiento de las primeras familias, que darían vida al incipiente poblado, iniciándose la instalación de los primeros comercios e industrias, como el molino harinero Bancalari, que se suma a las ya existentes, ganadera, ladrillera, cultivo de espárragos.

Llegó así a Matheu primer almacén de ramos generales propiedad de Juan Carlos Sbravatti, en 1903 se instaló otro comercio similar y de forrajes perteneciente a José Dell'Acqua, la primera panadería que perteneció a Doña Felisa de Longhi, conocida como la Aurora y en la calle Real y Nazarre, se encontraba el boliche Fragalo, el primero y único del pueblo, paso obligado de la peonada.

Alberga Matheu, importantes quintas de flores y hortalizas.

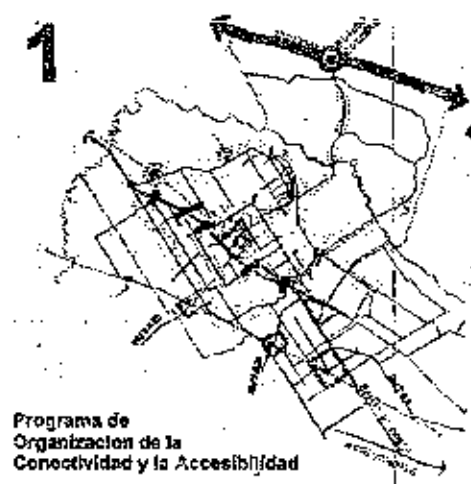
M
Escobar
1909



1.4 Estrategias urbanísticas

Los lineamientos estratégicos planteados que definen el futuro perfil de un Partido con una mejor calidad de vida y un territorio organizado proponen:

1.4.1 INTEGRAR las poblaciones locales en el territorio

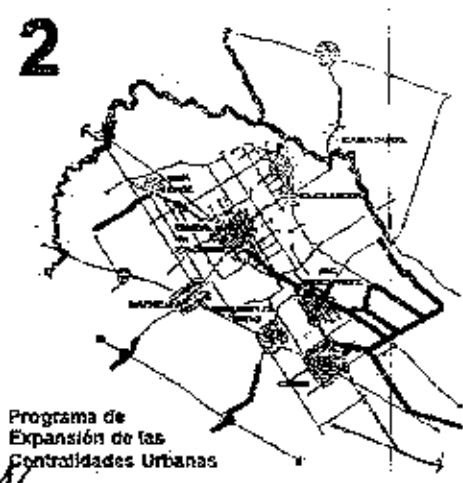


Programa de Organización de la Conectividad y la Accesibilidad

INTEGRAR las poblaciones locales en el territorio

- Integración fluvial de escala regional potenciando la vinculación con la Hidrovía Paraná-Río de la Plata
- Generación de alternativas de Accesibilidad metropolitana creando nuevos ingresos locales sobre la autopista
- Conformación de un Boulevard de Circunvalación interbarrial estructurante del ensanche del suburbio verde residencial
- Jerarquización de Anillo de tránsito pesado como infraestructura de soporte de un periurbano rural e industrial
- Mejoramiento de la Conectividad Interna mediante la traza y apertura de avenidas y de cruces ferroviarios

1.4.2 CONSOLIDAR el crecimiento en los centros y áreas urbanas



Programa de Expansión de las Centralidades Urbanas

CONSOLIDAR el crecimiento de las centralidades urbanas

- Revalorización del Espacio público y del Patrimonio urbano de los centros cívicos tradicionales
- Reordenamiento de la circulación vehicular para proteger del tránsito pasante a los centros urbanos
- Densificación empujada del Tejido residencial existente en áreas urbanas centrales con soporte de infraestructura
- Expansión planificada de infraestructura vial y de servicios en áreas de ensanche urbano hacia los bordes periféricos
- Fortalecimiento de Centralidades Locales emergentes para su estructuración y desarrollo de su identidad

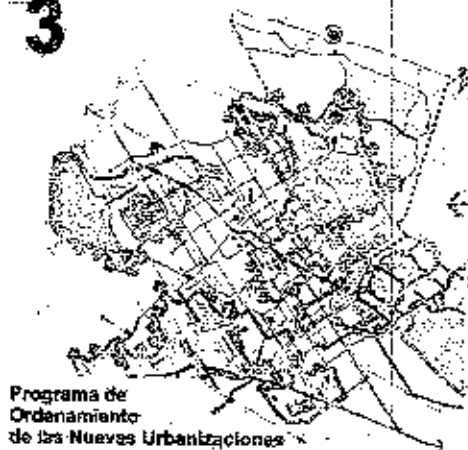
[Handwritten signature]





1.4.3 ARTICULAR el desarrollo de nuevas áreas residenciales

3



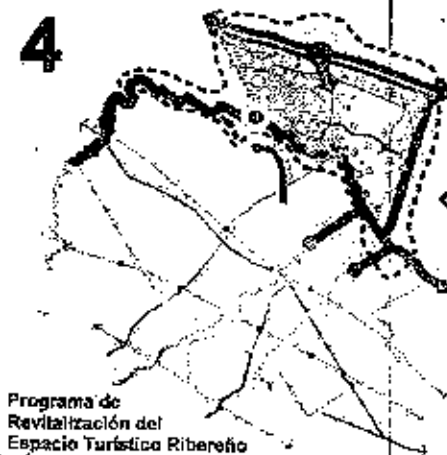
Programa de Ordenamiento de las Nuevas Urbanizaciones

ARTICULAR el desarrollo de nuevas áreas residenciales

- Valoración integradora de las áreas de Clubes de Campo y Barrios privados existentes
- Integración funcional y paisajística de conjunto de Proyectos de Nuevas urbanizaciones cerradas
- Refuncionalización para su navegabilidad de canales interiores y ubicación concertada de nuevos puertos náuticos deportivos
- Concertación de áreas de interfase de uso público y privado con actividades comerciales, recreativas y de servicios urbanos
- Planificación de áreas de futuras urbanizaciones y caracterización apropiada hacia un paisaje lacustre y ribereño

1.4.4 REVALORIZAR el Patrimonio Natural y Cultural

4



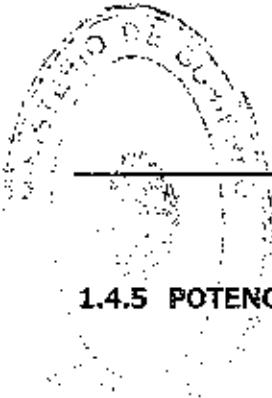
Programa de Revitalización del Espacio Turístico Ribereño

REVALORIZAR el Patrimonio Natural y Cultural

- Revitalización de la identidad del área ribereña y de atractivos turísticos para su sustentabilidad ecológica, económica y cultural
- Generación de un polo cultural turístico fluvial de escala regional en Puerto Escobar vinculado con Circuito de puertos interurbanos
- Desarrollo gradual sustentable de la franja ribereña hasta el Parana de las Palmas sobre el Bordo Costero Metropolitano
- Creación de recorridos recreativos navegables y de Puertos deportivos de escala urbana sobre los ríos interiores
- Articulación de nuevos espacios verdes ribereños en Paseos pedestales temáticos de escala barrial sobre los arroyos interiores



M



2741

Municipalidad de Escobar

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 9326/11/10
FOLIO N°: 21



1.4.5 POTENCIAR la Producción rural e industrial

5



Programa de Ordenamiento de Areas Productivas

M

POTENCIAR la Producción rural e industrial



Revitalización de la Producción de Floricultura para fortalecer el rol de Capital de la Flor



Regulación del tejido productivo Industrial en base a compatibilidad de actividades urbanas



Organización de Areas Industriales y de servicios urbanos abastecida por la Red de tránsito pesado



Estructuración de un Área de apoyo logístico y de un Centro de transferencia y ruptura de Carga para tránsito pesado



Creación de un nuevo Polo industrial, científico y tecnológico con patrones de producción de vanguardia que agilizan su exportación



Handwritten signature

2741

CONSEJO MUNICIPAL DE ESCOBAR
CONSEJO MUNICIPAL DE ESCOBAR
FOLIO 32

PLAN ESTRATÉGICO AMPLIADO

MUNICIPIO DE ESCOBAR

Noviembre de 2009





2741

REPUBLICA DE COLOMBIA
SECRETARÍA DE LOBOS MAR
BOGOTÁ, D. C.
23



INTRODUCCIÓN

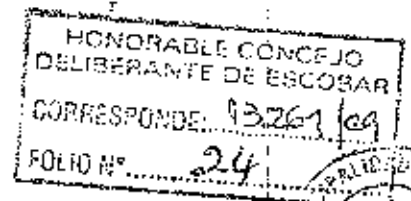


[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



2741



INTRODUCCIÓN

Dada la situación de crecimiento sostenido de la expansión urbana del Municipio, especialmente definida por la localización de nuevos emprendimientos poblacionales de baja densidad, oficinas comerciales e industrias, se hace necesario elaborar un planteo global, que estructure el crecimiento del partido con un sustento teórico acorde a los lineamientos de crecimiento planteados por el Ejecutivo Municipal y las políticas urbanas de la Provincia de Buenos Aires.

Este Plan Estratégico pretende preceder al fenómeno demográfico que se vislumbra en el corto y mediano plazo y enmarcarlo en las políticas urbanas de crecimiento que el Municipio de Escobar ha definido para su territorio, en un marco de estabilidad jurídica, social y económica de respeto al interés público y privado.

El Plan Estratégico definirá una estructura general del Municipio integrando los elementos determinantes del desarrollo urbano, en particular, los sistemas generales de comunicación; las áreas productivas, agrícolas e industriales; las áreas verdes y turísticas; las centralidades urbanas de las localidades del Partido y los nuevos desarrollos extraurbanos; en el marco de las adecuadas medidas de protección del medio ambiente y el patrimonio natural, paisajístico, histórico y cultural del Municipio y de la Ley 8912/77.

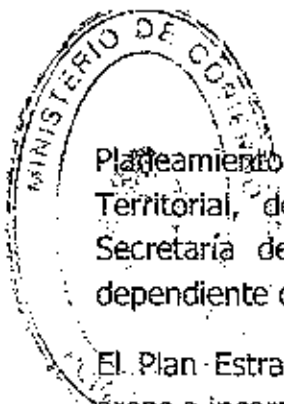
El ordenamiento territorial y el uso del suelo de los Municipios de la Provincia de Buenos Aires, está regulado por la Ley 8912 /77 y sus modificatorias, Decreto-Ley N° 10.128 y las Leyes N° 10653, 10.764, 13127 y 13342¹.

Dicha normativa, establece que la responsabilidad primaria del ordenamiento territorial, recae en el nivel municipal y será obligatorio para cada partido como instrumento sectorial (Art 70° de la Ley 8912/77).

El ordenamiento territorial cuenta con el planeamiento físico para instrumentar las políticas de suelo; entendiéndose por planeamiento físico, al conjunto de acciones técnico-político-administrativas para la realización de estudios, la formulación de propuestas y la adopción de medidas específicas en relación con la organización del territorio, a fin de adecuarlo a las políticas y objetivos de desarrollo general establecidos por los distintos niveles jurisdiccionales (Nación, Provincia, Municipio) y en concordancia con sus respectivas estrategias.

La Ley 8912 /77, establece en el Artículo 73°, que intervienen en el ordenamiento territorial, a nivel municipal, sus oficinas de planeamiento y a nivel provincial, el Ministerio de Obras Públicas (Hoy Ministerio de Infraestructura), la Secretaría de

¹ Texto Ordenado por Decreto 3389/87



Plan de Ordenamiento y Desarrollo (hoy Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, dependiente de la Subsecretaría de Vivienda y Urbanismo) y la Secretaría de Asuntos Municipales (hoy Subsecretaría de Asuntos Municipales dependiente del Ministerio de Jefatura de Gabinete).

El Plan Estratégico organizará físicamente el territorio, estructurando las nuevas áreas a incorporar en zonas y distritos vinculados por la trama circulatoria.

Asimismo programará el crecimiento a través de propuestas de acciones de promoción, regulación, previsión e inversiones, mediante métodos operativos de ejecución en el corto, mediano y largo plazo, en el cual deberán encuadrarse los proyectos de obras municipales, siendo indicativo para el sector privado.²

Establecerá asimismo los lineamientos generales para los sectores que deban ser promovidos, renovados, transformados, recuperados, restaurados, preservados, consolidados, determinando para cada uno de ellos uso, ocupación y subdivisión del suelo, propuesta de infraestructura, servicios y equipamiento, así como normas sobre características morfológicas³.

Se propone así, para el ordenamiento territorial y el uso del suelo del Municipio, la elaboración de tres tipos de actuaciones urbanísticas, según las distintas escalas y grados de intervención:

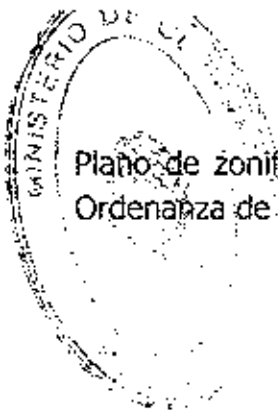
1. Un PLAN ESTRATÉGICO, que oriente el desarrollo del Partido de Escobar hacia un futuro deseado, cuya herramienta fundamental es la nueva normativa de zonificación en Distritos que se propone en éste Plan.
2. Cinco PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA, que tienen la misión de coordinar en el tiempo y en el espacio, las acciones directas de los distintos actores sociales de la población mediante proyectos tendientes a cumplir las estrategias planteadas a las que denominamos acciones estratégicas programáticas
3. PLANES DE SECTOR para establecer los lineamientos particularizados de las áreas a intervenir, con el ordenamiento general de los sectores de suelo que será recalificado a través de la correspondiente normativa de zonificación.

M



² Artículo 80° Ley 8912/77

³ Artículo 80° Ley 8512/77



2741

Plano de zonificación del Municipio que incluye la re zonificación establecida en la Ordenanza de aprobación del Plan Estratégico.



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR

CORRESPONDE: 13261/09

FOLIO N° 26



El PLAN ESTRATÉGICO, planteará un Marco General, seleccionando aquellas intervenciones que podrían generar un mayor efecto transformador en el Municipio, priorizando su concreción en función de las capacidades disponibles para intervenir, con la creación de las condiciones y el marco legal para su resolución.

M
[Signature]



2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/23
FOLIO N°: 27



PLAN ESTRATÉGICO DEL PARTIDO DE ESCOBAR

ESTRUCTURA DE LA PRESENTACIÓN

1. Objetivo general
2. Lineamientos y Acciones Estratégicos
3. Mecanismos de aprobación
4. Programas de Actuación Urbanística
5. Encuadre en la Ley 8912/77
6. Datos del Municipio
7. Historia del Municipio

1. OBJETIVO GENERAL

El PLAN ESTRATÉGICO, tiene por objetivo orientar el desarrollo del Partido de Escobar hacia un futuro deseado de integración al crecimiento de la Región Metropolitana.

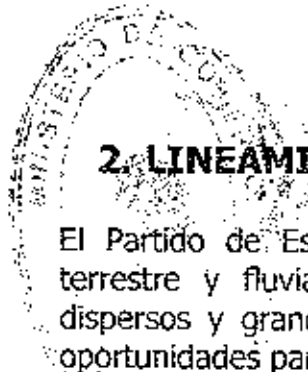
EL PLAN ESTRATÉGICO del Partido de Escobar, define los lineamientos fundamentales de la estructuración urbana del Municipio. Es un instrumento indispensable para facilitar la gestión estratégica del desarrollo territorial.

EL PLAN ESTRATÉGICO pretende identificar, evaluar y el reconocer las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas existentes en el modelo territorial actual y plantear los lineamientos estratégicos para alcanzar el modelo territorial futuro de un municipio integrado, consolidado, articulado, vital y productivo.

EL PLAN ESTRATÉGICO contempla los aspectos sociales, ambientales, culturales, históricos, demográficos y jurídicos para definir los aspectos físicos y normativos del Municipio de Escobar.

La Implementación del Plan se realiza a través de los **Programas de Actuación** (acciones directas) y de la Normativa de Zonificación Urbana (acciones indirectas) con expresa coordinación permanente entre ambas para obtener racionalidad, coherencia y objetividad.

M



2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 1326100
FOLIO N.º: 28



2. LINEAMIENTOS Y ACCIONES ESTRATEGICAS

El Partido de Escobar tiene una excelente accesibilidad regional-metropolitana terrestre y fluvial, una cabecera urbana consolidada con sub-centros locales dispersos y grandes potenciales de crecimiento sobre parte de su territorio con oportunidades para su desarrollo.

Los lineamientos estratégicos planteados que definen el futuro perfil del Partido con una mejor calidad de vida y un territorio organizado proponen:

1. **INTEGRAR las poblaciones locales en el territorio**
2. **CONSOLIDAR el crecimiento los centros y áreas urbanas**
3. **ARTICULAR el desarrollo de nuevas aéreas residenciales**
4. **REVALORIZAR el Patrimonio Natural y Cultural del Espacio ribereño**
5. **POTENCIAR la Producción rural e industrial**



Las acciones estratégicas que se describen a continuación, promueven una estructuración urbana respondiendo a los objetivos de las estrategias planteadas y son:

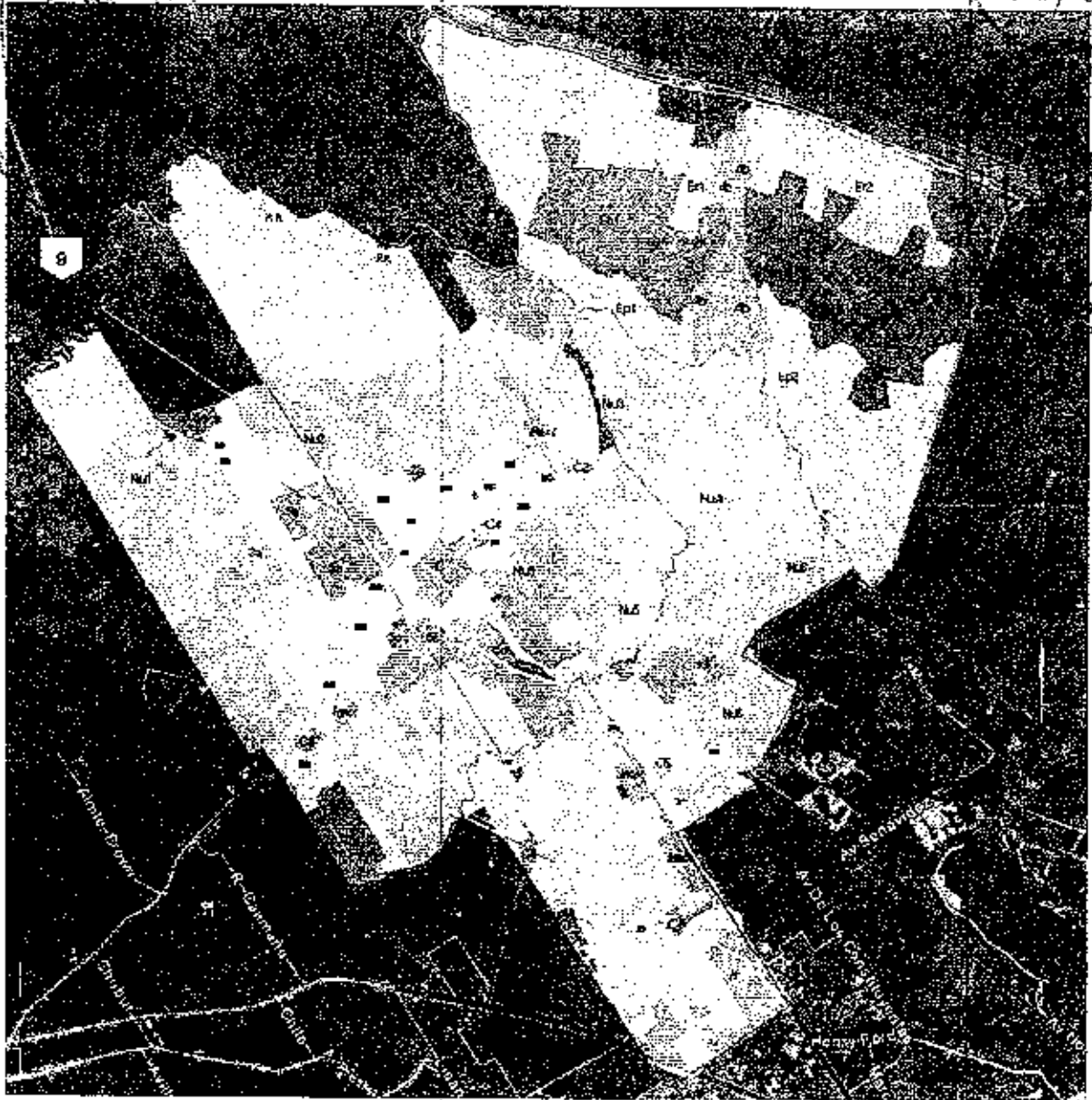
1. **ORGANIZACIÓN DE LA CONECTIVIDAD Y ACCESIBILIDAD**, para integrar las poblaciones locales en el territorio.
2. **EXPANSIÓN DE CENTRALIDADES URBANAS**, para consolidar el crecimiento las centralidades y aéreas urbanas.
3. **ORDENAMIENTO DE NUEVOS DESARROLLOS EXTRAURBANO**, para articular el desarrollo de nuevas áreas residenciales.
4. **REVITALIZACIÓN DEL ESPACIO TURÍSTICO RIBEREÑO**, para valorizar el Patrimonio Natural y Cultural.
5. **ORDENAMIENTO DE ÁREAS PRODUCTIVAS**, para potenciar la Producción rural e industrial.

M/



2741

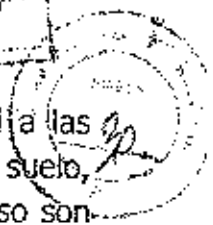
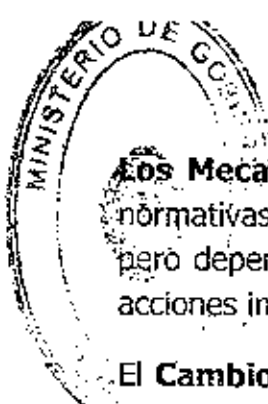
HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/08
FOLIO N°: 29
Plano del Municipio de Escobar



LOS PROGRAMAS DE ACTUACIÓN

Los Programas de actuación tienen la misión de coordinar en el tiempo y en el espacio, las acciones directas de los distintos actores sociales de la población mediante distintos proyectos tendientes a cumplir las estrategias planteadas a las que denominamos acciones estratégicas programáticas.

La descripción de la situación actual determinando fortalezas y debilidades, y de la situación tendencial pronosticando posibles situaciones desfavorables y oportunidades son pasos necesarios para evaluar el presente y elaborar las acciones programáticas fundamentadas en los requerimientos básicos que surgirán del diagnóstico de la población, para lograr los objetivos planteados hacia distintos horizontes en el tiempo en la búsqueda del bien común.



Los Mecanismos de Gestión que tienen como herramienta fundamental a las normativas, imparten las condiciones legales para el uso y ocupación del suelo, pero dependen de la ejecución de obras por parte del sector privado, por eso son acciones indirectas.

El Cambio de Zonificación del Partido de Escobar que se plantea en el presente trabajo, responde a los lineamientos planteados en el Plan Estratégico y contempla la incorporación de Planes de Sector que impulsan importantes transformaciones del territorio.

Los Programas de Actuación Urbanística, identifican una Zona de intervención con el objeto de desarrollar los estudios, análisis y planos que definan el ordenamiento de las estrategias definidas en el Plan Estratégico del Municipio.

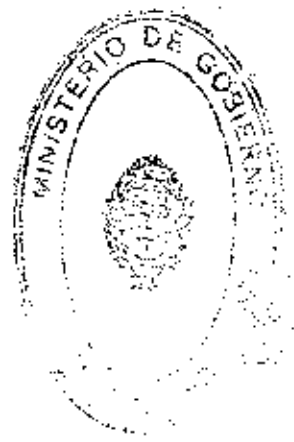
Los Programas de actuación tienen la misión de coordinar en el tiempo y en el espacio, las acciones directas de los distintos actores sociales de la población mediante proyectos tendientes a cumplir las estrategias planteadas a las que denominamos acciones estratégicas programáticas.

Los Mecanismos de Gestión tienen como herramienta fundamental a las normativas, que definen las condiciones legales para el uso y ocupación del suelo, pero dependen de la ejecución de obras por parte del sector privado, por eso son acciones indirectas.

El Cambio de Zonificación del Partido de Escobar es de carácter general, recalifica el suelo y establece los parámetros para definir Planes de Sector que encuadren los indicadores urbanísticos a aplicar en cada zona en particular.

M





2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR	
CORRESPONDE:	13261/09
FOLIO N°:	31



2.1. ESTRATEGIA DE ORGANIZACIÓN DE LA CONECTIVIDAD Y ACCESIBILIDAD

La ciudad de Belén de Escobar tiene un crecimiento atípico, respecto a la mayoría de las ciudades de la provincia, ya que no crece alrededor de la plaza o la estación sino a lo largo del eje determinado por la Ruta Provincial N° 25 que divide la ciudad en dos, generando una barrera importante por la intensidad y calidad del tránsito (transporte público, tránsito pesado, vehículos particulares y vehículo afectados al circuito turístico).

2.1.1. SITUACIÓN DETECTADA

La situación actual tiene como mayores fortalezas a la localización estratégica de Escobar en relación a la conectividad regional con Buenos Aires, con los Puertos de Zarate-Campana y Rosario y con las Rutas del Mercosur dada por la Panamericana, y la potencialidad de Puerto Escobar en relación con la Hidrovía-Río de la Plata y en segundo término, la muy buena accesibilidad metropolitana ofrecida por el Acceso Norte ramal Escobar que conecta a los pueblos situados a un lado y a otro de la Panamericana.

La mayor debilidad es la muy mala conectividad urbana entre localidades teniendo que utilizar la autopista para conectar algunas de sus poblaciones siendo las Rutas 25 y 26 las únicas conexiones transversales del partido.

La situación tendencial futura es el incremento de los flujos de tránsito producida por el crecimiento de las centralidades urbanas y los nuevos desarrollos extraurbanos sin previsiones de accesibilidad vehicular y de conectividad local. La ocupación de suelo en tierras de actividad rural que son las únicas alternativas actuales para la conexión transversal en el sentido este-oeste y la incompatibilidad de flujos de tránsito pesado con reservas ambientales y remansos residenciales, constituyen los principales problemas.

Los efectos de fragmentación espacial, degradación y congestión ambiental de los centros urbanos causada por los flujos de tránsito que se prevén, sumado al posible aislamiento de sectores urbanos dado por la falta de accesibilidad y la desinversión en el desarrollo urbano y productivo, completan el cuadro de pronóstico si no se plantean previsiones.

Por estos motivos, se identifican cinco cuestiones:

M
REN



HONORABLE CONCEJO
 DELIBERANTE DE ESCOBAR
 CORRESPONDE: 13261/02
 FOLIO Nº: 32

2741



1. Los centros urbanos del Partido, cuentan con una conexión no jerarquizada de redes viales, tanto internamente, como entre localidades.



Situación actual de las redes viales y ferroviarias dentro del Municipio.

2. El Principal acceso a la ribera del Paraná, al Puerto, al Barrio el Cazador y a los Barrios Cerrados, se da por el Centro de la Ciudad. Esto genera un congestionamiento de su principal arteria Tapia de Cruz, especialmente en horas pico. La ruta 25 tiene dentro del Partido, un recorrido de 22,20 Km, y desde la Autopista del Sol hasta el Paraná de las Palmas, se encuentra en mal estado, sin un mantenimiento adecuado, lo que no favorece el desarrollo del puerto.
3. La desinversión que presenta el Puerto de Escobar, lo hace poco atractivo para el tránsito fluvial tanto turístico como puerto de cargas, pese a su situación estratégica en las vías navegables.

En esta jurisdicción se encuentran areneras, que poseen un amarradero para la descarga de arena y canto rodado; careciendo de muelle y realizándose los amarres directamente a la costa, donde se encuentra una toma para la descarga de arena

[Handwritten signature]



en dos sitios distantes a 30 m del lugar de atraque perteneciente a la misma empresa.⁴

la mercadería que se comercializa es arena y canto rodado.

El tránsito pesado que circula desde el Puerto a la Autopista, deteriora la ruta 25 en todo su trayecto.

Otra operatividad portuaria es la de embarcaciones menores, dedicadas a actividades comerciales locales, tales como venta de formio, madera, mercaderías en general, etc.

4. La carencia de estacionamientos públicos, en áreas centrales y en las áreas turísticas, incluido el puerto así como la falta de centros de transferencia intermodal con estacionamiento.
5. La deficiencia en el servicio y la frecuencia de los medios de transporte público, que genera un flujo vehicular que aumenta la congestión de tránsito dentro de los ejidos urbanos y en las conexiones con las vías rápidas.
6. No cuenta el Partido con servicios de helipuerto y aeródromo que interconecten al mismo con el sistema aeroportuario

IMÁGENES

El Principal acceso a la ribera del Paraná, al Puerto, al Barrio el Cazador y a los Barrios Cerrados, se da por el Centro de la Ciudad.



Barrera FFCC



Avenida Sarmiento

Desinversión que presenta el Puerto de Escobar

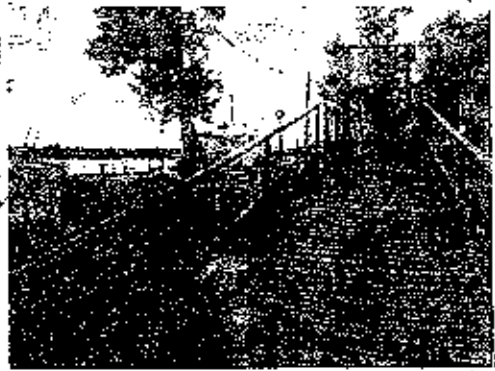


⁴ Datos del Municipio

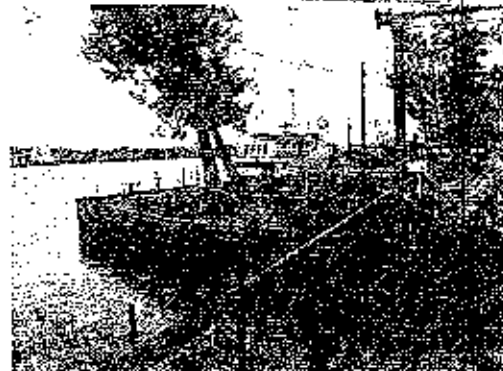


2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/04
FOLIO Nº 34



puente peatonal de la Costanera



era



Puente de la Ruta Provincial Nº 25 sobre el Río Luján: Conexión Ciudad –Puerto



Ruta Provincial Nº 25 sobre Río Luján



Puente de la Ruta Provincial Nº 25 sobre Río Luján



Ruta Nº 25



Tapia de Cruz



Nº 25



Puente de la Ruta Provincial Nº 25 sobre Río Luján

M/ [Handwritten signature]





2741

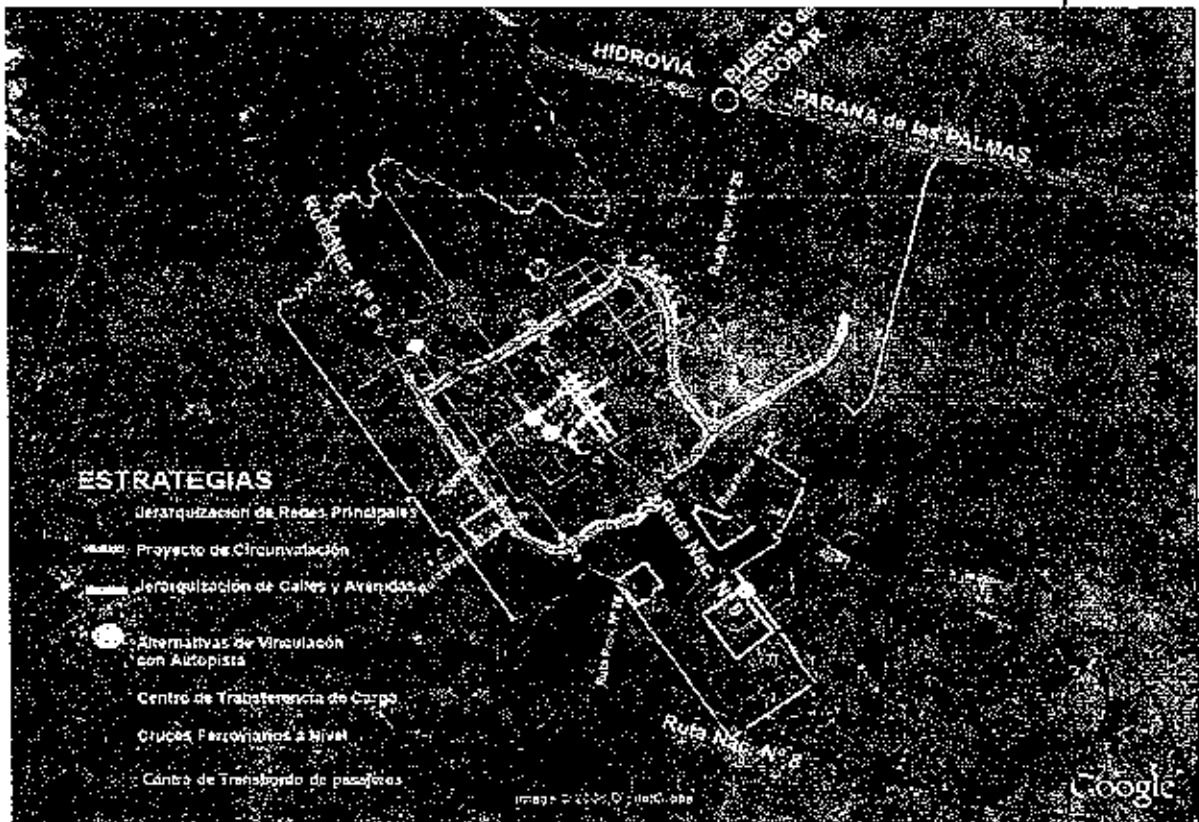
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE 13261/04
FOLIO N° 35



2.1.2 ESTRATEGIAS PROPUESTAS PARA LA ORGANIZACION DE LA CONECTIVIDAD Y ACCESIBILIDAD

1. A. Conectar e integrar las poblaciones locales en el territorio del municipio.
- B. Conformar una avenida de circunvalación generando conexiones con los nuevos desarrollos extraurbanos.

ALTERNATIVA 1



Esté es el primer planteo estudiado, que propone la traza para un futuro, donde en la medida que se vayan subdividiendo tierras en la zona se podría expropiar la franja necesaria para completar el anillo de circunvalación. Este nuevo circuito ayudaría a generar conexiones internas con los nuevos desarrollos extraurbanos y con las localidades existentes.

ALTERNATIVA 2

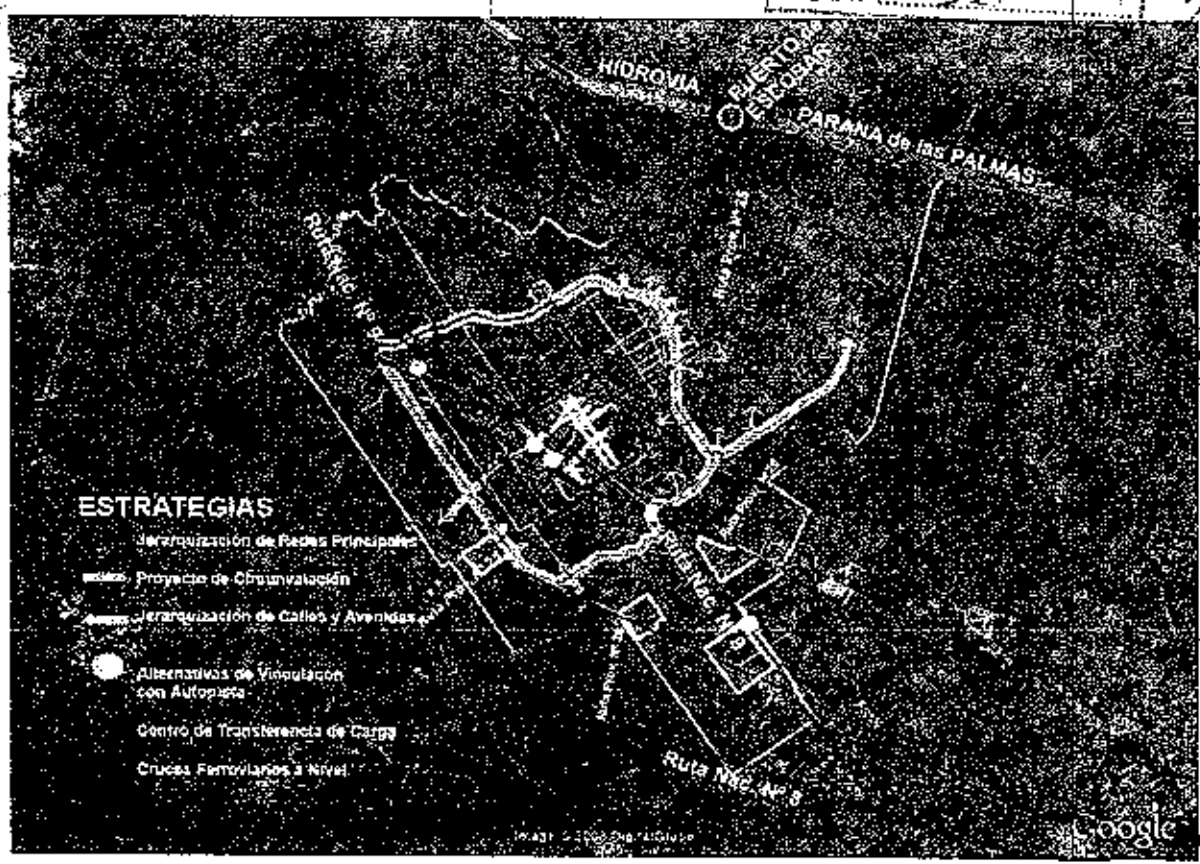
La Alternativa 2, plantea aprovechar parte de las redes existentes para completar el camino de circunvalación al Norte, con el mejoramiento y ensanche de dichas arterias ya existentes, evitando así la expropiación de tierras, con los costos que significaría para el Municipio.

M
(Signature)



2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13267/09
FOLIO N° 36



- C. Jerarquizar un anillo de tránsito pesado como infraestructura de soporte del área de floricultura e industrial, y con el área prevista para la localización del nuevo Parque Industrial.
 - D. En caso que los estudios a realizar para la puesta en marcha del puerto de cargas diera favorable, debería interconectarse también con la red de tránsito pesado.
 - E. Mejorar la conectividad vial interna de las localidades mediante la traza y apertura de avenidas intraurbanas y extraurbanas y cruces ferroviarios.
 - F. Adoptar criterios de jerarquización de la red vial, con definición de los modos de transporte por los cuales pueden ser utilizados en los distintos tipos de vías, tendiente a una mayor fluidez del tránsito y de la seguridad vial.
2. Generar alternativas de accesibilidad metropolitana creando nuevos accesos locales (bajadas y subidas) sobre la Autopista del Sol que la vinculen con los nuevos desarrollos extraurbanos.
 3. Estudiar la posibilidad económica y financiera para verificar si es factible y conveniente, realizar las inversiones necesarias para poner al puerto en situación competitiva sea como puerto de cargas, generando la integración

M. [Signature]



2741

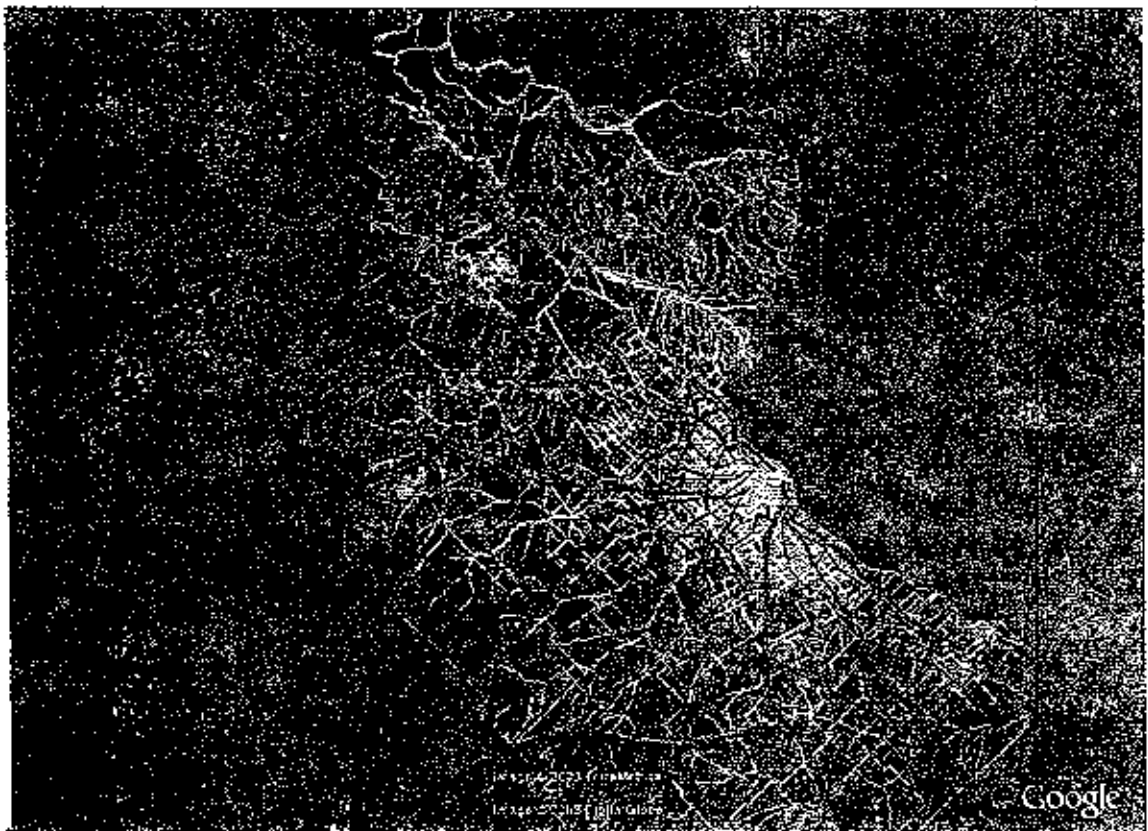
HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/09
FOLIO N° 37

37

fluvial a escala regional con la vinculación a la Hidrovia Paraná-Río de la Plata o como puerto turístico, dentro del corredor fluvial y Marítimo de la Provincia de Buenos Aires.

4. Prolongar de la Autovía Bancalari-Benavídez para la conexión del Partido de Escobar con el Nuevo Tigre, continuando la nueva traza llevada adelante en el Partido de Tigre, hoy con llegada hasta el cruce de la Ruta Provincial N°27 (Benavídez).
5. Generar de nuevos estacionamientos públicos en lugares estratégicos.
6. A. Promover el uso del transporte público, facilitando las formas de articulación intermodal del transporte público y entre éste y el autotransporte privado, mediante la disposición y mejoras funcionales de centros de traspaso con playas de estacionamiento de disuasión (estacionamientos públicos en las periferias de las áreas centrales y en los nodos de acceso a formas de transporte público eficaz).
- B. Las intervenciones urbanas deben ser complementadas con actuaciones en materia de transporte.
- C. Revertir la desinversión del transporte público, aumentando su confort y frecuencias.

Inserción regional de Escobar en la red vial y ferroviaria metropolitana



Handwritten signature or initials



PROGRAMA DE ORGANIZACIÓN DE LA CONECTIVIDAD Y ACCESIBILIDAD

Para llevar adelante la concreción de las soluciones propuestas en la primer Estrategia se desarrolla el "PROGRAMA DE ORGANIZACIÓN DE LA CONECTIVIDAD Y ACCESIBILIDAD", será necesario profundizar los estudios dentro del área, según el siguiente itemizado:

- ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURA VIAL

Será necesario estudiar la movilidad del automotor, del Transporte Público y del transporte de carga.

- RED VIAL PRIMARIA Y SECUNDARIA: OBJETIVOS

1. **Ordenamiento de la movilidad urbana** con intervenciones complementarias a la red vial existente, que permitan aumentar la conectividad global y disminuir los puntos de conflicto en la situación existente. Para instrumentar este punto se requerirá:

1.1. Detectar la conectividad y accesibilidad del casco urbano con las redes primarias pasantes, y la conectividad y accesibilidad con los nuevos desarrollos planteados en las acciones estratégicas de usos del suelo del Plan Estratégico: nuevos desarrollos extraurbanos, otras áreas y áreas turísticas.

1.2. Contar con un inventario y características de la red vial existente.

1.3. Analizar el grado de saturación de acuerdo a los movimientos interurbanos de población y abastecimiento, desde y hacia otros centros urbanos.

2. **Mejoramiento de la conectividad entre áreas:** Surgirá de los datos obtenidos en el punto anterior.

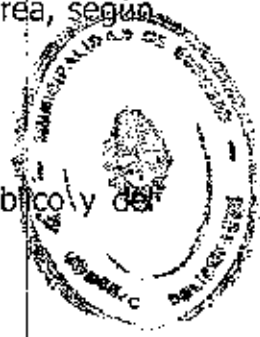
Se plantearán:

2.1. Las estrategias de optimización de la infraestructura vial existente entre las distintas zonas del municipio: Las zonas consolidadas y las expansiones (con futuros desarrollos) planteadas en el Plan Estratégico.

2.2. Las estrategias de optimización de la infraestructura vial de las distintas zonas del municipio con las redes viales primarias pasantes en jurisdicción del Municipio: Rutas provinciales y nacionales.

2.3. Las estrategias de resolución de los nudos conflictivos y los nudos de empalme entre redes primarias y secundarias.

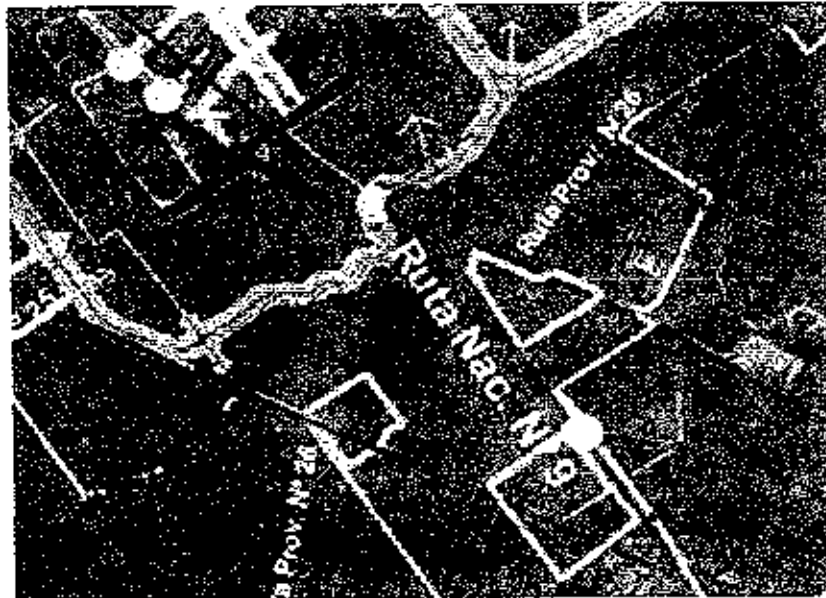
2.4. Interconexión con municipios limítrofes.





2.5. Inserción del área del plan de sector en la red de infraestructura vial del municipio.

2.6. **Ferrocarril:** Flujo de personas y bienes en la estación de trenes existente. Se planteará a futuro una nueva estación de trenes en la intersección de la Autopista, punto de entrada a los nuevos desarrollos extraurbanos planteados en los Planes de Sector y en el Plan Estratégico, con la generación de un centro de transferencia intermodal con estacionamiento.



2.7. **El río y el puerto:** En el plan estratégico se planteará la conectividad del puerto con las redes viales. El estudio de la movilidad fluvial podrá desarrollarse en futuras etapas de desarrollo del Plan Estratégico.

2.8. **Sistema Aeroportuario:** Evaluación para la inserción del Partido dentro del Sistema Aeroportuario Nacional a través de la creación de un Aeroparque local en un punto estratégico desde el punto de vista de la logística y la accesibilidad terrestre regional metropolitana y la organización de un sistema de Aeródromos y Helipuertos públicos y privados en un sistema integrado con el aeroparque para su derivación y distribución local.

M
ES



2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/ea
FOLIO N° 40



ENCUADRE DE LA ESTRATEGIA "PROGRAMA DE ORGANIZACIÓN DE LA CONECTIVIDAD Y ACCESIBILIDAD" EN LA LEY 8912/77 y sus modificatorias, el Decreto-Ley N° 10128 y las Leyes N° 10653, 10.764, 13127 y 13342⁵.

La conectividad y accesibilidad entre las distintas zonas y barrios del partido, se constituyen en el eje estructurador del Plan Estratégico, punto éste que es reforzado por el Artículo 72º: En todo proceso de ordenamiento se deberá considerar especialmente el sistema general de transporte y las vías de comunicación.

En cumplimiento del Artículo 12º, el diseño de la trama circulatoria tendrá como objetivo la vinculación e integración de los espacios parcelarios y verdes o libres públicos, procurando el más seguro y eficiente desplazamiento de los medios de transporte.

Su trazado tendrá en cuenta la interrelación con áreas y zonas adyacentes, diferenciando la circulación vehicular de la peatonal. El sistema permitirá el tránsito vehicular diferenciado, estableciendo dimensiones según densidades y usos urbanos previstos, de acuerdo a los criterios del cálculo más apropiados.

En ésta estrategia, se planteará la trama circulatoria del Municipio, la trama circulatoria del área de ampliación y su vinculación con la red existente. (Artículo 17, inciso g).

Dentro del ordenamiento de los nuevos desarrollos extraurbanos, se tendrá en cuenta para el tratamiento de calles y accesos, lo establecido en el Parágrafo 2.2. del Artículo 65º de la 8912, que dice:

- Tratamiento de calles y accesos;
- Se exigirá la pavimentación de la vía de circulación que una el acceso principal con las instalaciones centrales del barrio, con una capacidad soporte de cinco mil (5.000) kilogramos por eje. Las vías de circulación secundaria deberán ser mejoradas con materiales o productos que en cada caso acepte el municipio.
- El acceso que vincule los nuevos desarrollos extraurbanos con una vía externa pavimentada deberá ser tratado de modo que garantice su uso en cualquier circunstancia.
- Forestación: La franja perimetral deberá arbolarse en su borde lindero al barrio o zona.

⁵ Texto Ordenado por Decreto 3389/87



2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/08
FOLIO N° 41



También se tendrá en consideración, lo establecido en el Inciso 3, del mismo Artículo 65°, evaluándose oportunamente si esa franja deberá cederse al uso público.

Artículo 65°, inciso 3: Deberá cederse una franja perimetral de ancho no inferior a siete cincuenta (7,50 m) metros con destino a vía de circulación. Dicha franja se ampliará cuando el municipio lo estime necesario. No se exigirá la cesión en los sectores del predio que tengan resuelta la circulación perimetral. Mientras la comuna no exija que dicha franja sea librada al uso público, la misma podrá ser utilizada por el barrio.

Respecto a las dimensiones de las redes viales de las áreas de ampliación, se preverá que las mismas den cumplimiento al inciso d) del Artículo 56°, que establece las dimensiones mínimas de las redes viales, según lo siguiente:

Artículo 66°, inciso d) Red de circulación interna: Deberá proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz. Las calles principales tendrán un ancho mínimo de quince (15) metros y las secundarias y las sin salida once (11) metros. En estas últimas el "cul de sac" deberá tener un diámetro de veinticinco (25) metros como mínimo.



M

2741

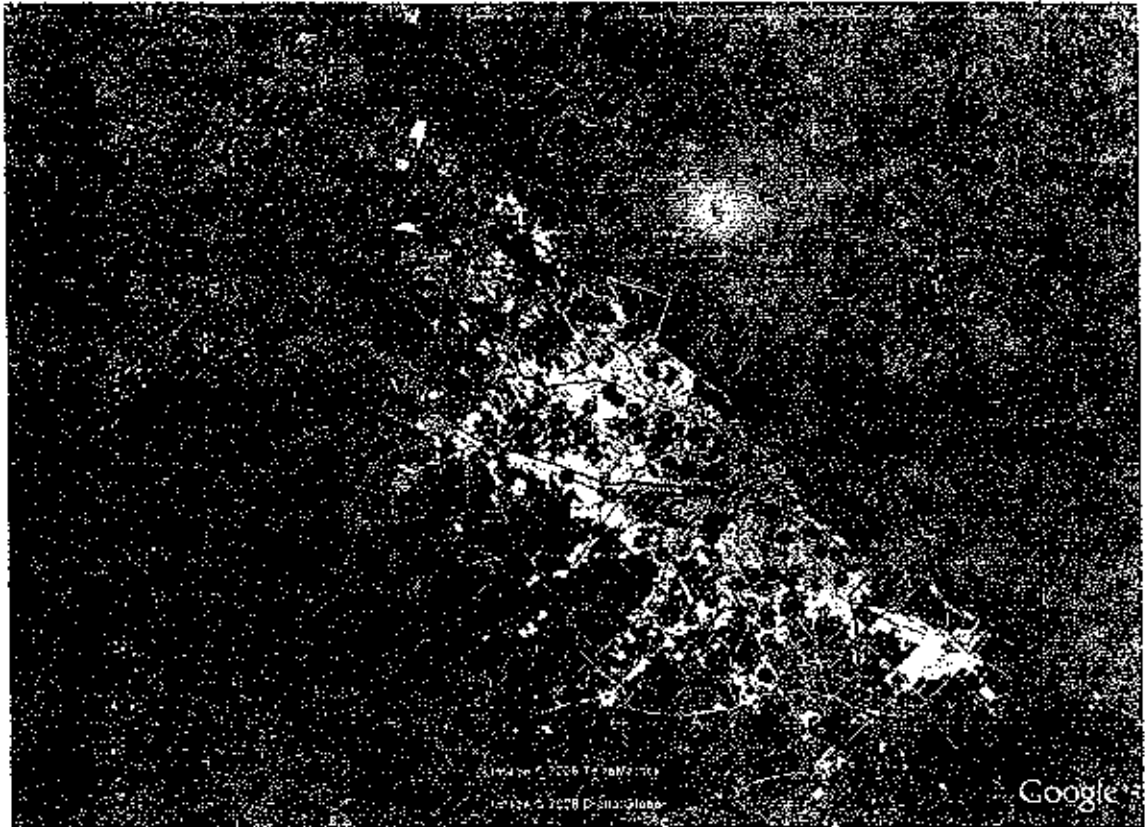
HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13267/02
FOLIO Nº 42

2.2 ESTRATEGIA DE EXPANSIÓN DE CENTRALIDADES URBANAS

El objetivo de ésta estrategia es estructurar y consolidar el crecimiento de las centralidades urbanas del Partido de Escobar.

2.2.1. SITUACIÓN ACTUAL

El sistema de centros del Área Metropolitana, presenta un fenómeno de crecimiento a nivel de Coronas y Sectores, que registra fuertes contrastes, por un lado, un moderado crecimiento de centralidad en el Núcleo Metropolitano y por el otro, se supera el 200 % de variación en la tercer corona, donde la demanda de sectores de niveles altos creció con una fuerte dinámica.



Especialmente se da el fenómeno con la modalidad de urbanizaciones cerradas.⁶

Este comportamiento es coherente con los mayores crecimientos demográficos en la periferia de la Región Metropolitana de Buenos Aires, en el período 1991-2001, que presenta su máximo nivel en la 3ra Corona.

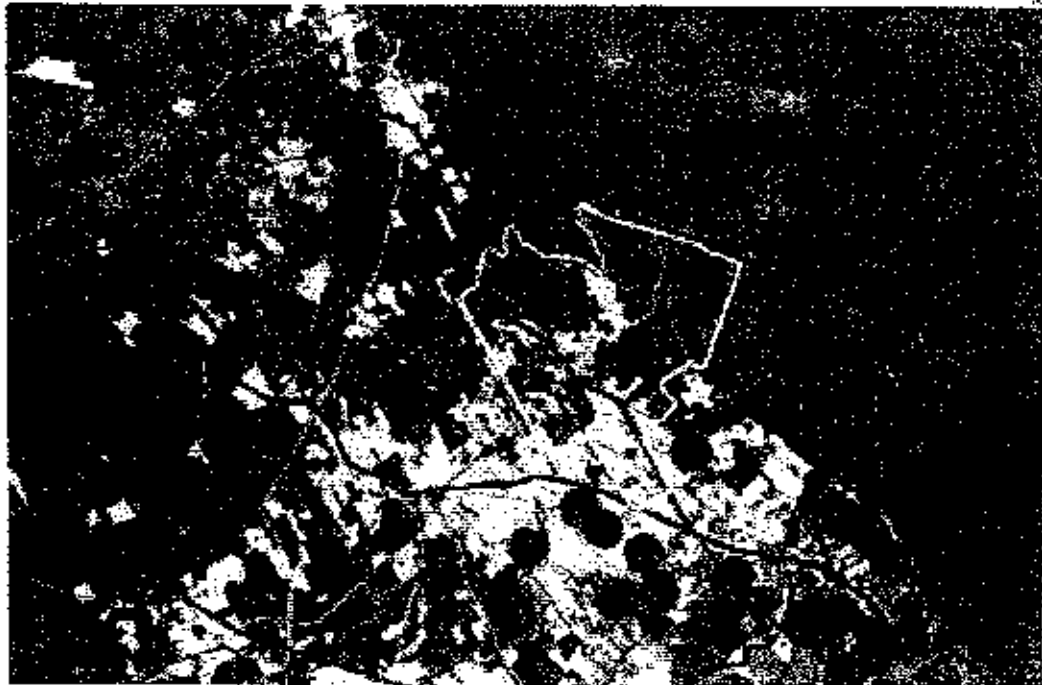
⁶ CIHAM Centro de Investigaciones Hábitat y Municipio Artemio Pedro Abba

En los núcleos urbanos autónomos que se localizan en la periferia se notan variaciones diferentes: mientras el Gran La Plata registra una leve disminución, la aglomeración Norte de la tercera corona, presenta una variación fuertemente positiva.

Esta nueva estructura regional ordenada por las redes viales primarias y los nuevos centros de servicios, se completa con un nuevo tipo de localización residencial discontinua con un formato de baja a media densidad que no se integra físicamente al tejido de la metrópolis. Son los barrios cerrados, clubes de campo que responden a nuevas demandas de los sectores sociales ascendentes.

Buenos Aires, sigue siendo el centro tradicional y sede principal de las actividades económicas, pero la nueva lógica de estructuración de centros presenta una incipiente descentralización en materia de actividades empresariales y de intercambio de bienes y servicios.

En el eje Norte se percibe un subsistema de centralidad que comienza a competir con el centro tradicional metropolitano, favorecido por la red de autopistas, las nuevas modalidades de provisión de bienes y servicios y las nuevas formas de expansión urbana.



Estas nuevas centralidades requieren una política de integración que contribuya a ampliar la cobertura social brindada y atenuar la selectividad de su captación.

La calidad de vida urbana que caracterizó a Buenos Aires durante la mayor parte del Siglo XX en buena medida se debió a la estructura de centralidades tradicionales.

M

Frente a un nuevo tipo de centralidades emergentes, es necesario en este campo, la fijación de objetivos y metas comunes de las distintas jurisdicciones del ámbito metropolitano.

Es necesaria la fijación de un marco normativo claro y confiable y una estrategia conjunta en materia de centralidades de escala municipal y regional que permita fortalecer la nueva forma de estructuración del marco regional.

En ese marco, el nivel de polaridad regional esperable para el Municipio, hace necesario **un fortalecimiento de las centralidades propias**, que intente revertir las deficiencias detectadas en el actual funcionamiento de la red de centros con una clara estrategia de política territorial, que supere la fragmentación de intereses para un eficiente aprovechamiento de las inversiones públicas y privadas.

La situación tendencial futura de las centralidades locales y urbanas tiende a **una fragmentación espacial y funcional** debido al incremento del **tránsito liviano y pesado pasante**, ya que su origen está dispuesto sobre las únicas rutas de conectividad transversal a la Panamericana.

El **crecimiento de las aéreas urbanas** en torno a los centros se manifiesta espontáneamente en una relación sociedad y territorio sin planificación de la infraestructura necesaria para desarrollarse eficiente y funcionalmente, de una manera dispersa, irracional y desordenada.

2.2.2. ESTRATEGIAS DE EXPANSIÓN DE CENTRALIDADES URBANAS

1. Revalorizar, proteger, densificar y expandir la centralidad urbana consolidada de Belén de Escobar.
2. Potenciar el desarrollo de las centralidades locales de Garín, Ingeniero Maschwitz, Matheu y Maquinista Savio fortaleciendo su condición de centros locales y reforzando sus respectivas identidades.
3. Garantizar las condiciones de accesibilidad interna y externa a las distintas centralidades y reforzar la provisión de infraestructura de servicios básica para la densificación del éjido urbano en los centros locales.
4. Generar una nueva centralidad en el Puerto de Escobar.
5. Potenciar las nuevas centralidades de Loma Verde, el Cazador y las planteadas como futuras áreas de expansión urbana en el plan estratégico.
6. Fortalecer una política urbanística de reordenamiento y expansión de las centralidades urbanas que modere la alta concentración de los puntos de

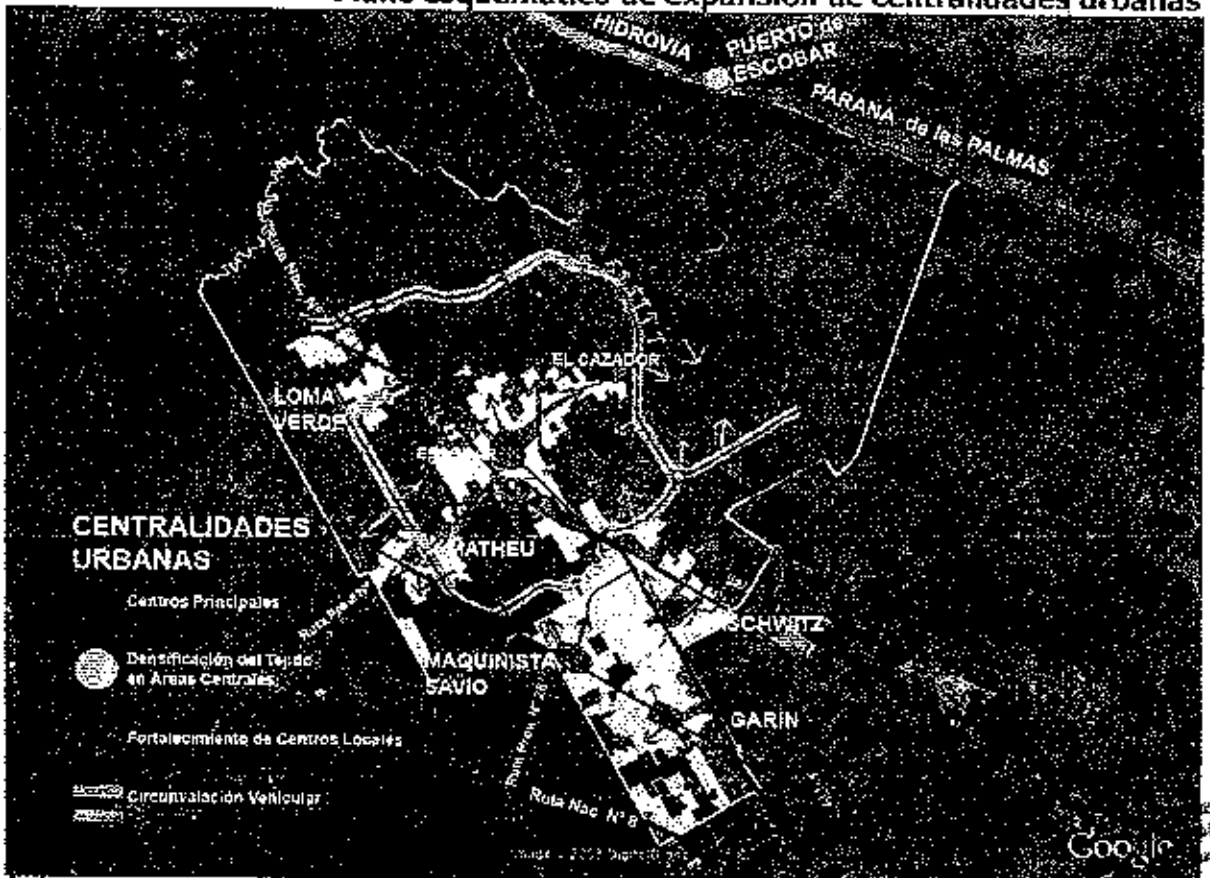
W.


2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/09
FOLIO N° 45

origen y destino de los viajes y una disminución del número de viajes demandados.

Plano esquemático de expansión de centralidades urbanas



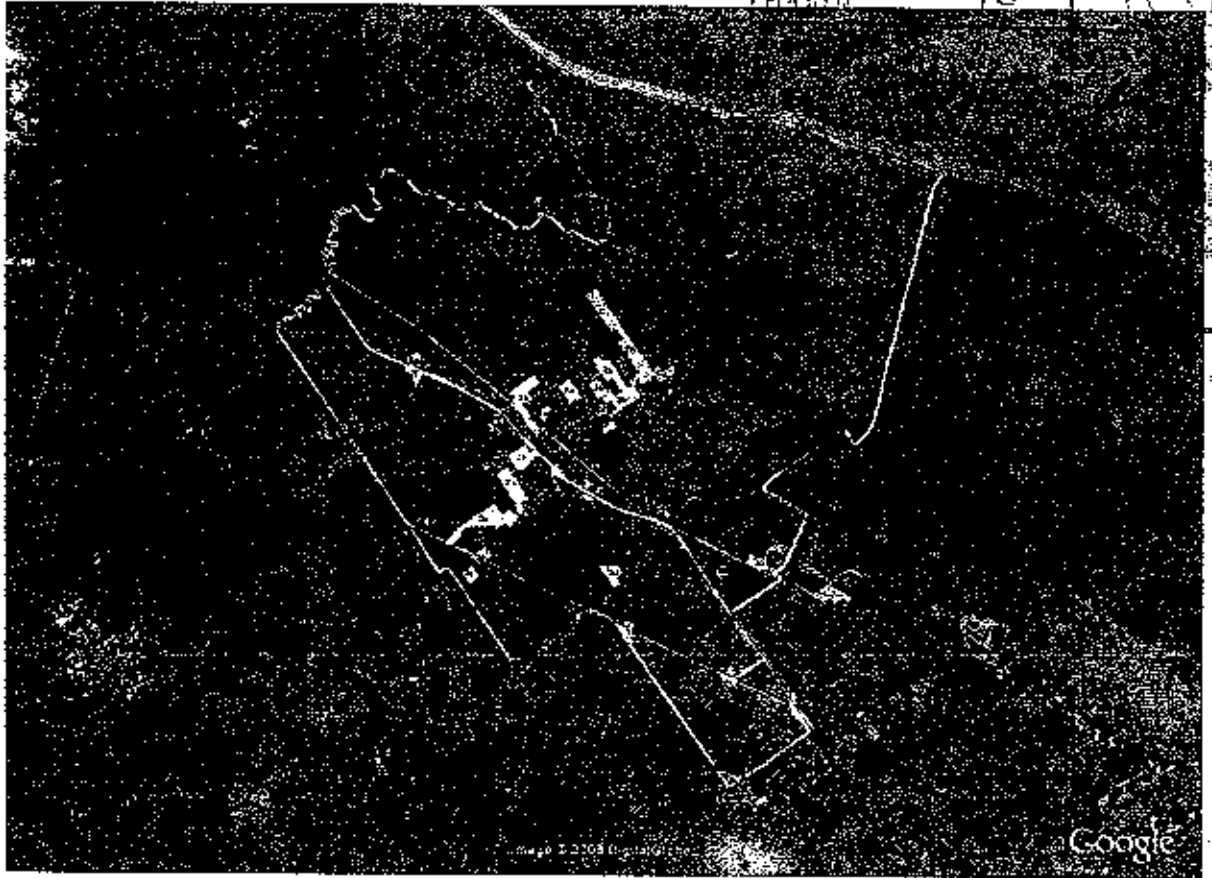
Nuevas zonificaciones para la estrategia de expansión de centralidades urbanas



Handwritten signature or initials.

2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/09
FOLIO Nº 46



El objetivo de esta estrategia es la de articular y coordinar los nuevos desarrollos⁷ extraurbanos.

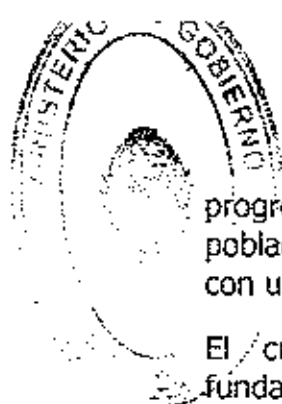
Se definirán los correspondientes Planes de Sector para cada zona, y se completarán con la Normativa de Zonificación en Distritos⁷, entendiéndose por tal al instrumento técnico-jurídico tendiente a cubrir las necesidades de ordenamiento físico territorial, determinando su estructura general, la de cada una de sus áreas y zonas constitutivas, en especial las de tipo urbano, estableciendo normas de uso, ocupación y subdivisión del suelo, dotación de infraestructura básica y morfología para cada una de ellas.

2.3.1. SITUACIÓN ACTUAL

El Municipio de Escobar, tal como se describe en el análisis de Población del presente trabajo, ha mantenido un crecimiento progresivo de población, que, en el último período intercensal, fue del 38.73 %, con lo cual, de mantenerse las

⁷(Zonificación: definida en el Artículo 78° de la Ley 8912/77)

[Handwritten signatures and initials]



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/09
FOLIO Nº: 47



progresiones para los años que van desde el 2001 al 2008, se estima que la población actual para el partido podría estar en el orden de los 226.453 habitantes, con una densidad de 747,37 habitantes por Km². (7,47 Habitantes por Hectárea).

El crecimiento poblacional detectado se ha caracterizado por localizarse fundamentalmente en barrios cerrados, por este motivo, se hace necesario elaborar un planteo global, que estructure el crecimiento del Partido con un sustento teórico acorde a los lineamientos de crecimiento planteados por el Municipio y a las políticas urbanas de la Provincia de Buenos Aires.

Así es como el **suburbio verde** al principio solo ocupado por quintas comienza a ocuparse con countries o clubes de campo de uso residencial de fin de semana con actividades deportivas, náuticas, hípcas y golf por sectores sociales exclusivos allá por la década del 70. En los años 80, la ley 8912 regula el uso del suelo en la Provincia en pleno proceso de crecimiento metropolitano, y, sumado al auge del automóvil, la aparición de autopistas y el ensanche del Acceso Norte, reducen las distancias en tiempo permitiendo que un sector de la población migre de la ciudad para residir permanentemente en los 90.

El boom Pilar, fenómeno de generación espontanea y no planificado, dispara en el mercado un gran negocio inmobiliario consagrando el modelo. Ya en este siglo la planificada Nordelta Ciudad Pueblo se lanza a la mitad de distancia que los anteriores e incorpora espejos de agua recreando un paisaje de identidad deltaica constituyendo un nuevo paradigma de desarrollo

Puede verse en el plano de Barrios Cerrados del Conurbano⁸, efectuado por la Dirección de Ordenamiento Territorial dependiente de la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda del Ministerio de Infraestructura de la Provincia de Buenos Aires, desde su oficina Área Metropolitana, que Escobar ya presenta una superficie importante de este tipo de urbanizaciones.

M



⁸ Mapa fechado en el Año 2008 - Dirección de Ordenamiento Territorial- Provincia de Bs As



2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE... 13261/09
FOLIO Nº... 48



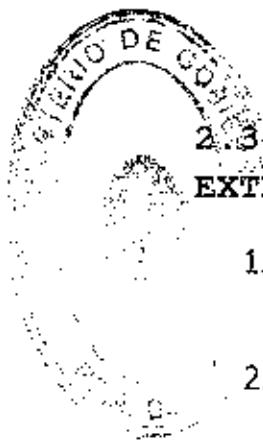
Las tierras que el Municipio ha definido como aptas para localizar población, son tierras no aptas para otros usos, por las condiciones físico-espaciales de las mismas y que requieren grandes inversiones para ser incorporadas al mercado de tierras urbanas.

Dichas inversiones deberán ser encaradas por los particulares que asuman la construcción de los barrios o zonas a localizar, incluyendo las reservas de tierras para espacios verdes y reservas fiscales establecidas por la ley 8912/77, las redes viales, los servicios domiciliarios y las correspondientes áreas para actividades comerciales, administrativas, culturales, recreativas y de servicios.

El planteo global para los nuevos desarrollos extraurbanos, se efectuará a través de Planes de Sector, que tienen por objetivo, preceder al fenómeno demográfico que se vislumbra en el corto y mediano plazo y enmarcarlo en las políticas urbanas de crecimiento que el Municipio de Escobar ha definido para su territorio, con las normas urbanísticas de uso y ocupación del suelo.

La situación tendencial futura de la expansión del área metropolitana, sumado a las condiciones del mercado inmobiliario con una demanda de parte de la sociedad de mayor seguridad en contacto con la naturaleza, promueve la búsqueda de tierras improductivas cercanas con buena accesibilidad. Este fenómeno potencia la oportunidad el desarrollo de un suburbio verde residencial.

M



2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/89
FOLIO N° 49



2.3.2. ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO DE DESARROLLOS EXTRAURBANOS

1. Planificar las áreas de futuras urbanizaciones a través de la definición de Planes de Sector y Programas de Actuación Urbanística.
2. Integrar funcionalmente las futuras urbanizaciones con la estructura urbana de Belén de Escobar y las localidades del Partido: Garín, Ingeniero Maschwitz, Matheu y Maquinista Savio.
3. Generar áreas de uso público y privado con actividades comerciales, administrativas, culturales, recreativas y de servicios, en el área definida para su implantación.
4. Establecer la normativa de Zonificación de los nuevos desarrollos extraurbanos en las localizaciones planteadas por el Municipio.



Dicha normativa, presentará la mixtura de usos de una ciudad, con sus áreas residenciales de distintas densidades, áreas comerciales, de equipamiento, y de servicios.



Se requerirá para los desarrollos extraurbanos la elaboración de Planes de Sector enmarcados en el Plan Estratégico,.

2.3.3. ENCUADRE DE LA ESTRATEGIA "ORDENAMIENTO DE DESARROLLOS EXTRAURBANOS" EN LA LEY 8912/77 y sus modificatorias, el Decreto-Ley N° 10128 y las Leyes N° 10653, 10.764, 13127 y 13342°.

ARTICULO 27°.- (Decreto Ley 10128/83) Para su afectación actual o futura a toda zona deberá asignarse uso o usos determinados.

En el momento de realizarse la afectación deberán establecerse las restricciones y condicionamientos a que quedará sujeto el ejercicio de dichos usos.

En las zonas del área urbana, así como en las residenciales extraurbanas, industriales y de usos específicos del área complementaria y rural, deberán fijarse las restricciones y condicionamientos resultantes de los aspectos que a continuación se detallan, que son independientes entre sí con la zona, con el todo urbano y con sus proyecciones externas;

° Texto Ordenado por Decreto 3389/87



2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE 13261/05
FOLIO N° 50



- 1) Tipo de uso del suelo.
- 2) Extensión de ocupación del suelo (F.O.S.)
- 3) Intensidad de ocupación del suelo (F.O.T.) y, según el uso, densidad.
- 4) Subdivisión del suelo.
- 5) Infraestructura de servicios y equipamiento comunitario.

ARTICULO 49°.- En zonas con densidad mayor de ciento cincuenta (150) habitantes por hectárea y en la construcción de edificios multifamiliares será obligatoria la previsión de espacios para estacionamiento o de cocheras, cuando las parcelas tengan doce (12) metros o más de ancho, previéndose una superficie de tres y medio (3,50) metros cuadrados por persona como mínimo. Los municipios podrán establecer excepciones a esta disposición cuando las características de la zona y del proyecto así lo justifiquen.

M



(Handwritten signature)



2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/08
FOLIO Nº 51



2.4. ESTRATEGIA DE REVITALIZACIÓN DEL ESPACIO RIBERENO

El objetivo de esta estrategia es revitalizar el patrimonio natural de la ribera del Paraná de las Palmas y otros ríos y arroyos interiores y generar nuevos espacios verdes recreativos.

REVITALIZACIÓN DEL ESPACIO RIBERENO, para valorizar el Patrimonio Natural y Cultural del Espacio ribereño

2.4.1. SITUACIÓN ACTUAL

1. La ribera del Paraná en territorio del Municipio de Escobar, presenta dos situaciones:

- El puerto y la costanera que son propiedad del Municipio
- Las parcelas privadas, algunas de grandes extensiones, otras con viviendas de fin de semana o pequeñas unidades productivas (apicultura, forestación, quintas, etc.) con viviendas permanentes, que según el censo, no superan los 600 habitantes.

2. La ribera del Paraná de las Palmas, no cuenta con el equipamiento e infraestructura necesaria para el esparcimiento, pero sí el espacio físico donde ubicarlas. Dada la extensión de ribera que tiene el Municipio, las intervenciones en equipamiento, e infraestructura deberían ser en algunos lugares seleccionados de la misma y no deberían modificar sustancialmente el paisaje natural existente.

3. El Puerto de la localidad de Belén de Escobar, ubicado a la altura del Km. 71,5 margen derecha río Paraná de las Palmas, como ya se explicó, está subutilizado como puerto de cargas.

Respecto a su uso turístico, el puerto cuenta con numerosas opciones, pasear por el Paraná de las Palmas en Catamarán, pasear en las lanchas de pasajeros (medio de traslado isleño), conocer las innumerables islas del Delta de Escobar, acampar, pescar, realizar deportes náuticos, pero se considera que podría potenciarse dicha utilización.

5. Escobar no cuenta con espacios verdes públicos equipados para recreación, tanto es así que la población local utiliza el predio de Jumbo-Easy o los bordes de la Autopista Panamericana como verde de esparcimiento.

M
[Signature]



2741

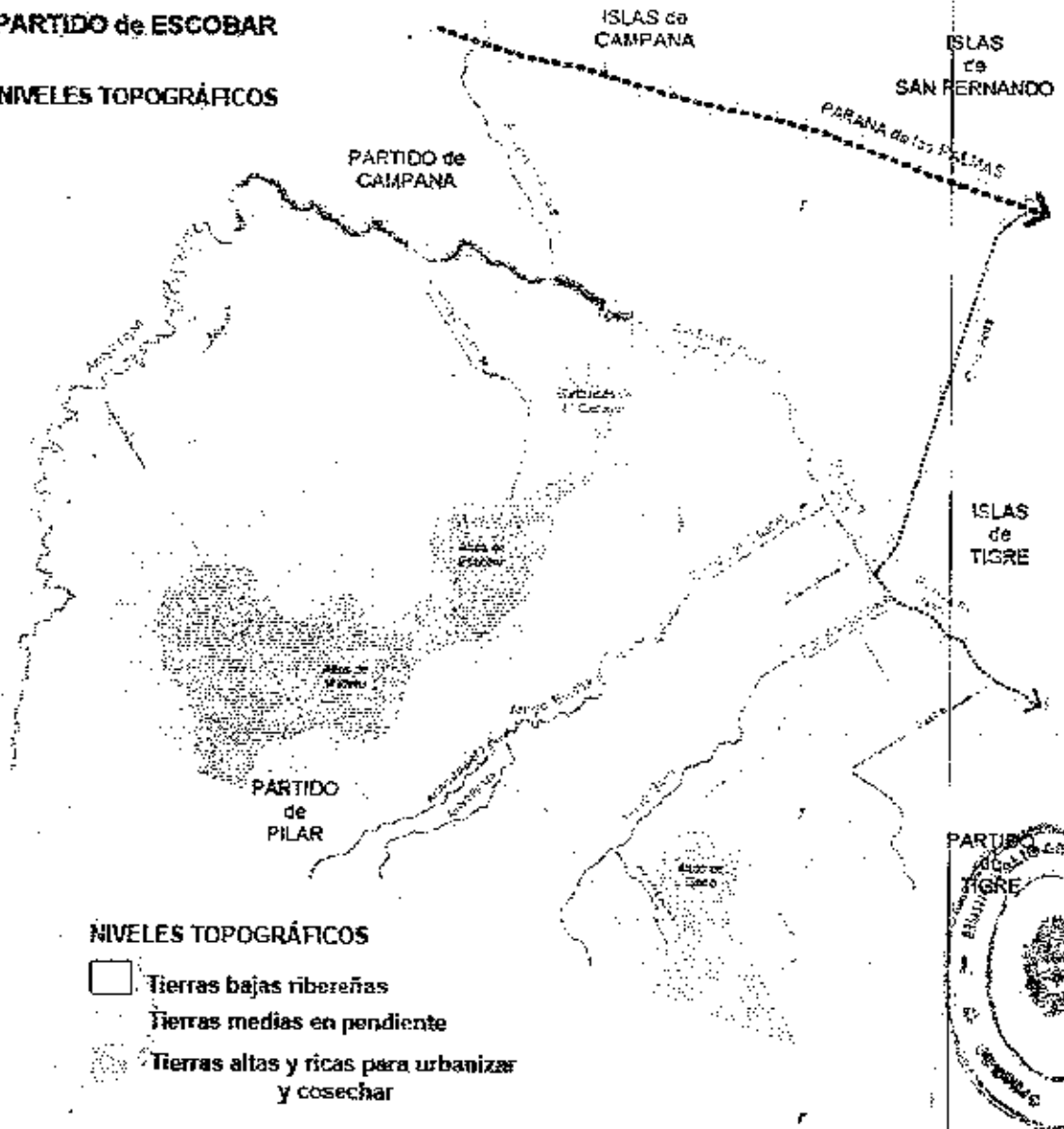
HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13267/09
FOLIO N° 521



Se jerarquizó la situación de los componentes del sistema hídrico dentro del Partido de Escobar, se definiendo: los Arroyos interiores, los Ríos interiores, los Ríos de interface y la Hidrovía regional.

PARTIDO de ESCOBAR

NIVELES TOPOGRÁFICOS



a. Arroyos interiores

Los arroyos interiores constituyen el sistema en su etapa inicial en el proceso de escurrimiento de aguas de lluvia y suelen ser los primeros en ser antropizados a través de zanjeos, canalizaciones, desvíos por urbanizaciones, cruces por puentes y entubamientos, atravesando áreas urbanas, suburbanas y rurales.

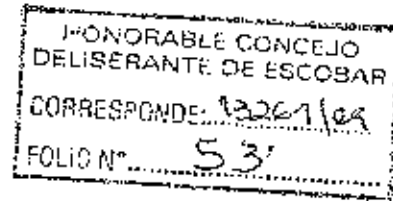
En el Partido de Escobar los Arroyos son: el Río Lujan angosto que cuenta con el caudal de un arroyo, el Arroyo Tajamar, los Arroyos Burgueño y Pinazo, el Arroyo Escobar, el Arroyo Garín y el Arroyo Las Rosas,

M
(Signature)



b. Ríos interiores

2741



Los ríos interiores constituyen el sistema en su segunda etapa en el proceso de escurrimiento de aguas de lluvia y suelen ser los primeros en ser canalizados y cruzados por puentes ya que algunos son navegables y otros tienen la potencialidad de serlo, son de entre 20 y 30 metros de ancho, atravesando áreas urbanas, suburbanas y rurales.

En el Partido de Escobar son los siguientes:

- El **Río Lujan superior**, El **Canal Los Sauces** o Zanjón Villanueva y el **Canal Villanueva**.

b. Ríos de borde o interfase

Los ríos de borde o interfase constituyen límites de cambio de fases continental isleña o rural urbana siguiéndole en jerarquía del sistema a los anteriormente descritos y son el **Canal Arias**, el **Río Lujan inferior**

d. Hidrovía Paraná/Río de La Plata

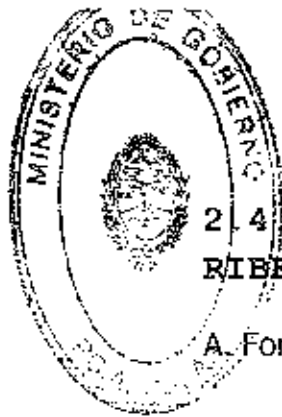
- El **Río Paraná de las Palmas** es el más importante junto al Parana Guazú y Al Parana Mini en que se comienzan a abrir los brazos del Delta del Parana, un sistema de sedimentación que avanza 80m lineales por año, que avanza sobre el Río de la Plata. Con costas en general bajas y de características anegadizas, con lechos arenosos, manteniendo un ancho promedio de 700 metros y a partir del km 85, aguas abajo el curso toma conformación rectilínea, navegable en todo su curso y por su profundidad no tiene inconvenientes de calado.

El **Puerto Escobar** que hoy funciona con carga y descarga de materia prima de escala local, desde el ingresa el material a granel de arena, canto rodado y piedra y productos del delta, utilizados en la construcción de las nuevas urbanizaciones que se instalaron en el escenario local en los últimos años, debe en el futuro definir su destino entre Puerto turístico recreativo cultural deportivo de escala urbana o su crecimiento como Puerto de carga comercial en el contexto de la Hidrovía de escala metropolitana

La **situación tendencial futura** del sistema hídrico del partido, prevé la acentuación de degradación ambiental generada por la contaminación hídrica que producen los residuos sólidos y líquidos de las áreas urbanas sin servicios de infraestructura.

M





2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/09



2.4.2. ESTRATEGIAS DE REVITALIZACIÓN DEL ESPACIO RIBERENO

- A. Fortalecer el polo turístico de la ribera y el puerto.
- B. Estudiar la creación de una costanera con la infraestructura y el equipamiento necesario para su uso público, como se realizó en el Municipio de Tigre y en el Municipio de Vicente López. Fomentar el uso de deportes náuticos.
- C. Incentivar el turismo educativo, promoviendo los paseos temáticos, (flora, fauna, historia, etc.)
- D. Diseñar circuitos turísticos que conjuguen el disfrute de las bellezas naturales del Delta, con el reconocimiento de las particularidades históricas y paisajísticas locales.
- E. Incentivar el turismo ecológico o silvestre, en particular, en las costas del Paraná de las Palmas y en los arroyos y canales que surcan el territorio del Municipio.
- F. Proteger la identidad deltaica ribereña de las islas para su Sustentabilidad ecológica, económica y cultural.



- 1. Realizar las inversiones necesarias para recuperar los predios linderos al ferrocarril y laterales de las arterias que comuniquen con el puerto

Handwritten signatures and initials



2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/24
FOLIO Nº 55

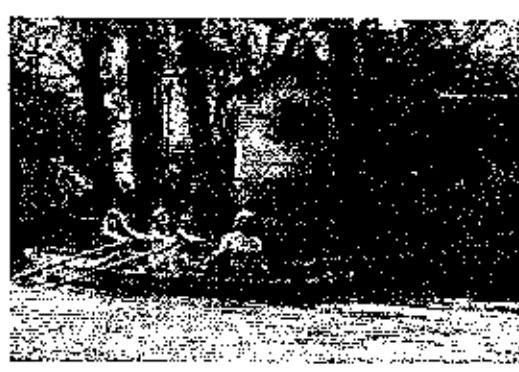
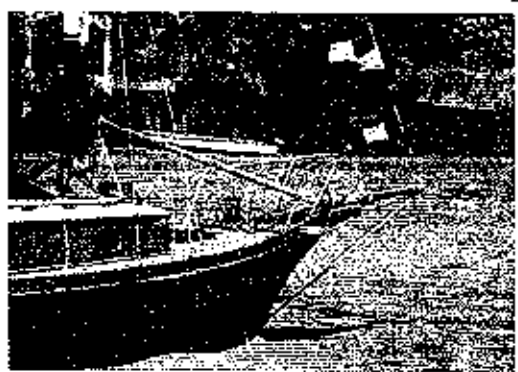


afectándolos a verdes lineales con bisisendas, sendas aeróbicas, parquización, arbolado, mobiliario urbano e iluminación

2. Revitalizar el Puerto de Escobar

- Promover acciones de planificación en el espacio turístico ribereño frente al Paraná de las Palmas, proporcionándole a la zona, los servicios, comodidades y actividades que enmarquen, potencien y garanticen el disfrute de las atracciones propias del medio, en un marco de preservación de los valores ambientales y paisajísticos.
- Propiciar la rehabilitación, el embellecimiento y el reacondicionamiento del puerto de Escobar.

IMÁGENES



Handwritten initials and a signature.



2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13061/04
FOLIO N° 56



2.5. ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO DE AREAS PRODUCTIVAS

2.5.1. SITUACIÓN DE REFERENCIA DE LAS ÁREAS INDUSTRIALES

La cercanía al puerto, las ventajas de localización respecto a los grandes mercados de consumo regional y nacional, la localización estratégica de Escobar en el sistema de ciudades y la accesibilidad, ponen al Municipio en una posición estratégica para desarrollar las áreas productivas locales e incentivar nuevas localizaciones industriales.

La clave para generar ese proceso de localización de actividades industriales de alta tecnología, es generar ventajas comparativas a partir de la accesibilidad y la concentración espacial de actividades innovadoras en la región.

Esto, sumado a la modificación progresiva del modelo espacial de localización residencial, que se está fomentando con el Plan Estratégico, permitirá incrementar el proceso de localización de actividades especializadas y de tecnologías de avanzada.

La situación actual de las actividades productivas del Partido de Escobar: Tienen una localización espontanea en base a la aptitud de la tierra y las facilidades para acceder a ella.

Las Actividades Primarias o rurales en sus comienzos relacionadas con la agricultura y la explotación forestal de las islas, evoluciono hacia la Floricultura, convirtiéndose en capital de la Flor detectándose tres áreas de localización de Viveros.

Las Actividades secundarias o industriales se localizan espontáneamente a ambos lados de la Panamericana, teniendo su máxima expresión planificada a escala metropolitana en el Parque industrial de Garín.

M



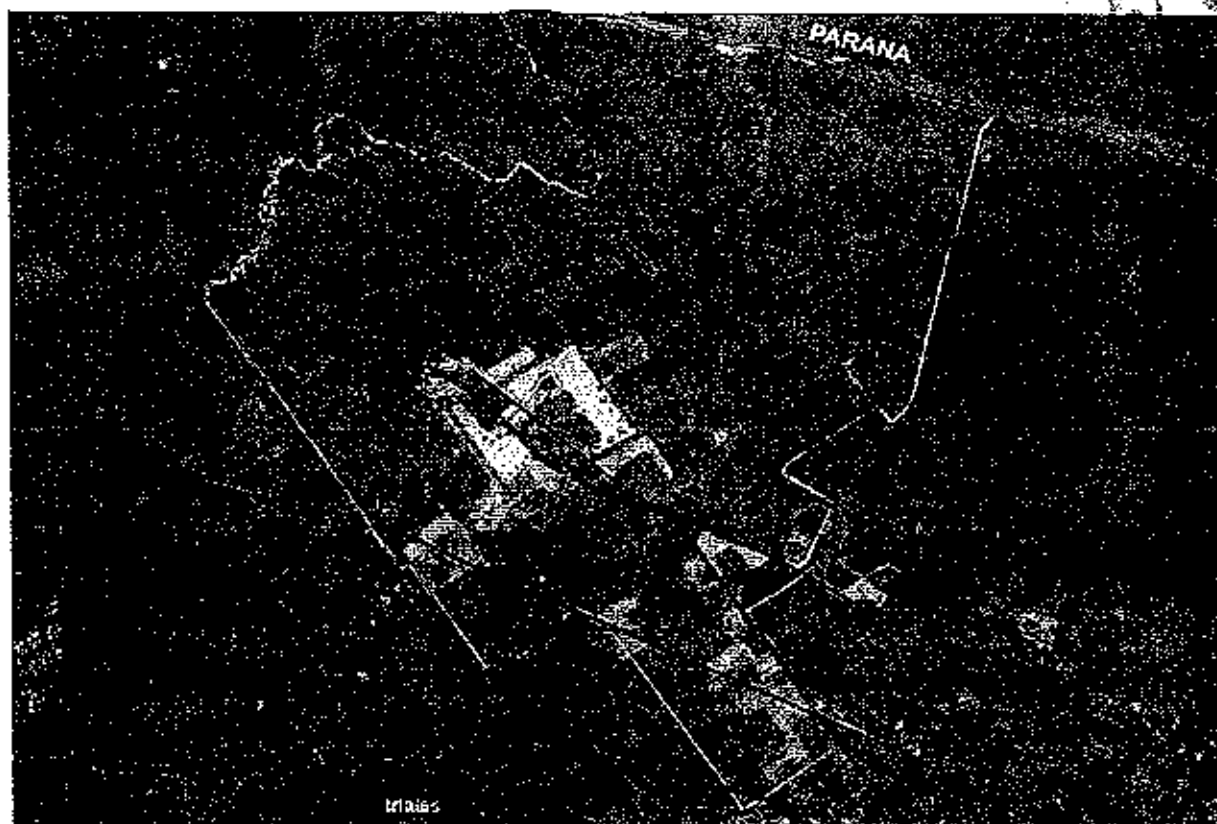


2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/04
FOLIO N° 54



Situación actual de áreas productivas



El primer punto a resolver, es la oferta de suelo apto para el desarrollo de actividades industriales, parcelas relacionadas con las principales infraestructuras de comunicación.

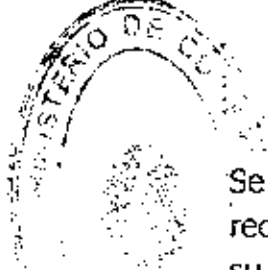
Se destacan dos potenciales productos: un eje y un centro

Un eje: El **Corredor de la Autopista**, cuya consolidación a lo largo de la región metropolitana, cada vez se fortalece más como eje estructurador de localizaciones industriales y centros empresariales modernos.

Un centro a crear, el **Parque Tecnológico**, con facilidades administrativas y económicas, alta accesibilidad, que puede contener predios feriales y nuevas áreas de actividad económica, con vinculación Autopista, tren y puerto.

Se prevé para este Parque, el desarrollo de un área de innovaciones tecnológicas que contará con centros de investigación especializados, instituciones, empresas públicas y privadas dedicadas a la formación profesional, a la investigación aplicada y a la provisión de servicios a las empresas.

MV
[Signature]



2741

HONORABLE CONCELIO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/49
FOLIO N° 58



Se trata por lo tanto, de un equipamiento que permitirá una progresiva recualificación del tejido empresarial del eje de la autopista y un sólido soporte para su desarrollo y fortalecimiento futuro.

Para su localización, se identificaron terrenos en la Circunscripción XI.

Existe un terreno fiscal (actualmente el Municipio tiene la posesión) de aproximadamente 100 Has. Fue destinado por el Municipio para desarrollo a futuro de un área industrial. Si bien se trata de una tierra muy baja - un bañado que necesita relleno- se destaca su ubicación estratégica por cuanto está cerca de la ruta Panamericana, de la salida a la Hidrovía y de la estación de transferencia Ferroviaria.

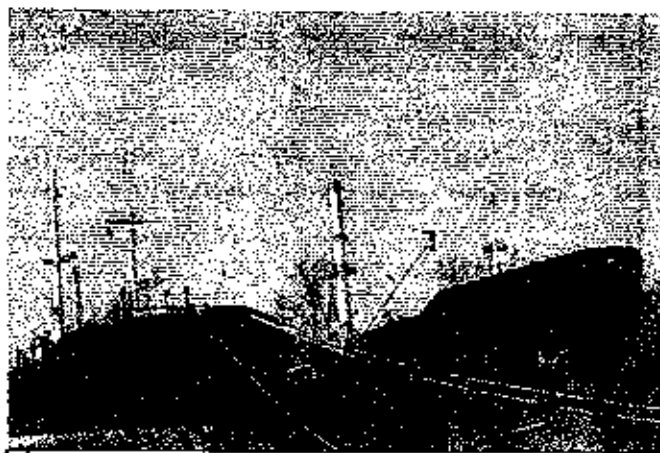
Lindero a estas 100 Hectáreas, se emplaza un depósito de autos 0 km. Por detrás, hacia el Río Luján (angosto), se localiza un campo perteneciente a un privado quien tiene intención de desarrollar una zona industrial mixta, de "bajo impacto ambiental".

También hay fracción de tierras, cuyos titulares presentaron ante la Municipalidad un proyecto para desarrollo de tierras privadas con campus universitario etc. que consta en el Municipio en un expediente del año 97.

Para la mencionada localización se prevé una franja de restricción sobre el Río Luján de 200 metros para separar la zona industrial del borde del río, a los efectos de evitar vertidos industriales que puedan contaminar el curso del mismo.

Debería estudiarse si el Puerto se transformará en una nueva centralidad para el uso de actividades productivas, ya que en la actualidad no tiene ese rol.

Ese estudio debería contemplar los requisitos a cumplir para su transformación, ya que hoy, la profundidad en el lugar de amarre oscila entre 8 y 9 pies, dimensiones muy exiguas para buques de carga.



Handwritten signature or initials



2741

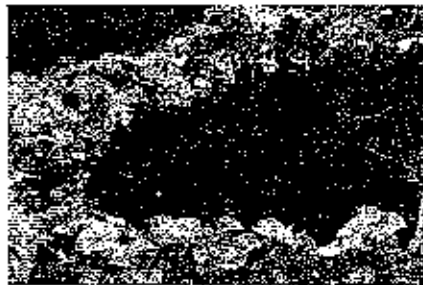
HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE... 3269/09
FOLIO N° 59

Dada ésta situación, el grado de amplitud operativa y su importancia en interrelación al resto de los puertos argentinos y / o del MERCOSUR la misma es nula.

El sistema de amarre cuenta con dos bitas a la costa, donde se halla la toma de descarga, careciendo de otro tipo de infraestructura. Cabe destacar que la zona portuaria (costanera) posee una construcción de hormigón de aproximadamente 1 km de extensión.

Merece señalarse que, Escobar presentó hasta el año 1993 la particularidad de poseer una unidad de transferencia de granos, la que se halla sobre la margen derecha del río Paraná de la Palmas, entre sus Km. 68,5 y 70,5 y que, en razón de las modificaciones de la operatividad del caso, se convirtió en inoperable, atento a sus altos costos y a la carga "directa del silo" que comenzaron a efectuar los buques, por lo que dicho emplazamiento, permanece inactivo desde entonces y sin proyecto alguno de reactivación.

• SITUACIÓN FLORICULTURA



El municipio no cuenta en la actualidad con un plan de protección de la floricultura.

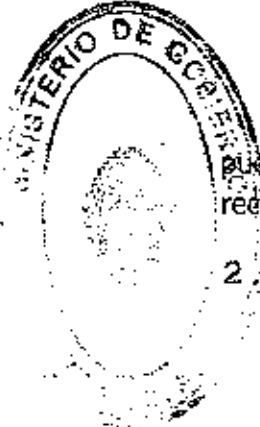
Las tierras que se han dedicado a las explotaciones intensivas de flores, se encuentran en proceso de agotamiento.

El tránsito vehicular colapsa durante la Fiesta de la Flor, como así también la capacidad hotelera de la zona.

La situación tendencial futura estima un incremento de los flujos de tránsito pesado como consecuencia del crecimiento poblacional y de la oferta y la demanda productiva local y metropolitana.

De no producirse intervenciones que estructuren y jerarquicen el suelo y la infraestructura vial, se produciría congestión, fragmentación espacial, contaminación ambiental y degradación de los centros urbanos locales por los flujos de tránsito pesado pasantes sobre la Ruta 25 ante la ausencia de una infraestructura vial eficiente, fluida y alternativa que soporte este futuro crecimiento productivo.

Es la oportunidad de generar un polo de producción científico tecnológico y de transferencia de carga, dada la localización estratégica con respecto a la región del MERCOSUR y posicionar al Puerto Escobar en la Hidrovía Parana-Rio de la Plata como



HONORABLE CONCEJO
 DELIBERANTE DE ESCOBAR
 CORRESPONDE: 13261/09
 FOLIO N° 60



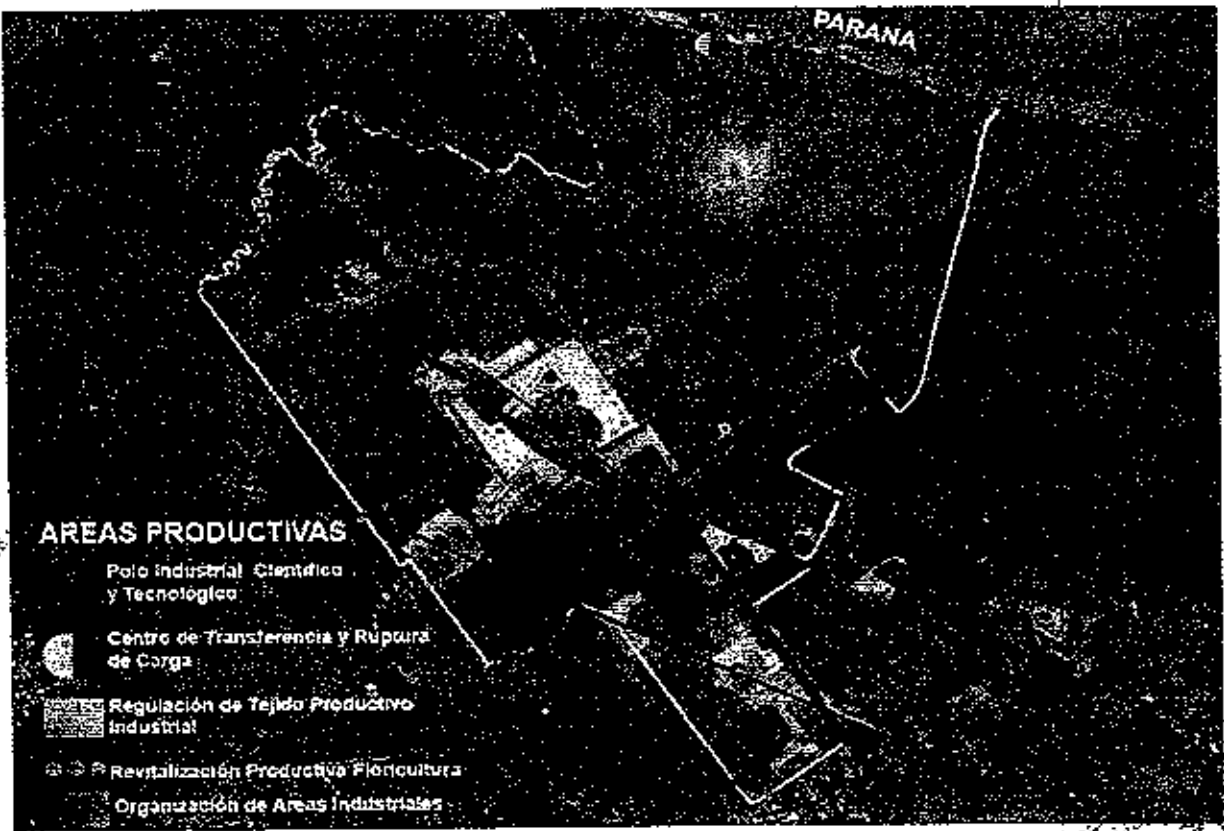
2741

puerto comercial de carga o generar para esa localización estratégica, un puerto turístico recreativo y cultural.

2.5.2. ESTRATEGIAS DE ORDENAMIENTO DE AREAS PRODUCTIVAS PRODUCCIÓN INDUSTRIAL

1. Regulación de la actividad industrial compatibilizando las áreas industriales con el resto de las actividades urbanas.
2. Revisión y reestructuración de la red de tránsito pesado.
3. Estructuración de un área de apoyo logístico y de un centro de transferencia y ruptura de carga para el tránsito pesado.

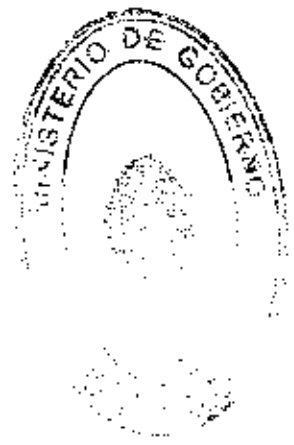
Situación actual de áreas productivas



4. Creación de un nuevo centro industrial, científico y tecnológico, con el objetivo de:

Handwritten signatures and initials





2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 1326/08
FOLIO N° 69



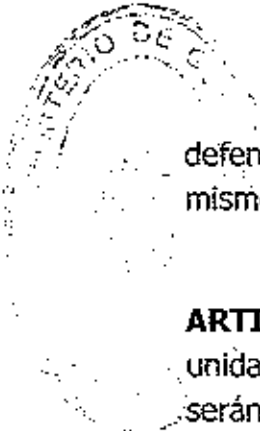
- Apoyar y proveer a la capacitación de recursos humanos a través de la utilización de los recursos y conocimientos concentrados en las universidades, asociaciones profesionales y empresas.
- Estimular el desarrollo de tecnologías para reducir la contaminación comprometiendo la participación y experiencia de los sectores industriales que ya han incorporado dichas tecnologías.
- Promover la incorporación de tecnologías y sistemas de manejo que reduzcan el uso de materia prima, energía y agua, así como las emisiones y efluentes, por unidad de producción.
- Ofrecer activamente programas de asistencia técnica y capacitación aprovechando la experiencia instalada y garantizando la inserción de las PYMES en estas actividades.
- Promover la aplicación de estrategias tecnológicas de autocontrol, independientemente de los monitoreos de verificación que puedan ejercerse desde el Municipio.

• PRODUCCIÓN PRIMARIA

1. Revitalización de la producción intensiva de Floricultura.
2. Fortalecimiento del rol de Capital de la Flor.
3. Reestructuración de los accesos y áreas de estacionamiento.

Plano de zonificación de la estrategia de ordenamiento de áreas productivas





2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/06
FOLIO N° 63



defensa y seguridad, etc., que se desarrollan en zonas o sectores destinados a los mismos en forma exclusiva o en los que resultan absolutamente preponderantes.

ARTICULO 53°.- En áreas rurales las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva, y sus dimensiones mínimas serán determinadas en la forma establecida por el Código Rural, como también las de aquellas parcelas destinadas a usos complementarios de la actividad rural.



[Handwritten signature]



2741

HONORABLE CONSEJO
DELEGANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: [Handwritten mark]
FOLIO N° [Handwritten mark]



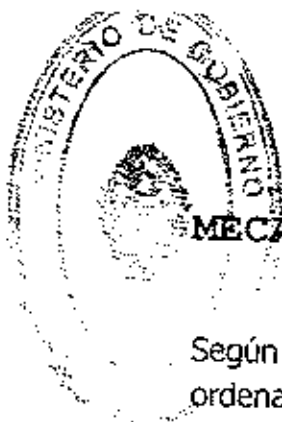
MECANISMO DE APROBACIÓN DEL PLAN ESTRATÉGICO MUNICIPIO DE ESCOBAR

Noviembre de 2009



[Handwritten signature]





2741

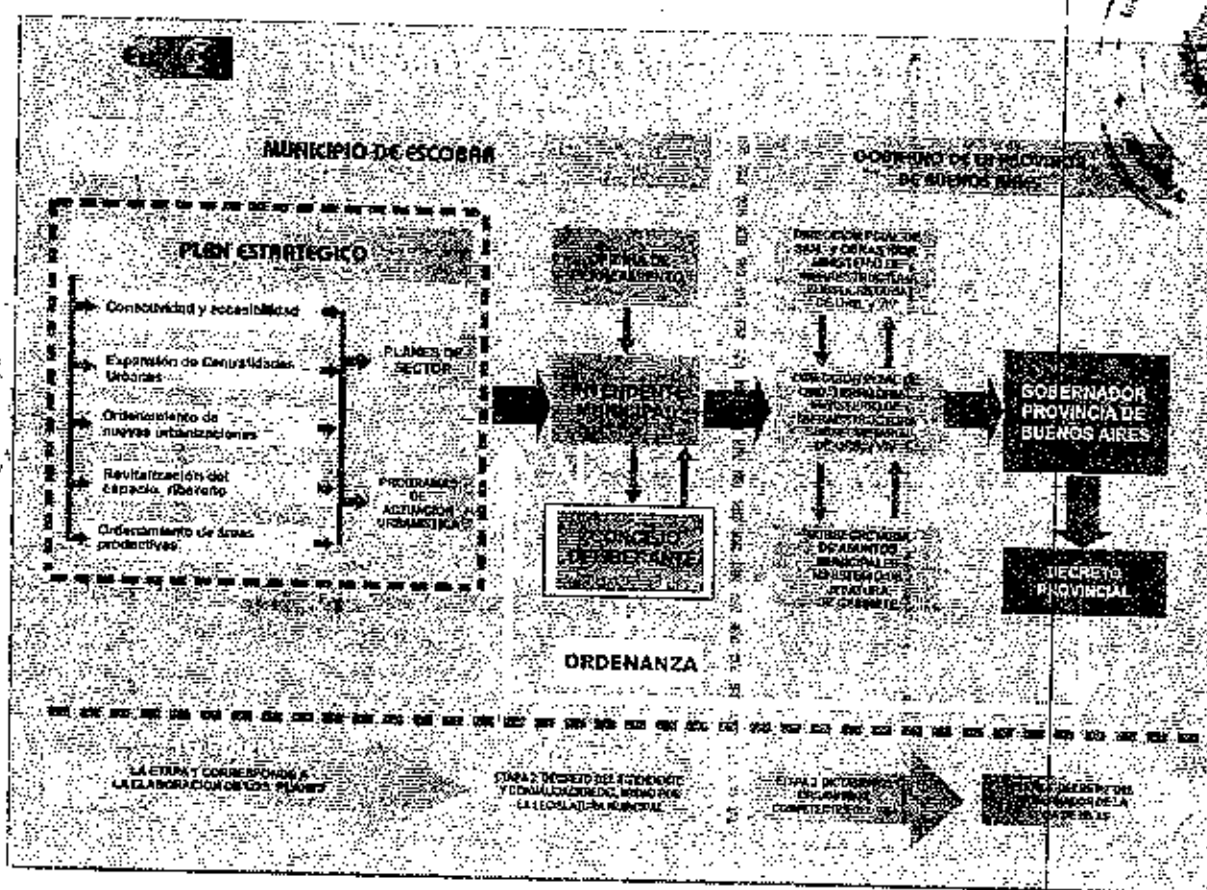
MECANISMO DE APROBACIÓN

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
 CORRESPONDE: 13269/49
 FOLIO Nº: 65



Según el Artículo 73º de la Ley 8912/77, intervendrán en el proceso de ordenamiento territorial: a nivel municipal sus oficinas de planeamiento, locales o intermunicipales, y a nivel provincial el Ministerio de Obras Públicas, la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo y la Secretaría de Asuntos Municipales.

Actualizadas las autoridades provinciales, de acuerdo a las vigentes a la fecha, el mecanismo de Gestión del Plan Estratégico, debería cumplir con las siguientes intervenciones:

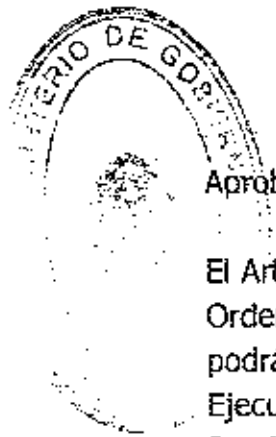


Elaborado el Plan Estratégico, el Intendente Municipal tiene la facultad de elevarlo a la Provincia de Buenos Aires, para dar intervención a los distintos Organismos provinciales:

Primero a la Dirección Provincial de Ordenamiento Territorial, que deberá luego de su intervención, girarlo a la Dirección Provincial de Saneamiento y Obras Hidráulicas dependiente de la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda del Ministerio de Infraestructura.

Con el Informe favorable de esas dos áreas, se elabora el Proyecto de Decreto que será girado al Gobernador de la Provincia previa notificación y registro a la Subsecretaría de Asuntos Municipales.

M
[Signature]



2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/04
FOLIO Nº: 66



Aprobados por Decreto Provincial, los Planes vuelven al Municipio.

El Artículo 83º de la 8912/77 (modificado por Decreto Ley 10128/83) define que las Ordenanzas correspondientes a las distintas etapas de los planes de ordenamiento podrán sancionarse una vez que dichas etapas fueren aprobadas por el Poder Ejecutivo, el que tomará intervención, previo dictamen de los Organismos Provinciales competentes, a los siguientes efectos:

1. Verificar el grado de concordancia con los objetivos y estrategias definidos por el Gobierno de la Provincia para el sector y con las orientaciones generales y particulares de los Planes Provinciales y Regionales de desarrollo económico y social y de ordenamiento territorial (artículo 3, inciso b), así como el grado de compatibilidad de las mismas con las de los Municipios linderos.
2. Verificar si se ajustan en un todo al marco normativo referencial dado por esta Ley y sus disposiciones reglamentarias, y si al prever ampliaciones de áreas urbanas, zonas residenciales extraurbanas e industriales se han cumplimentado las exigencias contenidas en la misma para admitir dichos actos.

En consecuencia, en esa instancia se da participación al Concejo Deliberante, para que sancione la correspondiente Ordenanza de Aprobación de la Zonificación que previamente tuvieron dictamen favorable de la Provincia.

En este caso en particular, es voluntad del Intendente Municipal, que el Concejo Deliberante participe en las dos instancias de Aprobación Municipal, la Preliminar, previa al envío a la Provincia y la posterior a la aprobación del Decreto Provincial.

Dado que el PLAN ESTRATÉGICO, definirá el esquema de estructuración urbana a través de cinco programas estratégicos que son:

1. Conectividad y accesibilidad
2. Expansión de Centralidades Urbanas
3. Ordenamiento de desarrollos extraurbanos
4. Revitalización del espacio turístico ribereño de las islas
5. Ordenamiento de áreas productivas.

Se desarrolló puntualmente el encuadre de cada estrategia en la Ley 8912 /77 y sus modificatorias, el Decreto-Ley Nº 10128 y las Leyes Nº 10653, 10.764, 13127 y 13342¹¹.

¹¹ Texto Ordenado por Decreto 3389/87



2741

Escobar, Nariño, Colombia
2009

**ENCUADRE DEL
PLAN ESTRATÉGICO
EN LA LEY 8912**

MUNICIPIO DE ESCOBAR

Noviembre de 2009



M

(Signature)

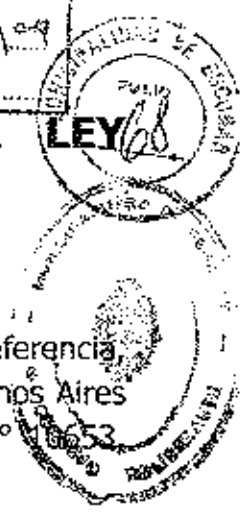




HONRABLE CONCEJO
 DELIBERANTE DE ESCOBAR
 CORRESPONDE: 13269/89
 FOLIO N° 68

2741

ENCUADRE DEL PLAN ESTRATÉGICO EN LA LEY 8912/77



El planteo del Plan Estratégico de Escobar, tiene como primer marco de referencia, la Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo de la Provincia de Buenos Aires N°8912/77 y sus modificatorias, el Decreto-Ley N° 10128 y las Leyes N° 10.764, 13127 y 13342¹².

La responsabilidad primaria en la implementación del Ordenamiento Territorial, según la 8912/77, recae en el nivel municipal, como instrumento sectorial de cada partido.

Los principios básicos que establece en materia de ordenamiento territorial del uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo¹³, son por otro lado, coincidentes con los planteos teóricos del Municipio:

1. El Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, se concibe como un proceso ininterrumpido en el que un conjunto de pautas y disposiciones normativas orienten las decisiones y acciones del sector público y encaucen las del sector privado, hacia el logro de objetivos predeterminados, reajustables en función de los cambios no previstos, que experimente la realidad sobre la que se actúa.
2. El Municipio Plantea el Plan Estratégico en concordancia con los objetivos y estrategias definidas por el Gobierno Provincial para el sector y con las orientaciones generales y particulares de los planes provinciales y regionales de desarrollo económico y social y de ordenamiento físico.
3. Se ha encarado el Plan Estratégico con criterio integral, tomando en consideración los municipios vecinos, adecuando el esquema territorial y la clasificación de sus áreas a la realidad que se presenta en su territorio.
4. Se tuvo en cuenta fundamentalmente el tipo e intensidad de las relaciones funcionales que vinculan a las distintas áreas entre sí y con el sistema metropolitano del que es parte.
5. La localización de actividades y la intensidad y modalidad de la ocupación del suelo, se plantea con criterio racional, a fin de prevenir situaciones críticas, que un crecimiento sin estrategias podría producir, y evitando las interrelaciones de usos del suelo que resulten inconvenientes.

¹² Texto Ordenado por Decreto 3389/87
¹³ Establecidos en Artículo 3° de la Ley 8912

[Handwritten signature]



2741

SECRETARÍA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE ESCOBAR
FOLIO N° 63



PROGRAMAS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN ESTRATÉGICO

MUNICIPIO DE ESCOBAR

Noviembre de 2009





2741

HONRABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13269/09
FOLIO Nº: 70



1.-PROGRAMA DE ORGANIZACION DE LA CONECTIVIDAD Y ACCESIBILIDAD



1. **Pre diagnóstico general**
2. **Objetivo del programa**
3. **Planteo del programa**
4. **Los escenarios de contexto global y regional**
 - Sistema de ciudades del Mercosur
 - Sistema de la Hidrovía Paraná - Río de la Plata
5. **El escenario de contexto metropolitano**
 - 5.1. Los sistemas de tránsito de carga y pasajeros en sus distintas modalidades
 - Sistema de Autopistas. Tránsito automotor liviano y pesado.
 - Sistema Ferroviario. Transporte de carga y de pasajeros
 - Sistema de Puertos y Aeropuertos
 - 5.2. Los disparadores del desarrollo urbano a través del tiempo
6. **La accesibilidad al partido de Escobar**
 - El ferrocarril
 - La Ruta 25
 - La Ruta 26
 - Panamericana
 - Río
7. **Diagnóstico FODAs**
 - Diagnóstico Descriptivo de Fortalezas y Debilidades.
 - Diagnóstico Tendencial Futuro de Oportunidades y Amenazas
 - Diagnóstico operativo del Programa
8. **Estrategias para Conectar e Integrar las poblaciones locales en el territorio**
 - Diversificación de alternativas de acceso metropolitano local
 - Conformación de Circunvalación Interbarrial del Suburbio verde
 - Jerarquización del Anillo periurbano de tránsito pesado
 - Mejoramiento de la conectividad interna en Aéreas Centrales
 - Integración fluvial de Escala Regional a través de la Hidrovía
9. **Programación de Acciones a corto, mediano y largo plazo**



M



1.-PROGRAMA DE ORGANIZACION DE LA CONECTIVIDAD Y ACCESIBILIDAD

1. PRE DIAGNOSTICO GENERAL:

El partido de Escobar se encuentra actualmente estructurado sobre la Autopista Panamericana, siendo ésta la única forma de accesibilidad regional, metropolitana e interlocal, que requiere de dinámicas de conectividad bien diferenciadas. Sus localidades se manifiestan fragmentadas por los grandes flujos pasantes de escala regional de carga y la dependencia del automóvil como medio principal por autopistas con bajadas congestionadas para su vinculación. El embudo de ingreso a la localidad cabecera de Belén de Escobar, duplican los tiempos de llegada desde Buenos Aires, elevando costos de funcionamiento.

La baja frecuencia ferroviaria de un servicio depreciado en el mercado y el sistema de colectivos, son la escasa disposición de oferta de transporte público de pasajeros que utilizan para movilizarse los sectores populares.

2. OBJETIVO DEL PROGRAMA:

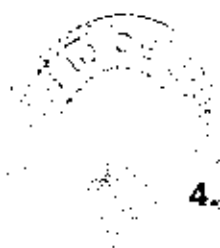
Organizar un sistema circulatorio multimodal, diverso y fluido, jerarquizando la red vial interna y articulando la conectividad local metropolitana para estructurar el desarrollo urbano y el crecimiento poblacional y económico rumbo a un nuevo escenario territorial del Partido de Escobar.

3. PLANTEO DEL PROGRAMA:

Un sistema circulatorio multimodal requiere de la diversificación de las modalidades de tránsito, complementando la modalidad terrestre: automotor y ferroviaria, de carga y de pasajeros, pública y privada, con las modalidades de conectividad aérea y fluvial, que permitan agilizar la fluidez y articular la accesibilidad local con la regional metropolitana.

M





2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 2021/01
FOLIO N°: 72



4. LOS ESCENARIOS DE CONTEXTO GLOBAL Y REGIONAL

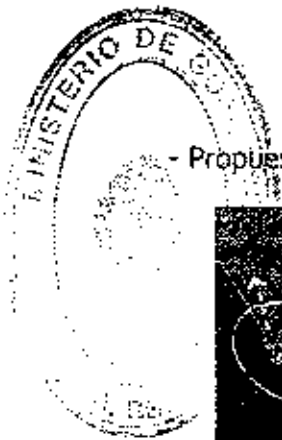
- Sistema de ciudades del Mercosur (fuente: ERS-FADU/UBA)



Sistema de la Hidrovía Parana - Rio de la Plata (fuente: ERS-FADU/UBA)



M
GA

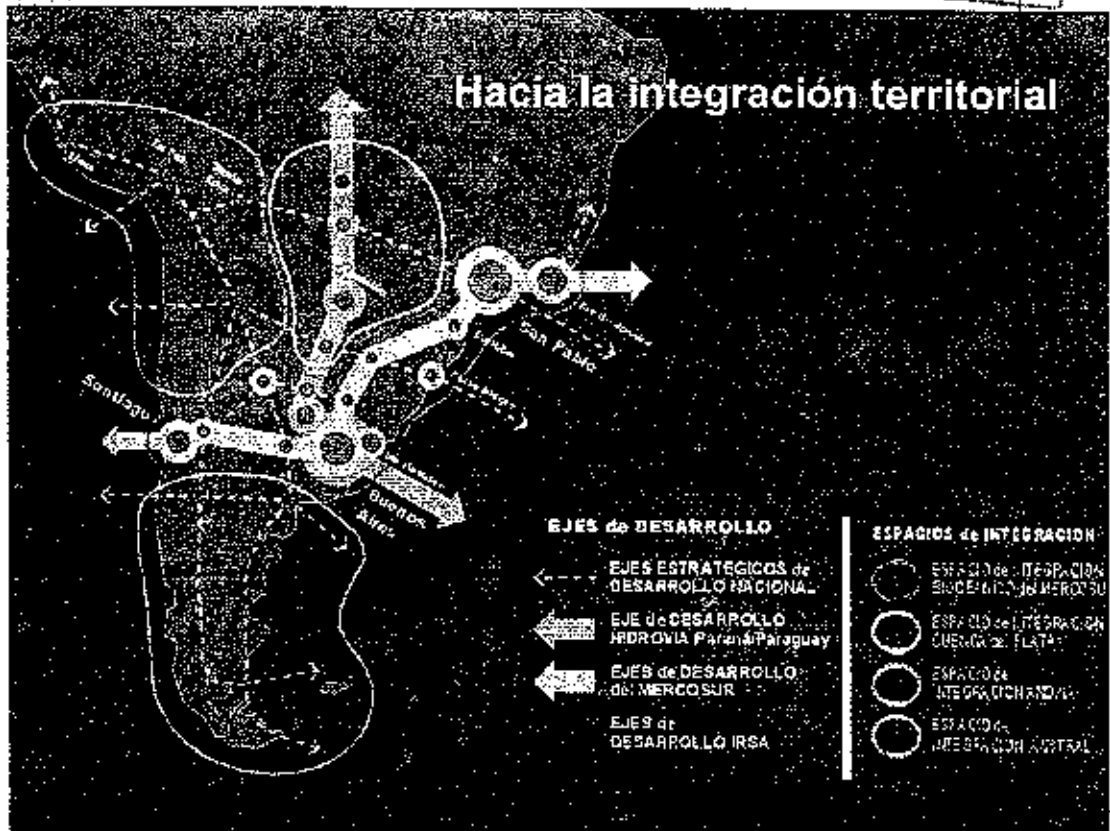


2741

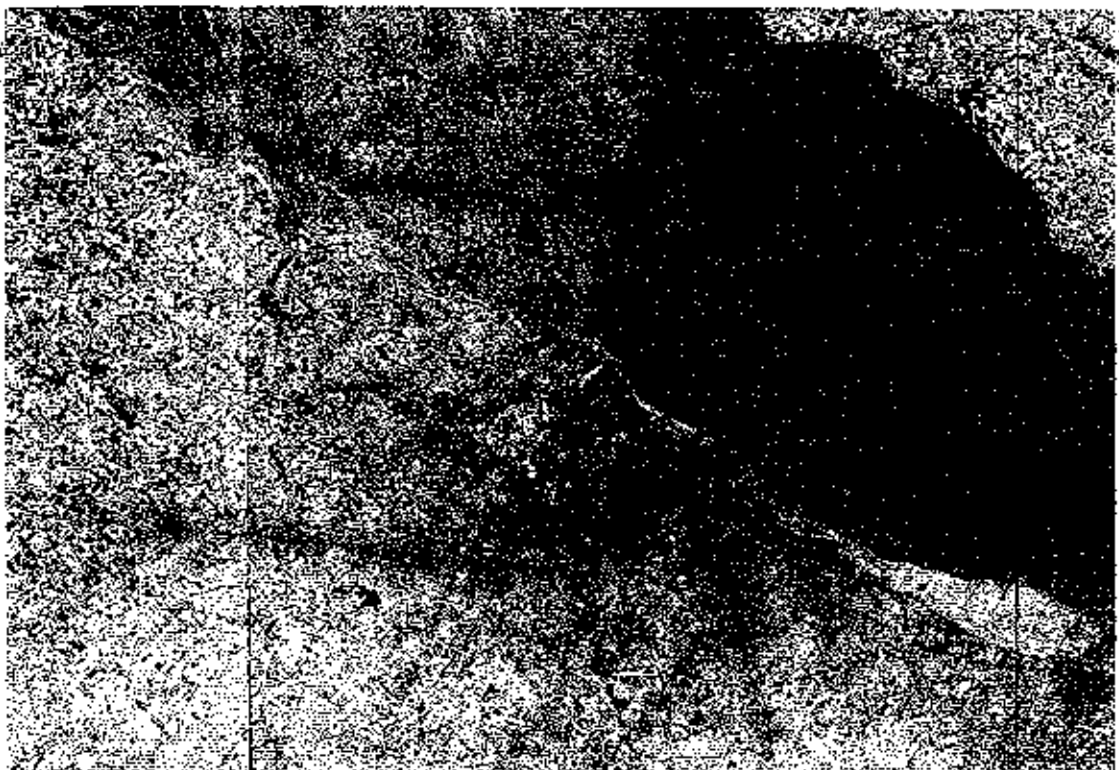
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/05
ERS-FADÚ/UBA 73



- Propuesta de Estrategias regionales sustentables (fuente: ERS-FADÚ/UBA)



5. El escenario de contexto metropolitano (Área Metropolitana de Buenos Aires desde el espacio)



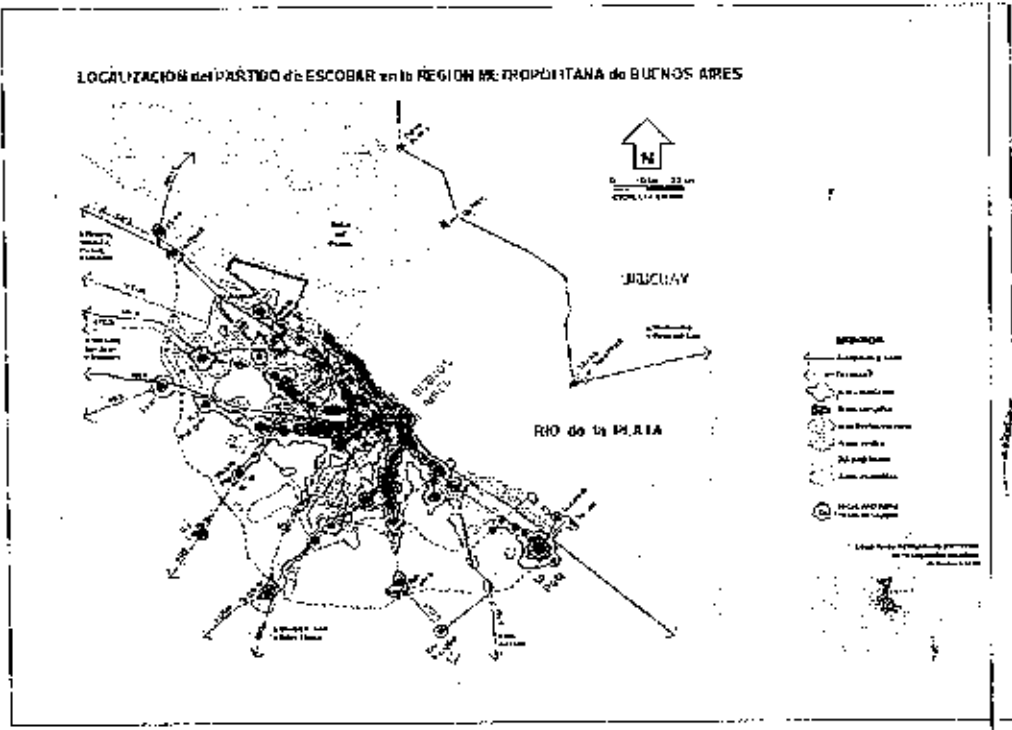
M/



HONORABLE CONCELLO
 DELIBERANTE DE ESCOBAR
 CORRESPONDE: 13261/09
 FOLIO N° 74

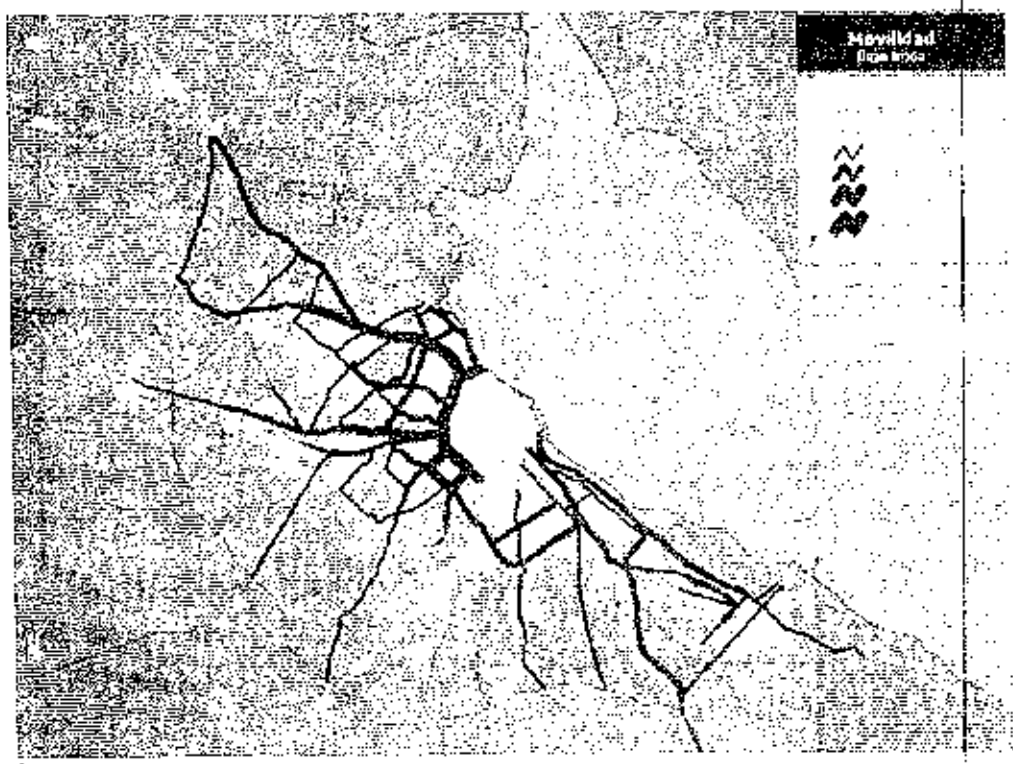
2741

- Localización del Partido de Escobar en la región metropolitana de Buenos Aires
 (Fuente: elaboración propia)



5.1. Los sistemas de Tránsito de carga y pasajeros

- Sistema de Flujos y Movilidad terrestre de LERMBA (Fuente: Lineamientos estratégicos para la Región metropolitana de Buenos Aires)



Handwritten signature and initials

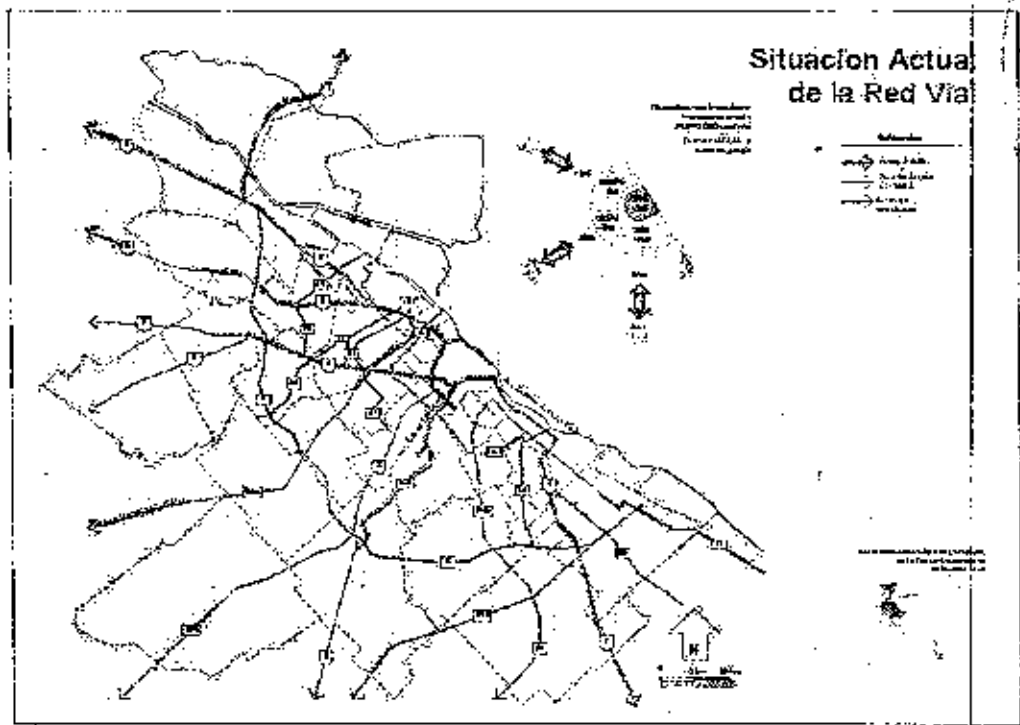


2741

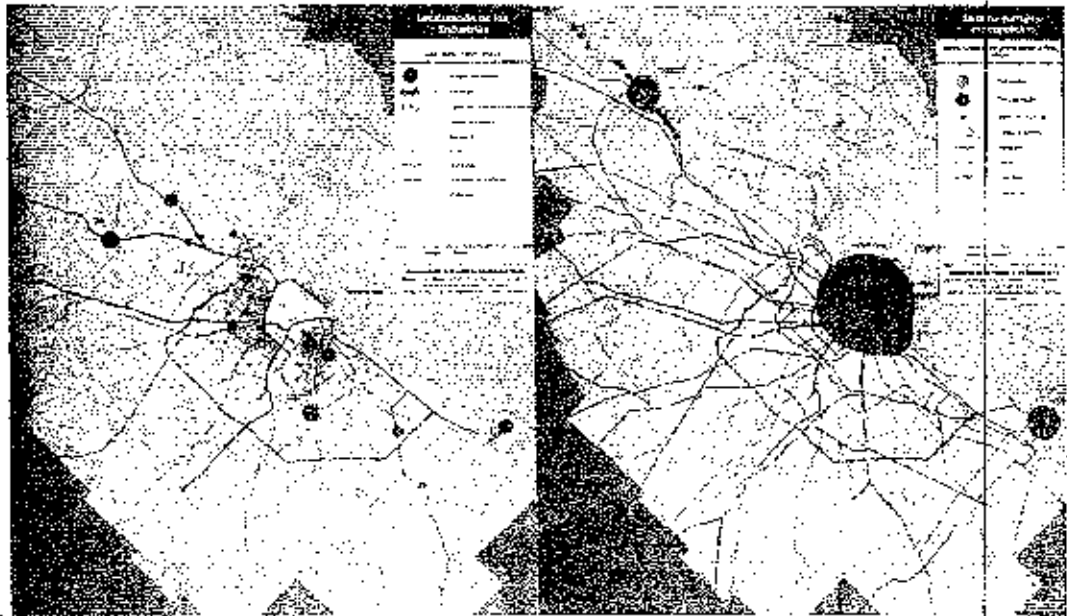
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13061/04
FOLIO Nº 75



- Sistema de Autopistas. Tránsito automotor liviano y pesado elaborado por el PUA
(Fuente: Plan Urbano Ambiental de la Ciudad de Buenos Aires)



La distribución de las actividades industriales y el sistema regional de Puertos de LERMBA (Lineamientos estratégicos para la Región metropolitana de Buenos Aires)

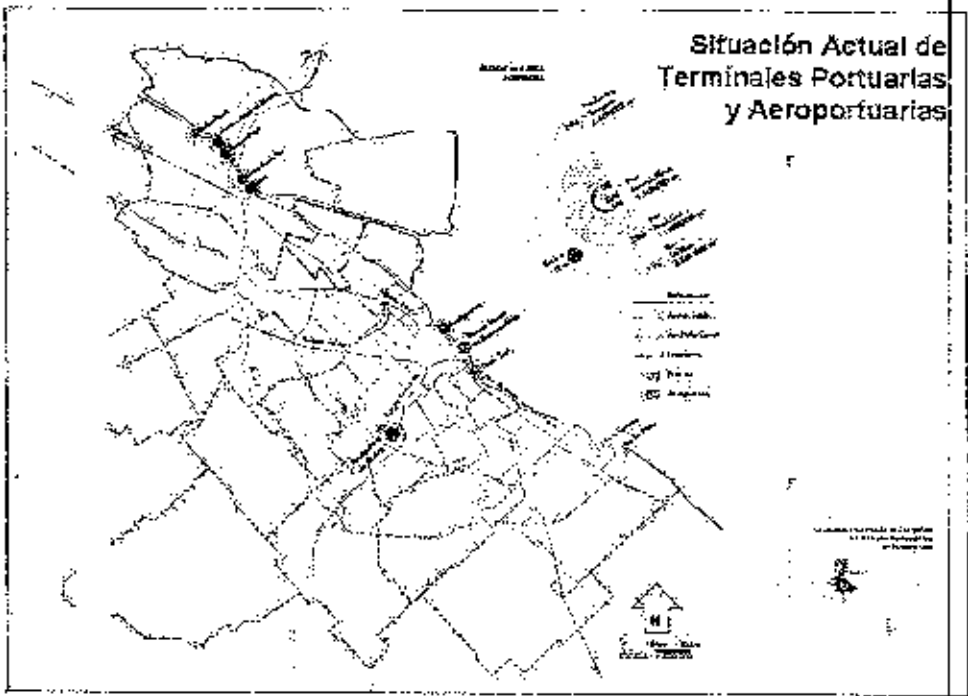


M

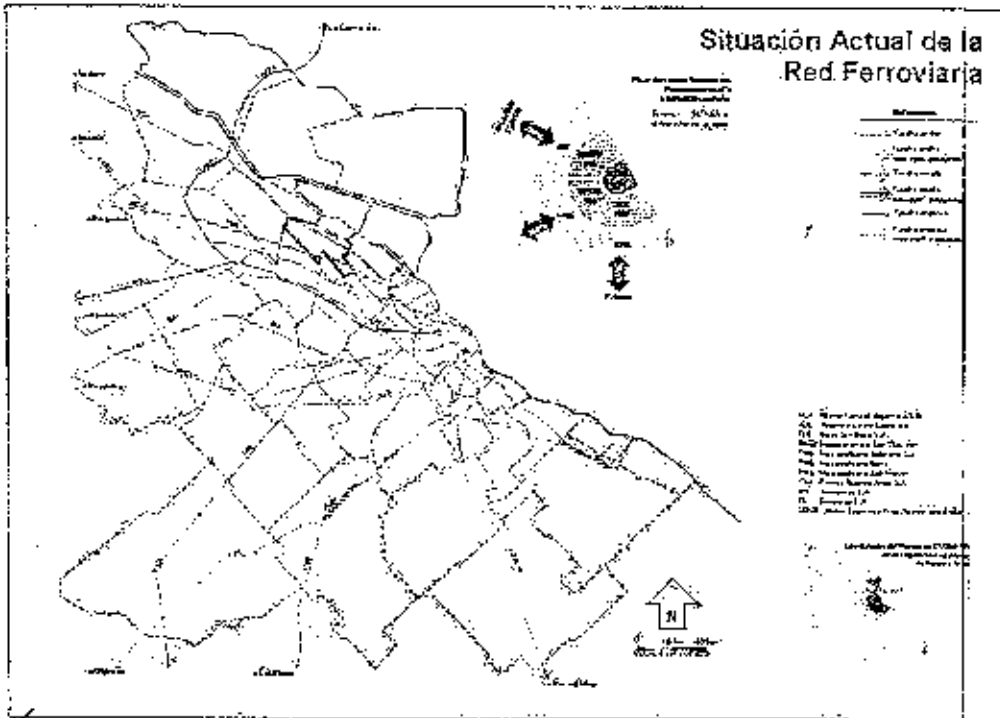
[Handwritten signature]



- Sistema de Puertos y Aeropuertos elaborado por el PUA (Fuente: Plan Urbano Ambiental de la Ciudad de Buenos Aires)



- Sistema Ferroviario. Transporte de carga y de pasajeros elaborado por el PUA (Fuente: Plan Urbano Ambiental de la Ciudad de Buenos Aires)

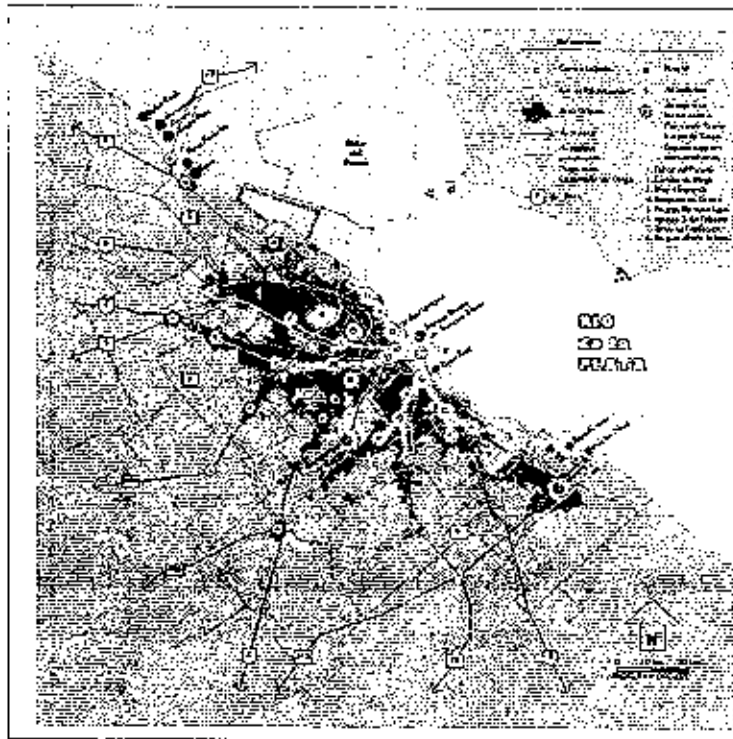
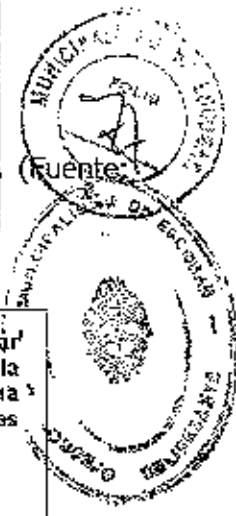


W

2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13/01/09
FOLIO N° 77

- Propuesta de Circuito Circunvalar ferroviario de carga elaborado por el PUE (Fuente: elaboración propia)



Propuesta Circunvalar para la Región Metropolitana de Buenos Aires

5.2. Los disparadores del desarrollo urbano a través del tiempo

- Los caminos de las carretas para colonizar el territorio
- Los ferrocarriles ingleses en el modelo de intercambio comercial
- El ferrocarril en el proceso de urbanización de centralidades
- El ferrocarril estatal en el proceso de metropolización de la periferia
- El colectivo como respuesta a la demanda del Mercado
- El automóvil como producto cultural de nuestra sociedad
- Las autopistas en el modelo norteamericano de suburbio verde

6. LA ACCESIBILIDAD AL PARTIDO DE ESCOBAR

- El ferrocarril
- La Ruta 25
- La Ruta 26
- La Autopista Panamericana Acceso Norte
- El Río

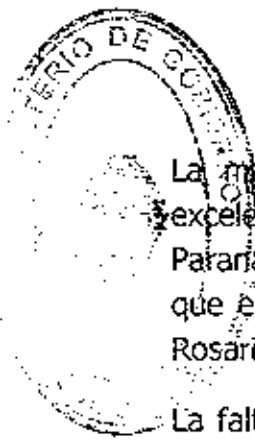
7. DIAGNOSTICO DE FODAS

Diagnóstico Descriptivo de Fortalezas y Debilidades.

Diagnóstico Tendencial Futuro de Oportunidades y Amenazas

Diagnóstico Operativo

[Handwritten signature]



2741

HONORABLE CONCEJO
DELEGANTE DE ESCOBAR

CORRESPONDE: 93261/03

FOLIO N° 48



La mayor **fortaleza** del Partido de Escobar es su localización estratégica de excelente conectividad regional por hallarse ubicado en el corredor fluvial Hidrografía Paraná-Río de la Plata y el corredor de la Autopista Acceso Norte Ramal Escobar que es la conexión principal entre las Áreas Metropolitanas de Buenos Aires y de Rosario.

La falta de una secuencia de nodos de acceso local sobre la autopista marca una **debilidad** en el sistema (cuya accesibilidad podría ser mucho mejor distribuida en el espacio y diversa en la clasificación de modalidades en nodos de tránsito pesado, transporte público y privado automotor). La creación de nuevos nodos sería una oportunidad de otorgarle mayor eficiencia, fluidez y calidad al sistema.

Esta estructura vial axial coloca a la cabecera administrativa del Partido, Belén de Escobar, en una situación de conectividad óptima pero a la vez vulnerable, dado que su crecimiento se ha dado sobre la transversal Ruta Provincial N°25.

Esta ruta la conecta con la localidad de Matheu y el Puerto Escobar, sobre el Paraná de las Palmas. Es Red de tránsito pesado que atraviesa al Área Central lo que constituye la mayor **amenaza** de degradación, congestión y deterioro de la misma.

La mayor **debilidad** del Partido es la mala conectividad local teniendo que utilizar la Autopista de conexión regional (de tránsito rápido y tránsito pesado) para vincular las centralidades de las poblaciones del Partido (con los conflictos de demoras en los puntos de ingreso y egreso a la misma para realizar tramos relativamente cortos).

Esto trae como consecuencia, la disgregación y el aislamiento social interlocalidades constituyéndose en un obstáculo para lograr una integración del Partido que es la base para una sustentabilidad económica, ecológica y cultural de la población.

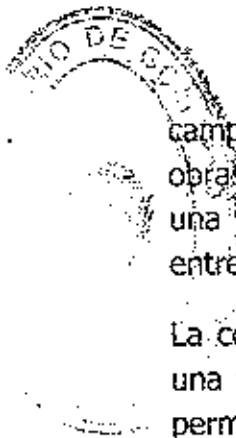
Las Áreas residenciales periféricas ocupadas por sectores de bajo nivel socioeconómico, con deterioro edilicio, degradación del espacio público y situaciones de marginalidad e inseguridad, sin infraestructura vial y de servicios sanitarios son otras de las **debilidades**.

Estas áreas constituyen a su vez los espacios de oportunidad para la jerarquización y la traza de un Anillo Periurbano de Tránsito Pesado, que sirva de infraestructura para el desarrollo de actividades productivas primarias y secundarias (rurales e industriales).

Se complementaría dotándolos de accesibilidad de transporte público automotor de pasajeros y tránsito pesado sobre asfalto e infraestructura de servicios cloacales, pluviales y de agua corriente, en su subsuelo.

El suburbio verde con infraestructura, constituido por barrios cerrados y clubes de

M/



2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 03264/95
FOLIO N° 79



campo, se ve potenciado en el presente por desarrollos extraurbanos, que ejecutan obras viales de financiación privada para dotarlas de accesibilidad, lo que significa una oportunidad de conectividad para la conformación planificada de conexiones entre las localidades del Partido.

La conformación de una Circunvalación Interbarrial del Suburbio verde constituye una **fortaleza** para la integración poblacional, si se plantean con una trama que permita la integración con las principales vías de circulación de los ejidos urbanos existentes.

Las Áreas de Valoración Ambiental son **fortalezas** constituidas por Reservas Naturales como la de Belén de Escobar, el Barrio el Cazador, la barranca o las Islas del Delta y comunidades o instituciones que han creado ámbitos de remansos con tranquilidad y preservación de la naturaleza, que deben ser protegidos de amenazas de pérdida de estas características, como ser la red de tránsito pesado, la localización de un Aeropuerto, Puerto Comercial de Carga o de un Polo Industrial.

Diagnóstico Operativo del Programa para Conectar e Integrar las poblaciones locales en el territorio. Los objetivos del diagnostico operativo son:

- Definir alternativas de conectividad transversal a la Autopista Panamericana para el trazado, afectación, apertura y ejecución vial de tramos y áreas oportunidad para los siguientes objetivos:
- Determinar la localización de los Nodos de futuros accesos de la Panamericana.
- Lograr la continuidad, legibilidad y jerarquía vial de los tres anillos de estructuración territorial: Circuito de borde de Áreas Centrales, Anillo periurbano de tránsito pesado y Circunvalación Interbarrial del suburbio verde.
- Mejorar la conectividad interna en base a compatibilidades de usos de suelo y modalidades de tránsito en las áreas urbanas.



8. ESTRATEGIAS PARA CONECTAR E INTEGRAR LAS POBLACIONES LOCALES EN EL TERRITORIO

El mejoramiento de la **CONECTIVIDAD TERRESTRE** existente, se puede lograr mediante las estrategias de:

- **Reforzar la conectividad regional de la Panamericana** que se da sobre el ramal Escobar que conecta con el Mercosur, en el Proceso de conformación de la megalópolis lineal entre Rosario y Buenos Aires.
- **Generar alternativas de accesibilidad urbana** a través de la apertura de una secuencia de nodos distribuidores sobre la Panamericana (a mediano

[Handwritten signature]



plazo), en cruces con nuevas vías de accesibilidad, mejorando la conectividad transversal, en acción concertada del municipio con proyectos privados y Autopistas del Sol.

- **Circunvalar el área urbana de Belén de Escobar** a través de la traza de un **anillo periférico** conformado por un boulevard de ejecución pública y/o privada por tramos a concluir en el mediano plazo.
- **Prolongación de la Autovía Bancalari- Benavídez** para la conexión del Partido de Escobar con el Nuevo Tigre, continuando la nueva traza llevada adelante en el Partido de Tigre, hoy con llegada hasta el cruce de la Ruta Provincial N°27 (Benavídez).
- **Proteger del tránsito pasante** provocado por los únicos ingresos a los cascos urbanos ya saturados de Belén de Escobar, Maschwitz y Garín, reordenando los sentidos vehiculares y diversificando los accesos.
- **Jerarquizar la red vial interna**, conectando y pavimentando caminos existentes, abriendo nuevos caminos rurales en tierras particulares y municipales y sorteando las barreras urbanas y naturales mediante túneles y puentes.
- **Revitalizar la conexión radial ferroviaria** con el Área Central de Buenos Aires a través de la optimización de los servicios de los dos ramales que llegan al Partido y la apertura de nuevas estaciones en puntos estratégicos residenciales e industriales.
- **Diagramar una estructura vial a largo plazo** en las áreas no urbanizadas isleñas y rurales para sentar criterios de un desarrollo sustentable en el futuro.

El desarrollo de la **CONECTIVIDAD FLUVIAL** constituye una oportunidad estratégica en potencia, por localizarse el Partido de Escobar sobre las orillas del Paraná de las Palmas y poseer ríos y arroyos internos en áreas bajas ribereñas de desarrollo latente frente al mercado inmobiliario. Su desarrollo requiere:

- **Potenciar la conectividad regional** con el Proyecto de la Hidrovía Paraná - Río de la Plata articulándose con el territorio local a través del desarrollo de Puerto Escobar como nodo de transferencia multimodal de carga y de pasajeros.
- **Jerarquizar la navegabilidad del Canal Arias-Río Lujan** hacia su desembocadura por el Canal Costero en el Río de la Plata; consolidando su rol de afluente del Paraná de las Palmas y articulando al Puerto Escobar con un Nuevo sistema de Puertos Urbanos Recreativos y Deportivos de Tigre, San Fernando, San Isidro y Olivos.

M
[Handwritten signature]



Reactivar la accesibilidad de los Canales interiores como tramo el Canal Los Sauces - Arroyo Escobar y el Villanueva - Arroyo Garín, mejorando la conexión peatonal-vehicular entre sus márgenes e interactuando con el desarrollo de los nuevos desarrollos extraurbanos ribereños a través de puertos interiores.

- **Recrear nuevos paisajes deltaicos ribereños** penetrando con brazos menores y espejos de agua en los nuevos desarrollos residenciales y propiciando las condiciones físicas para la generación de una identidad propia junto al área de Nuevo Tigre en la Región Metropolitana.

La sistematización de la **CONECTIVIDAD AEREA** complementaria a las anteriores modalidades de tránsito constituye una herramienta alternativa de consolidación de la fluidez, diversidad e intermodalidad frente a un territorio bloqueado por motivos sociales, políticos y meteorológicos.

Para insertar al Partido dentro del Sistema Aeroportuario Nacional, se propone:

- **Crear un Aeroparque local** en un punto estratégico desde el punto de vista de la logística y la accesibilidad terrestre regional metropolitana.
- **Organizar un sistema de Aeródromos y Helipuertos** públicos y privados en un sistema integrado con el Aeroparque para su derivación y distribución local.

La articulación de las distintas modalidades de tránsito a través de la Organización Centros de Traslado de distintas escalas:

- **Articular un Centro de Transferencia Intermodal** de escala regional metropolitana, la ruptura de carga y el ingreso de vehículos de menor porte a las áreas urbanas, el flujo potencial de carga ferroviaria con el Puerto de Buenos Aires y los de Zarate- Campana, el Área Logística del Nuevo Polo Industrial Científico y Tecnológico de Loma Verde, el Nuevo Aeropuerto de sistemas integrados y la conexión con Panamericana como eje entre Buenos Aires- Rosario y Ruta del Mercosur.
- **Reordenar y cualificar los centros de trasbordo locales** entre el transporte público de pasajeros ferroviario y el de colectivos en las áreas de las estaciones de Escobar, Garín, Maschwitz, Maquinista Savio y Matheu, y evaluar la apertura de nuevas estaciones en otros desarrollos residenciales como Loma Verde.
- **Posicionar al Puerto Escobar** en su modalidad de carga dentro del sistema de puertos de la Hidrovía Paraná- Río de la Plata y de pasajeros, uniendo los puertos urbanos del Canal Arias-Lujan-Canal Costero- Río de la Plata.

2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/09
FOLIO N° 02



9. PROGRAMACIÓN DE ACCIONES A CORTO, MEDIANO Y LARGO PLAZO

IDENTIFICACION de PROYECTOS en el Programa de Organización de la Conectividad y Accesibilidad.

Dentro de un Proceso planificado de programación a corto, mediano y largo plazo de reconocimiento de parcelas de afectación para la cesión, apertura y ejecución de obras viales, se encuadran los siguientes proyectos:

9.1. Generación de Nuevos accesos sobre Autopista Panamericana planteados a largo plazo:

- Cruce sur con Circunvalación interbarrial sobre Arroyo Escobar (concertado con el sector privado).
- Cruce Victoria-Lago Argentino (actual puente peatonal) de tránsito pesado.
- Cruce Angélica Serantes de Álvarez de tránsito pesado (Fleni).
- Cruce Norte con Circunvalación interbarrial entre Haras Santa María y Club Náutico Escobar.
- Nodo del Polo industrial, Científico Tecnológico de tránsito pesado.

9.2. Conformación de un BOULEVARD de CIRCUNVALACION INTERBARRIAL para articular el NUEVO SUBURBIO VERDE y los pueblos de Loma Verde, Matheu, Savio Maschwitz y El Cazador:

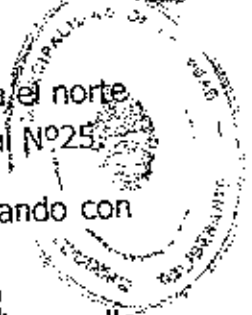
- Tramo sudeste: Arroyo Escobar, Cañada bordeando El Canton y El Cazador hasta la entrada al Club Náutico Escobar (concertado con el sector privado).
- Tramo norte: Traza y apertura de tierras por zonas rurales entre Haras Santa María y Club Náutico Escobar.
- Tramo oeste: Asfaltado de Old Man - Los Mandarinos y borde ferrocarril entre Matheu y Savio.
- Tramo sur: a corto plazo la Ruta Provincial N°26 y a largo plazo apertura de Boulevard sobre la margen izquierda del Arroyo Burgueño-Escobar empalmado con tramo sudeste.
- A corto Plazo, prolongación de la Autovía Bancalari- Benavidez para la conexión del Partido de Escobar con el Nuevo Tigre, continuando la nueva traza llevada adelante en el Partido de Tigre, hoy con llegada hasta el cruce de la Ruta Provincial N°27 (Benavidez).

25



2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 3264/04
FOLIO N°: 83



9.3. Jerarquización y acondicionamiento de ANILLO PERIURBANO de TRANSITO PESADO para abastecer de insumos y evacuar de residuos, perimetralmente a la ciudad de Belén de Escobar:

- Tramo este: Asfaltado de Juan Mermoz de norte a sur y empalme hacia el norte con Polo Científico Tecnológico y con Puerto Escobar por Ruta Provincial Nº25.
- Tramo norte: Docente Angélica de Álvarez, cruce ferroviario empalmado con Leonardo da Vinci.
- Tramo oeste: a corto plazo las colectoras de Autopista y a largo plazo calle lateral a Temaikén bordeándolo por detrás junto a Easy y Jumbo.
- Tramo sur: Victoria - Lago Argentino continuando su traza y apertura a través de zonas rurales.

9.4. Mejoramiento de la conectividad interna en un CIRCUITO de BORDE en el Área Central de Belén de Escobar para evitar su tránsito pasante:

- Tramo este: completando el asfalto del par vial norte-sur de Gral. Paz (con sentido norte) y Mateo Gálvez-Sargento Cabral (con sentido sur).
- Tramo norte: continuando Av. de los Inmigrantes y cruce ferroviario por túnel para empalmar con Callao-Boulevard Eva Perón-calle sin nombre-San Juan de ingreso al Predio ferial y Córdoba-Boulevard Eva Perón-Callao-Inmigrantes de salida hacia Panamericana.
- Tramo oeste: reordenamiento vial de la colectoras este, dándole continuidad y articulación sobre el cruce con la Ruta Provincial Nº25.
- Tramo sur: desde Buenos Aires por colectoras entrando por la diagonal Martín Fierro (asfaltar), continuando por Italia, túnel ferroviario y Gral. Alvarado.

9.5. Planteo y ejecución de Cruces ferroviarios por túnel a largo plazo:

- Apertura en Lago Argentino (tránsito pesado).
- Apertura en Carlos Gardel.
- Apertura en Italia.
- Apertura de túnel en 25 de mayo (actual paso a nivel) hay un proyecto elaborado para tránsito pesado que genera una gran barrera urbana en el sentido transversal.
- Cruce peatonal por puente entre Espadachín, centro de trasbordo de la Estación Escobar y calle Ameghino con vocación de ser peatonal en el futuro por su Localización en un remanso vehicular.
- Apertura de túnel en Tapia de Cruz (actual paso a nivel).



GA

2741

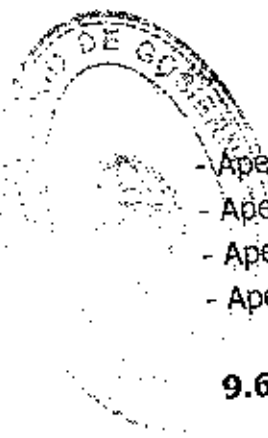
- Apertura de túnel en Cesar Díaz (actual paso a nivel).
- Apertura en Av. de los Inmigrantes - Callao.
- Apertura en Docente de Álvarez-Leonardo Da Vinci (tránsito pesado).
- Apertura de túnel y de estación de ruptura de carga en Polo Industrial.

9.6. Programación de Nuevas estaciones ferroviarias de carga y de pasajeros:

- Apertura de Estación de transferencia y ruptura de carga en Nuevo Polo Industrial, Científico y Tecnológico.
- Apertura de Estación de pasajeros Loma Verde en función de la accesibilidad y zonificación comercial planificada de la centralidad urbana emergente.

9.7. Planteo de grandes Equipamientos de Infraestructura:

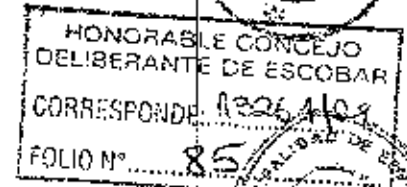
- Definición del rol para Puerto Escobar, como Puerto de Carga Comercial (dada la cercanía para exportaciones de los Puertos de la Hidrovía de Zarate y Campana) y/o como Puerto turístico de pasajeros, dada la oportunidad de generar un sistema integrado de puertos urbanos compuesto por los Puertos de Escobar, Tigre, San Isidro, Olivos, Ciudad Universitaria, Dársena F en Puerto Nuevo, Dársena norte y Dársena sur en Puerto Madero hasta La Boca.
- Evaluación para la inserción del Partido dentro del Sistema Aeroportuario Nacional a través de la creación de un Aeroparque local en un punto estratégico desde el punto de vista de la logística y de la accesibilidad terrestre regional metropolitana y la organización de un sistema de Aeródromos y Helipuertos públicos y privados en un sistema integrado con el aeroparque para su derivación y distribución local.



u

2.-PROGRAMA DE EXPANSION DE LAS CENTRALIDADES URBANAS

1. **Prediagnóstico general**
2. **Objetivo del programa**
3. **Planteo del programa**
4. **El escenario de contexto metropolitano**
 - Estructuración metropolitana
 - Distribución de la población en el AMBA
 - Variación poblacional en el AMBA
5. **Los lineamientos propositivos para la RMBA**
 - 5.1. Programa de Consolidación del tejido urbano
6. **Diagnostico FODAs**
 - Diagnóstico Descriptivo de Fortalezas y Debilidades.
 - Diagnóstico Tendencial Futuro de Oportunidades y Amenazas
 - 6.1. Los modelos Europeos de centralidades y Latinoamericanos de periferia pobre.
 - 6.2. Los factores determinantes del concepto de centralidad
 - La aptitud de la tierra para urbanizar
 - La dotación de infraestructura vial y de servicios
 - La concentración de actividades terciarias
 - La densidad de población
 - El nivel socioeconómico de los habitantes
 - Los grados de valoración y degradación urbana
 - 6.3. La población del Partido de Escobar
 - Las Centralidades locales de Belén de Escobar, Garín., Matheu, Garín y Maquinista Savio en la estructura urbana actual y sus tendencias.
7. **Diagnóstico operativo del programa** para determinar la aptitud del suelo para densificar áreas centrales, expandir áreas urbanas y generar nuevas centralidades.
8. **Estrategias para estructurar y consolidar las Centralidades urbanas**
9. **Proyectos de sectores**





2.-PROGRAMA DE EXPANSION DE LAS CENTRALIDADES URBANAS

1. PREDIAGNÓSTICO GENERAL: La población del Partido de Escobar crece en cantidad y en superficie de una manera espontánea sin una planificación que la organice, produciendo desequilibrios de las funciones diarias de residir, trabajar y recrearse.

Esta población distribuida en varias localidades se estructura a partir de las centralidades urbanas que están determinadas por la concentración de actividades terciarias (comercio, servicios y finanzas), la localización de los equipamientos comunitarios y la mayor proporción de accesibilidad y tránsito pasante para el abastecimiento local (que provoca una innecesaria congestión urbana en los centros).

La relación dinámica entre la distribución de población y los centros urbanos que la estructuran producida por la aceleración de los procesos de cambio, hacen necesaria la planificación de los mismos para garantizar el buen funcionamiento de la ciudad en su conjunto.

Centralidades Urbanas del Partido

La localidad de **Belén de Escobar**: cabecera del Partido, sede administrativa y política, aun exenta y rodeada de áreas despobladas, con 56.670 habitantes pasó de ser la segunda después de Garín en el censo de 1991 con 31.776 habitantes a ser la mas poblada.

La más poblada era **Garín** que continúa la mancha urbana generada desde Buenos Aires. Esta localidad pasó de tener 40.609 habitantes en el censo de 1991 a 53.256 habitantes en el de 2001. Su crecimiento demográfico tuvo origen en el desarrollo industrial, lo que modificó la estructura socioeconómica de la localidad.

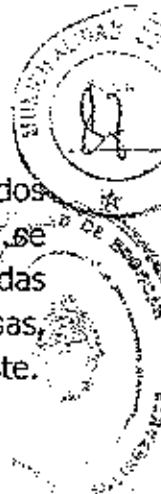
Ingeniero Maschwitz, con 23.349 habitantes creció dos veces y media en el último periodo intercensal y aparece como tercera localidad en su dimensión poblacional, consolidando su vocación de zona residencial desde su original trazado de principios de siglo, donde se han instalado la mayoría de Barrios cerrados y countries en los últimos tiempos.

La localidad de **Matheu** con 13.421 habitantes, es un espacio de usos mixtos, cuya tendencia de crecimiento poblacional se expandió un 66% en la última década,

M
(Signature)

2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/09
FOLIO N° 87



donde el asentamiento residencial es ocupado por los sectores medio-bajos atraídos por las localizaciones industriales de la zona. El casco más antiguo de Matheu se desarrolla en torno a la estación del ferrocarril, la zona es residencial con viviendas de buena calidad implantadas en lotes urbanos de medidas generosas, extendiéndose el asentamiento a lo largo de la Ruta Provincial N°25 hacia el oeste.

Falta describir Maquinista Savio

Los **asentamientos precarios** se localizan básicamente en el área que se extiende entre la Autopista Panamericana y el Río Lujan. Cabe destacar como una de las particularidades del partido la presencia de algunas fracciones destinadas a quintas y actividades de floricultura, que rodean a las zonas más urbanizadas sobre el eje virtual de la Ruta Provincial N°25.

2. OBJETIVO DEL PROGRAMA: Estructurar la expansión del tejido urbano en el proceso de densificación y crecimiento del mismo desde los centros hacia la periferia.

3. PLANTEO DEL PROGRAMA: programación a corto, mediano y largo plazo de acciones estratégicas tendientes a:

- **Consolidar las Centralidades tradicionales** de Belén de Escobar, Maschwitz, Garín, Matheu y Maquinista Savio.
- **Fortalecer las centralidades emergentes** de Loma Verde, El Cazador y de equipamiento de servicios urbanos y metropolitanos de Ruta Provincial N°25 y Panamericana.
- **Generar nuevas centralidades sobre Arroyo Escobar:** la centralidad popular planificada contigua a Maquinista Savio planteada en LERMBA
- **Articular las centralidades vecinas** con las centralidades del partido, complementando y compartiendo las funciones que brindan.

4. EL ESCENARIO DE CONTEXTO METROPOLITANO

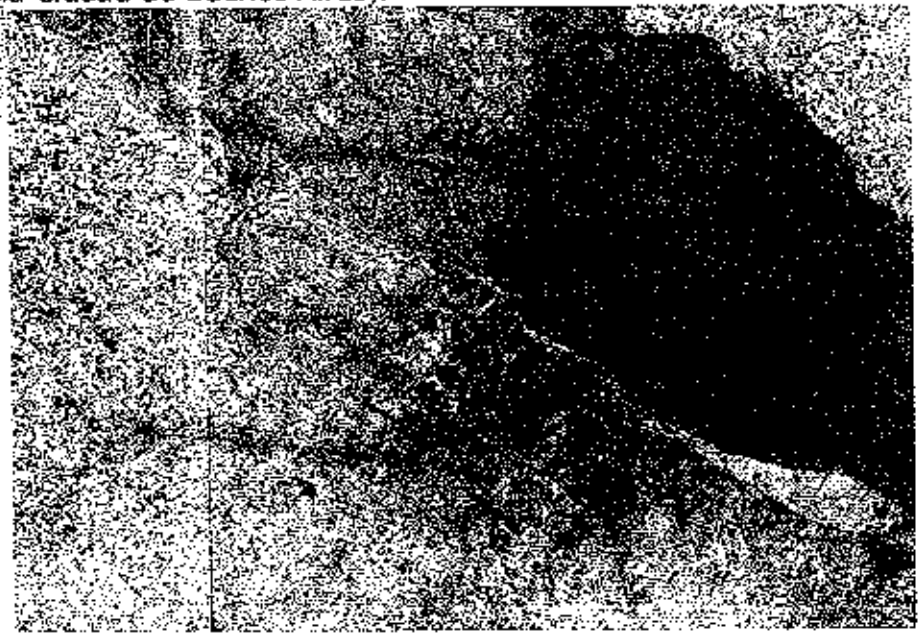
Esquema de centralidades en la estructura metropolitana de LERMBA
(Lineamientos estratégicos para la Región Metropolitana de Buenos Aires)

MY

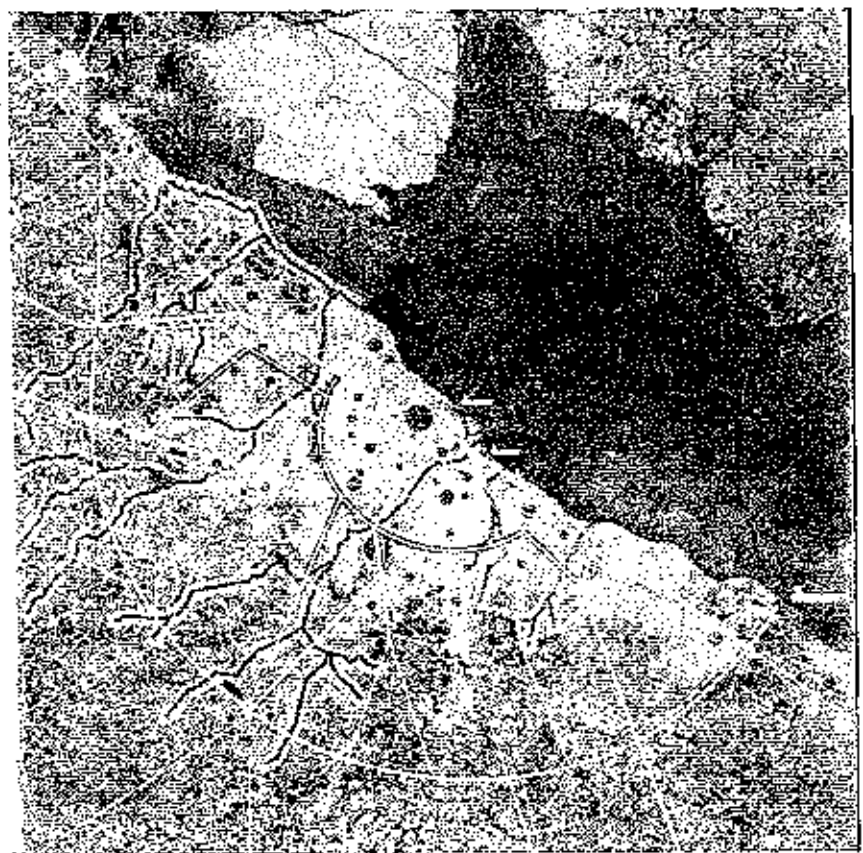
2741



- Estructuración metropolitana elaborada por el PUA (Plan Urbano Ambiental de la Ciudad de Buenos Aires).



- Distribución de la población en el AMBA elaborado por el PUA (Plan Urbano Ambiental de la Ciudad de Buenos Aires)



M
G

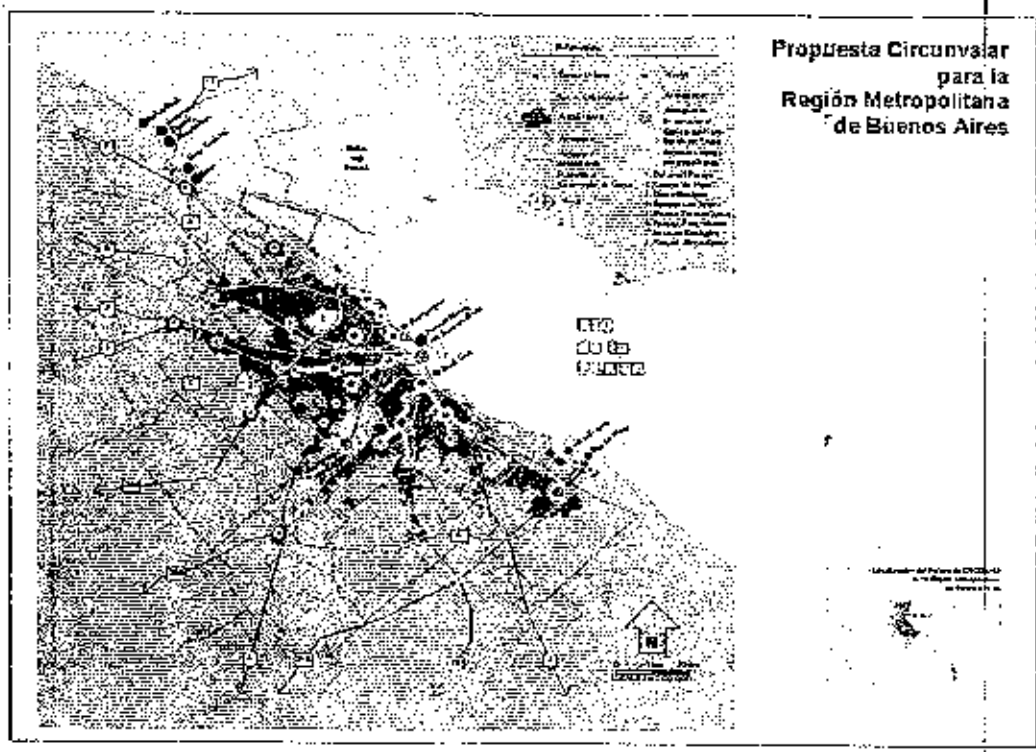


2741

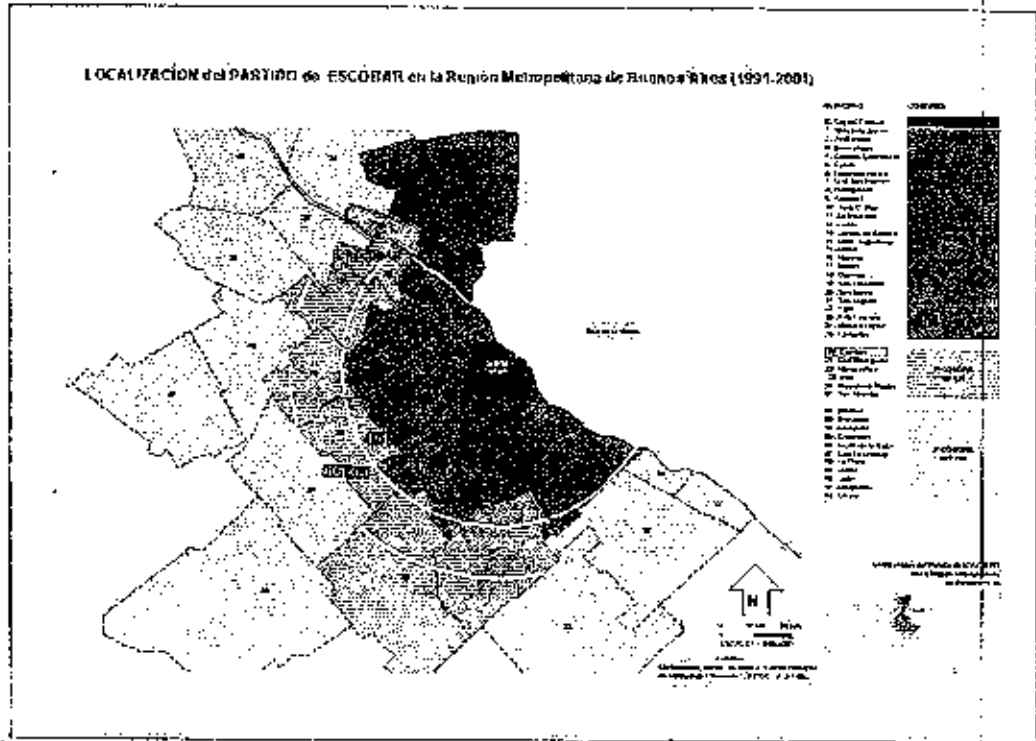
HONRABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/09
FOLIO N° 89



- Localización del partido de Escobar en el Área Metropolitana



- Localización del Partido en la Región Metropolitana



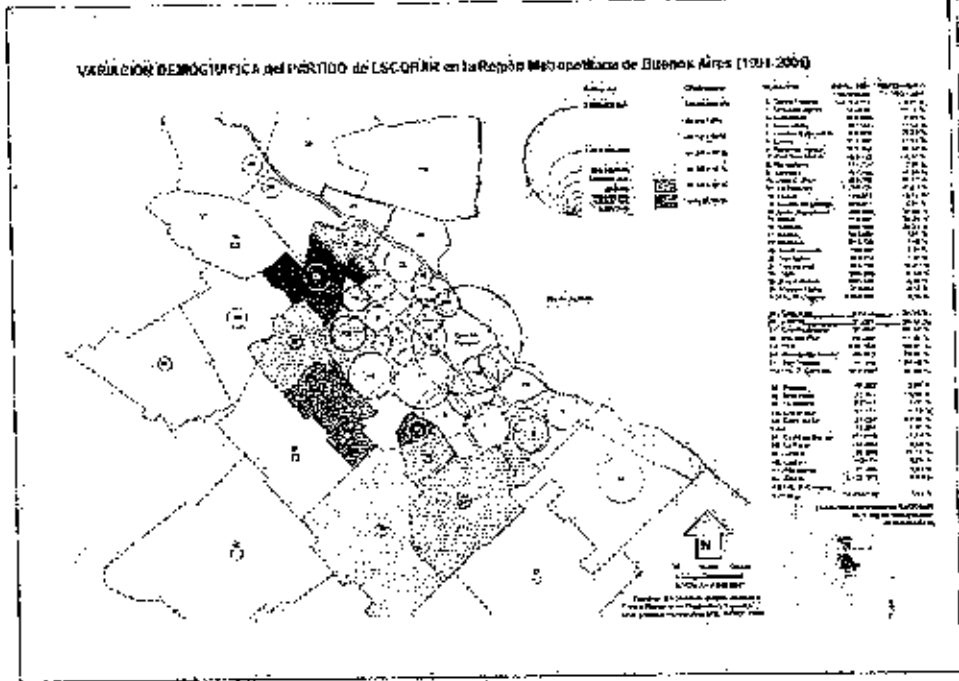
M
[Handwritten signature]

2741

FUNDACIÓN CONSEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/05
FOLIO Nº: 93

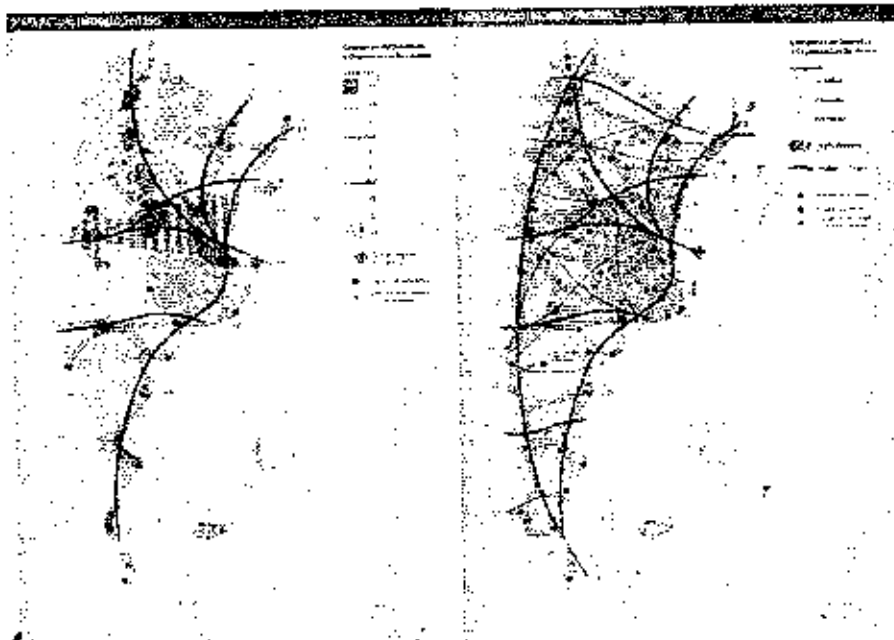


- Variación demográfica en el AMBA elaborado por el PUA (Plan Urbano Ambiental de la Ciudad de Buenos Aires)



5. LOS LINEAMIENTOS PROPOSITIVOS PARA LA RMBA influyentes en este programa

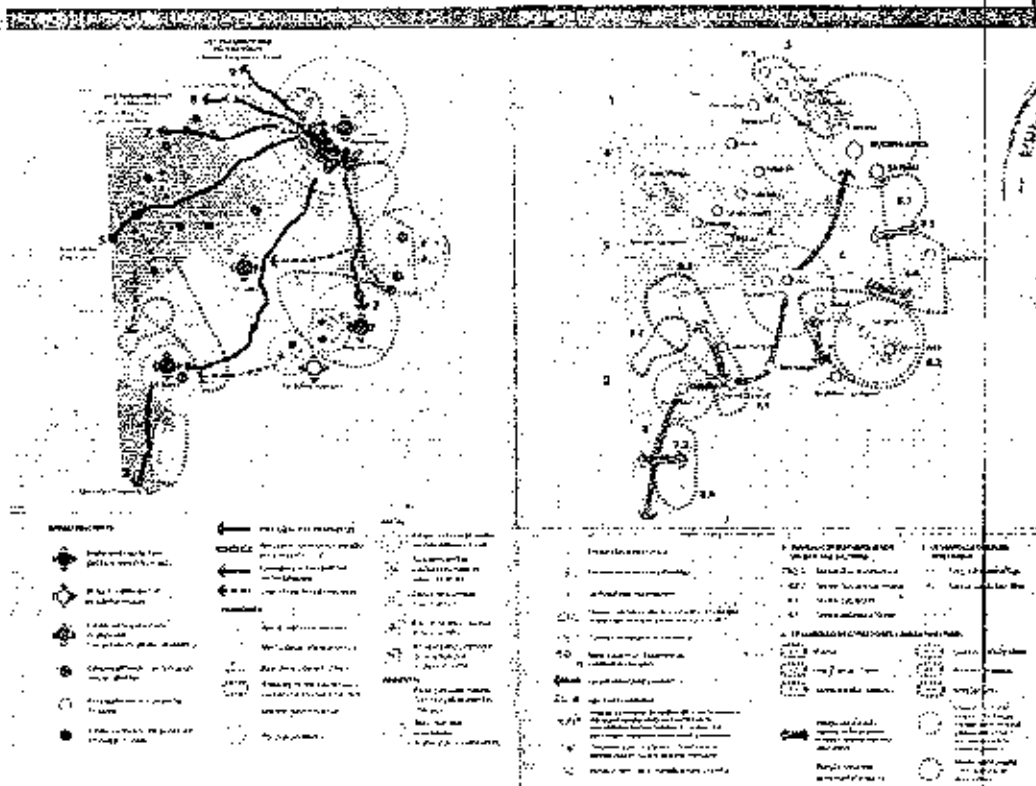
Situación actual y situación deseada para el Plan Estratégico Territorial (PET)



[Handwritten signature]

2741

- Situación actual y situación deseada para la Provincia de Buenos Aires en el Plan estratégico territorial (PET)



5.1 Programa de Consolidación del tejido urbano

Objetivo: Mejorar las condiciones del hábitat en los centros urbanos, calificar el espacio barrial y crear condiciones para alojar una proporción del crecimiento poblacional en parcelas vacantes o macizos remanentes de loteos.

Se reconocen tres momentos claves de la urbanización de la Región Metropolitana:

- a) La urbanización de la segunda inmigración ocurrida hasta la década del 40 (primer cordón del gran Buenos Aires) manifestándose en los cascos fundacionales de Belén de Escobar, Matheu e Ingeniero Maschwitz en el partido de Escobar.

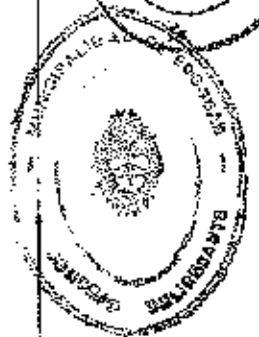
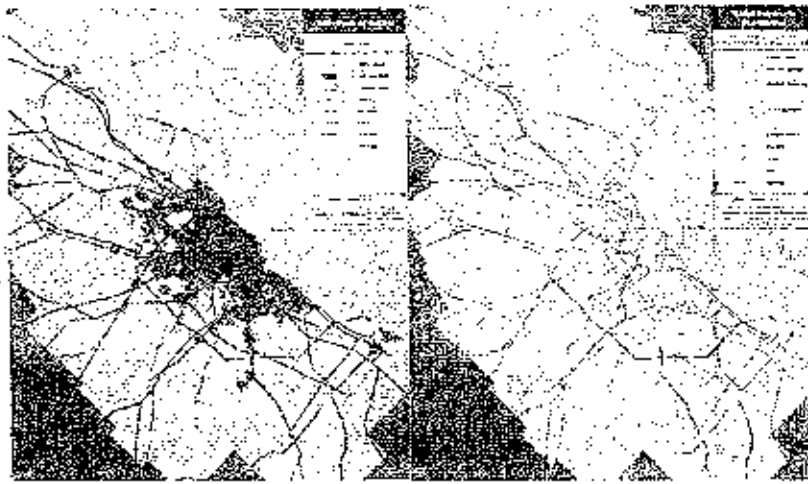
MV

[Handwritten signature]



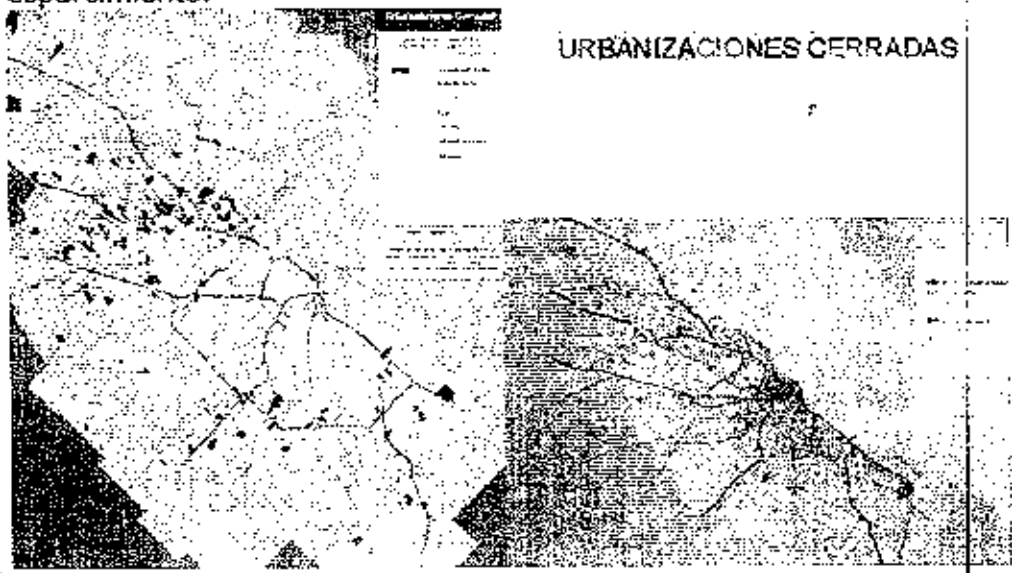
2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE 13.2.11.95
FOLIO N° 92



- b) El loteo popular que acompañó la industrialización a partir de los 40 y produjo suelo para los trabajadores provenientes de migraciones internas y con el mismo patrón de urbanización, áreas intersticiales de segunda residencia (Segundo y tercer cordón del Gran Buenos Aires) del 45 al 80.
- c) Este momento se manifiesta en la localidad de Garín y General Savio en asentamientos obreros junto a las industrias y a zonas de quintas y casa de fin de semana en alrededores de Maschwitz, Garín y Barrio El Cazador en Escobar.
- d) La suburbanización de los sectores medio y medio alto poder adquisitivo, en la aparición de Barrios cerrados, countries y centros de servicios y esparcimiento.

URBANIZACIONES CERRADAS



M



6. DIAGNOSTICO FODAS

Diagnóstico Descriptivo de Fortalezas y Debilidades

La **fortaleza** mas notable es la localización estratégica de Belén de Escobar, cabecera del partido con respecto a la accesibilidad y conectividad de escala regional y metropolitana, Corredor Buenos Aires- Rosario del Mercosur e Hidrovia Parana-Rio de la Plata.

La **debilidad** más fuerte es la mala conectividad a escala local entre centralidades urbanas, monopolizada por la Autopista Panamericana, que genera grandes congestiones y conflictos innecesarios de tránsito en sus subidas y bajadas para realizar cortas distancias.

Diagnóstico Tendencial Futuro de Oportunidades y Amenazas

Las **mayores amenazas** contra el sistema de centralidades urbanas actuales son: la degradación y deterioro de las Áreas Centrales dadas por el cruce pasante de flujos de tránsito pesado de escala superior a la demanda local y la fragmentación espacial entre poblaciones locales dada por la inaccesibilidad de la población a grandes superficies territoriales generando congestionamiento y barreras urbanas. La oportunidad es jerarquizar un Circuito de borde del área central para protegerla del tránsito pasante.

La **oportunidad** de densificación de Áreas Centrales con capacidad de soporte físico y de expansión de áreas urbanizadas dotándolas de la infraestructura necesaria para definir los bordes de la periferia de bajo nivel socioeconómico y degradación ambiental, estructurándolo con un Anillo Periurbano de tránsito pesado.

6.1. Los modelos Europeos de Centralidades y Latinoamericano de periferia en Belén de Escobar, Garín., Matheu, Garín y Maquinista Savio.

El **modelo europeo de Centralidades** generadas a lo largo de los ejes preferenciales de urbanización, que acentúa la red de ferrocarriles ingleses con fines extractivos hacia el Puerto de Buenos Aires, sobre tierras altas es inicialmente ocupado por los niveles socioeconómicos medios y altos. El intercambio comercial con Inglaterra de materia prima por productos manufacturados estructura un sistema radio concéntrico de Macrocefalia de Buenos Aires, mientras el paradigma del Espacio público francés y los trazados de urbanizaciones modernas desplazan al modelo colonial, bajo el modelo de la Generación del 80, que se termina de consolidar hacia principios del siglo XX.

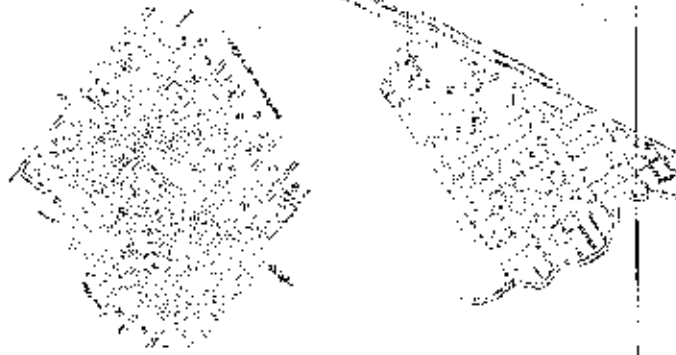
M



Las Centralidades sobre los ejes del modelo europeo

2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 3261/49
FOLIO Nº 94



El modelo latinoamericano en la periferia de crecimiento espontáneo, no planificado, sin infraestructura vial y de servicios, sobre tierras bajas e inundables, ocupadas por niveles socioeconómicos bajos, se da como producto de las migraciones internas hacia Buenos Aires en los Procesos de Metropolización y de Industrialización. Estos se dan como consecuencia de la Sustitución de las importaciones que se producen durante la Segunda Guerra mundial y el surgimiento de la Industria nacional, la estatización de los ferrocarriles y las mejoras sociales y laborales de gobiernos populares alternados con golpes de estado militares a mediados del siglo pasado.



Las Periferia pobre del modelo latinoamericano



6.2. Los factores determinantes del concepto de centralidad

La aptitud de la tierra para urbanizar influye de manera decisiva ya que son las tierras altas las primeras en urbanizar y las centralidades se generan en los sitios

M/ [Handwritten signature]

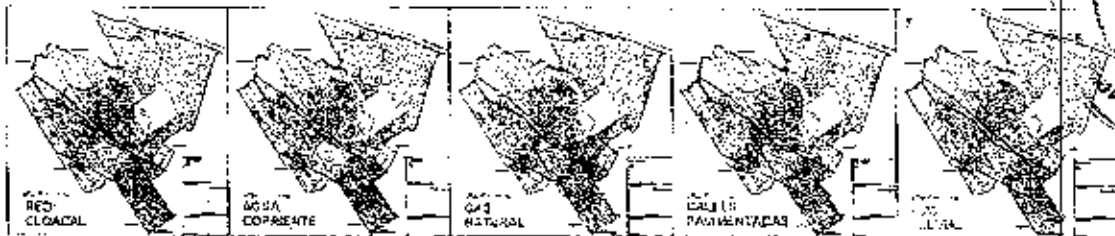
2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/09
FOLIO N° 95



más poblados y concurridos de la ciudad, que son los de mayores demandas de Mercado.

La dotación de infraestructura vial y de servicios son factores determinantes para la expansión de las centralidades urbanas. Los tendidos de redes cloacales, de agua corriente, de gas natural y servicios de electricidad, telefonía, televisión por cable, mas la infraestructura hidráulica de desagües pluviales, entubamiento de arroyos y plantas potabilizadoras de líquidos cloacales, la infraestructura vial de calles de tierra, pavimentadas con o sin cordón cuneta y los servicios de recolección de residuos sólidos, alumbrado y barrido y limpieza, son los factores que determinan la centralidad para el funcionamiento urbano.



La concentración de actividades terciarias es otro de los indicadores de las centralidades urbanas. La localización de comercios, servicios y finanzas en los ejes de arterias principales y estaciones ferroviarias de pasajeros en los centros urbanos son la mayor oferta de empleo y generadores de origen-destino de viajes, que desde un inicio comienzan a inducir a otros factores de centralidad, constituyéndose un fenómeno de efecto sinérgico en estos puntos neurálgicos del territorio del partido. La población lo asocia con lugares de compra y abastecimiento y son de acceso peatonal o vehicular automotor. Los centros de servicios urbanos como hipermercados, Centros de Compras, Centros para el hogar, etc., que por lo general se ubican en grandes predios de muy buena accesibilidad desde la red de rutas y autopistas, pueden también generar centralidades urbanas.

La densidad de población es el factor conformador del tejido social de la ciudad, sin el cual no existe funcionamiento de estos centros. La ley de la oferta y la demanda, hacen posible la localización de locales y cadenas de servicios y productos urbanos que posicionan jerárquicamente a los centros urbanos. También es la cantidad de población en un radio determinado la que hace posible el prorrateo de infraestructura y servicios públicos según los niveles socioeconómicos de la población, siendo éstos, factores determinantes de la rentabilidad urbana.

Los equipamientos de salud, educación, recreación, cultura, deportes y seguridad también pueden generar centralidades. Los mismos están dados por

M
R

los distintos grados de especialización.

2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR

CORRESPONDE: 13261/04

FOLIO N° 96



Los grados de valoración y degradación urbana constituyen el estado en que se encuentran los factores que definen a las centralidades urbanas, se pueden medir cuantitativamente y cualitativamente identificando las causas y los efectos sobre la ciudad para poder encontrar políticas efectivas para su solución.

Los factores de **valoración urbana** son el Patrimonio natural y cultural, la identidad urbana, el espacio público jerarquizado, los espacios verdes, la forestación y parquización, la seguridad, iluminación y equipamiento urbano, entre otros.

Los factores de **degradación urbana** son los distintos tipos de contaminación hídrica, del suelo, aérea, visual y sonora, la obstrucción de la vía pública, la inseguridad, las áreas marginales, el tránsito pesado en las centralidades, la congestión vehicular, el deterioro edilicio y del espacio público, la falta de conectividad y accesibilidad debido a las barreras urbanas y arquitectónicas, etc.

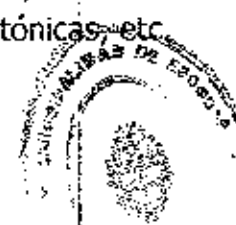
6.3. La población del Partido de Escobar

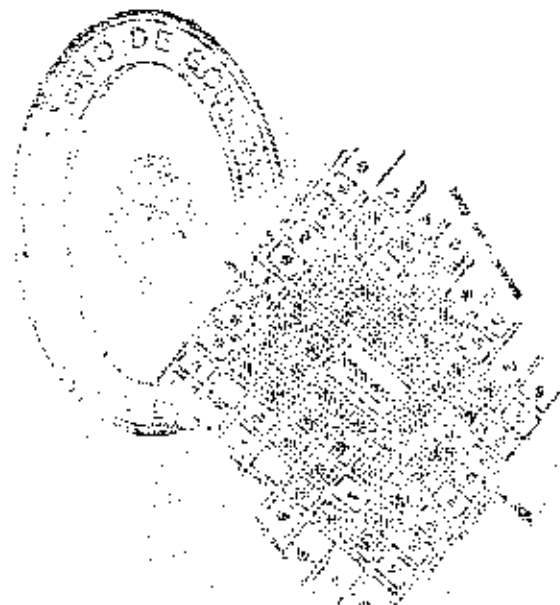
La población total del partido es de 178.155 habitantes y está conformada por 88.398 varones y 89.757 mujeres, de acuerdo a los datos del Censo Nacional de Población y Vivienda de 2001. Se distribuye en varias localidades y en urbanizaciones cerradas que se conforman con viviendas permanentes.

Las Centralidades locales en la estructura urbana actual y sus tendencias

La localidad de **Belén de Escobar, cabecera del partido**, sede administrativa y política, aun exenta y rodeada de áreas despobladas, con **56.670 habitantes** pasó de ser la segunda después de Garín, en el censo de 1991 con 31.776 habitantes a ser la más poblada.

M





2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDENCIA: 43263/05
FOLIO: 97

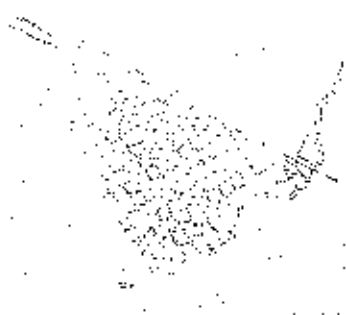


La localidad mas poblada era **Garín**, que continúa la mancha urbana generada desde Buenos Aires, paso de tener 40.609 habitantes en el censo de 1991 a 53.256 habitantes en el de 2001. Su crecimiento demográfico tuvo origen en el desarrollo industrial, lo que modificó la estructura socioeconómica de la localidad.



Ingeniero Maschwitz, con **23.349 habitantes** creció dos veces y media en el último periodo intercensal y aparece como tercera localidad en su dimensión poblacional, consolidando su **vocación de zona residencial** desde su original trazado de principios de siglo, donde se han instalado la mayoría de Barrios cerrados y countries en los últimos tiempos.

M/





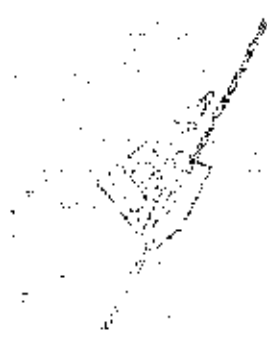
2741

2741

HONRABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 1326.1/09
FOLIO Nº 98



La localidad de **Matheu** con 13.421 habitantes, es un espacio de usos mixtos, tiene una tendencia de crecimiento poblacional ya que se expandió un 66% en la última década, donde el asentamiento residencial es ocupado por los sectores medio bajos atraídos por las localizaciones industriales de la zona. El casco mas antiguo de Matheu se desarrolla en torno a la estación del ferrocarril, la zona es residencial con viviendas de buena calidad implantadas en lotes urbanos de grandes, extendiéndose el asentamiento a lo largo de la Ruta provincial 25 hacia el oeste.



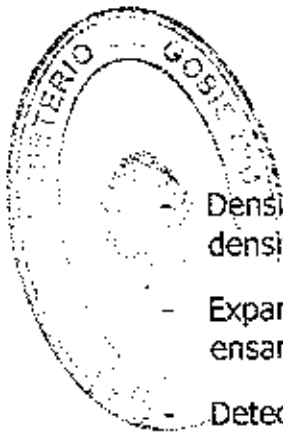
El partido de Escobar tiene un menor grado de urbanización que el Partido de Pilar y sus asentamientos ocupan menor superficie. El partido de Escobar no contaba hasta ahora con un Plan Urbano estructurado como tal y la Zonificación del territorio se ha definido mediante sucesivas ordenanzas municipales de carácter parcial. La Delimitación de áreas fue realizada originalmente a través de la Ordenanza 41 de enero de 1979, modificada posteriormente por las Ordenanzas 439/80, 697/82, 1531/93 y 5496/96, esta última reglamentó los bordes de la Ruta Provincial Nº26.

La Ruta Provincial Nº25 se ha transformado en los últimos años en uno de los principales ejes de desarrollo del partido. Históricamente se radicaban instalaciones de pequeñas y medianas industrias, lo que fue reforzado por la localización de una Centralidad de servicios urbanos y recreativos metropolitanos: Easy Home Center, Heladerías Munchis, el Zoológico Temaikén, el lugar de las Aves y el conjunto Barba Roja.

7. DIAGNÓSTICO OPERATIVO del programa para determinar la aptitud del suelo para densificar y expandir las áreas centrales.

El desafío es determinar la capacidad de soporte de infraestructura vial y de servicios y la vocación del territorio para lograr los siguientes objetivos:

M



2741

EXCMO. CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
COORDINADORA 13264/09
FOLIO Nº 99



Densificación limitada de áreas centrales urbanizadas que signifique una densificación y un crecimiento controlado de las centralidades urbanas.

- Expansión planificada de la superficie de áreas urbanizadas que signifique un ensanche racional y definido del éjido urbano.
- Detección de lugares con vocación para el fortalecimiento de centralidades urbanas incipientes que signifiquen estructuración e identidad de localidades.

8. Estrategias para estructurar y consolidar las Centralidades urbanas

- Revalorización del Patrimonio Urbano y del Espacio público
- Densificación de las Áreas Centrales de las localidades con soporte o proyectos de expansión de infraestructura.
- Protección de las Áreas Centrales del tránsito pasante.
- Expansión de la infraestructura para el ensanche urbano.
- Fortalecimiento de Centralidades locales emergentes.



[Handwritten signature]



HONORABLE CONCEJO
 DELIBERANTE DE ESCOBAR
 CORRESPONDE 13261/09
 FOLIO N° 100

2741



Plano de zonificación para la estrategia de expansión de centralidades urbanas



9. Proyectos de sectores

- 9.1. Protección y densificación del Área Central de Belén de Escobar y expansión limitada de su ejido urbano
- 9.2. Consolidación y puesta en valor de la Centralidad de Ing. Maschwitz
- 9.3. Consolidación de la Centralidad de Garín.
- 9.4. Consolidación de la Centralidad de Matheu
- 9.5. Consolidación de la Centralidad de Maquinista Savio
- 9.6. Fortalecimiento de la Centralidad emergente de Loma Verde
- 9.7. Fortalecimiento de la Centralidad emergente de El Cazador

[Handwritten signature]

CA

2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/04
FOLIO N° 101

3.-PROGRAMA DE ORDENAMIENTO DE DESARROLLOS EXTRURBANOS

1. Prediagnóstico general
2. Objetivo del programa
3. Planteo del programa
4. El escenario de contexto metropolitano
 - Distribución de la población en el AMBA
 - Variación poblacional en el AMBA
 - Estructuración metropolitana
5. Los tres patrones de asentamiento poblacional del sistema
 - El modelo europeo de centralidades
 - El modelo latinoamericano de periferia con infraestructura deficitaria
 - El modelo norteamericano de suburbio verde con infraestructura
6. Los lineamientos propositivos para la RMBA
 - 6.1. Programa de Consolidación del tejido urbano
 - 6.2. Programa de Configuración del borde periurbano
 - 6.3. Programa de nuevos desarrollos extraurbanos
7. Diagnostico FODAs
 - Diagnóstico Descriptivo de Fortalezas y Debilidades.
 - Diagnóstico Tendencial Futuro de Oportunidades y Amenazas
 - Diagnóstico Operativo del Programa
 - 7.1. La aptitud de la tierra para urbanizar
 - 7.2. Las tipologías de nuevas urbanizaciones en el Partido de Escobar
 - 7.3. El fenómeno de las nuevas urbanizaciones
 - 7.4. La expansión del fenómeno al Partido de Escobar
 - 7.5. La accesibilidad vehicular como disparador del desarrollo
 - 7.6. Los territorios de oportunidad para urbanizar
8. Estrategias para Articular y Coordinar los desarrollos extraurbanos
9. Proyectos de sectores

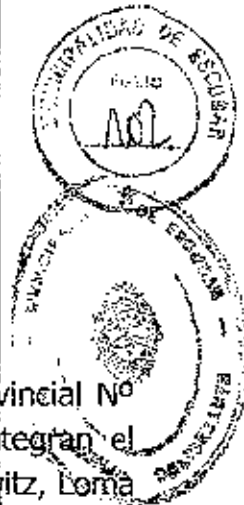
M4





2741

HONORABLE CONSEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE 1326/94
FOLIO Nº 102



3.-PROGRAMA DE ORDENAMIENTO DE DESARROLLOS EXTRAURBANOS

1. PREDIAGNÓSTICO GENERAL

El Partido de Escobar fue creado el 8 de octubre de 1959, por Ley Provincial Nº 6068. Desde entonces Belén de Escobar es la cabecera municipal e integran el Partido los pueblos de Matheu, Maquinista Savio, Garín, Ingeniero Maschwitz, Loma Verde y el Barrio 24 de febrero. Obtiene su autonomía a partir de un desmembramiento de los Partidos de Pilar y de Tigre.

El Partido tiene una superficie de 303 km² de las cuales 7.486 has, la cuarta parte, corresponden al Área urbanizada, 15.114 has, aproximadamente la mitad, al Área rural y 7.700 has al sector de Islas del Delta del Paraná.

Los antecedentes históricos se remontan al siglo XVI, cuando Don Juan de Garay hace el reparto de tierras y toma la franja que va desde Punta Indio por el sur y Zárate por el norte, por lo cual este territorio queda dividido y asignado a los expedicionarios en forma de suertes principales o suertes de estancia.

A fines del siglo XIX se radican los primeros colonos de origen italiano, portugués y español que llegaban a nuestro país a través del fomento de la inmigración. Entre los años 1876 y 1877 se crea la estación del ferrocarril que fue llamada Escobar en recuerdo a sus fundadores.

La población total del partido es de 178.155 habitantes según los datos del Censo Nacional de Población y Vivienda de 2001 del INDEC y actualmente se distribuye en varias localidades y población aislada.

Respecto a los partidos limítrofes, el partido de Escobar tiene un menor grado de urbanización que el Partido de Pilar y de Tigre y sus asentamientos ocupan menor superficie.

El Municipio no tenía hasta ahora un Plan Urbano estructurado como tal y la Zonificación del territorio se definía mediante sucesivas ordenanzas municipales de carácter parcial. La Delimitación de áreas fue realizada originalmente a través de la Ordenanza 41 de enero de 1979, que fue modificada por las Ordenanzas 439/80, 697/82, 1531/93 y 5496/96, esta última reglamentó los bordes de la Ruta Provincial Nº26.

La Ruta Provincial Nº25 se ha transformado en los últimos años en uno de los principales ejes de desarrollo del partido, históricamente se radicaban instalaciones

M



de pequeñas y medianas industrias, pero posteriormente comenzaron a localizarse grandes superficies como Easy Home Center, Heladerías Munchis, el Zoológico y Temaikén, el lugar de las Aves y el conjunto Barba Roja.

Al crecimiento espontáneo de Pilar que sorprendió en el primer lustro de los 90 a toda el área metropolitana, le siguió el desarrollo planificado de Nuevo Tigre con las nuevas urbanizaciones de Nordelta Ciudad Pueblo y los Grandes Emprendimientos del Conjunto Villanueva en el último lustro del siglo pasado, que ya desbordó hacia el Partido de Escobar constituyendo un nuevo escenario tendencial en lo que va de este siglo.

El Partido de Escobar representa hoy una Oportunidad para la elaboración de un Programa de Ordenamiento de desarrollos extraurbanos rumbo una sustentabilidad ambiental, económica y cultural.

2. OBJETIVO DEL PROGRAMA:

El Programa de Ordenamiento de desarrollos extraurbanos tiene por objetivo articular y coordinar el desarrollo de las nuevas áreas residenciales para una integración funcional y paisajística que resulte racional, complementaria y fluida entre los mismos y la trama urbana existente de las distintas localidades del Partido.

Para ello es fundamental relacionarlo con todos los objetivos los otros programas del Plan Estratégico de Escobar:

- Programa de Conectividad y Accesibilidad
- Programa de Fortalecimiento de las Centralidades urbanas
- Programa de Revitalización del Patrimonio natural y cultural
- Programa de Ordenamiento de Áreas Productivas

3. PLANTEO DEL PROGRAMA:

Las actuales tendencias de mercado han colocado a las tierras situadas entre las áreas bajas ribereñas y la Autopista Panamericana, en un escenario de expansión de Nuevo Tigre. Para hacer un diagnóstico de la situación actual es necesario recopilar el conjunto de proyectos de nuevas urbanizaciones y evaluar las relaciones de funcionamiento para la conformación de una estructura urbana articulada, integrada y conectada con el resto del Partido y con el Conurbano.

4. EL ESCENARIO DE CONTEXTO METROPOLITANO

- Estructuración metropolitana
- Distribución de la población en el AMBA
- Variación poblacional en el AMBA

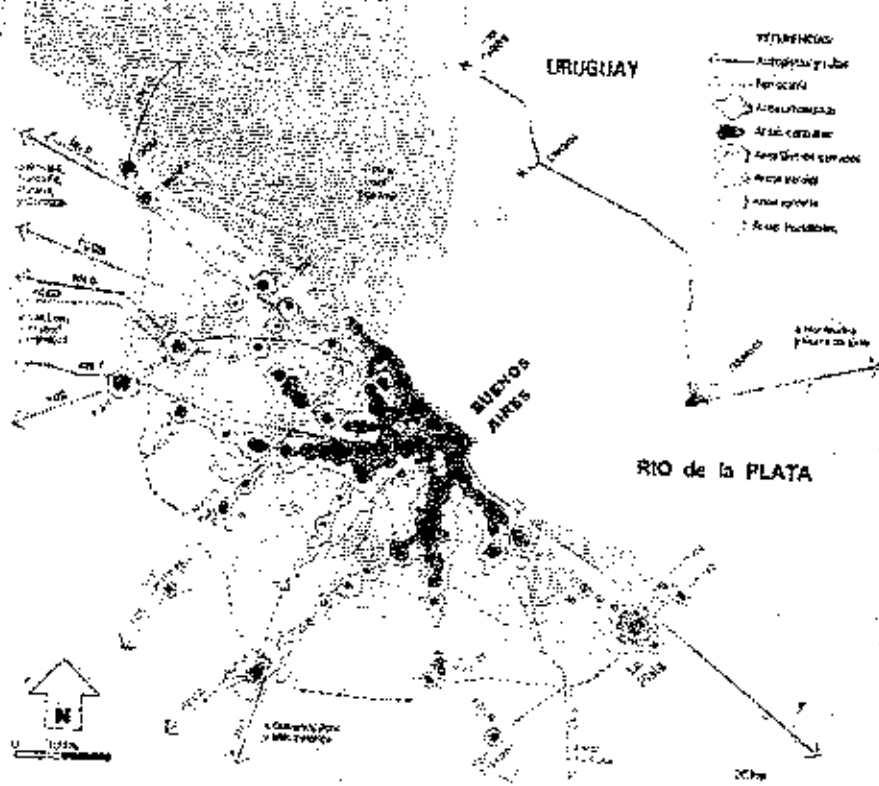


2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/041
FOLIO N° 106

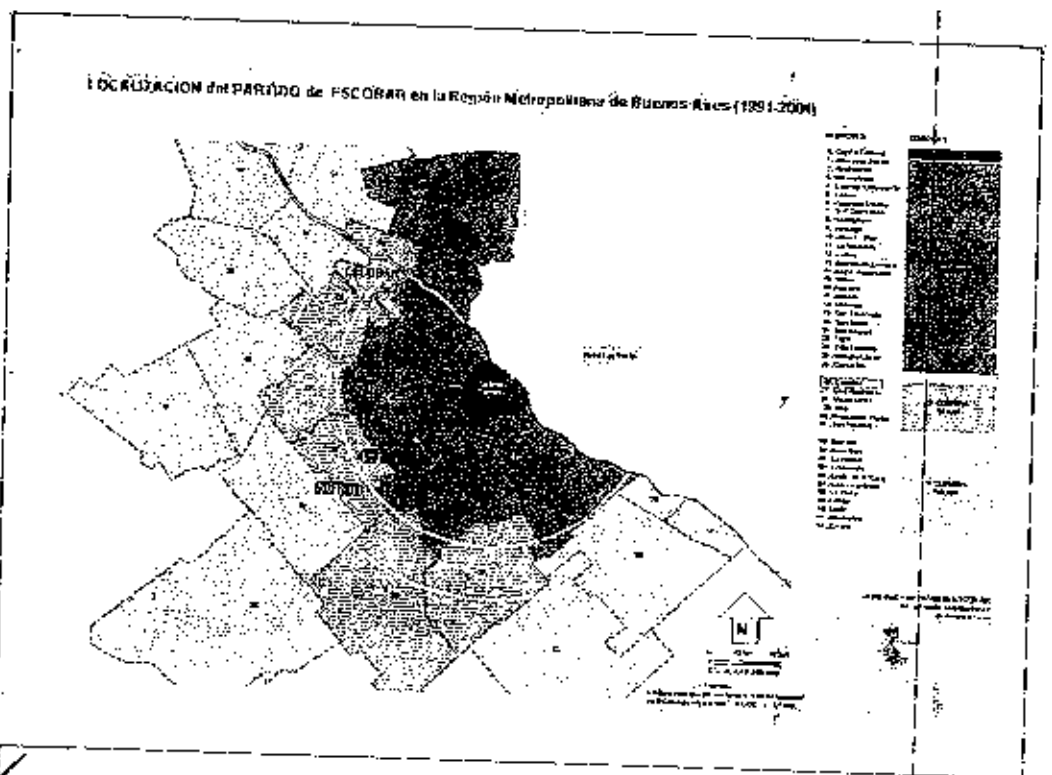


Mapa de la Estructuración Metropolitana (fuente...)



PATRONES de ASENTAMIENTO

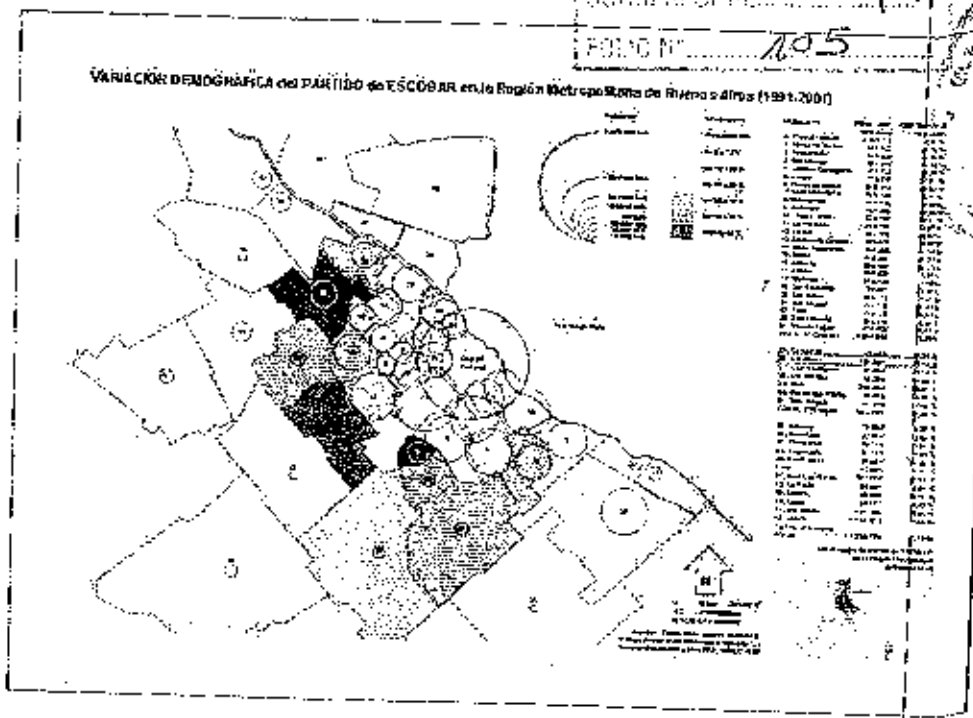
- Distribución de la población en el AMBA elaborado por el PUA (Plan Urbano Ambiental de la Ciudad de Buenos Aires)



M
G

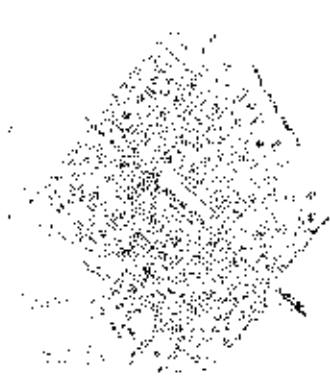
- Variación demográfica en el AMBA elaborado por el PUA (Plan Urbano Ambiental de la Ciudad de Buenos Aires).

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
 DOCUMENTO N° 13269/05



5. LOS TRES PATRONES DE ASENTAMIENTO POBLACIONAL DEL SISTEMA METROPOLITANO. CITAR LA FUENTE

El **modelo europeo** de Centralidades generadas a lo largo de los ejes preferenciales de urbanización, se acentúa con la red de ferrocarriles ingleses hacia el Puerto de Buenos Aires, sobre tierras altas. Estos sectores son inicialmente ocupados por los niveles socioeconómicos medios y altos. El intercambio comercial con Inglaterra de material prima por productos manufacturados, estructura un sistema radio concéntrico de macrocefalia de Buenos Aires, mientras el paradigma del Espacio Público francés y los trazados de las urbanizaciones modernas, desplazan al modelo colonial.



[Handwritten signature]

El **modelo latinoamericano** en la Periferia de crecimiento espontáneo, no planificado, sin infraestructura vial y de servicios, sobre tierras bajas e inundables, ocupadas por niveles socioeconómicos bajos como producto de las migraciones internas hacia Buenos Aires en el Proceso de Metropolización e Industrialización; se da como consecuencia de la Sustitución de las importaciones.

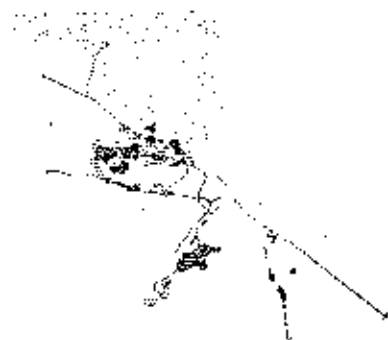
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE 93261/09
CÓDIGO Nº 106



Las Periferia pobre del modelo latinoamericano



El **modelo norteamericano** en el Suburbio verde, disparado por la traza de autopistas y el uso del automóvil, se manifiesta como nuevas urbanizaciones cerradas, en medio del Proceso de Globalización de la Era Informática y es ocupado por los niveles socioeconómicos medio y medio alto.



El suburbio verde y rico del modelo norteamericano



M.

2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/05
FOLIO N° 107

6. LOS LINEAMIENTOS PROPOSITIVOS PARA LA RMBA influyentes en este programa

6.1 Programa de Consolidación del tejido urbano

Objetivo: Mejorar las condiciones urbanas en las áreas de loteo popular, calificar el espacio barrial y crear condiciones para alojar una proporción del crecimiento poblacional en parcelas vacantes o macizos remanentes de loteos.

Se reconocen tres momentos claves de la urbanización de la Región metropolitana:

- a) La urbanización de la segunda inmigración ocurrida hasta la década del 40 (primer cordón del gran Buenos Aires) se manifiesta en el Partido de Escobar en los cascos fundacionales de Belén de Escobar, Matheu e Ingeniero Maschwitz.
- b) El loteo popular que acompañó la industrialización a partir de los 40 y produjo suelo para los trabajadores provenientes de migraciones internas y con el mismo patrón de urbanización, áreas intersticiales de segunda residencia (Segundo y tercer cordón del Gran Buenos Aires) del 45 al 80. Este momento se manifiesta en la localidad de Garín y General Savio en asentamientos obreros junto a las industrias y a zonas de quintas y casas de fin de semana en alrededores de Maschwitz, Garín y Barrio El Cazador en Escobar.
- c) La suburbanización de los sectores de poder adquisitivo medio y medio-alto, en la localización de barrios cerrados, countries y centros de servicios y esparcimiento.

6.2 Programa de Configuración del borde periurbano

Objetivo: Ubicar la expansión de la urbanización mediante el ordenamiento territorial de la compleja interface campo ciudad.

El periurbano constituye un territorio de borde sometido a procesos económicos de valorización del espacio a partir de la incorporación real o potencial de nuevas tierras a la ciudad. Este espacio fuertemente heterogéneo y de crecimiento acelerado, generalmente avanza sobre las tierras que antes se dedicaban a producción hortícola o agropecuaria y que hoy tienden a retirarse o ya han sido abandonadas por ese uso. También se incluyen los territorios de alto valor paisajístico con posibilidades de ser incorporados al mercado de tierras.

El crecimiento poblacional del Partido de Escobar que le sigue en importancia al de los Partidos de Pilar y Tigre en la última década se desarrollara sobre este escenario.

2741

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y TERRITORIAL
COMPLEMENTO Nº 13261/01
FOLIO Nº 108

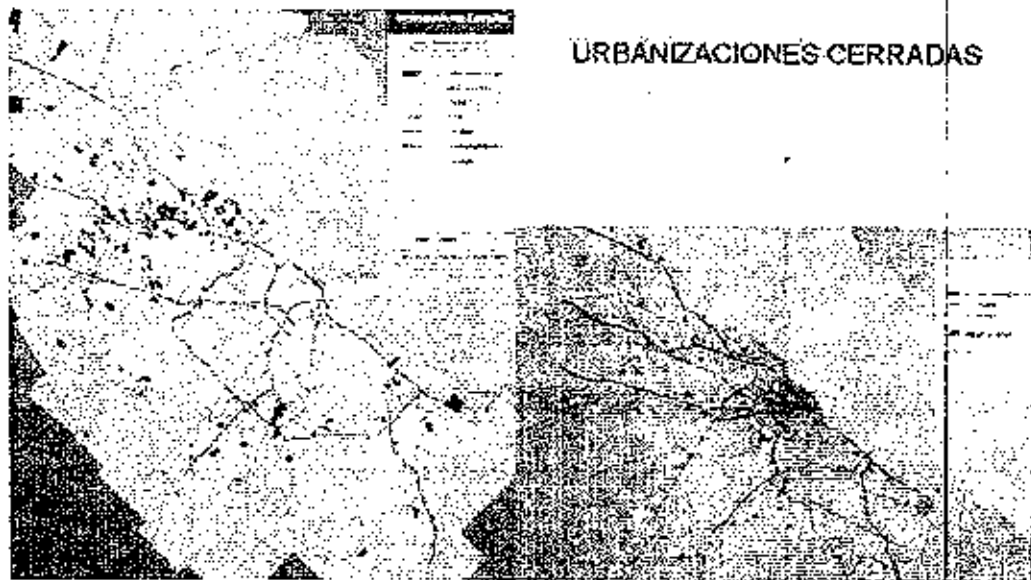


El Programa de Ordenamiento de desarrollos extraurbanos fue encuadrado en los lineamientos del LERMBA.

6.3 Programa de nuevos desarrollos extraurbanos

Objetivo: Articular, regular y promover el desarrollo de nuevas localizaciones residenciales y de usos mixtos.

- Mapa barrios cerrados fechado en el Año 2008 - Dirección de Ordenamiento Territorial- Provincia de Bs As



a) Espacios verdes

En tipologías de parques urbanos, lineales de borde de autopistas, ríos, arroyos y espacios verdes vecinales como parques plazas, plazoletas y boulevares.

b) Sistema circulatorio

- Autopista con parque lateral – Como la Autopista Presidente Perón.
- Calle estructurante paisajística, corredor urbano con veredas de uso mixto comercial residencial.
- Avenidas de penetración con boulevard verde -Circunvalación perimetral.
- Calle de vinculación -Jerarquización interna.
- Calle interior.
- Calle de borde paisajística.

c) Producción

Grandes Equipamientos

M

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
ORDENANZA N° 13261/06
FOLIO N° 109



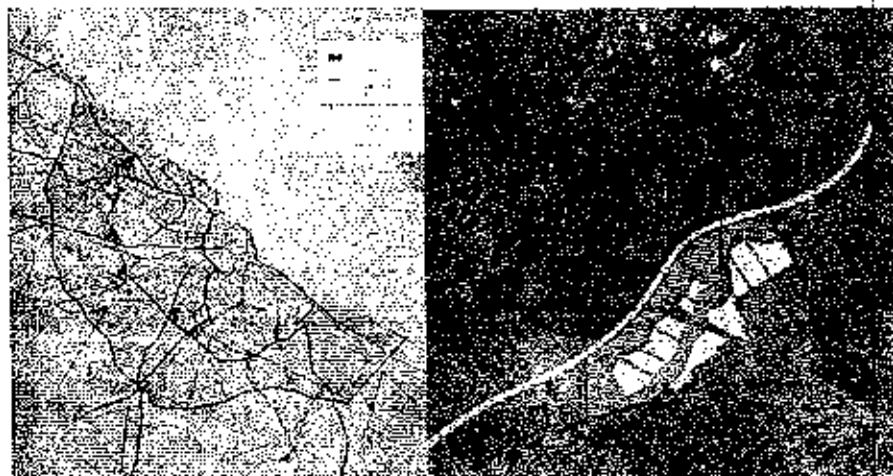
- Zona comercial de grandes equipamientos de compra, etc.
- Tejido mixto con oficinas y comercio.
- Zona de logística y depósitos.

d) Equipamiento social y comunitario

Educación, salud, cultura, religión y deporte.

e) Áreas de transferencia

f) Comercio: Plano de nuevos centros del AMBA (citar Fuente y aclarar qué muestra el plano)



7. DIAGNOSTICO DE FODAS

- Diagnostico Descriptivo de Fortalezas y Debilidades.
- Diagnostico Tendencial Futuro de Oportunidades y Amenazas
- Diagnostico operativo del programa

7.1 La aptitud de la tierra para urbanizar

Las características cualitativas de la tierra en cuanto a su origen geológico, capacidad física de soporte, composición química de sus componentes, fertilidad, humedad y biodiversidad, determinan la aptitud del suelo para su explotación rural, industrial, residencial urbana y suburbana.

En las tierras del Partido de Escobar encontramos tres grandes grupos de aptitud del suelo:

Tierras altas y ricas

M/

Área comprendida desde la barranca original del río hacia tierras adentro, son las mesetas de pampa que primero fueron urbanizadas ya que por ellas podían transitar primero las carretas de los antiguos caminos y luego la traza de los ferrocarriles ingleses que con fines extractivos de la tierra conducían al Puerto. Al ser estatizados sirvieron a los Procesos de Metropolización y de Industrialización de Buenos Aires.

Estas áreas pertenecen a la Pampa ondulada y son ricas para la explotación rural de agricultura y ganadería tanto como para la explotación urbana, la que fue avanzando sobre el campo tras la expansión de la mancha urbana.

Son las tierras históricamente ricas por su gran aptitud del suelo en cuanto a capacidad portante, composición química, fertilidad, humedad, accesibilidad y localización, sobre la meseta mas alta cercana al rio se funda el pueblo de Belén de Escobar.

Tierras bajas ribereñas

Área comprendida entre el Río Paraná de las Palmas y las barrancas naturales de la meseta pampeana, son tierras de origen aluvional y de sedimentación con baja capacidad portante, con aptitud del suelo para actividades productivas de fruticultura, piscicultura y lombricultura, buena accesibilidad y de oportunidad de crecimiento urbano por sus valores paisajísticos y su cercanía a las urbanizaciones existentes.

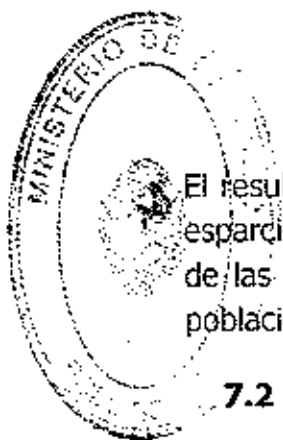
Estas áreas no han sido urbanizadas durante años por no poseer la altimetría requerida por la Provincia de Buenos Aires para tales fines que es de 4 metros (IGM) teniendo las mismas un promedio de 2 metros (IGM) y dada la oferta de tierras altas aun vacantes.

Los disparadores del crecimiento residencial del suburbio verde asociados a la seguridad y mantenimiento privados, la accesibilidad de la Autopista Panamericana y los antecedentes del boom inmobiliario de Pilar afines de los 90 y de Tigre a principios de esta década, ubican a estas tierras en muy buenas condiciones en el mercado de tierras.

Si a esto le sumamos la experiencia de construcción en polder adoptada de los Países Bajos europeos que fue adaptada a nuestras tierras en el llamado Nuevo Tigre, logramos una antropización del medio natural para su urbanización. Esto se logra mediante grandes inversiones de movimientos de suelo que redistribuyen el mismo altimétricamente, logrando llevar la cota de 2 m IGM a 4 m IGM para poder fundar y cumplir las normas provinciales, cuya material de relleno surge de excavaciones de la misma tierra que generan lagos de gran valor paisajístico.

M/





2741

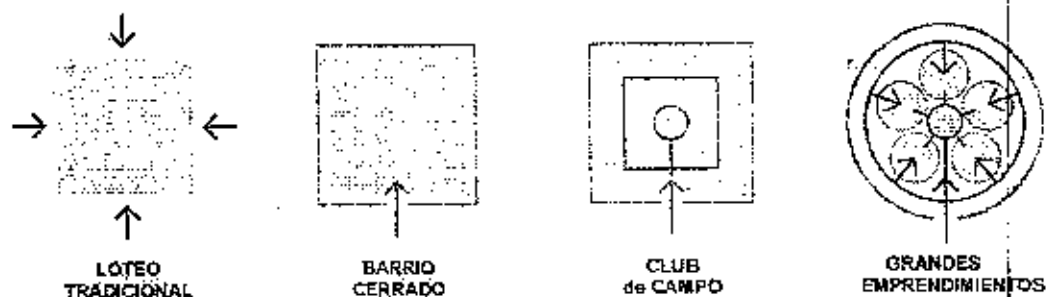
HONRABLE CONGRESO
DELEGACIONES
CORRESPONDE: 03261/69
FOLIO N° 184



El resultado es una tipología de tejido suburbano alveolar, ya que alterna lagos de esparcimiento y mesetas urbanizables, generando un paisaje de identidad, propio de las tierras bajas ribereñas que se va instalando en la memoria colectiva de la población y atrae a los mercados de inversores privados.

7.2 Las tipologías de desarrollos extraurbanos

La caracterización de estas tipologías está definida por las dimensiones, infraestructura, equipamientos y prestación de servicios, lo que permite reconocer cuatro modos diferentes de organización:



Los **Barrios Cerrados**, implantados en fracciones que varían entre 5 y 30 hectáreas, se subdividen en parcelas de 600 a 800 m² y en su gran mayoría no cuentan con equipamiento comunitario y recreativo, pudiendo caracterizar paisajes lacustres, originándose como fraccionamientos privados de *grandes parcelas en San Isidro, San Fernando y Tigre* y en tierras suburbanas con *el mejoramiento de la accesibilidad en Pilar* y otros partidos, que dispararon su desarrollo.

Los **Clubes de campo**, implantados en parcelas de entre 30 y 600 has de uso residencial que se subdividen en parcelas de entre 800 y 2000 has y superficies de mas del 30% destinadas a actividades deportivas de gran escala, tales como golf, polo, equitación y equipamiento comunitario recreativo, pudiendo tener accesibilidad náutica y/o paisajes lacustres o fluviales. Los comienzos de esta tipología estuvieron marcados por la creación de *Tortugas Country Club* en 1930 y de *Highland Park Club de Campo* en 1948, siendo los precoces pioneros.

Los **Grandes Emprendimientos**, implantados en terrenos que en general son cercanos o exceden las 1.000 has, que se organizan como un conjunto de clubes de campo regidos por un sistema común de administración y seguridad, con equipamientos, servicios y accesibilidad compartidos, como por ejemplo *Estancias del Pilar, Nordelta Ciudad Pueblo o el reciente San Sebastián*.

Los **Clubes de Chacras**, implantados en terrenos de mas de 150 has se

M/

subdividen en parcelas de 5.000 a 10.000 m², con equipamientos y servicios comunes.

7.3 El fenómeno de las nuevas urbanizaciones

El desarrollo de nuevas urbanizaciones en el espacio metropolitano esta actualmente ligado al proceso de expansión de asentamientos con tipología de Clubes de campo y Barrios cerrados, que han hecho eclosión en las últimas dos décadas y han marcado su impronta en el territorio.

- El modelo norteamericano de suburbio verde
- El ensanche de Panamericana y el boom Pilar
- La oportunidad de desarrollo de Nuevo Tigre
- La expansión del fenómeno al partido de Escobar

La tendencia en cuanto a cantidad de emprendimientos por tipología, hasta hace unos años, en la Zona norte del AMBA en que se sitúa Escobar, indicaba que el 64 % eran Barrios Cerrados, el 29 % eran Clubes de Campo, el 2 % Clubes de Chacras y el 5 % de countries náuticos, siendo estos últimos en la actualidad los que mas se han multiplicado, modificando notablemente estas proporciones en los Áreas ribereñas de Nuevo Tigre con *Nordelta* y *Villanueva* y ahora de Maschwitz y Escobar con una gran cantidad de proyectos presentados.

Esta modalidad de fraccionamiento que se consolida definitivamente a partir de la sanción del Decreto – Ley provincial 8912 de Ordenamiento Territorial de la Provincia de Buenos Aires, en el año 1977, constituyó en un principio en una oferta para viviendas de fin de semana como una variante de las tradicionales zonas de quintas del Conurbano.

El proceso que llevó a este tipo de urbanizaciones a convertirse en un verdadero fenómeno inmobiliario y social, comenzó en los años 70 como competencia entre esta nueva modalidad y las tradicionales quintas. Se expandió como consecuencia del deterioro de las condiciones de seguridad en el Conurbano y la apertura del Acceso Norte, en particular del Ramal Pilar que indujo a la utilización de las tierras aledañas que se habían beneficiado con una mejor accesibilidad. A partir de entonces otros estímulos contribuyeron a consolidar esta tendencia: el incremento del parque automotor, el desarrollo de las comunicaciones, el desarrollo del marketing, la oferta de servicios, la descentralización de las actividades administrativas de las empresas y la no menos importante mejora de la calidad de vida, todo lo cual cambió la percepción acerca de las ventajas de residir en áreas densamente pobladas.

La oferta que en un principio apuntaba a los sectores económicamente medio y

medio alto como opción de una segunda residencia para fin de semana, se amplió a sectores medio y medio alto como residencia permanente, en la mayoría de los casos como ciudad dormitorio, tras el acortamiento de los tiempos de traslado a Buenos Aires y el encarecimiento de impuestos, cocheras y expensas en las áreas urbanas densas, que hicieron del suburbio verde en una opción comparativamente ventajosa en la ecuación costo-beneficio.

La importancia de este tipo de urbanizaciones se puede constatar en los datos de crecimiento territorial del AMBA que, en un periodo de 25 años, entre 1970 y 1994, se expandió en una superficie cercana a las 15.000 hectáreas de las cuales 7.800 has, es decir algo mas del 50 % correspondió a urbanizaciones de clubes de campo, con una tendencia a privilegiar las localizaciones de entre 30 km y 45 km del Área Central de Buenos Aires. Cabe señalar que la densidad bruta promedio para la totalidad del espacio ocupado por esta tipología de asentamiento es de 18 habitantes por hectárea, una densidad muy baja en relación al resto de la metrópolis, teniendo en cuenta la polarización poblacional de Buenos Aires en un territorio nacional con vastos sectores totalmente deshabitados.

El mercado inmobiliario ha acompañado las tendencias de evolución, acusando los efectos de este tipo de emprendimientos sobre la oferta de tierras vacantes y las condiciones del entorno. En el AMBA el mayor valor de la tierra urbanizada se encuentra en el eje Norte en relación a la gran concentración y cantidad de emprendimientos que allí existen (donde se localiza Escobar).

Los factores que mas contribuyen a la valoración del suelo de Escobar son: el grado de consolidación de la zona, la disponibilidad de tierras vacantes, la distancia a Buenos Aires, la buena accesibilidad, la topografía y los antecedentes en antropización de tierras bajas para urbanizar, los resultados obtenidos, aprobados y ponderados en el Mercado y la oferta de equipamientos y servicios en las proximidades.

7.4 La expansión del fenómeno al Partido de Escobar

Para diagnosticar el fenómeno es necesario distinguir la evolución en el tiempo y la localización en el espacio:

En el tiempo, en el área de nuevas urbanización encontramos tres casos en cuanto al grado de antigüedad y de consolidación:

A. Las urbanizaciones que ya existen y hoy significan parte de la identidad escobarense: Clubes de campo y Barrios Cerrados del Partido de Escobar

Clubes de campo

NOMBRE

Dirección

Localidad

M

(Handwritten signature)

1	CÉNTRU URBANO BCAS. DE ESCOBAR	Tulipán y Río Luján	El Cazador
4	NAUTICO ESCOBAR C.C.	Kennedy y Goya	El Cazador
7	ARANJUEZ C.C.	Acc. Norte Ramal Escobar Km. 46	Belén de Escobar
24	FINCAS DE MASCHWITZ C.C.	Islandia y Europa	Belén de Escobar
29	SEPTIEMBRE C.C.	Acc. Norte Ramal Esc Km. 47 y Sept	Belén de Escobar
30	FINCAS DEL LAGO C.C.	Islandia y Europa	Belén de Escobar
3	MASCHWITZ CLUB C.C.	Acc. Norte Ramal Escobar km. 45	Ing. Maschwitz
5	LOS HORNEROS C.C.	La Pista y Amenábar	Ing. Maschwitz
12	RINCON DE MASCHWITZ C.C.	Buenos Aires y Saavedra	Ing. Maschwitz
6	CAMPO CHICO C.C.	Presidente Perón y Conde Fernandez	Matheu
8	MIRAFLORES C.C.	Acc. Norte Ramal Pilar y Constituy	Garín
2	ARANZAZU C.C.	Aranzazu y Cabildo	Garín
15	MIRAFLORES II C.C.	Acc. Norte Ramal Pilar y Constituy	Garín
10	LOMA VERDE A C.C.	Old Man y Leguizamo	Loma verde
13	LOMA VERDE B C.C.	Old Man y Leguizamo	Loma verde

Barrios Cerrados

11	PARQUE BELEN B.C.	Las casuarinas y Carlos Pellegrini	Belén de Escobar
28	LA BARRA VILLAGE B.C.	Septiembre y Martín Fierro	Belén de Escobar
14	PINGEON CLUB B.C.	Blas Parera e/ Caseros y Colombres	Ing. Maschwitz
18	LOS ANGELES VILLAGE B.C.	Colectora Oeste y Tupac Amaru	Ing. Maschwitz
22	LA CANDELARIA B.C.	Colectora Oeste y Aº Garín	Ing. Maschwitz
26	LA CELINA B.C.	Los Olmos y Monteagudo	Ing. Maschwitz
17	RIVER OAKS B.C.	José Hernández y Fray Luis Beltrán	Ing. Maschwitz
31	PALMER'S COTTAGE B.C.	Palmer y Monteagudo	Ing. Maschwitz
33	LOS ROBLES DE MASCH B.C.	Palmer e/ Ruta 26 y Monteag	Ing. Maschwitz
38	SAN LUCAS B.C.	Perito Moreno y Nahuel Huapi	Ing. Maschwitz
32	VILLA OLIVOS B.C.	Centenario y Canal de Beagle	Garín
34	LOS TACOS B.C.	Patricias Arg e/Santa Rosa y Colón	Garín
35	BOSQUE CHICO B.C.	Aranzazu y Almirante Brown	Garín
37	LA ARBOLEDA B.C.	Eva Perón y de las Artes	Garín
16	LOS LAURELES B.C.	Santa Rosa y 1º de Mayo	Garín
19	EL PORTILLO B.C.	Santa Rosa y Patricias Argentinas	Garín
25	EL LUCERO B.C.	Patricias Argentinas y Arroyo Garín	Garín
20	MASCHWITZ PRIVADO B.C.	Suipacha y Gaona	Savio
21	ALAMO ALTO B.C.	Suipacha y Belgrano	Savio
23	ACACIAS BLANCAS B.C.	Aconcagua y Mocoletá	Savio
9	SANTA MARIA B.C.	Juan B. Justo y Av. De los Inmigrantes	Matheu
36	SAN ANTONIO B.C.	Arturo Boote y Borges	Loma verde
39	EL NUEVO AROMO	Los Fresnos y Congreve	Loma verde
27	LOS NOGALES B.C.	Arturo Boote y Juan de Garay	Loma verde

B. Los proyectos de urbanizaciones que están en proceso de aprobación por el municipio y que ya han comenzado la comercialización en el mercado.

C. Las tierras que fueron adquiridas en el mercado bajo la normativa vigente que aun no han presentado su proyecto de urbanización.

En el espacio, del Partido de Escobar y su entorno encontramos cuatro zonas de agrupamiento de barrios cerrados y clubes de campo que responden a dinámicas de expansión diferentes: Citar fuente

La influencia del Sistema de PILAR, que se estructura con la metrópolis de



Buenos Aires a través del Ramal Pilar de Panamericana, comprendido entre la Ruta 8, La Ruta Provincial Nº25 y las vías del ferrocarril entre Matheu, Savio y Garín. Este es un sistema de desarrollo espontáneo disparado por el ensanche del Acceso Norte en los principios de los 90, cuyos accesos se dan por Panamericana, Ruta Provincial Nº25, Ruta Provincial Nº 26 y frentes de acceso a los emprendimientos cerrados mientras que la parte de atrás de los mismos termina junto a los Arroyos Burgueño y Pinazo, afluentes al Arroyo Escobar. Esta gran superficie conformada por la sumatoria de fragmentos constituye una barrera urbana de accesibilidad privada restringida a los principales emprendimientos siendo la calle Patricias Argentinas, la única vía de estructuración interna de nuevas urbanizaciones en el límite de Pilar con Escobar, cercano al Partido de Malvinas Argentinas. Los lineamientos propositivos apuntarían a la apertura de calles entre algunos emprendimientos. Las vías ferroviarias entre las estaciones de Matheu, Savio y Garín, frenan la influencia hacia el Partido de Escobar de este sistema que genera el Ramal Pilar de Panamericana.

La zona de MASCHWITZ - VILLANUEVA, que se da como expansión del fenómeno Nordelta hacia el norte, sobre áreas vacantes de oportunidad y se encuentra en actual proceso de consolidación y crecimiento, teniendo como acceso desde Panamericana ramal Escobar a la calle La Bota y un sistema vial integrador compuesto por un boulevard interbarrial sinuoso de gran lectura dado por su continuidad, su forestación con palmeras y articulación por rotondas. Este desarrollo que viene desde Benavidez hacia Maschwitz se une actualmente con desarrollos residenciales de esta última localidad a un lado y otro de la autopista por zonas consolidadas hace décadas por quintas y casas de fin de semana.

La zona de LOMA VERDE es otro sistema que genera el Ramal Escobar de Panamericana pasando el centro urbano de Belén de Escobar. Se caracteriza por su paisaje rural suburbano con grandes emprendimientos residenciales e hípicas sobre tierras altas como Haras Santa Maria. Presenta la oportunidad de organizarse de una manera complementaria e integrada basándose en la preexistencia de los pueblos de Loma Verde y de Zelaya con su estación de ferrocarril y el Gran Emprendimiento San Sebastián, ambos pertenecientes al partido de Pilar pero con mejor accesibilidad desde el Ramal Escobar. Las propuestas para este sector se basan en articular los nuevos emprendimientos con áreas de futuro desarrollo, fortaleciendo los pueblos de Zelaya y Loma Verde, conectándolos entre sí para funcionar como centralidades locales de apoyo y estructuración de esta zona de carácter campestre.

La zona en crecimiento de BAJO ESCOBAR determinada por la cuenca baja del Arroyo Escobar en su cruce con el Ramal Escobar de Panamericana.

Al norte de Maschwitz y los bajos del Cazador con numerosos

emprendimientos con accesos náuticos en proceso de proyecto

7.5 La accesibilidad vehicular como disparador del desarrollo

en el tiempo y en el espacio

7.6 Los territorios de oportunidad para urbanizar

Los factores determinantes son: accesibilidad, localización, cercanía ribereña, tendencias del Mercado, aptitud de la tierra, normativa vigente para su localización, etc.

Diagnóstico Operativo para Articular y Coordinar el desarrollo de Nuevas Áreas Extraurbanas

El desafío es garantizar una ecuación costo beneficio a favor del funcionamiento y estructuración de la población del partido en su conjunto y para ello necesitamos lograr los siguientes objetivos:

- Asegurar la accesibilidad metropolitana, urbana y local.
- Valorar y consolidar de las Áreas de Clubs de Campo y Barrios Cerrados existentes de una manera funcional e integradora.
- Coordinar y articular los Proyectos actuales de nuevos desarrollos extraurbanos.
- Definir y zonificar áreas aptas para el desarrollo futuro de nuevas áreas extrurbanas
- Estructurar la circunvalación interbarrial del Suburbio verde para responder a las demandas futuras de accesibilidad y conectividad.

8. ESTRATEGIAS PARA ARTICULAR Y COORDINAR LOS NUEVOS DESARROLLOS EXTRAURBANOS

- Concertación público-privado del AREA de INTERFASE para los nuevos emprendimientos, con acceso en Panamericana.
- Coordinación y articulación de los Proyectos urbanísticos que cuentan hoy con Planes de Sector.
- Coordinación y articulación de los Proyectos de San Sebastián y Haras Santa Maria y su integración complementaria a la zona urbana de Loma Verde.
- Coordinación y articulación de los Proyectos urbanísticos para las áreas delimitadas en el Plan Estratégico, como aptas para nuevos desarrollos extraurbanos, que deberán presentar su respectivo Plan de Sector encuadrado en los lineamientos del Plan Estratégico del Partido de Escobar.

M

[Handwritten signature]



HONORABLE CONCEJO
DELEGACIONES DE ESCOBAR
COMISIONADO 13261/09
FOLIO Nº AA/6



2741

- Generación de Área de servicios de interface público privada en intersección del Arroyo Escobar y Panamericana colectora este
- Planificación de Áreas de futuras urbanizaciones

ESTIMABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
 CORRESPONDE: 1326/09
 FOLIO N°: 113



9. PROYECTOS DE SECTORES: Los proyectos de nuevas urbanizaciones en Bajo Escobar que cuentan con Plan de sector son:

9.1 Desarrollo urbanístico del Sector de Loma Verde: Club de Campo Loma Verde, Haras Santa Maria y San Sebastián

9.2 Sector al Este de la Ruta Provincial Nº 25: Plan de Sector De4: está conformado de acuerdo al siguiente plano:

9.3 Plan de Sector Er2, Ec2 y Ep2: Es el sector ubicado entre el Paraná de las Palmas, el Canal Arias, el Río Luján (angosto) y el Arroyo Correntino.

9.4 *NY* Plan de Sector Airma- El Nadir

[Handwritten signature]



4.-PROGRAMA DE REVITALIZACION DEL ESPACIO TURISTICO RIBEREÑO

1. Introducción general

- 1.1. Prediagnóstico
- 1.2. Objetivo del programa
- 1.3. Planteo del programa

2. Los lineamientos propositivos para la RMBA en el Partido de Escobar

- 2.1. Programa de Protección de los ecosistemas estratégicos y de espacios verdes
- 2.2. Programa de Remediación de pasivos ambientales
- 2.3. Programa de Configuración del borde periurbano

3. Los Ecosistemas naturales y el Patrimonio natural y cultural

- 3.1. El Delta del Paraná y la reserva de la Biósfera
- 3.2. Las Reservas ambientales protegidas de Escobar y su entorno
- 3.3. La Identidad de Escobar: un partido ribereño

4. Diagnóstico del Patrimonio natural y cultural de Escobar

- 4.1. El sistema hídrico que atraviesa al Partido de Escobar
- 4.2. La primera sección de Islas y Puerto Escobar
- 4.3. La barranca natural del Barrio El Cazador, el Náutico y La Cañada
- 4.4. La cuenca de los Arroyos Burgueño, Pinazo y la cuenca del Arroyo Escobar
- 4.5. La cuenca del Arroyo Garín y el Canal Villanueva - Dique Lujan
- 4.6. La cuenca del Arroyo Lujan, las reservas ambientales vecinas y Las Vizcacheras
- 4.7. El Patrimonio urbano de Belén de Escobar, Maschwitz, Garín y Matheu
- 4.8. Las Áreas del periurbano degradado y el Basural clandestino en las islas

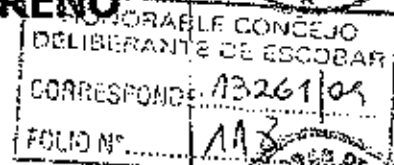
5. Diagnóstico tendencial futuro del Patrimonio natural y cultural

- 5.1. La amenaza de pérdida de valores ambientales e incremento de la degradación
- 5.2. La oportunidad de desarrollo sustentable del espacio ribereño

6. Estrategias para Revitalizar el Patrimonio natural y cultural en el espacio ribereño

- 6.1. Protección de la Identidad deltaica ribereña
- 6.2. Desarrollo sustentable de las Actividades
- 6.3. Organización de un sistema turístico, recreativo y cultural

M



2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 03261/06
FOLIO N°: 119



1. INTRODUCCIÓN GENERAL

1.1. Prediagnóstico

El partido de Escobar posee un Patrimonio natural y cultural muy rico en diversidad, algunos difundidos como el rol de Capital Nacional de la Flor y otros desconocidos por ser aun territorios vírgenes e inexplorados determinados por su dificultosa accesibilidad.

La localización estratégica de Escobar frente al Proyecto de la Hidrovía de la Plata que lo vincula con su sistema de puertos y a la Autopista Panamericana que lo conecta con el sistema de ciudades del Mercosur, posiciona al partido en una situación futura protagónica con respecto a los demás partidos de la Región Metropolitana de Buenos Aires.

El espacio ribereño al que le ha dado históricamente la espalda en su proceso de desarrollo urbano frente al crecimiento de la población metropolitana, constituye hoy una oportunidad y a la vez una amenaza según la actitud que se adopte en relación a la ecuación ambiental, cultural y económica.

La práctica de deportes náuticos sobre la costa del Lujan y el de las Palmas donde se localiza el Puerto de Escobar, acentúa el carácter turístico del municipio.

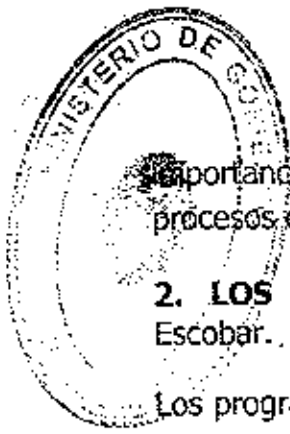
1.2. Objetivo del programa

Revitalizar el Patrimonio natural y cultural para un desarrollo turístico y recreativo que sea sustentable ambiental, económica y culturalmente para la expresión propia y la exportación como atractivo al conjunto de la metrópolis.

1.3. Planteo del programa

El desafío es describir las actuales fortalezas y debilidades para realizar Proyecciones de futuras de amenazas y oportunidades, en relación con cuestiones que surgen de los otros programas del Plan Estratégico, para la Programación de estrategias de protección, recuperación y revalorización tendientes a lograr un rumbo sustentable a largo plazo del territorio del Partido de Escobar. El planteo de la sustentabilidad ecológica, económica y cultural a través de una relación gradual de los espacios públicos, semipúblicos y privados, es fundamental para el desarrollo de un territorio de gran valoración natural y cultural cuyo patrimonio es de

M,



2741

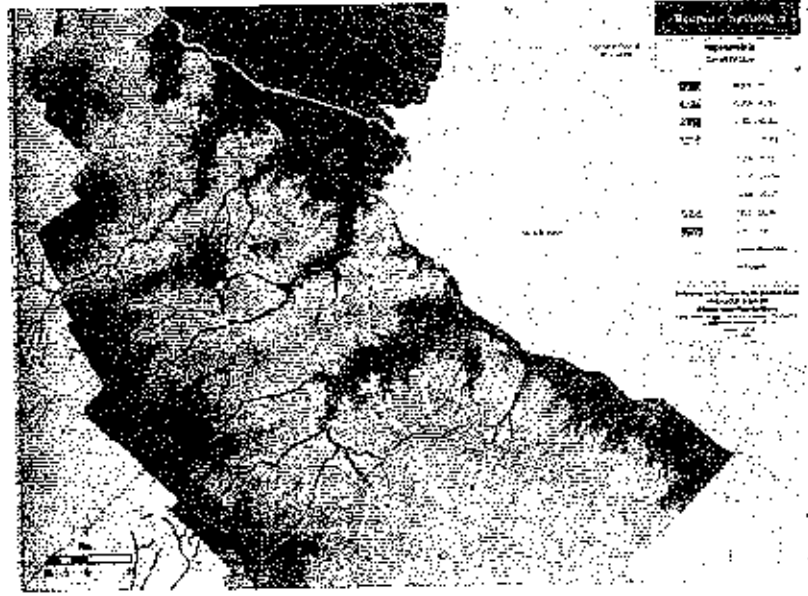
MINISTERIO DE GOBIERNO
DIRECCIÓN GENERAL DE ESCOBAR
CORRESPONDENCIA: 1326.11.91
FOLIO N° 120

Importancia local pero también forma parte del ecosistema regional que regula los procesos de moderación ambiental de toda la metrópolis.

2. LOS LINEAMIENTOS PROPOSITIVOS PARA LA RMBA en el Partido de Escobar.

Los programas regionales en los lineamientos propositivos para la RMBA influyentes en este programa en el Partido de Escobar son:

2.1. Programa de Protección y manejo de los ecosistemas estratégicos y sistemas de espacios verdes de uso público. - Preservar el **Sistema hidrográfico** de la Región Metropolitana que está asentada sobre un territorio sin grandes accidentes geográficos fuertemente estructurado en relación con el Río de la Plata y por las cuencas hidrográficas que definen bandas perpendiculares a la costa. La cuenca del Río Luján en la zona norte de afluencia al Río de la Plata (2.940 km² de superficie) es una de las cuatro mas importantes del sistema y tiene como afluente al Arroyo Escobar que recibe aguas de los Arroyos Burgueño y Pinazo, en el Partido de Escobar.



- Conservar las cualidades ambientales de los suelos en áreas urbanizadas en tierras altas, en áreas bajas ribereñas y en las islas.
- Aprovechar las zonas declaradas Reservas Naturales para preservar la Biodiversidad con fines didácticos y educativos.

M) a) Ambientes litorales del sistema Paraná- Río de la Plata incluyen al



2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/09
FOLIO N° 124

Delta del Paraná y el frente costero que va desde el Partido de San Fernando al norte y Magdalena al sur. El Delta del Paraná constituye un ecosistema de gran importancia por su significación ambiental y por su ubicación formando parte del aglomerado, siendo un verdadero pulmón verde para la región, el margen del Paraná de las Palmas, es uno de los límites del partido, por eso las Naciones Unidas definieron zonas intangibles y zonas de borde en, el propio Delta, fuera de la jurisdicción del Partido de Escobar. La morfología de la barranca característica de la zona norte y diferente a la planicie baja e inundable del litoral de la zona sur, llega a su máxima expresión en el barrio El Cazador en Escobar.

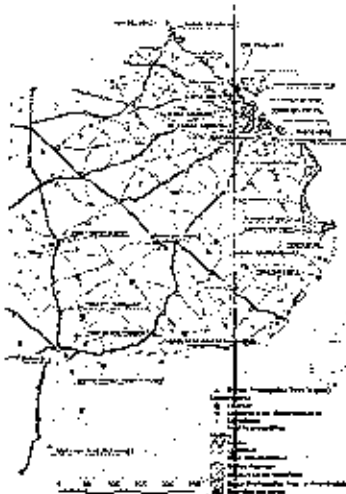
- b) **Grandes espacios vacantes urbanos intersticiales** son vacíos urbanos que presentan gran potencialidad para ser declarados áreas de protección y deben continuar cumpliendo la función de elementos de amortiguación en la trama construida, espacios de biodiversidad para el sistema y aportes a la sostenibilidad ecológica de la ciudad.
- c) **Áreas de valor paisajístico recreativo:** incluye a las anteriores y a la interface urbano-rural que forman parte de cinturón verde metropolitano y el paisaje agrario pampeano.
Proteger los espacios y corredores de diversidad que están integrados por la trama de valor ecológico imbricada con la trama urbana formada por:
- d) **Los ejes fluviales** se comportan como verdaderos corredores cuando están naturalizados y las acciones para la protección de la biodiversidad implica prioritariamente la regeneración y re naturalización de los cursos de agua. Estos corredores presentan diversos grados de antropización y algunas intervenciones de recuperación de las márgenes por sectores favorecen su conformación.
- e) El **Delta del Río Paraná y su entorno** figura entre ellos siendo uno de los límites del Partido de Escobar, como así también el Río Luján en su tramo angosto y el Arroyo Escobar.
- f) **Las áreas de Reserva natural:** algunas privadas y otras de acceso restringido que sin ser espacios verdes y libres públicos tienen una superficie total de 23.285 has, contribuyen de manera significativa a la conformación de espacios de biodiversidad. **El Talar de Belén** constituye una reserva natural del Área metropolitana de dominio privado de tipo RVS de 100 has que debería ser preservado. Además de encontrarse en las cercanías la **Reserva Otamendi**, lindera al límite norte de Escobar, de 3.000 has de tipo RNE y de dominio de Parques Nacionales, la **Reserva del Río Luján** de 1.000 has de dominio provincial, ambas en el Partido de Campana, el **Delta en formación** de 1.500 has de dominio provincial en el Partido de Tigre y tipo AP y la **Reserva Pilar** de 269 has de Asociación vecinal en el Partido de Pilar.

M



Reservas Naturales del Area Metropolitana					
Región	Nombre	Localidad	Detenim.	Tipo	Sup. has.
Norte	Isla Solís	Zarito	Provincial	AP	79
	Oramendi	Campaña	Parque Nat.	RZV	2.000
	Rio Lujan	Campaña	Provincial		2.000
	Delta en Formación	Tigre	Provincial	AP	1.500
	Bajos del Terner	Tigre	Provincia	RZV	226
	Ribera Norte	San Jorge	Municipal	Parque Prot.	14
	El Talar de Belón	Ferpear	Provincia	RZV	100
	Reserva Mta. López	Vta. López	Municipal		4
	Reserva Pilar	Pilar	Asoc. Vec.		298
			Subtotal		6.872
Oeste	Ing. Roggero	Marino	Provincial	Subtotal	1.000
Sur	Península Trujillo	La Plata	Provincial	Par. Prot.	10.243
	Punta Lara	Ensenada	Provincial	RZV	50
	Sitio M. Hudson	Berazategui	Municipal	AP	1.200
	Spegazzini	Lomas	Nac. IGAEP	AP	60
	Isla Solís	La Plata		RNI	3.000
	Parque Hudson	Fco. Varela	Asoc. Amigos	RZV	50
				Subtotal	
Capital	Costanera	Capital	Gub. Ciudad.	AM	320
			Subtotal		23.295
Norte	Reserva Bosques	San Fernando	Provincial	RS	88.524
			Total		133.844

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/09
FOLIO N° 122



c) El sistema de Espacios Verdes Metropolitanos que debería cumplir con lo que establece la Organización Mundial para la Salud (OMS) como relación entre población y espacios verdes, un mínimo de 9 m² por habitante y 15 m²/habitantes como lo deseado, en la que la región solo cumple con el 25% de lo requerido.

Area	%	Superficie (m ²)	Sup. en has.
Zona Sur	54,9	6.420.665	642
Capital	21,1	7.450.741	248
Zona Oeste	12,6	1.469.868	147
Zona Norte	11,4	1.327.737	133
Total	100	11.678.125	1.168

d) Las vialidades, tendidos férreos y canales a cielo abierto que relacionan las grandes áreas verdes y parques urbanos deben ser renaturalizadas y modificadas.

e) El cinturón verde periurbano son considerados de conservación prioritaria como el camino del Buen Aire y sus cuñas verdes.

2.2. Programa de Remediación de pasivos ambientales

Revertir la deposición de residuos y evitar los efectos ambientales

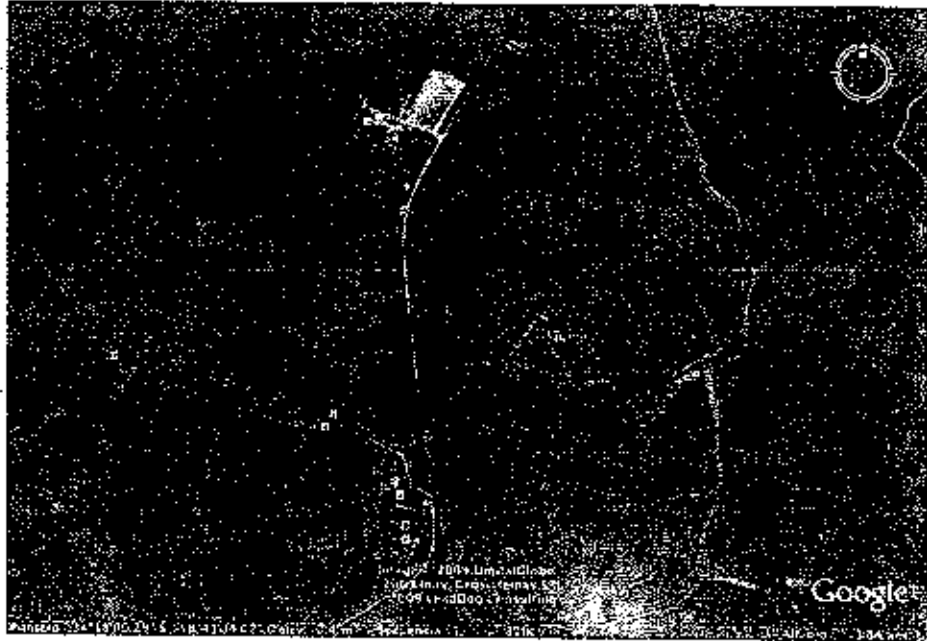
2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR

CORRESPONDE: 13261/05

FOLIO Nº 123

riesgosos para reasignar usos de suelo sobre los predios del basural y el pasivos ambientales como Basurales clandestinos que ocupan aproximadamente 500 has en el área metropolitana y se identifican 100 en el Conurbano mas los de Capital Federal, en cuya distribución no se registran en el Partido de Escobar por estar en la tercer corona de la región. No obstante se localiza un basural sobre la margen izquierda de la Ruta 25 rumbo a Puerto Escobar, lo que significa una oportunidad de aplicar los objetivos del este programa en el Partido de Escobar.



2.3. Programa de Configuración del borde periurbano

Objetivo: Limitar la expansión de la urbanización mediante restricciones administrativas y el ordenamiento territorial de la interface compleja campo-ciudad.

El periurbano constituye un territorio de borde sometido a procesos económicos de valorización del espacio a partir de la incorporación real o potencial de nuevas tierras a la ciudad. Este espacio fuertemente heterogéneo y de crecimiento acelerado, tiene problemáticas ambientales y sociales agudas, conflicto entre usos, una producción hortícola o agropecuaria que tiende a retirarse y territorios de alto valor paisajístico con potencialidad para ser urbanizados.

Es necesario identificar las áreas que constituyen el borde periurbano en el Partido de Escobar, ya que el crecimiento poblacional que le sigue en importancia al de los Partidos de Pilar y Tigre en la última década se desarrollará sobre este escenario.

Los Programas de Ordenamiento de desarrollos extraurbanos y de Revitalización del Patrimonio natural y cultural responden a los Lineamientos Estratégicos para la RMBA.

3. Los Ecosistemas naturales y el Patrimonio natural y cultural

3.1. El Delta del Paraná

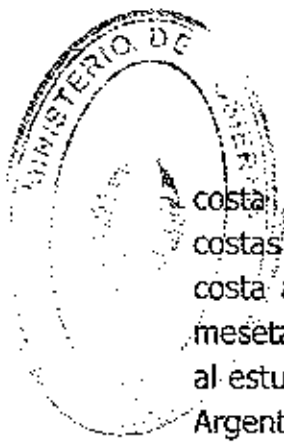
El **Delta del Paraná** en la República Argentina tiene una superficie de aproximadamente 17.500 km² y una longitud de 320 km, nace a la altura del puerto y ciudad de Diamante, provincia de Entre Ríos en donde concluye el pre delta. Se divide en tres grandes regiones: el Delta Superior (desde Diamante, hasta Villa Constitución, provincia de Santa Fe), el Delta Medio (desde Villa Constitución hasta Puerto Ibicuy, provincia de Entre s) y el Delta Inferior o en formación (desde Puerto Ibicuy hasta la desembocadura en el gran estuario llamado Río de la Plata.

Los principales Ríos del Delta son el Gutiérrez, el Bravo, el Sauce, el Paraná Guazú, el Barca Grande, el Paraná Miní y el Paraná de las Palmas. El Paraná Guazú, el más caudaloso del Delta, es el límite político entre las provincias de Buenos Aires y Entre Ríos. A su vez, cada provincia dividió su porción del Delta en secciones y adjudicó la jurisdicción sobre ellas a distintos partidos o departamentos. Así, el Delta bonaerense se divide en 6 secciones que corresponden a los partidos de Tigre, San Fernando, Campana y Zárate. El Paraná de las Palmas, llamado así por las palmeras pindó que abundaban en sus orillas que fueron taladas y usadas para hacer postes, es limitrofe al Partido de Escobar.



El Delta del Paraná es, en sentido geográfico, una transición entre la Mesopotamia y llanura pampeana. Sin embargo, en lo que respecta a su bioma, contrasta con ambas regiones, ya que a pesar de su ubicación meridional, la presencia de grandes espejos de agua y la escasa altitud produce un microclima que favorece la proliferación de especies animales y vegetales que recuerdan a latitudes tropicales (por ejemplo, el brazo deltaico llamado de las Palmas lleva este nombre porque a la llegada de los europeos en el siglo XVI proliferaban palmares de pindó).

En cuanto a las costas del Paraná, éstas presentan características muy diversas. La



2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 03261/08
FOLIO Nº 125



costa uruguaya pertenece a la formación geológica del Macizo de Brasilia, con costas altas y playas de arena bordeadas de dunas separadas por cabos rocosos. La costa argentina corresponde a la cuenca sedimentaria de la Pampa, formada por mesetas de limo que alternan con planicies barrosas y pantanosas. Cada año llegan al estuario 57 millones de m³ de lógamo proveniente de las provincias del norte de Argentina, sur de Brasil, oeste de Uruguay, Paraguay y sudeste de Bolivia. El cauce del Río Paraná está dominado por la presencia de extensos bancos de baja profundidad que dificultan la navegación con embarcaciones de calado, que debe hacerse siguiendo diversos canales naturales y artificiales, muchos de los cuales, en especial la ruta que comunica Buenos Aires con el Océano Atlántico, son objeto de constante dragado para evitar la acumulación de sedimentos y mantenerlos abiertos a la navegación. Los principales bancos son Ortiz, Arquímedes, Inglés y Rouen.

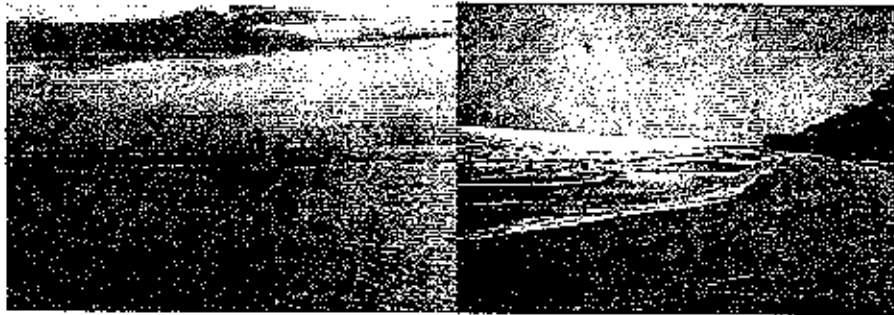


Imagen en falso color del Delta del Paraná.

La segunda y tercera sección de Islas de San Fernando en el Delta Bonaerense, con un crecimiento adicional permanente de tierras aluvionales, fue declarada Reserva de Biósfera por la UNESCO, tras la aprobación realizada en la 16ª Asamblea Anual del Consejo Internacional de Coordinación de la entidad, que se realizó en París durante el mes de septiembre de 2000.

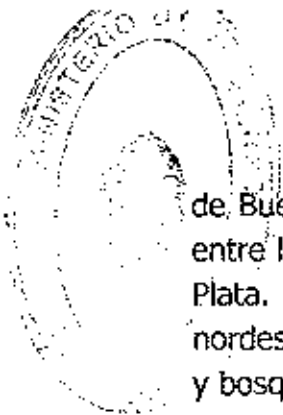
3.2. Las Reservas ambientales protegidas de la Región metropolitana

Las reservas ambientales protegidas en la Región Norte del Área metropolitana de Buenos Aires que se encuentran dentro de la zona de influencia del Partido de Escobar son las Reservas Otamendi y Rio Lujan en el Partido de Campana, la Reserva Piñar en el Partido homónimo, la Reservas de Delta en formación y los Bajos del Temor en el Partido de Tigre, además de la Reserva de la Biósfera en las Islas de San Fernando. Estas reservas poseen distintos grados de protección y dominios de administración.

Reserva privada "El Talar de Belén"

Esta reserva fue creada 2 de Diciembre de 1991, posee una superficie de 100 ha (20 de núcleo intangible y 80 de zona de amortiguación) el Nordeste de la provincia

14



HONORABLE CONCEJO
 DELIBERANTE DE ESCOBAR
 CORRESPONDE: 13261/08
 FOLIO Nº 26

2741



de Buenos Aires, Partido de **Escobar**, a orillas del ~~Luján~~ a partir de un convenio entre los propietarios y una entidad conservacionista, la Asociación Ornitológica del Plata. Amparar un pequeño sector con ambientes naturales característicos del nordeste bonaerense: bosques de talas que ocupan las barrancas, bajos inundables y bosques ribereños del Luján.

A la Reserva Privada "El Talar de Belén" se accede desde la Capital Federal tomando la Ruta Nacional No.9 (Panamericana) rumbo a la ciudad de **Escobar**. Desde allí, luego de recorrer unos 8 km dirigiéndose hacia el Barrio El Cazador, se encuentra el portón de entrada de la propiedad, al final de la Calle Kennedy. En ese lugar podrá observar el cartel indicador de Reserva Privada. Luego se desciende la barranca hacia los bajos y se transita por un sendero demarcado sobre un terraplén de baja altura, que bordea un canal conectado con el Luján.



Desde este sendero se tiene una magnífica vista de los bañados, pudiéndose observar cómodamente la gran variedad de aves que allí se asientan y alimentan. Ya en las cercanías del Luján se nota el cambio de la vegetación que conforma el bosque ribereño. Luego se desciende la barranca hacia los bajos y se transita por un sendero demarcado sobre un terraplén de baja altura, que bordea un canal conectado con el Luján.



M
[Handwritten signature]



HONORABLE CONCEJO
 DELIBERANTE DE ESCOBAR
 CORRESPONDE: 13261/09
 FOLIO N° 127

2741

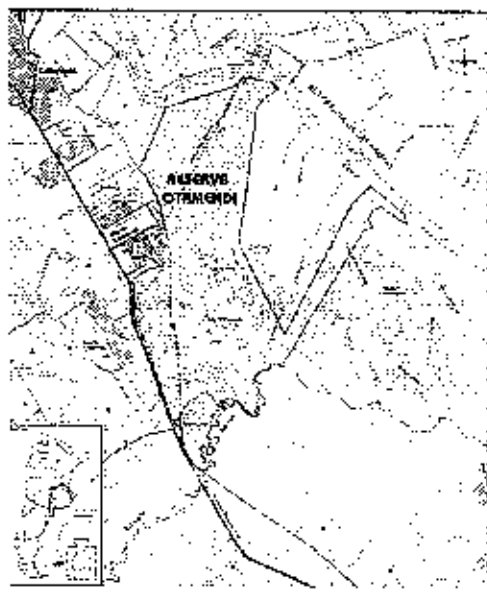


La Reserva Otamendi y la Reserva Río Luján en el Partido de Campana

Ambas resevas protegidas entre las cuencas del Río Luján y el Paraná de las Palmas en el límite norte del Partido, son el referente más cercano.

Reserva Natural Estricta OTAMENDI

Los terrenos de la reserva pertenecían al Ingeniero Rómulo Otamendi (1852-1934) quién ayudó a delimitar el trazado de los ferrocarriles en la Argentina, por lo cual recibió en recompensa las tierras que conforman la reserva. Su propiedad fué legada y tras varias administraciones en la década de 1980 estaba prácticamente abandonada. Es entonces que el Poder Ejecutivo Nacional pone la propiedad bajo el control de la Administración de Parques Nacionales.



Características Físicas

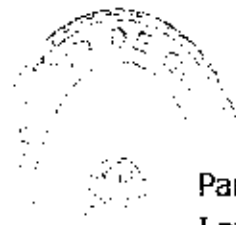
Categoría: Reserva Natural Estricta

Provincia: Buenos Aires

Objetivo General: Educación e interpretación ambiental. Preservación de especies y diversidad genética

Objetivo Específico: Protección de la Fauna y Flora del lugar y de la diversidad de ambientes que contiene: Selva Ribereña, bosques de la Barranca, Pastizales

M



2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDENCIA: 13261/89
FOLIO N° 128



Pampeanos, Terrenos inundables.

Latitud Sur: 34° 14'

Long. Oeste: 58° 53'

Localidad: Campana (a 7 km)

Superficie (Ha): 3.000

Categoría de Manejo: Reserva Natural Estricta

Eco regiones: Delta e Islas (3000 ha)

La Reserva Natural Estricta Otamendi cuenta con el mayor estatus de conservación de la Argentina, en sus casi 3000 hectáreas protege Bosques de tala, pastizal pampeano y bañados del Paraná, lo que le asigna importancia internacional si se tiene en cuenta que de las 46.826.000 millones de hectáreas que cubre la Pampa, solo el 0,30% está protegida. Están preservados los últimos vestigios de lo que fueron los humedales pampeanos, que otrora dominaran amplias superficies de la provincia de Buenos Aires. En ella se encuentran especies vegetales y animales típicas de estos territorios, algunas de ellas en claro y grave peligro de extinción. La reserva se encuentra comprendida en el sistema federal de áreas protegidas de la Administración de Parques Nacionales (APN), dependiente de la Secretaría de Turismo de la Nación.

Reserva Luján

UBICACIÓN: Partido de Campana.

DESCRIPCIÓN GENERAL: Pajonales y matorrales deltaicos entre el Luján y de las Palmas. Reducto de especies en peligro como la palmera pindó y el monumento natural Ciervo de los Pantanos.

La Reserva Pilar

La **Reserva Natural del Pilar** se encuentra a menos de 2 km del casco urbano de la ciudad del Pilar y de la Panamericana (Ramal Pilar). Su acceso es muy fácil ya que hay asfalto hasta el ingreso a la misma y un colectivo llega hasta allí, el que va a Ex Fábrica Militar y parte del centro de Pilar. Cabe destacar que se encuentra erigida sobre un Humedal, de ahí la importancia de su conservación y concientización. El 2 de febrero el Día Mundial de los Humedales, por los servicios que prestan a la humanidad entera.

La Reserva Natural del Pilar es un espacio dedicado a la protección de la biodiversidad del pastizal pampeano (el ecosistema más dañado de nuestro país) y sus ecosistemas asociados, así como al desarrollo de actividades científicas que permitan una mejor calidad de vida (control de la contaminación del Luján y sus afluentes, cuidado del humedal, entre otros). Además permite el esparcimiento de la población y la educación ambiental.

M/

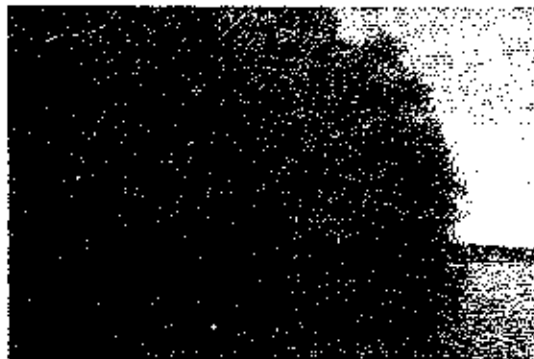
2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/09
FOLIO Nº 129



La Reserva Natural Integral DELTA EN FORMACION

Provincia Buenos Aires
 Localidad Tigre (a 75 km)
 Latitud Sur 34°02' Longitud Oeste 58°24'
 Superficie total 1500 ha
 Jurisdicción Provincial
 Administrado por División Conservación Ambientes Naturales - Dirección de
 Desarrollo Forestal y Recursos Naturales - Min.de la Producción
 Grado de control Nulo
 Creado por Decreto Provincial Nº 1168/89
 Dominio de la tierra Fiscal Provincial
 Categorías de manejo / Eco-regiones
 Área Protegida con Recursos Manejados



3.3. La Identidad de Escobar: un partido ribereño

Geografía El paisaje es de llanura con discretas lomadas con guadales y albardones, parte del común paisaje de las islas del delta del Paraná.

4. DIAGNÓSTICO DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL DE ESCOBAR

El **Patrimonio natural y cultural** está determinado por el medio natural original de su Topografía e Hidrografía que ha sido antropizado por el hombre según los paradigmas culturales imperantes en cada etapa de su proceso de ocupación del territorio.

Lo podemos describir a través de la identificación de los lugares de identidad de la población escobarense y calificar a través de un sistema de áreas de valoración y de degradación ambiental que permitan realizar un diagnóstico operativo para darle un enfoque estratégico tendiente a revitalizar el patrimonio natural y cultural del espacio turístico ribereño dentro del marco de desarrollo sustentable y para eso debemos plantear los siguientes objetivos:

M



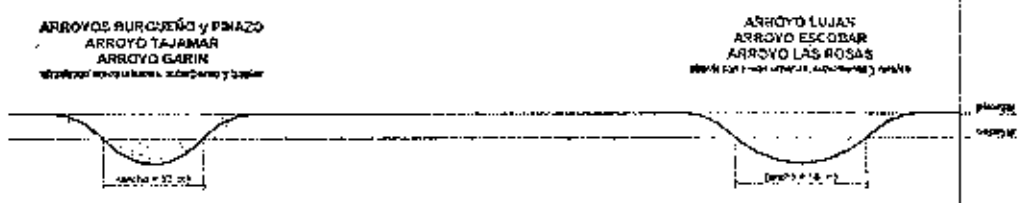
2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 1326/10
FOLIO N°: 131



desde áreas rurales.

- el **Arroyo Tajamar** es el desagüe pluvial y cloacal de la ciudad de Belén de Escobar, luego de procesarlos en su Planta de Tratamiento en la periferia residencial pobre de la ciudad en su cruce con la calle Juan Mermoz
- los **Arroyos Burgueño y Pinazo** son afluentes al Arroyo Escobar y reciben las aguas de los fondos de Countries Club, Barrios Cerrados, campos de golf y áreas deportivas, alternados con áreas residenciales marginales y sin infraestructura de servicios domiciliarios, suelen desbordar con lluvias torrenciales inundando sus márgenes y terrenos linderos cuando desbordan.
- el **Arroyo Escobar** recibe las aguas del Burgueño y del Pinazo en áreas de fondos de Barrios cerrados, terrenos rurales y baldíos, cruza por debajo a la Panamericana y la vieja Ruta 9, bordeando la histórica ex Estancia Los Arenales (Actual Patronato de la Infancia) del pionero Benito Villanueva y lo cruza el antiguo Puente de las Areneras para continuar en el canal artificial Los Sauces que orienta su paleo cauce hacia el Luján.
- el **Arroyo Garín** recibe desagües pluviales de Del Viso y del Arroyo Bedoya que atraviesan áreas periféricas marginales sin servicios domiciliarios y linda con barrios cerrados y un espacio público junto a la Panamericana estando cercado. En algunos tramos, en su tramo inferior atraviesa una zona consolidada residencial de quintas de fin de semana muy forestada serpenteando entre verde hasta desaguar en el canal Villanueva.
- el **Arroyo Las Rosas**: limita con el Partido de Campana con cauce de agua de costas bajas y en su mayoría anegadiza, con poca profundidad para naves de porté y cauces sinuosos navegados por embarcaciones menores y pequeñas chatas paleras, como así también por lanchas náutica - deportiva que utilizan como vía de salida al Río Paraná de las Palmas y de los propios dueños de las viviendas ubicadas sobre las riberas.



B. Ríos interiores
M
CS

Los ríos interiores constituyen el sistema en su segunda etapa en el proceso de escurrimiento de aguas de lluvia y suelen ser los primeros en ser canalizados y cruzados por puentes ya que algunos son navegables y otros tienen la potencialidad de serlo, son de entre 20 y 30 metros de ancho, atravesando áreas urbanas, suburbanas y rurales.

En el Partido de Escobar son los siguientes

- El **Río Lujan superior** recibe aguas del Arroyo Lujan articulando en sus márgenes áreas del bajo ribereño continental (que recibe aguas de escurrimientos urbanos), cuyo paisaje deltaico muy vegetado y forestado tiene similares características a ambos lados y lo cruza por el Puente de la Ruta 25, con un galibo de altura suficiente para embarcaciones, junto a un área de márgenes accesibles en el establecimiento Pequeña Holanda. Es navegable hasta el Puerto deportivo privado del Club Náutico Escobar.
- El **Canal Los Sauces** o Zanjón Villanueva, recibía las aguas del Arroyo Escobar en los bajos inundables, ya que su paleo cauce se desdibujaba en las tierras bajas marcando el zanjón que existe bordeando el pie de las barrancas. Fue canalizado hacia su desembocadura en el Luján paralelamente separado por una franja de terrenos a la Ruta 26 en un proceso de entronización de los bajos inundables.

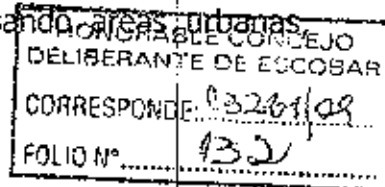
el **Canal Villanueva** recibe aguas del Arroyo Garín, está en proceso de modificación artificial de sus bordes y afluentes ya que ha sido creado el Puerto Villanueva con acceso para la navegabilidad a varios emprendimientos en el conjunto residencial de Barrios privados náuticos Villanueva.



C. Ríos de borde o interface

Los ríos de borde o interface constituyen límites de cambio de fases continental isleña o rural urbana siguiéndole en jerarquía del sistema a los anteriormente descriptos y son los siguientes:

- el **Canal Arias** constituye un atajo entre el Paraná de las Palmas y el Río Luján inferior del mismo ancho (aproximadamente 60m) canalizado a mediados del siglo XX y atraviesa un área de residencias isleñas de fin de semana de interface

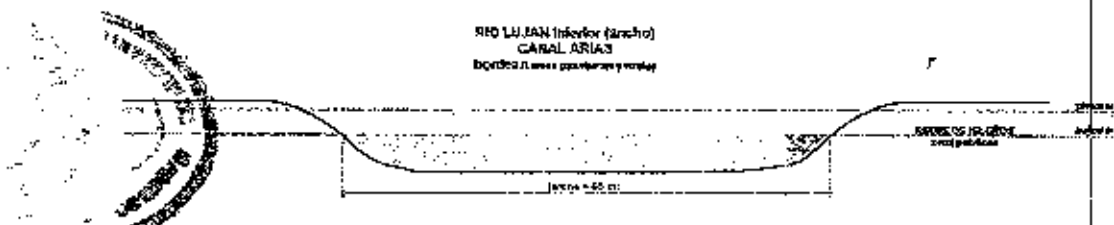


2741



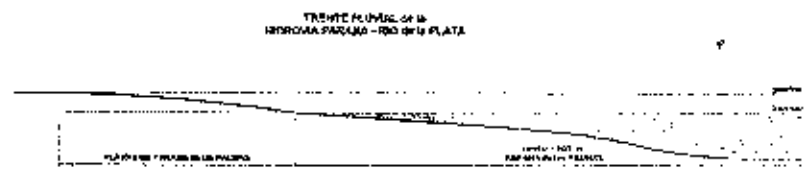
entre dos sectores de la Primera sección de las islas una que viene desde Zárate Campana como placa continental accesible vehicularmente y la que se manifiesta en el Partido de Tigre aislada, serpenteada por arroyos que la atraviesan y sin accesibilidad vehicular

- el **Río Luján inferior** es la continuación natural del Canal Arias con un ensanche gradual hacia su desembocadura a medida que, desagua en el Río Luján ancho y luego en el Canal Costero del Rio de la Plata, notándose en las afluencias la fusión de aguas claras rojizas y limosas, provenientes de la cuenca del Paraná desde Misiones y aguas servidas que arrastran residuos sólidos y líquidos domiciliarios e industriales, contaminadas y oscuras provenientes de las áreas urbanas.



D. Hidrovía Paraná/Rio De La Plata

- el **Río Paraná de las Palmas** es el mas importante junto al Paraná Guazú y Al Paraná Miní en que se comienzan a abrir los brazos del Delta del Paraná, un sistema de sedimentación que avanza 80m lineales por año hacia el Rio de la Plata. Con costas en general bajas y de características anegadizas, con lechos arenosos, manteniendo un ancho promedio de 700 metros y a partir del km 85, aguas abajo el curso toma conformación rectilínea, navegable en todo su curso y por su profundidad no tiene inconvenientes de calado.



Los procesos naturales de erosión y sedimentación de los territorios deltaicos, según el Código Civil, no son islas sino lecho de río (una malla vegetal que se transforma naturalmente abriendo y cerrando arroyos según lo necesite el sistema), ya que no emergen del *Plenisiumun Fiume* o máxima creciente, son fundamentales para un equilibrio ecológico en Áreas de Eco tono, que son las mas ricas en biodiversidad ya que poseen las características por ser el límite y nexo de articulación de dos Ecosistemas naturales: la Pampa húmeda y ondulada y el Delta del Paraná.

El Proyecto de Hidrovía Paraná-Río de la Plata propone racionalizar el transporte de

M

carga de la cuenca del Plata, canalizando cada vez mas arriba el Paraná para entrar con buques con calados de altamar al territorio interior y cargarlos con exportaciones lo mas cercano a su lugar de producción abaratando los costos económicos de logística y transbordos. Basta recordar que los costos de transporte de carga, transito pesado terrestre (el mas caro utilizado en un 80%), el de transporte de carga ferroviaria (que le sigue en costo utilizado un 15%) y el mas económico fluvial-marítimo de carga (usado en un 5%) están actualmente distribuidos inversamente proporcional a su racionalidad económica lo que el proyecto de la Hidrovía pretende revertir.

En uno de los límites del Partido de Escobar, el **Paraná de las Palmas** transporta este tipo de carga fluvial de escala regional (proveniente desde barranqueras, Puertos de Rosario y de Zarate-Campana), desembocando en el rio de la Plata a través del Arroyo Las Víboras donde se comienza a canalizar el canal Mitre (obra de infraestructura faraónica que se realizo en la primer mitad de siglo XX, ya que la desembocadura del mismo no es navegable ni siquiera en carácter deportivo dada su escasa profundidad) que constituye el ingreso del canal sur por Dársena Sur-Riachuelo y el canal norte por Dársena Norte a Puerto Nuevo del Puerto metropolitano de Buenos Aires.

El **Puerto Escobar** que hoy funciona con carga y descarga de materia prima de escala local, desde el ingresa el material a granel de arena, canto rodado y piedra y productos del delta, utilizados en la construcción de las nuevas urbanizaciones que se instalaron en el escenario local en los últimos años, debe en el futuro definir su destino entre Puerto turístico recreativo cultural deportivo de escala urbana o su crecimiento como Puerto de carga comercial en el contexto de la Hidrovía de escala metropolitana

La situación tendencial futura del sistema hídrico del partido, prevé la acentuación de degradación ambiental generada por la contaminación hídrica que producen los residuos sólidos y líquidos de las áreas urbanas sin servicios de infraestructura.

4.2. La primera sección de Islas y Puerto Escobar

La primera sección de Islas



2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 03261/09
FOLIO Nº: 135

Camino al Paraná de las Palmas

Por ruta Provincial Nº 25, tras cruzar el Puente Gobernador Mercante, sobre el Luján, se accede a la zona isleña. El camino se convierte en un bello túnel vegetal y a través de él, se llega al Puerto de Escobar. A 15 Km. de Belén de Escobar por Ruta Provincial Nº 25, se llega al Puerto de Escobar, con numerosas opciones pasear por el Paraná de las Palmas en Catamarán, pasear en las lanchas de pasajeros (medio de traslado isleño), conocer las innumerables islas del Delta Escobareñse, acampar, pescar, realizar deportes náuticos, compartir un asado o una tarde de mate con pastelitos, o solo descansar...



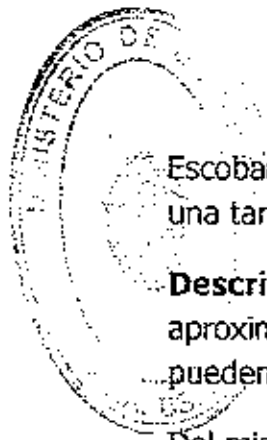
El daño ecológico causado por el **basural isleño** en las cercanías de la ruta nacional 25 y el Río Luján, la contaminación en una zona de gran valor ecológico, donde se estaban arrojando toda clase de residuos sin tratar, inclusive desechos industriales y hospitalarios. Pese a que la legislación teóricamente lo prohibía, el daño ambiental se consumaba día a día. La cercanía del basural con numerosos canales y arroyos, comprobando cuán fácilmente los lixiviados del basural escurrían hacia ellos, ocasionando toxicidad en las aguas del Luján.

Puerto Escobar

El Puerto de Escobar se ubica a la altura del Km 71,500 del Paraná de las Palmas sobre la margen derecha, Latitud 34° 15,2´S y Longitud 58° 43,5´, Programa ozil explorer.

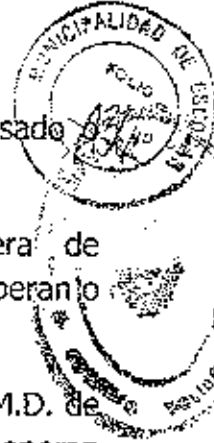
Los puntos cardinales de referencia de la Ciudad son: NORTE de las Palmas, SUR Ciudad de Belén de Escobar-Ruta Nacional Nº 9 (Panamericana), ESTE Partido de San Fernando, OESTE, Partido de Campana. Puerto de Escobar A 15 Km. de Belén de Escobar por Ruta Provincial Nº 25, se llega al Puerto de Escobar, con numerosas opciones, pasear por el de las Palmas en Catamarán, pasear en las lanchas de pasajeros (medio de traslado isleño), conocer las innumerables islas del Delta

M/



HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13 261/08
136

2741



Escobarenses, acampar, pescar, realizar deportes náuticos, compartir un asado una tarde de mate con pastelitos, o solo descansar...

Descripción del Puerto: En esta jurisdicción existe una costanera de aproximadamente 600 m. sito en el Km. 71,500 del R.P.P. M.D. en la cual operan o pueden permanecer hasta 3 buques tipo arenero (Arenera NINE SRL).

Del mismo modo se halla una dársena a la altura del Km. 70,900 del R.P.P. M.D. de 300 m de largo por 75 m de ancho aproximadamente, donde operan embarcaciones menores, buque areneros de pequeño porte, embarcaciones paleras y almaceneras que proveen víveres a pobladores isleños y ribereños.



Hacia el Sur por la misma margen, se hallan distintos Clubes y recreos, tales como el "CLUB DE REMO Y NAUTICA BELEN DE ESCOBAR" y la "GUARDERIA RIO PARANÁ" entre otros. Con relación al grado de amplitud operativa y su importancia en interrelación al resto de los puertos argentinos y/o del MERCOSUR, la misma es nula, habida cuenta que el grado de operatividad portuaria es mínima, limitándose a las actividades locales y sin proyectos reales de expansión, por ello en virtud del escaso desarrollo económico de la zona, como así mismo de las posibilidades en materia de infraestructura que el puerto ofrece.

M



2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 132109/08
FOLIO N° 137



Reglamentación del Puerto: Este puerto se rige por la normativa municipal dispuesta en el año 1980, encontrándose en vigencia el título Administrador de Puerto de la Ordenanza N° 1538/93, promulgado mediante DECRETO N° 11/93, de fecha 05/01/94, y por el cual se establece la aplicación a las embarcaciones usufructuarias de canon mensual de \$ 20, por el uso del espejo de agua y de \$ 8.50, por cada operatoria de carga que realizan.

Por Decreto Municipal N° 1625/2004 de la Municipalidad de Escobar de fecha 10-12-04 se designó un Director de Puerto, por lo que esta Jefatura se encuentra abocada a gestionar la existencia de la normativa legal con respecto a los límites y carácter del Puerto.

4.3. La barranca natural del Barrio El Cazador, el Náutico y La Cañada
Áreas de alta valoración ambiental



Barranca natural
M

2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR

CORRESPONDE: 03201108

FOLIO N°: 138

La barranca era la costa contenedora de una ensenada formada por la entrada del antiguo mar, llamado Paraense, cuando aún no existía el Delta del Paraná (cuya antigüedad se calcula en los 6.000 años), y se calcula que el estuario existía hace ya 11.000 años. La topografía natural de promontorio elevado y pronunciada barranca, le da una característica única en la zona ribereña norte

Barrio Parque El Cazador

Este barrio parque, de privilegiada ubicación dada por la barranca que lo eleva sobre una meseta parquizada y forestada, tiene la particularidad de contar con lotes que van desde los 1000 metro cuadrados y la construcción es estilo campo en la mayoría de las viviendas que son utilizadas como permanentes, predominando lo rústico sobre lo moderno. Hace unos pocos años atrás era un lugar elegido para viviendas de fin de semana, la opción actual es para vivienda permanente de familias, en su mayoría jóvenes, que eligieron esta zona de quintas para instalarse definitivamente en este lugar con una geografía muy particular. Hostería "El Cazador" (sin hospedaje) En el Barrio Parque El Cazador por Avenida Kennedy y Sánchez, se encuentra este casco de estancia que ofrece un amplio salón para eventos, casamientos, cumpleaños y/o almuerzos de trabajo, funciona como casa de té y restaurante, con cocina internacional, menú a la carta, menú turista, menú infantil y parrilla.

Plazoleta en Homenaje a Florencio Molina Campos

Esta obra está basada en la pintura de Florencio Molina Campos, llamada "Tiléforo Aréco", fue inaugurada el 19 de Julio de 1998. Cambiando el rebenque del gaucho por la escopeta y sumándole un perro de caza, en homenaje a "El Cazador", esta pintura cobra vida cuando tallada en telgopor de alta densidad y recubierta de yeso sobre el que se modeló la textura final, pasa a bronce por método que se denomina a la cera perdida, en la Fundación Buchhass. Los escultores fueron Alejandra Jorquera y Hernán Azcarate. Inaugurada el 19 de Junio de 1.998.

La Chimenea En la Barranca de El Cazador se destaca la Chimenea de la Fábrica de Alcohol de maíz que funcionaba entre los años 1870 y 1880.

4.4. La cuenca de los Arroyos Burgueño, Pinazo y la cuenca del Arroyo Escobar

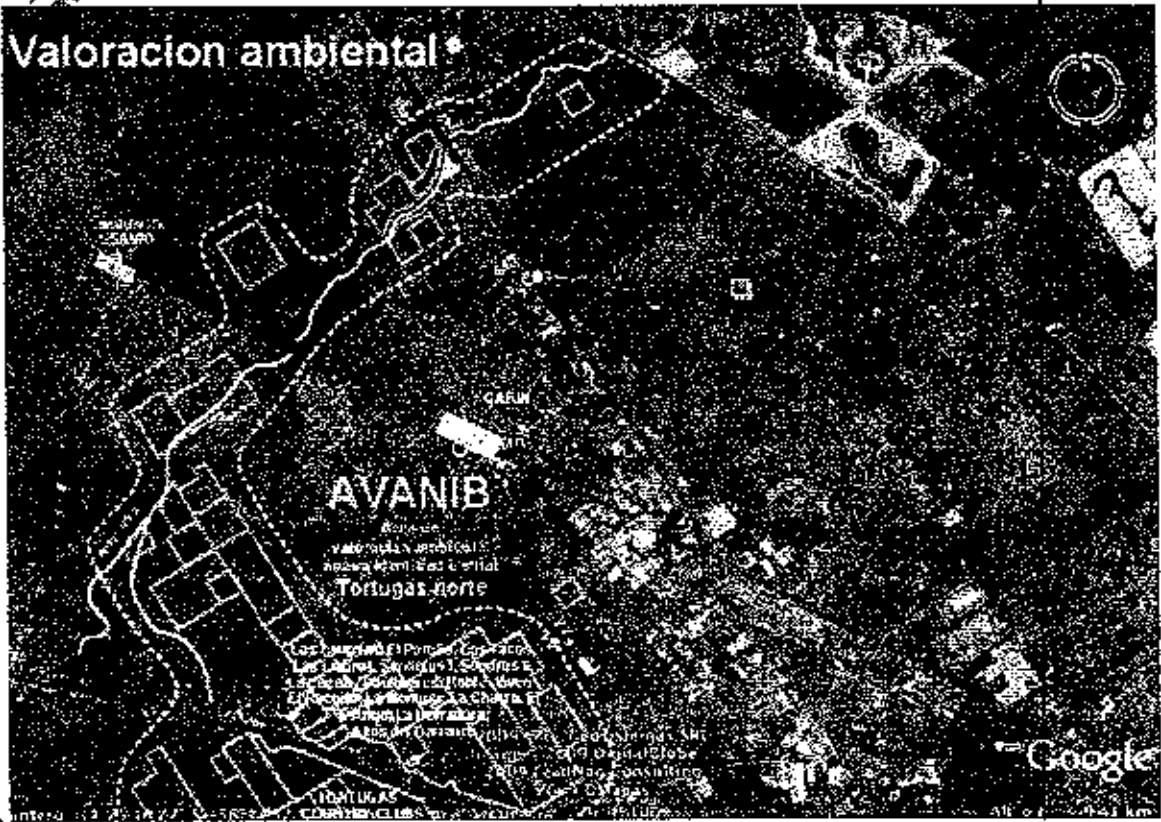


2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/69
FOLIO Nº. 139

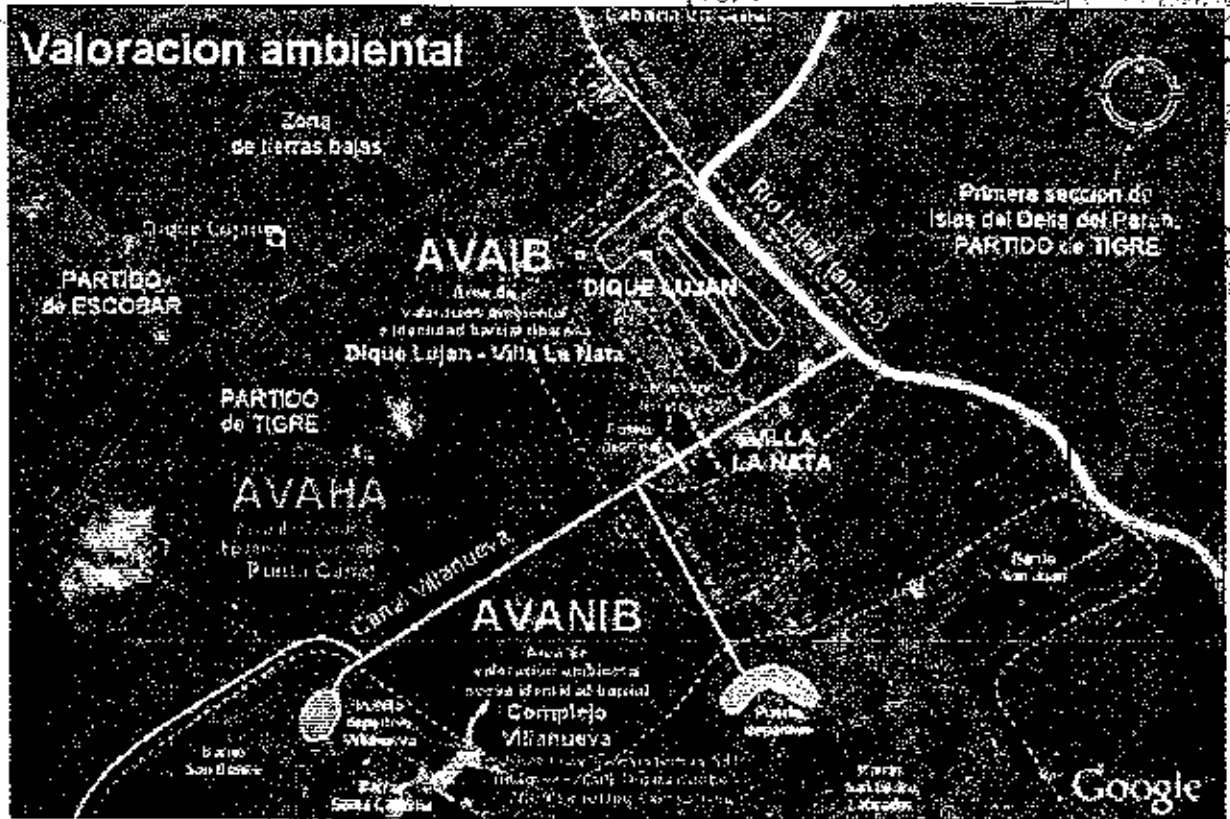


4.5 La cuenca del Arroyo Garín y el Canal Villanueva - Dique Lujan



M

CP



4.6. La cuenca del Arroyo Lujan, las reservas ambientales y Las Vizcacheras



Las Vizcacheras Sitio arqueológico ubicado en los bajíos ribereños del Luján. La zona era hábitat de grupos de aborígenes cazadores y pescadores. Los restos óseos humanos y de fauna, herramental y cerámica (tiempo prehispánico), se encuentran en el museo Municipal.

MS

(Handwritten signature)



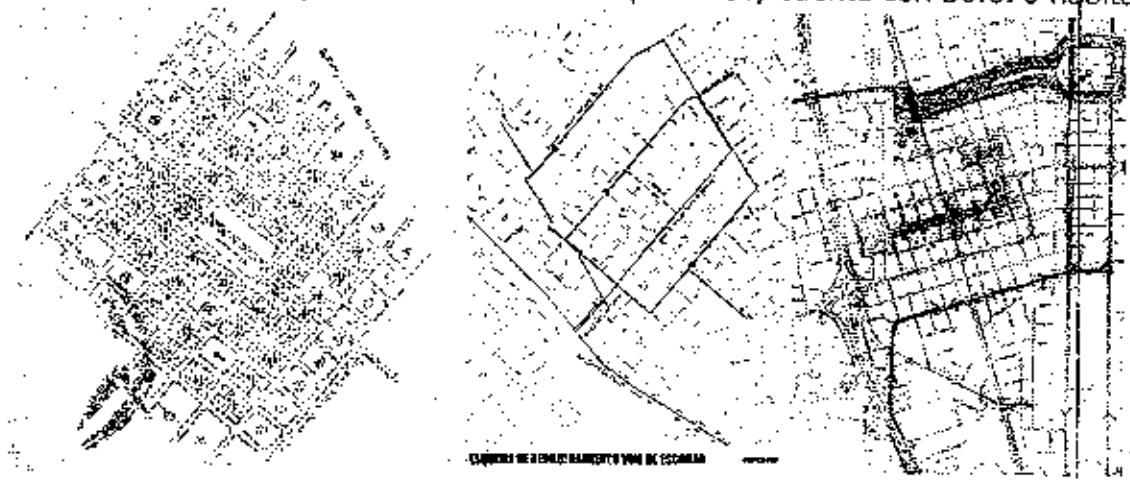
2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: A3261 08
1481

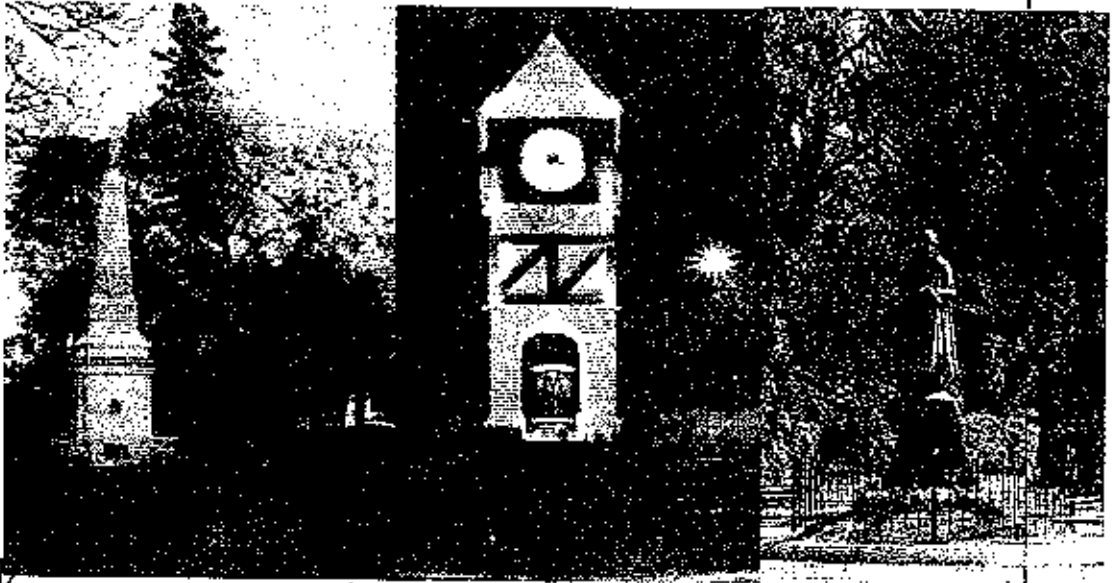


4.7. El Patrimonio urbano de Belén de Escobar, Maschwitz, Garín y Matheu

La localidad de **Belén de Escobar**, cabecera del partido, sede administrativa y política, aun exenta y rodeada de áreas despobladas, cuenta con 56.670 habitantes.



Los atractivos turísticos locales son: Ciudad Floral y Vivéros, Plaza Domingo Nazarre, Acceso a Belén de Escobar "El Reloj", Barrio Obrero Estatua del Granadero Juan Mateo Gelves, Plaza Combatientes de Malvinas e Islas del Atlántico Sur, Plaza de los Niños, Escultura en homenaje al Dr. René Faváloro,



M
1481



2741

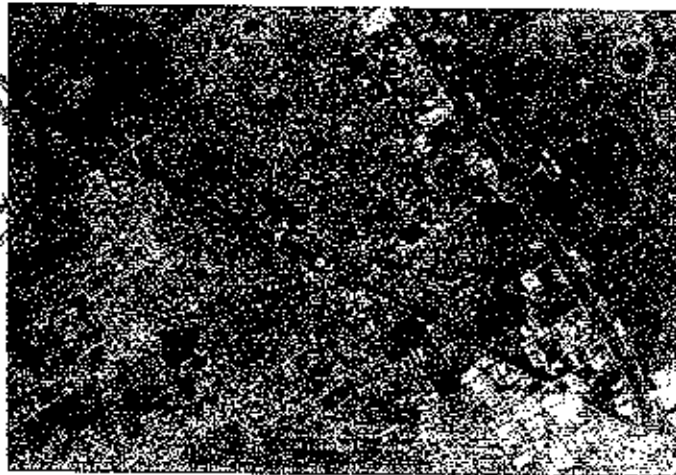
HONORABLE CONCEJO
DEBERANTE DE ESCOBAR
COMPONENDE N° 261/09
FECHA N° 142



Jardín Japonés, Plaza Brigadier Juan Manuel de Rosas,



Centro Cívico- Registro Civil – Juzgado de Paz y de Faltas, Plaza de los Bustos, Plazoleta de las Américas, Museo del Tren, Teatro Municipal Tomás Hugo Seminari, Museo Histórico Regional Dr. Agustín Campiglia, Bulevar Eva Perón, Plaza General Don José de San Martín, Parroquia Natividad de Nuestro Señor Jesucristo, Avenida 9 de Julio. Obelisco Boulevard Podestá y Plazoleta Juan XXIII, Busto de Martín Miguel de Güemes, Cementerio Municipal de Escobar, Bulevar Eva Perón.



Garín que continúa la mancha urbana generada desde Buenos Aires, cuenta con 53.256 habitantes en el de 2001.

Los lugares para visitar son: Plaza Manuel Belgrano y Plaza Domingo Faustino Sarmiento,

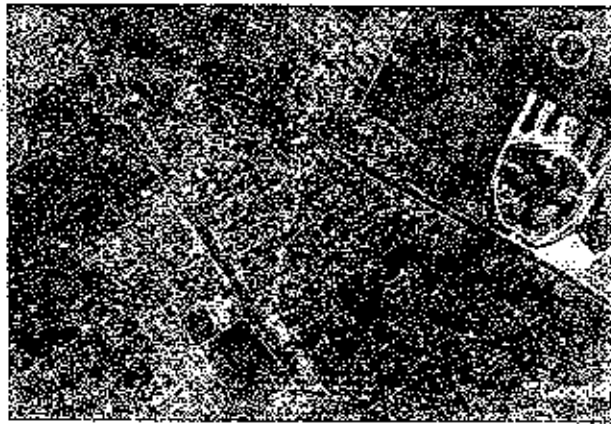
Ingeniero Maschwitz, con **23.349 habitantes** aparece como tercera localidad en su dimensión poblacional, consolidando su **vocación de zona residencial** desde su original trazado de principios de siglo, donde se han instalado la mayoría de Barrios cerrados y countries en los últimos tiempos.

M



2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13201/05
FOLIO N° 143

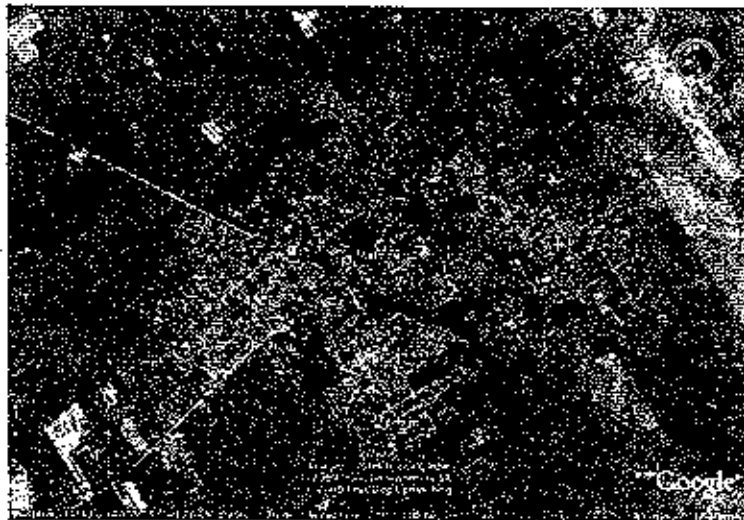


LA CIUDAD DE INGENIERO MASCHWITZ

Los lugares para visitar son: Los Arenales: La Ex Estancia de Don Benito Villanueva (Actual Patronato de la Infancia), La Estación del Ferrocarril, La Parroquia San Antonio de Papúa, Plaza Emilio Mitre, Puente La Arenera, El área de la Estancia Los Arenales de Benito Villanueva, Los Arenales:

LA CIUDAD DE MATHEU

La localidad de **Matheu** cuenta con 13.421 habitantes.



LA CIUDAD DE MAQUINISTA SAVIO

Los lugares para visitar son: Escudo de Maquinista Savio

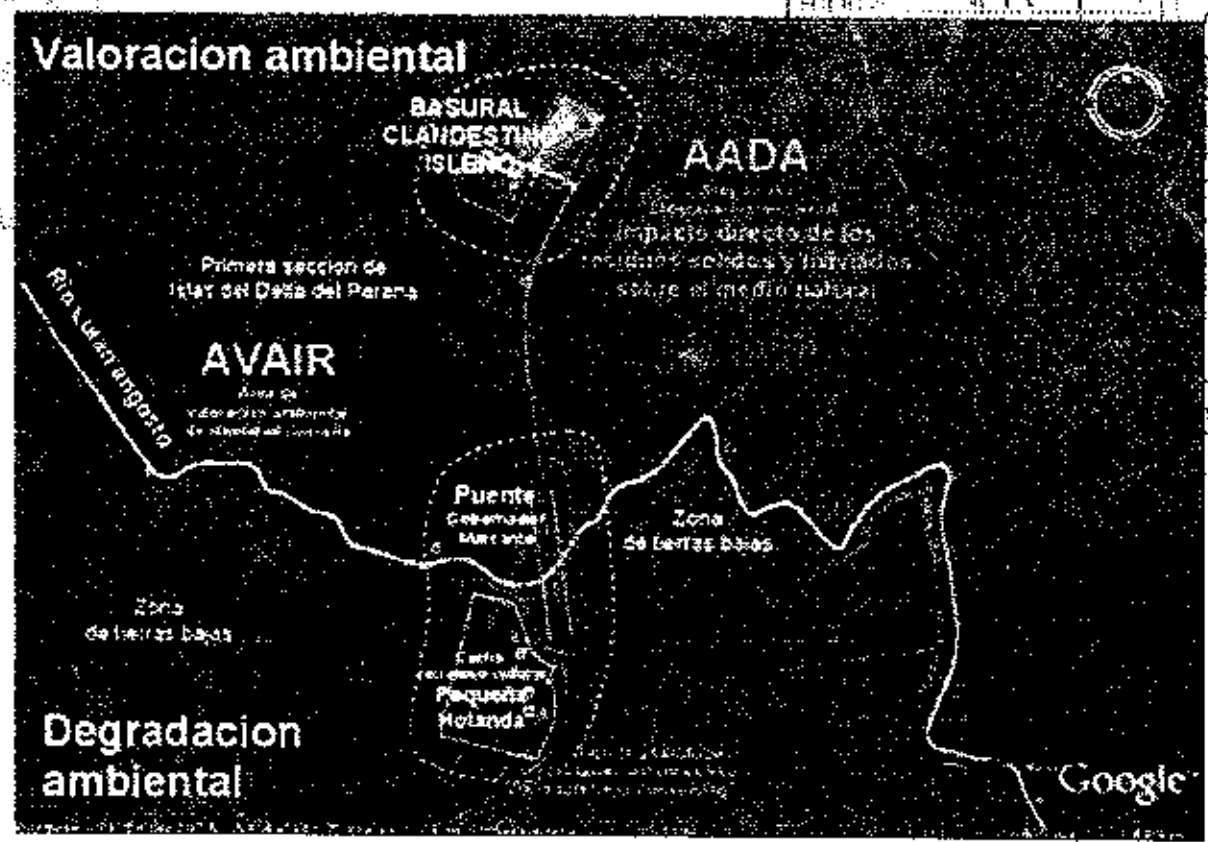
4.8. Las Áreas del periurbano degradado y el Basural clandestino en las islas

M/



2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: A3261/09
FECHA: 11/11/09



5. DIAGNÓSTICO TENDENCIAL FUTURO DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL

- 5.1. La amenaza de pérdida de valores ambientales e incremento de la degradación
- 5.2. La oportunidad de desarrollo sustentable del espacio ribereño

6. ESTRATEGIAS PARA REVITALIZAR EL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL EN EL ESPACIO TURÍSTICO RIBEREÑO:

- 6.1. **Revalorizar la oferta turística**, recreativa y cultural como atractivo a escala metropolitana dotando de Infraestructura de servicios y de accesibilidad a los siguientes Equipamientos recreativos:
 - Predio ferial donde se realiza la Fiesta de la Flor
 - Parque temático Temaikén, Barba Roja y Laberintos de Loma Verde
 - Centro de servicios comerciales Jumbo, Easy home y Munchis
 - Puerto Escobar y área gastronómica ferial
 - Área de Clubes, Guarderías náuticas y Campings
 - El Talar de Belén, Hostería el Cazador y Pequeña Holanda
 - El circuito histórico del área central de Belén de Escobar y de Ingeniero

Maschwitz
(Handwritten signature)

2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDENCIA 13261/09
145

- Crear nuevos espacios verdes en áreas insatisfechas de áreas urbanas, en tierras municipales, espacios ferroviarios y terrenos rurales en base a la demanda social del ensanche de las áreas urbanas
- Recuperar los espacios verdes públicos degradados ya existentes en las localidades de Belén de Escobar, Ing. Maschwitz, Garín, Maquinista Savio, Matheu y Loma Verde.

6.2. El desarrollo turístico sustentable del espacio ribereño

Proteger de los Ecosistemas naturales de escala regional es fundamento principal para permitir un encuentro de la población con su espacio ribereño y para ello es necesario:

- Promover actividades recreativas, deportivas y náuticas de carácter turístico de escala regional en algunas áreas ribereñas del Paraná de las Palmas.
- Refuncionalizar las canalizaciones locales para su navegabilidad, recorrido peatonal lateral y cruces vehiculares transversales
- Concertar las canalizaciones internas de carácter paisajístico, la proporción de terrenos absorbentes con los proyectos de desarrollos extraurbanos para un manejo hídrico integral y sustentable
- Generar en PUERTO ESCOBAR un centro de interacción entre pasajeros fluviales y terrestres en un ámbito recreativo conectado con otros puertos turísticos
- Transformar el basural existente sobre la margen izquierda de la Ruta 25 en la Primer sección de islas rumbo a Puerto Escobar en una nueva centralidad y parque temático para expresar de una manera experimental y didáctica los conceptos de sustentabilidad ambiental, económica y cultural.
- Desarrollo sustentable de una Nueva centralidad del Programa BASURA CERO lanzado por Greenpeace (u otros) sobre el predio del Ex Basural sobre la Ruta 25 con el fin de concientizar a la población de la gran amenaza que significa la producción indiscriminada de residuos y la educación para el cambio de actitud que debemos afrontar.
- Recuperar de la deposición de residuos y del abandono y proteger las Reservas del Partido con fines didácticos y educativos
- Desarrollo sustentable de actividades residenciales, productivas, recreativas y culturales sobre el área ceste de las Islas del delta escobarense.

6.3. Organización de un sistema turístico, recreativo y cultural para revitalizar el patrimonio natural y cultural, integrando el uso local con los atractivos turísticos metropolitanos

Articulación de los espacios verdes ribereños en circuitos peatonales temáticos sobre los arroyos interiores

2741

- Promover un Circuito ecológico arqueológico de atractivo urbano y uso semanal sobre el Arroyo Luján.
- Generar un Circuito peatonal aeróbico de escala barrial y uso diario sobre el Arroyo Tajamar.
- Revalorizar un Circuito cultural histórico comercial de atractivo urbano y uso semanal sobre el Arroyo Escobar.
- Generar un Circuito peatonal aeróbico de escala barrial y uso diario sobre el Arroyo Garín.

Generación de recorridos recreativos navegables y de puertos deportivos sobre los ríos y canales interiores

- Conformar un Parque lineal público con bicisendas y aéreas de interface de servicios pública-privada sobre el Rio Luján superior (angosto) navegable hasta el Puerto privado del Club Náutico Escobar
- Integrar al sistema turístico ribereño de los atractivos turísticos de Dique Luján y Villa La Nata sobre el Canal Villanueva navegable hasta Puerto Villanueva en el partido vecino de Tigre y los Nuevos Puertos escobarenses de San Marco y San Benito

Desarrollo sustentable de un circuito fluvial turístico de puertos interurbanos en el borde costero metropolitano

- Organizar un medio de transporte fluvial sustentable entre los Puertos turísticos de Rosario, San Pedro, Escobar, Tigre, San Isidro, Olivos, Ciudad Universitaria, Dársena F, Dársena Norte, Dársena Sur y La Boca.
- Posicionar a Puerto Escobar como Polo cultural fluvial de transbordo turístico
- Promover actividades náuticas, balnearias y recreativas en la ribera del Paraná de las Palmas.



Handwritten signatures and initials.



5.-PROGRAMA DE ORDENAMIENTO DE AREAS PRODUCTIVAS

1. **Prediagnóstico general**
2. **Objetivo del programa**
3. **Planteo del programa**
4. **Diagnóstico de Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas**
 - Diagnóstico descriptivo
 - Diagnóstico tendencial futuro
 - Diagnóstico propositivo del programa
5. **Estrategias para potenciar y organizar la Producción rural e industrial**
 - Organización de Áreas Industriales y de Servicios Urbanos
 - Estructuración de Centro de Transferencia de Cargas y apoyo logístico
 - Creación de un nuevo Polo Industrial, Científico y Tecnológico
 - Revitalización de la Producción Flori- hortícola y Ciudad Floral
 - Regulación del tejido productivo en áreas urbanas
6. **Acciones**

M

EJ

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13201/08
FOLIO N° 147



2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE 13261/09
FOLIO Nº 148



5.-PROGRAMA DE ORDENAMIENTO DE AREAS PRODUCTIVAS

1. PREDIAGNÓSTICO GENERAL:

El tejido productivo del Partido de Escobar se encuentra compuesto por actividades primarias, extractivas o producción agraria, actividades secundarias o industriales y manufacturas artesanales y actividades terciarias o de servicios, comercio y finanzas, algunas de origen espontáneo y otras planificadas como Parques Industriales y Centros de Servicios.

2. OBJETIVO DEL PROGRAMA:

Diversificar y Organizar las actividades económicas en base a nuevos patrones de producción en cuanto a la racionalización de los procesos, compatibilidad con otros usos, organización sistematización y optimización logística, administrativa, de transferencia de carga y facilidades para la exportación.

3. PLANTEO DEL PROGRAMA:

La consolidación de actividades industriales y de servicios urbanos, la Generación de un Nuevo Polo Industrial, Científico y Tecnológico y la optimización de la Producción de actividades primarias intensivas, son las tres estrategias básicas:

4. DIAGNOSTICO DESCRIPTIVO Las fortalezas y Las debilidades

El Partido tiene una superficie de 303 km² de las cuales 7.486 has, la cuarta parte, corresponden al Área urbanizada, 15.114 has, aproximadamente la mitad, al Área rural (hoy con escasa explotación agrícola y 7.700 has al sector con baja ocupación al sur del Paraná de las Palmas.

La población total del partido es de 178.155 habitantes de acuerdo a los datos del Censo Nacional de Población y Vivienda de 2001 y actualmente se distribuye en varias localidades, clubes de campo o barrios cerrados y población aislada.

La localidad de Belén de Escobar. Cabecera del Partido, sede administrativa y política, aun exenta y rodeada de áreas despobladas con 56.670 habitantes pasó de ser la segunda después de Garín en el censo de 1991 con 31.776 habitantes a ser la más poblada.

La economía básica de sustentación del municipio está relacionada a la producción industrial y a las actividades de floricultura, fruticultura. Entre los años 40 y 60 fue intensa la explotación forestal en la zona de islas y a partir de los 70 se consolida el asentamiento de industrial que se manifiestan a través de la creación del parque industrial. En los últimos años se expande la producción de servicios urbanos, de esparcimiento y de turismo, disparados por el acercamiento en tiempos a Buenos Aires tras el ensanche de Panamericana.

M/

2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 73201/04
FOLIO Nº: 149

MUNICIPALIDAD DE ESCOBAR
FOLIO
149

El partido de Escobar tiene un menor grado de urbanización que el Partido de Pilar y sus asentamientos ocupan menos superficie. No existe ningún Plan urbano estructurado como tal y la Zonificación del territorio se define mediante sucesivas ordenanzas municipales de carácter parcial. La Delimitación de áreas fue realizada originalmente a través de la Ordenanza 41 de enero de 1979, siendo modificada por las Ordenanzas 439/80, 697/82, 1531/93 y 5496/96, (esta última reglamentando los bordes de la Ruta provincial 26).

La Ruta Provincial Nº25 se ha transformado en los últimos años en uno de los principales ejes de desarrollo del partido, históricamente se radicaban instalaciones de pequeñas y medianas industrias.

La Autopista Panamericana, cada vez se fortalece más como eje estructurador de localizaciones industriales y centros empresariales modernos, como prolongación del eje de desarrollo de la región metropolitana, fortalecido a partir de la localización de la Centralidad de Servicios Urbanos y recreativos metropolitanos: Easy Home Center, Heladerías Munchis, el Zoológico Temaikén, el lugar de las Aves y el conjunto Barba Roja

La Fiesta Nacional de la Flor que se realiza desde 1964, convoca a toda la comunidad de floricultores de Escobar. Actualmente se desarrolla en un Predio ferial de 17 has con pabellones que suman 7.000 m² de superficie cubierta. Es un evento que constituye una tradición local que atrae a visitantes de toda el área metropolitana.

- **DIAGNOSTICO PROPOSITIVO del PROGRAMA**

El desafío es clasificar las actividades económicas productivas del partido en primarias, secundarias y terciarias para organizarlas y potenciarlas en función de los siguientes objetivos:

- Crear un Nuevo Polo Industrial, Científico y Tecnológico conectado regionalmente por la Autopista Panamericana y el ferrocarril pasando Loma Verde al norte del Partido.
- Consolidar el funcionamiento a escala regional al Parque Industrial de Garín.
- Articular el área de servicios urbanos de Escobar sobre la Ruta Provincial Nº25 y Panamericana.
- Complementar el área mixta industrial.
- Potenciar el funcionamiento de Puerto Escobar articulándolo con el proyecto de desarrollo regional de la Hidrovía Paraná - Río de la Plata
- Exportar la imagen de Escobar de Capital de la Flor, compatible con las funciones residenciales y posicionar este rol como economía básica local
- Organizar las actividades de Viveros, Jardinería y Floricultura.
- Ordenar la producción rural existente.

5. ESTRATEGIAS PARA POTENCIAR Y ORGANIZAR LA PRODUCCIÓN RURAL E INDUSTRIAL

- **La Generación de un Nuevo Polo industrial, científico y tecnológico** conectado regionalmente por la Autopista Panamericana y el ferrocarril:
 - Creación de un Nuevo Polo Industrial, Científico y Tecnológico con patrones de producción de vanguardia que agilicen el sistema de exportaciones, con buena

M

Conectar el Nuevo Polo Industrial, Científico y Tecnológico con el Nuevo Anillo de circunvalación urbana.

2741

- Refuncionalizar los servicios ferroviarios y apertura de una nueva estación de carga para agilizar el sistema de trasbordo a los Puertos de Buenos Aires y de Zárate-Campana.
- Articular el Parque Industrial con el Nuevo Aeroparque de Escobar,
- Localizar un Área de Apoyo Logístico y otra de difusión de actividades.
- Zonificar las actividades de Servicios Complementarios como Pymes, Depósitos y corralones, Finanzas, Servicios y comercios.
- Organizar un centro de transferencia de carga intermodal conectado con Puerto Escobar articulándolo con el proyecto de desarrollo regional de la Hidrovía Paraná - Río de la Plata compatibilizándolo con:
 - Estructurar un Área de Apoyo Logístico y de un Centro de Transferencia y ruptura de carga conectando al ferrocarril y a la Red de Tránsito pesado y al Nuevo Polo Industrial, Científico y Tecnológico.
 - Extender, poner en valor y mejorar el espacio público del Boulevard EVA PERON, como eje de acceso a la CIUDAD FLORAL donde se realiza la feria anual.
- **La consolidación de actividades industriales y de servicios urbanos** complementando y articulando estas actividades existentes a escala metropolitana propone:
 - Consolidar el funcionamiento a escala regional al Parque Industrial de Garín y otras agrupaciones industriales del Partido.
 - Articular el área de servicios urbanos de Escobar sobre la Ruta provincial N°25 y Panamericana con el resto del sistema productivo.
 - Complementar el área mixta industrial con centros educativos, didácticos y académicos.
- **Optimización de la Producción de actividades primarias**
 - Organizar la producción agrícola, la Fruticultura, la Horticultura, la Lombricultura, la Explotación forestal y la Floricultura (producción de Viveros), definiendo la permanencia de estas actividades en las áreas de ensanche urbano residencial en cuanto a compatibilidad de usos y rentabilidad del periurbano.
- **Exportar la imagen de Escobar como capital de la Flor**, compatible con las funciones residenciales y posicionar este rol en la economía básica local.

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE 73261 es
FOLIO N° 150



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

100
100
100

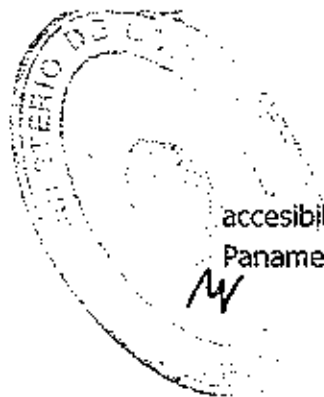
2741

accesibilidad desde la Hidrovía a los Puertos de Zárate y Campana por la Autopista Panamericana que lo conecta por tierra con las rutas del Mercosur.

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/03
FOLIO: 151



A handwritten signature or set of initials, possibly "EJ", written in dark ink.





2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE 13261/04
FOLIO N° 152



6. ACCIONES

- Estructuración de un Área de Apoyo logístico y de un Centro de Transferencia y ruptura de carga conectado al ferrocarril y a la Red de Transito Pesado y al Nuevo Polo Industrial, Científico y Tecnológico.
- Creación de un Nuevo Polo Industrial, Científico y Tecnológico con patrones de producción de vanguardia que agilicen el sistema de exportaciones, con buena accesibilidad desde la Hidrovía a los Puertos de Zárate - Campana por la Autopista Panamericana que lo conecta por tierra con las rutas del Mercosur.
- Extensión, Puesta en Valor y mejoramiento del espacio público del Boulevard EVA PERON, como eje de acceso a la CIUDAD FLORAL donde se realiza la feria anual.

Plano de nuevas zonas de la Estrategia de ordenamiento de áreas productivas



Handwritten mark

Handwritten signature

2741

DATOS DEL MUNICIPIO

MUNICIPIO DE ESCOBAR

Noviembre de 2009



[Handwritten signature]



2741

HONRABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE 12261/09
FOLIO N° 154



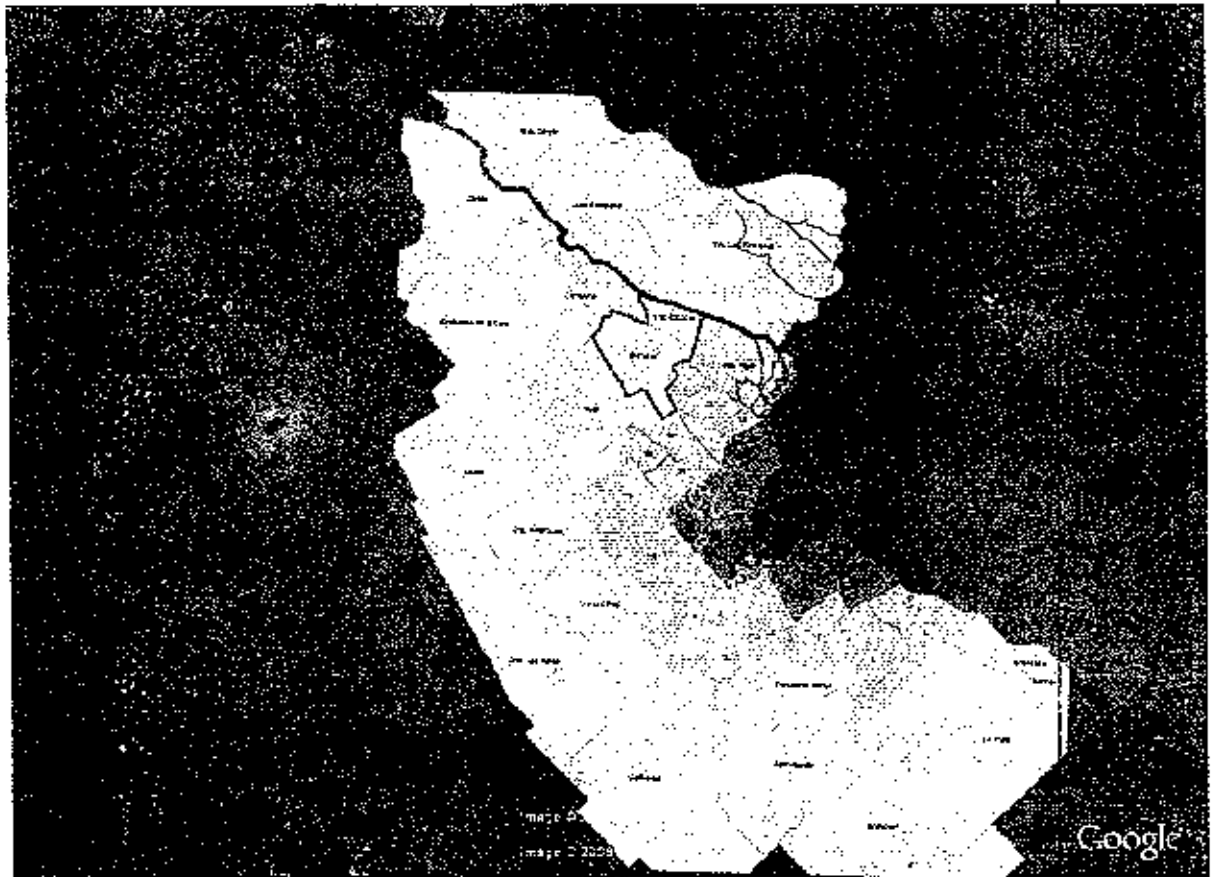
DATOS DEL MUNICIPIO

El Partido de Escobar se encuentra al NE de la Provincia de Buenos Aires y está constituido por las localidades de Belén de Escobar, Garín, Ingeniero Maschwitz, Maquinista Savio, Matheu.

Sus límites político-geográficos son: Campana, el Sector Islas de San Fernando, Malvinas Argentinas, Tigre y Pilar.

5.1. INSERCIÓN EN EL ÁREA METROPOLITANA

Escobar es uno de los Municipios de la Tercer Corona del Área Metropolitana de la ciudad de Buenos Aires.



El Sistema Metropolitano de la Ciudad de Buenos Aires está integrado por tres coronas:

- **La primer corona**, corresponde a los partidos de: Avellaneda (2), Lanús (12), Quilmes (18), Lomas de Zamora (13), La Matanza Norte (11a), Morón (17), Tres de Febrero (23), General San Martín (7),

2741

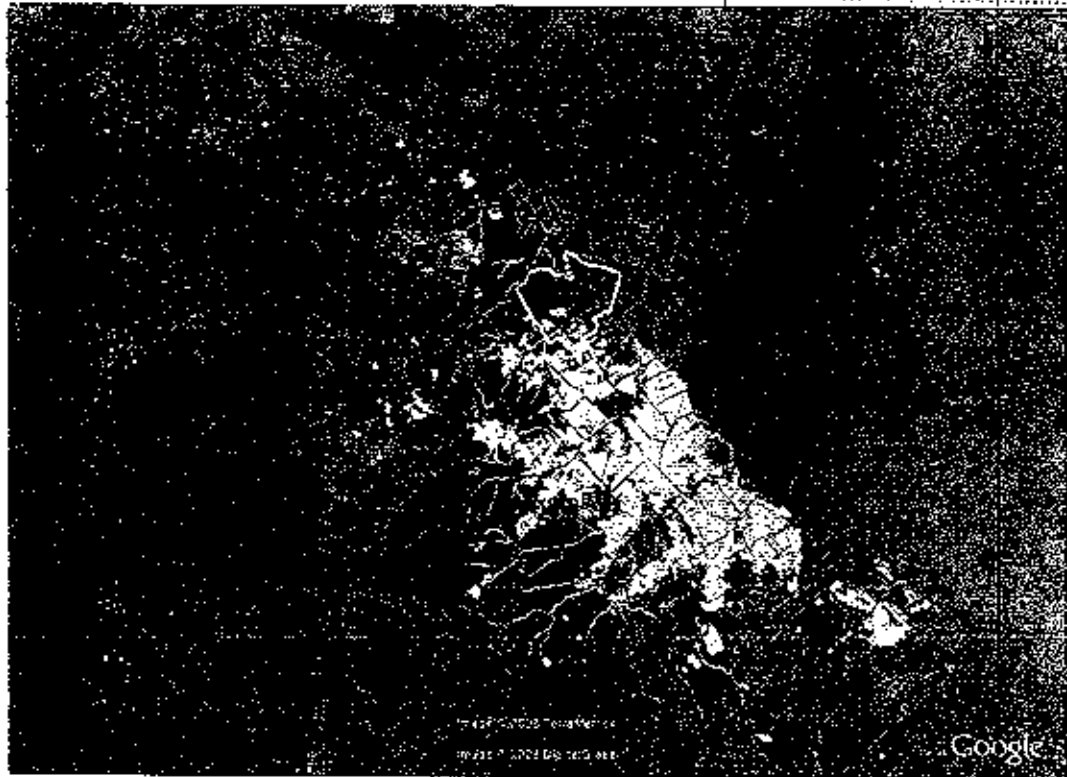
Hurlingham (8) , Ituzaingó (9), San Isidro (20), Tres de Febrero (23),
Vicente López (24) San Miguel (14 Partidos).

- **La segunda Corona**, por Almirante Brown (1), Berazategui (3),
Florencio Varela (6), Esteban Echeverría (4), Ezeiza (5), La Matanza Sur
(11b), Merlo (15), Moreno (16); San Miguel (21), José C. Paz (10),
Malvinas Argentinas (14), San Fernando (19), Tigre (22).
- **La tercer Corona**, integrada por **ESCOBAR**, Pilar, Luján, Campana,
Zárate, Exaltación de la Cruz, Islas de San Fernando, General Rodríguez,
Marcos Paz, General Las Heras, Cañuelas, Presidente Perón, San Vicente,
La Plata, Ensenada, Berisso y Brandsen.

El INDEC (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos), definió como **Conurbano Bonaerense** a los 24 partidos que rodean a la Ciudad de Buenos Aires. Dentro del Conurbano Bonaerense, continuidad de la mancha urbana cuyo centro es la Ciudad de Buenos Aires, distinguió diferentes grupos:

- **14 partidos completamente urbanizados**: Avellaneda, General San Martín, Hurlingham , Ituzaingó, José C. Paz , Lanús, Lomas de Zamora , Malvinas Argentinas, Morón, Quilmes, San Isidro, San Miguel, Tres de Febrero, Vicente López
- **10 partidos parcialmente urbanizados**, con continuidad urbana con Buenos Aires desde mitad del siglo XX: Almirante Brown , Berazategui , Esteban Echeverría, Ezeiza, Florencio Varela, La Matanza, Merlo, Moreno , San Fernando, Tigre

Con el avance de la urbanización otros 6 partidos parcialmente urbanizados, han comenzado a mantener una continuidad urbana con la Ciudad de Buenos Aires:
ESCOBAR, General Rodríguez, Marcos Paz, Pilar, Presidente Perón, San Vicente.



El plano muestra la evolución de la mancha urbana desde 1872 a 1972¹⁴, definiendo con un degradé de colores desde el violeta al amarillo, cortes poblacionales en los años 1872, 1830, 1867, 1892, 1910, 1947 y 1972.

5.2. DATOS TOPOGRÁFICOS

El Municipio Bonaerense de Escobar, tiene una superficie total de 303 Km.

Está asentado sobre discretas lomadas, alternadas con guadales y abardones (Típico paisaje de las Islas) en forma de palangana, sobre el río Paraná, consecuencia del acarreo de sedimentos que se van fijando con el paso del tiempo. El punto más alto se encuentra en el Barrio Parque El Cazador, con una cota de 22,8 metros.

Parte del territorio que forma el Partido de Escobar, pertenece a la Primera Sección de Islas, y es el comprendido entre los ríos Luján, el arroyo Las Rosas, el río Paraná de las Palmas y el canal Arias.

A 15 Km. de la Ciudad de Belén de Escobar, por la ruta 25 se llega al Río Paraná de las Palmas. Tiene entre 500 y 600 metros de ancho.

¹⁴ Según datos del Atlas de Randle y el Ministerio de Infraestructura del Gobierno de la Provincia de Buenos Aires



El río Luján está situado en una ubicación intermedia sobre la misma ruta 25, y vierte sus aguas en el Paraná. Esta zona es apta para la práctica de deportes náuticos de todo tipo.

MUNICIPIO ESCOBAR
 PROVINCIA DE BUENOS AIRES
 Población: 43261/24
 Folio: 157

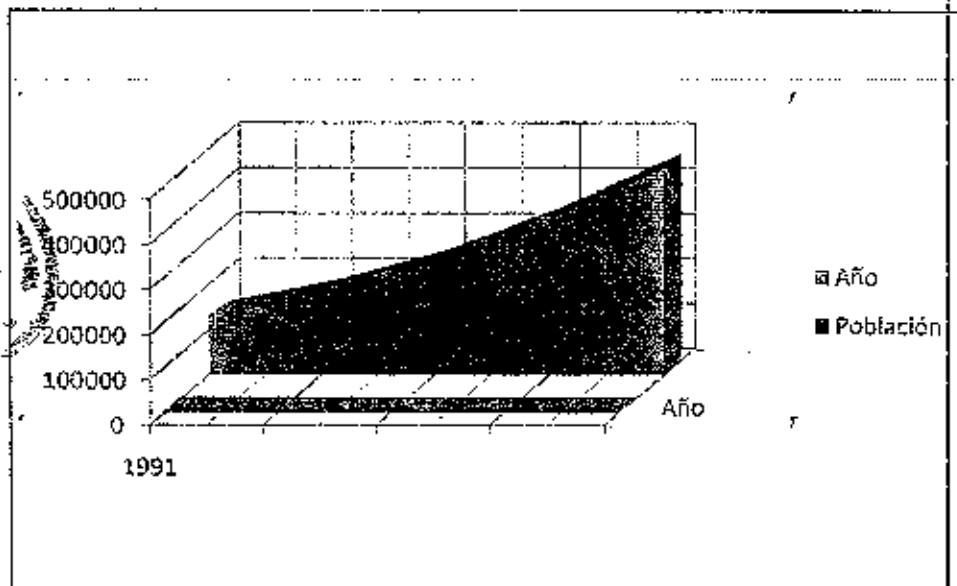
5.3. POBLACIÓN

El último Censo Nacional de Población y Vivienda del año 2001, censó una población total en el Partido de Escobar de 178.155 habitantes, conformada por 88.398 varones y 89.757 mujeres.

Siendo la superficie del Municipio de 303 Km² la densidad poblacional en el año 2001 fue de 587,97 hab/ Km², 5,88 Habitantes por Hectárea.

Según los datos municipales, el incremento poblacional sería del orden del 4,5% anual lo que daría proyectado al año 2008, una población actual estimada de 214.904 habitantes.

El censo anterior, realizado en el año 1991, estableció una población de 128.421 habitantes dato que da una densidad poblacional de 423,83 hab/ Km², 4,228 Habitantes por Hectárea.



Cuadro 2.1 Provincia de Buenos Aires: Resto de la Provincia de Buenos Aires según partido. Población censada en 1991 y 2001 y variación intercensal absoluta y relativa 1991-2001. INDEC

Partido	Población		Variación absoluta	Variación relativa %
	1991	2001		
Escobar	128.421	178.155	49.734	38,7

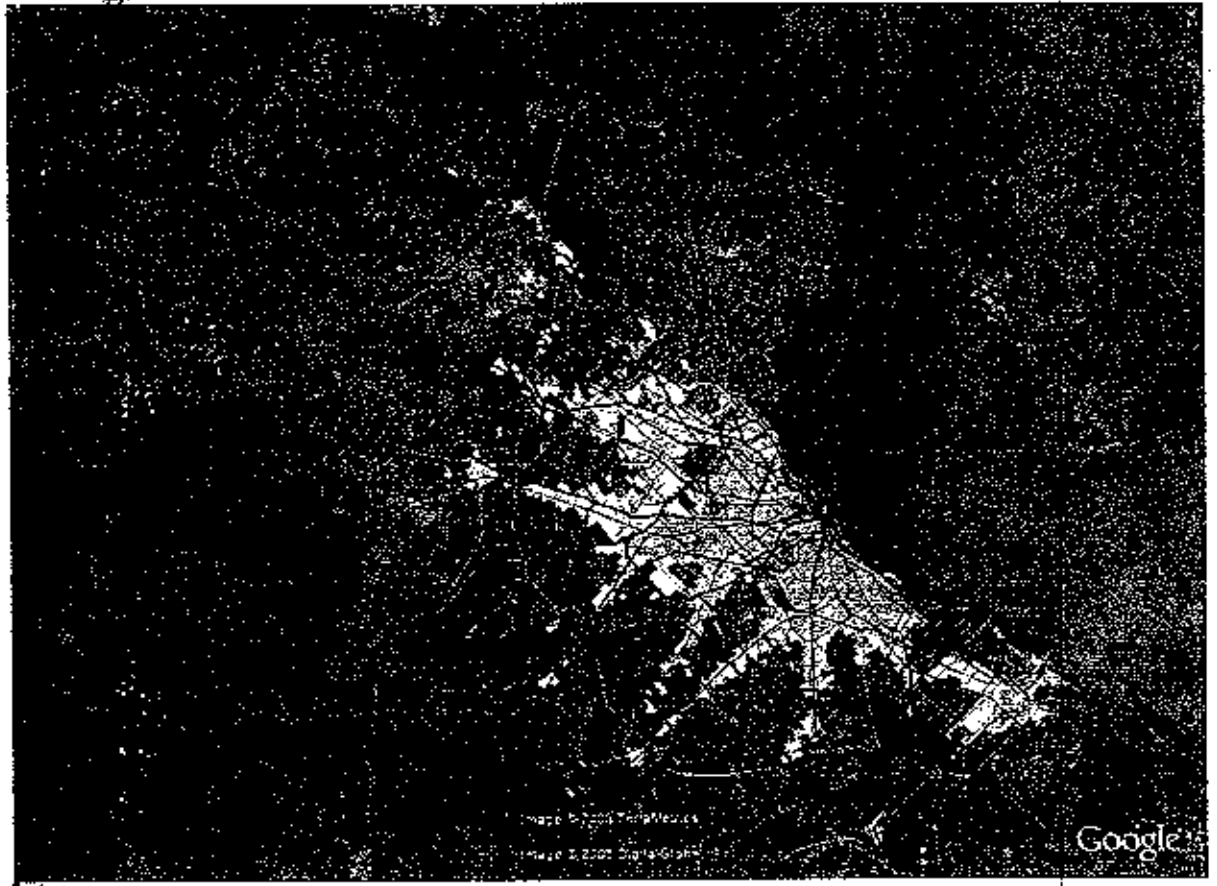
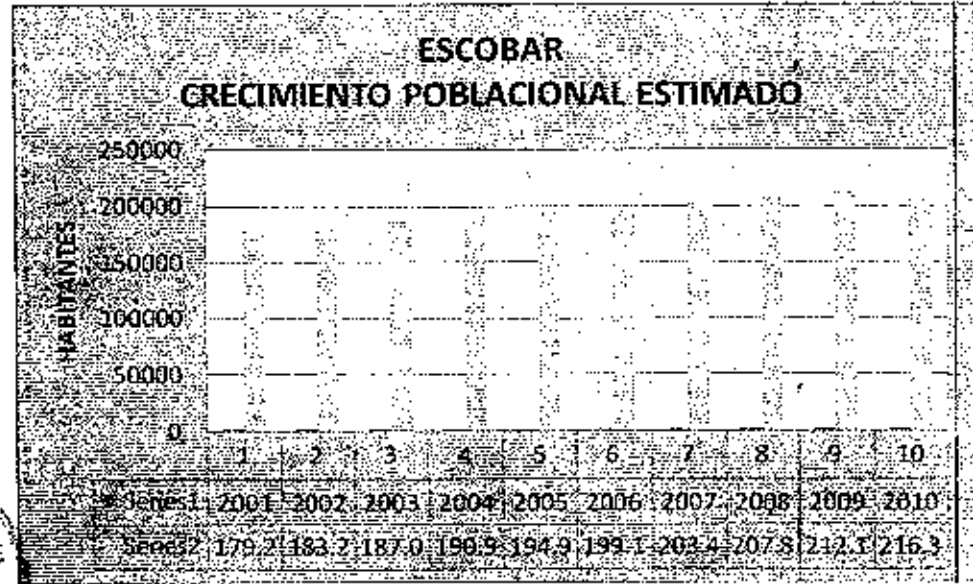


2741

HONORABLE CONSEJO DE REGIDORES DE ESCOBAR
 CORRESPONDE: 2261/09
 FOLIO N° 158

El INDEC en el cálculo de población estimada al 30 de junio de cada año calendario, ha considerado para el año 2010, una población de 216.336 habitantes para el Municipio de Escobar.

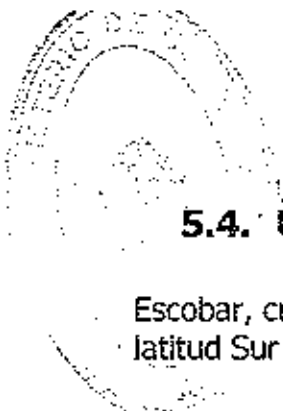
2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
179.232	183.207	187.091	190.981	194.966	199.154	203.480	207.817	212.119	216.336



Google

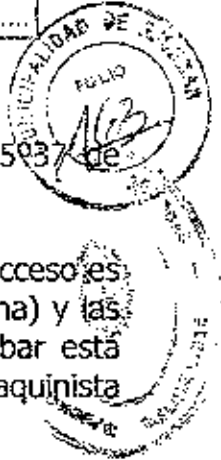
NY

[Handwritten signature]



2741

5.4. UBICACIÓN GEOGRÁFICA Y DATOS GENERALES



Escobar, cuyo nombre oficial es Partido de Belén de Escobar, se localiza a 35° 03' de latitud Sur y a 61° 22' de longitud Oeste.

Escobar se encuentra ubicado a 50 Km. al norte de la Capital Federal. Su acceso es rápido y fácil. Está comunicado por la Autopista del Sol (Ruta Panamericana) y las Rutas 25 y 26, que a su vez lo conectan con otras. El Partido de Escobar está integrado por cinco localidades: Belén de Escobar Ing. Maschwitz, Garín, Maquinista Savio y Matheu.

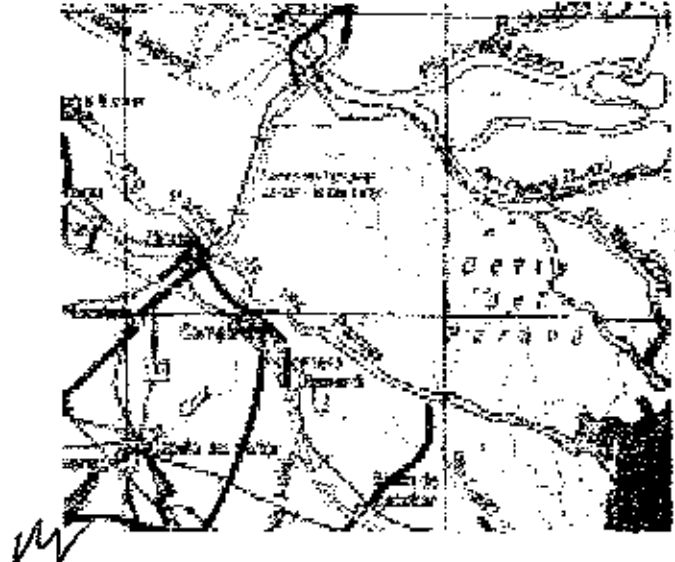
Se puede llegar por el Ferrocarril Mitre (ramal Villa Ballester y ramal Tigre), por T.A. Chevallier desde Once, por Expreso Paraná desde Puente Saavedra, por la Línea 60 desde Constitución, Congreso y Plaza Italia. Otras empresas nos conectan con Pilar, Luján, San Miguel y otras localidades bonaerenses.


A 15 Km. de la Ciudad de Belén de Escobar, por la ruta 25 se llega al río Paraná de las Palmas. Tiene entre 500 y 600 metros de ancho y su profundidad varía entre los 16 y 19 metros. El río Luján situado en una ubicación intermedia sobre la misma ruta 25, es un río más joven, que vierte sus aguas en el Paraná. Esta zona es apta para la práctica de deportes náuticos de todo tipo.

Plano desde panamericana hasta el Paraná -Escobar



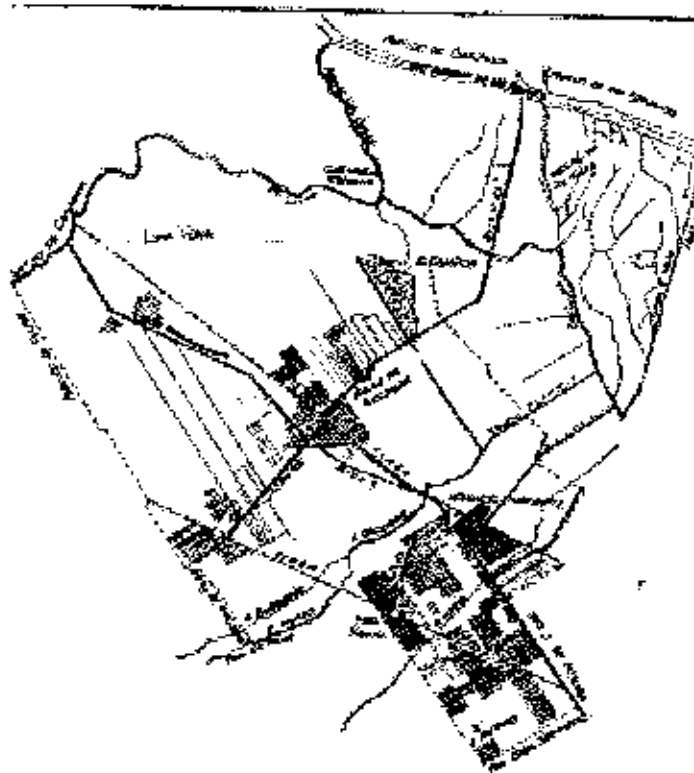
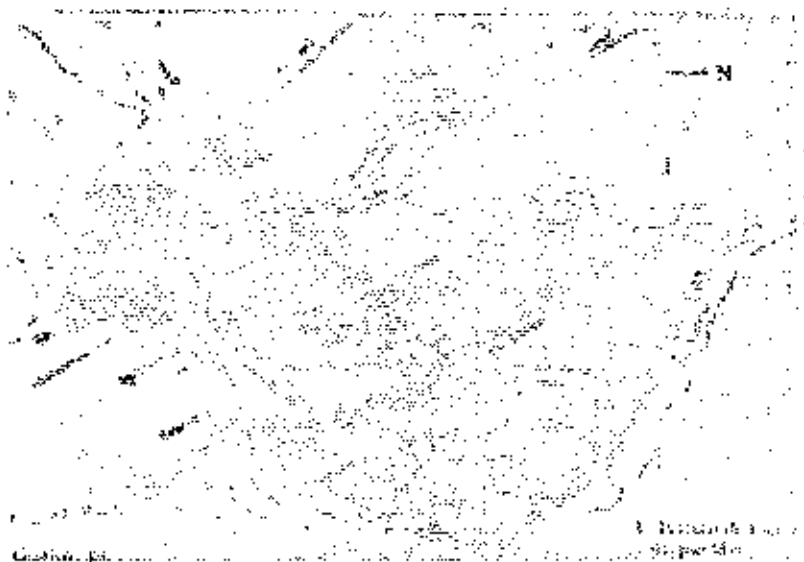
Zona del Delta - Río Paraná



.....
 Municipio de Escobar 

2741

PERSONAL COMPLEJO
DE ALFABETIZACION DE ESCOLARES
COMPONENTE 13261/09
FOLIO N.º 160



Plano del Partido y sus Límites

METEOROLOGÍA La frecuencia de los vientos indican como dominante el sector N. E. en las cuatro estaciones y como subdominante al cuadrante Sur, prevaleciendo las variaciones hacia el Este en los meses de verano y otoño.

Predominan en orden que se vuelcan los siguientes vientos: SO, SE y NE.

M

2741

HONORABLE CONCEJO DEBERNANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 1326/09
FOLIO N° 161



Respecto a las velocidades no hay mucha variación entre velocidades media mensual y la media anual; esta última alcanza a los 12 Km/h en el de la Plata y baja a 7 Km/h en el interior del Delta.

Primavera y verano podrían ser calificados como más ventosos con una media que supera en 1 Km. /h a la media anual. Las mínimas oscilan alrededor de los 5 Km. /h en los meses de junio y julio.

PRECIPITACIONES Predominan en el sector las precipitaciones en la estación de verano, siguiendo en orden de importancia las de la estación de invierno. Sin mayores errores podemos decir que en este sector las precipitaciones son de 1100 mm anuales.

GRANIZO Es registrada en raras ocasiones, sobre la finalización de la primavera con escasa duración.

Las nieblas predominan en invierno y otoño, oportunidad en que encontraremos formaciones de "bancos".

FRECUENCIA SEGÚN LAS ESTACIONES

Según los datos obtenidos por el Servicio de Hidrografía Naval, para la zona de influencia del Delta, se registran nieblas (frecuentemente hasta el mediodía) en las épocas de otoño/invierno.

Verano	0.50
Invierno	4.06
Primavera	0.86
Otoño	5.60

Asimismo puede asentarse que para la zona de influencia, hay una media anual de 2.75.

Para el sector del **Puerto Escobar**, las nieblas se producen desde el amanecer extendiéndose a veces hasta la media mañana, La mayor cantidad de niebla se produce entre los meses de abril a setiembre. Se observan asimismo que entre los meses apuntados en el párrafo anterior, predominan los bancos de nieblas al caer la noche sobre los canales y arroyos de la jurisdicción, despejándose al promediar casi el medio día.

PUERTO ESCOBAR: Servicios y Facilidades

Anteriormente ya se han mencionado las características del **Puerto Escobar** y se deja notar que no ofrece una infraestructura como otros puertos de importancia. No existen plataformas, grúas, guinches, depósitos, playas de estibaje, vías férreas, galpones ni bocas de incendio.

Posee una sola vía de acceso terrestre. Se trata de la Ruta Provincial N° 25 que finaliza en el Paraná de las Palmas, lugar que dista a unos 19 Km. de la Ruta Panamericana por la vía terrestre mencionada, atravesando en la mitad de su recorrido el Luján a través el Puente "Domingo Mercante". Esta ruta no presenta un buen estado de conservación.

2741

REGISTRO DE LA COMISIÓN
DE INVESTIGACIÓN DE FISCOS
N.º 13221/04
162



La Barcaza Alianza GII que se encontraba en el Km. 68,900 la cual se la utilizaba para cargar los buques con seriales, fue despachada por la Agencia Marítima TRANSPARANA S.A., a la jurisdicción de la Prefectura de San Lorenzo el día 06/04/05.

Abastecimientos: (agua potable, víveres, combustible)

En el puerto, propiamente dicho, no existen instalaciones o empresas de servicios para el abastecimiento de los buques, todas sus necesidades son cubiertas por empresas que eventualmente se acercan al puerto por expreso pedido de los armadores o de las agencias marítimas. Si pueden proveerse de pequeños comercios que poseen sus instalaciones en el Puerto Escobar aquellas embarcaciones de pequeño porte que poseen escasas necesidades en cuanto a sus insumos de a bordo.

Reparaciones: (diques secos, astilleros, talleres navales, etc)

A la altura del Km. 70.800 del Paraná de las Palmas, sobre su margen derecha, se encuentran las instalaciones del "Astillero RIOPAL". Este astillero constituye uno de los focos de reactivación del movimiento portuario, habiendo comenzado sus trabajos como tal en el mes de Enero de 1997, fecha desde la cual no a cesado en sus actividades. Este astillero posee la infraestructura y el personal como para efectuar reparaciones, tanto en buques en seco como a flote.

Comunicaciones: Las comunicaciones en la zona del **Puerto Escobar** no presentan los avances existentes en otras urbes cercanas, se podría decir que es uno de los aspectos que repercute negativamente en la zona. Esta situación está dada ya que por este sector del delta no pasa ningún tendido de redes de telefonía de ninguna de las empresas prestatarias de este servicio.

El sistema instalado es el denominado Telefonía Celular Fija, instalado por la empresa ITALTEL para la empresa TELECOM S.A., servicio este que no es muy generalizado por los costos que demanda y no posee la suficiente flexibilidad técnica como para la instalación de teléfono-fax, o no ofrece un soporte adecuado para la conexión de un servidor de Internet. También es dificultosa la comunicación a través de los teléfonos celulares en general por la escasa o nula señal que los mismos tienen en la zona.

Dado el desarrollo de la tecnología esta Dependencia cuenta desde abril de 2006, con un servicio de Internet Banda Ancha Inalámbrico. Que le permite desarrollar con facilidad y rapidez los objetivos que la Comunidad y la Superioridad le demandan.

Servicio sanitario (Senasa): En el ámbito del Puerto Escobar no existen dependencias de este servicio.

Handwritten mark

Handwritten signature

SECRETARÍA DE ECONOMÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO Y FISCALÍA
CÓDIGO FISCAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
132611-5
163

2741

HISTORIA DEL MUNICIPIO

MUNICIPIO DE ESCOBAR

Noviembre de 2009



Escobar



2741

HONORABLE CONCEJO
MUNICIPAL DE ESCOBAR
POR RESPONDE: 13261/29
FOLIO Nº: 164

HISTORIA DEL MUNICIPIO¹⁶



Las tierras en las que hoy se emplaza el partido Bonaerense de Escobar, se hallan íntimamente ligadas a la fundación de la " Ciudad de la Trinidad " a la sazón Buenos Aires.

Quando su fundador Juan de Garay hace el reparto de tierras, toma la franja que va desde Punta Indio por el Sur y Zárate por el Norte; por lo cual este territorio queda dividido y asignado a los expedicionarios de Garay con estas suertes principales o suertes de estancia tal como se las llamaba.

Es así que lo que hoy conocemos como el éjido urbano de Belén de Escobar, correspondió a Don Pedro de Savas y Espeluca. El propio fundador, Don Juan de Garay tuvo por estas zonas una suerte.

Donde hoy se asienta la ciudad de Matheu, perteneció a la suerte de Don Juan de Garay " El Mozo ", hijo natural del fundador.

El Barrio Parque El Cazador era la Suerte que le fue otorgada a Don Diego Ortiz de Ocaña, más esto fue en el año 1626.

Sobre los fondos de las "Suertes Principales", se encontraban las " Suertes de Sobra", que eran de forma irregular y sin medidas fijas. Estas fueron entregadas a Don Francisco de Muñoz.

Donde hoy se encuentra la ciudad de Ingeniero Maschwitz correspondió a una Suerte que fue adquirida en el año 1703 por don Juan Benavidez.

La ciudad de Garín era conocida en antaño como la "Suerte de Pereyra" ya que fue adquirida justamente por Don Francisco Pereyra.

La localidad de Maquinista Savio está enclavada en las tierras que correspondieron a la Suerte de Estancia de Don Alonso de Escobar.

Es así que desde aquellas épocas remotas de mediados del Siglo XVI, ya comienzan a poblarse estas tierras de "blancos", ya que en rigor la zona era lugar de recorrida y asentamiento temporario de tribus nómades.

Por el norte los Guaraníes de las Islas, Curacas y Beguas que vivían en los márgenes del Río Luján o Valle de Corpus Christi y Paraná de las Palmas o Río Grande.

Aunque podríamos ir más allá en el tiempo, en cuanto a la llegada de los primeros españoles si tomamos en cuenta la teoría de Federico Kirbus, quien sostiene que el primer asentamiento hecho por Pedro de Mendoza en 1536, se produjo en la zona de Escobar que va desde la barranca de "El Cazador" hasta el Río Luján. Esta

hipótesis la desarrolla Kirbus en su libro "La Primera de las tres Buenos Aires" (El sensacional Hallazgo del Real fundado en 1536 por Pedro de Mendoza y Luján).

Con el correr de los años, las antiguas Suertes se fueron fraccionando por sucesivas ventas, de esta manera se fueron instalando las primeras familias del Partido de Escobar, en una época en que habitar estas tierras era una verdadera aventura, por lo inhóspito de la campiña bonaerense.

A fines del siglo XIX comienzan a radicarse los primeros colonos de origen italiano, portugués, español, que para estos tiempos llegaban a nuestro país a través de las leyes de fomento de la inmigración.

A nuestra zona llegaron gracias al ferrocarril. Justamente entre los años 1876 y 1877 se crea la estación, la cual fue llamada por las autoridades del ferrocarril, "Escobar", recordando a Don Alonso quien influyó en la zona que era conocida como la "Cañada de Escobar" o "Pagos de Escobar".

Las tierras que surcó el ferrocarril eran propiedad de Doña Eugenia Tapia de Cruz, quien las había heredado de su difunto esposo y a su vez adquirido a sus propios hijos. Evidentemente era Doña Eugenia una mujer visionaria y emprendedora, ya que fue la responsable de la creación de un pueblo, al que por su gran devoción al niño Jesús, llamó "Belén. Hizo entonces mensurar las tierras y las dividió en 80 manzanas, dejando espacio para dos plazas (de las cuales solo se realizó una y es la hoy Plaza San Martín) y para la edificación de un templo (hoy Parroquia Natividad de Nuestro Señor Jesucristo).

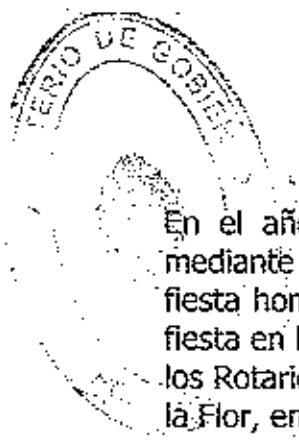
Un 4 de Marzo de 1877, se inició el remate y es esta la fecha que se tomó como "fundacional" del pueblo. Fue así como quedaron dos apelativos para un mismo lugar, ya que se llamaba Escobar a la estación y Belén al pueblo. Esto se resuelve mediante un Decreto Provincial del año 1960, por el cual se declara "Ciudad al Pueblo de Belén de Escobar", unificándose en un solo nombre: "Ciudad de Belén de Escobar".

Esto ocurría en un marco muy particular ya que el 8 de Octubre de 1959, se crea el Partido de Escobar, cuya capital sería Belén. Los pueblos que pasarían a integrarlo serían: Matheu, Maquinista Savio, Garín, Ingeniero Maschwitz, el Barrio 24 de Febrero y parte de la Primera Sección de Islas.

De esta manera Escobar obtiene su autonomía de Pilar y de Tigre (Ing. Maschwitz y la zona isleña pertenecían a Tigre.) lo cual era un anhelo largamente esperado por los habitantes de este lugar.

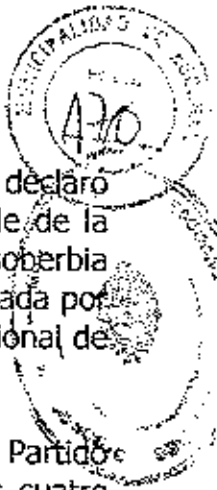
La actividad económica hacia las décadas del '40, '50 y '60, se centralizaba en la producción frutícola y hortícola, como también en la producción maderera proveniente de la explotación forestal de la zona isleña.

Escobar llegó a ser la mayor productora de flores en esos tiempos y fue este uno de los motivos que incentivaron a un grupo de rotarios a crear la Fiesta de la Flor.



2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 43264/05
FOLIO Nº: 1166



En el año 1964 el entonces Presidente de la Nación, don Arturo Illia declaró mediante un Decreto Nacional, a Escobar, Capital Nacional de la Flor, sede de la fiesta homónima. Desde entonces cada año se efectúa la edición de esta soberbia fiesta en las instalaciones de la Ciudad Floral. Los primeros años fue organizada por los Rotarios que le dieron origen y luego se creó la Sociedad Civil Fiesta Nacional de la Flor, entidad sin fines de lucro que regentea esta fiesta.

Ya hemos mencionado el importante aporte que hicieron los inmigrantes al Partido de Escobar. Uno de estos grupos, la colectividad japonesa, al transcurrir cuatro décadas de su llegada a estas tierras, decide hacer un regalo a la ciudad de Belén que los albergó durante este tiempo y en la cual pudieron desarrollarse económica y socialmente.

El mencionado presente fue nada más y nada menos que el bellissimo Jardín Japonés, orgullo y tesoro de nuestra Ciudad Capital. Su creador fue el Ingeniero Yasuo Inomata. Hoy por hoy, el Partido Bonaerense de Escobar, es uno de los más pujantes de nuestra provincia.

Sus localidades tienen características bien definidas entre sí. Es así que encontramos en Ingeniero Maschwitz un apacible lugar residencial. Sus calles de arena nos cuentan que en épocas remotas las aguas del mar bañaban la zona. Con el correr de los años, las tierras formaron parte del establecimiento "Los arenales", perteneciente a Don Benito Villanueva. Este fue uno de los establecimientos modelo de la provincia. Su producción entraba y salía a través del Canal Villanueva, que justamente Don Benito había hecho construir para tal fin. El mismo vierte sus aguas en el Río Luján, siendo de esta manera una excelente vía de acceso al Delta, al mismo Paraná y al Río de la Plata.

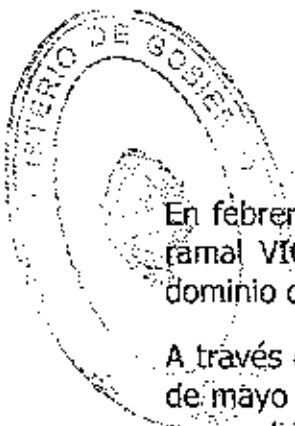


Como contrapartida, Garín se distingue por ser una zona eminentemente industrial. Alberga esta localidad un importante Parque Industrial, donde día a día se instalan nuevas empresas incentivadas por nuestras autoridades municipales. A esto se le suma la buena ubicación, lugar estratégico entre las rutas nacionales. Como consecuencia de este hecho, encontramos en Garín la mayor densidad poblacional del Partido. Igualmente densa en población es la joven localidad de Maquinista Savio, la que era conocida hasta 1974 como "El 48", ya que en este kilometraje se encuentra su estación ferroviaria. A partir de ese año evoca a Don Francisco Savio, quien fue un ejemplar trabajador de nuestro ferrocarril, conductor de la conocida locomotora "191", llamada "La Emperatriz".

En cuanto a Matheu, diremos que su desarrollo también se ve ligado al ferrocarril, ya que a partir de entonces son más las familias que se instalan.

W

671
Página



2741

HONORABLE CONSEJO
DEBERANOS DE ESTADOS
ORDEN N° 4326/109
ALB



En febrero de 1898, se comienza a construir la parada ferroviaria en el km. 54 del ramal VICTORIA -ZELAYA, a los pocos días, se firmaría la escritura traslativa de dominio de un área de terreno a favor del Ferrocarril Central Argentino.

A través de un acto protocolar se designa a dicha parada con el nombre del prócer de mayo "Domingo Matheu", al cabo de tres años de su puesta en marcha, no solo se amplió su edificio sino que se la elevó a la categoría de estación con todos los servicios que esa categorización significa.

La llegada del ferrocarril inició un crecimiento poblacional, formado originalmente por doce manzanas de las cuales solo 6 fueron divididas en 94 lotes con su correspondiente marcado de calles.

Las parcelas ubicadas frente a la estación fueron vendidas, en forma particular, permitiendo el asentamiento de las primeras familias, que darían vida al incipiente poblado, iniciándose la instalación de los primeros comercios e industrias, como el molino harinero Bancalari, que se suma a las ya existentes, ganadera, ladrillera, cultivo de espárragos.

Llegó así a Matheu primer almacén de ramos generales propiedad de Juan Carlos Sbravatti, en 1903 se instaló otro comercio similar y de forrajes perteneciente a José Dell'Acqua, la primera panadería que perteneció a Doña Felisa de Longhi, conocida como la Aurora y en la calle Real y Nazarre, se encontraba el boliche Fragalo, el primero y único del pueblo, paso obligado de la peonada.

Alberga Matheu, importantes quintas de flores y hortalizas.



M

Handwritten signature or initials.





2741

SECRETARÍA DE ECONOMÍA	SECRETARÍA DE ECONOMÍA
SECRETARÍA DE ECONOMÍA	SECRETARÍA DE ECONOMÍA
SECRETARÍA DE ECONOMÍA	SECRETARÍA DE ECONOMÍA

108



PLAN DE SECTOR ZONA De4

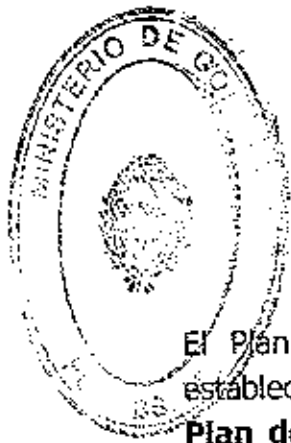
MUNICIPIO DE ESCOBAR

Noviembre de 2009



M

[Handwritten signature]



2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
1326/09
FOLIO N° 169

PLAN DE SECTOR ZONA De4

INTRODUCCION



El Plan de Sector que se desarrollará en este trabajo, tiene como objetivo establecer los lineamientos generales que enmarquen las **"Normas Especiales del Plan de Sector Zona De4"** para la localización de nuevas áreas urbanas en el partido de Escobar.

De esta manera se evitará el tratamiento particularizado de cada solicitud de cambio de uso del suelo, en el Concejo Deliberante, estableciendo criterios generales para las futuras localizaciones de población.

En los últimos años se han localizado en el territorio del Municipio de Escobar, nuevas áreas urbanas de baja densidad como barrios cerrados, countries, clubes de campo, con normas particularizadas para cada caso, sin un marco normativo global que los encuadre.

La Ley 8912/77, que regula los usos del suelo de la provincia de Buenos Aires, plantea que las nuevas localizaciones deberán estar enmarcadas en un Plan de Ordenamiento Urbano.

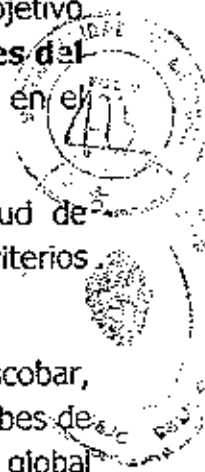
Por ese motivo, el Municipio ha delimitado este área en el Plan Estratégico del Partido de Escobar, afectándola a: "Área Complementaria **3d Sub área de nueva urbanización**". Los lineamientos generales para la misma se establecen en éste **Plan de Sector Zona De4** y el marco normativo, en las **Normas Especiales**.

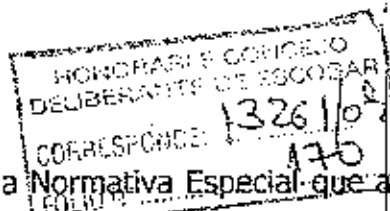
El área seleccionada, no es aprovechable por sus condiciones físicas para otros usos, ya que requiere grandes inversiones para su recuperación, pero a su vez, tiene muy buenas condiciones desde el punto de vista de su accesibilidad para la localización de emprendimientos urbanos, mediante la aplicación de métodos de recuperación.

Las condiciones físicas que hacen que estas tierras no sean aprovechables en las actuales condiciones, tienen que ver con que la mayor parte de las mismas, cuentan con una proporción importante de superficie anegable que impide su aprovechamiento inclusive desde el punto de vista agropecuario, siendo improductivas tanto para el Municipio como para sus propietarios.

Ahora bien, con un tratamiento hidráulico y con inversiones adecuadas, pueden ser recuperadas para el uso urbano, lo que permitirá incrementar el patrimonio municipal, con la provisión por parte de desarrolladores privados, de redes de infraestructura, redes viales, localización de nuevos equipamientos y con el incremento de las tasas e impuestos municipales.

M,





Este Plan de Sector pretende dar un marco a la **Normativa Especial** que acompaña esta presentación, y que regulará las localizaciones en el sector elegido, permitiendo inversiones ordenadas a cargo de los patrocinadores de proyectos privados, situación prevista en la Ley 8912/77.

Surge esta necesidad de generar nuevas zonas para la localización de población por la situación del crecimiento sostenido de la expansión urbana en emprendimientos privados que se ha venido dando en forma sistemática, especialmente definida por la localización de nuevos barrios cerrados y clubes de campo. Se ha elaborado desde el **Plan Estratégico**, en la Estrategia "ORDENAMIENTO DE DESARROLLOS EXTRAURBANOS", un planteo que encuadre la instalación de nuevas áreas urbanas dentro del Partido de Escobar.

De esta manera se fomentará la construcción de emprendimientos privados que permitirán completar con infraestructura vial y de servicios y con equipamiento, no solo a los centros urbanos, sino también a los bordes y sectores intermedios.

Por otro lado, la baja ocupación del suelo para la localización de población que se plantea en la Normativa propuesta, condiciona al sector delimitado, con un predominio de espacio parqueado y arbolado, que favorece una alta absorción del suelo. Tiene además un porcentaje importante de espejos de agua.

El PLAN DE SECTOR De4, en concordancia con las políticas urbanas globales planteadas en el Plan Estratégico del Municipio de Escobar, establecerá la delimitación del área a intervenir y el ordenamiento general de los sectores de suelo que será recalificado a través de la correspondiente Zonificación en Distritos, respetando las redes públicas interurbanas y generales previstas por el Plan Estratégico y especificando las nuevas redes intermunicipales y generales a crear en el marco de lo establecido por la Ley 8912, referido al ámbito territorial del sector.

Este Plan de Sector, a través de sus "Normas Especiales Plan de Sector", permitirá el desarrollo de los proyectos de urbanización de nuevas zonas de población, en el área delimitada.

El Plan de Sector De4 encuadra en la Estrategia N° 3 del Plan Estratégico, que es el "**Ordenamiento de Desarrollos Extraurbanos**", cuyo objetivo es el de articular y coordinar los nuevos desarrollos extraurbanos, a través de los siguientes lineamientos:

7. Planificar las áreas de futuras urbanizaciones a través de la definición de "Planes de Sector".
8. Integrar funcionalmente las futuras urbanizaciones con la estructura urbana de Belén de Escobar y las localidades del Partido: Garín, Ingeniero Maschwitz, Matheu y Maquinista Savio.



2741

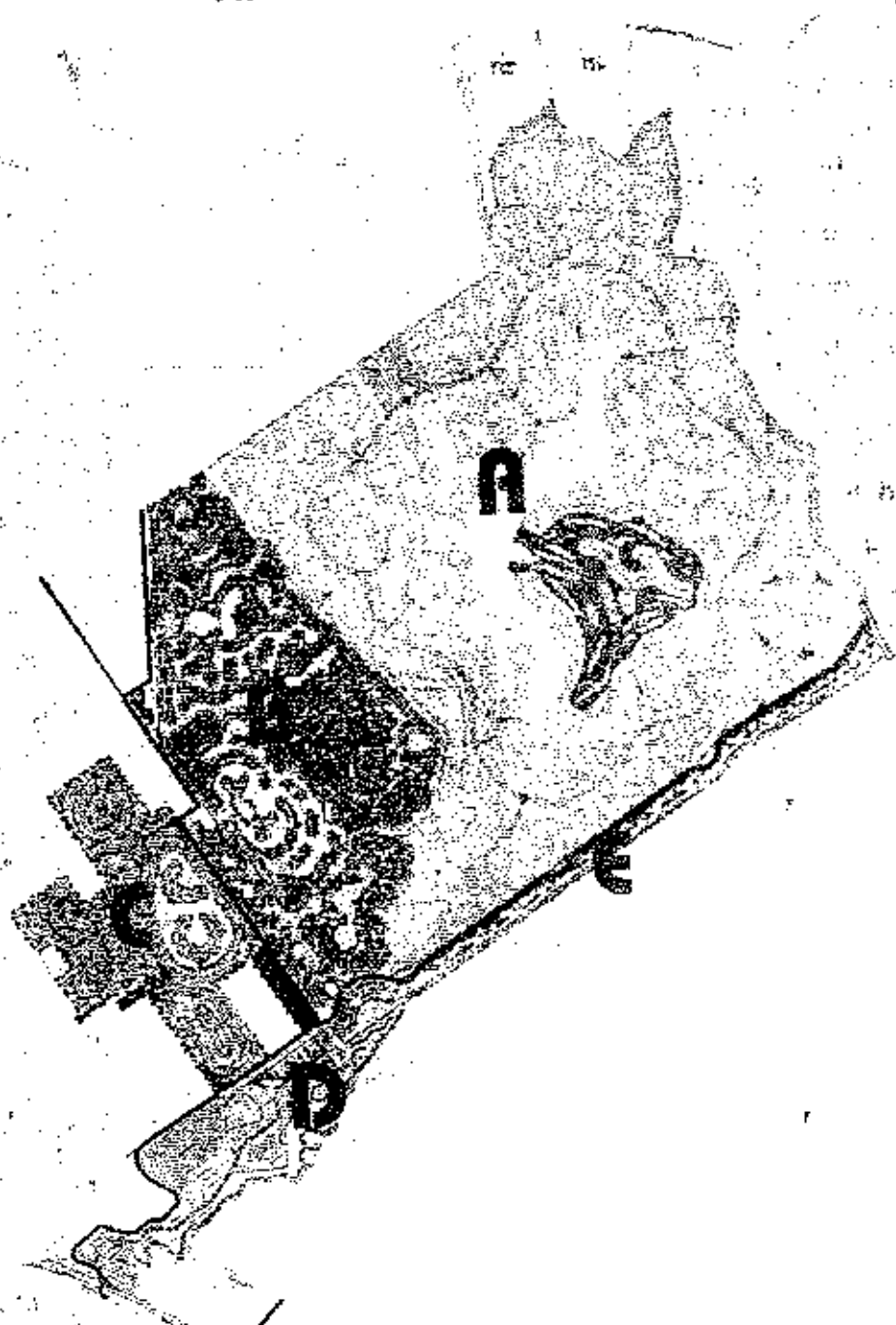
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDENCIA 13261/08



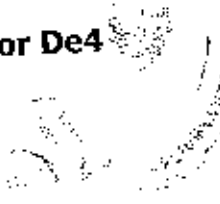
- 9. Generar nuevas áreas de uso público y privado con actividades comerciales, administrativas, culturales, recreativas y de servicios: AAA
- 10. Establecer la normativa de aplicación: **Zonificación en Distritos y Jás** normas de uso y ocupación del suelo, a través de "Normas Especiales del Plan de Sector"

El área comprometida para el Plan de Sector De4 está compuesta por cinco nuevas localizaciones urbanas, que se muestran en el siguiente plano, con una superficie aproximada de 2.254 Hectáreas.

Plano del área delimitada para el Plan de Sector De4



[Handwritten signatures and initials]





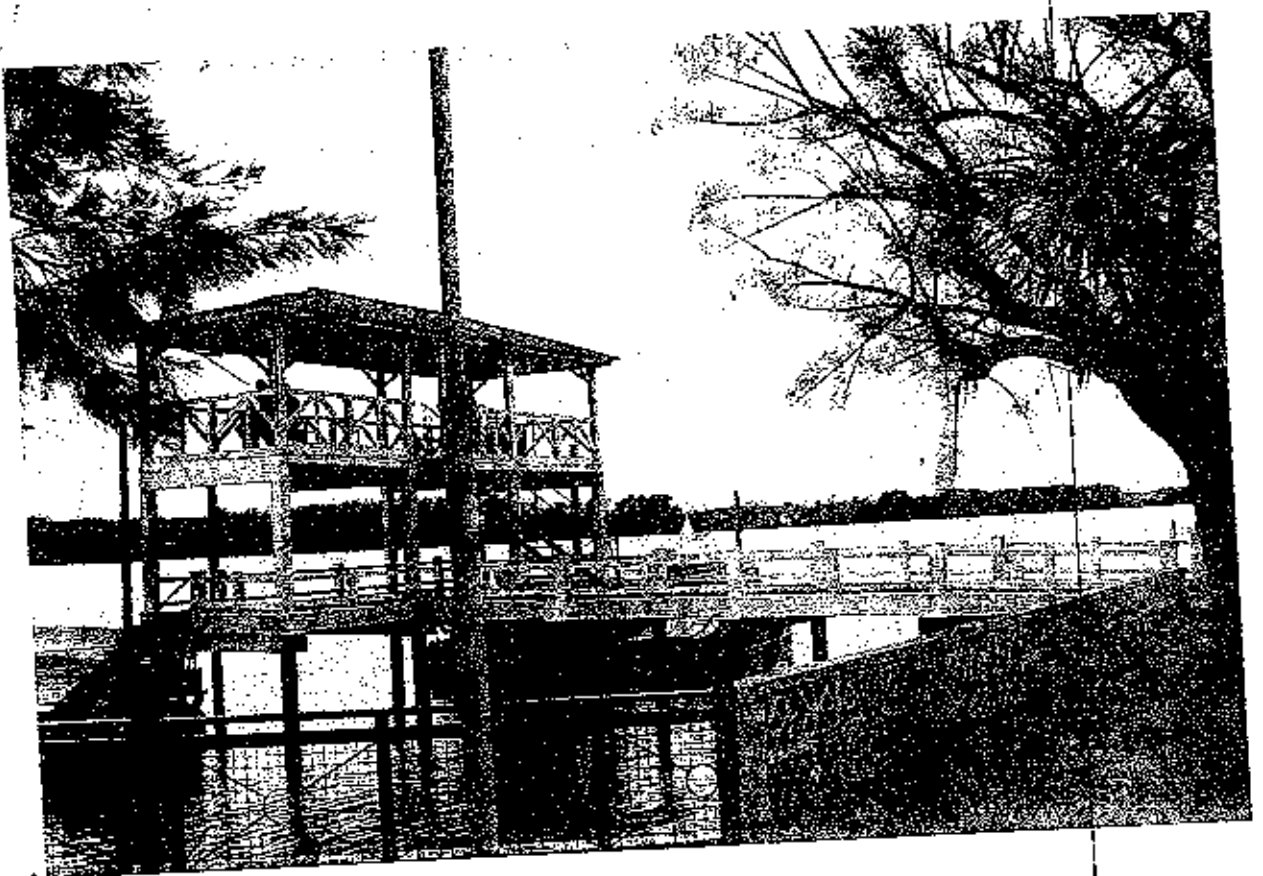
2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDENCIA
13261/09
FOLIO N° 172



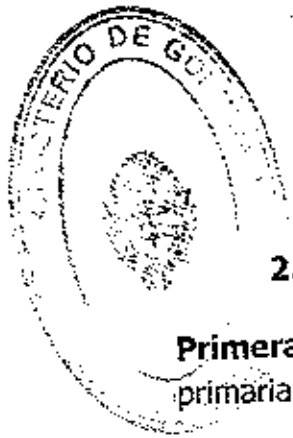
ESTRUCTURA DE LA PRESENTACIÓN

- 1) INTRODUCCIÓN - OBJETIVO
- 2) MECANISMOS DE APROBACIÓN
- 3) ENCUADRE EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA (LEY 8912, DECRETO 27/98 y DECRETO 9404/86)
- 4) ENCUADRE EN EL PLAN ESTRATÉGICO DE ESCOBAR
- 5) ENCUADRE URBANÍSTICO DEL PLAN DE SECTOR ZONA De4.
DESCRIPCIÓN DE LOS 5 EMPRENDIMIENTOS:
A: Ciudad del lago
B: El Cantón
C: San Matías
D: Zona Acceso
E: Zona del Canal
- 6) ESTUDIOS HIDRÁULICOS DE CADA ZONA DEL PLAN DE SECTOR ZONA De4
- 7) ESTUDIOS DE CONECTIVIDAD DE CADA ZONA DEL PLAN DE SECTOR ZONA De4
- 8) PROYECTO NORMAS ESPECIALES DE PLAN DE SECTOR ZONA De4
- 9) PLANO DE ZONIFICACIÓN EN DISTRITOS



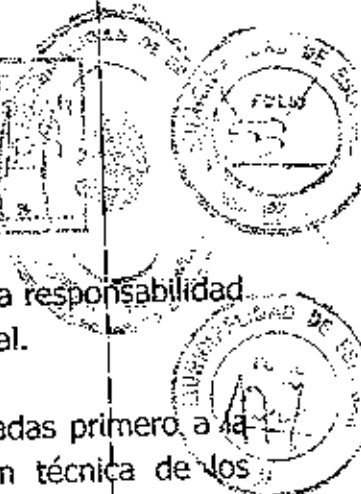
M4

EG



2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
 CORRESPONDE 1326
 SOLIO N° 1731



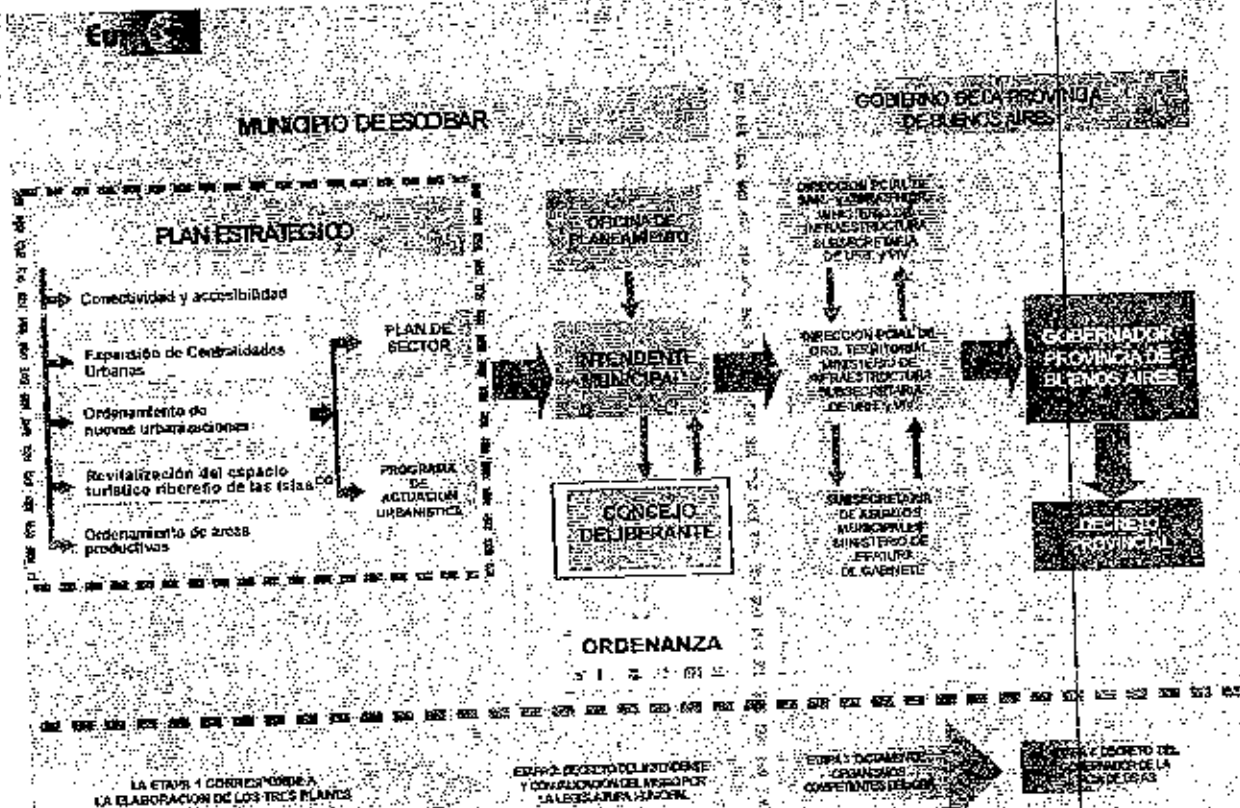
2. MECANISMOS DE APROBACIÓN

Primera Etapa: De acuerdo a lo establecido en la Ley 8912/77, la responsabilidad primaria del ordenamiento territorial, recae en el Gobierno Municipal.

Las ampliaciones o creaciones de áreas urbanas estarán supeditadas primero a la aprobación municipal y en segundo término a la convalidación técnica de los organismos competentes del Ministerio de Obras Públicas. A estos efectos los municipios designarán y delimitarán las áreas de localización de población, indicando la densidad máxima bruta para cada zona.

Según el Artículo 73° de la Ley 8912/77, intervendrán en el proceso de ordenamiento territorial: a nivel municipal sus oficinas de Planeamiento, locales o intermunicipales, y a nivel provincial el Ministerio de Obras Públicas, la Secretaría de Planeamiento y Desarrollo y la Secretaría de Asuntos Municipales.

Actualizadas las autoridades provinciales, de acuerdo a las vigentes a la fecha, el mecanismo de Gestión del Plan de Sector, debería cumplir con las siguientes intervenciones:



m
Eg

274

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCUELAS
CORRESPONDE: 1326/83

Segunda Etapa: Elaborados los planes, el Intendente Municipal lo elevará a la Provincia de Buenos Aires, para dar intervención a los distintos Organismos Provinciales.

Tercer Etapa: Dictamen de Organismos competentes del GBA

- Primero a la Dirección Provincial de Ordenamiento Territorial, quien deberá expedirse para luego girarlo a la:
- Dirección Provincial de Saneamiento y Obras Hidráulicas dependiente de la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda del Ministerio de Infraestructura.

El Artículo 83º de la 8912/77 (modificado por Decreto Ley 10128/83) define que las Ordenanzas correspondientes a las distintas etapas de los planes de ordenamiento podrán sancionarse una vez que dichas etapas fueren aprobadas por el Poder Ejecutivo Provincial, el que tomará intervención, previo dictamen de los Organismos Provinciales competentes, a los siguientes efectos:

3. Verificar el grado de concordancia con los objetivos y estrategias definidos por el Gobierno de la Provincia para el sector y con las orientaciones generales y particulares de los Planes Provinciales y Regionales de desarrollo económico y social y de ordenamiento territorial (artículo 3º, inciso b), así como el grado de compatibilidad de las mismas con las de los Municipios linderos.
4. Verificar si se ajustan en un todo al marco normativo referencial dado por la Ley 8912/77 y sus disposiciones reglamentarias, y si al prever ampliaciones de áreas urbanas, zonas residenciales extraurbanas e industriales se han cumplimentado las exigencias contenidas en la misma para admitir dichos actos.

Cuarta Etapa: Ejecutivo Provincial

Con el Informe favorable de las áreas técnicas provinciales, se elabora el Proyecto de Decreto que será girado al Gobernador de la Provincia previa notificación y registro a la Subsecretaría de Asuntos Municipales.

Aprobados por Decreto Provincial, los Planes vuelven al Municipio.

Aprobación final:

En esa instancia se da participación al Concejo Deliberante del Municipio, para que sancione la correspondiente Ordenanza de Aprobación de la Zonificación que previamente tuvieron dictamen favorable de la Provincia.

En este caso en particular, es voluntad del Intendente Municipal, que el Concejo Deliberante participe en las dos instancias de Aprobación Municipal de la Zonificación del área correspondiente al Plan de Sector Zona D4.

MY

2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAS
CORRESPONDE: 13261/08

175

5. ENCUADRE EN LA NORMATIVA URBANÍSTICA

Los desarrollos extraurbanos, según sus características, pueden encuadrarse las siguientes normativas provinciales:

- **Barrios Cerrados**, definidos en el Decreto Provincial Nº 27º/98
- **El Decreto 9404/86**, publicado en el Boletín Oficial: 19/01/87, establece el régimen legal a cumplir, de acuerdo al sistema jurídico que adopte el Club de Campo, regulando su constitución.
- **Clubes de Campo**, definidos en la Ley 8912/77,

Se desarrolla a continuación, el encuadre del plan de sector en las normativas mencionadas:

3.1. ENCUADRE EN EL DECRETO 27/1998

Si bien la Ley 8912/77 constituye el marco general de encuadre de los usos y la ocupación del suelo de la Provincia de Buenos Aires, la dinámica del mercado de tierras, ha generado en las últimas dos décadas, nuevos fenómenos urbanísticos de gran significación en términos de inversión económica con consecuencias y efectos positivos en materia de empleo.

Es el caso de las nuevas localizaciones de Barrios Cerrados y Countries con características particulares que no estaban contempladas en los Clubes de Campo de la Ley 8912/77.

En el año 1998, el Gobernador de la Provincia de Buenos Aires, firma el Decreto Nº 27, que contempla la nueva situación planteada en el crecimiento de las nuevas tipologías de áreas residenciales en el Conurbano de la Provincia.

En el mencionado Decreto, se define como Barrio Cerrado (BC) en el Artículo 1º, a todo emprendimiento urbanístico destinado a uso residencial predominante con equipamiento comunitario, cuyo perímetro podrá materializarse mediante cerramiento.¹⁷

El Artículo 3º, flexibiliza la localización de los BC, ya que podrán localizarse en cualquiera de las áreas definidas por la Ordenanza Municipal de Ordenamiento Territorial: urbana, complementaria o rural. (En los casos que corresponda, el Municipio deberá propiciar el cambio normativo pertinente a fin de dotar al predio de los indicadores urbanísticos, mediante los estudios particularizados).

La localización de un BC, deberá ser sometida a la aprobación municipal y su respectiva convalidación provincial, con una serie de condicionantes a cumplimentar, que son los siguientes:

¹⁷ Artículo 1º Decreto 27/98

2741

MINISTERIO DE ECONOMÍA
DEPARTAMENTO DE ESCOPAR
CORRESPONDENCIA 13261109
FOLIO N° 1710

- a) La localización debe resultar compatible con los usos predominantes.
- b) Las condiciones de habitabilidad, tanto en lo que hace al medio físico natural como a la provisión de infraestructura de servicios esenciales, deben estar garantizadas.
- c) La presentación de un estudio de impacto que deberá incluir los aspectos urbanísticos, socioeconómicos y físicos ambientales.
- d) El emplazamiento no ocasionará perjuicio a terceros respecto de la trama urbana existente ni interferirá futuros ejes de crecimiento, garantizando el uso de las calles públicas de acuerdo a lo prescripto por los artículos 50 y 51 del Decreto Ley 8912/77, artículo 1° del Decreto Ley 9533/80¹⁸ y artículo 27° del Decreto Ley 6769/58¹⁹.

¹⁸ Decreto Ley 9533/80- ARTICULO 1°.- Constituyen bienes del dominio público municipal las calles o espacios circulatorios, ochavas, plazas y espacios verdes o libres públicos que se hubieren incorporado al dominio provincial con anterioridad a esta Ley y los inmuebles que en el futuro se constituyan para tales destinos en virtud de lo dispuesto por la Ley 8912 -de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo-

¹⁹ Decreto Ley 6769/58 ARTICULO 27°: (Texto según Dec-Ley 9117/78) Corresponde a la función deliberativa municipal reglamentar:
1.- La radicación, habilitación y funcionamiento de los establecimientos comerciales e industriales, en la medida que no se opongan a las normas que al respecto dicte la Provincia y que atribuyan competencia a organismos provinciales.

2.- El trazado, apertura, rectificación, construcción y conservación de calles, caminos, puentes, túneles, plazas y paseos públicos y las delineaciones y niveles en las situaciones no comprendidas en la competencia provincial.

3.- La conservación de monumentos, paisajes y valores locales de interés tradicional, turístico e histórico.

4.- La imposición de nombres a las calles y a los sitios públicos.

5.- Las obligaciones de los vecinos respecto de los servicios de la Municipalidad y de los escribanos con relación al pago de los tributos municipales en ocasión de los actos notariales de transmisión o gravamen de bienes.

6.- La instalación y el funcionamiento de abastos, mataderos, mercados y demás lugares de acopio y concentración de productos y de animales, en la medida que no se opongan a las normas que al respecto dicte la Provincia y que atribuyan competencia a organismos provinciales.

7.- La protección y cuidado de los animales.

8.- Las condiciones de higiene y salubridad que deben reunir los sitios públicos, los lugares de acceso público y los bañíos.

9.- La instalación y el funcionamiento de establecimientos sanitarios y asistenciales; de difusión cultural y de educación física; de servicios públicos y todo otro de interés general en el partido, en la medida que no se opongan a las normas que al respecto dicte la Provincia.

10.- La elaboración, transporte, expendio y consumo de materias o artículos alimentarios, exigiendo el cumplimiento de las condiciones higiénico-sanitarias, bromatológicas y de identificación comercial que establezcan las normas de aplicación, así como también el certificado de buena salud de las personas que intervengan en dichos procesos.

11.- La inspección y contraste de pesas y medidas.

12.- La inspección y reinspección veterinaria, así como el visado de certificados sanitarios de los animales faenados y sus derivados.

13.- El registro de expedición de documentación relativa a la existencia, transferencia y traslado de ganado.

14.- La sanidad vegetal en las situaciones no comprendidas en la competencia nacional y provincial.

15.- La publicidad en sitios públicos o de acceso público.

16.- La habilitación y el funcionamiento de los espectáculos públicos: como asimismo la prevención y prohibición del acceso para el público, por cualquier medio, a espectáculos, imágenes y objetos que afecten la moral pública, las buenas costumbres y los sentimientos de humanidad, particularmente cuando crean riesgos para la seguridad psíquica y física de los concurrentes o de los participantes.

17.- La prevención y eliminación de las molestias que afecten la tranquilidad, el reposo y la comodidad de la población, en especial las de origen sonoro y lumínico, así como las trépidaciones, la contaminación ambiental y de los cursos de agua y el aseguramiento de la conservación de los recursos naturales.

18.- El tránsito de personas y de vehículos públicos y privados en las calles y caminos de jurisdicción municipal, atendiendo, en especial a los conceptos de educación, prevención, ordenamiento y seguridad, así como en particular, lo relativo a la circulación, estacionamiento, operaciones de cargas y descargas, señalización, remoción de obstáculos y condiciones de funcionamiento de los vehículos, por medio de normas concordantes con las establecidas por el Código de Tránsito de la Provincia.

19.- La ubicación, habilitación y funcionamiento de guardacoches, playas de maniobras y de estacionamiento.

20.- La expedición de licencias de conductor, en las condiciones establecidas por la legislación y reglamentación provincial.

21.- El patentamiento de vehículos que circulen por la vía pública, que no estén comprendidos en regímenes nacionales o provinciales.

22.- El transporte en general y, en especial, los servicios públicos de transporte de pasajeros, en cuanto no sean materia de competencia nacional o provincial.

23.- Los servicios de vehículos de alquiler y sus tarifas.

24.- La construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de edificios públicos y privados, así como también sus partes accesorias.

25.- Lo referente a las propiedades ribereñas y condominio de muros y cercos.

26.- Los servicios fúnebres y casas de velatorios.

27.- El funcionamiento de comisiones o sociedades de fomento.

28.- Y toda otra materia vinculada a los conceptos y estimaciones contenidas en el artículo 25°.

b) Sobre creación de establecimientos, delegaciones y divisiones del municipio

M

110

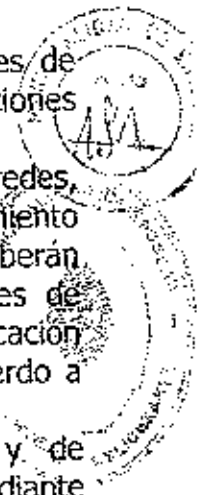


2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13561/09
FOLIO N° 177



- e) El cerramiento del perímetro deberá ser transparente y tratado de manera que no conforme para el entorno un hecho inseguro, quedando expresamente prohibida su ejecución mediante muro aún en condiciones de retiro respecto de la línea municipal.
- f) En caso de forestar el cerramiento del perímetro, aún en condiciones de retiro respecto de la línea municipal, deberán respetarse las condiciones establecidas en el inciso anterior.
- g) Deberá prever su integración con el entorno urbano en materia de redes, accesos viales, servicios generales de infraestructura y equipamiento comunitario, con carácter actual o futuro. En todo supuesto, deberán respetarse y no podrán ocuparse por edificaciones, las proyecciones de avenidas y otras vías principales y los retiros de líneas de edificación vigentes. Deberán asimismo construirse veredas perimetrales de acuerdo a las disposiciones municipales vigentes.
- h) Se exigirá un compromiso de forestación del emprendimiento y de tratamiento de la red circulatoria, incluyendo la calle perimetral, mediante mejorado y pavimentación.
- i) El equipamiento comunitario, los servicios esenciales y de infraestructura, así como los usos complementarios propuestos, deberán adoptarse en relación a la escala del emprendimiento.
- j) En las áreas complementarias y rurales deberán localizarse en zona residencial extraurbana (ZRE) y/o club de campo.
- k) Los emplazamientos de barrios cerrados deberán contemplar la razonabilidad y/o impacto urbanístico respecto de las distancias con otros emprendimientos similares.
- l) En el caso que correspondiera se sancionará una ordenanza garantizándose el cumplimiento del decreto Ley 8912/77 y del decreto Ley 9533/80.



El cumplimiento de los requisitos señalados precedentemente, deberá ser formalizado a través de un estudio urbanístico del terreno y su área de influencia, al cual se le adjuntarán las certificaciones técnicas pertinentes emanadas de los organismos municipales y provinciales, en función de las características del emprendimiento sometido a aprobación ante la Secretaría de Asuntos Municipales e Institucionales del Ministerio de Gobierno y Justicia de la provincia de Buenos Aires²⁰.

Para el caso particular de los Barrios o zonas localizados en el Plan de Sector Zona De4 dado que se trata de Zonas mayores a 16 Hectáreas, localizados en zonificaciones complementarias o rurales del Municipio de Escobar, la presentación deberá ser acompañada de un estudio urbanístico referido al emprendimiento y su área de influencia que justifique su razonabilidad y/o alto valor paisajístico y/o la condición de predio de recuperación y/o su ecuación económico-financiera.

M

²⁰ Artículo 4º Decreto 27/98

2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/09
178



En referencia a la cesión de espacios verdes y libres públicos y reservas para equipamientos comunitario, establece que los mismos se calcularán de acuerdo a la tabla contenida en el Artículo 56° del Decreto Ley 8912/77, que establece que "al crear o ampliar núcleos urbanos, áreas y zonas, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al Estado provincial las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos que a continuación se indican:

En nuevos centros de Población	Área verde	Reserva Uso Público
Hasta 60.000 habitantes	6 m ² /hab. (mínimo 1 hab.)	3 m ² /hab.
Más de 60.000 hab.	(Será determinado por el M.O.P. mediante estudio especial)	

En ampliaciones de áreas urbanas.		
de hasta 2.000 habitantes	3,5 m ² /hab.	1 m ² /hab.
de 2001 a 3.000 hab.	4 m ² /hab.	1 m ² /hab.
de 3.001 a 4.000 hab.	4,5 m ² /hab.	1 m ² /hab.
de 4.001 a 5.000 hab.	5 m ² /hab.	1,5 m ² /hab.
más de 5.000 hab.	6 m ² /hab.	2 m ² /hab.

En reestructuraciones dentro del área urbana:

Rigen los mismos índices del caso anterior, sin superar el diez (10) por ciento de la superficie a subdividir para áreas verdes y el cuatro (4) por ciento para reservas de uso público".²¹

La circulación perimetral del barrio cerrado deberá ser en todos los casos el resultado de un estudio pormenorizado que será dispuesto y aprobado por el Municipio.

La trama circulatoria interna, en cualquiera de las áreas o zonas, deberá responder a los requerimientos de la estructura urbana propuesta mediante el diseño de espacios circulatorios que tengan como mínimo los siguientes anchos:

Trama interna: Calle de penetración y retorno:

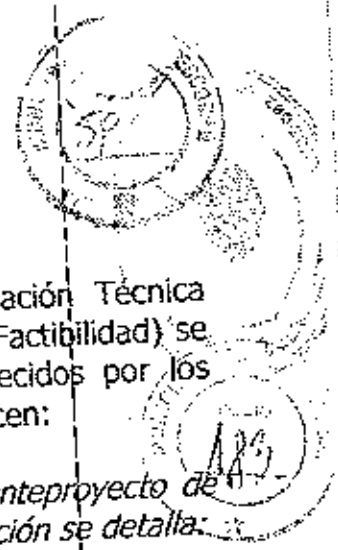
- Once (11) metros hasta una longitud de ciento cincuenta (150) metros,

²¹ Ley 8912/77 Artículo 56°

167

2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDIENTE
1326/05
172



- Trece (13) metros hasta doscientos cincuenta (250) metros y
- Quince (15) metros para mayor extensión.

Para el análisis de la propuesta y la obtención de la Convalidación Técnica Preliminar (Prefactibilidad) así como la Convalidación Técnica Final (Factibilidad) se deberá dar cumplimiento en lo pertinente a los requisitos establecidos por los artículos 6° y 7°, respectivamente, del Decreto 9404/86, que establecen:

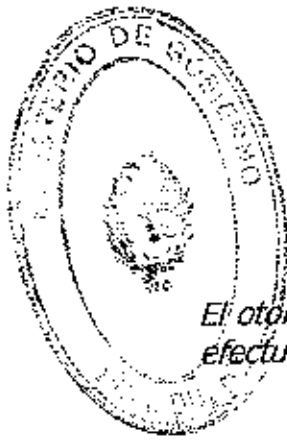
"Art.6° - Para obtener la convalidación técnica preliminar de un anteproyecto de club de campo deberá presentarse la documentación que a continuación se detalla:

- Aprobación de la localización por parte de municipio
- Certificado de aptitud del predio otorgado por la Dirección Provincial de Hidráulica.
- Cuando el suelo esté constituido total o parcialmente por formaciones medanosas, 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 la Administración General de Obras Sanitarias.
- Plano del anteproyecto urbanístico sobre la base de medidas según título y / o catastro, en el que conste:
 - Localización del área común de esparcimiento y de las áreas destinadas a residencia y a vías de circulación interna, como así también las medias calles perimetrales a ceder y la vía de conexión con la red externa, con la indicación de medidas de parcelas y ancho de calles.
 - Balance de superficie en el que se indique los porcentajes asignados a cada tipo de área (residencial), de esparcimiento común y circulatorio.
 - Densidad bruta y densidad neta residencial, expresada en unidad de viviendas por hectárea.
 - Número de vivienda unifamiliar o multifamiliar.
 - Ubicación tentativa de las instalaciones previstas para el área común de esparcimiento.
- Memoria técnica en la que se especifique:
 - Principales actividades a desarrollar en el club de campo con indicación de las dominantes.
 - Régimen de subdivisión y de dominio a adoptar. De optarse por el régimen establecido en el art.1°, deberá presentarse el anteproyecto del estatuto de la entidad jurídica a formar.
 - Número de parcelas previstas como así también número de viviendas unifamiliares o multifamiliares.
 - Densidad bruta y densidad neta residencial expresada en unidades de viviendas por hectáreas.
 - Forma en que se prevé efectuar el suministro de agua potable y energía eléctrica.
 - Forma en que se prevé evacuar las aguas pluviales y los líquidos cloacales indicando el tratamiento a dar a estos últimos, cuando así corresponda.
 - Tratamiento de calles internas y de la vía de conexión con la red externa.
 - Sistema a adoptar para la recolección de residuos.



M/

161



2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/09
FOLIO Nº: 180



9. Indicación del compromiso de forestación de las medias calles perimetrales a ceder.
10. Equipamiento previsto para el área común de esparcimiento.

El otorgamiento de la convalidación técnica preliminar no implica autorización para efectuar ningún tipo de obras ni para formalizar compromisos de venta.

Art. 7º - Para obtener la convalidación técnica final (factibilidad) de un proyecto de club de campo, deberá presentarse la documentación que a continuación se detalla:

- a) Certificado expedido por el Registro de la Propiedad que acredite el dominio de los inmuebles afectados por el proyecto.
- b) Proyecto de obras de saneamiento o hidráulicas aprobados por la Dirección Provincial de Hidráulica, adjuntándose comprobante correspondiente.
- c) Proyecto del sistema de provisión de agua potable y evacuación de líquidos cloacales aprobados por la Administración General de Obras Sanitarias (si correspondiese).
- d) Proyecto de la red de circulación y de las obras viales a realizar aprobado por la comuna.
- e) Proyecto de la red de energía eléctrica de distribución domiciliaria e iluminación aprobado por el ente prestatario del servicio.
- f) Planos de obras de equipamiento del área común de esparcimiento de club y prototipos de viviendas (si correspondiese) aprobados por la comuna.
- g) Compromiso de forestación de la media calle perimetral a ceder en el que se determinen las especies arbóreas, aprobado por la comuna.
- h) Reglamento urbanístico y de edificación al cual deberán ajustarse los edificios a construir, en el que se establezcan: indicadores urbanísticos, tipos de viviendas, materiales, altura máxima de edificación, retiros y toda otra norma que se considere conveniente para la obtención de una tipología edilicia adecuada al predio, aprobado por la comuna.
- i) Plano del proyecto urbanístico definitivo, según mensura en el que conste: balance de superficies densidad bruta (DB), densidad neta residencial
- j) (DNR) número de viviendas unifamiliares o multifamiliares, firmado por los profesionales, actuantes. De optarse por el régimen especificado establecido en el art.1, deberá indicarse el derecho real de servidumbre de uso de la parcela destinada a esparcimiento.
- k) Memoria descriptiva definitiva firmada por los profesionales actuantes, según sus incumbencias.
- l) De optarse por el régimen reglamentado en el art.1º deberá acreditarse la constitución o adecuación de la entidad de administración y titular de los bienes comunes y el inicio del trámite para la obtención de la personería jurídica o aprobación de la reforma de los estatutos, según correspondiera.
- m) De optarse por el régimen de la ley 13512, la cesión de calles perimetrales o colectoras y la eventual unificación de parcelas preexistentes, deberá acreditarse con plano de mensura aprobado por la Dirección de Geodesia.
- n) Certificado de cumplimentación de normas profesionales otorgadas por las entidades competentes.(sic)



3



HONORABLE CONCEJO
 DELIBERANTE DE ESCOBAR
 CORRESPONDE 13261/08
 FOLIO Nº 181

2741



La Convalidación Técnica Final (Factibilidad), de la que se hablaba precedentemente, habilitará a la aprobación de los planos de subdivisión.

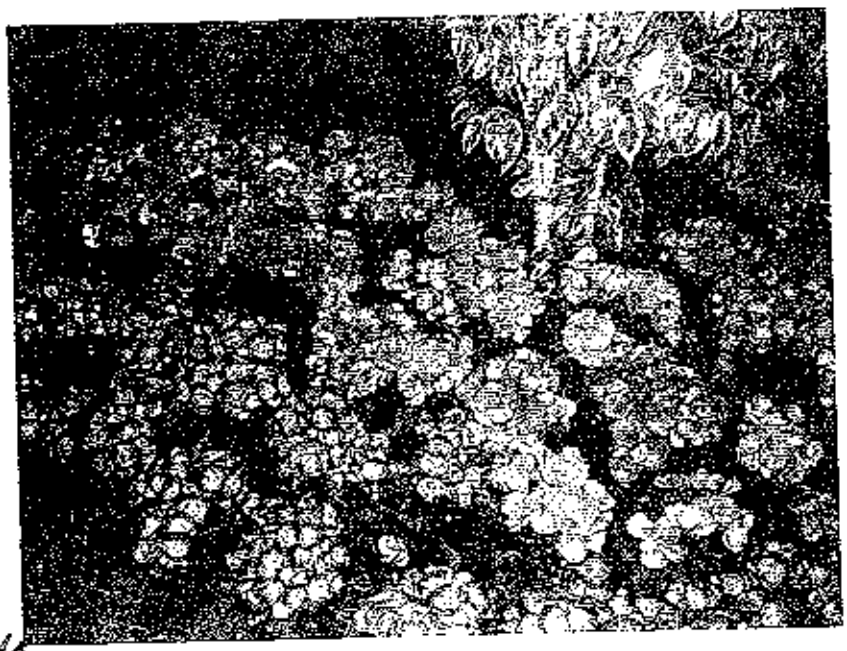
Las obras en los predios que pudieren ejecutarse o iniciarse antes de la obtención de la Convalidación Técnica Final (Factibilidad) serán responsabilidad exclusiva y solidaria del proponente y del comprador del predio (Artículo 9º Decreto 27/98).

El Artículo 11º del Decreto 27/98, establece que la propuesta de barrio cerrado que constituya una ampliación del existente deberá dar cumplimiento en lo pertinente a lo prescripto en los artículos 3º y 8º (Prefactibilidades y Factibilidades), del presente Decreto.

El Decreto 27/98 dictamina que la propuesta de barrio cerrado que por su escala y volumen de inversión constituya un emprendimiento a ser ejecutado en más de una etapa, deberá cumplir con lo prescripto en el artículo 3º del mismo, con referencia al conjunto o al total de la propuesta que será sometida a la evaluación hasta la obtención de la C.T.P. (prefactibilidad). Ello habilitará a que el trámite de la primera etapa a ejecutarse prosiga hasta la obtención de la Convalidación Técnica Final (Factibilidad) adoptándose igual criterio para las etapas sucesivas hasta el completamiento del conjunto.

Finalmente, el Decreto 27/98, da atribuciones a la Secretaría General de la Gobernación quien coordinará la actividad de los Organismos, Reparticiones y/o Dependencias Provinciales que conforme al mismo, tengan intervención en lo que a la aprobación de las propuestas de establecimiento de Barrios Cerrados se refiere.

1997



M

[Handwritten signature]



2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE TUCUMÁN
CORRESPONDENCIA 13261/08
182



El Decreto 9404/86, publicado en el Boletín Oficial: 19/01/87, establece el régimen legal a cumplir, de acuerdo al sistema jurídico que adopte el Club de Campo, regulando su constitución.

Según lo establecido por el Decreto 9404/86, los clubes de campo que se constituyan conformes al régimen específico del Decreto Ley Nº 8912/77 y en base a la creación de parcelas de dominio independiente, se sujetarán a las siguientes disposiciones:

ARTÍCULO 1º:

- a) Una entidad jurídica que integren o a la que se incorporen los propietarios de cada parcela con destino residencial será titular del dominio de las áreas recreativas o de esparcimiento y responsable de la prestación de los servicios generales.
- b) Sus estatutos deberán incluir previsiones expresas referidas a la incorporación de los adquirentes de cada parcela; representación, derechos y deberes de los miembros, administración del club, determinación de las áreas y espacios que conforman su patrimonio inmobiliario, servicios generales a asumir y modo de afrontar los gastos comunes, servidumbre reales y restricciones urbanísticas previstas y toda otra disposición destinada a asegurar el correcto desenvolvimiento del club según el proyecto propuesto.
- c) Cuando la entidad promotora sea una asociación civil preexistente, podrá la misma asumir la titularidad de las áreas comunes y prestar los servicios generales. En este caso se exigirá la modificación o adecuación de los respectivos estatutos para contemplar los aspectos consignados en el párrafo precedente.
- d) A los efectos de cumplimentar lo dispuesto por el art. 64 inc. b) del Decreto - ley 8912/77, con simultaneidad a la transmisión del dominio de cada parcela perteneciente al área de viviendas, deberá constituirse el derecho real de servidumbre de uso sobre las áreas de esparcimiento, el que deberá constar como restricción en el plano de subdivisión pertinente.
- e) Podrá optarse por mantener en el dominio privado las áreas que configuren la red de circulación interna. En este supuesto, dichas superficies quedan sujetas a la afectación especial que resulte de su destino (espacios circulatorios) y acordes con el uso, trazado y características contenidas en la memoria técnica, el proyecto de planta y el plano de mensura y subdivisión aprobados. La entidad a que aluden los precedentes inc. a) y b) será también titular dominial de dichos espacios circulatorios.
- f) Los planos de subdivisión contendrán la determinación según mensura, de las superficies afectadas con destino a esparcimiento y circulación conforme se opte por las disposiciones precedentes.
- g) Asimismo deberán consignarse en dichos planos, como restricción de venta referida a las parcelas residenciales, la exigencia de la previa transmisión del



M

16



2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE 1326108
483



dominio de las áreas de esparcimiento y circulación a la entidad referida en los incisos a) y b).

El Artículo 4º establece que la exigencia del art. 69º del Decreto Ley 8912/77 no será aplicable cuando los municipios delimiten zonas del área rural para la localización del club de campo. A estos efectos, los municipios deberán efectuar el estudio particularizado que justifique la real necesidad de la creación y magnitud de la zona propuesta.

Asimismo se admitirá la localización de un club de campo no comprendido en una zona específica y a menor distancia que la establecida por el precitado artículo, cuando se trate de predios no aptos para la explotación agropecuaria intensiva o extensiva y se efectúe el estudio particularizado que demuestre la real existencia de hechos paisajísticos (arboledas añejas); particularidades topográficas (lago, laguna, río, etc.); terrenos a recuperar (predios inundables o bajo cota, dunas, médanos, etc.); como así también otros elementos de significación (construcciones de valor arquitectónico, etc.) que justifique la localización propuesta.

Dicho estudio deberá ser avalado por el municipio y aprobado por el organismo competente del Ministerio de Obras y Servicios Públicos.

Finalmente, el Artículo 9º dictamina que la Aprobación de los planos de subdivisión exigirá acreditar certificación expedida por el municipio respectivo de la ejecución de la obras de infraestructura, parquización y forestación y equipamiento deportivo social y cultural.



M/
E

3.2. ENCUADRE EN LA LEY 8912

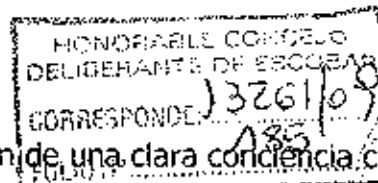
El ordenamiento territorial de los Municipios de la Provincia de Buenos Aires, está regido por la Ley 8912 /77 y sus modificatorias, el Decreto-Ley N° 10128 y las Leyes N° 10653, 10.764, 13127 y 13342²², que regulan el uso, la ocupación, la subdivisión y el equipamiento del suelo de la provincia.

La misma, establece que la responsabilidad primaria del ordenamiento territorial, recae en el nivel municipal y será obligatorio para cada partido como instrumento sectorial (Art 70° de la Ley 8912/77).

Los objetivos fundamentales del ordenamiento territorial que establece la Ley 8912/77, y que hoy siguen teniendo plena vigencia, son:

1. Asegurar la preservación y el mejoramiento del medio ambiente, mediante una adecuada organización de las actividades en el espacio.
2. La proscripción de acciones degradantes del ambiente y la corrección de los efectos de las ya producidas.
3. La creación de condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social, los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento, servicios esenciales y calidad del medio ambiente.
4. La preservación de las áreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico o turístico, a los fines del uso racional y educativo de los mismos.
5. La implantación de los mecanismos legales, administrativos y económico-financieros que doten al gobierno municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos, a fin de asegurar que el proceso de ordenamiento y renovación urbana se lleve a cabo salvaguardando los intereses generales de la comunidad.
6. Posibilitar la participación orgánica de la comunidad en el proceso de ordenamiento territorial, como medio de asegurar que tanto a nivel de la formulación propuesta, como de su realización, se procure satisfacer sus intereses, aspiraciones y necesidades.

²² Texto Ordenado por Decreto 3389/87



7. Propiciar y estimular la generación de una clara conciencia comunitaria sobre la necesidad vital de la preservación y recuperación de los valores ambientales.

El proceso de poblamiento del área metropolitana de Buenos Aires, tiene fenómenos cíclicos de atracción/ expulsión de población que hacen que la Ciudad de Buenos Aires mantenga desde hace más de tres décadas, una población estable.

Dado que nuestro Sistema Metropolitano está integrado por la Ciudad de Buenos Aires y 30 partidos de la Provincia de Buenos Aires²³, este fenómeno va definiendo patrones de comportamiento en el poblamiento de la primera, segunda y tercer corona de municipios del Conurbano.

Hoy ese patrón, responde a un desplazamiento de población de la ciudad hacia el Conurbano, en búsqueda de una mejor calidad de vida. Se podría hacer una ecuación en la cual a costos de mercado similares, la calidad de vida aparece inversamente proporcional a la cercanía a la ciudad.

Se obtiene un mayor contacto con la naturaleza y mayor superficie por habitante, cuanto más nos alejamos de la Capital.

Aquí es donde nos pone como Municipio en una situación estratégica, con muy buena accesibilidad al Centro de la Capital y con disponibilidad de tierras para desarrollar nuevos emprendimientos.

Las desarrollos extraurbanos que se están construyendo, que encuadren en Clubes de Campo, deberán cumplir con lo definido en el Artículo 64º de la Ley 8912/77, que establece que se entiende por "club de campo" o "complejo recreativo residencial" a un área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las siguientes características básicas:

²³ El INDEC (Instituto Nacional de Estadísticas y Censos), definió como **Conurbano Bonaerense** a los 24 partidos que rodean a la Ciudad de Buenos Aires. Dentro del **Conurbano Bonaerense** se distinguen diferentes grupos:

- **14 partidos completamente urbanizados:** Avellaneda, General San Martín, Hurlingham, Ituzaingó, José C. Paz, Lanús, Lomas de Zamora, Malvinas Argentinas, Morón, Quilmes, San Isidro, San Miguel, Tres de Febrero, Vicente López
- **10 partidos parcialmente urbanizados, con continuidad urbana con Buenos Aires desde mitad del siglo XX:** Almirante Brown, Berazategui, Esteban Echeverría, Ezeiza, Florencio Varela, La Matanza, Merlo, Moreno, San Fernando, Tigre

Con el avance de la urbanización otros 6 partidos parcialmente urbanizados, han comenzado a mantener una continuidad urbana con la Ciudad de Buenos Aires: Escobar, General Rodríguez, Marcos Paz, Pilar, Presidente Perón, San Vicente

2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE
CORRESPONDE: 13261/08
186

MUNICIPALIDAD DE SORIANO
FOLIO

MUNICIPIO DE SORIANO
199

1. Esté localizada en área no urbana.
2. Una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza.
3. La parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio.
4. El área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica, que las convierte en un todo inescindible.
5. El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras; tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de viviendas.

Pasados casi 32 años de promulgación de la Ley, estas urbanizaciones con las particularidades antes mencionadas, se han ido transformando paulatinamente en viviendas permanentes, pero el espíritu del club de campo sigue siendo el mismo, tanto conceptualmente, como jurídicamente.

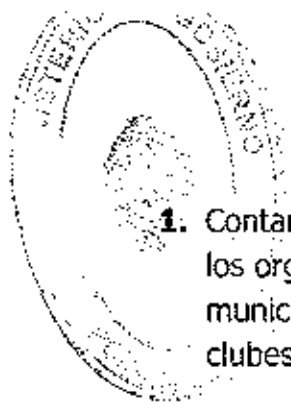
La intención del Municipio, coincidente con la de los grandes desarrolladores, es que las nuevas localizaciones, favorezcan la descentralización, por un lado y se fortalezcan en sí mismas como nuevas centralidades, para lo cual su instalación debería ir acompañada por los equipamientos y servicios necesarios para su funcionamiento.

Respecto a las presentaciones a efectuarse para las nuevas localizaciones los contenidos, deberán contemplar lo establecido por el Capítulo IV de la Ley 8912/77, ya que podrían tomarse algunos indicadores establecidos para la creación de núcleos urbanos, especialmente en lo referido a los contenidos del Artículo 15º:

- Justificación de las dimensiones asignadas al mismo, así como a sus áreas y zonas constitutivas, con indicación de las densidades poblacionales propuestas.
- Trama circulatoria y su conexión con los asentamientos urbanos del sistema o subsistema al cual habrá de incorporarse.
- Normas sobre uso, ocupación, subdivisión, equipamiento y edificación del suelo para sus distintas zonas.
- Red primaria de servicios públicos.
- Localización de los espacios verdes y reservas de uso público y su dimensión según lo dispuesto por esta ley.

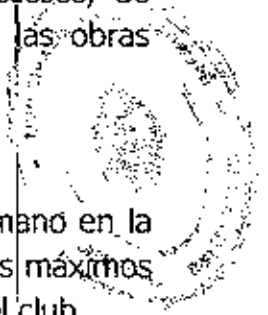
De acuerdo a lo establecido en el Artículo 65º, la creación clubes de campo, está supeditada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

m



2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE LOS RIOS
CORRESPONDE 1326109
184



1. Contar con la previa aprobación municipal y posterior convalidación técnica de los organismos competentes del Ministerio de Obras Públicas. A estos efectos los municipios designarán y delimitarán zonas del área rural para la localización de clubes de campo, indicando la densidad máxima bruta para cada zona.
2. El patrocinador del proyecto debe asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales y de asegurar la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de circulación y accesos, de parquear y arbolar el área en toda su extensión y de materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.

2.1. Servicios esenciales:

2.1.1. Agua: Deberá asegurarse el suministro para consumo humano en la cantidad y calidad necesaria, a fin de satisfacer los requerimientos máximos previsibles, calculados en base a la población tope estimada para el club.

Deberá garantizarse también la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común.

Podrá autorizarse el suministro mediante perforaciones individuales cuando:

- a) La napa a explotar no esté comunicada ni pueda contaminarse fácilmente por las características del suelo.
- b) Los pozos de captación se efectúen de acuerdo a las normas provinciales vigentes.
- c) La densidad neta no supere doce (12) unidades de vivienda por hectárea.

2.1.2. Cloacas: se exigirá cuando las napas puedan contaminarse fácilmente como consecuencia de las particulares características del suelo o de la concentración de viviendas en un determinado sector.

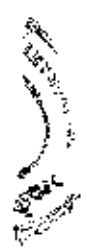
2.1.3. Energía eléctrica: Se exigirá para las viviendas, locales de uso común y vías de circulación.

2.2. Tratamiento de calles y accesos;

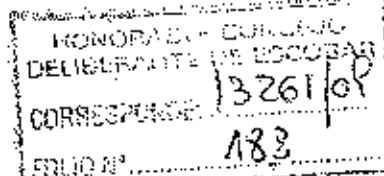
2.2.1. Se exigirá la pavimentación de la vía de circulación que una el acceso principal con las instalaciones centrales del club, con una capacidad soporte de cinco mil (5.000) kilogramos por eje. Las vías de circulación secundaria deberán ser mejoradas con materiales o productos que en cada caso acepte el municipio.

2.2.2. El acceso que vincule al club con una vía externa pavimentada deberá ser tratado de modo que garantice su uso en cualquier circunstancia.

Handwritten signature



2741



2.2.3. Forestación: La franja perimetral deberá arbolarse en su borde lindero al club.

2.3. Eliminación de residuos: Deberá utilizarse un sistema de eliminación de residuos que no provoque efectos secundarios perniciosos (humos, olores, proliferación de roedores, etc).

3. Deberá cederse una franja perimetral de ancho no inferior a siete cincuenta (7,50 m) metros con destino a vía de circulación. Dicha franja se ampliará cuando el municipio lo estime necesario. No se exigirá la cesión en los sectores del predio que tengan resuelta la circulación perimetral. Mientras la comuna no exija que dicha franja sea librada al uso público, la misma podrá ser utilizada por el club.

De acuerdo a lo establecido en el Artículo 66°, los proyectos deberán ajustarse a los siguientes indicadores urbanísticos y especificaciones básicas:

1. La superficie total mínima del Club, la densidad media bruta máxima de unidades de vivienda por hectárea, la superficie mínima de las sub-parcelas o unidades funcionales y el porcentaje mínimo de área común de esparcimiento con relación a la superficie total se interrelacionarán del modo que establece el siguiente cuadro:

Cantidad Máxima de Viviendas	Densidad Bruta Máxima (Viv. /Ha.)	Sup. Total Mínima Ha.	Sup. Mín. de UF (Lotes m2)	Area Esparcimiento Mín. / Total de Superficie del Club
80	8	10	600	40
225	7,5	30	600	30
350	7	50	600	30

Los valores intermedios se obtienen por simple interpolación lineal, la superficie excedente que se obtiene al respetar la densidad bruta, la superficie mínima de unidad funcional configurada como lote y porcentaje mínimo de área común de esparcimiento o la que resulte de superar el proyecto de Club de Campo la superficie total mínima establecida, puede ser utilizada, según convenga en cada caso, para ampliar las unidades funcionales o el área común de esparcimiento.

2. **Dimensiones mínimas de unidades funcionales:** Regirán para las unidades funcionales cuando las mismas se configuren como lotes y variarán con la

3261/089
1/30



superficie total del club, debiendo tener veinte (20) metros de ancho como mínimo y la superficie que establece el cuadro del inciso a) del presente artículo. La relación ancho-profundidad no podrá ser inferior a un tercio (1/3).

3. **Área común de esparcimiento:** Deberá ser arbolada, parqueada y equipada de acuerdo a la finalidad del club, y a la cantidad prevista de usuarios. Podrá computarse los espejos de agua comprendidos dentro del título de dominio.
4. **Red de circulación interna:** Deberá proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz. Las calles principales tendrán un ancho mínimo de quince (15) metros y las secundarias y las sin salida once (11) metros. En últimas el "cul de sac" deberá tener un diámetro de veinticinco (25) metros como mínimo.
5. **Las construcciones podrán tener como máximo planta baja y dos (2) pisos altos** y no podrán ubicarse a menos de cinco (5) metros de los límites de las vías de circulación.
6. **Cuando se proyecten viviendas aisladas,** la distancia de cada una de ellas a la línea divisoria entre las unidades funcionales configuradas como lotes, no podrá ser inferior al sesenta (60) por ciento de la altura del edificio, con un mínimo de tres (3) metros. En caso de techos inclinados, la altura se tomará desde el nivel del suelo hasta el baricentro del polígono formado por las líneas de máxima pendiente de la cubierta y el plano de arranque de ésta. En los casos en que las unidades funcionales no se generen como lotes se proyecten viviendas apareadas, en cualquiera de sus formas, la separación mínima entre volúmenes será igual a la suma de las alturas de cada uno de ellos.
7. **Al proyectar un club de campo** deberán respetarse los hechos naturales del valor paisajístico, tales como arboledas, particularidades topográficas, lagunas, ríos y arroyos, así como todo otro elemento de significación en los aspectos indicados.

Para los clubes de campo, la Ley 8912 establece en su artículo 67º que cuando una misma entidad jurídica agrupe a los propietarios de parcelas ubicadas en un club de campo y existan calles públicas, podrán convenirse con la respectiva municipalidad el cerramiento total del área y la prestación de los servicios habitualmente de carácter comunal bajo la responsabilidad de la institución peticionante.

En todos los casos se garantizará que los organismos públicos, en el ejercicio de su poder de policía, tengan libre acceso a las vías de circulación interna y control sobre los servicios comunes.

MP

CF

2741

13261/08

190

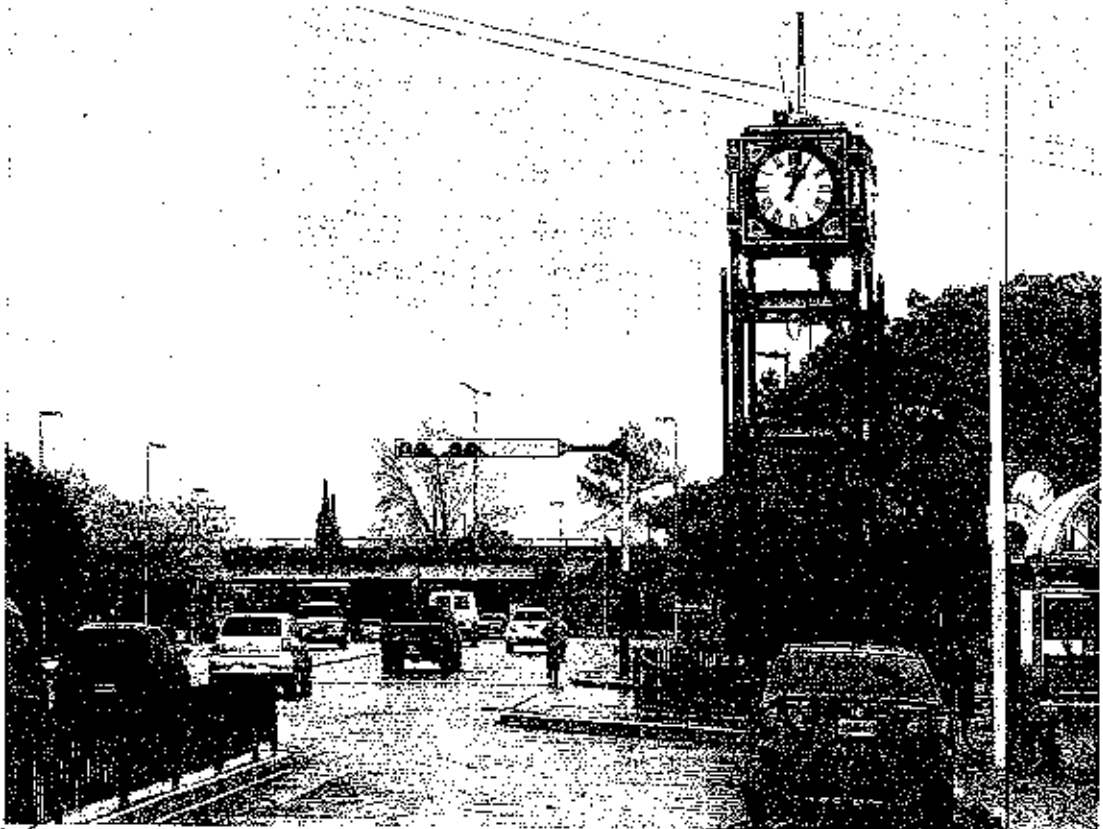


Por último, el Artículo 68° deja expresamente dicho que la infraestructura de servicios, así como el equipamiento comunitario propio de áreas urbanas, serán siempre responsabilidad de los titulares del dominio de los clubes de campo.

Vale mencionar, que de acuerdo a lo establecido en el Artículo 63° de la Ley 8912/77, se entiende por **equipamiento comunitario** a las edificaciones e instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades de la comunidad en materia de salud, seguridad, educación, cultura, administración pública, justicia, transporte, comunicaciones y recreación.

En cada caso la autoridad de aplicación fijará los requerimientos mínimos, que estarán en relación con la dimensión y funciones del área o zona de que se trate.

Por último se plantea que el Plan de Sector se completará con la Normativa de Zonificación en Distritos²⁴, entendiéndose por tal al instrumento técnico-jurídico tendiente a cubrir las necesidades mínimas de ordenamiento físico territorial, determinando su estructura general, la de cada una de sus áreas y zonas constitutivas, en especial las de tipo urbano, estableciendo normas de uso, ocupación y subdivisión del suelo; dotación de infraestructura básica y morfología para cada una de ellas.



M

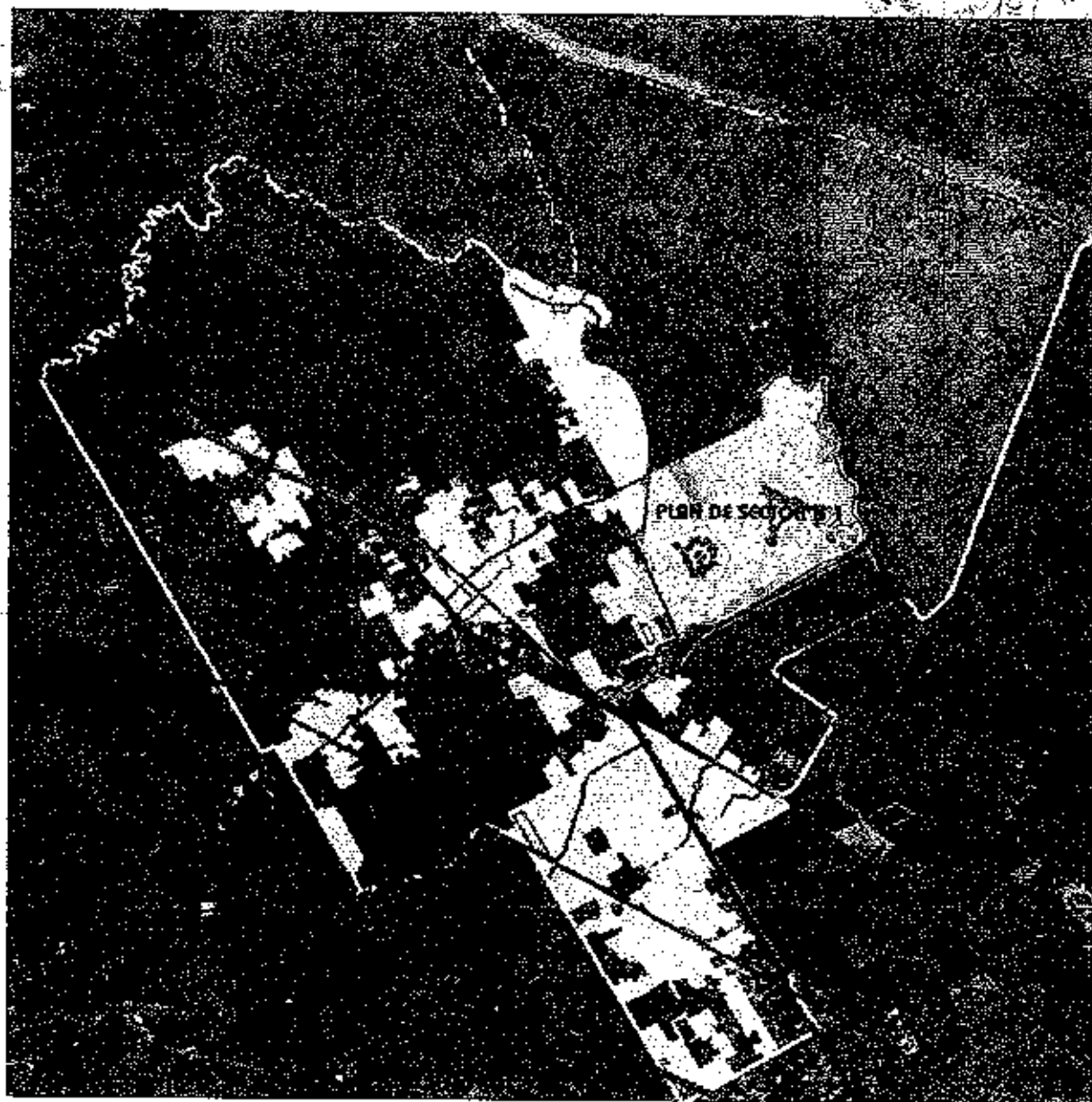
²⁴ (Zonificación: definida en el Artículo 78° de la Ley 8912/77)

(Handwritten signature)

2741

13261/09
194

4. ENCÚADRE EN EL PLAN ESTRATÉGICO DE ESCOBAR



El PLAN DE SECTOR De4 instrumentará los objetivos planteados en el Plan Estratégico, respecto a la Estrategia N° 3: Ordenamiento de desarrollos extraurbanos.

Según la misma, se propone articular y coordinar el desarrollo de nuevas urbanizaciones a través de los cuatro puntos enunciados en el punto "1.

Introducción" del presente trabajo:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'C. J. J.' or similar.

2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CONSERVACIONES 13261/08
192



- 4.1. Planificación de las áreas para la localización de futuras urbanizaciones.
- 4.2. Integración funcional de futuras urbanizaciones con la estructura urbana de Belén de Escobar y las localidades del Partido: Garín, Ingeniero Maschwitz, Matheu y Maquinista Savio.
- 4.3. Generación de nuevas áreas de uso público y privado con actividades comerciales, administrativas, culturales, recreativas y de servicios.
- 4.4. Establecimiento de la normativa de aplicación: Zonificación en Distritos y las normas de uso y ocupación del suelo, a través de "Normas Especiales del Plan de Sector Zona De4"



5. ENCUADRE URBANÍSTICO DEL PLAN DE SECTOR

Las zonas o barrios comprendidos en el Plan de Sector serán los siguientes:

- A- Ciudad del Lago,
- B- El Cantón,
- C- San Matías,
- D- Zona Acceso y
- E- Zona del Canal.

En el primer punto se identifica catastralmente cada zona, luego se desarrolla el encuadre urbanístico de cada una.

Cabe destacar que con este análisis se obtienen valores potenciales de población, densidades y potencialidad constructiva y de ocupación del suelo.

Con esos valores de referencia, se desarrolló el proyecto de Normas Especiales, que deberá ser convalidado por la Dirección General de Ordenamiento Urbano de la Provincia de Buenos Aires.

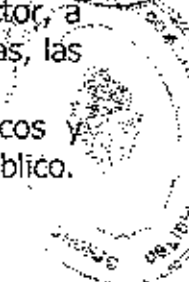
Una vez aprobada la normativa de zonificación como "Normas Especiales del área definida por el Plan de Sector", se deberán presentar los proyectos definitivos, de los cuales surgirán los cálculos finales de población, densidades de ocupación y usos del suelo y las cesiones que corresponden por la aplicación de la Ley 8912/77.

Estas cesiones, en concepto de espacios verdes, calles públicas, y reservas de uso público, deberán acompañar las respectivas presentaciones encuadradas en lo establecido en el Presente Plan de Sector y en las Normas Especiales que se aprueben con el mecanismo explicitado en el punto "2. Encuadre en la Normativa Urbanística" de este trabajo.

M

2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE LUYCAN
CORRESPONDE 1326109
1973



A los efectos de establecer los valores de aproximación de los indicadores urbanísticos de cada zona incluida en el Plan de Sector, se desarrollan los siguientes puntos:

- 5.1. **Cálculo de Población:** Vale aclarar, que las densidades explicitadas para cada barrio dan valores indicativos. Este dato deberá ajustarse en la presentación de los proyectos particularizados de cada barrio o sector, a los efectos de recalcular las densidades definitivas y, a partir de éstas, las cesiones correspondientes.
- 5.2. **Cálculo de espacios de reserva** para verdes, libres y públicos y reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público.
- 5.3. **Dimensiones mínimas de los lotes**
- 5.4. **Identificación de redes viales** de uso público y de uso privado.
- 5.5. **Dimensiones mínimas** y proyectadas de las redes viales
- 5.6. **Cesión** al Estado provincial de las superficies destinadas a espacios circulatorios.

A partir de los valores de aproximación de indicadores urbanísticos obtenidos en los puntos recién mencionados, se estudiaron los siguientes puntos para cada uno de los cinco emprendimientos del Plan de Sector.

- 5.7. **Indicadores urbanísticos:** tejido y uso del suelo. Zonificación en Distritos
- 5.8. **Planos de Zonificación**
- 5.9. **PROYECTO DE ORDENANZA**
- 5.10. **Memoria Descriptiva**

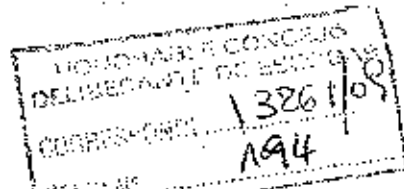
6. ESTUDIOS HIDRÁULICOS DEL ÁREA COMPROMETIDA EN EL PLAN DE SECTOR (para cada Zona)

6.1 Los Estudios Hidráulicos /Hidrológicos de cada zona, deberán contener los siguientes estudios con los correspondientes planos, gráficos y cálculos que los respalden:

1. Objetivos
2. Identificación del área en estudio en coincidencia con cada zona
3. Estudios topográficos o niveles previstos para el proyecto terminado.
4. Estudios Pluviométricos. Características y análisis de precipitaciones.
5. Estudio de cuencas y escorrentía de las aguas (dentro de cada zona y en el entorno inmediato).
6. Estudio de sistemas de desagües internos al predio y su vinculación al sistema del entorno
7. Modelización
8. Obras proyectadas
9. Conclusiones y recomendaciones

my

2741



6.2. Prefactibilidad Hidráulica emitida por la Dirección Provincial de Hidráulica, para las cinco zonas incluidas en el Plan de Sector. Si al momento de la presentación del Plan de Sector no se hubiera obtenido la Prefactibilidad Hidráulica, se acompañará la presentación, con la nota de ingreso de la solicitud de Prefactibilidad Hidráulica, y una síntesis de la documentación ingresada en dicho organismo a los efectos de obtener la citada prefactibilidad.



7. ESTUDIOS DE CONECTIVIDAD DEL ÁREA COMPROMETIDA EN EL PLAN DE SECTOR

De acuerdo a lo establecido en la "Estrategia N°1: PROGRAMA DE ORGANIZACIÓN DE LA CONECTIVIDAD Y ACCESIBILIDAD" del plan Estratégico de Escobar, el área definida en el Plan de Sector propone:

7. Conectar e integrar las poblaciones locales con el área definida en el Plan de Sector.
8. Generar alternativas de accesibilidad metropolitana mejorando los ingresos locales sobre la Autopista.
9. Garantizar la conectividad interna de las distintas zonas a localizar mediante la traza y apertura de avenidas y cruces ferroviarios, y su empalme con la red vial existente.
10. Adopción de criterios de jerarquización de la red vial para las nuevas trazas, con definición de los nodos de interconexión entre los distintos modos de transporte, que faciliten las formas de articulación intermodal del transporte público y entre éste y el autotransporte privado.
11. Las intervenciones urbanas deben ser complementadas con actuaciones en materia de transporte.

My.



2741

A- CIUDAD DEL LAGO

MONORRALLY CONCEJO
 DELIBERANTE DE SIBICUAS
 CORRESPONDENCIA 3261/09
 195

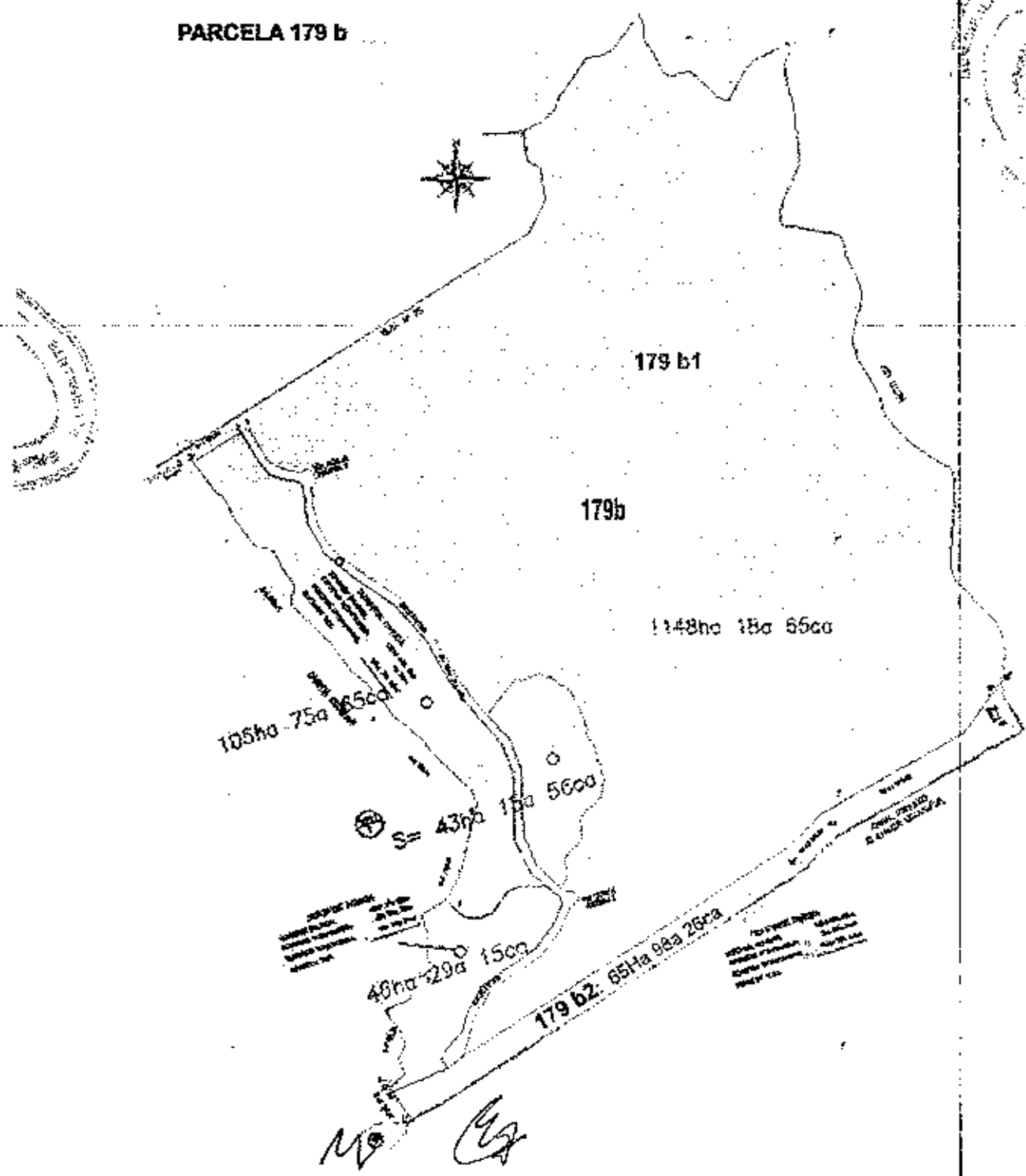


El Emprendimiento Ciudad del Lago estará conformado por un conjunto de Barrios que se implantarán sobre la Parcela 179b, de la Circunscripción IV con una superficie bruta de 1.367,7047 Hectáreas. (La parcela 179b se encuentra en proyecto de subdivisión, en 179b1 y 179b2. Cuando la subdivisión sea aprobada le corresponderá a Ciudad del Lago la Parcela 179b1)



Plano según mensura Sector Ciudad del Lago

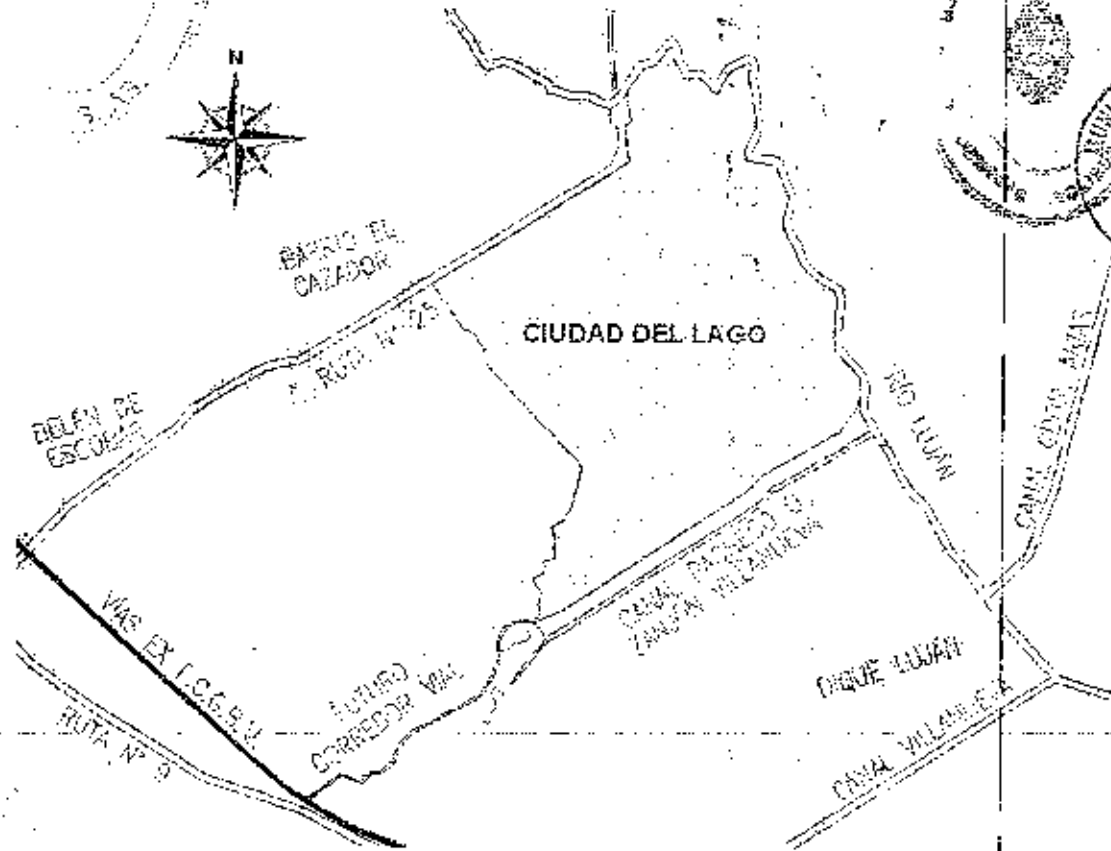
PARCELA 179 b



2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRECCIÓN DE 1326168
FOLIO 114
1962

Plano de ubicación de la Zona Ciudad del Lago



5. ENCUADRE URBANÍSTICO DE CIUDAD DEL LAGO

5.1. Cálculo de Población: El Emprendimiento Ciudad del Lago, estará constituido por 23 Barrios y tres áreas de usos mixtos.

Para definir las estimaciones de población de cada barrio, se estableció una población promedio de 6 habitantes por lote, en el caso de vivienda unifamiliar Zona 1ª y 3 habitantes por departamento, estimando unidades funcionales de 90 m2, en el caso de vivienda colectiva, correspondiente a los distritos Zona 1b y Zona 1c.

Este cálculo permite estimar que la densidad bruta de población para Ciudad del Lago, sería de 58 habitantes por Hectárea de superficie bruta.

Dado que la Ley establece las densidades en relación con la cantidad de viviendas, vale mencionar que el emprendimiento "Ciudad del Lago", contaría con una densidad Bruta de 15 viviendas por hectárea.

5.2. Cálculo de espacios de reserva para: verdes, libres y públicos y reservas de uso público, para la localización de equipamiento comunitario. EL EMPRENDIMIENTO CIUDAD DEL LAGO, contaría con las siguientes superficies y población:

(Handwritten signatures and marks)

2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDIENTE 1326/08



Barrios Según Zonifica	Superficie m2 lotes	Superficie Barrio hectáreas	Cantidad unidades lotes	Habit. unid x 3 lote x 6	Sup.Proy. Esparc. m2	Sup.Verde 6m2/hab 8912/77	P 2m2/hab 8912/77
	6,131,408	1,152	20,626	78,203	5,856,067	469,221	156,407

El Decreto 27/1998, establece que debe darse cumplimiento a lo establecido por el Artículo 56° del Decreto Ley 8912/77.

Dicho Artículo plantea que "al crear o ampliar núcleos urbanos, áreas y zonas, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al Estado Provincial las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos que a continuación se indican:

En ampliaciones de áreas urbanas.		
Población habitantes	Áreas verdes	Reserva de uso Público
de hasta 2.000	3,5 m2/hab.	1 m2/hab.
de 2.001 a 3.000	4 m2/hab.	1 m2/hab.
de 3.001 a 4.000	4,5 m2/hab.	1 m2/hab.
de 4.001 a 5.000	5 m2/hab.	1,5 m2/hab.
más de 5.000	6 m2/hab.	2 m2/hab.

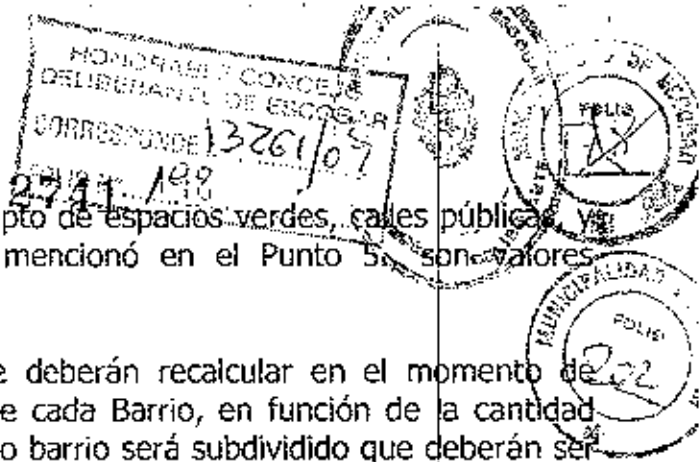
Se realizó el cálculo de la población barrio por barrio, estimando la superficie necesaria para Áreas Verdes y Reservas de Uso Público, en función de la cantidad de población estimada para el Emprendimiento, de acuerdo a los umbrales establecidos por el Artículo 56° de la Ley 8912.

Así, los Barrios que estarían conformados por vivienda colectiva en departamentos o pequeñas viviendas apareadas, con una superficie de 90 m2 cada una, se computó tres habitantes por unidad, con un requerimiento de espacios verdes de 6 metros cuadrados por habitante y de Reserva de uso Público de 2 m2 por habitante.

En el caso de barrios de menor densidad, que cuentan con viviendas unifamiliares, la densidad de los barrios se calculó con 6 habitantes por unidad de vivienda, con un requerimiento de espacios verdes de 6m2 por habitante y de Reserva de uso Público de 2 m2 por habitante.

De esta manera, la estimación de reserva de tierras para espacios verdes de todo el emprendimiento "Ciudad del Lago", sería de 469.221 m2 y la Reserva de uso público necesaria de 156.407 m2.

M



Cabe destacar que las cesiones, en concepto de espacios verdes, calles públicas y reservas de uso público, tal como se mencionó en el Punto 5, son valores estimativos.

Los valores definitivos de densidades se deberán recalcular en el momento de ingresar las respectivas presentaciones de cada Barrio, en función de la cantidad definitiva de lotes o unidades en que dicho barrio será subdividido que deberán ser encuadradas en lo establecido en el Presente Plan de Sector Zona De4 y en las Normas Especiales que se aprueben con el mecanismo explicitado en el Punto 2. Encuadre en la Normativa Urbanística de este trabajo.

5.3. Dimensiones mínimas de los lotes

Los distintos barrios que configuran la zona de Ciudad del Lago, de acuerdo a las densidades poblacionales estimadas, tienen distintas dimensiones, con superficies diferentes de acuerdo al tipo de construcción a proyectar.

La tipología vivienda unifamiliar podrá tener un lote mínimo de 500 metros cuadrados.

Los barrios de densidad media, que estarán constituidos mayoritariamente por vivienda colectiva, podrán adoptar distintas tipologías edilicias, de acuerdo a las dimensiones de los lotes.

La tipología de perímetro libre, en dichos barrios de densidad media, tendrá un lote mínimo de 500 m² con un lado mínimo de 15 metros, o la semisuma en caso que frente y fondo tengan valores diferentes. Los lotes podrán ser mayores pero no menores ni en superficie ni en ancho promedio para esa tipología.

La tipología de viviendas apareadas, podrán tener un lote mínimo de 300 metros cuadrados y 12 metros de lado mínimo, con hasta dos viviendas por lote.

La tipología de perímetro semi-libre, en edificios de propiedad horizontal, tendrá un lote mínimo de 15 metros de ancho, con una superficie mínima de 500 m².

Al momento de la presentación de la Subdivisión parcelaria de los Barrios o zonas de densidad media, el propietario deberá ajustar las dimensiones de los lotes en función de la tipología edilicia que se proponga para cada uno de los barrios.

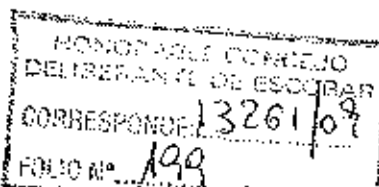
5.4. Identificación de Redes viales de uso público y de uso privado.

Las redes viales de uso público o semi-público, son las que vinculan los distintos barrios entre sí y con los accesos generales al emprendimiento. Las redes viales de uso privado son las internas de cada barrio.

5.5. Dimensiones mínimas y proyectadas de las redes viales

M

2741



La calle principal de acceso, que tiene un boulevard central, cuenta con un ancho variable, con un mínimo de 50 metros.

Las calles interiores, tienen un ancho mínimo de 15 metros y los cul de sac tienen un ancho mínimo de 25 metros en el retorno.

Respecto a la trama interna, (Calles de penetración y retorno), las dimensiones mínimas serán:

- Once (11) metros hasta una longitud de ciento cincuenta (150) metros,
- Trece (13) metros hasta doscientos cincuenta (250) metros y
- Quince (15) metros para mayor extensión.

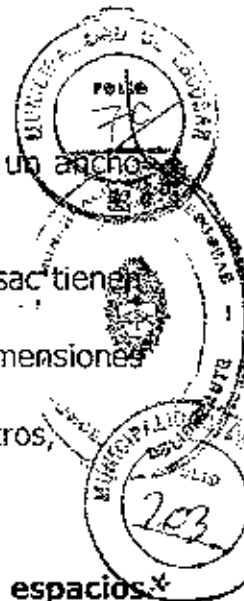
5.6. Cesión al Estado provincial de las superficies destinadas a espacios circulatorios.

Se convendrá oportunamente con el Municipio, las cesiones correspondientes de redes viales públicas dentro del emprendimiento "Ciudad del Lago".

5.7. Plano de Zonificación de Ciudad del Lago

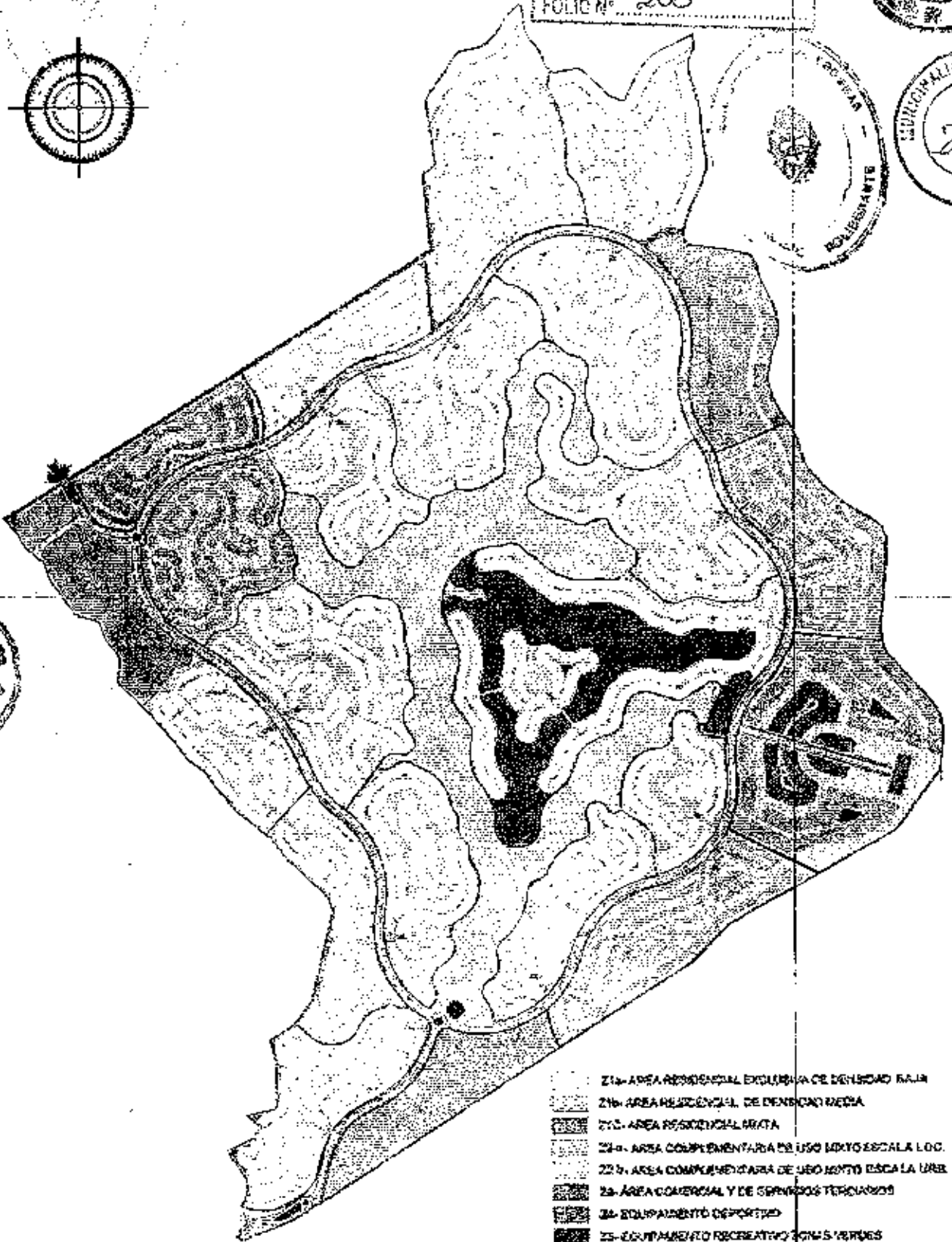


M/



2741

MONTEBATE CONCEJO
DELEGACIÓN DE ESCOBAR
CORRESPONDE 132610
FOLIO Nº 200



- 21- AREA RESIDENCIAL EXCLUSIVA DE DENSIDAD BAJA
- 21a- AREA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
- 21c- AREA RESIDENCIAL MIXTA
- 22- AREA COMPLEMENTARIA DE USO MIXTO ESCALA L.O.C.
- 22a- AREA COMPLEMENTARIA DE USO MIXTO ESCALA URB.
- 23- AREA COMERCIAL Y DE SERVICIOS TERCEROS
- 24- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- 25- EQUIPAMIENTO RECREATIVO TIPO S VERDES
- 26- EQUIPAMIENTO RECREATIVO TIPO JOS DE AGUA

M

100



2741

HONORABLE CONCEJO
DEL DEPARTAMENTO DE ESCOBAR
CORRESPONDE 13261/08
FOLIO N° 201



5.8. Indicadores urbanísticos: tejido y uso del suelo. Zonificación en Distritos

Indicadores Urbanísticos: FOS y FOT

El Artículo 45º de la Ley 8912 establece valores máximos de ambos indicadores, de acuerdo al uso.

USO	FOT máximo	FOS máximo
USO residencial		
Uso Comercial Administrativo y análogos	2,5	0,6
Otros Usos	3	0,6
	a establecer	0,6

En el caso particular de Ciudad del Lago, los indicadores urbanísticos están por debajo de los máximos establecidos por la normativa definida para todos los barrios que lo integran.

Dichos indicadores dan lo detallado en la planilla siguiente:

USO	FOT	FOS máximo
USO residencial Zona R1a		
Uso residencial Zona R1b FOT básico	0,6	0,40
Z2-Uso Comercial Administrativo y análogos FOT básico	1,5	0,50
Z3 Comercial y de Servicios FOT básico	2	0,60
Otros Usos: Equipamiento Deportivo	2	0,60
	0,05	0,05

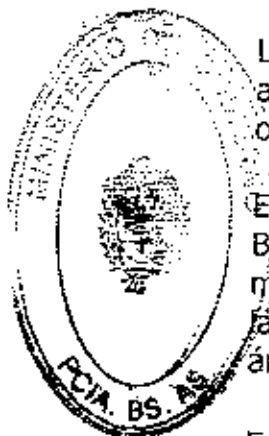
**5.9. Memoria Descriptiva del Emprendimiento CIUDAD DEL LAGO
Autor: Estudio del Arquitecto Robirosa**

Introducción

Este emprendimiento, localizado en el "umbra" o la interface entre metrópolis y región, intenta acompañar el proceso de traslado de ciertos sectores de la población hacia la periferia metropolitana ofreciendo una alternativa fuertemente valorizada por sus condiciones de accesibilidad, ambientación, reservas naturales, paisaje, calidad de servicios y seguridad, que se integran en un nuevo desarrollo de características y dimensiones apropiadas como para constituir una verdadera comunidad organizada con identidad propia.

2741

HONORABLE CONSEJO
DELEGACIONAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES
CORRESPONDE 13261/09
FOLIO 28



Los factores que sustentan la validez de esta iniciativa deben buscarse en las actuales tendencias de la demanda habitacional que en forma creciente se está orientando hacia espacios de la periferia metropolitana.

El continuo mejoramiento de los sistemas de acceso en el área metropolitana de Buenos Aires, el desarrollo de la tecnología de las comunicaciones y los cambios y modernización de los sistemas de transporte que han disminuido significativamente las distancias han contribuido a reducir las ventajas comparativas de habitar en las áreas centrales de la ciudad de Buenos Aires y su periferia.

Este proceso es particularmente intenso en el caso de pobladores asentados en el sector norte de Buenos Aires y en su continuación en los Partidos ribereños de Vicente López y San Isidro, áreas suburbanas provistas de una relativamente alta calidad ambiental, que sin embargo transfieren población hacia nuevos asentamientos localizados más allá de sus territorios.

La facilidad de circulación ofrecida por el Acceso Norte contribuyó a que en la dirección de este eje se localizaran nuevos fraccionamientos residenciales, tendencia que ha comenzado a verificarse en las áreas centrales urbanas y suburbanas cercanas a los accesos oeste y sur.

El proceso de expansión de la oferta en fraccionamientos residenciales tiene origen en causas que trascienden los límites jurisdiccionales debiendo preverse una sostenida presión de la demanda para continuar transfiriendo población hacia los límites externos del área metropolitana ya que el altísimo grado de concentración vigente en las áreas centrales de Buenos Aires ha producido el aumento de los niveles de congestión, contaminación y deterioro del medio ambiente urbano y la disminución de la calidad de vida de sus habitantes.

Este proceso por otra parte ha sido estimulado por el crecimiento del parque automotor, el mejoramiento de los sistemas de transporte, la disminución de los tiempos de viaje, el desarrollo de las comunicaciones las iniciativas de marketing, la oferta de servicios y las expectativas de una mejor calidad de vida, todo lo cual ha cambiado la percepción acerca de las ventajas comparativas de residir en áreas densamente pobladas.

Por estas razones, la presente propuesta urbanística se ha concebido como una oferta diferenciada que permita atender apropiadamente este proceso de poblamiento evitando costos urbano ambientales para la ciudad de Escobar que podría contar con un espacio de desarrollo controlado apropiado para absorber demanda que, insatisfecha por lo hasta ahora urbanizado, quedaría dispersa o se orientaría hacia otros núcleos en desarrollo en el norte del área metropolitana como Tigre o Pilar.

Presentación

2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CONSEJO Nº 13261/09
FOLIO Nº 303

El presente documento contiene las líneas rectoras del diseño del emprendimiento denominado **CIUDAD DEL LAGO**, localizado a 50 km. aproximadamente de la Capital, en el Partido de Escobar en el área metropolitana de Buenos Aires.

Esta urbanización que será llevada a cabo desde la iniciativa privada, abarcando 1.366,48 hectáreas.

Los factores que sustentan la validez de esta iniciativa deben buscarse en las actuales tendencias del mercado que exigen al desarrollador un producto donde las áreas verdes sean generosas y bien distribuidas; donde se pueda practicar todo tipo de deportes, incluso deportes náuticos en la laguna y a la vez rescatar y disfrutar de espacios de una alta calidad ambiental y ecológica. A ello contribuye el continuo mejoramiento de los sistemas de acceso en el área metropolitana de Buenos Aires, (la Ruta 9, Autopista del Sol), así como el desarrollo de la tecnología de las comunicaciones y los cambios y modernización de los sistemas de transporte que han disminuido significativamente las distancias, reduciendo las ventajas comparativas de habitar o recrearse en áreas centrales de la ciudad.

Consideraciones Generales

Históricamente existen pocos antecedentes en los que emprendimientos similares hayan buscado a priori un respeto por el carácter natural y cultural existente y que, de manera explícita, interpreten las leyes naturales que el lugar propone;

La mayoría de los ejemplos conocidos sobreponen a la belleza natural que el lugar nos brinda, donde los trazados repiten las pautas urbanas apropiadas para una ciudad.

CIUDAD DEL LAGO, equilibra las demandas de ocio, recreación y residencia permanente con las expectativas de una calidad de vida diferenciada de las pautas urbanas naturalizadas y aceptadas.

Evitando caer en descripciones obvias y reiterativas de elementos que surgen de la visualización del proyecto, podemos señalar algunos de los criterios que organizaron la relación entre la unidad formal del emprendimiento y las características particulares de las distintas partes constitutivas del proyecto.

La presente urbanización trata de relacionarse y resaltar el paisaje natural, no sólo respetándolo sino aumentando el gran valor paisajístico, haciendo de éste un lugar donde la naturaleza y los asentamientos humanos confluyen armónicamente.

CIUDAD DEL LAGO ha sido planificada respetando los estándares especiales oportunamente consensuados con el municipio para la zona.

W

2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE 13261/08
FOLIO N° 209



El arribo al emprendimiento, como se observa, se puede entonces realizar por múltiples vías sean vehiculares (Panamericana, Ruta Prov. Nro. 25) o náuticas (Canal Pacheco, Río Luján), sin entorpecer las circulaciones de las quintas y población existente o los emprendimientos vecinos.

El proyecto, está delimitado al Norte por la Ruta Provincial Nro. 25, al Sur con la Zona del Canal, al Este con el Río Luján y al Oeste con la Cañada Escobar.

Una Nueva Alternativa de Desarrollo

El emprendimiento urbanístico, propone acompañar en forma positiva el proceso de transferencia poblacional antes mencionado, ofreciendo una alternativa fuertemente valorizada tanto en sus características urbanas como ambientales ubicándose en una zona periurbana de potenciales condiciones ambientales y vocación para constituirse en la expansión natural de los asentamientos residenciales.

La urbanización **CIUDAD DEL LAGO**, ofrecerá seguridad, infraestructura de servicios públicos y equipamientos recreativos y comerciales, en un grado tal, no sólo para satisfacer la demanda propia de los nuevos residentes, sino que generará una oferta que beneficiará a la población de Escobar.

Las actividades culturales, comerciales y recreativas propuestas en el emprendimiento contarán especialmente con instalaciones y zonas que han sido organizadas como espacios de integración con la comunidad de Escobar, cercanos a la periferia del emprendimiento.

El desarrollo propuesto prevé generar un asentamiento conformado y consolidado como un sector urbano residencial, con una programación y organización que garantice la más completa dotación de servicios a sus pobladores, dentro de pautas de integración y complementariedad con el medio circundante.

La ambientación general establecida en el Master Plan prevé la conformación y consolidación de sectores urbanos de carácter netamente residencial y absolutamente orientados a mantener una identidad propia que lo diferencie de la oferta de urbanizaciones dispersas, a través de un ordenamiento integral que ofrece una diversidad de opciones dentro de conjuntos homogéneos dotados de variedad y riqueza paisajística.

CIUDAD DEL LAGO constituye un desarrollo integrado, por lo tanto, la oferta propia de servicios y de abastecimiento cubrirá gran parte de la demanda para el aprovisionamiento diario e incluso ocasional de la población residente, limitando por lo tanto sensiblemente la necesidad de viajes hacia el área central de Escobar, los que no obstante se producirán, aunque en medida controlable, por la naturaleza de las prestaciones que ofrece un centro consolidado de comercio y servicios y con carácter de cabecera de Partido.

M
[Signature]



2741

CONSEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE 13261/09

SECRETARÍA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE ESCOBAR
109

Por otra parte no solamente se mantendrán las especies arbóreas existentes sino que se desarrollará un programa de forestación y creación de espacios verdes con el claro propósito de construir un entorno de características definidas de urbanización parque, además de incorporar elementos paisajísticos como nuevos canales y lagunas para rescatar áreas bajas o anegadizas.

Otros elementos que se han tenido en cuenta son el respeto por los escurrimientos naturales del terreno de modo de no interferir en los procesos de drenaje, así como el control sobre todo tipo de fluentes para evitar los factores contaminantes sobre las aguas superficiales o subterráneas.

En lo que respecta a las actividades, el nuevo desarrollo aportará no solamente una oferta consistente de tipo residencial para atender demandas emergentes de la creciente actividad industrial, sino también la posibilidad de localizar actividades terciarias relacionadas con los servicios de apoyo logístico a la misma, cubriendo un escalón intermedio que facilita la radicación de personal técnico y jerárquico en el área.

MEMORIA URBANISTICA.



LA CIUDAD DEL LAGO se desarrolla en una zona donde la originalidad de su paisaje natural, sus condiciones ambientales y la voluntad de forma del proyecto constituyen la posibilidad de desencadenar un acontecimiento urbano, arquitectónico y paisajístico que sin postergar la calidad ambiental permita la máxima rentabilidad del emprendimiento, aceptando el desafío de mantener la integridad física y visual del campo y crear un medio agradable, disfrutando de las posibilidades que nos brinda deliberadamente la naturaleza.

Estos son los factores críticos con los que abordamos el proyecto manteniendo el espíritu del lugar y creando una armonía entre desarrollo urbano y entorno.

La superficie total del predio en cuestión es de 13.664.835,77 m² de las cuales se destina parte a las 22 áreas residenciales, y el resto a la circulación y los espacios comunes verdes y extensas áreas de agua, ya sean de lagunas, canales y agua proveniente de los cursos lindantes como el Río Luján, destinadas al desarrollo y práctica de diversos deportes al aire libre.

Las lagunas sirven de estructura al proyecto y aseguran al resto de los lotes una alta calidad ambiental y paisajística. Estos brazos de agua, y el gran lago central, tienen como primera función la de ampliar visualmente las perspectivas y dimensiones de los lotes que a ellos reciben. Son también un área para desarrollar todo tipo de deportes, que hagan más atractiva la vida en el emprendimiento. Las lagunas y los diferentes espacios verdes comunes son zonas ideales para la nidificación de aves criollas y de otras variedades de animales, ampliando así el ecosistema del lugar.

(Handwritten signature)

2741

HONORARIO CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/08

Estas impresiones casi pictóricas del paisaje propuesto en el emprendimiento, se encuentran adormecidas en la ciudad y solo se perciben en su plenitud en un medio natural o cuando las condiciones de diseño nos recuerdan necesidades perdidas.

La voluntad de forma de la propuesta exalta estas percepciones y sensaciones poniendo especial énfasis en las cambiantes condiciones visuales desde y hacia el lago central y diversas lagunas encadenadas entre sí, las visuales cortas o largas, en profundidad o sorprendidas transitando por el boulevard o alguna de las calles interiores.

La originalidad del trazado vial mediante la nos encontramos con un gran boulevard de circunvalación, el cual en su desarrollo, "va cosiendo" las diferentes áreas que comprende **CIUDAD DEL LAGO** ha resultado para nosotros, un elemento diferencial, atractivo al ser recorrido (condición paisajista del mismo al percibirse a través de él cambio de visuales, colores y texturas) ya que con su amplitud de 50 metros de ancho nos provee de vistas y cuadros cambiantes según el trazado, con la particularidad de tener la constante compañía del agua, forestación, bici sendas y circuitos pedestres. Todas las calles serán parquizadas por el desarrollador en la búsqueda de lograr una coherencia estilística en todo el proyecto. Los árboles que se plantarán en ellas serán especies de comprobado buen arraigo en las cercanías de Maschwitz y estarán a escala de las calles a servir.

Tanto los diferentes sectores de usos mixtos, como los comerciales, deportivos, etc. se encuentran ubicados estratégicamente a lo largo de todo el proyecto para asistir a las diferentes áreas urbanas.

Ya sea para disfrutar de las actividades náuticas, tanto en el puerto y en las diferentes áreas urbanas ribereñas como las que pudieran desarrollarse en el lago central y encadenado de lagunas, se suman todo tipo de deportes al aire libre como el golf, fútbol, tenis, rugby, hockey, caminatas, paseos en bicicleta, etc. que por sobre todas las cosas llevan inscripta la constante del disfrute de un ambiente saludable y natural para sus habitantes y visitas.

Todo esto muestra el espíritu de comunidad que se buscó imprimir en ésta urbanización desde su mismo génesis.

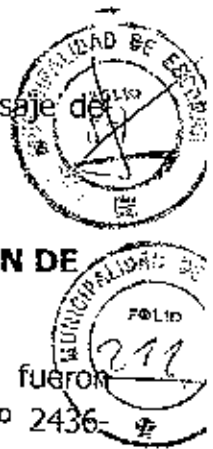
Esta última observación puede parecer obvia o fuera de contexto, sin embargo, nos parece necesario señalarlo para que se comprenda que las decisiones de proyecto consideraron todas las necesidades, desde la más elementales o funcionales, si se quiere llamarlas así, hasta las más elevadas y complejas.

La propuesta aquí presentada destaca las significativas relaciones existentes entre paisaje natural y paisaje cultural, y propone un renovado compromiso con el futuro. La voluntad de forma propuesta, consiste en articular las relaciones existentes con los nuevos elementos que constituyen el conjunto tales como: viviendas, árboles, circulación, lago, río, espacios verdes, etc., ensamblándolos y entretejiéndolos de



2741

HONORABLE CONCEJO
DELEGACIONAL DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/08
FOLIO 19



forma tal que encadenen armoniosamente el lugar.

lo nuevo con el tradicional paisaje del

6. ESTUDIOS HIDRÁULICOS DEL ÁREA COMPROMETIDA EN EL PLAN DE SECTOR

Los Estudios Hidráulicos /Hidrológicos de Ciudad del Lago, fueron presentados ante la Dirección Provincial de Hidráulica, por Expediente Nº 2436-13399-08.

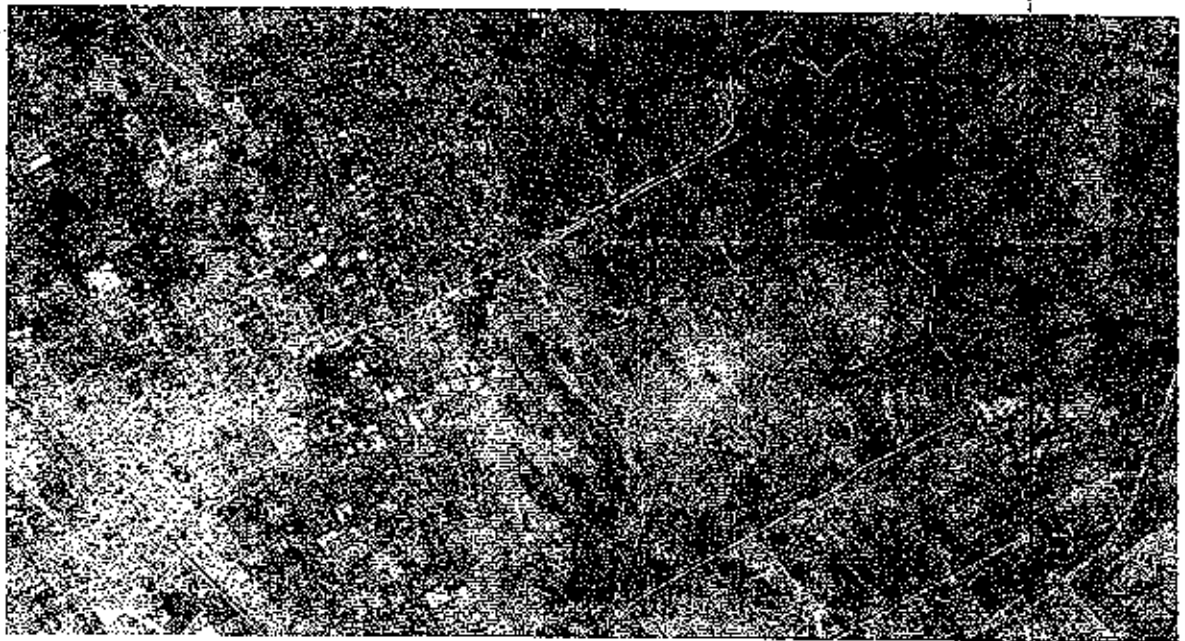
Se incluye en esta presentación, una síntesis de sus contenidos, que fueron elaborados por HCA Consultora S.R.L.

PREFACTIBILIDAD HIDRAULICA

Septiembre de 2008

CIUDAD DEL LAGO

Escobar, Provincia de Buenos Aires



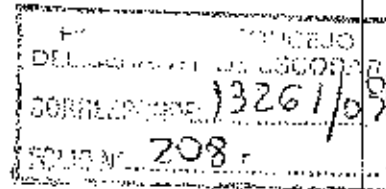
SÍNTESIS DE CONTENIDOS DEL INFORME TECNICO

- 1. Objetivo
- 2. Proyecto urbano
- 3. Antecedentes
 - 3.1. Cartográficos

[Handwritten signature]

2741

- 3.2. Topográficos
- 3.3. Infraestructura del emprendimiento
- 3.4. Estudios de antecedentes
4. Situación hídrica
5. Hidrología
 - 5.1. análisis de frecuencia de niveles máximos anuales
 - 5.1.1. Serie tigre - Paraná Mini.
 - 5.1.2. Serie Río de la Plata.
 - 5.2. Estudio de cuencas externas
 - 5.2.1. Arroyo Escobar
 - 5.2.2. Cuencas derivadas por El Cantón
 - 5.3. Tratamiento de los desagües internos
 - 5.3.1. Balance hídrico de lagunas
6. Obras de defensa contra inundaciones
 - 6.1. Sector interno a la defensa
 - 6.2. Sector externo a la defensa



OBJETIVO

En el presente informe se incluye la documentación técnica elaborada necesaria para lograr el CERTIFICADO DE PREFACTIBILIDAD HIDRAULICA DEL PREDIO en estudio, donde se prevé desarrollar el emprendimiento urbanístico Ciudad del Lago en las parcelas que se encuentran identificadas catastralmente como Parcela 179b1 de la Circunscripción IV, Partido de Escobar, Provincia de Buenos Aires.

Se ha recopilado y evaluado todos los antecedentes cartográficos, topográficos, hidrológicos y de estudios antecedentes.

Se presentan las evaluaciones del funcionamiento hidráulico de los escurrimientos naturales y desagües artificiales existentes en el entorno y dentro del predio y se proponen soluciones integrales de manejo de los excedentes pluviales superficiales.

Dado que el proyecto urbano del predio incluye una importante área de lagunas, se ha realizado un balance hídrico con el objetivo de definir la carrera máxima de oscilación de los niveles de agua.

PROYECTO URBANO

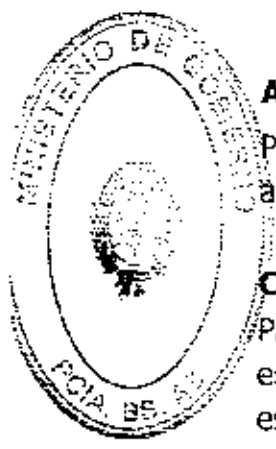
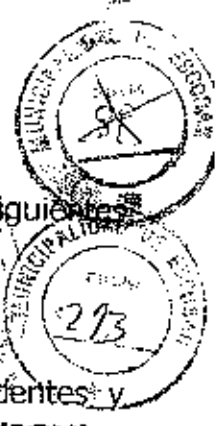
El proyecto del Barrio Ciudad del Lago se desarrolla en una extensión total de 1366 hectáreas, de las cuales 361 son superficie de lagunar distribuidas según en todo el emprendimiento.

El área de implantación del emprendimiento está limitada por la ruta 25 al NE, el río Luján al E, el zanjón Villanueva al SE y la futura Zona El Cantón al W.

[Handwritten signature]

2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE LUJÁN
GOBIERNO 13261/09
209



ANTECEDENTES

Para el desarrollo del presente estudio se tuvieron en cuenta los siguientes antecedentes y estudios efectuados:

CARTOGRÁFICOS

Para el desarrollo del presente estudio se tuvieron en cuenta antecedentes y estudios efectuados en base a cartografía del Instituto Geográfico-Militar (IGM) a escala **1: 50.000** que a continuación se pasan a enumerar:

- 3560-06-3 Campana Sur
- 3560-06-4 Gobernador Arias
- 3560-12-1 Pilar
- 3560-12-2 San Fernando

Además se contó con el apoyo de cartografía a escala **1:5.000** perteneciente a la **Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires** que se enuncian a continuación:



- 3560-12-1-III-B Belén de Escobar Este
- 3560-12-2-A-Zanjón Villanueva
- 3560-12-1-III-D Parque Los Nogales
- 3560-12-2 - I - C Ing.
- 3560-12-2- I - B Dique Luján

Se procedió además a la georreferenciación a un único sistema de referencia, con coordenadas Gauss-Krüger de los antecedentes cartográficos disponibles.

TOPOGRÁFICOS

Se contó con el relevamiento efectuado por el agrimensor Armando Zarini, de puntos internos del predio con cota sistema de coordenadas y cotas vinculadas al IGM. Con posterioridad se procedió a la ampliación de los trabajos realizándose el relevamiento de las perfiles perimetrales al predio.

Posteriormente se relevaron los nuevos puntos acotados pertenecientes al interior del predio, con los cuales luego se procedió a trazar las curvas de nivel internas con una equidistancia de 0.10 m, utilizando Sistemas de Información Geográfica.

INFRAESTRUCTURA DEL EMPRENDIMIENTO

Se contó con la documentación de proyecto de todas las instalaciones a desarrollar en el predio en materia de infraestructura, como así también de las instalaciones

M/ [Handwritten signature]



2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDENCIA 3261/09



que en el mismo se habían proyectado, entre las cuales se destacan toda la disposición de macizos, de lagunas internas y las zonificaciones de los diversos usos previstos.

Esta información fue suministrada por el Proyectista del emprendimiento.

ESTUDIOS DE ANTECEDENTES

Del análisis del entorno surge como antecedente principal la solicitud de Prefactibilidad Hidráulica del predio ubicado inmediatamente aguas arriba donde se prevé implantar el desarrollo urbanístico El Cantón.

Dicho predio recibe aportes directos de cuencas urbanas ubicadas al sur de la localidad de Belén de Escobar que se derivarán mediante dos canales trapeziales, tratando de acompañar en el diseño las pendientes naturales del terreno.

En la misma presentación se adjunta el Informe "Saneamiento Hidráulico del Arroyo Escobar. Tramo Ruta Panamericana Río Luján" realizado por la Dirección Provincial de Saneamiento y Obras Hidráulicas (D.I.P.S.O.H), que se utilizó para la determinación de los aportes generados en áreas vecinas detallando los caudales generados para diferentes recurrencias y para situación futura de urbanización.

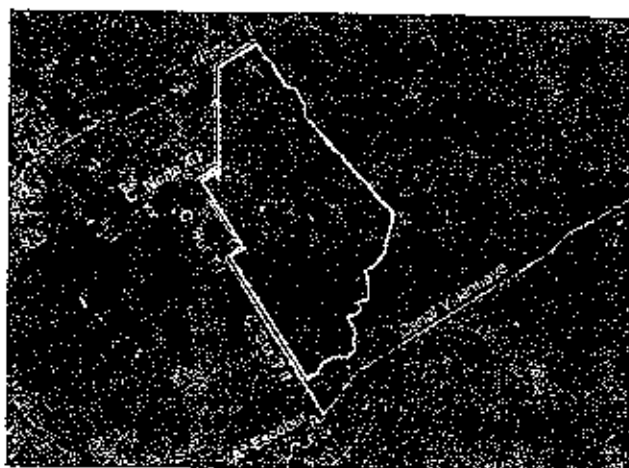


Figura 1. El Cantón. Derivación de desagües del entorno

Los canales se denominan Canal Norte, con desembocadura en la Cañada del Cazador, y Canal Sur, con desembocadura en el Arroyo Escobar.

Los caudales de diseño obtenidos para la Situación Futura de urbanización empleados para el dimensionado del Canal Sur y del Canal Norte se enuncian en la tabla adjunta a continuación:

Canal	Tramo	Área Cuenca (Has.)	Caudal (m ³ /seg)	Base de fondo (m)	Tirante (m)	Pendiente (m)
-------	-------	--------------------	------------------------------	-------------------	-------------	---------------

M
[Handwritten signature]

2741

RESOLUCIÓN DEL CONCEJO
DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE ESCOBAR
CORRESPONDIENTE 13261/09

Sur	I	241	4.4	1.71	0.00028
	II	362	5.7	3.14	0.00028
Norte	I	13	1.15	0.70	0.002400
	II	90	3.10	1.25	0.001400

Figura 2. Canales Derivadores El Canton.

La urbanización El Canton tiene previsto construir una defensa contra inundaciones compuesta por un terraplén con cota de coronamiento en + 4,50 m IGM.

SITUACIÓN HÍDRICA

Desde el punto de vista hidrico, el predio donde se proyecta el emprendimiento se encuentra ubicado en la cuenca baja del arroyo Escobar en las cercanías de la desembocadura en el río Luján.

La zona se caracteriza por muy baja pendiente del terreno natural, dando lugar a una serie de bañados interconectados donde se desarrolla la denominada Cañada del Cazador que es la conexión natural entre el arroyo Escobar y el río Luján. La conducción principal de las crecidas del arroyo Escobar escurren por un canal aliviador denominado Zanjón Villanueva.

La mayor parte del predio se desarrolla entre cotas 0,80 y 1,80 m IGM, llegando a cota 2,00 m IGM en algunos sectores más elevados.

Desde el punto de vista hidrico regional, el predio está afectado por tres tipos de eventos hidrológicos:

- las crecidas del río Luján por marea,
- las crecidas del Arroyo Escobar.
- las precipitaciones dentro del predio.

Las elevaciones de los niveles de agua por marea del río Luján, genera la afectación más frecuente asociada a periodos diarios para la componente astronómica y se suma la componente meteorológica asociada con frecuencias mayores.

Estos niveles de agua serán controlados mediante un terraplén perimetral de defensa. Los sectores ubicados fuera del terraplén se elevarán por relleno a cotas definidas según el uso futuro y el nivel de servicio a brindar.

Las crecidas del arroyo Escobar actualmente son conducidas por el Zanjón Villanueva para eventos hidrológicos de baja recurrencia. Las crecidas e mayor magnitud que la capacidad actual de conducción de Zanjón se dispersa en la zona de bañados utilizando a la Cañada de Cazador como una vía de desagüe de baja conducción hidráulica.

M
EJ

2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDENCIA 13261103
FOLIO 11



Por lo tanto, el Zanjón Villanueva deberá ser ampliado de manera que tenga la capacidad suficiente como para evacuar la totalidad de la crecida de proyecto del Arroyo Escobar.

Del análisis de esta documentación, surge que el Predio en estudio está implantado en una zona de la cuenca baja del Arroyo Escobar, donde los aportes generados de dicha cuenca son colectados por el Arroyo Escobar y Canal Villanueva al sur del Emprendimiento.

Los excedentes superficiales generados dentro del predio se conducirán a través de una red de desagües pluviales que estarán conformados por un sistema de cunetas paralelas a las calles internas de la zona, que a partir de una determinada longitud definida en función de la capacidad de conducción hidráulica de la misma, se ingresará a sumideros para ser conducido por colectores enterrados que finalmente descargarán en las lagunas internas.

Los fondos de lotes que lindan con lagunas, escurrirán sus excedentes en forma directa a las mismas.

Finalmente quedan los aportes superficiales, de menor magnitud que los anteriores, de las vecindades situadas al sur de la localidad de Belén de Escobar que antiguamente descargaban en los bañados. En este sector del bañado está proyectado, a nivel de Prefactibilidad Hidráulica, un emprendimiento denominado El Cantón el cual ha propuesto la construcción de una serie de conducciones para manejar estos excedentes. Los sitios de descarga de estos excedentes de son, hacia el Sur, el arroyo Escobar y, hacia el norte, un canal existente paralelo a la ruta 25.

HIDROLOGIA

En la presente etapa de Prefactibilidad Hidráulica se han desarrollado estudios hidrológicos de las cuencas de aportes externas del predio, el análisis de frecuencia de niveles máximos en el río Luján y el análisis del balance hídrico en el interior del predio.

ANÁLISIS DE FRECUENCIA DE NIVELES MÁXIMOS ANUALES.

La definición de cotas de proyecto para los distintos sectores del emprendimiento está asociada a la estadística de niveles de agua del río Luján.

Se recopilaron los datos históricos de escala de la zona disponiendo en las estaciones Tigre, Paraná Mini y Río de la Plata. Las dos primeras estaciones son operadas por la DIPSOH y el registro solo dispone de valores máximos históricos.

La otra serie es operada por el Servicio de Hidrografía Naval y cuenta con la totalidad de los valores diarios.

[Handwritten signature]



2741

COMUNIDAD DE ESTUDIOS
DEL DEPARTAMENTO DE ESTADÍSTICA
CORRESPONDE 3326/09
FORM. N.º 213



En la siguiente tabla se comparan algunos de los máximos anuales de los cuales hay registro disponible en las tres estaciones

fecha	Río de la Plata	Tigre	Paraná Mini
1923	3.19	+3.90m	+3.90m
15 - abr - 1940	3.88	+3.70m	+3.70m
16 - abr - 1959	3.19	+4.04m	+4.04m
14 - ago - 1972	2.73	+2.99m	+2.99m
16 - jul - 1973	2.74	+3.47m	+3.47m
10 - ene - 1975	2.52		+2.74m
17 - sep - 1982	2.58		+2.73m
28 - sep - 1983	2.99	+3.02m	+3.02m
12 - nov - 1989	3.50	+3.46m	+3.46m
8 - feb - 1993	3.39	+3.49m	+3.39m
06 - abr - 1994	2.73	+2.95m	+2.95m
1998	3.03	+2.59m	
29 - jun - 1999			+2.86m
17 - may - 2000		+3.29m	+3.27m
30 - dic - 2002			+2.72m
31 - ene - 2005			+2.92m

Tabla 1. Cotas Máximas Históricas Registradas

La serie Tigre tiene la menor cantidad de registros y además sus valores son similares a los registrados en la estación Paraná Mini. Por lo tanto el análisis de frecuencia se realizará con los datos de esta última estación.

Serie Tigre - Paraná Mini.

El registro de esta estación cuenta con registros desde 1923, pero solo los valores máximos históricos. Los datos faltantes pertenecen al grupo de los máximos anuales de baja recurrencia (aproximadamente hasta 5 años de recurrencia) que es el sector que determina la tendencia de la curva de frecuencia (mayor cantidad de datos).

Para dar una idea de la confiabilidad de registro se lo puede calificar de la siguiente manera: "en 85 años dispone de los 16 registros históricos mayores, pero faltan los 69 registros de máximos anuales de menor relevancia".

En la figura siguiente se observa el ajuste realizado por Gumbel calibrando manualmente los parámetros que dependen de la longitud del registro hasta lograr coincidencia gráfica entre el ploteo en la escala de Gumbel de los valores observados y la recta de ajuste. El modelo probabilístico se seleccionó en función

M
G

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDENCIA 13261/09
FOLIO Nº 214

de la experiencia obtenida en el ajuste de la serie continua de valores máximos en el Río de la Plata.

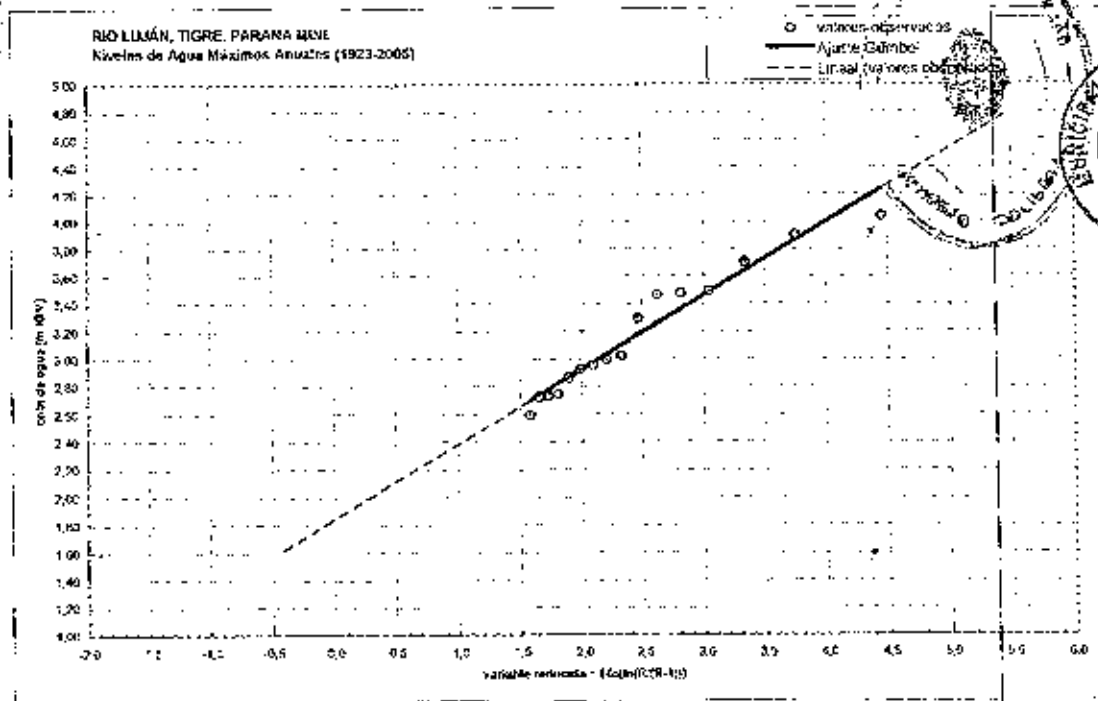


Figura 3. Río Paraná – Río Lujan. Ajuste Gumbel

Recurrencia (años)	Variable reducida	Cota Calculada (m IGM)
1,01	-1,53	1,03
2	0,37	2,05
5	1,50	2,66
10	2,25	3,06
25	3,20	3,57
50	3,90	3,95
100	4,60	4,32
200	5,70	4,70
500	6,21	5,19
1000	6,91	5,57

Tabla 2. Río Paraná – Río Lujan. Ajuste Gumbel

Serie Río de La Plata.

Si bien el predio no está implantado sobre el ambiente de mareas del Río de la Plata, se agrega a este informe debido que su registro es continuo desde 1905 hasta 1998.

Mi
[Firma]

2741

MONOPOLIO CAMBIO
DELIBERANTE DE ESCUELAS
CORRESPONDE 13261/09
FOLIO N° 215

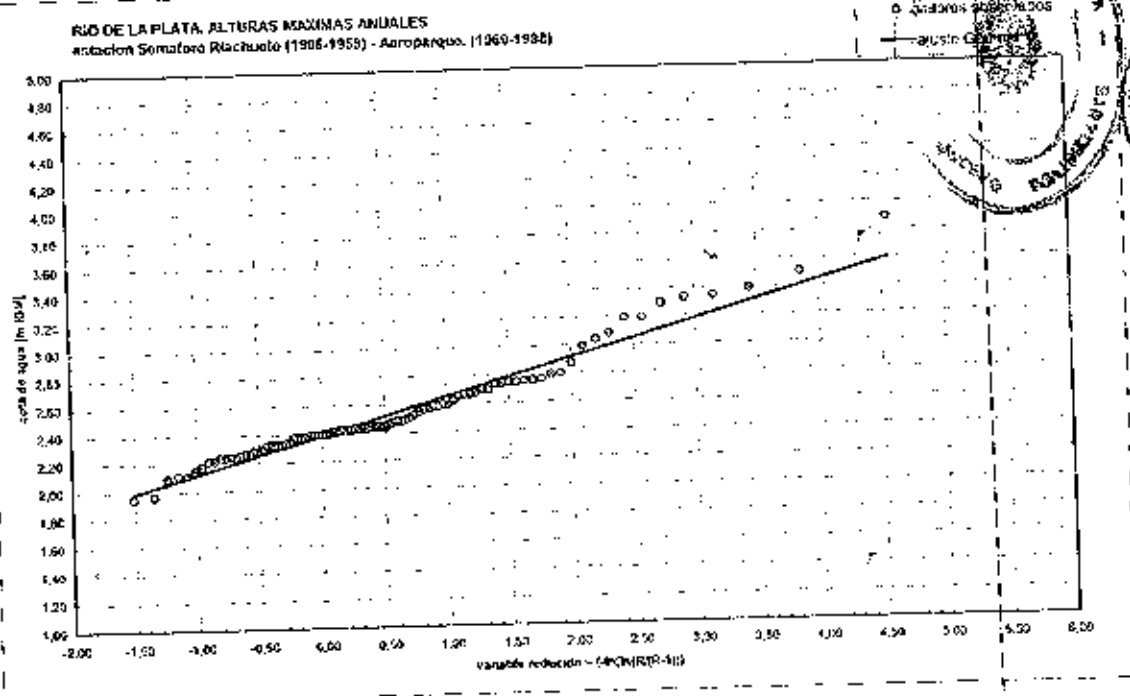


Figura 4. Río de la Plata. Ajuste Gumbel

Recurrencia (años)	Variable reducida	Cota Calculada (m IGM)
1,01	-1,53	1,95
2	0,37	2,49
5	1,50	2,81
10	2,25	3,02
25	3,20	3,29
50	3,90	3,49
100	4,60	3,68
200	5,70	3,88
500	6,21	4,14
1000	6,91	4,34

Tabla 3. Río Paraná – Río Lujan. Ajuste Gumbel

ESTUDIO DE CUENCAS EXTERNAS

Arroyo Escobar

M
(Signature)

2741

. Cuencas Derivadas por El Cantón

HONORARIO DE CONCEPTO
DELIBERANTE DE CANTÓN
CORRESPONDENCIA 13261/08
FOLIO Nº 216



TRATAMIENTO DE LOS DESAGUES INTERNOS

Los desagües del sector interno estarán conformados por un sistema de curietas que conducen a sumideros que darán ingresos a los excedentes por un sistema de colectores que finalmente descargarán en las lagunas.

Se ha efectuado una modelación de balance hídrico diario en el ámbito del predio, los volúmenes aportados por las precipitaciones y las pérdidas por evaporación en las lagunas.

Balance Hídrico de Lagunas

El modelo de Balance Hídrico tiene como objetivo estimar la oscilación de niveles de las lagunas internas del predio para estimar niveles máximos y mínimos en base a los parámetros climáticos de los últimos 10 años.

Los datos utilizados en el balance hídrico son una serie de precipitación diaria y otra de evapotranspiración potencial diaria observada en el predio del INTA ubicado en Castelar, provincia de Buenos Aires, en el período 1996-2006.

Del total de 1336 hectáreas del predio, el proyecto urbanístico define 361 hectáreas como lagunas y el resto de 1005 hectáreas son superficie de escorrentía directa.

Dentro del período de cálculo se supone que no existe transferencia de agua hacia el fondo de las lagunas, con lo cual solo la diferencia entre Precipitación y Evapotranspiración serán condicionantes en el tiempo de la oscilación de los niveles de las lagunas.

Por último se muestran en los gráficos que siguen el resultado del comportamiento de los niveles de laguna en el tiempo.

En el Informe se incluye además:

OBRAS DE DEFENSA CONTRA INUNDACIONES

SECTOR INTERNO A LA DEFENSA

SECTOR EXTERNO A LA DEFENSA.

Se adjunta comprobantes de presentación Expediente Nº 2436- 13399-08

M
CA

2741

9981 2008

13261/08

Agencia de Recaudación B.A.

COMUNICACIONES
BANDO DE LA POLICIA DE BUENOS AIRES

Sucursal: 2030 Terminal: 00000983
Fecha: 31/10/2008 Hora: 09:08
Código: 6073700 País: 0001233
Transacción Padme: 01670000

Consultatio

Sociedad Anónima



Ident. Tax.: DNI 1
Tipo Operación: 01
Fecha Operación: 31/10/2008
No. Control: 1184 - 022160

Buenos Aires, 24 de Octubre de 2008

TOTAL A PAGAR : 5,00

FORMA PAGO : Efectivo

Sr. Presidente
De la Autoridad del Agua

S/D

* LA PRESENTE INTERVENCIÓN *
* ES LA ÚNICA CONFERENCIA *
* DE 1988 VIGENTE *

VERSION 0001.0001.0202
1:4773 - 0:0007

Ref. Circ. IV, Parc. 179B
Partido de Escobar

Quien suscribe, José Miguel Chouhy Oria, L.E. 7.887.007, con domicilio en Eduardo Madero 900 Piso 28, (C1108ACV) Capital Federal, se dirige a Ud. en su carácter de vicepresidente y apoderado de Consultatio S.A. para solicitarle la APTITUD HIDRÁULICA del predio de la referencia, en etapa de prefactibilidad, de acuerdo a lo establecido en la Resolución N° 04/2004.

Se cumplimenta la solicitud con los adjuntos que surgen de la Resolución Nro. 247/08. Suministrando copia de los Originales certificados ya ingresados en los expediente en la Autoridad del agua con referencia:

Expediente de mensura: 2436-12932/08
Expediente demarcación línea de ribera: 2436-12934/08

Por la presente se deja constancia que se autoriza a Lavin Silvina, DNI : 17.087.634, con domicilio en calle 121 N° 1622 PB: Dto 4, entre Calle 65 y Calle 66 de la Ciudad de La Plata, a realizar todas las gestiones que sean necesarias para llevar a cabo el trámite solicitado.

Sin otro particular, saluda atentamente.

Ing. José Miguel Chouhy Oria
CONSULTATIO S.A.



TE para avisos: (Silvina Lavin 0221-15-4192629)

FIRMA CERTIFICADA

DNI N° E.004235680

CA N° 24-10-2008



2741



REPRO
DEP. EFECTIVO INTERSUCURSAL
Cuenta corriente en pesos

SUC.: 2050 TERM.: 901
FECHA: 31/10/2008 HORA: 09:07
TRANS.: 0502

CUENTA: 2000/ 001/001869/5
DENOM.: AUTORIDAD DEL AGUA PBI SA
DEPOSITANTE: SILVINA LAVINI

IMPORTE \$ *****70:00

FIRMA

000/18 75750

M

G

2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE 13261/08
FORMA N° 219



7. ESTUDIOS DE CONECTIVIDAD DEL AREA COMPROMETIDA EN EL PLAN DE SECTOR

De acuerdo a lo establecido en la Estrategia N°1: PROGRAMA DE ORGANIZACIÓN DE LA CONECTIVIDAD Y ACCESIBILIDAD del Plan Estratégico de Escobar, el área definida en el Plan de Sector propone:

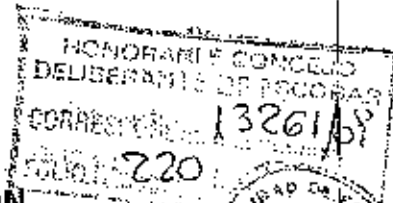
12. Conexión e integración de las poblaciones locales con el área definida en el Plan de Sector Zona De4
13. Generación de alternativas de accesibilidad metropolitana mejorando los ingresos locales sobre la Autopista.
14. Conexión interna de las distintas zonas a localizar mediante la traza y apertura de avenidas y cruces ferroviarios y su empalme con la red vial existente.
15. Adopción de criterios de jerarquización de la red vial para las nuevas trazas, con definición de los nodos de interconexión entre los distintos modos de transporte que faciliten las formas de articulación intermodal del transporte público y entre éste y el autotransporte privado.
16. Las intervenciones urbanas deben ser complementadas con actuaciones en materia de transporte.

Para el emprendimiento Ciudad del Lago, se ha desarrollado un estudio de Conectividad vial y Tránsito, a ser presentado con la solicitud de Prefactibilidad del Emprendimiento.

M



2741



B. EL CANTÓN

El Emprendimiento El Cantón, estará conformado por un conjunto de cinco sectores que se implantarán sobre las Parcelas: 2952r, 2952v, 2971b y 2985c de la Circunscripción XII con una superficie total de 459 Hectáreas.

EL CANTÓN – ESCOBAR		
Circunscripción	Parcela	Sup.
XII	2952r	351,5067
XII	2952v	25,6996
XII	2971b	50,7958
XII	2985c	31
TOTAL		459,0021

5. ENCUADRE URBANÍSTICO DE EL CANTÓN

5.1. Cálculo de Población: El complejo El Cantón, está constituido por cinco sectores.

Para definir las estimaciones de población de cada una, se estableció una población promedio de 6 habitantes por lote para las zonas de baja densidad y para las zonas de media densidad de 3 habitantes por unidad de 90 m² cada una.

Este cálculo permite prever que la población estimada para El Cantón sería de aproximadamente 14.034 habitantes, que, distribuidos en 459 Ha, daría una densidad bruta promedio de población de 32,35 habitantes por Hectárea y una densidad neta 80 habitantes por Hectárea y para las zonas de media densidad de aproximadamente 100 habitantes por hectárea.

Dado que la Ley establece las densidades en relación con la cantidad de viviendas, vale mencionar que el emprendimiento "El Cantón", contará con una densidad Bruta promedio de aproximadamente 6 Viviendas por hectárea.

5.2. Cálculo de espacios de reserva para verdes y a reservas de uso público, para la localización de equipamiento comunitario.



EL EMPRENDIMIENTO EL CANTÓN, cuenta con las siguientes superficies:

Ha totales 459	SUPERFICIE DE LOTES	SUPERF TOT/ Bº HA	CANT LOTES	HAB. Unid x 6 POBL	Dens Bruta viv/HA	DENS Bruta Hab / m ²	Area Esparcim Proyectada m ²
Ajuste de superficies definitivas	2.068.924	459	2.339	14.034	5,39	32,35	1.535.173,21

El Decreto 27/1998, que reglamenta los Barrios Cerrados, establece que debe darse cumplimiento a lo establecido por el Artículo 56º del Decreto Ley 8912/77.

Dicho Artículo plantea que "al crear o ampliar núcleos urbanos, áreas y zonas, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al Estado provincial las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos que a continuación se indican:

En ampliaciones de áreas urbanas.		
Población habitantes	Áreas verdes	Reserva de uso Público
de hasta 2.000	3,5 m ² /hab.	1 m ² /hab.
de 2001 a 3.000	4 m ² /hab.	1 m ² /hab.
de 3.001 a 4.000	4,5 m ² /hab.	1 m ² /hab.
de 4.001 a 5.000	5 m ² /hab.	1,5 m ² /hab.
más de 5.000	6 m ² /hab.	2 m ² /hab.

Se considera el Emprendimiento como una sola zona, con las respectivas sub-zonas, la base de Cálculo se sitúa en el último umbral que establece el Artículo 56º

Población	Área verde	Reserva Uso Público
más de 5.000	6 m ² /hab.	2 m ² /hab.

De esta manera, la estimación de reserva de tierras para espacios verdes de todo el emprendimiento que contaría con 14.034 habitantes, se calcularía como población de más de 5.000 habitantes, que presenta un requerimiento de espacios verdes de 6 m² por habitante y de Reserva de uso Público es de 2 m² por habitante.

La reserva requerida para espacios verdes sería de 89.100 M² y la Reserva de uso público requerida de 29.700 m², o sea un total de cesiones de 118.800 m² para espacios verdes y reserva de uso público según la siguiente planilla:

M

COMUNIDAD DE ESPANOLA
 GOBIERNO MUNICIPAL 13261/09
 FOLIO N° 222



Ha totales	SUPERFICIE DE LOTES	SUPERF. TOT/ Bº HA	CANT. LOTES	HAB. Unid x 4 POBL	Dens. Bruta viv/HA	DENS. Bruta Hab./HA	Area Esparcim. Proyectada m2	Res. Uso Púb. m2
459	2.079.134,8	459	2.475	14.850	5,39	32,35	1.535.173,11	89.100

Cabe destacar que cesiones, en concepto de espacios verdes, calles públicas, y reservas de uso público, tal como se mencionó en el Punto 5., son valores estimativos.

Los valores definitivos se deberán presentar en el momento de ingresar las respectivas presentaciones de cada zona, que deberán ser encuadradas en lo establecido en el Presente Plan de Sector Zona De4 y en las Normas Especiales que se aprueben con el mecanismo explicitado en el punto 2. Encuadre en la Normativa Urbanística de este trabajo.

Las cesiones definitivas, podrán efectuarse en el mismo emprendimiento o canjearse por tierras ubicadas en una localización a convenir con el Ejecutivo Municipal.

Respecto a las redes viales, deberá dejarse una franja perimetral de 7,5 metros de ancho mínimo, con destino a vía de circulación.

5.3. Dimensiones mínimas de los lotes

El lote promedio es de 776,75 m².

El lote mínimo del emprendimiento el CANTÓN, es de 700m².

Para las dimensiones mínimas de los lotes, se consideró que la semisuma del ancho del frente y del fondo de cada lote dará como mínimo 16 metros.

Dado que las subdivisiones establecidas por la ley 8912, en su Capítulo III, A) Subdivisiones, Artículo 50º y subsiguientes, establece para parcelas en áreas urbanas en general (Art 52º inciso b), una con densidades de hasta 200 habitantes por hectárea, un lado mínimo de 12 metros y una superficie mínima de 300 m², cumple.

5.4. Identificación de Redes viales de uso público y de uso privado.

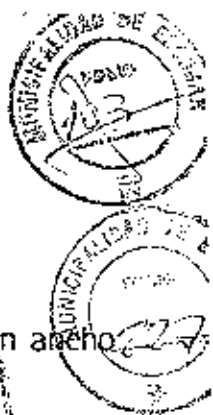
Trama interna de espacios circulatorios cuenta con una superficie total de 543.291,91 m².

El Emprendimiento El Cantón no cuenta con redes viales de uso público internas al mismo.

[Handwritten signature]

2741

13261/09
223



5.5. Dimensiones mínimas y proyectadas de las redes viales.

La calle principal de acceso, que tiene un boulevard central, cuenta con un ancho variable, con un mínimo de 25 metros.

Las calles interiores, tienen un ancho mínimo de 15 metros y los cul de sac tienen un ancho mínimo de 25 metros.

Respecto a la trama interna, (Calles de penetración y retorno), las dimensiones mínimas serán:

- Once (11) metros hasta una longitud de ciento cincuenta (150) metros,
- Trece (13) metros hasta doscientos cincuenta (250) metros y
- Quince (15) metros para mayor extensión.

5.6. Cesión al Estado provincial de las superficies destinadas a espacios circulatorios.

Se convendrá oportunamente con el Municipio, las cesiones correspondientes de redes viales públicas perimetrales del emprendimiento "El Cantón".

5.7. Indicadores urbanísticos: tejido y uso del suelo. Zonificación en Distritos

Indicadores Urbanísticos: FOS y FOT

El Artículo 45º de la Ley 8912 establece valores máximos de ambos indicadores, de acuerdo al uso.

USO	FOT máximo	FOS máximo
USO residencial	2,5	0,6
Uso Comercial Administrativo y análogos	3	0,6
Otros Usos	a establecer	0,6

En el caso particular de El Cantón, los indicadores urbanísticos están por debajo de los máximos establecidos por la normativa definida para todas las zonas que lo integran.

Dichos indicadores dan lo detallado en la planilla siguiente:

USO	FOT	FOS máximo
USO residencial Zona Z1a	0,6	0,40
Uso residencial Zona Z1b FOT básico	1,5	0,50
Uso Comercial Administrativo y análogos	-	-
Otros Usos: Equipamiento Deportivo	0,05	0,05

Handwritten signature or initials.

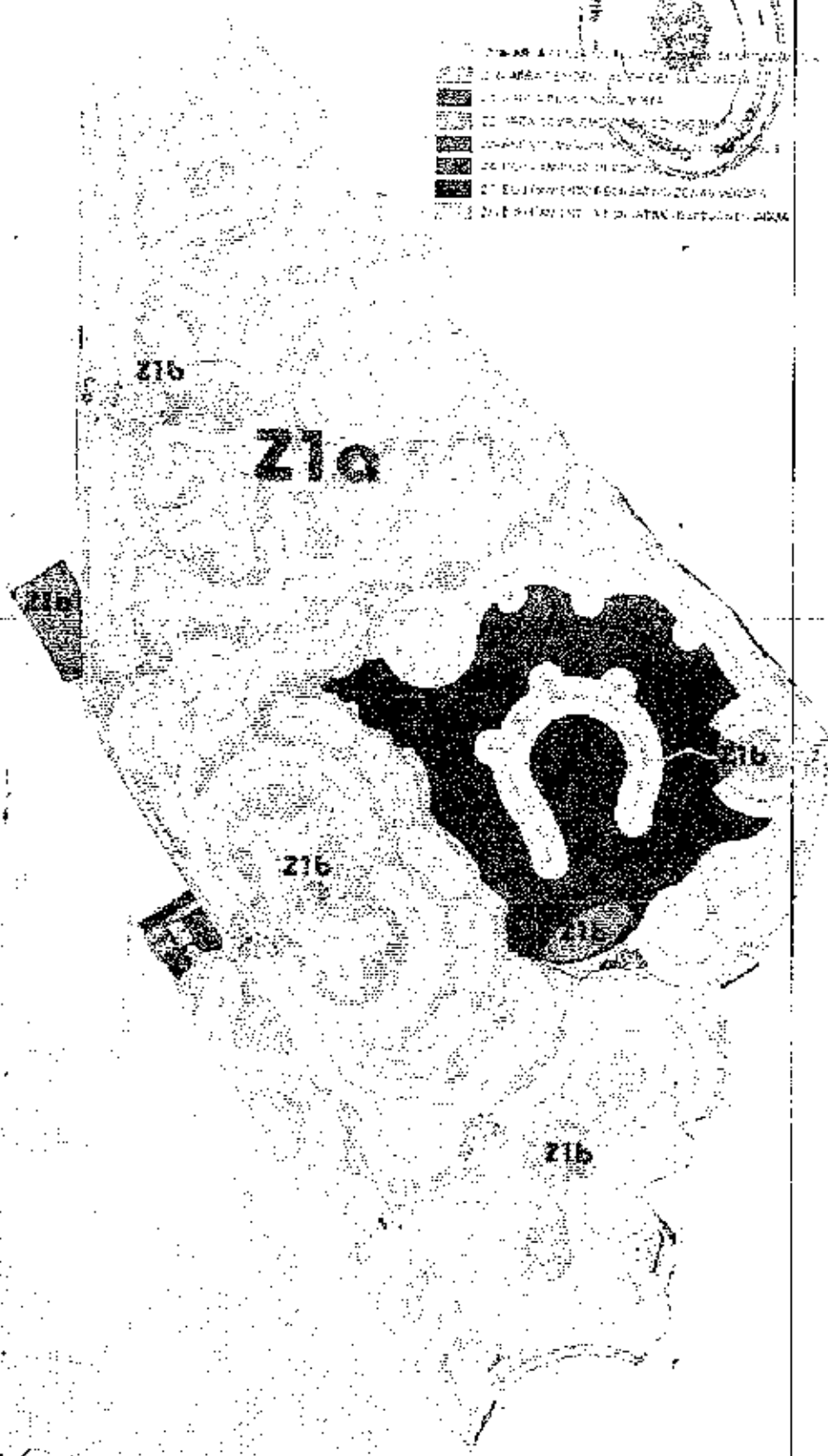
2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE 13261/09
FOLIO N° 224

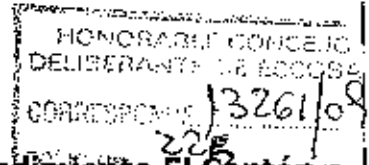


5.8. Plano de Zonificación de El Cantón

- 1. ZONAS AGRARIAS
- 2. ZONAS URBANAS
- 3. ZONAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL
- 4. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL
- 5. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO
- 6. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL
- 7. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO
- 8. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO LINGÜÍSTICO
- 9. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLINGÜÍSTICO
- 10. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOHISTÓRICO
- 11. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOGRÁFICO
- 12. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOARQUITECTÓNICO
- 13. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOARTÍSTICO
- 14. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOLINGÜÍSTICO
- 15. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOHISTÓRICO
- 16. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOGRÁFICO
- 17. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOARQUITECTÓNICO
- 18. ZONAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ETNOARTÍSTICO



Handwritten signature or initials.



5.9. Memoria Descriptiva del Emprendimiento El Cantón

El emprendimiento es una Urbanización Privada, que contempla el desarrollo de 5 sectores residenciales que estarán vinculados mediante un camino de circulación principal. El proyecto se desarrollará en la modalidad de Fideicomiso al Costo.

Características Principales de la Zona Residencial.

Dentro del área del Golf se desarrollará una cancha de Golf de 18 hoyos. La superficie promedio de los lotes es superior a los 800 m² y el ancho promedio de los mismos es de 20 mts. La mayoría tiene buena orientación, y prácticamente no existen lotes perimetrales.

Grandes lagunas van conformando las distintas zonas y dentro de las mismas, distintas áreas

Este aspecto, además de conformar un muy atractivo diseño, permite que un porcentaje muy importante de los lotes tenga acceso al agua. La conformación de lagunas e islas permite sectores muy exclusivos rodeados de agua. La circulación interna, se proyectó con una vía de acceso rápido a cada uno de las zonas. La distribución del tráfico entre las zonas y dentro de los mismos ha sido pensada para evitar congestionamientos que son muy comunes actualmente. Las calles internas son pavimentadas.

A través de un canal se accede al río Lujan, por ello se realizará un pequeño puerto para embarcaciones. Esto brinda la posibilidad de desarrollar actividades náuticas.

Accesos

Desde la Capital Federal se accederá desde Panamericana ramal Escobar hasta el emprendimiento. Además, existirá un acceso secundario que conectará el proyecto con el centro de Escobar por la Ruta 25.

Es una zona que ya cuenta con emprendimientos e infraestructura de todo tipo; comerciales como Easy, Jumbo, servicios como Fleni, etc. y barrios de categoría como Aranjuez y Septiembre.

El Proyecto ha sido desarrollado en una superficie aproximada de 459 hectáreas, por el Estudio Robirosa - Beccar Varela Pasinato.

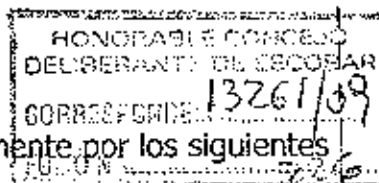
El Master Plan o Proyecto Urbanístico contempla un desarrollo residencial de 5 áreas de vivienda unifamiliar, con sectores de reserva para equipamiento y servicios para los habitantes de la zona.

Es un diseño armónico en donde se busca un equilibrio entre las distintas zonas privilegiando el agua, el espacio y la tipología del lugar.

Parámetros Urbanísticos (preliminares)

M

2741



El área a urbanizar estará reglamentada básicamente por los siguientes parámetros:

Tamaño de lotes, superficies y retiros:

Superficie mínima de lotes: 500 m²

Frente mínimo: 16,50 m

Frente mínimo en "cul de sac": 12m

Retiro de frente: 3m

Retiros laterales: 3m

Retiro de fondo: 5m

Uso predominante: vivienda unifamiliar

Otros usos: vivienda multifamiliar, sanidad, comercio y hotelería para abastecimiento del área.

Infraestructura

Anchos de calle: 15m

Tratamiento previsto para calles: pavimento asfáltico

Servicios previstos: alumbrado en calles, luz domiciliaria, agua y cloaca por redes subterráneas.

Servicios

Desagües pluviales, desagües cloacales; agua corriente, red domiciliaria; energía eléctrica: redes de baja y media tensión; alumbrado público; gas natural: red domiciliaria; red de telefonía y cable.

Artículo 66° de la 8912

d) Red de circulación interna: Deberá proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz. Las calles principales tendrán un ancho mínimo de quince (15) metros y las secundarias y las sin salida once (11) metros. En últimas el "cul de sac" deberá tener un diámetro de veinticinco (25) metros como mínimo.

Áreas de Servicios

Área deportiva para uso de las distintas zonas.

6. ESTUDIOS HIDRÁULICOS DEL ÁREA COMPROMETIDA EN EL PLAN DE SECTOR

2. **Los Estudios Hidráulicos /Hidrológicos** de la zona de El Cantón, fueron presentados en la Dirección de Hidráulica de la Provincia y ya cuentan con Prefactibilidad aprobada el 5 de agosto del 2008, por Expediente N°2436-6043/06. Se adjunta copia de Prefactibilidad.

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE 1326/09
FOLIO Nº 227

2741



Autoridad del
Agua

Buenos Aires
LA PROVINCIA

Ref. Expediente: 2436-6043/06

LA AUTORIDAD DEL AGUA, certifica desde el ámbito de su competencia en su etapa de prefactibilidad, la aptitud hidráulica del bien identificado catastralmente como: Circunscripción XII - Parcelas 2952r (Remanente), 2952v y 2971b, en el cual se desarrollará el emprendimiento urbanístico denominado EL CANTON S. A., condicionada a completar en la etapa final de factibilidad, la presentación del Proyecto Ejecutivo de Saneamiento Hidráulico que deberá ajustarse a lo dictaminado por la Resolución Nº 04/04 de esta Autoridad del Agua y la Ley 12.257, y en el cual se contemplen: 1) La verificación del funcionamiento del Arroyo Escobar, que deberá compatibilizarse con el "Proyecto de Saneamiento Hidráulico del Arroyo Escobar", en el tramo comprendido entre la Ruta Panamericana y el Río Luján, elaborado por la Dirección Provincial de Saneamiento y Obras Hidráulicas y de la Cañada El Cazador, a los efectos de establecer las restricciones hidráulicas por imperio de la Ley 6253/60, a partir de la Línea de Ribera de los mencionados cursos, que deberán determinarse y demarcarse previamente al visado final de los planos de Mensura y División que se sometan a intervención de esta Autoridad del Agua, conforme lo establecido en el Artículo 18º de la Ley 12.757; 2) La justificación de que las obras de relleno, así como los terraplenes de defensa a ejecutarse, no ocasionarán inconvenientes a los predios linderos ni a la zona de influencia; 3) Desagües internos del predio y su conexión con el entorno, conforme al proyecto urbanístico a desarrollarse; 4) Autorización correspondiente del Municipio, para la ejecución de los denominados Canal Sur y Canal Norte, en el caso que los mismos se desarrollen sobre calles públicas; concluyendo su aprobación con el dictado del acto administrativo correspondiente, quedando las obras sujetas a visado y control por parte de esta Repartición. Se deja constancia por último, que en las condiciones actuales sobre franjas de cien (100) metros contados a partir de los bordes superiores del Arroyo Escobar y Cañada El Cazador, no podrán ejecutarse construcciones de carácter permanente, ni variarse el uso actual de la tierra. Ley 6253/60.

El presente Certificado de Prefactibilidad tiene una validez de UN (1) AÑO, a contar desde la fecha de su emisión, quedando supeditada la autorización definitiva al cumplimiento del condicionante indicado en el párrafo anterior.

A solicitud de la firma "EL CANTON S.A.", se extiende la presente certificación, en la ciudad de La Plata, a los 05 AGO 2008

Handwritten initials and a circle.

RAUL LOPEZ
PRESIDENTE
Autoridad del Agua
Provincia de Buenos Aires

Handwritten initials and a signature.

2741

HONORABLE CONGRESO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261100
SOLICITUD: 728



7. ESTUDIOS DE CONECTIVIDAD DEL ÁREA COMPROMETIDA EN EL PLAN DE SECTOR

De acuerdo a lo establecido en la Estrategia N°1: PROGRAMA DE ORGANIZACIÓN DE LA CONECTIVIDAD Y ACCESIBILIDAD del Plan Estratégico de Escobar, el área definida para El Cantón dentro del Plan de Sector propone:

17. Conexión e integración de las poblaciones locales con el área definida en el Plan de Sector Zona De4.
18. Generación de alternativas de accesibilidad metropolitana mejorando los ingresos locales sobre la Autopista.
19. Conexión interna de las distintas zonas a localizar mediante la traza y apertura de avenidas y cruces ferroviarios y su empalme con la red vial existente.
20. Adopción de criterios de jerarquización de la red vial para las nuevas trazas, con definición de los nodos de interconexión entre los distintos modos de transporte que faciliten las formas de articulación intermodal del transporte público y entre éste y el autotransporte privado.
21. Las intervenciones urbanas deben ser complementadas con actuaciones en materia de transporte.



[Handwritten signature]

2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDIENTE 13261/9
228

C. ZONA SAN MATÍAS

El Emprendimiento SAN MATÍAS, estará destinado mayoritariamente a la localización de viviendas de densidad baja correspondiente a la Zona I. También presenta un área de de densidad media alta correspondiente a la Zona Ic.

Los terrenos donde se localizará el Emprendimiento San Matías, poseen aproximadamente un 50% de su superficie alta y un 50% de características bajas en sus niveles y anegables que para su rehabilitación requieren de un tratamiento hidráulico y de grandes inversiones.

Se implantará sobre las Parcelas que se detallan en la siguiente Planilla:

SAN MATÍAS – ESCOBAR

Circunsc	Partida	Parcela
XII	118-042749	3030c
XII	118-080437	3122d
XII	118-042927	3128 ^a
XII	118-80743	3124b
XII	118-067437	3128b
XII	118-80436	3122c
XII	118-50631	3044f
XII	118-47816	3063
XII	118-42922	3122b
XII	118-42924	3120b
XII	118-42815	3062
XII	118-042925	3126/3127
XII	118-042920	3121a
XII	118-042923	3124c
XII	118-042710	3007
XII	1128	3045h
XII	7896	3064 - 3065 - 3066
XII	118-042.770-1	3045a
XII	118-042819	3066a
XII	118-042820	3067
XII	118-42750	3030b
XII	118-42769	3044e
XII	118-69088	3044h

Handwritten signature and initials

HONORABLE CONCEJO
DELEGADOS DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261
FOLIO N° 220



8. ENCUADRE URBANÍSTICO DE SAN MATÍAS

8.1. Cálculo de Población: La zona San Matías, se configura como una zona de densidad baja y media baja.

Para definir las estimaciones de población, se estableció una población promedio de 6 habitantes por lote.

Este cálculo permite prever que la población estimada para San Matías es de 7566 habitantes que da una densidad bruta de población de 37,45 habitantes por Hectárea y una densidad neta de 70 hab /ha.

Dado que la Ley establece las densidades en relación con la cantidad de viviendas, vale mencionar que el emprendimiento "San Matías", contará con una densidad Bruta de 6.23 Viviendas por hectárea.

5.2. Cálculo de espacios de reserva para verdes y a reservas de uso público, para la localización de equipamiento comunitario.

EL Emprendimiento SAN MATÍAS, cuenta con las siguientes superficies:

	SUPERFICIE DE LOTES m2	SUPERF. TOT/ Bº HA	CANT LOTES	HAB. Unid x 6 POBL	Dens Bruta viv/HA	DENS Bruta Hab /HA	Area Esparcim Proyectada m2
San Matías	1.136.451	202,20	1.261	7566	6.23	37,45	296.870,56



El Decreto 27/1998, que reglamenta los Barrios Cerrados, establece que debe darse cumplimiento a lo establecido por el Artículo 56º del Decreto Ley 8912/77.

Dicho Artículo plantea que "al crear o ampliar núcleos urbanos, áreas y zonas, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al Estado provincial las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos que a continuación se indican:

En ampliaciones de áreas urbanas.		
Población habitantes	Áreas verdes	Reserva de uso Público
de hasta 2.000	3,5 m2/hab.	1 m2/hab.
de 2001 a 3.000	4 m2/hab.	1 m2/hab.
de 3.001 a 4.000	4,5 m2/hab.	1 m2/hab.
de 4.001 a 5.000	5 m2/hab.	1,5 m2/hab.
más de 5.000	6 m2/hab.	2 m2/hab.

[Handwritten signature]

2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE 1326150
231



Dado que la población estimada para SAN MATIAS es de 7.566 habitantes, se realizó el cálculo estimando la superficie necesaria para Áreas Verdes y Reserva de Uso Público, en función de la cantidad de población estimada para toda la zona, de acuerdo a los umbrales establecidos por el Artículo 56º de la Ley 8912. Se calcularía como población de más de 5.000 habitantes, que presenta un requerimiento de espacios verdes de 6 m2 por habitante y de Reserva de uso Públicos de 2 m2 por habitante.



Ha totales	SUPERFICIE DE LOTES	SUPERF. TOT./Bº HA	CANT LOTES	HAB. Und x 6 POBL.	Dens. Bruta viv/HA	DENS Bruta Hab /HA	Area Espacios Proyectada m2	Area Verdes	Reserva de Uso Público	Rosa cálculo Art 56º
202,2	1.136.451	202,20	1.261	7.566	6.23	37.45	296.870,56	45.396	15.132	6/2 m2

De esta manera, la estimación de reserva de tierras para espacios verdes de todo el emprendimiento que contaría con 7566 habitantes, sería de 45.396 m2 y la Reserva de uso público necesaria sería de 15.132 m2, que podrán cederse en el mismo emprendimiento o canjearse por tierras situadas en una ubicación a convenir con el Ejecutivo Municipal.

Deberá cederse en concepto de espacios verdes una superficie total de 45.396 m2 y en concepto de reserva de uso público, una superficie de 15.132 m2, lo que hace un total de 60.528 m2.



Cabe destacar que cesiones, en concepto de espacios verdes, calles públicas, y reservas de uso público, tal como se mencionó en el Punto 5., son valores estimativos.

Los valores definitivos se deberán presentar en el momento de ingresar las respectivas presentaciones de cada Zona, que deberán ser encuadradas en lo establecido en el Presente Plan de Sector y en las Normas Especiales que se aprueben con el mecanismo explicitado en el punto 2. Encuadre en la Normativa Urbanística de este trabajo.

Respecto a las redes viales, deberá dejarse una franja perimetral de 7,5 metros de ancho mínimo, con destino a vía de circulación.

5.3. Dimensiones mínimas de los lotes

El lote promedio es de 901.23 m2. El lote mínimo es de 700m2. Para las dimensiones mínimas de los lotes, se consideró que la semisuma del ancho del frente y del fondo de cada lote dará como mínimo 15 metros.

Dado que las subdivisiones establecidas por la ley 8912, en su Capítulo III, A) Subdivisiones, Artículo 50º y subsiguientes, establece para parcelas en áreas urbanas en general (Art 52º inciso b), una con densidades de hasta 200 habitantes

Handwritten signatures and initials.

2741

HONORABLE CONSEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
DIRECCION: 13261/09
FOLIO N° 232



por hectárea, un lado mínimo de 12 metros y una superficie mínima de 300 m² cumple.

5.4. Identificación de Redes viales de uso público y de uso privado.

Las calles interiores de la Zona San Matías, son de uso privado.

5.5. Dimensiones mínimas y proyectadas de las redes viales.

La calle principal de acceso, que tiene un boulevard central, cuenta con un ancho variable, con un mínimo de 24 metros y un ancho máximo de 27 metros.

Las calles interiores, tienen un ancho mínimo de 15 metros y los cul de sac tienen un ancho mínimo en el retorno de 25 metros.

Respecto a la trama interna, (Calles de penetración y retorno), las dimensiones mínimas serán:

- Once (11) metros hasta una longitud de ciento cincuenta (150) metros,
- Trece (13) metros hasta doscientos cincuenta (250) metros y
- Quince (15) metros para mayor extensión.

5.6. Cesión al Estado provincial de las superficies destinadas a espacios circulatorios.

Se convendrá oportunamente con el Municipio, las cesiones correspondientes de redes viales públicas perimetrales del emprendimiento "San Matías".

5.7. Indicadores urbanísticos: tejido y uso del suelo. Zonificación en Distritos

Indicadores Urbanísticos: FOS y FOT

El Artículo 45º de la Ley 8912 establece valores máximos de ambos indicadores, de acuerdo al uso.

USO	FOT máximo	FOS máximo
USO residencial	2,5	0,6 (60%)
Uso Comercial Administrativo y análogos	3	0,6
Otros Usos	a establecer	0,6

En el caso particular de San Matías, los indicadores urbanísticos son menores a los máximos establecidos por la normativa definida para todas las zonas que lo integran.

Las Normas Especiales establecen para el área de San Matías, una zonificación como Distrito Residencial Exclusivo de Densidad Baja, Z1a y un sector de Z1c, con los siguientes indicadores urbanísticos:

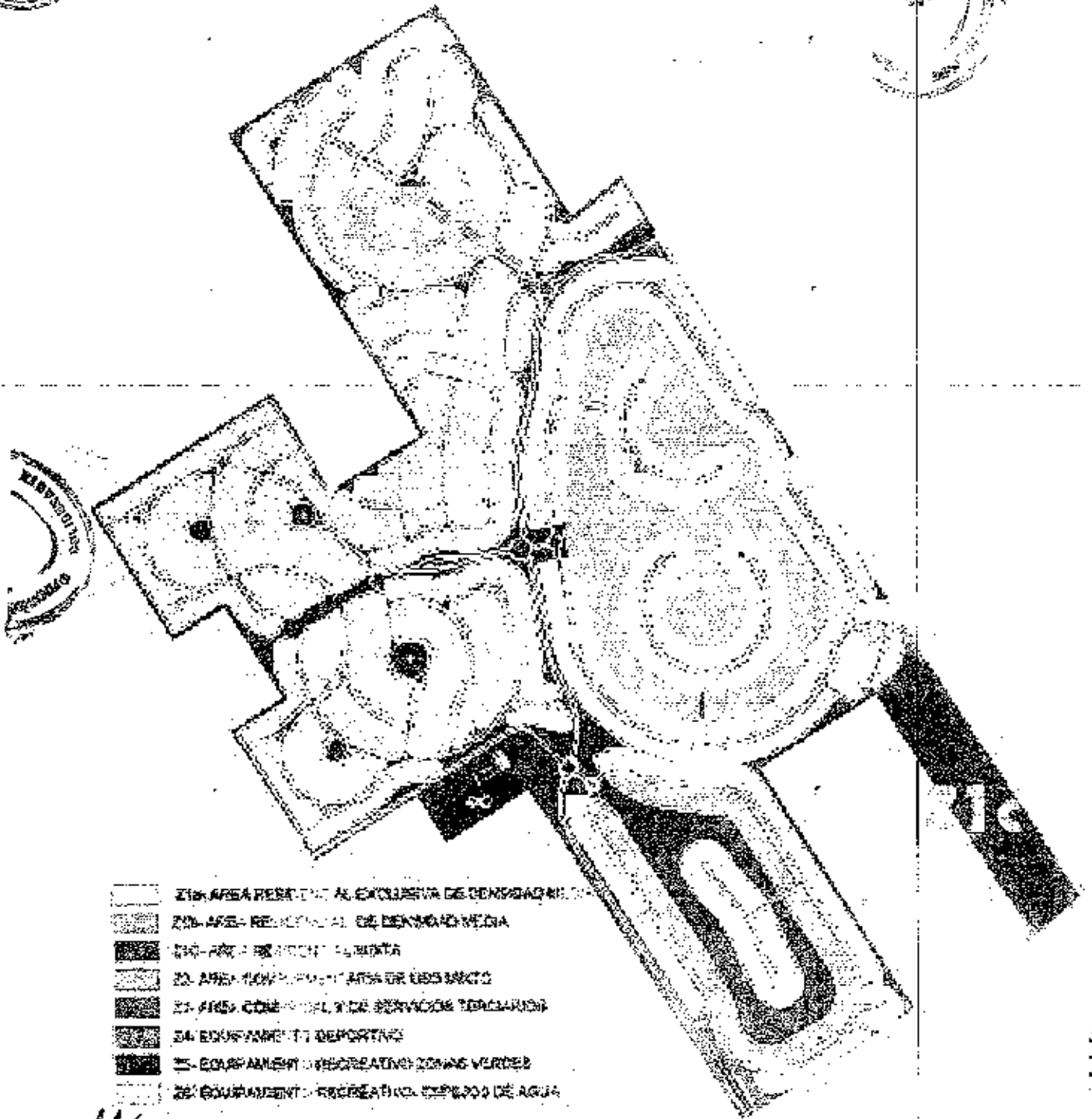
M
G

2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE 13261/09
FOLIO 233

USO	FOT	FOS máximo
USO residencial Zona Z1a	0.6	0.4
USO residencial Zona Z1c	2.2 básico	0.5
Otros Usos: Equipamiento Deportivo	0,05	0.05

5.8. Plano de Zonificación



- Z1a: AREA RESIDENTIAL EXCLUSIVA DE DENSIDAD MEDIA
- Z1b: AREA RESIDENTIAL DE DENSIDAD MEDIA
- Z1c: AREA RESIDENTIAL ALTA DENSIDAD
- Z2: AREA COMERCIAL Y DE SERVICIOS
- Z3: AREA COMERCIAL Y DE SERVICIOS ESPECIALIZADA
- Z4: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- Z5: EQUIPAMIENTO RECREATIVO ZONAS VERDES
- Z6: EQUIPAMIENTO RECREATIVO COMPLEJO DE AGUA

M



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
 PROCESAMIENTO 13261109
 FOLIO N° 234



5.9. Memoria Descriptiva del Emprendimiento SAN MATÍAS

1. Conveniencia y razonabilidad del Desarrollo Urbanístico
 - 1.a. Ubicación general
 - 1.b. Ubicación del emprendimiento
 - 1.c. Listado de parcelas involucradas en el proyecto
 - 1.d. Zonificación Actual de las parcelas
 2. Verificación de Condiciones de habitabilidad
 - 2.a. Del medio físico natural
 - 2.b. Infraestructura de servicios
 3. Verificación de la no interrupción de la Trama Urbana, futuros ejes de crecimiento y proyección de avenidas
 - 3.a. Accesos
 4. Centros de población e infraestructura educativa, sanitaria y comercial del área próxima al emprendimiento
 - 4.a. Cercanía con otros emprendimientos
 5. Condiciones de habitabilidad con respecto al medio físico y natural, y provisión de servicios de infraestructura.



1. Conveniencia y razonabilidad del Desarrollo Urbanístico



La zona de implantación del emprendimiento San Matías, posee aproximadamente un 50% de su superficie alta y un 50% de características bajas en sus niveles y anegables que para su rehabilitación requiere de un tratamiento hidráulico.

Hoy el terreno no tiene mínimas condiciones de habitabilidad al estar sin servicio de agua, desagües cloacales, ser inundable, sin red vial, etc.

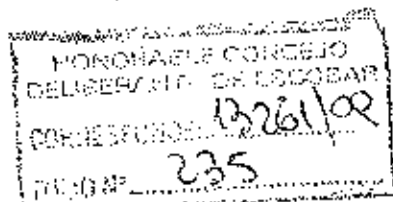
Esta situación permite considerar, que de no tomarse ninguna acción, zonas sean tratadas como áreas de escaso interés, siendo propicias para que se instalen asentamientos irregulares, o bien que se de un uso al suelo no acorde a las necesidades del municipio, trayendo esto consecuencias no deseadas, con la necesaria afectación de recursos de todo orden, a fin de poder controlar e impedir la degradación de la tierra. Se podría deducir que de darse esta situación, los costos para el municipio se verían incrementados por la propia situación ya que requerirían un control y fiscalización más amplia de la zona.

Por tal razón, la implantación del emprendimiento traerá aparejado una suma de beneficios para el Partido de Escobar ya que desde el punto de vista social, el Partido verá crecer su población con ciudadanos de buen nivel socioeconómico.

La CONVENIENCIA y RAZONABILIDAD de la implantación está dada entre otras consideraciones por:

- Tierras: la recuperación de las mismas al uso por obras de saneamiento Hidráulico.

M



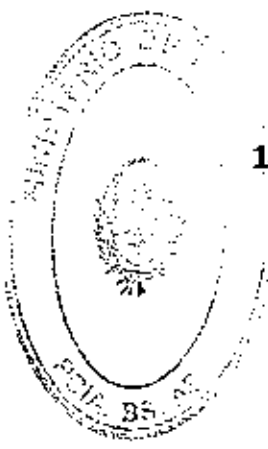
- Infraestructura: la construcción de la infraestructura de servicios, a cargo de los futuros propietarios, con una ampliación de las instalaciones de redes exteriores que beneficia al entorno.
- Cesiones: las cesiones de tierras al Municipio incrementan el patrimonio y posibilidades de intervenciones urbanas.
- Tasas: la transformación del área, produce un incremento permanente en el volumen de las tasas a percibir por la Comuna y de los derechos de construcción.
- Seguridad: las características de los Barrios Cerrados, hacen que en ellos los índices de delincuencia y criminalidad sean prácticamente nulos.
- Educación: la gran mayoría de la población en edad escolar concurre a establecimientos privados, en algunos casos fuera del partido.
- Salud: los habitantes, en su mayoría, utilizan servicios de salud privados.
- Trabajo: la implantación de San Matías, generará fuentes de trabajo, tanto durante la etapa de la construcción de las obras de infraestructura y de las viviendas, como durante la etapa siguiente de funcionamiento, por sus necesidades de mantenimiento, servicios, personal doméstico, proveedores, etc.
- Desarrollo vial: la gran obra vial que implica este emprendimiento constituirá infraestructura de comunicaciones de uso público con aporte privado.
- Acción Social: los futuros habitantes frecuentemente desarrollan acciones solidarias.

El Desarrollo del emprendimiento San Matías, es a todas luces, una ecuación favorable, en lo económico, en lo social y en el patrimonio físico comunal, y positiva a corto y a largo plazo.

El hecho del incremento de la población, no trae necesariamente aparejado como consecuencia que sea necesario para el municipio invertir grandes sumas en equipamiento sanitario y educativo, ni que signifique un incremento en los recursos de seguridad.

Por otra parte la incorporación de nuevas unidades contributivas por efecto de la implantación del emprendimiento, son un importante beneficio relacionado con el fuerte incremento del volumen de los impuestos a percibir por la comuna, ya que los mismos se incrementarán sustancialmente, representando esto un importante beneficio para la misma.

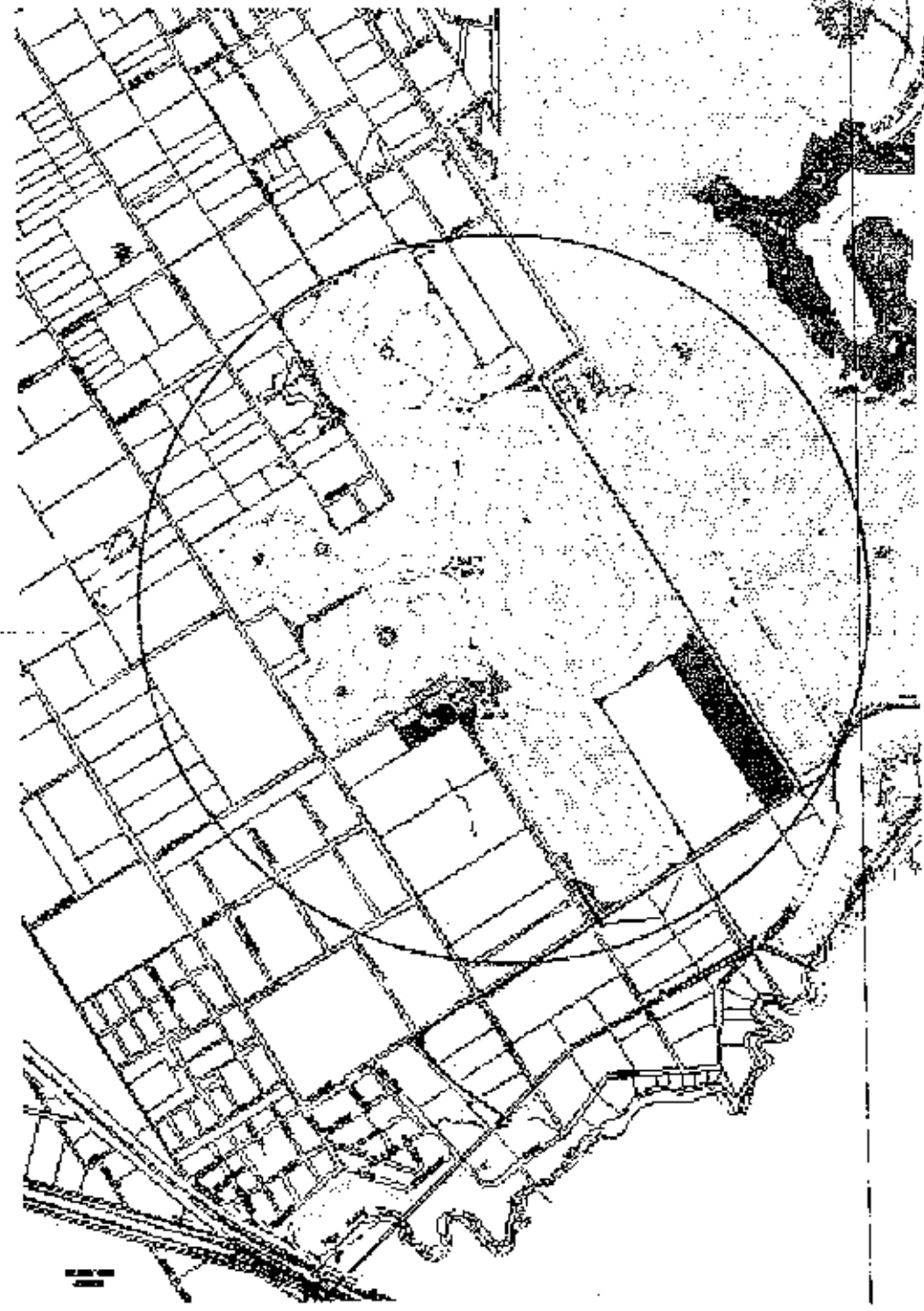
Por lo expuesto sería apropiada la implantación del referido emprendimiento en los terrenos propuestos.



2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE 13261/09
FOLIO N° 236

1.a. Ubicación general:

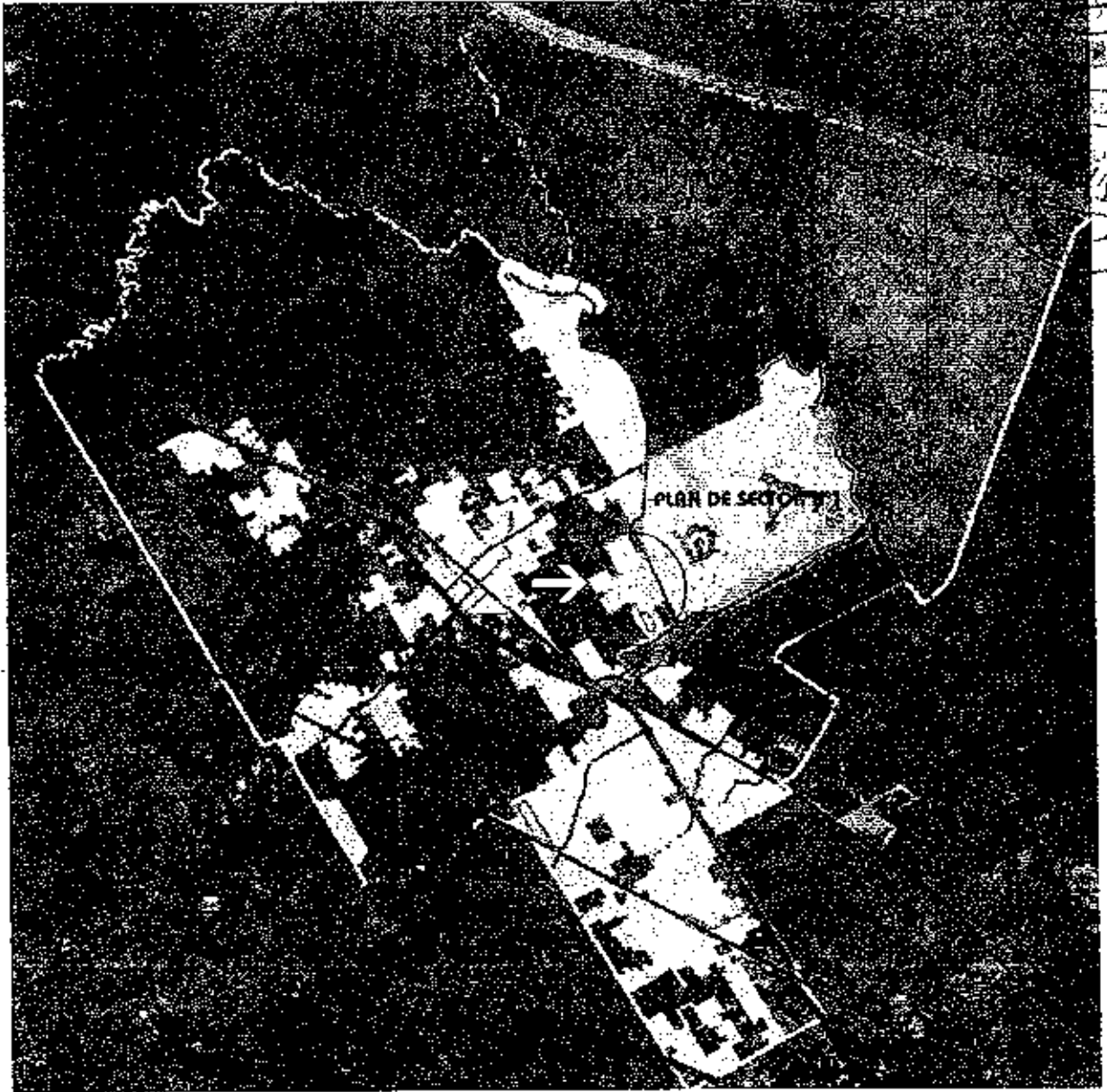


Handwritten signature or initials.

2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: B261/09
FOLIO Nº: 237

1.b. Ubicación del emprendimiento:



1.d. Zonificación Actual de las parcelas:

Las parcelas enunciadas precedentemente se encuentran dentro del Área Complementaria sin asignación de zona, por lo cual será necesario un cambio normativo que les asigne indicadores urbanísticos, otorgándole zonificación residencial para el desarrollo del emprendimiento.

2. Verificación de Condiciones de habitabilidad

2.a. Del medio físico natural

San Matías se realizará sobre un terreno actualmente en recuperación (no urbano) que no cuenta con calles abiertas internas, sin ningún tipo de servicio.

M
[Handwritten signature]

2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE BOGOTÁ
CORRESPONDIENTE 13261/R
238

La urbanización proyectada comienza su construcción con la obra de movimiento de suelos, a partir del correspondiente proyecto de saneamiento hidráulico del área en cuestión.

De esa forma, el proyecto recuperará un área depreciada y con esfuerzo técnico y económico transformará el medio actual inhabitable en una zona con óptimas condiciones de habitabilidad.

Las mismas están dadas por:

- Baja densidad 37.45 habitantes por ha.
- Grandes Espacios verdes
- Calles pavimentadas
- Provisión y distribución de agua
- Conducción y tratamiento de efluentes cloacales
- Distribución de energía eléctrica y gas
- Desagües pluviales
- Sector Deportivo
- Áreas comunes "lagos"

2.b. Infraestructura de servicios

El proyecto considera la construcción de:


- Red exterior e interior de energía eléctrica.
- Perforaciones de agua de abastecimiento aprobadas por la Autoridad del Agua bonaerense (A.D.A.) y red de distribución. (el terreno está fuera del área servida por AySA).
- Red interna de sistema cloacal y planta de tratamiento con vuelco de efluentes tratados. Todas obras contarán con los permisos y aprobaciones pertinentes.
- Red externa de alimentación y red interna de gas bajo directivas de GAS BAN - ENARGAS.
- Sistema pluvial que garantice el escurrimiento superficial de las aguas.

Además contará con sectores equipados para la práctica deportiva (Ejemplo: canchas de tenis y fútbol) y socio cultural en contacto con la naturaleza.

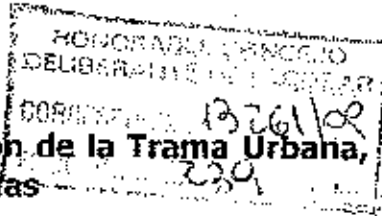
Otros aspectos

Las áreas comunes y de esparcimiento, se regularán funcionalmente por un reglamento de copropiedad y jurídicamente por la subdivisión por Propiedad Horizontal, Ley 13.512 o por geodesia.

El emprendimiento garantiza a la comunidad la existencia de un espacio verde "limpio", más los terrenos que se cederán a la Municipalidad.

M


271



3. Verificación de la no interrupción de la Trama Urbana, futuros ejes de crecimiento y proyección de avenidas

Del análisis efectuado de los ejes de crecimiento urbanísticos de la zona se observa que la implantación de esta zona no generará mayores interrupciones a estos ejes, ya que los límites de esta urbanización están materializados por la existencia del límite NE del emprendimiento El Cantón, al SO con emprendimientos como North Champ Fútbol y Fincas del Lago, por lo que el emplazamiento del emprendimiento no ocasionará perjuicio respecto a la trama urbana existente ni interferirá futuros ejes de crecimiento garantizando el uso de las calles públicas, y se integra al entorno urbano a través de las líneas de comunicación y crecimiento.

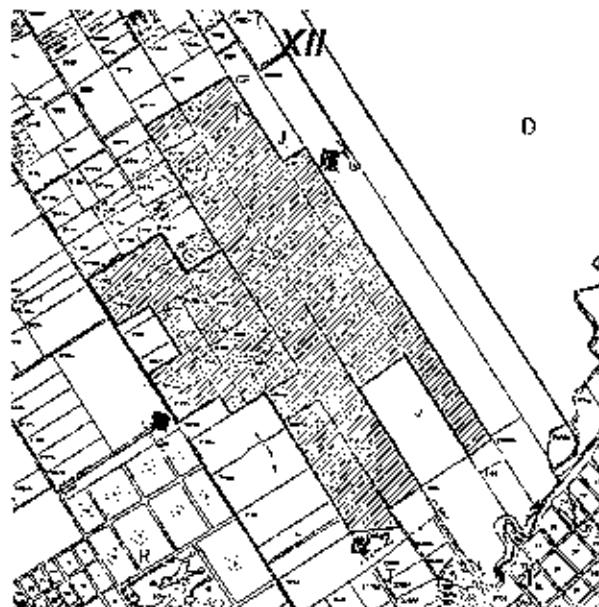
Respecto de interrupción de la proyección de las avenidas se puede observar en el plano que el desarrollo de esta urbanización no afecta la continuación de ninguna avenida garantizándose la circulación dentro del perímetro de la zona, en el plano de circulación perimetral se ve claramente que, ya por las calles cedidas como por las que se ceden, el perímetro de esta urbanización es perfectamente recorrible y no interfiere la vinculación a distintos núcleos urbanos.

3.a. Accesos

Debido a su excelente localización, el emprendimiento cuenta con 3 accesos previstos:

- Acceso principal: salida directa por Panamericana ramal a Escobar Km 44. (1)
- Acceso secundario / Servicios: por actual camino desde Panamericana ramal a Escobar Km 44 por camino de acceso a Fincas (2)
- Acceso secundario / Servicios: por futuro camino desde Panamericana Km 44 hasta Ruta 25. (3)

Todas vías de comunicación permiten una rápida vinculación con otros sistemas de redes de autopistas que rápidamente vinculan el emprendimiento con amplios sectores del Conurbano y la Capital Federal.



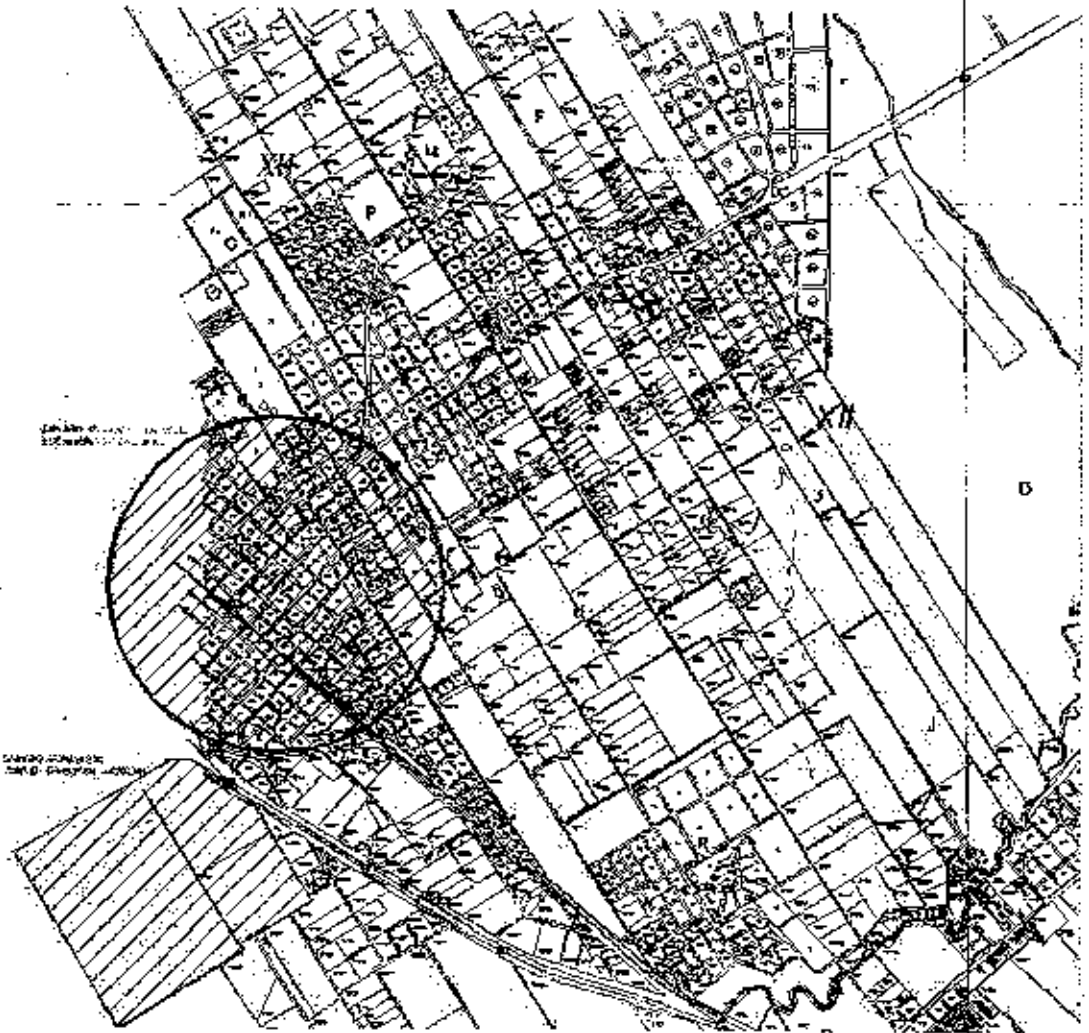
HONORABLE CONCEJO
DESBARRIADO MILBERG
CORRESPONDENCIA 13261/00
EJECUTIVO 240



4. Centros de población e infraestructura educativa, sanitaria y comercial del área próxima al emprendimiento

Esta nueva urbanización se ubica en un área cercana a conglomerados de diferentes características. Siendo los más caracterizados Pilar, Pacheco, Rincón de Milberg, Troncos. Lo que permite considerar que los habitantes de dicho emprendimiento contarán con centros urbanos próximos para atender sus necesidades básicas.

Por otra parte se puede mencionar que en dichas áreas hay distintos tipos de ofertas de servicios, ya sea comercial, como educativa, con la apertura de importantes centros comerciales y las instalaciones de varios colegios previstos por desarrolladores de la zona a 1000 metros, sin contar también los innumerables comercios minoristas ya instalados y funcionando, conformando esto una atractiva muestra del potencial dinamizador de la implantación tanto para la oferta como de la demanda de dichos servicios.



4.a. Cercanía con otros emprendimientos

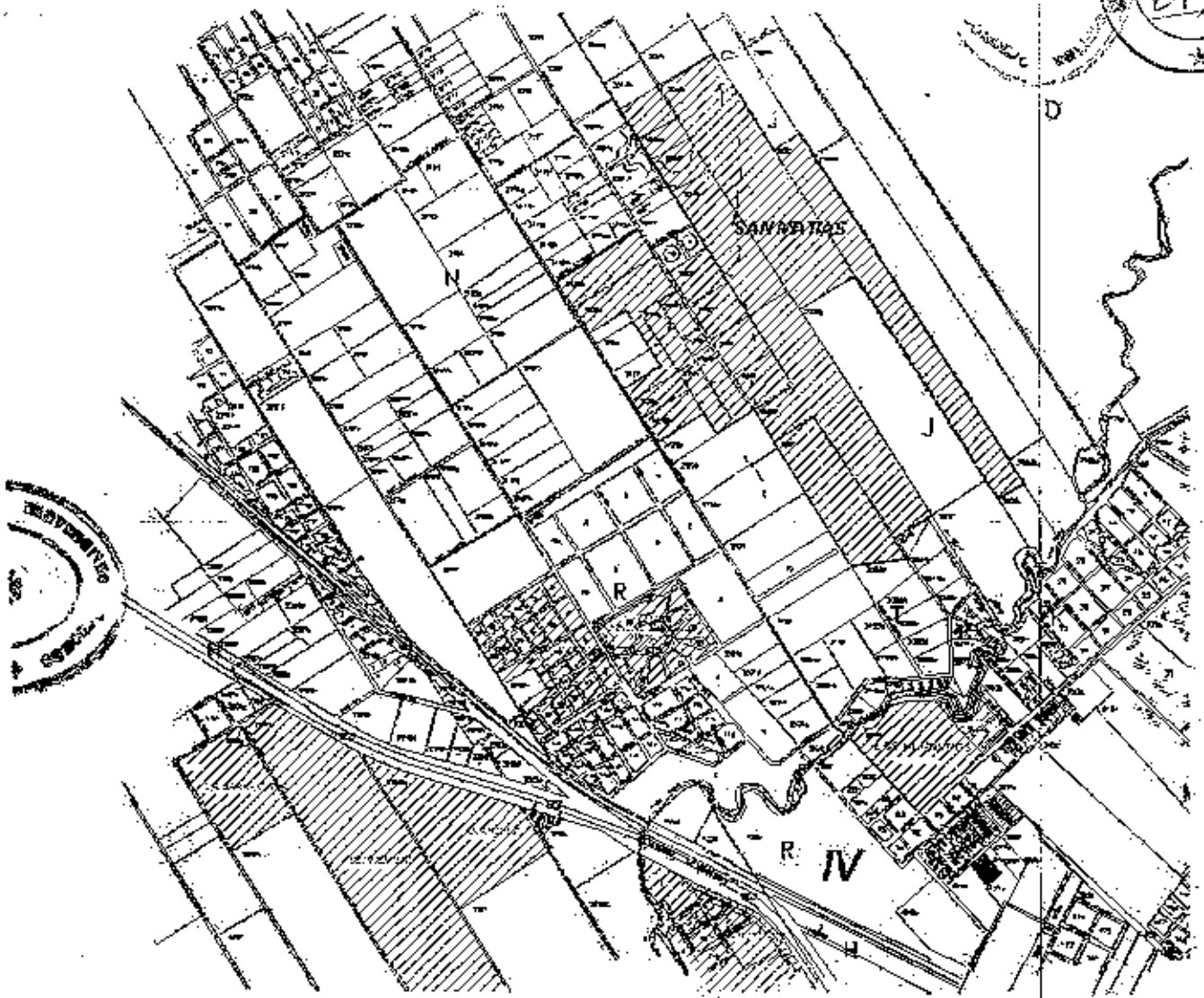
Relativamente cercano a emprendimientos importantes como: Fincas del Lago, COBA, Club de Campo los Horneros, Septiembre, Club de Campo Aranjuez y El Cantón.

Handwritten signatures and initials.

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CO. REG. MUN. 13261/02



Es importante mencionar la incorporación de fluidas vías de comunicación para el nexo entre uno y otro emprendimiento. Por otra parte se aprecia que no se trata de bloques que impiden la comunicación entre uno y otro barrio o zona o entre localidades sino que por el contrario se observa un tránsito fluido entre todas las áreas.



5. Condiciones de habitabilidad con respecto al medio físico y natural, y provisión de servicios de infraestructura

El área donde se implanta el emprendimiento cuenta con dos zonas: una zona de barranca alta y otra zona de características bajas siendo la formación del suelo típicamente aluvional, cabe destacar que no se realiza ninguna actividad agrícola o pecuaria en el área. Se prevé rellenar hasta alcanzar la cota máxima creciente con tierra extraída de las excavaciones para las lagunas.

M/
ES

El escurrimiento libre de las aguas se producirá hacia dicha laguna mediante generación de pendientes apropiadas.

Por otra parte se planea crear un hábitat natural mediante la incorporación de forestación, proyectándose la plantación de especies que den una entidad que integre al emprendimiento con el resto del conjunto urbano.

Provisión de agua: El suministro prevé realizar una batería de pozos para abastecer las redes internas. Asimismo la distribución interna se realizará con cañerías subterráneas. Asimismo se exigirá a cada vivienda particular una cisterna de cómo mínimo 1.000 litros de capacidad.

Provisión de electricidad: el suministro externo ya fue solicitado a Edenor que ha confirmado la prefactibilidad del servicio correspondiente. La provisión se realizará de forma subterránea con planos conforme a normas de la empresa prestataria.

Provisión de gas: se efectuará el suministro mediante gas natural para atender los consumos individuales.

Red cloacal: Red troncal subterránea y Planta de tratamiento de efluentes.

5. **ESTUDIOS HIDRÁULICOS DEL ÁREA SAN MATÍAS** se efectuarán con la presentación del proyecto urbanístico
6. **ESTUDIOS DE CONECTIVIDAD DEL ÁREA COMPROMETIDA EN EL PLAN DE SECTOR**

22. Conexión e integración de las poblaciones locales con el área definida en el Plan de Sector Zona De4.
23. Generación de alternativas de accesibilidad metropolitana mejorando los ingresos locales sobre la Autopista.
24. Conexión interna de las distintas zonas a localizar mediante la traza y apertura de avenidas y cruces ferroviarios y su empalme con la red vial existente.
25. Adopción de criterios de jerarquización de la red vial para las nuevas trazas, con definición de los nodos de interconexión entre los distintos modos de transporte que faciliten las formas de articulación intermodal del transporte público y entre éste y el autotransporte privado.
26. Las intervenciones urbanas deben ser complementadas con actuaciones en materia de transporte.

MV

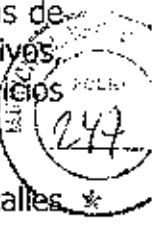
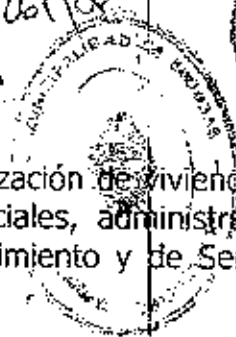


2741

13261/02

243

D- ZONA ACCESO



El Emprendimiento Zona Acceso, estará destinado a la localización de viviendas de densidad media y densidad media alta, y a usos comerciales, administrativos, Educativos, Sanitarios, Asistenciales, Culturales, de Esparcimiento y de Servicios Terciarios.

Se construirá sobre terrenos que hoy no cuentan con traza urbana, ni calles abiertas internas.

Se implantará sobre las Parcelas que se detallan en la siguiente Planilla:

ZONA ACCESO – ESCOBAR

Circunsc.	Parcela	Superficie (Has)
IV	179c	3,98
XII	2986a	2,67
XII	2986b	7,38
XII	2986a	2,67330
XII	2986b	7,38040
XII	3008	5,61470
XII	3031	15,83950
XII	3135a	2,67080
XII	3135b	2,70500
XII	3201c	2,63390
XII	3201d	2,58990
XII	3201e	2,55790
XII	3201f	1,76950
XII	3201g	2,52680
XII	3201a	2,77620
XII	3201b	2,65260
XII	3049a	2,02330
XII	3068e	2,13780
XII	3049b	1,96230
XII	3068d	2,26770
XII	3049c	1,93680
XII	3068c	2,34000
XII	3068a	2,92350
XII	3068b	2,29170
XII	3134	9,70931
XII	3046	0,75255
XII	3047	0,78220
XII	3048	0,43100
	Calles	1,53836
XII	3140	4,32200

Handwritten signature/initials

2741

 HONORABLE CONCEJO
 DELIBERANTE DE ESCOBAR
 CORRESPONDIENTE

1326112

XII	Q5 P4(o FH-P6)	2144,73483
XII	Q5 P3(o FH-P5)	0,73483
VI	1338	5,20000
XII	F1 P8	2,88183
XII	F1 P9	3,85199
XII	F1 P1	0,43359
XII	F1 P2	1,19389
XII	F1 P3	1,41807
XII	F1 P4	1,333629
XII	F1 L5a	0,151518
XII	F1 L5b	0,151518
XII	F1 L5c	0,151518
XII	F1 L5d	0,151518
XII	F1 L5e	0,151518
XII	F1 L5f	0,151518
XII	F1 L5g	0,157728
XII	F1 P6	1,305919
XII	3203	0,52210
XII	3204	1,21000
XII	3205	0,48140
Superficie total		159,808

11. ENCUADRE URBANÍSTICO DE ZONA ACCESO


5.1. Cálculo de Población: Zona Acceso, se configura como un Centro Urbano de densidad media y media alta.

Para definir las estimaciones de población de cada zona, se estableció una población promedio de 3 habitantes por UF, estimando unidades funcionales de 90 m², en el caso de vivienda colectiva, correspondiente a los distritos Zona 1c y Zona 1b.

Este cálculo permite prever para la Zona Acceso, una densidad neta de estimada de 125 habitantes por Hectárea para el sector de media densidad, ubicado en la Zona Z1b y de 250 habitantes por Hectárea para la Zona Z1c. Las densidades de las zonas comerciales deberán ajustarse en la presentación definitiva, a las previsiones de la Ley 8912/77.

5.2. Cálculo de espacios de reserva para verdes y reservas de uso público, para la localización de equipamiento comunitario.

M



LCC

2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO
CORRESPONDENCIA 13261/09
245



El Decreto 27/1998, que reglamenta los Barrios Cerrados, establece que debe darse cumplimiento a lo establecido por el Artículo 56° del Decreto Ley 8912/77.

Dicho Artículo plantea que "al crear o ampliar núcleos urbanos, áreas y zonas, propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al Estado provincial las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos que a continuación se indican:

<i>En ampliaciones de áreas urbanas.</i>		
<i>Población habitantes</i>	<i>Áreas verdes</i>	<i>Reserva de uso Público</i>
<i>de hasta 2.000</i>	<i>3,5 m2/hab.</i>	<i>1 m2/hab.</i>
<i>de 2001 a 3.000</i>	<i>4 m2/hab.</i>	<i>1 m2/hab.</i>
<i>de 3.001 a 4.000</i>	<i>4,5 m2/hab.</i>	<i>1 m2/hab.</i>
<i>de 4.001 a 5.000</i>	<i>5 m2/hab.</i>	<i>1,5 m2/hab.</i>
<i>más de 5.000</i>	<i>6 m2/hab.</i>	<i>2 m2/hab.</i>

Dado que la ZONA ACCESO cuenta con áreas residenciales de densidad media y de densidad media alta, zonas comerciales, administrativas, de equipamiento y de servicios, los cálculos de cesiones en concepto de espacios verdes, libres y públicos y de reservas para la localización de equipamiento comunitario, deberá efectuarse en el momento de ingresar las respectivas presentaciones de cada Zona. El cálculo de superficies a ceder, deberá ser encuadrado en lo establecido en el Presente Plan de Sector y en las Normas Especiales del Plan de Sector.

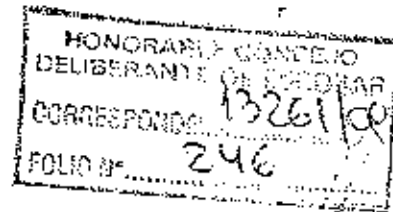
Respecto a las redes viales, deberá dejarse una franja perimetral de 7,5 metros de ancho mínimo, con destino a vía de circulación.

5.3. Dimensiones mínimas de los lotes

Estará compuesto por distintos tipos lotes, de acuerdo a la zonificación. En las áreas residenciales de media densidad, correspondientes a Z1b, los lotes mínimos serán de 300 m2, en las áreas residenciales de densidad media-alta, correspondientes a Z1c, los lotes mínimos serán de 500 m2 y en las áreas de equipamiento, comercio y servicios terciarios, correspondientes a Z2, los lotes mínimos serán de 2500 m2.

Dado que las subdivisiones establecidas por la ley 8912, en su Capítulo III, A) Subdivisiones, Artículo 50° y subsiguientes, establece para parcelas en áreas urbanas en general con densidades de hasta 200 habitantes por hectárea, un lado mínimo de 12 metros y una superficie mínima de 300 m2, (Art 52° inciso b) cumple.

M
(Handwritten signature)



5.4. Identificación de Redes viales de uso público y de uso privado.

El Emprendimiento ZONA ACCESO cuenta con una avenida principal que enlaza todos los sectores, que será de uso semi-público o público.

Las calles de uso privado, cumplirán con lo establecido por la Ley 8912/77.

5.5. Dimensiones mínimas y proyectadas de las redes viales.

La calle principal de acceso, que tiene un boulevard central, cuenta con un ancho variable, con un mínimo de 25 metros.

Las calles interiores, tienen un ancho mínimo de 15 metros y los cul de sac tienen un ancho mínimo de 13 metros.

Respecto a la trama interna, (Calles de penetración y retorno), las dimensiones mínimas serán:

- Once (11) metros hasta una longitud de ciento cincuenta (150) metros,
- Trece (13) metros hasta doscientos cincuenta (250) metros y
- Quince (15) metros para mayor extensión.

5.6. Cesión al Estado provincial de las superficies destinadas a espacios circulatorios.

Se convendrá oportunamente con el Municipio, las cesiones correspondientes de redes viales públicas perimetrales del emprendimiento "ZONA ACCESO".

5.7. Indicadores urbanísticos: tejido y uso del suelo. Zonificación en Distritos

Indicadores Urbanísticos: FOS y FOT

El Artículo 45º de la Ley 8912 establece valores máximos de ambos indicadores, de acuerdo al uso.

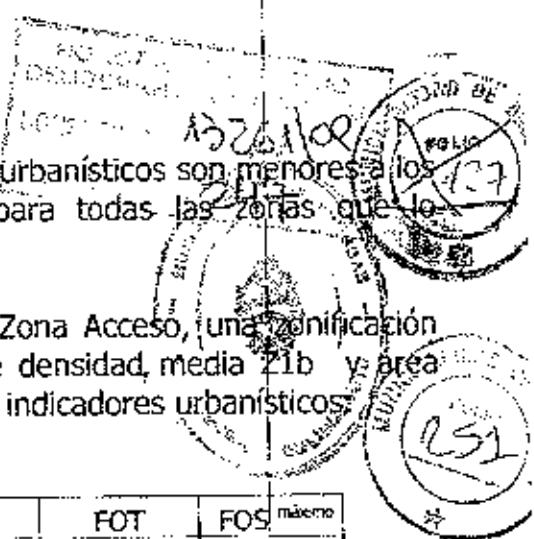
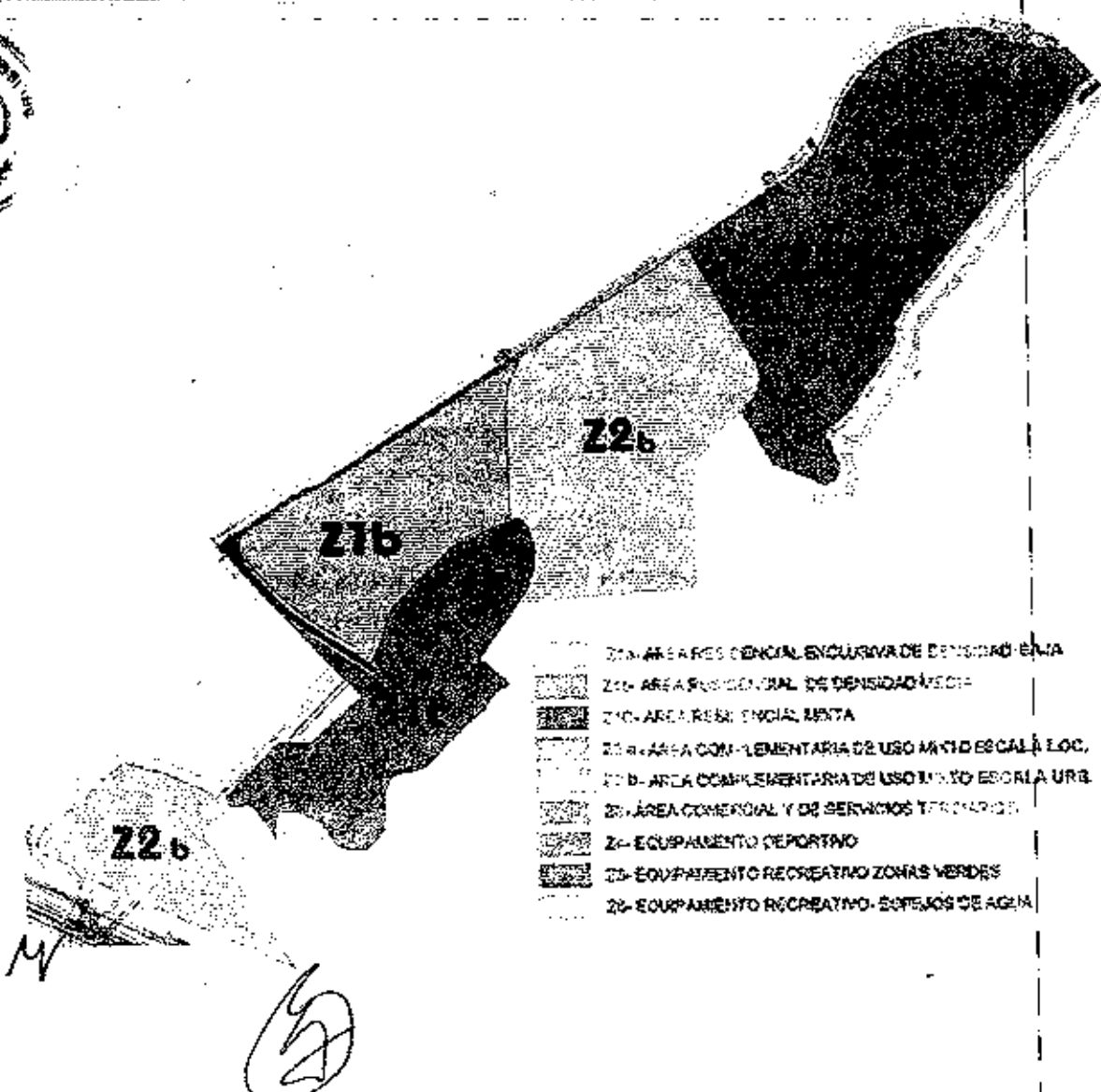
USO	FOT máximo	FOS máximo
USO residencial	2,5	0,6 (60%)
Uso Comercial Administrativo y análogos	3	0,6
Otros Usos	a establecer	0,6

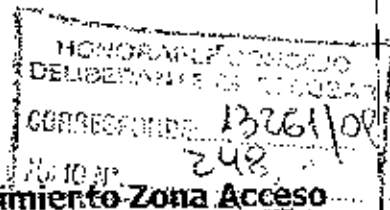
En el caso particular de Zona Acceso, los indicadores urbanísticos son menores a los máximos establecidos por la normativa definida para todas las zonas que lo integran.

Las normas Especiales establecen para el área de Zona Acceso, una zonificación como Distrito Residencial mixto Z1c, Residencial de densidad media Z1b y área Complementaria de Uso Mixto, Z2, con los siguientes indicadores urbanísticos:

USO	FOT	FOS máximo
Uso residencial Zona Z1b FOT básico	1,5	0,50
USO residencial Zona Z1c FOT Básico	1,8	0,50
Z2a Área complementaria de usos mixtos FOT básico	2	0,60
Z2b Área complementaria de usos mixtos FOT básico	2,5	0,60
Otros Usos: Equipamiento Deportivo	0,05	0,05

5.8. Plano de Zonificación Zona Acceso





5.9. Memoria Descriptiva del Empeñamiento Zona Acceso

Autor: Arquitecto Juan Pfeifer

Introducción

La sostenida suburbanización de la Ciudad de Buenos Aires - con el surgimiento de nuevos barrios cuyos habitantes aspiran a un estilo de vida de encuentro con la naturaleza - trae como consecuencia la necesidad de planificar nuevas centralidades urbanas capaces de satisfacer la demanda de un activo intercambio social.

En este sentido las tendencias (que son de clara lectura en el mundo) apuntan al desarrollo de emprendimientos de diversa escala y diferentes usos reunidos en un solo lugar o área a partir de su complementariedad y capacidad sinérgica.

Estas nuevas centralidades urbanas nacieron y se desarrollaron a partir de una demanda concreta de usos que complementan la vida residencial.

Podemos verificar, sin embargo, que en la mayoría de los casos estos centros polifuncionales no se inscribieron en una lógica de planificación urbana rigurosa, sino que crecieron desordenada y espontáneamente a partir de las necesidades de los nuevos habitantes (servicios, esparcimiento, cultura, educación, salud, deportes, comercio, espectáculo y también de lugares aptos para el trabajo).

La creación de centralidades urbanas de usos mixtos genera también una acción colateral muy positiva. Se logra una drástica reducción de los grandes desplazamientos debidos a la presencia de los usos que complementan la vida diaria residencial.

La posibilidad de acceso a la educación, a la salud, al trabajo, al comercio, a los servicios y a un sinnúmero de otros destinos que completan la vida urbana en forma rápida y a corta distancia evita los mencionados desplazamientos y recrea el intercambio social activo a partir de una idea de totalidad e integración.

Es de destacar también la salud ecológica que se alcanza con la drástica reducción de recorridos innecesarios en automóvil cuando los usos y destinos que completan la vida diaria de la gente se encuentran cerca de sus hogares.

El área que nos ocupa requiere de la aplicación de criterios de planificación urbana capaces de acompañar la gradualidad del crecimiento residencial y satisfacer las necesidades de sus futuros habitantes.

El proyecto

El área destinada a los conceptos de nueva centralidad urbana abarca una superficie aproximada total de 159,80 hectáreas.

2741

MONTELEONE CORREDO
DELIBERANTE DE COMAPAN
CORRECCION 1326/11/09
EQUIDAD 240



Se trata de un terreno que recorre aproximadamente 2.900 metros en forma longitudinal y paralela al arroyo Escobar con secciones transversales cambiantes que van de 100 a más de 500 metros de ancho.

Con relación a la vialidad de este sector, se ha privilegiado una conectividad eficiente con la Autopista Panamericana, lugar desde donde nace una vía semirápida de acceso a los barrios y áreas residenciales y también de conexión con la ciudad de Escobar.

En paralelo a esta vía semirápida se ha proyectado una red de tránsito lento cuyo objetivo es el de vincular los diferentes usos y destinos de la nueva centralidad urbana.

El resultado deseado de esta estrategia vial es el de garantizar un tráfico despejado de acceso a los destinos finales de los habitantes y visitantes del área (vía semirápida) y al mismo tiempo una conectividad segura y apacible para los recorridos entre diferentes destinos de la comunidad local (red de tránsito lento).

La red de tránsito lento vincula en sus extremos un área de compras programadas (supermercado, homecenter, locales de servicios, estación de servicios, etc.) con el área del puerto, en tanto que la vía semirápida se extiende paralela a estos destinos además de lo señalado más arriba, como cinta de abastecimiento y de accesos.

En el recorrido longitudinal de la red de tránsito lento se localizan los usos establecidos para cada zona, destacándose las fracciones sugeridas para hotelería y convenciones en los extremos sudoeste y noreste, y las áreas de desarrollos residenciales de media densidad, educación y deportes, centro comercial de compra por impulso, torres de oficinas, áreas de usos mixtos en torno a la "calle principal", nuevamente residencias multifamiliares de media densidad frente al agua y en una península y finalmente el puerto en un hemicíclo, todo en una secuencia con dirección suroeste-noreste.

Se ha adoptado un criterio de gradualidad en la conformación definitiva del sector por lo que la cristalización de los subsectores del conjunto podrá ser observada a lo largo del tiempo en forma armónica, dando idea de completitud para cada etapa.

6. ESTUDIOS HIDRÁULICOS DEL ÁREA se efectuarán con la presentación del proyecto urbanístico

7. ESTUDIOS DE CONECTIVIDAD DEL ÁREA COMPROMETIDA EN EL PLAN DE SECTOR

Se estudiará:

27. Conexión e integración de las poblaciones locales con el área definida en el Plan de Sector Zona De4.

M

2741

HONORABLE CONSEJO
DELIBERANTE DE LA CIUDAD
CORRESPONDE 13261/09
FOLIO Nº 250



28. Generación de alternativas de accesibilidad metropolitana mejorando los ingresos locales sobre la Autopista.

29. Conexión interna de las distintas zonas a localizar mediante la traza y apertura de avenidas y cruces ferroviarios y su empalme con la red vial existente.

30. Adopción de criterios de jerarquización de la red vial para las nuevas trazas, con definición de los nodos de interconexión entre los distintos modos de transporte que faciliten las formas de articulación intermodal del transporte público y entre éste y el autotransporte privado.

31. Las intervenciones urbanas deben ser complementadas con actuaciones en materia de transporte.

M
⑨





2741

13261/09
251

E- ZONA DEL CANAL



El Emprendimiento Zona del Canal, que estará destinado a la localización de viviendas de densidad media correspondientes a la Zonificación Z1b, se realizará sobre un terreno ubicado entre la futura Zona Acceso y el río Luján.

Se implantará sobre la Parcela que se detalla en la siguiente Planilla:

ZONA DEL CANAL- ESCOBAR

Circunsc	Parcela	Superficie (Has)
IV	179b*	65,98

* La parcela 179b se encuentra en proyecto de subdivisión, en 179b1 y 179b2. Cuando la subdivisión sea aprobada, le corresponderá a Zona del Canal la Parcela 179b2.

5. ENCUADRE URBANÍSTICO DE ZONA DEL CANAL

5.1. Cálculo de Población: Zona del Canal, se configura como una zona con sectores o unidades funcionales independientes, de densidad media.

Estará constituido en forma predominante, por viviendas multifamiliares con usos comerciales, administrativos, recreativos y de servicios a escala barrial.

Para definir las estimaciones de población, se estableció una población promedio de 3 habitantes por UF, estimando unidades funcionales de 90 m2, en el caso de vivienda colectiva, correspondiente a los distritos Zona 1b.

Este cálculo permite prever que la población neta estimada para Zona del Canal sería de aproximadamente 250 habitantes por Hectárea.

11.1. Cálculo de espacios de reserva para verdes y reservas de uso público, para la localización de equipamiento comunitario.

El Decreto 27/1998, que reglamenta los Barrios Cerrados, establece que debe darse cumplimiento a lo establecido por el Artículo 56º del Decreto Ley 8912/77.

Dicho Artículo plantea que "al crear o ampliar núcleos urbanos, áreas y zonas, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al Estado provincial las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos que a continuación se indican:

M

736

2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE EL ESTERO
CORREDAJES 13261/09
252



En ampliaciones de áreas urbanas.

<i>Población habitantes</i>	<i>Áreas verdes</i>	<i>Reserva de uso Público</i>
<i>de hasta 2.000</i>	<i>3,5 m2/hab.</i>	<i>1 m2/hab.</i>
<i>de 2001 a 3.000</i>	<i>4 m2/hab.</i>	<i>1 m2/hab.</i>
<i>de 3.001 a 4.000</i>	<i>4,5 m2/hab.</i>	<i>1 m2/hab.</i>
<i>de 4.001 a 5.000</i>	<i>5 m2/hab.</i>	<i>1,5 m2/hab.</i>
<i>más de 5.000</i>	<i>6 m2/hab.</i>	<i>2 m2/hab.</i>

Dado que la ZONA DEL CANAL cuenta con áreas residenciales de densidad media con grandes lotes sin un proyecto de subdivisión acabado, los cálculos de cesiones en concepto de espacios verdes, libres y públicos y de reservas para la localización de equipamiento comunitario, deberán efectuarse en el momento de ingresar las respectivas presentaciones de cada Zona con el cálculo de superficies a ceder, las que deberán ser encuadradas en lo establecido en el Presente Plan de Sector Zona De4 y en las Normas Especiales del Plan de Sector.

De ese cálculo, surgirán los valores definitivos que se deberán presentar en el momento de ingresar las respectivas presentaciones de la mencionada Zona, que deberán ser encuadradas en lo establecido en el Presente Plan de Sector y en las Normas Especiales.

Respecto a las redes viales, deberá dejarse una franja perimetral de 7,5 metros de ancho mínimo, con destino a vía de circulación. Dado que es un terreno muy atípico, una de las calles perimetrales, podrán materializarse como calle en el deslinde con la Zona de Ciudad del Lago y como espejo de agua (canal) sobre el lado opuesto.

11.2. Dimensiones mínimas de los lotes

Estará compuesto por macro-lotes de más de 2.500 m2.

Dado que las subdivisiones establecidas por la ley 8912, en su Capítulo III, A) Subdivisiones, Artículo 50º y subsiguientes, establece para parcelas en áreas urbanas en general (Art 52º inciso b), con densidades de hasta 200 habitantes por hectárea, un lado mínimo de 12 metros y una superficie mínima de 300 m2, **cumple.**

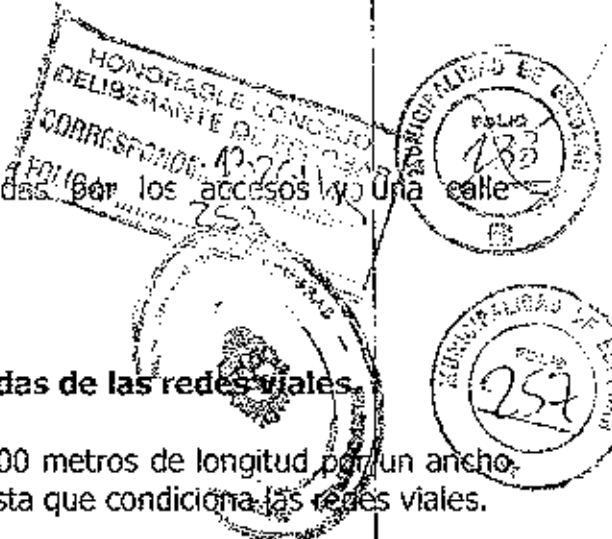
11.3. Identificación de Redes viales de uso público y de uso privado.

El Emprendimiento Zona del Canal cuenta con una avenida principal que enlaza todas las edificaciones, que será de uso semi-público o público.

M

2741

Las calles de uso privado, estarán constituidas por los accesos a una distribuidora interior.



11.4. Dimensiones mínimas y proyectadas de las redes viales.

La Zona del Canal, es una franja de más de 4200 metros de longitud por un ancho variable aproximado de 150 metros, situación ésta que condiciona las redes viales.

Las mismas, estarán constituidas por una vialidad que la atraviesa longitudinalmente, y desde allí, en forma de peine, los accesos a cada conjunto de viviendas. La calle principal, contará con un ancho variable, con un mínimo de 20 metros.

Las calles interiores, tendrán un ancho mínimo de 15 metros y los cul de sac tienen un ancho mínimo de 13 metros.

Respecto a la trama interna, (Calles de penetración y retorno), las dimensiones mínimas serán:

- Once (11) metros hasta una longitud de ciento cincuenta (150) metros,
- Trece (13) metros hasta doscientos cincuenta (250) metros y
- Quince (15) metros para mayor extensión.

11.5. Cesión al Estado provincial de las superficies destinadas a espacios circulatorios.

Se convendrá oportunamente con el Municipio, las cesiones correspondientes de redes viales públicas perimetrales del emprendimiento "Zona del Canal".

11.6. Indicadores urbanísticos: tejido y uso del suelo. Zonificación en Distritos

Indicadores Urbanísticos: FOS y FOT

El Artículo 45º de la Ley 8912 establece valores máximos de ambos indicadores, de acuerdo al uso.

USO	FOT máximo	FOS máximo
USO residencial	2,5	0,6
Uso Comercial Administrativo y análogos	3	0,6
Otros Usos	a establecer	0,6

En el caso particular de Zona del Canal, los indicadores urbanísticos son menores a los máximos establecidos por la normativa definida por la Ley 8912/77.

M/

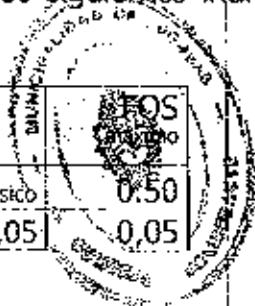
2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE REGORIA
CORRESPONDE 1326109
FOLIO N.º 254

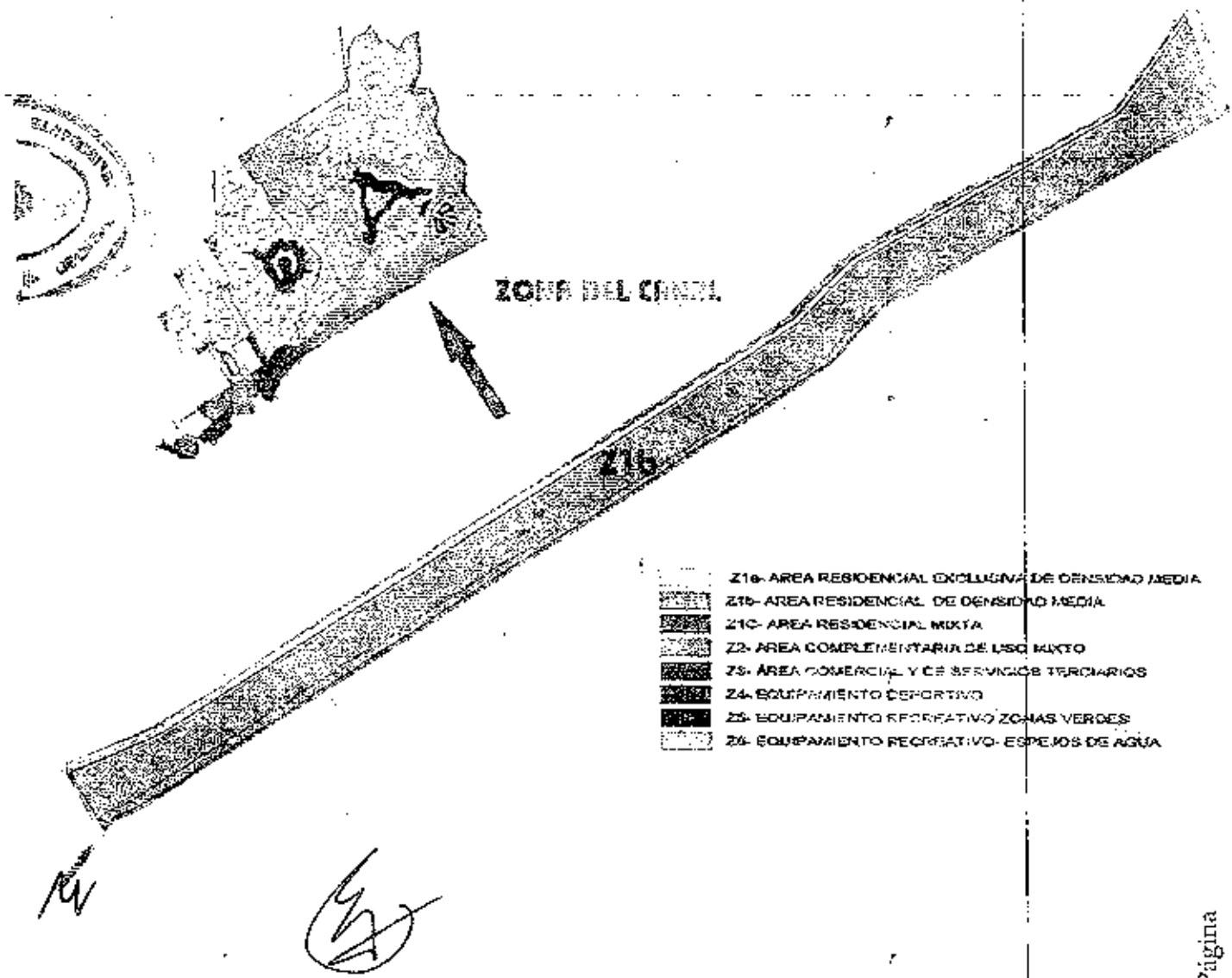


Las Normas Especiales establecen para el área del Zona del Canal, una zonificación como Distrito Residencial de Densidad Media, Z1b, con los siguientes indicadores urbanísticos:

USO	FOT	FOS
USO residencial Zona Z1b	1,5 básico	0,50
Otros Usos: Equipamiento Deportivo	0,05	0,05



11.7. Plano de Zonificación



HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DEL MUNICIPIO
CORRESPONDIENTE
FOLIO N.º 255

274

1326/09



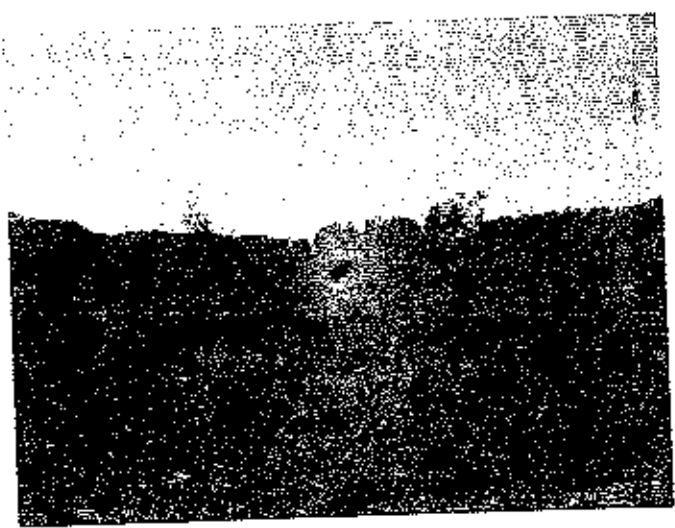
11.8. Memoria Descriptiva del Emprendimiento Zona del Canal

La zona se propone como una urbanización a desarrollarse a lo largo del Canal Pacheco (o Zanjón Villanueva). El mismo corre de Oeste a Este hasta su desembocadura con el Río Luján.

Una vialidad, correrá paralela al dicho Canal y conectará los distintos sectores del mismo, desarrollados sobre su orilla Norte.

Dado que la propuesta prevé una densidad de viviendas media, y posee una forma lineal, se propone la generación de zonas de servicios previstas como apoyo para las viviendas, localizadas a una distancia no mayor de 1.000 metros entre unas y otras (comercios, oficinas comerciales y administrativa, etc.).

También, a lo largo del Canal, se prevé infraestructura deportiva náutica aprovechando la vía navegable en toda su longitud con salida al Río Luján.



12. ESTUDIOS HIDRÁULICOS DEL ÁREA se efectuarán con la presentación del proyecto urbanístico.

13. ESTUDIOS DE CONECTIVIDAD DEL ÁREA COMPROMETIDA EN EL PLAN DE SECTOR

Se estudiará:

32. Conexión e integración de las poblaciones locales con el área definida en el Plan de Sector Zona De4.

W

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE
CORRESPONDENCIA B261/02
FOLIO N° 256



33. Generación de alternativas de accesibilidad metropolitana mejorando los ingresos locales sobre la Autopista.

34. Conexión interna de las distintas zonas a localizar mediante la traza y apertura de avenidas y cruces ferroviarios y su empalme con la red vial existente.

35. Adopción de criterios de jerarquización de la red vial para las nuevas trazas con definición de los nodos de interconexión entre los distintos modos de transporte que faciliten las formas de articulación intermodal del transporte público y entre éste y el autotransporte privado.

36. Las intervenciones urbanas deben ser complementadas con actuaciones en materia de transporte.

M



2741

GOBIERNO MUNICIPAL DE ESCOBAR
CORRESPONDENCIA
FOLIO N° 75



NORMAS ESPECIALES

PLAN DE SECTOR ZONA De4

MUNICIPIO DE ESCOBAR

Noviembre de 2009



M

60



2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE 1326/10
EQUIVALE 753



NORMAS ESPECIALES DEL PLAN DE SECTOR DE

NORMAS ESPECIALES DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

1. GENERALIDADES

- 1.1. **Normas:** Las presentes NORMAS ESPECIALES establecidas para el área delimitada por el Plan de Sector se ajustan a lo dispuesto en el Plan Estratégico y en el Plan de Sector del Municipio Escobar.
- 1.2. **Alcances:** Las presentes NORMAS ESPECIALES, primarán por sobre otra ordenanza, plan o reglamento que se le oponga. En caso de existir discrepancias, será el Municipio de Escobar, a través de sus organismos competentes en la materia, quien dilucide las cuestiones de interpretación.

Las disposiciones de las presentes NORMAS ESPECIALES, establecen las normas referentes al uso y ocupación del suelo y alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con la subdivisión y el englobamiento de parcelas, la apertura y ensanche de la vía pública, los usos del suelo, de los edificios, estructuras e instalaciones, el tejido urbano y con todos los aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbano del área delimitada por el Plan de Sector.

- 1.3. **Ámbito de aplicación:** Corresponde al área delimitada en la Ordenanza de aprobación del Plan estratégico como zona: Área Complementaria "3d Sub área de nueva urbanización", polígono comprendido por los dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:

Circunscripción IV: Parcela179b; Circunscripción XII, Parcelas: 2986 a, 2986b, 3008, 3031, 3135 a, 3135b, 3201 a, 3201 b, 3201 c, 3201 d, 3201 e, 3201 f, 3201 g, 3049 a, 3049 b, 3049 c , 3068 a, 3068 b, 3068 c, 3068 d, 3068 e, 3134, 3046, 3047, 3048, 3140, Q5- P4 o FH-P6, Q5- P3 o FH-P5, 1338, F1-P1, F1-P2, F1-P3, F1-P4, F1-P8, F1-P9, F1-L5a, F1-L5b, F1-L5c, F1-L5d, F1-L5e, F1-L5f, F1-L5g, F1-P6, 3203, 3204, 3205, 179c; Parcelas 2952r, 2952v, Parcelas 2971b, 2985c, Parcelas: 3030c, 3121a, 3120b, 3122b, 3122c, 3122d, 3124c, 3124b, 3126(en parte),3127, 3128a, 3128b, 3007, 3062, 3063, 3064, 3065, 3066 a, 3067, 3030b(en parte), 3044e, 3044f, 3044h (en parte) y 3045 a.

- 1.4. **Ámbito de vigencia:** Las disposiciones establecidas en las presentes NORMAS ESPECIALES, serán de aplicación a la propiedad privada, pública y de las personas de derecho público, cualquiera fuere la afectación de los bienes.

Handwritten signatures and initials.

2741

2. DEFINICIONES

- 2.1. Plan de Sector: es una intervención urbanística que plantea los lineamientos generales para el ordenamiento urbano de un sector específico de suelo que será recalificado a través de la correspondiente zonificación.
- 2.2. Programa de Actuación Urbanística: identifica una Zona de Reserva para Ensanche Urbano.
- 2.3. Plan Parcial: Tiene por objeto desarrollar la delimitación definitiva de los polígonos en Distritos y Subdistritos en cada Zona del Plan de Sector.
- 2.4. Centro Comercial: Complejo comercial integrado por locales minoristas, góndolas y locales de prestación de servicios, con playa de estacionamiento de automóviles y espacios para carga y descarga.
- 2.5. Paseo de Compras: Local de comercio, esparcimiento y servicios, donde se venden productos de uso personal y para el hogar.
- 2.6. Centro Comercial, de servicios terciarios y de equipamiento: establecimiento comercial destinado a las actividades comerciales minoristas, de servicios terciarios y de equipamiento, organizados bajo una planificación, promoción y administración única y centralizada.

3. SUBDIVISIÓN

3.1. GENERALIDADES

3.1.1. PROPUESTA DE APERTURA DE LA VÍA PÚBLICA Y DEL PARCELAMIENTO.

Para llevar adelante las operaciones de subdivisión de las zonas, sectores y barrios a localizar en el área delimitada por el Plan de Sector Zona De4, el Municipio puede convenir con los propietarios de las parcelas identificadas en el Artículo 1.3. de las Presentes, la traza y apertura de las vías públicas o privadas, de canales y espejos de agua públicos o privados y /o el parcelamiento, de acuerdo a lo dispuesto en estas normas.

3.1.2. SERVICIOS:

Toda propuesta de apertura de vía pública y parcelamiento, deberá cumplir con lo establecido la Ley 8912, Artículo 65º, respecto a la provisión de servicios. El patrocinador del proyecto debe asumir la

2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DEL MUNICIPIO
CORRESPONDE 1326102
260



responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales y de asegurar la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de circulación y accesos, de parquear y arbolar el área en toda su extensión y de materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.



Servicios esenciales:

3.1.2.1. Agua: Deberá asegurarse el suministro para consumo humano en la cantidad y calidad necesaria, a fin de satisfacer los requerimientos máximos previsibles, calculados en base a la población tope estimada para la zona. Deberá garantizarse también la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común.

3.1.2.2. Cloacas: se exigirá cuando las napas puedan contaminarse fácilmente como consecuencia de las particulares características del suelo o de la concentración de viviendas en un determinado sector.

3.1.2.3. Energía eléctrica: Se exigirá para las viviendas, locales de uso común y vías de circulación.

3.1.2.4. Eliminación de residuos: Deberá utilizarse un sistema de eliminación de residuos que no provoque efectos secundarios perniciosos (humos, olores, proliferación de roedores, etc).

3.1.3. CESIONES:

Toda propuesta de parcelamiento deberá cumplir con lo establecido por la Ley 8912/77 respecto a las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, según los mínimos que a continuación se indican:

De acuerdo a la población estimada por zona o barrio:

Población estimada en cantidad de habitantes	Áreas verdes	RESERVA DE USO PÚBLICO
hasta 2.000	3,5 m2/hab.	1 m2/hab.
de 2001 a 3.000	4 m2/hab.	1 m2/hab.

Handwritten signature and initials.

2741

de 3.001 a 4.000	4,5 m ² /hab.	1 m ² /hab.
de 4.001 a 5.000	5 m ² /hab.	1,5 m ² /hab.
más de 5.000	6 m ² /hab.	2 m ² /hab.

Para establecer la cantidad de habitantes por zona, se tomará como base un mínimo de 6 habitantes por lote de vivienda unifamiliar y 3 habitantes por unidad en vivienda colectiva.

3.1.4. CALLES:

Dentro del ordenamiento de los nuevos desarrollos extraurbanos, se tendrá en cuenta para el tratamiento de calles y accesos, lo establecido en el Parágrafo 2.2. del Artículo 65° de la 8912/77, Inciso 2: ,

Tratamiento de calles y accesos;


1. Se exigirá la pavimentación de la vía de circulación que una el acceso principal con las instalaciones centrales de la zona, con una capacidad soporte de cinco mil (5.000) kilogramos por eje. Las vías de circulación secundaria deberán ser mejoradas con materiales o productos que en cada caso acepte el municipio.
2. El acceso que vincule la zona con una vía externa pavimentada deberá ser tratado de modo que garantice su uso en cualquier circunstancia.
3. Forestación: La franja perimetral deberá arbolarse en su borde lindero a la zona.

También se tendrá en consideración, lo establecido en el Inciso 3, del mismo Artículo 65°, evaluándose oportunamente con las autoridades municipales, si esa franja deberá cederse al uso público.

Artículo 65°, inciso 3: Deberá cederse una franja perimetral de ancho no inferior a siete cincuenta (7,50 m) metros con destino a vía de circulación. Dicha franja se ampliará cuando el municipio lo estime necesario. No se exigirá la cesión en los sectores del predio que tengan resuelta la circulación perimetral. Mientras la comuna no exija que dicha franja sea librada al uso público, la misma podrá ser utilizada por la zona.

Respecto a las dimensiones de las redes viales, se preverá que las mismas den cumplimiento al inciso d) del Artículo 66°, de la Ley 8912/77 que establece las dimensiones mínimas de las redes viales, según lo siguiente:

Red de circulación interna: Deberá proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz. Las calles

M


2741

principales tendrán un ancho mínimo de quince (15) metros y las secundarias y las sin salida once (11) metros. En estas últimas el "cul de sac" deberá tener un diámetro de veinticinco (25) metros como mínimo.

3.2. PARCELAMIENTO

3.2.1. DIMENSIONES MÍNIMAS: Toda parcela producto de una subdivisión, deberá tener una superficie mínima de 300 m² y un lado mínimo de 12 metros.

3.2.2. DE LAS PARCELAS: Todas las parcelas deben tener acceso desde la vía pública, semipública o privada de las zonas o de los barrios.

3.2.3. Al momento de la presentación del Plano de Subdivisión de los terrenos incluidos en el Plan de Sector y la presente normativa, se admitirán modificaciones en el trazado interior de las zonas y /o los barrios, siempre y cuando cuenten con la aprobación municipal y no difieran, en más o en menos, en un 20 % de las proporciones previstas en estas Normas Especiales para los deslindes entre las zonas y barrios, espejos de agua, verdes públicos y redes viales. No será de aplicación a la reducción de superficie de las parcelas mínimas, ni a los indicadores urbanísticos de cada distrito (FOS, FOT, alturas máximas, retiros mínimos). En el caso que las mencionadas modificaciones, afecten la cantidad de habitantes previstas por la presente para cada zona, se deberán ajustar las cesiones de áreas verdes y espacios públicos de acuerdo a lo establecido en el Artículo 3.1.3. Cesiones de la Presente.

4. NORMAS GENERALES DE TEJIDO URBANO

4.1. ESPECIFICACIONES GENERALES

4.1.1. El tejido conformado por los edificios a construir, será regulado por el tejido establecido para cada Zona o Subzona de la Presente.

4.1.2. Las alturas consideradas para las edificaciones a construir según la Presente, se medirán por encima de la cota de piso habitable.

4.1.3. Por sobre la H máxima definida en la Presente, sólo podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos, conductos, tanques de distribución de agua, sala de máquinas, cajas de escalera, chimeneas, parrillas, pérgolas sin cerramiento y parapetos de azotea. Las azoteas podrán ser accesibles.

4.1.4. En la zona de retiros, se admiten construcciones habitables hasta un plano horizontal ubicado a no más de 3,50 m del terreno, en tanto no se supere un máximo equivalente al 5% de la superficie de la parcela. Estas construcciones podrán localizarse dentro del área definida por los

M
[Signature]

retiros mínimos obligatorios de cada parcela. (Esto corresponde a quinchos, vestuarios, depósitos de elementos de jardín, etc.)

4.1.5. En caso de techos inclinados, la altura máxima se tomará desde el nivel de piso habitable, hasta el baricentro del polígono formado por las líneas de máxima pendiente de la cubierta y el plano de arranque de ésta.

4.1.6. La superficie máxima de la proyección horizontal de las construcciones en planta baja, deberá respetar el FOS de cada parcela. Esta superficie deberá quedar inscrita en el área determinada por los retiros mínimos obligatorios especificados en la Presenté para cada distrito y/o en la aplicación de las presentes "Normas Generales de Tejido Urbano".

4.1.7. Cuando se proyecten viviendas aisladas, la distancia de cada una de ellas al eje divisorio, no podrá ser inferior a tres metros.

4.1.8. Retiros laterales: Para las construcciones de perímetro libre, el retiro del eje divisorio de predios será de 3 m. de ambos lados. Sobre uno de los retiros laterales (el propietario podrá optar por uno de ellos) y sólo sobre la planta baja, podrán construirse pérgolas, cobertizos, galerías o cocheras sin cerramientos laterales, retirados a 0,30 metros del eje divisorio. En caso de techos inclinados, los aleros deben estar retirados 0,30 metros de la línea divisoria del predio; si la pendiente es hacia el vecino, debe llevar una canaleta en el final del alero, como desagüe pluvial y la altura del arranque del techo no puede superar los 3 metros, siendo la altura máxima de 3,40 metros al baricentro medido desde el nivel de piso de la galería. El otro de los retiros deberá estar totalmente libre de construcción. En los casos que corresponda, en los lotes perimetrales que posean calle de vigilancia, se podrá dejar un retiro mínimo 1,50 metros sólo al lateral que da a la calle de vigilancia y a dicho retiro no se podrán ventilar locales de primera categoría.

4.1.9. Retiros de frente y fondo: La edificación deberá dejar totalmente libre de su construcción, una franja mínima de 3 metros al frente, y para la línea de fondo deberá aplicarse la siguiente fórmula: $(L-20) \times 0,5$ siendo L la profundidad del lote. No debiendo ser nunca menor de 3 metros. Estos valores son mínimos, prevalecen sobre los mismos, los establecidos para cada distrito o subdistrito. Sobre los retiros de frente y fondo se podrán construir balcones en voladizo sin cerramientos laterales y sin exceder los 0,70 m. sobre el retiro. En los lotes sobre esquinas, se tomará como frente, la calle que el propietario elija como tal; la otra calle se tomará como lateral de lote, quedando ésta bajo la reglamentación de retiro lateral pudiendo colocar el cerco perimetral sobre la línea municipal lateral, dejando los primeros 3 metros que tocan con la línea municipal del frente sin cerco.

Los Retiros de frente, podrán contar con recova (circulación pública cubierta) en los distritos que así lo establezcan.

M
(G)

2741

FORO
DE
CONSEJOS
MUNICIPALES
2014



4.1.10. Retiro de lotes sobre espejos de agua: Los taludes contra el lago deberán mantenerse con la pendiente existente hasta el retiro de 3 metros de forma que la costa del lago presente un frente uniforme. Está permitida la construcción de muelles sobre los espejos de agua. Se permite expresamente la construcción de muelles en común entre dos unidades.

4.1.11. Pileta de natación: Podrán ubicarse en cualquier lugar del terreno siempre y cuando guarden una distancia mínima de 1,50 metros medidos desde el espejo de agua de las mismas a los ejes medianeros o a la línea de fondo. En caso de lotes con fondo a los espejos de agua comunes, la distancia mínima a los mismos será de 5 metros.

4.1.12. Se considera también como Espacio Urbano a los fines de esta norma al conformado por los espejos de agua comunes.

4.1.13. Las parcelas producto de la subdivisión, no podrán ser inferiores a 300 m².

4.1.14. En aquellos distritos que establezcan en su normativa un FOT básico, se podrán establecer, incrementos o premios que en conjunto no podrán superar el setenta (70) por ciento de los valores máximos mencionados según la siguiente discriminación:

- a) Por ancho de parcela: a partir de diez metros (10 m.), en forma proporcional y hasta un incremento máximo del veinticinco (25) por ciento del F.O.T. Para nuevas parcelas a partir de los anchos mínimos exigidos.
- b) Por edificación separada de ejes divisores laterales, con un mínimo de cuatro metros (4 m.), se incrementará el F.O.T. entre el (10) por ciento y el quince (15) por ciento por cada eje divisorio como máximo, computándose hasta un treinta (30) por ciento en total.
- c) Por edificación retirada voluntariamente de la línea de construcción establecida, a razón de tres (3) por ciento por cada metro de retiro, con un máximo de quince (15) por ciento.
- d) Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del F.O.S. máximo establecido para cada caso, proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo del F.O.T. en un diez (10) por ciento.
- e) Por espacio libre público existente al frente, medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio, cero cinco (0,5) por ciento por cada metro, a partir de los diez (10) metros y con un máximo del diez (10) por ciento.

La cantidad de personas que aloje cada edificio podrá aumentarse de acuerdo a los incrementos que en cada caso corresponda.

M

017



2741

13261102
265

145

4.1.15. A los efectos de la aplicación de la Presente, se considerará como Línea Divisoria de Espejos de Agua, a la línea de deslinde entre una parcela y un espejo de agua.

5. USOS

5.1. NORMAS GENERALES DE USOS DEL SUELO

- 5.1.1. Los usos consignados en cada Zona, en lo referente a los requerimientos de carga y descarga y estacionamiento, se regirán por las disposiciones generales establecidas para los distintos usos por el Código de Planeamiento Urbano del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (Ley N°449-GCBA-2000).
- 5.1.2. Se admite la localización de los Usos Cuartel de Bomberos y Policía (Comisaría) en una localización a convenir con las Autoridades Municipales.
- 5.1.3. No podrán otorgarse permisos para ejercer la venta ambulante (venta en la vía pública Ambulante por cuenta propia), dentro del perímetro de los barrios o zonas, salvo autorización expresa de las administraciones o consorcios de cada uno.

6. DISTRITOS DE ZONIFICACIÓN

Se subdividió el área de intervención en zonas y subzonas.

6.1. NOMENCLATURA Y DELIMITACIÓN DE LOS DISTRITOS

6.1.1. **NOMENCLATURA:** La nomenclatura utilizada ha sido elegida con el fin de agilizar la comprensión de las normas.
Cada zona está designada en primer término por un número, que expresa la característica dominante de la zona según los usos permitidos. Así por ejemplo:

- **ZONA 1: ÁREA RESIDENCIAL** Se subdivide en 3:
 - Zona 1a. Área Residencial Exclusiva de densidad Baja**
 - Zona 1b. Área Residencial de densidad Media y/o Baja**
 - Zona 1c. Área Residencial mixta**
- **Zona 2. Área Complementaria de Uso Mixto:**
 - Comercial, residencial, de Equipamiento: Administrativo, Educativo, Sanitario, Asistencial, Cultural y de esparcimiento y de Servicios Terciarios
 - Se subdivide en dos:
 - Zona 2a. Área Complementaria de Uso Mixto de escala local**
 - Zona 2b. Área Complementaria de Uso Mixto de escala urbana**

M

2741

PROCESO DE
DELIBERACIÓN
CORRESPONDENCIA 13261102
266



- Zona 3. Área Comercial y de Servicios Terciarios
- Zona 4. Equipamiento Deportivo
- Zona 5. Equipamiento Recreativo Zonas Verdes
- Zona 6. Equipamiento Recreativo- Espejos de Agua.

La letra subíndice colocada a continuación de la zona, está destinada a señalar una condición particular del tejido urbano o de los usos entre dos zonas que poseen las demás características similares.

6.1.2. DISTRITOS Y SUBDISTRITOS

ZONA 1: ÁREA RESIDENCIAL

ZONA 1a. RESIDENCIAL EXCLUSIVA DE DENSIDAD BAJA

Son zonas destinadas a la localización de vivienda individual

ZONA 1b. ÁREA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA Y/O BAJA

Son zonas destinadas a la localización de usos residenciales (vivienda, hotel, etc.) de densidad media y/o baja, que admite oficinas comerciales y administrativas y usos compatibles con la residencia.

ZONA 1c. ÁREA RESIDENCIAL MIXTA

Son zonas destinadas a la localización de usos residenciales (vivienda colectiva, hotel), con usos mixtos.

ZONA 2. ÁREA COMPLEMENTARIA DE USO MIXTO:

Se denomina como Z2 a las Zonas Complementarias destinadas a usos comerciales; Residenciales; de Equipamiento Administrativo, Educativo, Sanitario, Asistencial, Cultural y de Esparcimiento; y de Servicios Terciarios (oficinas comerciales y administrativas, entre otros). Son Zonas aptas para la localización de Grandes Superficies Comerciales (como por ejemplo: Supermercado, Centro comercial, de servicios terciarios y de equipamiento; Paseo de Compras; Centro Comercial; etc.) sin restricción de superficies, independientemente de la población del Partido.

ZONA 2a. ÁREA COMPLEMENTARIA DE USO MIXTO DE ESCALA LOCAL

ZONA 2b. ÁREA COMPLEMENTARIA DE USO MIXTO DE ESCALA URBANA

W

ZONA 3. ÁREA COMERCIAL Y DE SERVICIOS TERCIARIOS

Es la zona destinada a la localización del uso comercial, residencial (vivienda Hotel. etc.), Recreativo, de Equipamiento y de servicios terciarios (oficinas comerciales y administrativas, entre otros), de densidad media.

ZONA 4. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Es la zona destinada a la localización del uso equipamiento deportivo y las instalaciones para el uso y comodidad de los usuarios.

ZONA 5. EQUIPAMIENTO RECREATIVO ZONAS VERDES

Corresponde a áreas destinadas a espacios verdes públicos y parquización de uso público.

ZONA 6. EQUIPAMIENTO RECREATIVO- ESPEJOS DE AGUA

Es la zona destinada a canales y lagunas con alto valor paisajístico. Pueden contar con usos admitidos de equipamiento recreativo vinculado con el agua en los barrios o zonas que así lo especifiquen dentro de los usos permitidos.

6.2. **DELIMITACIÓN:** Según el Plano de Zonificación: PLAN DE SECTOR ZONA De4

6.3. NORMAS ESPECIALES PARA CADA DISTRITO**6.3.1 ZONA 1: RESIDENCIAL****6.3.1.1. ZONA 1a. ÁREA RESIDENCIAL EXCLUSIVA DE DENSIDAD BAJA**

- 1) **Carácter:** Zona destinada al uso Residencial de densidad baja
 - 2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación
 - 3) **Usos permitidos:** Vivienda Individual
 - 4) **Tipología edilicia:** Se admiten edificios de perímetro libre y de perímetro semilibre.
 - 5) **Lote mínimo:** 500 metros
- M* **Disposiciones particulares**

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/00



Tejido:

a) **Altura máxima:** La edificación deberá respetar una altura máxima igual a 9 metros por encima de la cota mínima de piso habitable. Por encima, sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, tanques, salas de máquinas, conductos y balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente. Las terrazas podrán ser accesibles.

b) Retiros Mínimos:

Retiro de frente: 3 metros

Retiro de Línea Divisoria de Predios: un retiro de 3 metros para perímetro semilibre y en los edificios de perímetro libre se deberá retirar 3 metros de cada lado.

Retiro de Línea Divisoria de Espejos de agua: Aquellas parcelas linderas a Espejos de Agua deberán dejar un Retiro Mínimo del espejo de agua de 5 metros.

Retiro de fondo: 6 metros

c) **FOT:** 0,6

d) **FOS:** 0,4

Disposiciones particulares:

El uso estacionamiento deberá respetar lo establecido en "retiros laterales" definidos en las normas generales de tejido urbano de la Presente.

6.3.1.2. ZONA 1b. AREA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA Y/O MEDIA BAJA

1) **Carácter:** Son zonas destinadas a la localización de usos residenciales (vivienda, hotel, etc.), de densidad media y/o media - baja, que admite oficinas comerciales y administrativas y usos compatibles con la residencia.

2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación

3) **Usos permitidos:** Vivienda individual y colectiva, hotel, residencias para gente mayor, usos recreativos con todos aquellos usos requeridos por la actividad principal (estacionamiento, spa, salón de belleza, peluquería, etc.); y usos comerciales y de servicios terciarios compatibles con el uso residencial, como por ejemplo oficinas comerciales y administrativas, restaurantes, bares, etc.

4) **Tipología edilicia:** Se admiten todas las tipologías edilicias

Disposiciones Particulares

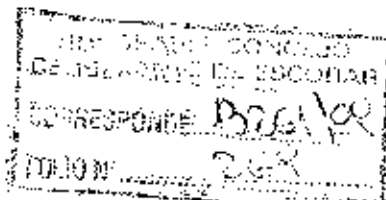
Basamento

a) **Altura máxima:** 7 metros por encima de la cota de piso habitable.

b) **Área edificable:** Podrá ocupar la superficie definida por los Retiros Mínimos

Obligatorios, salvo las limitaciones de FOS establecidas para éste Distrito.

2741



c) Retiros Mínimos:

Retiro de frente 4 metros

Retiro de LDP: 3 metros

Retiro de Línea Divisoria de Espejos de agua: 5 metros.

Retiro mínimo de fondo: 6 metros

Edificios de perímetro libre, entre medianeras y semilibre:

a) Altura máxima: La edificación deberá respetar una altura máxima de 18 metros por encima de la cota de piso habitable. Por sobre la altura máxima, sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, tanques, salas de máquina, conductos y balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente o la compensación de un techo inclinado. Las terrazas podrán ser accesibles.

b) Retiros Mínimos:

Línea Municipal de Edificación: el retiro obligatorio será de 4 metros de la Línea Municipal

Retiro de LDP: 6 metros

Retiro de Línea Divisoria de Espejos de agua: 10 metros.

Retiro de fondo: 6 metros

c) FOT básico: 1,5

Se admitirán variaciones de FOT de acuerdo a lo establecido en el Artículo 4.1.14. de las Normas Generales de Tejido de la Presente

d) FOS: 0,5

e) Dimensiones mínimas de los lotes:

La tipología de perímetro libre, tendrá un lote mínimo de 500 m² con un lado mínimo de 15 metros, los lotes podrán ser mayores pero no menores ni en superficie ni en ancho para esa tipología.

La tipología de **viviendas apareadas o entre medianeras,** podrán tener un lote mínimo de 300 metros cuadrados y 12 metros de lado mínimo, con hasta dos viviendas por lote.

La tipología de **perímetro semi-libre,** en edificios de propiedad horizontal, tendrán un lote mínimo de 15 metros de ancho, con una superficie mínima de 500 m².

Al momento de la presentación de la Subdivisión parcelaria de los Barrios o zonas de densidad media, el propietario deberá ajustar las dimensiones de los lotes en función de la tipología edilicia que se proponga para cada uno de los barrios.

M
[Handwritten signature]

2741

HONORABLE CONCIJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261109
FOLIO N: 220



Observaciones:

El estacionamiento requerido para los usos a localizar, podrá cumplimentarse en los subsuelos con ocupación total de la parcela. Por encima de los subsuelos, el estacionamiento deberá respetar lo establecido en "retiros laterales" definidos en las normas generales de tejido urbano de la Presente. Los retiros de frente podrán contar con recova

6.3.1.3. ZONA 1c. AREA RESIDENCIAL MIXTA

- 1) **Carácter:** Son zonas destinadas a la localización de usos residenciales (vivienda individual, vivienda colectiva, hotel, etc.) y usos mixtos, compatibles con la vivienda de densidad media alta.
- 2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación
- 3) **Usos permitidos:** Vivienda, residencias para gente mayor, hotel con centro de convenciones, usos recreativos; usos comerciales, administrativos, de Equipamiento y de servicios terciarios (como por ejemplo oficinas comerciales y administrativas, estaciones de servicio, gastronomía, etc.). Los usos mencionados podrán contar con todos aquellos usos requeridos por la actividad principal (estacionamiento, spa, salón de belleza, peluquería, gastronomía, emergencias médicas, etc.)
- 4) **Tipología edilicia:** Se admiten todas las tipologías edilicias y sus combinaciones.
- 5) **Dimensiones mínimas de los lotes:** 500m2 con lado mínimo de 15 metros

Disposiciones Particulares

Basamento

- a) **Altura máxima:** 7 metros por encima de la cota de piso habitable. Las terrazas podrán ser accesibles.
- b) **Área edificable:** Podrá ocupar la superficie definida por los Retiros Mínimos de frente, de fondo y las Líneas Divisorias de Predios, salvo las limitaciones de FOS establecidas para éste Distrito. Las terrazas podrán ser accesibles.

c) Retiros Mínimos:

- Retiro de frente** 3 metros
- Retiro de LDP:** 3 metros
- Retiro de Línea Divisoria de Espejos de agua:** 5 metros.
- Retiro de fondo:** 6 metros

Edificios de perímetro libre, entre medianeras y semilibre:

M
[Handwritten signature]

2741

PROCESO: 13261/09
271



a) Altura máxima: La edificación deberá respetar una altura máxima de 21 metros por encima de la cota mínima de piso habitable. Por sobre la altura máxima, se podrá construir un piso más retirado 3 metros de la línea de edificación. Por encima de los 24 metros, sólo podrán sobresalir antenas pararrayos, tanques, salas de máquina, conductos y balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente o la compensación de un techo inclinado. Las terrazas podrán ser accesibles.

b) Retiros Mínimos:

Línea Municipal de Edificación: 3 metros

Retiro de LDP: 6 metros en edificios de perímetro semilibre y 3 metros por lado en edificios de perímetro libre

Retiro de Línea Divisoria de Espejos de agua: 10 metros.

Retiro de fondo: 6 metros

c) FOT básico: 1,8

Se admitirán variaciones de FOT de acuerdo a lo establecido en el Artículo 4.1.14. de las Normas Generales de Tejido de la Presente

d) FOS: 0.5

Observaciones:

El estacionamiento requerido para los usos a localizar, podrá cumplimentarse en los subsuelos con ocupación total de la parcela. Por encima de los subsuelos, el estacionamiento deberá respetar los "retiros laterales" establecidos en las Normas Generales de la Presente.

Los retiros de frente podrán contar con recova.

6.3.2. ZONA 2. AREA COMPLEMENTARIA DE USO MIXTO DE ESCALA LOCAL

6.3.2.1. ZONA 2a. ÁREA COMPLEMENTARIA DE USO MIXTO

1) Carácter: Zona destinada a la localización de, usos comerciales; residenciales, de Equipamiento Administrativo, Educativo, Deportivo, Sanitario, Asistencial, Cultural, Recreativo y de Esparcimiento; y de Servicios Terciarios (como por ejemplo Oficinas comerciales y administrativas, entre otros). Son Zonas aptas para la localización de Grandes Superficies Comerciales y Cadenas de Distribución sin restricción de superficies, independientemente de la población del Partido.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación

3) Usos permitidos: Usos administrativos, residenciales, comerciales (incluyendo Grandes Superficies Comerciales tales como: Supermercado; Centro

M



2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE POTOSÍ
CORRESPONDE: 13261/20



Comercial, de servicios terciarios y de equipamiento; Paseo de Compras, Centro Comercial, Ferias, etc., sin restricción de superficie, independientemente de la población del Partido), financieros, institucionales, Hotelería y de servicios terciarios (como por ejemplo oficinas comerciales y administrativas) y usos de equipamiento **Del rubro Sanidad:** los usos Clínica, Sanatorio, Maternidad e Institutos, y **Del rubro Educación:** Establecimientos Educativos Nivel Inicial, Nivel Primario, Nivel Medio, Secundario, terciario y universitario, Asistenciales: Guardería infantil, Residencia de ancianos, de Equipamiento Cultural Recreativo: Cines, Teatros, Salón de fiestas, Salón de convenciones, Salas de Juegos, Predios FERIALES, etc) y **de Servicios Terciarios:** además de oficinas comerciales y administrativas, Estudios y consultorios profesionales, Copias, fotocopias, reproducciones, fotografía, Banco, Agencias comerciales, Alquiler de películas, Salón de Belleza, Spa, Peluquería, **Del Agrupamiento Industria** se permitirán los usos Elaboración de Helados con venta al público, Elaboración de productos de panadería con venta directa al público, Elaboración de Pastas Alimenticias Frescas, Fabricación de masas y demás productos de pastelería, sándwiches. Cocción de productos de panadería cuando se reciba la masa ya elaborada. Reparación de calzado y artículos de marroquinería, Reparación de artículos eléctricos de uso doméstico, Reparación de bicicletas y triciclos y Lavado y limpieza de artículos de tela, cuero y/o de piel, incluso limpieza en seco, entre otros.

Estaciones de Servicio, Lavadero de autos, estaciones terminales de transporte de pasajeros de corta, media y larga distancia.

4) **Lote mínimo:** 500m²

5) **Tipología edilicia:** Se admiten basamentos y edificios de perímetro libre.

Disposiciones Particulares:

Basamento

a) **Área edificable:** Podrá ocupar la superficie definida por los Retiros Mínimos de frente, de fondo y las Líneas Divisorias de Predios, salvo las limitaciones de FOS establecidas para éste Distrito.

b) **Retiros Mínimos:**

- Retiro de frente:** 3 metros
- Retiro de Línea Divisoria de Predios:** 3 metros
- Retiro de fondo:** 6 metros
- Retiro de espejos de agua:** 5 metros

Edificios de perímetro libre

(Handwritten signature and initials)

2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 1326/12
FOLIO 13



a) **Altura máxima:** La edificación deberá respetar una altura máxima de 36 metros por encima de la cota de piso habitable. Por sobre la altura máxima, sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, tanques, salas de máquina, conductos y balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente. Las terrazas podrán ser accesibles.

b) **Retiros Mínimos:**

Línea Municipal de Edificación: el retiro obligatorio será de 3 metros

Retiro de Línea Divisoria de Predios: 3 metros

Retiro de fondo: 6 metros

Retiro de espejos de agua: 5 metros

c) **FOT básico: 2**

Se admitirán variaciones de FOT de acuerdo a lo establecido en el Artículo 4.1.14. de las Normas Generales de Tejido de la Presente

d) **FOS: 0,6**

Observaciones: El estacionamiento requerido para los usos a localizar, podrá cumplimentarse en los subsuelos con ocupación total de la parcela. Por encima de los subsuelos, el estacionamiento deberá respetar lo establecido en "retiros laterales" definidos en las normas generales de tejido urbano de la Presente.

Los retiros de frente podrán contar con recova

6.3.2.2. ZONA 2b. ÁREA COMPLEMENTARIA DE USO MIXTO DE ESCALA URBANA

1) **Carácter:** Zona destinada a la localización de usos comerciales; residenciales, de Equipamiento Administrativo, Educativo, Deportivo, Sanitario, Asistencial, Cultural, Recreativo y de Esparcimiento; y de Servicios Terciarios (como por ejemplo Oficinas comerciales y administrativas, entre otros). Son Zonas aptas para la localización de Grandes Superficies Comerciales y Cadenas de Distribución sin restricción de superficies, independientemente de la población del Partido.

2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación

3) **Usos permitidos:** Usos, administrativos, residenciales comerciales (incluyendo Grandes Superficies Comerciales tales como: Supermercado; Centro Comercial, de servicios terciarios y de equipamiento; Paseo de Compras; Centro Comercial, Ferias, etc., sin restricción de superficie, independientemente de la población del Partido), financieros, institucionales, Hotelería y de servicios terciarios (como por ejemplo oficinas comerciales y administrativas) y usos de equipamiento **Del rubro Sanidad:** los usos Clínica, Sanatorio, Maternidad e

M
E



2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE EDUCACIÓN
CORRESPONDE: 1026/100
15/11



Institutos, y **Del rubro Educación:** Establecimientos Educativos Nivel Inicial, Nivel Primario, Nivel Medio, Secundario, terciario y universitario, Asistenciales, Guardería infantil, Residencia de ancianos, de Equipamiento Cultural Recreativo: Cines, Teatros, Salón de fiestas, Salón de convenciones, Salas de Juegos, Predios Feriales, etc) y **de Servicios Terciarios:** además de oficinas comerciales y administrativas, Estudios y consultorios profesionales, Copias, fotocopias, reproducciones, fotografía, Banco, Agencias comerciales, Alquiler de películas, Salón de Belleza, Spa, Peluquería, **Del Agrupamiento Industria** se permitirán los usos Elaboración de Helados con venta al público, Elaboración de productos de panadería con venta directa al público, Elaboración de Pastas Alimenticias Frescas, Fabricación de masas y demás productos de pastelería, sándwiches. Cocción de productos de panadería cuando se reciba la masa ya elaborada. Reparación de calzado y artículos de marroquinería, Reparación de artículos eléctricos de uso doméstico, Reparación de bicicletas y triciclos y Lavado y limpieza de artículos de tela, cuero y/o de piel, incluso limpieza en seco, entre otros.



Estaciones de Servicio, Lavadero de autos, estaciones terminales de transporte de pasajeros de corta, media y larga distancia.

4) Lote mínimo: 500m²

5) Tipología edilicia: Se admiten basamentos y edificios de perímetro libre y semilibre

Disposiciones Particulares:

a) Área edificable: Podrá ocupar la superficie definida por los Retiros Mínimos de frente, de fondo y las Líneas Divisorias de Predios, salvo las limitaciones de FOS establecidas para éste Distrito.

b) Retiros Mínimos:

Retiro de frente: 3 metros

Retiro de Línea Divisoria de Predios: 3 metros

Retiro de fondo: 6 metros

Retiro de espejos de agua: 5 metros

c) Altura máxima: La edificación deberá cumplir con lo siguiente: La relación R entre la altura (h) del paramento de la fachada principal, tomado sobre Línea Oficial y la distancia (d) desde la misma al eje de la calle será:

$$R = h/d = 3,5$$

Por sobre la altura máxima, se podrá construir un piso más retirado 3 metros de la línea de edificación.

Por encima del mencionado retiro, sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, tanques, salas de máquina, conductos y balizamientos e instalaciones

M

G

2741

especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente o la compensación de un techo inclinado. Las terrazas podrán ser accesibles.

d) FOT básico: 2,5

Se admitirán variaciones de FOT de acuerdo a lo establecido en el Artículo 4.1.14. de las Normas Generales de Tejido de la Presente

e) FOS: 0,6

Observaciones: El estacionamiento requerido para los usos a localizar, podrá cumplimentarse en los subsuelos con ocupación total de la parcela. Por encima de los subsuelos, el estacionamiento deberá respetar lo establecido en "retiros laterales" definidos en las normas generales de tejido urbano de la Presente. Los retiros de frente podrán contar con recova

6.3.3. ZONA 3. ÁREA COMERCIAL Y DE SERVICIOS TERCIARIOS

1) Carácter: Zona destinada a la localización de usos comerciales, residenciales y de servicios terciarios (como por ejemplo oficinas comerciales y administrativas) y usos Recreativos y de Equipamiento, de densidad media.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación

3) Usos permitidos: Comercio minorista, uso Residencial, Hotel, y servicios terciarios: Oficinas comerciales y administrativas, Alimentación en general, restaurante, grill, bar, pizzería, café, cervecería, heladería, lácteos, Salón de belleza, spa, Salón de fiestas, y Equipamiento Cultural y recreativo: Cines, Teatros, Salón de Convenciones, auditorios, museos, exposiciones de arte etc.

Del Agrupamiento Industria se permitirán los usos Elaboración de Helados con venta al público, Elaboración de productos de panadería con venta directa al público, Elaboración de Pastas Alimenticias Frescas, Fabricación de masas y demás productos de pastelería, sándwiches. Cocción de productos de panadería cuando se reciba la masa ya elaborada. Reparación de calzado y artículos de marroquinería, Reparación de artículos eléctricos de uso doméstico, Reparación de bicicletas y triciclos y Lavado y limpieza de artículos de tela, cuero y/o de piel, incluso limpieza en seco, etc.

4) Tipología edilicia: Basamentos, Edificio de perímetro libre

5) Lote mínimo: 500 m2 con lado mínimo 15 metros

Disposiciones Particulares

Basamento y edificio entre medianeras

2741

PROCESO DE LICENCIAMIENTO DE OBRAS DE CONSTRUCCIÓN
CANTON DE LOS RIOS
MUNICIPIO DE LOS RIOS
CANTON DE LOS RIOS
MUNICIPIO DE LOS RIOS
CANTON DE LOS RIOS
MUNICIPIO DE LOS RIOS



- a) **Altura máxima:** 7 metros por encima de la cota de piso habitable
- b) **Área edificable:** Podrá ocupar la superficie definida por los Retiros Mínimos Obligatorios, salvo las limitaciones de FOS establecidas para éste Distrito.
- c) **Retiros Mínimos:**
 - Retiro de frente** 3 metros
 - Retiro de Línea Divisoria de Predios:** 3 metros en el caso de basamentos
 - Retiro de Línea Espejos de agua:** 3 metros
 - Retiro de fondo:** 6 metros

Edificios de perímetro libre

- a) **Altura máxima:** La edificación deberá respetar una altura máxima de 21 metros por encima de la cota de parcela. Por sobre la altura máxima, sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, tanques, salas de máquina, conductos y balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente. Las terrazas podrán ser accesibles.
- b) **Retiros Mínimos:**
 - Retiro de frente:** 3 metros (o podría ser sin retiro)
 - Retiro de Línea Divisoria de Predios:** 6 metros
 - Retiro de espejos de agua:** 5 metros
 - Retiro de fondo:** 6 metros

e) FOT básico: 2

Se admitirán variaciones de FOT de acuerdo a lo establecido en el Artículo 4.1.14. de las Normas Generales de Tejido de la Presente.

Los valores de FOT máximo obtenidos como producto de la aplicación del Artículo 4.1.14. de las Normas de Tejido de la Presente, no podrán superar un FOT Máximo de 3

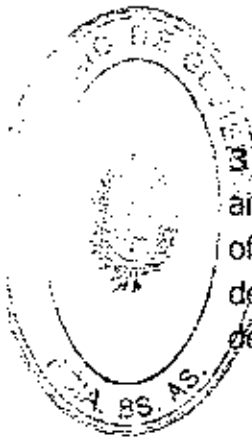
f) FOS: 0,6

Observaciones: El estacionamiento requerido para los usos a localizar, podrá cumplimentarse en los subsuelos con ocupación total de la parcela. Por encima de los subsuelos, el estacionamiento deberá respetar los "retiros laterales" establecidos en las Normas Generales de la Presente. Los retiros de frente podrán contar con recova.

6.3.4.ZONA 4: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

1) Carácter: Zona destinada a la localización del uso: equipamiento deportivo de densidad baja, con instalaciones y oficinas complementarias.

M



- 2) Delimitación:** Según Plano de Zonificación.
- 3) Usos permitidos:** Club deportivo con instalaciones cubiertas e instalaciones al aire libre, bar, café, pizzería, restaurante, muelle, Dormis, apart hotel, hotel, oficinas administrativas complementarias, comercios de venta de productos deportivos, construcciones temporarias de usos mixtos (comerciales, eventos deportivos, etc.)

4) Tipología edilicia: Se admiten edificios de perímetro libre
Tejido

a) Altura máxima: La edificación deberá respetar una altura máxima de 12 metros por encima de la cota de piso habitable. Se admitirá la construcción de dos pisos más, sin superar el Plano Límite de 18 metros por encima de la cota de parcela. Las terrazas podrán ser accesibles.

Por encima del Plano Límite, sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, tanques de agua, salas de máquina, conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

b) Retiro mínimo de LDP, LDEA y LM: 5 metros.

c) FOT: 0,1

El valor de FOT será aplicable sobre la superficie total del Distrito. La suma de la superficie de las edificaciones a construir, no podrá superar el $FOT = 0,1$

d) FOS: 0,05

Disposiciones particulares:

El estacionamiento requerido para los usos a localizar, podrá cumplimentarse a nivel o bajo la cota de piso habitable.

6.3.5. ZONA 5: EQUIPAMIENTO RECREATIVO ZONAS VERDES

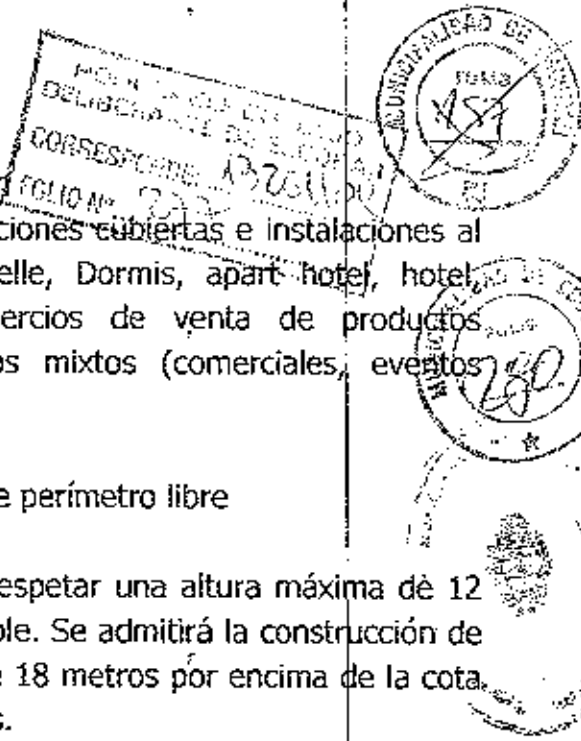
1) Carácter: Zona destinada a espacios verdes públicos y parquización principalmente para el esparcimiento al aire libre, Plazas, Plazoletas y Parques.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3) Usos permitidos: juegos de niños, Canchas al aire libre, garitas de vigilancia, Estacionamiento descubierto, mobiliario urbano (mesas Bancos, Bebederos, papeleros, etc.), construcciones temporarias de usos mixtos (comerciales, eventos deportivos, etc.)

a) En las zonas verdes de superficies mayores a 1 ha, se permitirán los usos Alimentación en general, restaurante, grill, bar, pizzería, café, cervecería, heladería, lácteos y Equipamiento Cultural museos, exposiciones de arte, Construcciones temporarias de usos mixtos.

M



2741

- 4) **Tipología edilicia:** En las zonas verdes mencionadas en el punto 3a, se admiten edificios de perímetro libre
- a) **Altura máxima:** 12 metros por encima de la cota de piso habitable. terrazas podrán ser accesibles.

De acuerdo al uso:

- b) **Estacionamiento:** El uso Estacionamiento podrá instalarse en Planta Baja y en subsuelos

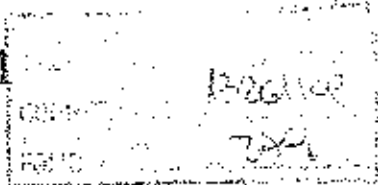
FOT: 0,05

FOS: 0,05

6.3.6. ZONA 6: EQUIPAMIENTO RECREATIVO- ESPEJOS DE AGUA

- 1) **Carácter:** Canales y espejos de agua con usos deportivos vinculados con el agua.
- 2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación
- 3) **Usos permitidos:** Podrán materializarse amarras, muelles, cabinas de vigilancia, marinas, pistas de remo, bar, café, restaurante, y demás equipamiento para el servicio y comodidad de los navegantes.
- 4) **Tipología edilicia:** La proyección Horizontal de las superficies flotantes a localizar en el espejo de agua no podrán superar el 5% de la superficie total de dicho espejo de agua.

2741



PLANO DE ZONIFICACION EN DISTritos

PLAN DE SECTOR ZONA De4

MUNICIPIO DE ESCOBAR

Noviembre de 2009

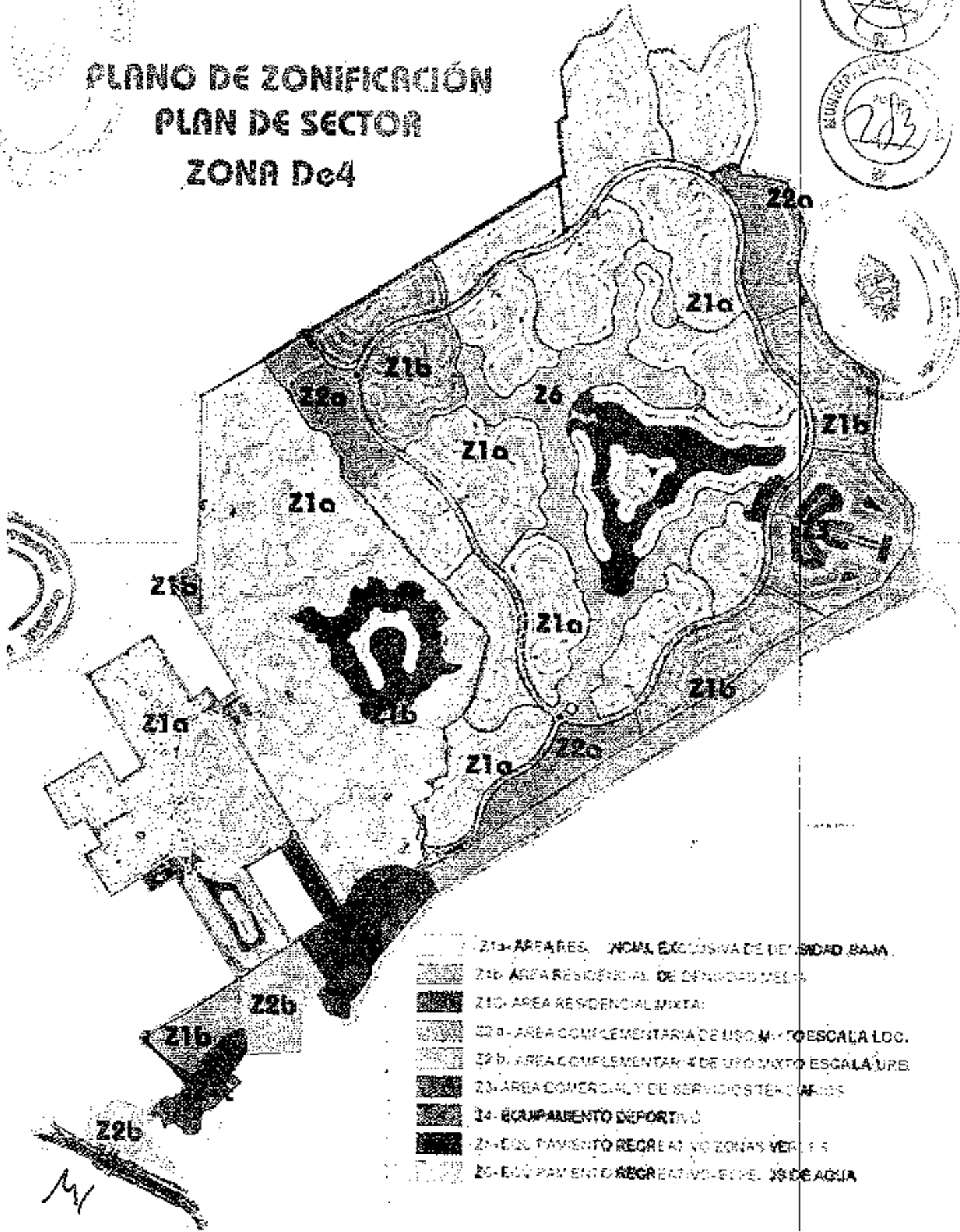


M

cy



PLANO DE ZONIFICACIÓN PLAN DE SECTOR ZONA De4



- 21a- AREA RES. UNICA EXCLUSIVA DE DENSIDAD BAJA
- 21b- AREA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA
- 21c- AREA RESIDENCIAL MIXTA
- 22a- AREA COMPLEMENTARIA DE USO MIXTO ESCALA LDC.
- 22b- AREA COMPLEMENTARIA DE USO MIXTO ESCALA URB.
- 23- AREA COMERCIAL Y DE SERVICIOS TERCIARIOS
- 24- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
- 25- EQUIPAMIENTO RECREATIVO ZONAS VERDES
- 26- EQUIPAMIENTO RECREATIVO-ESPE. USE DE AGUA

M

2741

CONTRATO DE SERVIDOR PÚBLICO
FOLIO N° 2741



PLAN DE SECTOR ZONA Er2, Ec2 y Ep2

MUNICIPIO DE ESCOBAR

Noviembre de 2009



M

[Handwritten signature]

2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDENCIA 13261/09
FOLIO Nº 282



PLAN DE SECTOR ZONA Er2, Ec2 y Ep2

INTRODUCCIÓN



El PLAN DE SECTOR ZONA Er2, Ec2 y Ep2 tiene por finalidad el ordenamiento y la urbanización de terrenos actualmente con baja densidad de ocupación del suelo, en algunos casos inundables por crecientes del río Paraná de las Palmas, o por desbordes causados por grandes lluvias acompañadas por sudestadas.

El objetivo es fomentar su desarrollo para urbanizaciones, con equipamiento y usos mixtos, que mediante las inversiones necesarias, en infraestructura y trabajos hidráulicos, sean recuperados para el uso urbano.

De esta manera, se pretende además de sanear sectores importantes en materia hidráulica, preservar el paisaje con urbanizaciones de alto valor paisajístico.

Se establecen en este Plan, los lineamientos generales que enmarcan las **"Normas Especiales del Plan De Sector ZONA Er2, Ec2 y Ep2"**.

Hoy, el área objeto de esta programación, tiene una población menor a 600 habitantes y se encuentra delimitado por el Arroyo Correntino, el Río Luján, el Canal Arias y el Paraná de las Palmas.

Tal como se prevé en el Plan Estratégico del Municipio, el destino predominante previsto para el área, es el uso Residencial, con el complemento de usos Comerciales, Administrativos, Recreativos, Culturales y de Equipamiento.

El PLAN DE SECTOR ZONA Er2, Ec2 y Ep2, es un tipo de intervención urbanística, reservado para los sectores de suelo que el PLAN ESTRATÉGICO determinó como desarrollos extraurbanos, otorgándole la condición de suelo de Reserva para Ensanche Urbano, y se desarrollará sobre el área identificada en el plano de delimitación que se adjunta.

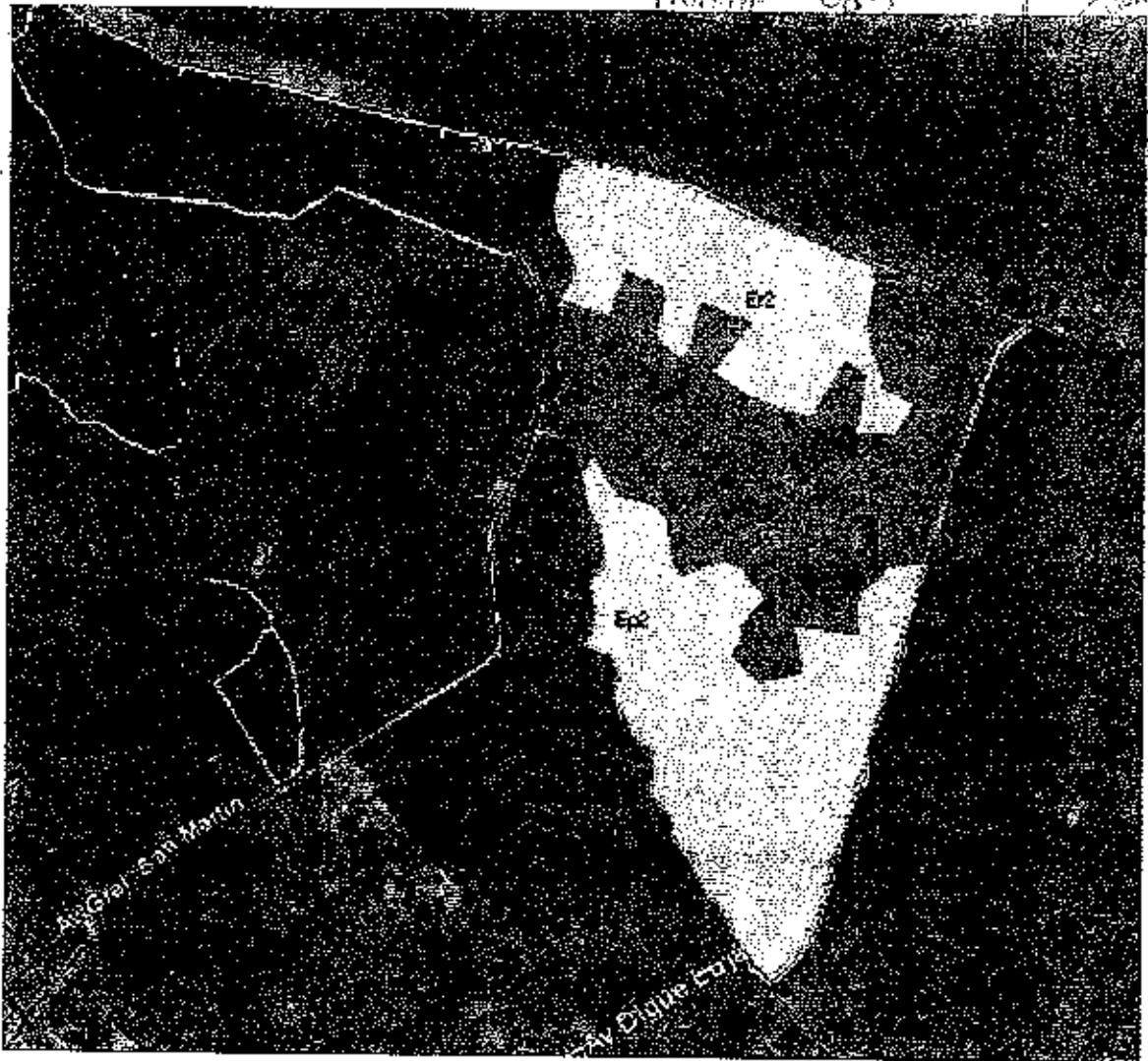
El PLAN DE SECTOR ZONA Er2, Ec2 y Ep2, es un documento de carácter programático, cuyo objetivo es plantear los lineamientos generales para el futuro desarrollo del área identificada.

M

2741-2711

Plano de delimitación del Plan De Sector ZONA Er2, Ec2 y Ep2

HONORABLE CONSEJO
DELIBERANTE DEL SECTOR
CONSEJO LOCAL
FOLIO Nº 283



El sector identificado para desarrollar el PLAN DE SECTOR ZONA Er2, Ec2 y Ep2 es el área que se delimita en verde claro el plano de la zona, y contará con los indicadores urbanísticos que permitan desarrollar una zona de Reserva para Ensanche Urbano.

Cuenta con una superficie total de 40.226.280,79 m2, es decir 4.022,63 Has.

El PLAN DE SECTOR ZONA Er2, Ec2 y Ep2 tiene la particularidad de permitir futuras ampliaciones del área urbana, de acuerdo a las siguientes pautas:

1. Se encuadrará en las características técnicas y en los indicadores establecidos en el Plan Estratégico.
2. Los patrocinadores del proyecto deberán proveer:
 - Las reservas de tierra en concepto de espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y reservas para la localización de equipamiento comunitario, requeridos para el desarrollo urbanístico del Programa. Estas tendrán los

W
[Signature]



mismos parámetros establecidos para el área delimitada en el Plan de Sector de Escobar según lo establece el Art 56º, Cesiones de la Ley 8912/77.

- La infraestructura y prestación de los servicios esenciales, el tratamiento de las vías de circulación y accesos, la forestación y la parquización. (Artículo 65º de la Ley 8912/77).
- 3. Se establecerán los usos generales para el área identificada en el PLAN DE SECTOR ZONA Er2, Ec2 y Ep2. Se establecerán las normas de tejido y los indicadores urbanísticos que deberán cumplirse dentro del área del Programa: Alturas, FOT, FOS y Retiros obligatorios.

El PLAN DE SECTOR ZONA Er2, Ec2 y Ep2 incluirá:

Las obligaciones que deben asumir los futuros urbanizadores, respecto a:

- a. Previsión a las reservas de tierra para la localización dentro del área identificada, de los servicios y equipamientos previstos en el Artículo 56º del Decreto Ley 8912/77.
- b. Cesión de los terrenos destinados a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con el alcance establecido para los mismos en la Ley 8912/77.
- c. Construcción de las necesarias conexiones, en el exterior de la zona del Programa, de la red vial completa de la zona de actuación.
- d. Provisión de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y demás servicios que en su caso, se prevean.
- e. Previsión para la ejecución del equipamiento adecuado a las dimensiones y finalidad de la actuación, que, tratándose de uso residencial, consistirán como mínimo en la creación de espacios verdes públicos, incluidas la plantación de arbolado y jardinería en ellos y en las redes viales, si se previera, y en la construcción de centros educativos, sociales, administrativos y comerciales.
- f. Preservación de los valores paisajísticos y ambientales.



14

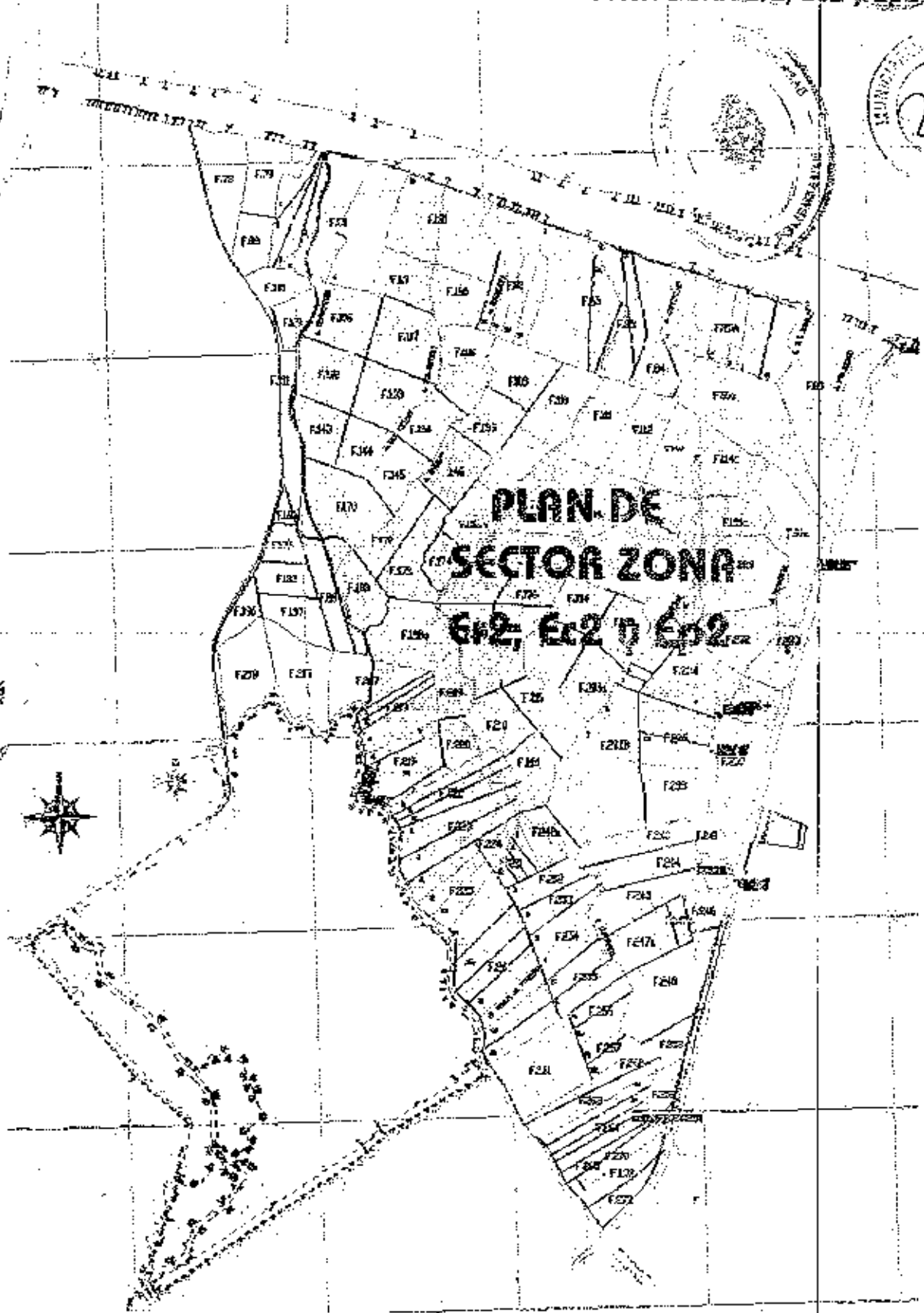
Handwritten signature or initials.

2741

COMUNIDAD DE SECTORES DELIBERANTE DE SECTORIAL
CORRESPONDENCIA 13261/09
FOLIO N° 284



Plano de ubicación del área del Plan de Sector ZONA Er2, Ec2 y Ep2



Respecto a las obligaciones en materia de Planeamiento a cargo de los futuros urbanizadores, se deberá:

M

2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDIENTE A
1972



- a. Presentar el Plan Parcial que desarrolló el PLAN DE SECTOR ZONA Er2, Ec2 y Ep2 con los proyectos de urbanización, si se ejecutase en una sola etapa, o el primero de los Planes Parciales, si se previera la ejecución en varias etapas.
- b. Las presentaciones deberán ajustarse a los requisitos contenidos en el PLAN DE SECTOR ZONA Er2, Ec2 y Ep2 y a los lineamientos del Plan Estratégico.
- c. Planeamiento del Municipio será el organismo de aprobación de las presentaciones del o de los Planes Parciales, salvo aquellas que requieran la convalidación provincial, tal como el caso de la Prefactibilidad y Factibilidad Hidráulica.

2. IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE SECTOR ZONA Er2, Ec2 y Ep2 .

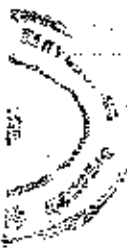
1. El PLAN DE SECTOR ZONA Er2, Ec2 y Ep2 se desarrollará mediante la formulación de los correspondientes Planes Parciales, cuyo contenido será el diseño urbanístico del proyecto a desarrollar, en un todo de acuerdo a la normativa general establecida por dicho Plan.
2. Los Planes Parciales, deberán ser aprobados por el Municipio.
3. Previo al inicio de las obras correspondientes al Plan Parcial aprobado por el Municipio, el promotor de las obras deberá contar con la Prefactibilidad Hidráulica emitida por las autoridades de Hidráulica de la Provincia.
4. Podrá tramitarse y aprobarse conjuntamente con el PLAN DE SECTOR ZONA Er2, Ec2 y Ep2 , el Plan Parcial de la primera etapa o, si fuera el caso, el de la única etapa que resulte prevista en el programa.
5. La ejecución de los Planes Parciales se ajustará a las previsiones normativas que se hayan establecido para el PLAN DE SECTOR ZONA Er2, Ec2 y Ep2. Los futuros urbanizadores, deberán cumplir las obligaciones que se establecen en el Plan.
6. El Municipio dispondrá de las facultades para inspeccionar las obras de urbanización y las de edificación.

En síntesis, este PLAN DE SECTOR ZONA Er2, Ec2 y Ep2 pretende fomentar mediante las operaciones necesarias de ordenamiento físico, la transformación y aprovechamiento de un área hoy sub-utilizada, que puede transformarse en motor de crecimiento de la ciudad hacia el río Paraná de las Palmas, al que hoy la ciudad de Escobar le da la espalda.

My

2741

SICOM
ESTADO DE BS. AS.
CANTON 15201/02
15201/02



101

(Handwritten signature or initials)

3. PREVISIONES HIDRÁULICAS PARA EL PLAN DE SECTOR ZONA Er2, Ec2 y Ep2

Desde el punto de vista hidráulico, el área delimitada para el PLAN DE SECTOR ZONA Er2, Ec2 y Ep2, deberá tener en cuenta lo siguiente:

FASE I. PLAN MAESTRO DE OBRAS HIDRAULICAS.

El drenaje de las aguas pluviales en un área urbana es tradicionalmente acompañado por la construcción de obras a través de las cuales el agua es conducida hacia las superficies de agua más cercanas.

En los últimos años ha habido una creciente preocupación acerca del impacto de las aguas vertidas sobre los cuerpos de agua.

La declaración de Río de Janeiro y la metodología de las Agenda XXI han priorizado la sustentabilidad del ambiente a largo plazo. Como resultado hay una tendencia a mirar los aportes pluviales como un recurso positivo en el ambiente urbano.

Entonces, deberá contemplarse un nuevo enfoque en el diseño del drenaje urbano teniendo en cuenta las consideraciones estéticas, el múltiple uso y la pública aceptación de las soluciones técnicas.

En síntesis, la característica del manejo sustentable de los excedentes hídricos es que los aspectos de cantidad y calidad sean tratados en conjunto y en armonía con el ambiente.

La introducción del concepto de Drenaje Urbano Sustentable tiene entre otros el efecto de resolver los problemas de inundaciones y la contaminación de los vertidos de origen pluvial en forma integrada y en armonía con el ambiente.

La solución no será solamente un problema específico del área de hidrología e hidráulica, sino que es un problema a resolver con una visión interdisciplinaria e integrada.

Los principales preceptos para el diseño de un Plan Hidráulico del Programa, serán:

- Una visión de planeamiento y gestión integrada.
- Planeamiento por cuenca urbana sin considerar los límites geopolíticos e integrado a la planificación urbana y regional.
- Gestión municipal y provincial.

El Plan Director de Drenaje Urbano, contendrá la siguiente estructura básica:

- Concepción: En él se definen los principios, los objetivos, los escenarios, la viabilidad económica y las estrategias.

M/



- Desarrollo: Comprende la definición de las medidas de regulación o medidas no estructurales, las medidas estructurales por cuenca hidrográfica y la evaluación económica de las alternativas.
- Productos: Implementación legal de las medidas no estructurales, el plan de obras (medidas estructurales), el manual de drenaje urbano de la localidad y la propuesta de regulación compatible con el plan director urbano y ambiental en cuanto a la visión sectorial del drenaje urbano.
- Programas: son acciones recomendadas que complementan el plan a mediano y largo plazo para su monitoreo y la realización de estudios adicionales tendientes a recopilar información adicional para futuros ajustes del plan.



FASE II. PREFACTIBILIDAD DE OBRAS HIDRAULICAS.

En esta etapa deberán desarrollarse las tareas que a continuación se citan:

Definición de Cuencas externas.

Evaluación general de los aportes externos.

Identificación la existencia de desagües actuales del entorno y Verificación Hidráulica de ellos.

Propuesta de Tratamiento de los Desagües Externos y posibilidades de adecuación de los mismos.

Propuesta general de obras hidráulicas para el desarrollo de un nuevo conjunto de urbanizaciones y espacios recreativos del Predio.

Identificación de los distintos sectores de aportes a cada uno de los cuerpos receptores sin dimensionado de las obras.

Determinación de la cota de cierre del sector polderizado.

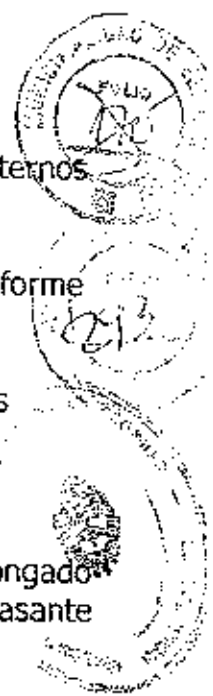
Determinación de la cota de los rellenos extrapolder.

M

Ex

2741

HONORABLE CONCEJO
DELEGADOS DE SAN JUAN
CORPORACION
Bogotá



Análisis de rangos de oscilación de las lagunas o cuerpos de atenuación internos a fin de proponer obras de evacuación y control de niveles.

Verificación de recurrencias para propuesta de cotas de piso habitable conforme a los diversos usos de las nuevas construcciones.

Planteo de una solución general a nivel de anteproyecto que contemple las obras en el entorno del predio y las internas, la cual comprenderá.

Planimetría de Propuesta de Obras.

Perfil longitudinal de las canalizaciones principales a proponer, prolongado hacia aguas abajo para poner en evidencia la continuidad de la rasante propuesta y la capacidad de evacuación.

Ubicación planimétrica de las obras de arte si las hubiere.

Presentación de los Estudios Hidrológicos – Hidráulicos, del cual deberán resultar: los hidrogramas de proyecto,

Niveles, cotas de proyecto, dimensiones de las obras principales

Memoria descriptiva y de cálculo de las obras propuestas.



FASE III. PLAN DE OBRAS HIDRAULICAS PRINCIPALES.

Esta etapa deberán efectuarse los Estudios de Cursos Principales en el entorno de los Predios a desarrollar.

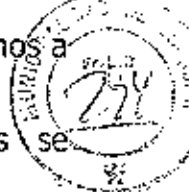
Fase III – 1: Proyecto Ejecutivo de Obras Hidráulicas Principales (Externas y del Entorno), entre ellas:

- Arroyos y Canales.
- Cañadas.
- Prestamos / zanjones de Rutas.

M.
[Signature]

HONORABLE CONSEJO
DELIBERANTE DE ESCUELAS

13261/99
240



- Verificación o Redimensionado de Puentes Actuales
- Planialtimetría de proyecto de obras de Cierre (Polder)
- Perfil longitudinal de las trazas de los Arroyos y Cursos naturales externos a readecuar o a construir.
- Perfiles transversales existentes y proyectados sobre los cuales se computará y tasará el cálculo de los volúmenes de obras.
- Proyecto de detalle de las obras de arte y de cruces, si las hubiere.
- Memoria descriptiva, memoria técnica.
- Cómputos métricos.
- Presupuesto de las Obras.
- Especificaciones técnicas particulares.

Fase III - 2: Anteproyecto de Obras Internas de cada emprendimiento a Desarrollar.

- Estudios Hidrológicos e Hidráulicos para los Desagües Internos de acuerdo al Plan Urbano del Emprendimiento.
- Planialtimetría de anteproyecto de Colectores Troncales.
- Perfil longitudinal de Colectores Troncales.
- Memoria descriptiva, memoria técnica.
- Cómputos métricos

FASE IV. PROYECTO EJECUTIVO DE LOS DESAGUES PLUVIALES INTERNOS DE CADA DESARROLLO.

Se desarrollará en las distintas etapas de avance del desarrollo, conforme las necesidades del mismo.

En sus aspectos normativos, y técnicos deberán cumplirse los requerimientos de las "Normas para la presentación de proyectos de desagües"; aprobadas por Disposición N° 1170 -2 de junio de 1995 - Expediente 2406-90/95. Dirección Provincial de Saneamiento y Obras Hidráulicas - Ministerio de Infraestructura.

21/

2741

PROCESO DE
LIBERACION
COMUNAL
FOLIO 255



NORMAS ESPECIALES

PLAN DE SECTOR

ZONA Er2, Ec2 y Ep2



MUNICIPIO DE ESCOBAR



Noviembre de 2009



M

[Handwritten signature]

2741

NORMAS ESPECIALES DEL
PLAN DE SECTOR ZONA Er2, Ec2 y Ep2
MUNICIPIO DE ESCOBAR



1. GENERALIDADES

- 1.1. Normas:** Las presentes NORMAS ESPECIALES establecidas para el área delimitada por el PLAN DE SECTOR ZONA Er2, Ec2 y Ep2 se ajustan a lo dispuesto en el Plan Estratégico y en el PLAN DE SECTOR ZONA Er2, Ec2 y Ep2 del Municipio Escobar.
- 1.2. Alcances:** Las presentes NORMAS ESPECIALES, primarán por sobre otra ordenanza, plan o reglamento que se le oponga. En caso de existir discrepancias, será el Municipio de Escobar, a través de sus organismos competentes en la materia, quien dilucide las cuestiones de interpretación.

Las disposiciones de las presentes NORMAS ESPECIALES, establecen las normas referentes al uso y ocupación del suelo y alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con la subdivisión y el englobamiento de parcelas, la apertura y ensanche de la vía pública, los usos del suelo, de los edificios, estructuras e instalaciones, el tejido urbano y con todos los aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbano del área delimitada por el PLAN DE SECTOR ZONA Er2, Ec2 y Ep2.

- 1.3. Ámbito de aplicación:** Corresponde al área delimitada por el Río Paraná de las Palmas, Canal Arias, Río Luján y Arroyo Correntino.
- 1.4. Ámbito de vigencia:** Las disposiciones establecidas en las presentes NORMAS ESPECIALES, serán de aplicación a la propiedad privada, pública y de las personas de derecho público, cualquiera fuere la afectación de los bienes.

2. DEFINICIONES

- 2.1. Plan de Sector:** es una intervención urbanística que plantea los lineamientos generales para el ordenamiento urbano de un sector específico de suelo que será recalificado a través de la correspondiente zonificación.
- 2.2. Programa de Actuación Urbanística:** identifica una Zona de Reserva para Ensanche Urbano.
- 2.3. Plan Parcial:** Tiene por objeto desarrollar la delimitación definitiva de los polígonos en Distritos y Subdistritos en cada Barrio o zona del Plan de Sector.

[Handwritten signatures and initials]

- 2.4. Centro Comercial: Complejo comercial integrado por locales minoristas, góndolas y locales de prestación de servicios, con playa de estacionamiento de automóviles, y espacios para carga y descarga.
- 2.5. Paseo de Compras: Local de comercio, esparcimiento y servicios, donde se venden productos de uso personal y para el hogar.
- 2.6. Centro Comercial, de servicios terciarios y de equipamiento: establecimiento comercial destinado a las actividades comerciales minoristas, de servicios terciarios y de equipamiento, organizados bajo una planificación, promoción y administración única y centralizada.

3. SUBDIVISIÓN

3.1. GENERALIDADES

3.1.1. PROPUESTA DE APERTURA DE LA VÍA PÚBLICA Y DEL PARCELAMIENTO.

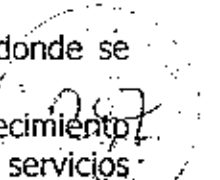
Para llevar adelante las operaciones de subdivisión de los barrios y zonas a localizar en el área delimitada por el PLAN DE SECTOR ZONA Er2, Ec2 y Ep2, el Municipio puede convenir con los propietarios de las parcelas identificadas en el Artículo 1.3. de las Presentes, la traza y apertura de las vías públicas o privadas, de canales y espejos de agua públicos o privados y /o el parcelamiento, de acuerdo a lo dispuesto en estas normas.

3.1.2. SERVICIOS:

Toda propuesta de apertura de vía pública y parcelamiento, deberá cumplir con lo establecido la Ley 8912, Artículo 65º, respecto a la provisión de servicios. El patrocinador del proyecto debe asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales y de asegurar la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de circulación y accesos, de parquizar y arbolar el área en toda su extensión y de materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.

Servicios esenciales:

- 3.1.2.1. **Agua:** Deberá asegurarse el suministro para consumo humano en la cantidad y calidad necesaria, a fin de satisfacer los requerimientos máximos previsibles, calculados en base a la población tope estimada para la zona. Deberá garantizarse también la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común.



M/

2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13201100
FOLIO Nº: 294



3.1.2.2. Cloacas: se exigirá cuando las napas puedan contaminarse fácilmente como consecuencia de las particulares características del suelo o de la concentración de viviendas en un determinado sector.

3.1.2.3. Energía eléctrica: Se exigirá para las viviendas, locales de uso común y vías de circulación.

3.1.2.4. Eliminación de residuos: Deberá utilizarse un sistema de eliminación de residuos que no provoque efectos secundarios perniciosos (humos, olores, proliferación de roedores, etc).

3.1.3. CESIONES:

Toda propuesta de parcelamiento deberá cumplir con lo establecido por la Ley 8912/77 respecto a las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, según los mínimos que a continuación se indican:

De acuerdo a la población estimada por barrio o zona:

Población estimada en cantidad de habitantes	Áreas verdes	RESERVA DE USO PÚBLICO
hasta 2.000	3,5 m2/hab.	1 m2/háb.
de 2001 a 3.000	4 m2/hab.	1 m2/hab.
de 3.001 a 4.000	4,5 m2/hab.	1 m2/hab.
de 4.001 a 5.000	5 m2/hab.	1,5 m2/hab.
más de 5.000	6 m2/hab.	2 m2/hab.

Para establecer la cantidad de habitantes por zona, se tomará como base un mínimo de 4 habitantes por lote de vivienda unifamiliar y 3 habitantes por unidad en vivienda colectiva.

3.1.4. CALLES:

Dentro del ordenamiento de los nuevos desarrollos extraurbanos, se tendrá en cuenta para el tratamiento de calles y accesos, lo establecido en el Parágrafo 2.2. del Artículo 65º de la 8912/77, Inciso 2:

Tratamiento de calles y accesos;

M/

2741

HONORABLE CONCEJO
DEUSUFRANTE DEL MUNICIPIO
CORRESPONDIENTE 1326109
FOLIO N° 295



1. Se exigirá la pavimentación de la vía de circulación que una el acceso principal con las instalaciones centrales de la zona con una capacidad soporte de cinco mil (5.000) kilogramos por eje. Las vías de circulación secundaria deberán ser mejoradas con materiales o productos que en cada caso acepte el municipio.
2. El acceso que vincule al barrio con una vía externa pavimentada deberá ser tratado de modo que garantice su uso en cualquier circunstancia.
3. Forestación: La franja perimetral deberá arbolarse en su borde lindero a la zona o barrio.

También se tendrá en consideración, lo establecido en el Inciso 3, del mismo Artículo 65º, evaluándose oportunamente con las autoridades municipales, si esa franja deberá cederse al uso público.

Artículo 65º, inciso 3: Deberá cederse una franja perimetral de ancho no inferior a siete cincuenta (7,50 m) metros con destino a vía de circulación. Dicha franja se ampliará cuando el municipio lo estime necesario. No se exigirá la cesión en los sectores del predio que tengan resuelta la circulación perimetral. Mientras la comuna no exija que dicha franja sea librada al uso público, la misma podrá ser utilizada por la zona.

Respecto a las dimensiones de las redes viales, se preverá que las mismas den cumplimiento al inciso d) del Artículo 66º, de la Ley 8912/77 que establece las dimensiones mínimas de las redes viales, según lo siguiente:

Red de circulación interna: Deberá proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz. Las calles principales tendrán un ancho mínimo de quince (15) metros y las secundarias y las sin salida once (11) metros. En estas últimas el "cú de sac" deberá tener un diámetro de veinticinco (25) metros como mínimo.

3.2. PARCELAMIENTO

3.2.1 DIMENSIONES MÍNIMAS: Toda parcela producto de una subdivisión, deberá tener una superficie mínima de 600 m² y un lado mínimo de 15 metros.

3.2.1. DE LAS PARCELAS: Todas las parcelas deben tener acceso desde la vía pública, semipública o privada del barrio o zona.

3.2.2. Al momento de la presentación del Plano de Subdivisión de los terrenos incluidos en el PLAN DE SECTOR ZONA Er2, Ec2 y Ep2 y la presente

[Handwritten signature]

normativa, se admitirán modificaciones en el trazado interior de los barrios o zonas, siempre y cuando cuenten con la **aprobación municipal** y no difieran en más o en menos, en un 20 % las proporciones previstas en estas Normas Especiales para los deslindes entre las zonas y barrios, espejos de agua, verdes públicos y redes viales. No será de aplicación a la reducción de superficie de las parcelas mínimas ni a los indicadores urbanísticos de cada distrito (FOS, FOT, alturas máximas, retiros mínimos). En el caso que las mencionadas modificaciones, afecten la cantidad de habitantes previstas por la presente para cada zona, se deberán ajustar las cesiones de áreas verdes y espacios públicos de acuerdo a lo establecido en el Artículo 3.1.3. Cesiones de la Presente.

4. NORMAS GENERALES DE TEJIDO URBANO

4.1. ESPECIFICACIONES GENERALES

- 4.1.1. El tejido conformado por los edificios a construir, será regulado por el tejido establecido para cada Zona o Subzona de la Presente.
- 4.1.2. Las alturas consideradas para las edificaciones a construir según la Presente, se medirán por encima de la cota de piso habitable.
- 4.1.3. Por sobre la H máxima definida en la Presente, sólo podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos, conductos, tanques de distribución de agua, sala de máquinas, cajas de escalera, chimeneas, parrillas, pérgolas sin cerramiento y parapetos de azotea. Las azoteas podrán ser accesibles.
- 4.1.4. En la zona de retiros, se admiten construcciones habitables hasta un plano horizontal ubicado a no más de 3,50 m del terreno, en tanto no se supere un máximo equivalente al 5% de la superficie de la parcela. Estas construcciones podrán localizarse dentro del área definida por los retiros mínimos obligatorios de cada parcela (Esto corresponde a quinchos, vestuarios, depósitos de elementos de jardín, etc.)
- 4.1.5. En caso de techos inclinados, la altura máxima se tomará desde el nivel de suelo, hasta el baricentro del polígono formado por las líneas de máxima pendiente de la cubierta y el plano de arranque de ésta.
- 4.1.6. La superficie máxima de la proyección horizontal de las construcciones en planta baja, deberá respetar el FOS de cada parcela. Esta superficie deberá quedar inscrita en el área determinada por los retiros mínimos obligatorios especificados en la Presente para cada distrito y/o en la aplicación de las presentes "Normas Generales de Tejido Urbano".
- 4.1.7. Cuando se proyecten viviendas aisladas, la distancia de cada una de ellas al eje divisorio, no podrá ser inferior a tres metros.
- 4.1.8. **Retiros laterales:** Para las construcciones de perímetro libre, el retiro del eje divisorio de predios será de 3 m. de ambos lados. Sobre uno de los retiros laterales (el propietario podrá optar por uno de ellos) y sólo sobre la planta baja, podrán construirse pérgolas, cobertizos, galerías o cocheras sin cerramientos laterales, retirados a 0,30 metros del eje divisorio. En caso de techos inclinados, los aleros deben estar retirados

2741

13261/09
297



0,30 metros de la línea divisoria del predio; si la pendiente es hacia el vecino, debe llevar una canaleta en el final del alero, como desagüe pluvial y la altura del arranque del techo no puede superar los 3 metros; siendo la altura máxima de 3,40 metros al baricentro medido desde el nivel de piso de la galería. El otro de los retiros deberá estar totalmente libre de construcción. En los casos que corresponda, en los lotes perimetrales que posean calle de vigilancia, se podrá dejar un retiro mínimo 1,50 metros sólo al lateral que da a la calle de vigilancia y a dicho retiro no se podrán ventilar locales de primera categoría.

4.1.9. Retiros de frente y fondo: La edificación deberá dejar totalmente libre de su construcción, una franja mínima de 3 metros al frente, y para la línea de fondo deberá aplicarse la siguiente fórmula: $(L-20) \times 0,5$ siendo L la profundidad del lote. No debiendo ser nunca menor de 3 metros. Estos valores son mínimos, prevalecen sobre los mismos, los establecidos para cada distrito o subdistrito. Sobre los retiros de frente y fondo se podrán construir balcones en voladizo sin cerramientos laterales y sin exceder los 0,70 m. sobre el retiro. En los lotes sobre esquinas, se tomará como frente, la calle que el propietario elija como tal; la otra calle se tomará como lateral de lote, quedando ésta bajo la reglamentación de retiro lateral pudiendo colocar el cerco perimetral sobre la línea municipal lateral, dejando los primeros 3 metros que tocan con la línea municipal del frente sin cerco.

Los Retiros de frente, podrán contar con recova (circulación pública cubierta) en los distritos que así lo establezcan.

4.1.10. Retiro de lotes sobre espejos de agua: Los taludes contra el lago deberán mantenerse con la pendiente existente hasta el retiro de 3 metros de forma que la costa del lago presente un frente uniforme. Está permitida la construcción de muelles sobre los espejos de agua. Se permite expresamente la construcción de muelles en común entre dos unidades.

4.1.11. Pileta de natación: Podrán ubicarse en cualquier lugar del terreno siempre y cuando guarden una distancia mínima de 1,50 metros medidos desde el espejo de agua de las mismas a los ejes medianeros o a la línea de fondo. En caso de lotes con fondo a los espejos de agua comunes, la distancia mínima a los mismos será de 5 metros.

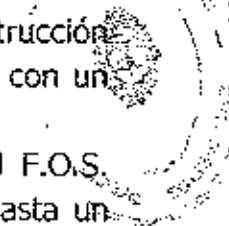
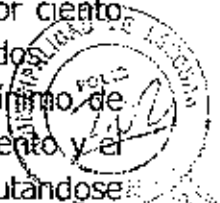
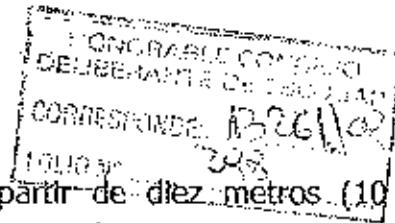
4.1.12. Se considera también como Espacio Urbano a los fines de esta norma al conformado por los espejos de agua comunes.

4.1.13. Las parcelas producto de la subdivisión, no podrán ser inferiores a 600 m².

4.1.14. En aquellos distritos que establezcan en su normativa un FOT básico, se podrán establecer, incrementos o premios que en conjunto no podrán superar el setenta (70) por ciento de los valores máximos mencionados según la siguiente discriminación:

M

2741



- a) Por ancho de parcela: a partir de diez metros (10 m.), en forma proporcional y hasta un incremento máximo del veinticinco (25) por ciento del F.O.T. Para nuevas parcelas a partir de los anchos mínimos exigidos.
- b) Por edificación separada de ejes divisores laterales, con un mínimo de cuatro metros (4 m.), se incrementará el F.O.T. entre el (10) por ciento y el quince (15) por ciento por cada eje divisorio como máximo, computándose hasta un treinta (30) por ciento en total.
- c) Por edificación retirada voluntariamente de la línea de construcción establecida, a razón de tres (3) por ciento por cada metro de retiro, con un máximo de quince (15) por ciento.
- d) Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del F.O.S. máximo establecido para cada caso, proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo del F.O.T. en un diez (10) por ciento.
- e) Por espacio libre público existente al frente, medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio, cero cinco (0,5) por ciento por cada metro, a partir de los diez (10) metros y con un máximo del diez (10) por ciento.

La cantidad de personas que aloje cada edificio podrá aumentarse de acuerdo a los incrementos que en cada caso corresponda.

4.1.15. A los efectos de la aplicación de la Presente, se considerará como Línea Divisoria de Espejos de Agua, a la línea de deslinder entre una parcela y un espejo de agua.

5. USOS

5.1. NORMAS GENERALES DE USOS DEL SUELO

- 6.3.7.** Los usos consignados en cada Zona, en lo referente a los requerimientos de carga y descarga y estacionamiento, se regirán por las disposiciones generales establecidas para los distintos usos por el Código de Planeamiento Urbano del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, (Ley Nº449-2000).
- 5.1.2** Se admite la localización de los Usos Cuartel de Bomberos y Policía (Comisaría) en una localización a convenir con las Autoridades Municipales.
- 5.1.3** No podrán otorgarse permisos para ejercer la venta ambulante (venta en la vía pública Ambulante por cuenta propia), dentro del perímetro de los barrios o zonas, salvo autorización expresa de las administraciones o consorcios de cada uno.

M/

2741

Son zonas destinadas a la localización de vivienda individual

1326/09
242



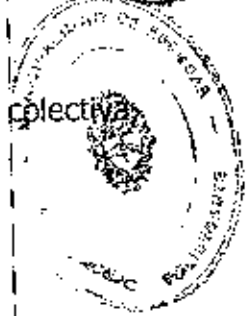
ZONA 1b. ÁREA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA Y/O BAJA

Son zonas destinadas a la localización de usos residenciales (vivienda, hotel, etc.) de densidad media, que admite oficinas comerciales y administrativas usos compatibles con la residencia.



ZONA 1c. ÁREA RESIDENCIAL MIXTA

Son zonas destinadas a la localización de usos residenciales (vivienda colectiva, hotel, con usos mixtos.



ZONA 2. ÁREA COMPLEMENTARIA DE USO MIXTO:

Se denomina como Z2 a las zonas complementarias destinadas a usos comerciales; Residenciales, de Equipamiento Administrativo, Educativo, Sanitario, Asistencial, Cultural y de Esparcimiento; y de Servicios Terciarios. Son Zonas aptas para la localización de Grandes Superficies Comerciales (como por ejemplo: Supermercado, Centro Comercial, de servicios terciarios y de equipamiento; Paseo de Compras; Centro Comercial; etc.) sin restricción de superficies, independientemente de la población del Partido.

Se subdivide en dos:

ZONA 2a. ÁREA COMPLEMENTARIA DE USO MIXTO DE ESCALA LOCAL

ZONA 2b. ÁREA COMPLEMENTARIA DE USO MIXTO DE ESCALA URBANA

ZONA 3. ÁREA COMERCIAL Y DE SERVICIOS TERCIARIOS

Es la zona destinada a la localización del uso comercial, residencial (vivienda, hotel, etc.) recreativo, de Equipamiento y de servicios terciarios (oficinas comerciales y administrativas, entre otros), de densidad media.

ZONA 4. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

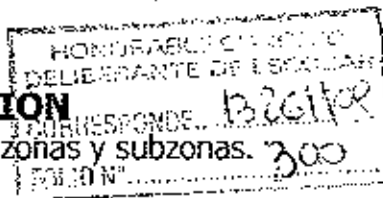
Es la zona destinada a la localización del uso equipamiento deportivo y las instalaciones para el uso y comodidad de los usuarios.

ZONA 5. EQUIPAMIENTO RECREATIVO ZONAS VERDES

Corresponde a áreas destinadas a espacios verdes públicos y parquización de uso público.

ZONA 6. EQUIPAMIENTO RECREATIVO- ESPEJOS DE AGUA

M/



7. DISTRITOS DE ZONIFICACION

Se subdividió el área de intervención en zonas y subzonas. 300

7.1. NOMENCLATURA Y DELIMITACIÓN DE LOS DISTRITOS

7.1.1. NOMENCLATURA: La nomenclatura utilizada ha sido elegida con el fin de agilizar la comprensión de las normas.

Cada zona está designada en primer término por un número, que expresa la característica dominante de la zona según los usos permitidos. Así por ejemplo:

- **ZONA 1: ÁREA RESIDENCIAL** Se subdivide en 3:
 - Zona 1a. Área Residencial Exclusiva de densidad Baja**
 - Zona 1b. Área Residencial de densidad Media y /o Baja**
 - Zona 1c. Área Residencial mixta**
- **Zona 2. Área Complementaria de Uso Mixto:**
Comercial, residencial, de Equipamiento: Administrativo, Educativo, Sanitario, Asistencial, Cultural y de esparcimiento y de Servicios Terciarios
Se subdivide en dos:
 - **Zona 2a. Área Complementaria de Uso Mixto de escala local**
 - **Zona 2b. Área Complementaria de Uso Mixto de escala urbana**
- **Zona 3. Área Comercial y de Servicios Terciarios**
- **Zona 4. Equipamiento Deportivo**
- **Zona 5. Equipamiento Recreativo Zonas verdes**
- **Zona 6. Equipamiento Recreativo- Espejos de Agua.**
- **Zona 7. Grandes Equipamientos**

La letra subíndice colocada a continuación de la zona, está destinada a señalar una condición particular del tejido urbano o de los usos entre dos zonas que poseen las demás características similares.

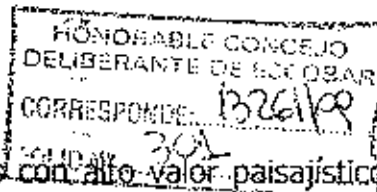
7.1.2. DISTRITOS Y SUBDISTRITOS

ZONA 1: ÁREA RESIDENCIAL

ZONA 1a. RESIDENCIAL EXCLUSIVA DE DENSIDAD BAJA

M.

[Handwritten signature]



Es la zona destinada a canales y lagunas con alto valor paisajístico. Pueden contar con usos admitidos de equipamiento recreativo vinculado con el agua en los barrios o zonas que así lo especifiquen dentro de los usos permitidos.

ZONA 7. GRANDES EQUIPAMIENTOS

Es la zona destinada a la localización de usos singulares, que por sus características requieren terrenos de gran superficie y normas particularizadas para cada actividad.

7.2. DELIMITACIÓN: El Plano de Zonificación, con los presentes Distritos de Zonificación, deberá ser presentado al Municipio para su aprobación.

7.3. NORMAS ESPECIALES PARA CADA DISTRITO

7.3.1. ZONA 1: RESIDENCIAL

7.3.1.1. ZONA 1a. ÁREA RESIDENCIAL EXCLUSIVA DE DENSIDAD BAJA

- 1) **Carácter:** Zona destinada al uso Residencial de densidad baja
- 2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación
- 3) **Usos permitidos:** Vivienda Individual
- 4) **Tipología edilicia:** Se admiten edificios de perímetro libre y de perímetro semilibre.
- 5) **Lote mínimo:** 600 metros

Disposiciones particulares

Tejido:

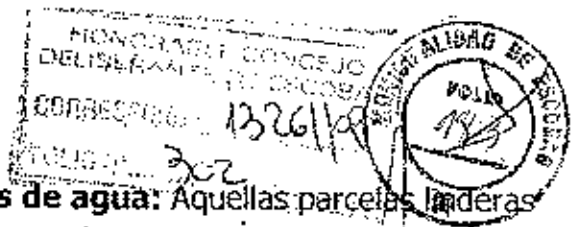
a) **Altura máxima:** La edificación deberá respetar una altura máxima igual a 9 metros por encima de la cota mínima de piso habitable. Por encima, sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, tanques, salas de máquinas, conductos y balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente. Las terrazas podrán ser accesibles.

b) Retiros Mínimos:

Retiro de frente: 3 metros

Retiro de Línea Divisoria de Predios: un retiro de 3 metros para perímetro semilibre y en los edificios de perímetro libre se deberá retirar 3 metros de cada lado.

NY



Retiro de Línea Divisoria de Espejos de agua: Aquellas parcelas linderas a Espejos de Agua deberán dejar un Retiro Mínimo de 5 metros.

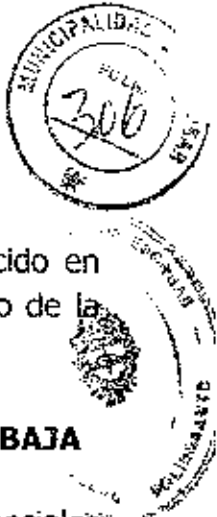
Retiro de fondo: 6 metros

c) **FOT:** 0,6

d) **FOS:** 0,4

Disposiciones particulares:

Deberá preverse el uso estacionamiento deberá respetar lo establecido en "retiros laterales" definidos en las normas generales de tejido urbano de la presente.



7.3.1.2. ZONA 1b. AREA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA Y/O BAJA

1) Carácter: Son zonas destinadas a la localización de usos residenciales (vivienda individual, vivienda colectiva, hotel, etc) de densidad media y/o baja, que admite oficinas comerciales y administrativas y usos compatibles con la residencia.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación

3) Usos permitidos: Vivienda individual y colectiva, hotel, residencias para gente mayor y usos recreativos con todos aquellos usos requeridos por la actividad principal (estacionamiento, spa, salón de belleza, peluquería, etc.); y usos comerciales y de servicios terciarios compatibles con el uso residencial, como por ejemplo oficinas comerciales y administrativas, restaurantes, bares, etc.

4) Tipología edilicia: Se admiten todas las tipologías edilicias

Disposiciones Particulares

Basamento

a) **Altura máxima:** 7 metros por encima de la cota de piso habitable.

b) **Área edificable:** Podrá ocupar la superficie definida por los Retiros Mínimos Obligatorios, salvo las limitaciones de FOS establecidas para éste Distrito.

c) **Retiros Mínimos:**

Retiro de frente 4 metros

Retiro de LDP: 3 metros

Retiro de Línea Divisoria de Espejos de agua: 5 metros.

Retiro mínimo de fondo: 6 metros

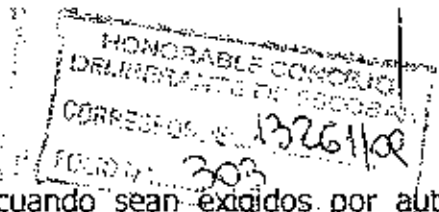
Edificios de perímetro libre, entre medianeras y semilibre:

a) **Altura máxima:** La edificación deberá respetar una altura máxima de 21 metros por encima de la cota de piso habitable. Por sobre la altura máxima, sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, tanques, salas de máquina, conductos y

W

G

2741



balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente o la compensación de un techo inclinado. Las terrazas podrán ser accesibles.

b) Retiros Mínimos:

Línea Municipal de Edificación: el retiro obligatorio será de 4 metros de la Línea Municipal

Retiro de LDP: 6 metros

Retiro de Línea Divisoria de Espejos de agua: 10 metros.

Retiro de fondo: 6 metros

c) FOT básico: 1,8

Se admitirán variaciones de FOT de acuerdo a lo establecido en el Artículo 4.1.14. de las Normas Generales de Tejido de la Presente

d) FOS: 0,5

e) Dimensiones mínimas de los lotes:

La tipología de perímetro libre, tendrá un lote mínimo de 600m² con un lado mínimo de 15 metros, los lotes podrán ser mayores pero no menores ni en superficie ni en ancho para esa tipología.

La tipología de **viviendas apareadas o entre medianeras,** podrá tener un lote mínimo de 600 metros cuadrados y 15 metros de lado mínimo, con hasta dos viviendas por lote.

La tipología de **perímetro semi-libre,** en edificios de propiedad horizontal, tendrá un lote mínimo de 15 metros de ancho, con una superficie mínima de 600 m².

Al momento de la presentación de la Subdivisión parcelaria de las zonas de densidad media, el propietario deberá ajustar las dimensiones de los lotes en función de la tipología edilicia que se proponga para cada uno de las zonas.

Observaciones:

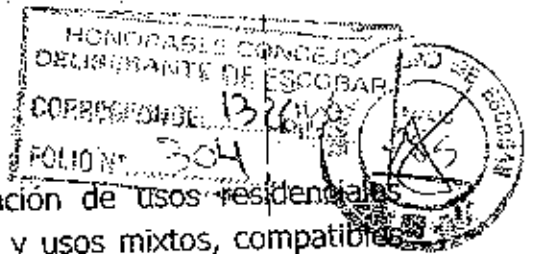
El estacionamiento requerido para los usos a localizar, podrá cumplimentarse en los subsuelos con ocupación total de la parcela. Por encima de los subsuelos, el estacionamiento deberá respetar lo establecido en "retiros laterales" definidos en las normas generales de tejido urbano de la Presente.

Los retiros de frente podrán contar con recova.

7.3.1.3. ZONA 1c. AREA RESIDENCIAL MIXTA

M

2741



- 1) **Carácter:** Son zonas destinadas a la localización de usos residenciales (vivienda individual, vivienda colectiva, hotel, etc.) y usos mixtos, compatibles con la vivienda de densidad media alta.
- 2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación
- 3) **Usos permitidos:** Vivienda, residencias para gente mayor, hotel con centro de convenciones, usos recreativos; usos comerciales, administrativos, de Equipamiento y de servicios terciarios (como por ejemplo oficinas comerciales administrativas, estaciones de servicio, gastronomía, etc.). Los usos mencionados podrán contar con todos aquellos usos requeridos por la actividad principal (estacionamiento, spa, salón de belleza, peluquería, gastronomía, emergencias médicas, etc.)
- 4) **Tipología edilicia:** Se admiten todas las tipologías edilicias y sus combinaciones.
- 5) **Dimensiones mínimas de los lotes:** 600m² con lado mínimo de 15 metros

Disposiciones Particulares

Basamento

- a) **Altura máxima:** 7 metros por encima de la cota de piso habitable. Las terrazas podrán ser accesibles.
- b) **Área edificable:** Podrá ocupar la superficie definida por los Retiros Mínimos de frente, de fondo y las Líneas Divisorias de Predios, salvo las limitaciones de FOS establecidas para éste Distrito. Las terrazas podrán ser accesibles.
- c) **Retiros Mínimos:**
 - Retiro de frente** 3 metros
 - Retiro de LDP:** 3 metros
 - Retiro de Línea Divisoria de Espejos de agua:** 5 metros.
 - Retiro de fondo:** 6 metros

Edificios de perímetro libre, entre medianeras y semilibre:

- b) **Altura máxima:** La edificación deberá respetar una altura máxima de 21 metros por encima de la cota mínima de piso habitable. Por sobre la altura máxima, se podrá construir un piso más retirado 3 metros de la línea de edificación. Por encima de los 24 metros, sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, tanques, salas de máquina, conductos y balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente o la compensación de un techo inclinado. Las terrazas podrán ser accesibles.

b) Retiros Mínimos:

Handwritten signatures and initials.

Línea Municipal de Edificación: 2741 3 metros

Retiro de LDP: 6 metros en edificios de perímetro semilibre y 3 metros por el lado en edificios de perímetro libre

Retiro de Línea Divisoria de Espejos de agua: 10 metros

Retiro de fondo: 6 metros

c) FOT básico: 1,8

Se admitirán variaciones de FOT de acuerdo a lo establecido en el Artículo 4.1.14. de las Normas Generales de Tejido de la Presente

d) FOS: 0.5

Observaciones:

El estacionamiento requerido para los usos a localizar, podrá cumplimentarse en los subsuelos con ocupación total de la parcela. Por encima de los subsuelos, el estacionamiento deberá respetar los "retiros laterales" establecidos en las Normas Generales de la Presente. Los retiros de frente podrán contar con recova.

7.3.2. ZONA 2. AREA COMPLEMENTARIA DE USO MIXTO

7.3.2.1. ZONA 2a. ÁREA COMPLEMENTARIA DE USO MIXTO DE ESCALA LOCAL

1) **Carácter:** Zona destinada a la localización de usos comerciales; residenciales, de Equipamiento Administrativo, Educativo, Deportivo, Sanitario, Asistencial, Cultural, Recreativo y de Esparcimiento; y de Servicios Terciarios (como por ejemplo Oficinas comerciales y administrativas, entre otros). Son Zonas aptas para la localización de Grandes Superficies Comerciales y Cadenas de Distribución sin restricción de superficies, independientemente de la población del Partido.

2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación

3) **Usos permitidos:** Usos administrativos, residenciales, comerciales (incluyendo Grandes Superficies Comerciales tales como: Supermercado; Centro Comercial, de servicios terciarios y de equipamiento; Paseo de Compras; Centro Comercial, Ferias, etc., sin restricción de superficie, independientemente de la población del Partido), financieros, institucionales, Hotelería y de servicios terciarios (como por ejemplo oficinas comerciales y administrativas) y usos de equipamiento **Del rubro Sanidad:** los usos Clínica, Sanatorio, Maternidad e Institutos, y **Del rubro Educación:** Establecimientos Educativos Nivel Inicial, Nivel Primario, Nivel Medio, Secundario, terciario y universitario, Asistenciales:

Guardería infantil, Residencia de ancianos, de Equipamiento Cultural

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR

CORRESPONDE: 1326/10

FOLIO N° 305

18/10

309

ADMINISTRACIÓN DE ESCOBAR

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO



[Handwritten signature]

682



Recreativo: Cines, Teatros, Salón de fiestas, Salón de convenciones, Salas de Juegos, Predios Feriales, etc) y de **Servicios Terciarios**: además de oficinas comerciales y administrativas, Estudios y consultorios profesionales, Copias, fotocopias, reproducciones, fotografía, Banco, Agencias comerciales, Alquiler de películas, Salón de Belleza, Spa, Peluquería,. **Del Agrupamiento Industria** se permitirán los usos Elaboración de Helados con venta al público, Elaboración de productos de panadería con venta directa al público, Elaboración de Pastas Alimenticias Frescas, Fabricación de masas y demás productos de pastelería, sándwiches. Cocción de productos de panadería cuando se reciba la masa ya elaborada. Reparación de calzado y artículos de marroquinería, Reparación de artículos eléctricos de uso doméstico, Reparación de bicicletas y triciclos y Lavado y limpieza de artículos de tela, cuero y/o de piel, incluso limpieza en seco, entre otros.

Estaciones de Servicio, Lavadero de autos, estaciones terminales de transporte de pasajeros de corta, media y larga distancia.

4) Lote mínimo: 600m²

5) Tipología edilicia: Se admiten basamentos y edificios de perímetro libre.

Disposiciones Particulares:

Basamento

a) **Área edificable:** Podrá ocupar la superficie definida por los Retiros Mínimos de frente, de fondo y las Líneas Divisorias de Predios, salvo las limitaciones de FOS establecidas para éste Distrito.

b) Retiros Mínimos:

Retiro de frente: 3 metros

Retiro de Línea Divisoria de Predios: 3 metros

Retiro de fondo: 6 metros

Retiro de espejos de agua: 5 metros

Edificios de perímetro libre

a) **Altura máxima:** La edificación deberá respetar una altura máxima de 36 metros por encima de la cota de piso habitable. Por sobre la altura máxima, sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, tanques, salas de máquina, conductos y balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente. Las terrazas podrán ser accesibles.

b) Retiros Mínimos:

Línea Municipal de Edificación: el retiro obligatorio será de 3 metros

Retiro de Línea Divisoria de Predios: 3 metros

M
(A)

2741

HONORABLE OFICIO DEL
DELIBERANTE DE ESCORAR
CORRESPONDE 1326/00
FOLIO N° 307



Retiro de fondo: 6 metros

Retiro de espejos de agua: 5 metros

FOLIO N° 307
M.E. - G.A.M.I.

6) FOT básico: 2

a. Se admitirán variaciones de FOT de acuerdo a lo establecido en el Artículo 4.1.14. de las Normas Generales de Tejido de la Presente

7) FOS: 0,6

Observaciones: El estacionamiento requerido para los usos a localizar, podrá cumplimentarse en los subsuelos con ocupación total de la parcela. Por encima de los subsuelos, el estacionamiento deberá respetar lo establecido en "retiros laterales" definidos en las normas generales de tejido urbano de la Presente. Los retiros de frente podrán contar con recova

7.3.2.2. ZONA 2b. ÁREA COMPLEMENTARIA DE USO MIXTO DE ESCALA URBANA



1) Carácter: Zona destinada a la localización de usos comerciales; residenciales, de Equipamiento Administrativo, Educativo, Deportivo, Sanitario, Asistencial, Cultural, Recreativo y de Esparcimiento; y de Servicios Terciarios (como por ejemplo Oficinas comerciales y administrativas, entre otros). Son Zonas aptas para la localización de Grandes Superficies Comerciales y Cadenas de Distribución sin restricción de superficies, independientemente de la población del Partido.

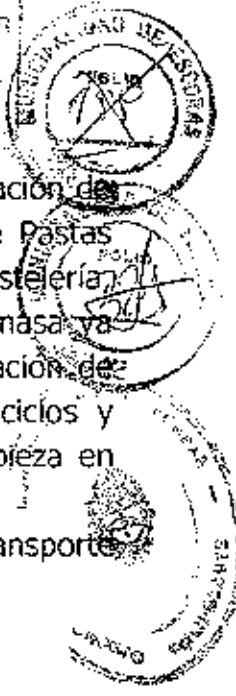
2) Delimitación: Según Plano de Zonificación

3) Usos permitidos: Usos, administrativos, residenciales comerciales (incluyendo Grandes Superficies Comerciales tales como: Supermercado; Centro Comercial, de servicios terciarios y de equipamiento; Paseo de Compras; Centro Comercial, Ferias, etc., sin restricción de superficie, independientemente de la población del Partido), financieros, institucionales, Hotelería y de servicios terciarios (como por ejemplo oficinas comerciales y administrativas) y usos de equipamiento **Del rubro Sanidad:** los usos Clínica, Sanatorio, Maternidad e Institutos, y **Del rubro Educación:** Establecimientos Educativos Nivel Inicial, Nivel Primario, Nivel Medio, Secundario, terciario y universitario, Asistenciales: Guardería infantil, Residencia de ancianos, de Equipamiento Cultural Recreativo: Cines, Teatros, Salón de fiestas, Salón de convenciones, Salas de Juegos, Predios Feriales, etc) y **de Servicios Terciarios:** además de oficinas comerciales y administrativas, Estudios y consultorios profesionales, Copias, fotocopias, reproducciones, fotografía, Banco, Agencias comerciales, Alquiler de películas, Salón de Belleza, Spa, Peluquería. **Del Agrupamiento Industria se**

m/
[Handwritten signature]

FOLIO N° 312 VOLS
M.E. - S.A.M. 274

DELIBERACION N° ESCOBAN
CORRESPONDIENTE 1326/08
FOLIO N° 308



permitirán los usos Elaboración de Helados con venta al público, Elaboración de productos de panadería con venta directa al público, Elaboración de Pastas Alimenticias Frescas, Fabricación de masas y demás productos de pastelería, sándwiches. Cocción de productos de panadería cuando se reciba la masa ya elaborada. Reparación de calzado y artículos de marroquinería, Reparación de artículos eléctricos de uso doméstico, Reparación de bicicletas y triciclos y Lavado y limpieza de artículos de tela, cuero y/o de piel, incluso limpieza en seco, entre otros.

Estaciones de Servicio, Lavadero de autos, estaciones terminales de transporte de pasajeros de corta, media y larga distancia.

4) Lote mínimo: 500m²

5) Tipología edilicia: Se admiten basamentos y edificios de perímetro libre y semilibre

Disposiciones Particulares:

a) Área edificable: Podrá ocupar la superficie definida por los Retiros Mínimos de frente, de fondo y las Líneas Divisorias de Predios, salvo las limitaciones de FOS establecidas para éste Distrito.

b) Retiros Mínimos:

Retiro de frente: 3 metros

Retiro de Línea Divisoria de Predios: 3 metros

Retiro de fondo: 6 metros

Retiro de espejos de agua: 5 metros

c) Altura máxima: La edificación deberá cumplir con lo siguiente: La relación R entre la altura (h) del paramento de la fachada principal, tomado sobre Línea Oficial y la distancia (d) desde la misma al eje de la calle será:

$$R = h/d = 3,5$$

Por sobre la altura máxima, se podrá construir un piso más retirado 3 metros de la línea de edificación.

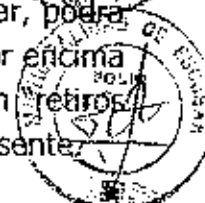
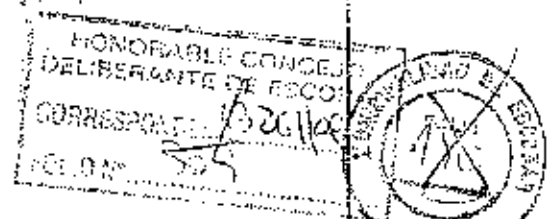
Por encima del mencionado retiro, sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, tanques, salas de máquina, conductos y balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente o la compensación de un techo inclinado. Las terrazas podrán ser accesibles.

d) FOT básico: 2,5

Se admitirán variaciones de FOT de acuerdo a lo establecido en el Artículo 4.1.14. de las Normas Generales de Tejido de la Presente

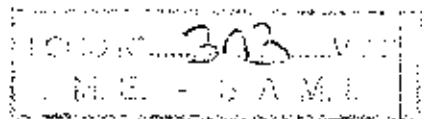
M/

2741



e) FOS: 0,6

Observaciones: El estacionamiento requerido para los usos a localizar, podrá cumplimentarse en los subsuelos con ocupación total de la parcela. Por encima de los subsuelos, el estacionamiento deberá respetar lo establecido en "retiros laterales" definidos en las normas generales de tejido urbano de la Presente. Los retiros de frente podrán contar con recova



7.3.3. ZONA 3. ÁREA COMERCIAL Y DE SERVICIOS TERCIARIOS

1) Carácter: Zona destinada a la focalización de usos comerciales, residenciales y de servicios terciarios recreativos (como por ejemplo oficinas comerciales y administrativas) y usos Recreativos y de Equipamiento, de densidad media.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación

3) Usos permitidos: Comercio minorista, Hotel, Residencia, servicios terciarios: Oficinas comerciales y administrativas, Alimentación en general, restaurante, grill, bar, pizzería, café, cervecería, heladería, lácteos, Salón de belleza, spa, Salón de fiestas, y Equipamiento Cultural y recreativo: Cines, Teatros, Salón de convenciones, auditorios, museos, exposiciones de arte etc.

Del Agrupamiento Industria se permitirán los usos Elaboración de Helados con venta al público, Elaboración de productos de panadería con venta directa al público, Elaboración de Pastas Alimenticias Frescas, Fabricación de masas y demás productos de pastelería, sándwiches. Cocción de productos de panadería cuando se reciba la masa ya elaborada. Reparación de calzado y artículos de marroquinería, Reparación de artículos eléctricos de uso doméstico, Reparación de bicicletas y triciclos y Lavado y limpieza de artículos de tela, cuero y/o de piel, incluso limpieza en seco, etc.

4) Tipología edilicia: Basamentos, Edificio de perímetro libre

5) Lote mínimo: 600 m² con lado mínimo 15 metros

Disposiciones Particulares

Basamento y edificio entre medianeras

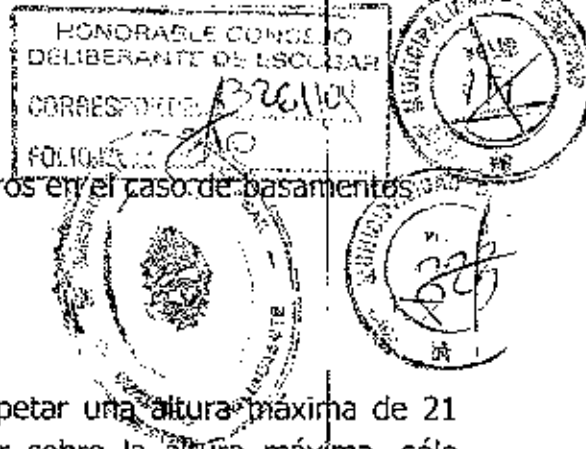
a) **Altura máxima:** 7 metros por encima de la cota de piso habitable.

b) **Área edificable:** Podrá ocupar la superficie definida por los Retiros Mínimos Obligatorios, salvo las limitaciones de FOS establecidas para éste Distrito.

c) **Retiros Mínimos:**

M

2741



Retiro de frente 3 metros

Retiro de Línea Divisoria de Predios: 3 metros en el caso de basamentos

Retiro de Línea Espejos de agua: 3 metros

Retiro de fondo: 6 metros

Edificios de perímetro libre

a) Altura máxima: La edificación deberá respetar una altura máxima de 21 metros por encima de la cota de parcela. Por sobre la altura máxima, sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, tanques, salas de máquina, conductos y balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente. Las terrazas podrán ser accesibles.

b) Retiros Mínimos:

Retiro de frente: 3 metros

Retiro de Línea Divisoria de Predios: 6 metros

Retiro de espejos de agua: 5 metros

Retiro de fondo: 6 metros

c) FOT básico: 2

Se admitirán variaciones de FOT de acuerdo a lo establecido en el Artículo 4.1.14. de las Normas Generales de Tejido de la Presente.

Los valores de FOT máximo obtenidos como producto de la aplicación del Artículo 4.1.14. de las Normas de Tejido de la Presente, no podrán superar un FOT Máximo de 3.

d) FOS: 0,6

Observaciones: El estacionamiento requerido para los usos a localizar, podrá cumplimentarse en los subsuelos con ocupación total de la parcela. Por encima de los subsuelos, el estacionamiento deberá respetar los "retiros laterales" establecidos en las Normas Generales de la Presente.

Los retiros de frente podrán contar con recova

7.3.4. ZONA 4: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

1) Carácter: Zona destinada a la localización del uso: equipamiento deportivo de densidad baja, con instalaciones y oficinas complementarias

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación

3) Usos permitidos: Club deportivo con instalaciones cubiertas e instalaciones al aire libre, bar, café, pizzería, restaurante, muelle, Dormis, apart hotel, hotel, oficinas administrativas complementarias, comercios de venta de productos

M

(M)

2741

HONORABLE CONCEJO
DEMBARRANDI DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/09
FOLIO Nº 311



deportivos, Construcciones temporarias de usos mixtos (comerciales, eventos deportivos, etc.).

4) Tipología edilicia: Se admiten edificios de perímetro libre.

FOLIO Nº 345 PLAZA
M.P. - D.P.M.L.



Tejido

a) Altura máxima: La edificación deberá respetar una altura máxima de 12 metros por encima de la cota de piso habitable. Se admitirá la construcción de dos pisos más, sin superar el Plano Límite de 18 metros por encima de la cota de piso habitable

b) Las terrazas podrán ser accesibles.
Por encima del Plano Límite, sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, tanques de agua, salas de máquina, conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

b) Retiro mínimo de LDP, LDEA y LM: 5 metros.

c) FOT: 0,1

El valor de FOT será aplicable sobre la superficie total del Distrito. La suma de la superficie de las edificaciones a construir, no podrá superar el FOT= 0,1

d) FOS: 0,05

Disposiciones particulares:

El estacionamiento requerido para los usos a localizar, podrá cumplimentarse a nivel o bajo la cota de piso habitable.

7.3.5. ZONA 5: EQUIPAMIENTO RECREATIVO ZONAS VERDES

1) Carácter: Zona destinada a espacios verdes públicos y parquización principalmente para el esparcimiento al aire libre, Plazas, Plazoletas y Parques.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación.

3) Usos permitidos: juegos de niños, Canchas al aire libre, garitas de vigilancia, Estacionamiento descubierto, mobiliario urbano (mesas Bancos, Bebederos, papeleros, etc.) construcciones temporarias de usos mixtos (comerciales, eventos deportivos, etc.)

a) En las zonas verdes de superficies mayores a 1 ha, se permitirán los usos: Alimentación en general, restaurante, grill, bar, pizzería, café, cervecería, heladería, lácteos y Equipamiento Cultural: museos, exposiciones de arte, Construcciones temporarias de usos mixtos.

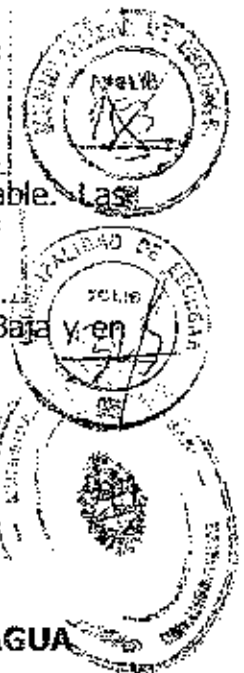
4) Tipología edilicia: En las zonas verdes mencionadas en el punto 3a, se admiten edificios de perímetro libre.

M/



2741

MUNICIPIO DEL PUEBLO DELICADO
DELEGACIÓN DE PLANEAMIENTO
CORRESPONDENCIA: 1326110
FOLIO: 316



a) **Altura máxima:** 12 metros por encima de la cota de piso habitable. Las terrazas podrán ser accesibles.

De acuerdo al uso:

b) **Estacionamiento:** El uso Estacionamiento podrá instalarse en Planta Baja y en subsuelos

FOT: 0,05

FOS: 0,05

7.3.6. ZONA 6: EQUIPAMIENTO RECREATIVO- ESPEJOS DE AGUA

1) **Carácter:** Canales y espejos de agua con usos deportivos vinculados con el agua.

2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación

3) **Usos permitidos:** Podrán materializarse amarras, muelles, cabinas de vigilancia, marinas, pistas de remo, bar, café, restaurante, y demás equipamiento para el servicio y comodidad de los navegantes.

4) **Tipología edilicia:** La proyección Horizontal de las superficies flotantes a localizar en el espejo de agua no podrán superar el 5% de la superficie total de dicho espejo de agua.

7.3.7. ZONA 7. GRANDES EQUIPAMIENTOS

1) **Carácter:** Es la zona destinada a la localización de usos singulares, que por sus características requieren terrenos de gran superficie y normas particularizadas para cada actividad.

2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación

3) **Usos permitidos:** Parque Temático, Zoológico, Botánico, Universidad, Astilleros, Predio Ferial, Puerto, Helipuerto, Depósitos, Resorts y otros usos no consignados, que serán evaluados por Planeamiento del Municipio, sobre proyectos particularizados.

M/



274

NO. DE FOLIOS
DESEMPLEADO
CORRESPONDENCIA
FOLIO N.º

317

PLAN DE SECTOR

AIRMAS-EL NAUDIR

MUNICIPIO DE ESCOBAR

Noviembre de 2009



M

[Handwritten signature]



2741

2741
PLANE DE SECTOR

FOLIO N° 3496
 M. E. S. A. M. I.
 HONORABLE CONCEJO
 DELIBERANTE DE SECCION
 COPRESIDENCIA 1326133
 FOLIO N° 2741

**AIRMAS**

Se proyecta el desarrollo de un emprendimiento inmobiliario destinado mayoritariamente a viviendas unifamiliares, contemplando también áreas de uso complementario comercial y de servicios, a los efectos de brindar infraestructura a la urbanización y su entorno

Los terrenos abarcados son anegadizos, y mediante las inversiones necesarias en infraestructura y obras hidráulicas, serán recuperadas para el uso urbano, preservando el paisaje con urbanizaciones de alto valor paisajístico.

Se implantarán sobre las parcelas cuyas nomenclaturas catastrales se detallan en la siguiente tabla:

Circ.	Parcela	Sup (has)
IV	179 d	2.3754
IV	179 e	3.7762
IV	179 f	4.0357
IV	179 g	4.0926
IV	179 h	4.1496
IV	179 k	4.2066
IV	179 m	4.2736
IV	179 n	4.4967
IV	179 p	4.7724
IV	179 r	4.5313
IV	179 ah	181.1624
IV	179 ak	4.1879
IV	179 am	3.9900
IV	179 an	3.9900
IV	179 ap	3.9900
IV	179 ar	3.9900

2741

HONORABLE CONSEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13/2012
FECHA: 2/5

349

IV	179 as	3.9900
IV	179 at	3.9900
IV	179 au	3.9900
IV	179 av	3.9900
IV	179 aw	3.9900
IV	179 ax	3.9900
IV	179 ay	3.9900
IV	179 az	3.9900

Total superficie (has): 273.9404

ENCUADRE URBANÍSTICO

Cálculo de Población:

Para estimar el valor potencial de la población de la urbanización, se establece una población promedio de 6 habitantes por lote promedio de 900m² para las zonas de baja densidad, y para las zonas de media densidad 3 habitantes por unidad de 90 m² en los casos de vivienda multifamiliar.

Este cálculo permite estimar una población potencial máxima, si se agotaran las previsiones constructivas de los distritos proyectados, de 32.068 habitantes resultando en una densidad bruta de población de 114.5 hab./ha y una densidad neta de 173hab./ha.

Dado que la Ley establece las densidades en relación con la cantidad de viviendas, vale mencionar que el desarrollo resultará con una densidad bruta de 32.9 viviendas por hectárea.

Cálculo de espacios de reserva para espacios verdes, libres y públicos y reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público.

El Decreto 27/1998, que reglamenta los Barrios Cerrados, establece que debe darse cumplimiento a lo establecido por el Artículo 56° del Decreto Ley 8912/77.

Dicho Artículo plantea que *"al crear o ampliar núcleos urbanos, áreas y zonas, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al Estado provincial las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos que a continuación se indican:*

M/

2741

FOLIO N° 370 VALE
M. E. - I. M. I.

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE 13261109
FOLIO N° 245

En ampliaciones de áreas urbanas.

Población	Áreas Verdes	Reservas de uso Público
habitantes de hasta 2.000	3,5 m ² /hab.	1 m ² /hab.
de 2001 a 3.000	4 m ² /hab.	1 m ² /hab.
de 3.001 a 4.000	4,5 m ² /hab.	1 m ² /hab.
de 4.001 a 5.000	5 m ² /hab.	1,5 m ² /hab.
más de 5.000	6 m ² /hab.	2 m ² /hab.

Tomando como referencia una población potencial de la urbanización de 32,068 habitantes, se realizó el cálculo estimando la superficie necesaria para reserva de Áreas Verdes y Reserva de Uso Público de acuerdo a los umbrales establecidos por el Artículo 56° de la Ley 8912. Se calcularía como población de más de 5.000 habitantes, que presenta un requerimiento de Espacios Verdes de 6 m² por habitante y de Reserva de uso Público es de 2 m² por habitante.

De esta manera, la estimación de reserva de tierras para espacios verdes sobre la base de una población de 32.068 habitantes, sería de 192.407m² y la Reserva de uso público necesaria sería de 64.136m², que podrán cederse dentro de mismo emprendimiento o canjearse por tierras situadas en una ubicación a convenir con el Ejecutivo Municipal.

Cabe destacar que las superficies calculadas para cesiones, en concepto de espacios verdes, calles públicas, y reservas de uso público, son estimativas.

Los valores definitivos deberán presentarse en el momento de ingresar las respectivas presentaciones de cada Zona, que deberán ser encuadradas en lo establecido en el Presente Plan de Sector y en las Normas Especiales que se aprueben con el mecanismo explicitado en el punto 2. Encuadre en la Normativa Urbanística de este trabajo.

Zonificación	Superficie total (has)	Superficie lotes (m ²)	Cantidad lotes/UF's	Habitantes	Densidad Bruta (viv/ha)	Densidad Bruta (hab/ha)	Área de Esparcimiento proyectada (m ²)	Espacios Verdes (m ²)	Res. Uso Público (m ²)
Z1a	210	1,338,750	1,488	8,925	7.1	42.6	332,593	53,890	17,850
Z1b/c	51	385,714	7,714	23,143	150.0	450.0	81,451	133,857	46,286
Z2/3	19	130,000	-	-	-	-	38,689	-	-
Total	280	1,854,464	9,202	32,068	32.9	114.5	452,743	192,407	64,136

Dimensiones mínimas de los lotes

Los lotes de los distintos barrios que configuran la zona tienen distintas superficies de acuerdo a los perfiles de construcción a proyectar.

La tipología de vivienda unifamiliar de perímetro libre podrá tener un lote mínimo de 500 m², siendo un mínimo de 15 m la semisuma del ancho de frente y de fondo de cada lote.

La tipología de vivienda unifamiliar apareada podrá tener un lote mínimo de 300 m², y 12 m el lado mínimo, con hasta dos viviendas por lote.

De esta manera se cumple con lo establecido por la ley 8912, en su Capítulo III, A) Subdivisiones, Artículo 50° y subsiguientes, para parcelas en áreas urbanas en general (Art

274132A
 FONDO N°
 M.E. - S.A.M.I.

HONORABLE CONSEJO
 DELIBERANTE DE ESCUELA
 CORRESPONDIENTE
 MUNICIPALIDAD DE ESCUELA
 FONDO N° 2410

Subdivisiones, Artículo 50^o y subsiguientes, para parcelas en áreas urbanas en general (Art 52^o inciso b), una con densidades de hasta 200 habitantes por hectárea, un lado mínimo de 12 metros y una superficie mínima de 300 m².

Identificación de Redes viales de uso público y de uso privado.

El desarrollo contempla una circulación vial troncal de con derivaciones hacia los barrios que tendrán calles de circulación interior.

Dimensiones mínimas y proyectadas de las redes viales.

La calle troncal de circulación contará con un ancho de 24 metros. Las calles interiores, tienen un ancho mínimo de 15 metros y los cul de sac contará con un ancho mínimo en el retorno de 25 metros. Respecto a la trama interna, (Calles de penetración y retorno), las dimensiones mínimas serán:

- Once (11) metros hasta una longitud de ciento cincuenta (150) metros,
- Trece (13) metros hasta doscientos cincuenta (250) metros y
- Quince (15) metros para mayor extensión.

Cesión al Estado provincial de las superficies destinadas a espacios circulatorios.

Se convendrá oportunamente con el Municipio, las cesiones de redes viales públicas perimetrales que correspondan.

Indicadores urbanísticos: tejido y uso del suelo. Zonificación en Distritos

Indicadores Urbanísticos: FOS y FOT

El Artículo 45^o de la Ley 8912 establece valores máximos de ambos indicadores, de acuerdo al uso.

Uso	FOT máximo	FOS máximo
Residencial	2,5	0,6
Comercial Administrativo y análogos	3	0,6
Otros Usos	a establecer	0,6

La urbanización propondrá, indicadores urbanísticos menos exigentes que los máximos establecidos por la normativa definida para todas las zonas que lo integran, de acuerdo a la tabla siguiente:

Uso	FOT máximo	FOS máximo
Residencial exclusiva de densidad baja Z1a	0.6	0.4

M
 [Signature]

2741

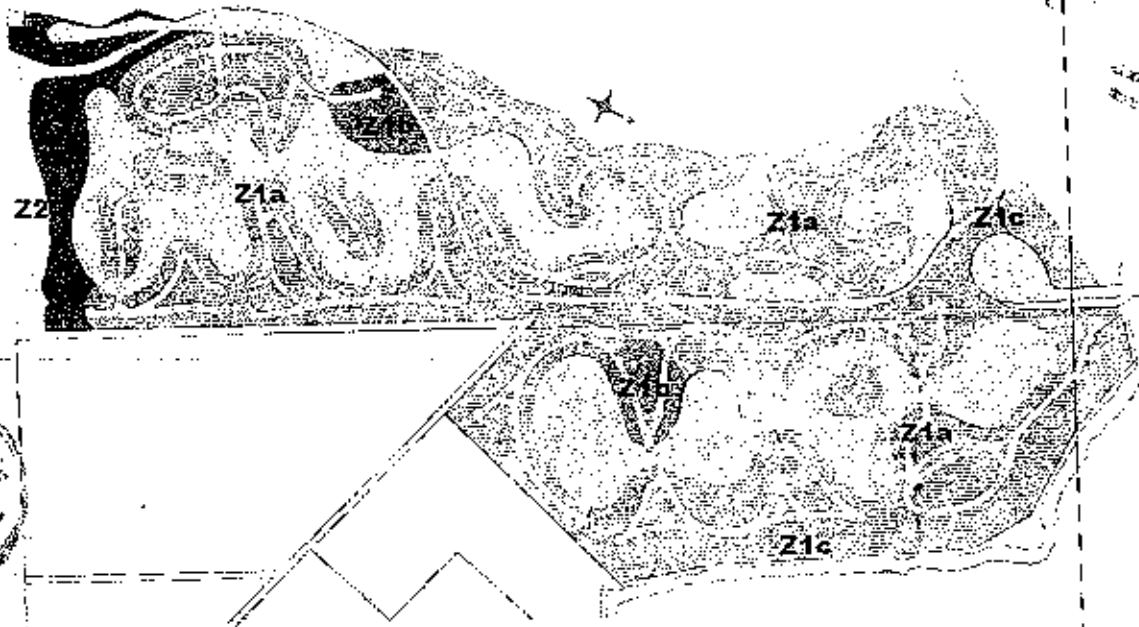
Residencial de densidad media Z1b	1,8 básico	0.5
Residencial mixto Z1c	2	0.60
Complementario de uso mixto	2	0.60
Comercial y de servicios terciarios		

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ECOOBRA
 CORRESPONDIA 1326/60
 0.5



VOL. 322
 M.E. - S.A.M.I.

Plano de Zonificación



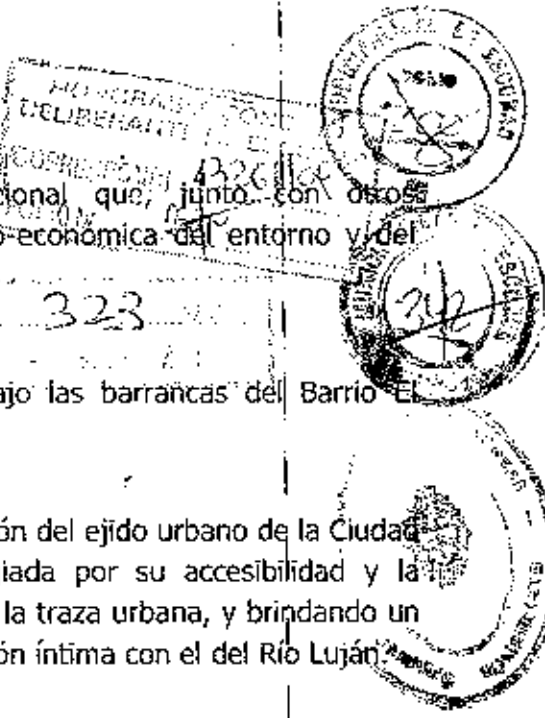
Memoria Descriptiva

Introducción

Se propone recuperar un predio anegadizo de 280 has., en una zona edificable y apta para urbanización, mediante la realización de obras de movimiento de suelo y obras de infraestructura vial y de servicios, preservando el paisaje con urbanizaciones de alto valor paisajístico.

Se contempla efectuar principalmente un loteo para vivienda unifamiliar y asignar sectores destinados para media densidad y uso mixto para eventualmente desarrollar viviendas multifamiliares y centros comerciales y de servicio a medida que se consolide la urbanización.

M/

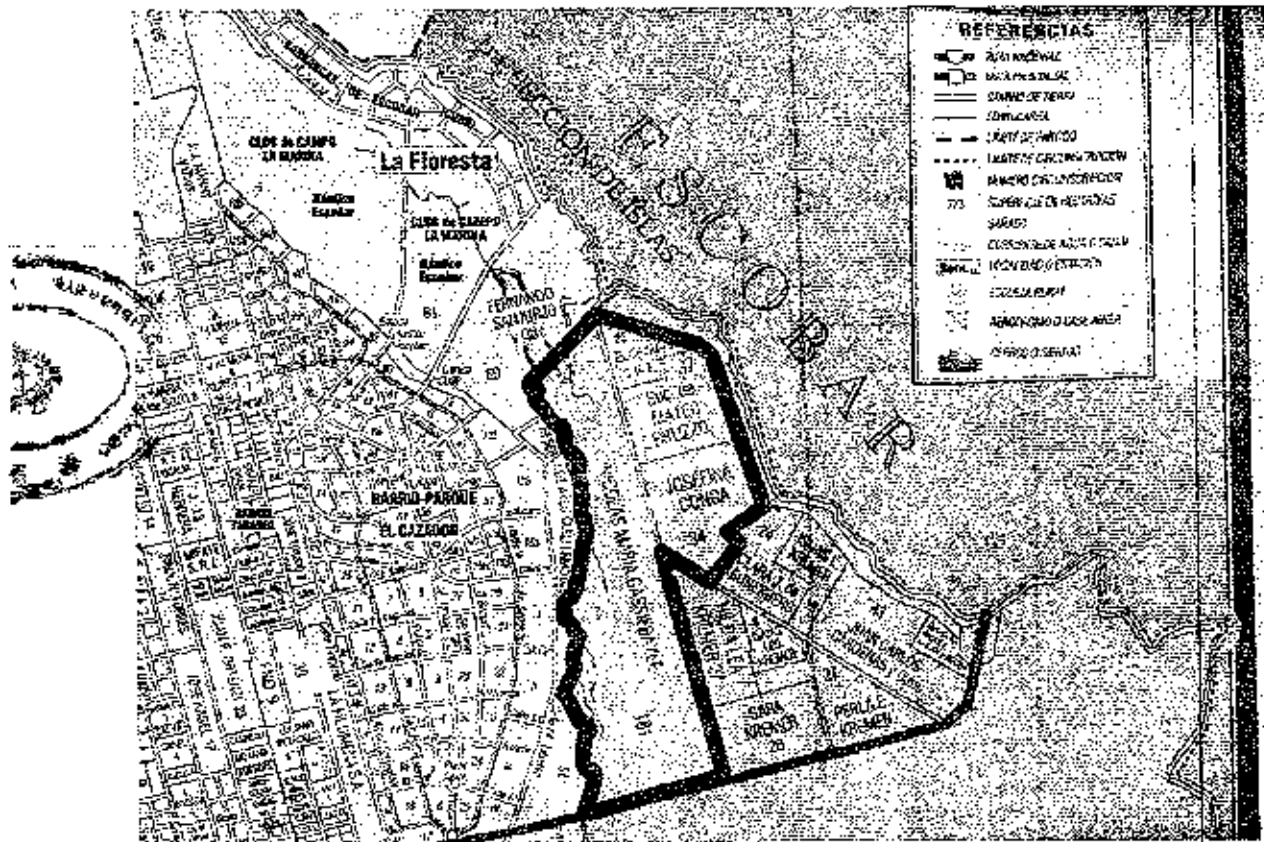


De esta manera se promoverá un aumento poblacional que, junto con otros emprendimientos urbanos, potenciarán la actividad socio-económica del entorno y del área de influencia del municipio de Escobar.

Terreno y ubicación

El terreno abarca una superficie de 280 ha. ubicado bajo las barrancas del Barrio El Cazador extendiéndose hasta el Río Luján.

El emplazamiento de la urbanización proyecta la prolongación del ejido urbano de la Ciudad de Belén de Escobar, logrando una localización privilegiada por su accesibilidad y la disponibilidad de servicios, sin perjudicar la continuidad de la traza urbana, y brindando un contacto directo con la naturaleza, ofreciendo una interacción íntima con el del Río Luján.



Zonificación de las parcelas:

Las parcelas enunciadas precedentemente se encuentran dentro del Área Complementaria sin asignación de zona, por lo cual será necesario un cambio normativo que les asigne indicadores urbanísticos, otorgándole zonificación residencial para el desarrollo de emprendimientos urbanos.

Características Principales

La arquitectura de la urbanización buscará brindar un equilibrio entre confort, descanso, seguridad y esparcimiento principalmente en familia, privilegiando el contacto con el agua como principal valor de la urbanización.

M
[Handwritten signature]

2741

HONORABLE CONCEJO
LIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 1526/09
FOLIO N° 37



Sobre estos criterios, se proyectan distintos sectores dentro del predio, logrando la convivencia de espacios de uso público dentro del espacio privado:

- áreas residenciales
 - para vivienda unifamiliar (lotes aprox. de 900 m² de superficie promedio)
 - para vivienda multifamiliar
- áreas comunes
 - amplios espejos de agua y espacios verdes
 - centros náuticos con acceso al Río Lujan
 - sectores deportivos
- áreas de uso complementario (*)
 - comercial
 - servicios
 - otros

(*) Se proyecta asignar una franja de terreno a lo largo de la RP 25 para desarrollos complementarios con frente hacia la ruta. Esta franja, además de eventualmente responder a los nuevos requerimientos de la urbanización y de otros barrios vecinos, proporciona una zona de transición entre el ejido urbano existente y el barrio cerrado. De esta forma se aporta una barrera visual de los límites del barrio, evitando la sensación de 'cerrado' y contribuyendo a una integración más armónica.

Accesos

Actualmente el acceso al predio es por Ruta Provincial 25.

La materialización del proyecto de circunvalación proveerá un acceso más directo desde la Ruta Panamericana (R9).

Estas vías de comunicación permiten una rápida vinculación con otros sistemas de redes de autopistas que se vinculan con sectores del Conurbano y la Capital Federal.

Infraestructura

Calles: pavimento asfáltico

Servicios por redes subterráneas: luz domiciliaria, alumbrado público, agua corriente, cloaca, gas natural, telefonía y CATV.

Área de servicios: área deportiva y puerto náutico

Áreas comunes: espacios verdes y lagunas

Las áreas comunes y de esparcimiento, se regularán funcionalmente por un reglamento de copropiedad y jurídicamente por la subdivisión por Propiedad Horizontal, Ley 13.512 o por geodesia.

M
[Signature]



2741

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/09
FOLIO N° 321
FOLIO N° 325
M. E. - S. A. M. I.



EL NAUDIR

El emprendimiento El Naudir es un emprendimiento inmobiliario que se conformara mayoritariamente de viviendas unifamiliares dejando lugar también al desarrollo de zonas de media densidad y de servicios.

Los terrenos abarcados son anegadizos, y mediante las inversiones necesarias en infraestructura y obras hidráulicas, serán recuperados para el uso urbano, poniendo en valor el paisaje existente.

Se implantará sobre las parcelas cuyas nomenclaturas catastrales se detallan en la siguiente tabla:

Circunscripción	Parcela	Sup. Has.	Circunscripción	Parcela	Sup. Has.
IV	179 U	4.98	IV	179 BY	4.61
IV	179 V	4.54	IV	179 BZ	4.36
IV	179 W	4.07	IV	179 CA	4.52
IV	179 AD	4.43	IV	179 CB	4.52
IV	179 AE	4.51	IV	179 CD	4.61
IV	179 AF	4.61	IV	179 CE	4.43
IV	179 AG	4.61	IV	179 CF	4.27
IV	179 BF	3.99	IV	179 CG	4.61
IV	179 BR	4.51	IV	179 CH	4.61
IV	179 BS	4.61	IV	179 BE	3.99
IV	179 BT	4.61	IV	179 BD	3.99
IV	179 BU	4.61	IV	179 BC	3.99
IV	179 BV	4.61	IV	179 BA	3.99
IV	179 BW	4.61	IV	179 S	3.75
IV	179 BX	4.61	IV	179 T	4.78

Total superficie (has): 132.96

5. ENCUADRE URBANÍSTICO

5.1. Cálculo de Población:

Para estimar el valor potencial de la población de la urbanización, se establece una población promedio de 6 habitantes por lote para las zonas de baja densidad, y para las zonas de media densidad 3 habitantes por unidad de 65 m2 en los casos de vivienda multifamiliar.

Este cálculo permite estimar una población potencial de 9.905 habitantes resultando en una densidad bruta de población de 76.9 hab./ha y una densidad neta de 125,9 hab./ha.

Dado que la Ley establece las densidades en relación con la cantidad de viviendas, vale mencionar que el desarrollo de la zona, resultará con una densidad bruta de 19,99 viviendas por hectárea.

Cálculo de espacios de reserva para espacios verdes, libres y públicos y reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público.

El Decreto 27/1998, que reglamenta los Barrios Cerrados, establece que debe darse cumplimiento a lo establecido por el Artículo 56º del Decreto Ley 8912/77.

M
[Handwritten signatures]

2741

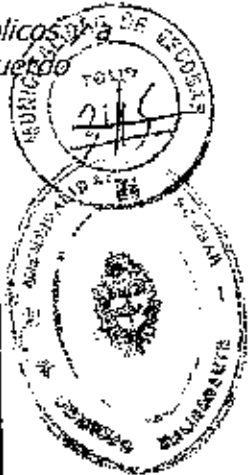
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/09
FOLIO N° 222



Dicho Artículo plantea que "al crear o ampliar núcleos urbanos, áreas y zonas, los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente al Estado provincial las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos, y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos que a continuación se indican:

En ampliaciones de áreas urbanas.

Población	Áreas Verdes	Reservas de uso Público
de hasta 2.000	3,5 m2/hab,	1 m2/hab.
de 2001 a 3.000	4 m2/hab.	1 m2/hab.
de 3.001 a 4.000	4,5m2/hab.	1 m2/hab.
de 4.001 a 5.000	5 m2/hab.	1, 5 m2/hab.
más de 5 000	6 m2/hab.	2 m2/hab.



Tomando como referencia la población potencial de la urbanización de toda la zona de 9.905 habitantes, se realizó el cálculo estimando la superficie necesaria para reserva de Áreas Verdes y Reserva de Uso Público de acuerdo a los umbrales establecidos por el Artículo 56° de la Ley 8912/77. Se calcularía como población de más de 5.000 habitantes, que presenta un requerimiento de Espacios Verdes de 6 m2 por habitante y de Reserva de uso Público es de 2 m2 por habitante.

El desarrollo, contempla las siguientes superficies estimativas:

Zonificación	Superficie Total (has)	Superficie de lotes (m2)	Cantidad de lotes	Habitantes	Densidad Bruta (viv/ha)	Densidad Bruta (hab/ha)	Área Esparcimiento Proyecto (m2)	Reserva de Espacios Verdes (m2)	Reserva de Uso Público (m2)
Z1a	98,80	597.894,8	2 727,00	4.362,00	7,36	44,15	0,00	26.172,00	8.724,00
Z1b y Z1c	19,70	120.096,5	5 1.847,64	5.542,92	93,79	281,37	0,00	33.257,51	11.085,84
Z2, 3 y 4	10,30	68.692,23	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOT	128,80	786.683,6	0 2.574,64	9.904,92	19,99	76,90	501.316,4	59.429,51	19.809,84

De esta manera, la estimación de reserva de tierras para espacios verdes sobre la base de una población de 9.905 habitantes, sería de 59.429,51 m2 y la Reserva de uso público necesaria sería de 19.809,84 m2, que podrán cederse dentro de mismo emprendimiento o canjearse por tierras situadas en una ubicación a convenir con el Ejecutivo Municipal.

M

[Handwritten signature]

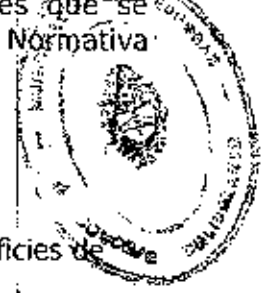
2741

PLANO DEL CONCEJO DEL MERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE A 13261/02
FOLIO N° 312



Cabe destacar que las superficies calculadas para cesiones, en concepto de espacios verdes, calles públicas, y reservas de uso público, son estimativas.

Los valores definitivos deberán presentarse en el momento de ingresar las respectivas presentaciones de cada Zona, que deberán ser encuadradas en lo establecido en el Presente Plan de Sector y en las Normas Especiales que se aprueben con el mecanismo explicitado en el punto 2. Encuadre en la Normativa Urbanística de este trabajo.



Dimensiones mínimas de los lotes

FOLIO N° 312 VALLE
M. E. - ESCOBAR

Los lotes de los distintos barrios que configuran la zona tienen distintas superficies de acuerdo a los perfiles de construcción a proyectar.

La tipología de vivienda unifamiliar de perímetro libre podrá tener un lote mínimo de 500 m2, siendo un mínimo de 15 m la semisuma del ancho de frente y de fondo de cada lote.

La tipología de vivienda unifamiliar aparcada podrá tener un lote mínimo de 300 m2, y 12 m el lado mínimo.

De esta manera se cumple con lo establecido por la ley 8912, en su Capítulo III, A) Subdivisiones, Artículo 50º y subsiguientes, para parcelas en áreas urbanas en general (Art 52º inciso b), una con densidades de hasta 200 habitantes por hectárea, un lado mínimo de 12 metros y una superficie mínima de 300 m2.

Identificación de Redes viales de uso público y de uso privado.

Las calles interiores son de uso privado.

Dimensiones mínimas y proyectadas de las redes viales.

La calle troncal de circulación contará con un ancho variable de 27 a 15 metros. Las calles interiores, tienen un ancho mínimo de 15 metros y los cul de sac contará con un ancho mínimo en el retorno de 25 metros.

Respecto a la trama interna, (Calles de penetración y retorno), las dimensiones mínimas serán:

- Once (11) metros hasta una longitud de ciento cincuenta (150) metros,
- Trece (13) metros hasta doscientos cincuenta (250) metros y
- Quince (15) metros para mayor extensión.

Cesión al Estado provincial de las superficies destinadas a espacios circulatorios.

Se convendrá oportunamente con el Municipio, las cesiones de redes viales públicas perimetrales que correspondan.

M/

2741

ABLA CORTE
ANTE DE RECAJAR
CORRESPONDE 1326100
FOLIO N° 324



Indicadores urbanísticos: tejido y uso del suelo. Zonificación en Distritos

Indicadores Urbanísticos: FOS y FOT

FOLIO N° 328
CORRESPONDE 1326100
FOLIO N° 324

El Artículo 45° de la Ley 8912 establece valores máximos de ambos indicadores, de acuerdo al uso.

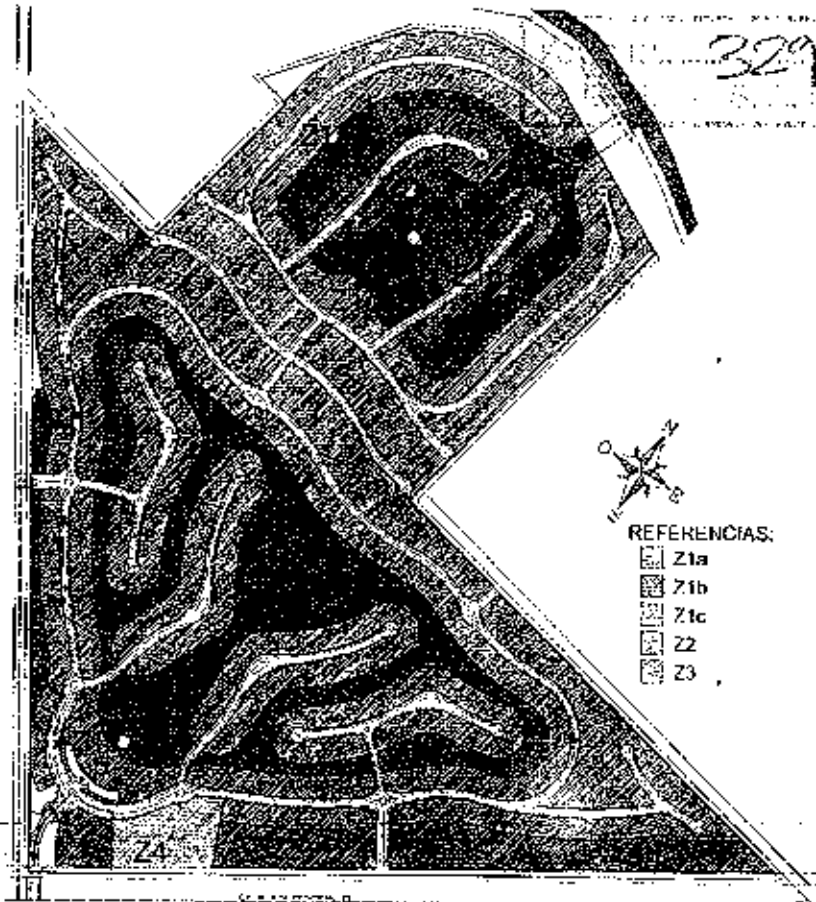
Uso	FOT máximo	FOS máximo
Uso residencial	2,5	0,6
Uso Comercial Administrativo y análogos	3	0,6
Otros Usos	a establecer	0,6

La urbanización propondrá, indicadores urbanísticos menos exigentes que los máximos establecidos por la normativa definida para todas las zonas que lo integran, de acuerdo a la tabla siguiente:

Uso	FOT máximo	FOS máximo
Uso residencial baja densidad Zona Z1a	0,6	0,4
Uso residencial media densidad Zona Z1b	1,8	0,5
Uso residencial mixto Zona Z1c	1,8	0,5
Uso complementario mixto Zona Z2	2	0,6
Uso comercial y de servicios terciarios Zona Z3	2	0,6
Otros Usos: Equipamiento Deportivo Zona Z4	1	0,5

Plano de Zonificación

MY



Memoria Descriptiva

Se propone recuperar un predio anegadizo en una zona edificable y apta para urbanización, mediante la realización de obras de movimiento de suelo y obras de infraestructura vial y de servicios, preservando el paisaje con urbanizaciones de alto valor paisajístico.

El terreno abarca una superficie de 133 ha. Está ubicado bajo las barrancas del Barrio El Cazador extendiéndose hasta el Río Luján.

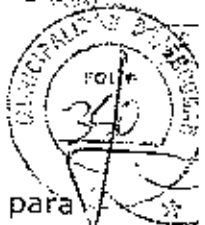
El emplazamiento de la urbanización proyecta la prolongación del ejido urbano de la Ciudad de Belén de Escobar, logrando una localización privilegiada por su accesibilidad y la disponibilidad de servicios, sin perjudicar la continuidad de la traza urbana, brindando un contacto directo con la naturaleza y ofreciendo una interacción íntima con el del Río Luján.

Se propone efectuar proyecto urbanístico que albergue distintos tipos de lotes. Fundamentalmente se desarrollan viviendas unifamiliares aunque también se contemplan sectores destinados a media densidad y uso mixto para eventualmente desarrollar viviendas multifamiliares y paseos comerciales y de servicio a medida que se consolide la urbanización. La diversidad en el tejido propuesto tiene como fin principal dar respuesta los distintos datos del entorno inmediato del partido. Los sectores unifamiliar y multifamiliar interno dan respuesta al carácter náutico del lugar, brindando lotes comunicados con el Río

2741

- amplios espejos de agua y espacios verdes
- centros náuticos con acceso al Río Lujan
- sectores deportivos
- áreas de uso mixto (*)
 - comercial
 - servicios
 - otros

FOLIO N° 331



(*) Se proyecta asignar una franja de terreno a lo largo de la RP 25 para desarrollos de uso mixto con frente hacia la ruta. Esta franja, además de eventualmente responder a los nuevos requerimientos de la urbanización y de otros barrios vecinos, proporciona una zona de transición entre el ejido urbano existente y el barrio cerrado. De esta forma se aporta una barrera visual de los límites del barrio, evitando la sensación de 'cerrado' y contribuyendo a una integración más armónica.

Accesos

Actualmente el acceso al predio es por Ruta Provincial 25.

La materialización del proyecto de circunvalación proveerá un acceso más directo desde la Ruta Panamericana (R9).

Estas vías de comunicación permiten una rápida vinculación con otros sistemas de redes de autopistas que se vinculan con amplios sectores del Conurbano y la Capital Federal.

Infraestructura

Calles: pavimento asfáltico

Servicios por redes subterráneas: luz domiciliaria, alumbrado público, agua corriente, cloaca, gas natural, telefonía y CATV.

Área de servicios: área deportiva y puerto náutico

Áreas comunes: espacios verdes y lagunas

Las áreas comunes y de esparcimiento, se regularán funcionalmente por un reglamento de copropiedad y jurídicamente por la subdivisión por Propiedad Horizontal, Ley 13.512 o por geodesia.

M

2741

REPUBLICA DE COLOMBIA
 DEPARTAMENTO DE ESCOBAR
 LOCALIDAD DE ESCOBAR
 FOLIO N° 332



NORMAS GENERALES DE SUBDIVISIÓN DE LOS PLANES DE SECTOR

MUNICIPIO DE ESCOBAR

Noviembre de 2009



M

[Handwritten signature]



2741

HONORABLE CONCEJO DELISFRANCO DE ESCOBAR
CORRESPONDENCIA 13261/8
2010

NORMAS GENERALES DE SUBDIVISIÓN DE LOS PLANES DE SECTOR

PARTIDO DE ESCOBAR



1. SUBDIVISIÓN

1.1. GENERALIDADES

1.1.1. PROPUESTA DE APERTURA DE LA VÍA PÚBLICA Y DEL PARCELAMIENTO.

230

Para llevar adelante las operaciones de subdivisión de las zonas y barrios a localizar en un área delimitada por un Plan de Sector, el Municipio puede convenir con los propietarios de las parcelas la traza y apertura de las vías públicas o privadas, de canales y espejos de agua públicos o privados y lo el parcelamiento, de acuerdo a lo dispuesto en estas normas.

1.1.2. SERVICIOS:

Toda propuesta de apertura de vía pública y parcelamiento, deberá cumplir con lo establecido en la Ley 8912, Artículo 65º, respecto a la provisión de servicios. El patrocinador del proyecto debe asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales y de asegurar la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de circulación y accesos, de parquizar y arbolar el área en toda su extensión y de materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.

Servicios esenciales:

1.1.2.1. Agua: Deberá asegurarse el suministro para consumo humano en la cantidad y calidad necesaria, a fin de satisfacer los requerimientos máximos previsibles, calculados en base a la población tope estimada para la zona. Deberá garantizarse también la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común.

1.1.2.2. Cloacas: se exigirá cuando las napas puedan contaminarse fácilmente como consecuencia de las particulares características del suelo o de la concentración de viviendas en un determinado sector.

1.1.2.3. Energía eléctrica: Se exigirá para las viviendas, locales de uso común y vías de circulación.

M

2741

CONSEJO DELIBERANTE CONCEJO
CORRESPONDE
FOLIO N°



1.1.2.4. **Eliminación de residuos:** Deberá utilizarse un sistema de eliminación de residuos que no provoque efectos secundarios perniciosos (humos, olores, proliferación de roedores, etc).

1.1.3. **CESIONES:**

Toda propuesta de parcelamiento deberá cumplir con lo establecido por la Ley 8912/77 respecto a las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, según los mínimos que a continuación se indican:

FOLIO N° 334
M. E. - C. A. M. I.

De acuerdo a la población estimada por zona o barrio:

Población estimada en cantidad de habitantes	Áreas verdes	Reserva de uso público
hasta 2.000	3,5 m2/hab.	1 m2/hab.
de 2001 a 3.000	4 m2/hab.	1 m2/hab.
de 3.001 a 4.000	4,5 m2/hab.	1 m2/hab.
de 4.001 a 5.000	5 m2/hab.	1,5 m2/hab.
más de 5.000	6 m2/hab.	2 m2/hab.

Para establecer la cantidad de habitantes por zona, se tomará como base un mínimo de 6 habitantes por lote de vivienda unifamiliar y 3 habitantes por unidad en vivienda colectiva.

1.1.4. **CALLES:**

Dentro del ordenamiento de los nuevos desarrollos extraurbanos, se tendrá en cuenta para el tratamiento de calles y accesos, lo establecido en el Parágrafo 2.2. del Artículo 65° de la 8912/77, Inciso 2, según lo siguiente:

Tratamiento de calles y accesos;

1. Se exigirá la pavimentación de la vía de circulación que una el acceso principal con las instalaciones centrales de la zona, con una capacidad soporte de cinco mil (5.000) kilogramos por eje. Las vías de circulación secundaria deberán ser mejoradas con materiales o productos que en cada caso acepte el municipio.
2. El acceso que vincule la zona con una vía externa pavimentada deberá ser tratado de modo que garantice su uso en cualquier circunstancia.
3. Forestación: La franja perimetral deberá arbolarse en su borde lindero a la zona.

2741

HONORABLE CONCEJALIA DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE A 1326119
FOLIO N° 2741



También se tendrá en consideración, lo establecido en el inciso 3, del mismo Artículo 65°, evaluándose oportunamente con las autoridades municipales, si esa franja deberá cederse al uso público.

FOLIO N° 335 VALI
M. P. - C. P. L.



El Artículo 65°, inciso 3 establece: Deberá cederse una franja perimetral de ancho no inferior a siete cincuenta (7,50 m) metros con destino a la circulación. Dicha franja se ampliará cuando el municipio lo estime necesario. No se exigirá la cesión en los sectores del predio que tengan resuelta la circulación perimetral. Mientras la comuna no exija que dicha franja sea librada al uso público, la misma podrá ser utilizada por la zona.

Respecto a las dimensiones de las redes viales, se preverá que las mismas den cumplimiento al inciso d) del Artículo 66°, de la Ley 8912/77 que establece las dimensiones mínimas de las redes viales, según lo siguiente:

Red de circulación interna: Deberá proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz. Las calles principales tendrán un ancho mínimo de quince (15) metros y las secundarias y las sin salida once (11) metros. En estas últimas el "cul de sac" deberá tener un diámetro de veinticinco (25) metros como mínimo.

1.2. PARCELAMIENTO

1.2.1. DIMENSIONES MÍNIMAS: Toda parcela producto de una subdivisión, deberá tener una superficie mínima de 300 m² y un lado mínimo de 12 metros.

1.2.2. DE LAS PARCELAS: Todas las parcelas deben tener acceso desde la vía pública, semipública o privada de las zonas o de los barrios.

1.2.3. Al momento de la presentación del Plano de Subdivisión de los terrenos incluidos en un Plan de Sector y su normativa, se admitirán modificaciones en el trazado interior de las zonas y de los barrios, siempre y cuando cuenten con la aprobación municipal y no difieran, en más o en menos, en un 20 % de las proporciones previstas en las Normas Especiales para los deslindes entre las zonas y barrios, espejos de agua, verdes públicos y redes viales. No será de aplicación a la reducción de superficie de las parcelas mínimas ni a los indicadores urbanísticos de cada distrito (FOS, FOT, alturas máximas, retiros mínimos). En el caso que las mencionadas modificaciones, afecten la cantidad de habitantes previstas para cada zona, se deberán ajustar las cesiones de áreas verdes y espacios públicos de acuerdo a lo establecido en el Artículo 1.1.3. Cesiones de la Presente.

M

L
T
C



EJERCICIO 2009

2741

DEPARTAMENTO EJECUTIVO

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE 13.261,00
FOLIO Nº 572

Belén de Escobar, 10 de Diciembre de 2009

DECRETO Nº1700/09.-

578

VISTO:

La Ordenanza Nº 4729/09 sancionada por el Honorable Concejo Deliberante según consta en el Expediente Nº 13251/09 HCD; y

CONSIDERANDO:

Las facultades otorgadas por la Ley Orgánica Municipal en su artículo 108, inciso 2º.

POR ELLO:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DEL PARTIDO DE ESCOBAR
DECRETA

578

Artículo 1º: Promulgase la presente Ordenanza para su debido cumplimiento, la que queda registrada bajo el Nº 4729/09, referente a: "Aprobación del Plan Estratégico del Partido de Escobar que como Anexo I forma parte de la presente Ordenanza y aprobación del texto ordenado de Zonificación del Partido de Escobar que como Anexo II forma parte de la presente Ordenanza."

Artículo 2º: Derogase toda ordenanza que se contraponga con la presente.

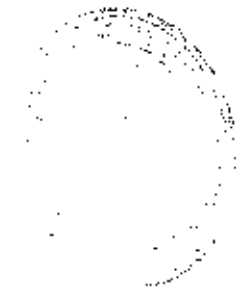
578

Artículo 3º: El presente Decreto será refrendado por el Sr. Secretario de Gobierno.

Artículo 4º: Desde el registro de Decretos, comuníquese y oportunamente archívese.



ROBERTO MARTIN PALAU
Secretario de Gobierno
Municipalidad de Escobar



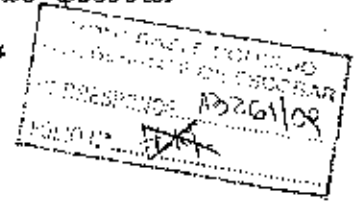
Escobar

578



Honorable Concejo Deliberante de Escobar

Provincia de Buenos Aires

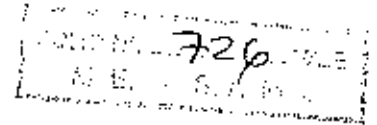


2741

Año del Bicentenario
de la Revolución de Mayo de 1810

Ref.: Expto. 13261/09.-

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
SANCIONA CON FUERZA DE



ORDENANZA

Artículo 1º: Modificase el punto 1.1. (NORMAS) correspondiente al Capítulo 1 (GENERALIDADES) del Anexo II de la Ordenanza Municipal Nro. 4729/09, el que queda redactado de la siguiente manera:

1.1. Normas: La presente normativa establecida para el Partido de Escobar se ajusta a lo dispuesto en el Plan Estratégico Municipal, al Decreto Ley 5912 y sus normas complementarias".

Artículo 2º: Modificase el punto 1.3. (PLANES DE SECTOR) correspondiente al Capítulo 1 (GENERALIDADES) del Anexo II de la Ordenanza Municipal Nro. 4729/09, el que queda redactado de la siguiente manera:

1.3. Planes de Sector: Los desarrollos urbanísticos que se propongan a partir de la Aprobación del Presente Texto Ordenado, deberán contar para su aprobación con un Plan de Sector y una propuesta Normativa para el mismo, encuadrados en la normativa provincial, en el Plan Estratégico del Municipio, en las normas generales y en las normas de subdivisión establecidos en el Presente. Deberán asimismo establecer la integración del Proyecto con las redes Viales existentes y las vialidades propuestas por la Estrategia de Conectividad y Accesibilidad del Plan Estratégico. Oportunamente, los planes de sector deberán ser aprobados por los Organismos Provinciales competentes".

Artículo 3º: Modificase el punto 1.5. (VIGENCIA) correspondiente al Capítulo 1 (GENERALIDADES) del Anexo II de la Ordenanza Municipal Nro. 4729/09, el que queda redactado de la siguiente manera:

1.5. Vigencia: Las disposiciones establecidas en el presente texto Ordenado, serán de aplicación a la propiedad privada, pública y de las personas de derecho público, cualquiera fuere la afectación de los bienes, a partir de la aprobación.

Artículo 4º: Modificase el punto 2.1. (PLAN DE SECTOR) correspondiente al Capítulo 2 (DEFINICIONES) del Anexo II de la Ordenanza Municipal Nro. 4729/09, el que queda redactado de la siguiente manera:

2.1. Plan de Sector Instrumento técnico jurídico, tendiente al ordenamiento y desarrollo físico sectorial de áreas o subáreas. Su objetivo es plantear los lineamientos generales para el futuro desarrollo de las áreas identificadas en el Presente Anexo.

Para su aprobación por parte de la autoridad municipal y su posterior convalidación provincial, el Plan de Sector deberá contar con una propuesta de Zonificación en Distritos, con la correspondiente Normativa Urbanística.

Se requerirá la presentación de:

- a) Certificado de Prefactibilidad Hidráulica expedido por la Autoridad del Agua;
- b) Anteproyecto de Subdivisión parcelaria, cesión de calles, espacios verdes y cesión para el equipamiento comunitario;
- c) Anteproyecto de redes de servicios básicos: agua corriente, desagües cloacales y pluviales, pavimento, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y gas;
- d) Factibilidad de conexión a las redes expedida por las empresas prestatarias;
- e) En el caso de no contarse con conexión a las redes públicas de agua y desagües cloacales, deberá contar con el certificado de factibilidad de explotación del recurso hídrico para consumo humano y certificado de vuelco de efluentes expedido por el ADA;

M

g) Toda otra documentación requerida que corresponda según lo exijan las normas provinciales y municipales."-

Artículo 5°: Modifícase el punto 2.6 (Centro Comercial, de servicios terciarios y de equipamiento) correspondiente al Capítulo 2 (DEFINICIONES) del Anexo II de la Ordenanza Municipal Nro. 4729/09, el que queda redactado de la siguiente manera:

"2.6. Centro Comercial, de servicios terciarios y de equipamiento: establecimiento comercial destinado a las actividades comerciales minoristas, de servicios terciarios y de equipamiento, organizados bajo una planificación, promoción y administración única y centralizada. Las que estén comprendidas en áreas urbanas, deberán encuadrarse en lo establecido en la Ley 12573/01 y sus normas complementarias y reglamentaciones, así como las cadenas de distribución".-

Artículo 6°: Modifícase el punto 3.1.1. (PROPUESTA DE APERTURA DE LA VIA PUBLICA Y DEL PARCELAMIENTO) correspondiente al punto 3.1. (GENERALIDADES) del Capítulo 3 (SUBDIVISION) del Anexo II de la Ordenanza Municipal Nro. 4729/09, el que queda redactado de la siguiente manera:

"3.1.1. PROPUESTA DE APERTURA DE LA VÍA PÚBLICA Y DEL PARCELAMIENTO.

Para llevar adelante las operaciones de subdivisión de las zonas y barrios a localizar en un área delimitada por un Plan de Sector, o una propuesta de subdivisión tradicional, el Municipio puede convenir con los propietarios de las parcelas la traza y apertura de las vías públicas o privadas y fo el parcelamiento, de acuerdo a lo dispuesto en estas normas.

Artículo 7°: Modifícase el punto 3.1.2. (SERVICIOS) correspondiente al punto 3.1. (GENERALIDADES) del Capítulo 3 (SUBDIVISION) del Anexo II de la Ordenanza Municipal Nro. 4729/09, el que queda redactado de la siguiente manera:

"3.1.2. SERVICIOS:

Toda propuesta de apertura de vía pública y parcelamiento, deberá cumplir con lo establecido en el Decreto Ley 8912/77 y su decreto Reglamentario 1549/83, respecto a la provisión de servicios. El patrocinador del proyecto debe asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales y de asegurar la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de circulación.

Servicios esenciales:

En el Área Urbana:

En las zonas urbanizadas la dotación mínima de servicios comprende: agua corriente, desagües cloacales, pavimento, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales. (Artículo 62, DL 8912/77). En casos de creación o ampliación de núcleos urbanos, es exigible la dotación de servicios mínimos antes señalada (Art 15 y 17 DL8912/77).

En Zonas Residenciales Extraurbanas:

Agua corriente y desagües cloacales (en zonas donde la densidad neta sea mayor o igual a 150 hab/Ha), alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria, pavimento en vías principales, tratamiento de estabilización para vías secundarias y desagües pluviales".-

Artículo 8: Incorpórase como antes del punto 3.1.2.1. (Agua) correspondiente al punto 3.1. (GENERALIDADES) del Capítulo 3 (SUBDIVISION) del Anexo II de la Ordenanza Municipal Nro. 4729/09, el siguiente subtítulo a manera de epígrafe.

"En Clubes de Campo, Barrios Cerrados y desarrollos extraurbanos:"-

Artículo 9°: Modifícase el punto 3.1.3. (CESIONES) correspondiente al punto 3.1. (GENERALIDADES) del Capítulo 3 (SUBDIVISION) del Anexo II de la Ordenanza Municipal Nro. 4729/09, el que queda redactado de la siguiente manera:

"3.1.3. CESIONES.

Toda propuesta de parcelamiento deberá cumplir con lo establecido por el DL 8912/77 y su Decreto Reglamentario 1549/83, correspondiendo a los propietarios ceder gratuitamente al estado provincial las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la focalización de equipamiento comunitario de uso público, según los mínimos que a continuación se indican:

De acuerdo a la población estimada por zona o barrio:

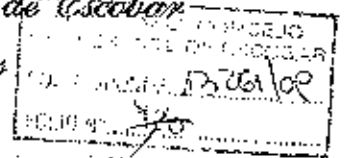
Población estimada en cantidad de habitantes	en	Áreas verdes	Reserva de uso público
hasta 2.000		3,6 m2/hab.	1 m2/hab.
de 2001 a 3.000		4 m2/hab.	1 m2/hab.
de 3.001 a 4.000		4,5 m2/hab.	1 m2/hab.
de 4.001 a 5.000		5 m2/hab.	1,5 m2/hab.
más de 5.000		6 m2/hab.	2 m2/hab.

Jorge Guillermo Spahn
 Subdirector
 Boletín Oficial





Honorable Concejo Deliberante de Escobar
Provincia de Buenos Aires



2741

727
Año del Bicentenario
de la Revolución de Mayo de 1810

Para establecer la cantidad de habitantes por zona, se establece que la cantidad máxima de personas por parcela (por extensión, para zonas) se obtiene al multiplicar la superficie de la zona por la DN max. fijada para esa zona. Para calcular la cantidad de habitantes en unidades de vivienda colectiva (multifamiliar) se procede asignando 2 Hab/dormitorio.-

Artículo 10º: Modificase el punto 3.1.4. (CALLES) correspondiente al punto 3.1. (GENERALIDADES) del Capítulo 3 (SUBDIVISION) del Anexo II de la Ordenanza Municipal Nro. 4729/09, el que queda redactado de la siguiente manera:

3.1.4 CALLES

Dentro del ordenamiento de las urbanizaciones que se propongan, en lo relativo al sistema vial, se tendrá en cuenta lo establecido por el Artículo 12 DL 8912/77.

El diseño de la trama circulatoria, en cualquiera de las áreas o zonas, deberá responder a los requerimientos de la estructura urbana propuesta, mediante el diseño de vías que tengan como mínimo las dimensiones establecidas en el Art 1º Decreto 1549/83, al reglamentar el Art 12 del DL 8912/77.

Tratamiento de calles y accesos Club de Campo y Barrio Cerrado

1 Se exigirá la pavimentación de la vía de circulación que una el acceso principal con las instalaciones centrales de la zona, con una capacidad soporte de cinco mil (5 000) kilogramos por eje. Las vías de circulación secundaria deberán ser mejoradas con materiales o productos que en cada caso acepte el municipio.

2 El acceso que vincule la zona con una vía externa pavimentada deberá ser tratado de modo que garantice su uso en cualquier circunstancia.

3. Forestación: Deberá arboizarse las veredas con las especies arbóreas recomendadas por el Municipio.

Para el caso de las áreas sujetas a un Plan de Sector, con urbanizaciones cerradas y o Clubes de Campo, será de aplicación lo establecido en el Artículo 65, DL 8912/77, debiéndose ceder una franja perimetral de ancho no inferior a siete cincuenta (7,50 m) metros con destino a vía de circulación. Dicha franja se ampliará cuando el municipio lo estime necesario. No se exigirá la cesión en los sectores del predio que tengan resuelta la circulación perimetral. Mientras la comuna no exija que dicha franja sea librada al uso público, la misma podrá ser utilizada por los barrios cerrados y o Clubes de Campo".-

Respecto a las dimensiones de las redes viales, para el tipo de urbanizaciones mencionadas en el párrafo anterior, se prevendrá que las mismas den cumplimiento al inciso d) del Artículo 66, de la Ley 8912/77 que establece las dimensiones mínimas de las redes viales, según lo siguiente:

Red de circulación interna: Deberá proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz. Las calles principales tendrán un ancho mínimo de quince (15) metros y las secundarias y las sin salida once (11) metros. En estas últimas el "cul de sac" deberá tener un diámetro de veinticinco (25) metros como mínimo.

Artículo 11º: Modificase el punto 3.2.1. (DIMENSIONES MÍNIMAS) correspondiente al punto 3.2. (PARCELAMIENTO) del Capítulo 3 (SUBDIVISION) del Anexo II de la Ordenanza Municipal Nro. 4729/09, el que queda redactado de la siguiente manera:

3.2.1. DIMENSIONES MÍNIMAS: Toda parcela producto de una subdivisión, localizada en el área urbana, deberá tener una superficie mínima de 300 m2 y un lado mínimo de 12 metros (Art 52, DL 8912/77).-

Artículo 12º: Modificase el punto 3.2.2. correspondiente al punto 3.2. (PARCELAMIENTO) del Capítulo 3 (SUBDIVISION) del Anexo II de la Ordenanza Municipal Nro. 4729/09, el que queda redactado de la siguiente manera:

3.2.2. Las dimensiones de las parcelas localizadas en el área complementaria deberán guardar relación al tipo y la intensidad del uso asignado y deberá cumplir con lo establecido en el Art 52 del DL 8912/77".-

Artículo 13º: Incorporase un punto al 3.2. (PARCELAMIENTO) del Capítulo 3 (SUBDIVISION) del Anexo II de la Ordenanza Municipal Nro. 4729/09, el que queda redactado de la siguiente manera:

M

LA SECRETARÍA DE GOBIERNO
CORRESPONDE: 13.241/09
FOLIO N.º 720 V.º 1323

3.2.3. En las áreas rurales, las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva y sus dimensiones mínimas serán determinadas en la forma establecida en el Código Rural, como también las de aquellas parcelas destinadas a usos complementarios de la actividad rural". -

Artículo 14º: Incorpórase un punto al 3.2. (PARCELAMIENTO) del Capítulo 3 (SUBDIVISION) del Anexo II de la Ordenanza Municipal Nro. 4729/09, el que queda redactado de la siguiente manera:

3.2.4. DE LAS PARCELAS: Todas las parcelas deben tener acceso desde la vía pública. Solo se admiten parcelas con acceso por vía sempública o privada de los barrios de los Barrios Cerrados y Clubes de Campo.

Las normas particularizadas que se aprueben en el marco de los Planes de Sector podrán adecuar las dimensiones de las parcelas y los indicadores urbanísticos al proyecto específico, siempre que las dimensiones e indicadores cumplan, en promedio, con lo establecido en el presente Texto Ordenado de Zonificación para cada Zona sujeta al desarrollo de un Plan de Sector. En ningún caso las dimensiones de las parcelas podrán ser inferiores, ni los indicadores máximos podrán ser superiores a los dispuestos por el DL 8912 para el Área Urbana. Las citadas normas particularizadas deberán incluirse en los Planes de Sector para su convalidación provincial de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 83 del DL 8912.

Artículo 15º: Incorpórase un punto al 3.2. (PARCELAMIENTO) del Capítulo 3 (SUBDIVISION) del Anexo II de la Ordenanza Municipal Nro. 4729/09, el que queda redactado de la siguiente manera:

3.2.4.1. Para el caso de clubes de campo, la cantidad de parcelas no podrá superar las 350. Asimismo, los proyectos deberán ajustarse a los indicadores urbanísticos y especificaciones básicas establecidas en el Cap V del DL 8912/77". -

Artículo 16º: Derógase el punto 3.3. del Capítulo 3 (SUBDIVISION) del Anexo II de la Ordenanza Municipal Nro. 4729/09

Artículo 17º: Modifícase el Capítulo 4 (ZONIFICACION) del Anexo II de la Ordenanza Municipal Nro. 4729/09, el que queda redactado de la siguiente manera: "4. ZONIFICACIÓN

4.1. NOMENCLATURA

4.1.1. NOMENCLATURA: La nomenclatura utilizada ha sido elegida con el fin de agilizar la comprensión de las normas.

Cada zona está designada en primer término por una letra, que expresa la característica dominante de la zona según los usos permitidos. Las letras o los números subíndice colocados a continuación, están destinados a señalar una condición particular de localización, de tejido urbano o de usos diferenciados entre zonas que poseen las demás características similares. Así queda configurada la zonificación del Municipio en Área Urbana, Área Complementaria, y Área Rural de acuerdo a lo siguiente:

4.2. ÁREAS Y ZONAS

4.2.1. ÁREA URBANA: Se subdivide en urbanizada y semiurbanizada:

4.2.1.1. URBANIZADA

C: Zona Central de Belén de Escobar

4.2.1.2. SEMIURBANIZADA

- C1: Ensanche de Zona Central de Belén de Escobar
- C2: Zona central El Cazador
- C3: Zona Central de Matheu
- C4: Zona Central de Maquinista Savio
- C5: Zona Central de Ingeniero Maschwitz
- C6: Zona Central de Garín
- Rb: Zona Residencial de baja densidad
- Rb1: Zona Residencial de baja densidad ensanche Norte de Belén de Escobar
- Rb2: Zona Residencial de baja densidad ensanche Sur de Belén de Escobar
- Rb3: Zona Residencial de baja densidad ensanche de Matheu
- Rb4: Zona Residencial de baja densidad ensanche de Maquinista Savio
- Rb5: Zona Residencial de baja densidad ensanche de Garín
- Rb6: Zona Residencial de baja densidad ensanche de Loma Verde
- Rb7: Zona Residencial de baja densidad ensanche de Ing. Maschwitz

4.2.1.3. ZONA DE URBANIZACIONES ESPECIALES EXISTENTES

Jorge Guillermo Spahr
Subdirector
Boletín Oficial

SECRETARÍA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE BELÉN DE ESCOBAR

SECRETARÍA DE GOBIERNO
MUNICIPALIDAD DE BELÉN DE ESCOBAR



Honorable Concejo Deliberante de Escobar

Provincia de Buenos Aires

2731

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDENCIA 13261/09
FOLIO N° 728

Año del Bicentenario
de la Revolución de Mayo de 1810

4.2.2. ÁREA COMPLEMENTARIA: Se subdivide en residencial, de desarrollo extraurbano, industrial, zonas de servicios a la producción, zonas de producción frutal hortícola, depósitos y comercios mayoristas, equipamiento, etc.

4.2.2.1. RESIDENCIAL

- Rext:** Zona Residencial Extraurbana
- Rext1:** Zona Residencial Extraurbana de ensanche El Cazador
- Re1:** Zona Residencial Exclusiva 1
- Re2:** Zona Residencial Extraurbana 2
- Rcc:** Zona de Club de Campo

4.2.2.2. DESARROLLO EXTRAURBANO

- De1:** al Oeste de Loma Verde
- De2:** al Norte de Bolén de Escobar
- De3:** al Este de El Cazador
- De4:** al Este de la Pista Provincial N° 25
- De5:** al Sur de Bolén de Escobar
- De6:** al Este de Ingeniero Maschwitz

4.2.2.3. DESARROLLO EXTRAURBANO CON NORMAS PARTICULARIZADAS

- Er1:** Zona ribereña 1
- Er2:** Zona ribereña 2
- Ec1:** Zona central 1
- Ec2:** Zona central 2
- Ep1:** Zona periurbana 1
- Ep2:** Zona periurbana 2

4.2.2.4. ZONAS INDUSTRIAL Y COMERCIAL

- 4.2.2.4.1. Pind:** Polo Industrial Científico y Tecnológico
- 4.2.2.4.2. I:** Zona Industrial exclusiva
- 4.2.2.4.3. Imixc:** Zona Industrial Mixta con Equipamiento
- 4.2.2.4.4. Imixc:** Zona Industrial Mixta con Comercial
- 4.2.2.4.5. Cruta:** Zona Comercial de Ruta

4.2.2.5. ÁREA DE EQUIPAMIENTO

- 4.2.2.5.1. PUE:** Zona Logística productiva y Turística de Puerto
- 4.2.2.5.2. ZUE PUE:** Zona de Usos Específicos del Puerto de Escobar
- 4.2.2.5.3. Ecom:** Zona de Equipamiento Comercial
- 4.2.2.5.4. Esanit:** Zona de Equipamiento Sanitario
- 4.2.2.5.5. Eserv:** Zona de Equipamiento de Servicios
- 4.2.2.5.6. ERec:** Zona de Equipamiento Recreativo comunitario

4.2.3. ÁREA RURAL

- 4.2.3.1. Rchac:** Zona rural y productiva chacras
- 4.2.3.2. RA:** Zonas Protegidas
- 4.2.3.3. AA:** Área de Amortiguación de la Reserva Ambiental Olamendi

4.3. DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS

En todas aquellas zonas que formen parte del Área Complementaria clasificadas como nuevos desarrollos extraurbanos, se permitirá la localización de actividades complementarias relacionadas con el uso residencial extraurbano (usos comerciales, administrativos, culturales, usos mixtos).

M

espacios verdes y áreas de equipamiento destinadas a salud, educación, recreación y grandes superficies comerciales). Artículo 6º y 7º del DL 8912/77 (y otros usos específicos)

Se autoriza en el marco de la Zonificación según usos del Partido de Escobar, la incorporación de Planes de Sector y Programas de Actuación Urbanística. La subdivisión del suelo que los mismos propongan, deberá respetar las Normas Generales de Subdivisión establecidas en el Capítulo 3 del Presente Texto Ordenado de Zonificación.

Para las parcelas frontistas a un deslinde, se podrán admitir indistintamente las normas urbanísticas del distrito frontista, siempre que el Municipio lo autorice y se encuentre garantizada la dotación de servicios acorde a la densidad de la zona a adoptar.

4.4. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS ZONAS

4.4.1 ÁREA URBANA

4.4.1.1 URBANIZADA

a) ZONA C: Zona Central de Belén de Escobar

1) **Carácter:** Es el área correspondiente al casco urbano de la localidad de Belén de Escobar, dotada de equipamiento o infraestructura y las mejores condiciones de accesibilidad. Es la zona central, comercial, administrativa de la ciudad cabecera.

2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:

- Circunscripción XII, Sección A, Manzanas 75, 67, 61, 55, 47, 39, 31, 24, 12, 1, 76, 68, 62, 56, 48, 40, 32, 25, 13, 2, 83, 77, 69, 63, 57, 49, 41, 33, 26, 14, 84, 78, 70, 60, 42, 34, 27, 85, 79, 71, 51, 43, 35, 28, 89, 86, 80, 72, 64, 58, 52, 44, 36, 29, 15, 3, 90, 87, 81, 73, 65, 59, 53, 45, 37, 30, 16, 4, 81, 88, 82, 74, 66, 60, 54, 46, 38, 17, 5.
- Circunscripción XII, Sección A, Fracción I.
- Circunscripción XII, Sección B, Quinta 11, Manzanas 11a, 11g, 11h, Fracción I y la.
- Circunscripción XII, Sección B, Quinta 12, Manzanas 12a, 12b, 12c, 12d.
- Circunscripción XII, Sección B, Quinta 6, Fracción I, Manzanas 6z, 6y, 6m.
- Circunscripción XII, Sección B, Quinta 1, Fracción II.
- Circunscripción XII, Sección B, Quinta 1, Manzanas 1dd, 1p, 2h, 2a, 2b, 2c, 2f, 2e.
- Circunscripción XII, Sección B, Quinta 7, Manzanas 7a, 7d, 7e, 7b, 7c, Fracción I.
- Circunscripción XII, Sección G, Manzanas 24b, 15e, 15f, 6b.
- Circunscripción XII, Sección G, Quintas 23b, 22b, 21.
- Circunscripción XII, Sección N, Manzanas 73 y 64.
- Circunscripción XII, Sección P, Manzanas 60, 72.

3) **Tejido:**

F.O.S. 0.60

F.O.T. 2.50

Densidad neta:

En sectores que cuente con dotación de servicios de infraestructura (Energía Eléctrica, Alumbrado Público, Agua Corriente, desagües Cloacales, pavimentos, desagües Pluviales) 700 hab/Ha

En sectores que solo cuenten con agua corriente o desagües cloacales: 150 hab/ha

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 25 metros.

Superficie mínima: 700 m².

4) **Usos:** vivienda unifamiliar y multifamiliar, comercio, diario, periódico y ocasional, bancos y financieras, administración y negocios, comercio mayorista recreación y esparcimiento, restaurantes, bares y otros usos compatibles con el área central.

4.4.1.2 SEMIURBANIZADA

a) ZONA C1: Ensanche de Zona Central de Belén de Escobar

1) **Carácter:** Es el área de ensanche del casco urbano de la localidad de Belén de Escobar, con buenas condiciones de accesibilidad y con proyectos de provisión de servicios básicos, y que se encuentran dentro de las áreas con planes de expansión de servicios básicos en desarrollo.

2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción XII, Sección P, Manzanas 35 y 48, Sección N, Parcela 3226a, Manzanas 28, 37, 46 y 55.

3) **Tejido:**

Con dotación de servicios:

F.O.S. 0.60

F.O.T. 2.50

Densidad neta: con dotación de servicios básicos= 700 hab./ha

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 25 metros.

Superficie mínima: 700 m².

Jorge Guillermo Spahr
 Subdirector
 Boletín Oficial

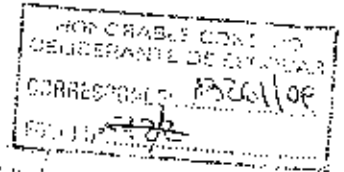




Honorable Concejo Deliberante de Escobar
Provincia de Buenos Aires

2741

729



Año del Bicentenario
de la Revolución de Mayo de 1810

En sectores sin servicios básicos:
F.O.S. 0.60
F.O.T. 0.80
Densidad neta: 1 viv. unifamiliar por parcela.

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 25 metros.
Superficie mínima: 700 m².

4) Usos: vivienda unifamiliar y multifamiliar, comercio de abastecimiento diario y periódico, usos vinculados con la residencia, pequeños talleres e industrias de baja complejidad, depósitos, comercios mayoristas, restaurantes, bares y otros usos compatibles con el área central.

b) **ZONA C2: Zona central El Cazador**

1) **Carácter:** Es el área central del Barrio Residencial El Cazador, de perfil extraurbano, baja densidad poblacional y tejido abierto, con viviendas originalmente destinadas a segunda residencia.

2) **Definición:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción XII, sección D, quintas 17, 37, 38, 42, 43 y 45

3) **Tejido:**
F.O.S. 0.35
F.O.T. 0.50
Densidad neta 60 hab./ha
Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 20 metros.
Superficie mínima: 1000 m².

Altura máxima edificable: 12 metros
Retiros laterales a cada lado de los ejes medianeros: 3 metros
Retiro de fondo: 5 metros
Retiro de frente: 5 metros
Superficie mínima edificable: 40 m²

Se prohíbe toda construcción precaria y techos de chapa de cartón. Las características constructivas serán las propias de la zona residencial, con edificación tradicional de mampostería con la intervención de otros materiales como por ejemplo cubierta de chapas de zinc, tejas, paja paraguaya, madera, etc.

Los cercos en la línea municipal serán del tipo cerco vivo con plantas o tejas artísticas, no permitiendo cerco ciego de mampostería, piedra, hormigón etc.

4) Usos: vivienda unifamiliar, comercio relacionado con la residencia y otros usos compatibles con el área residencial.

Los comercios que se instalen deberán cumplir con las siguientes pautas.

Los comercios deberán respetar las mismas características constructivas que el uso de viviendas residencial.

En las zonas comerciales permitidas podrán instalarse comercios según el siguiente detalle:

Los indicadores urbanísticos serán los mismos que en el punto 3.

Tipo 1 = Comercio de abastecimiento diario, de alimentos básicos, minimercado, locutorio.

Tipo 2 = Farmacias, productos regionales y remises. Las agencias de remises cumplirán con la Ordenanza vigente.

Tipo 3 = Inmobiliarias, minibancos.

Tipo 4 = Salón de té y Restaurant.

CARACTERÍSTICAS

Tipo 1 = Retiro a ejes medianeros: 3 mts.

Retiros de frente y fondo: 5 mts.

Estacionamiento para cinco autos.

Superf. mínima edificada p/abastecimiento diario: 80 m²

Superf. mínima edificada para locutorio y kioscos: 25 m²

Dimensiones máximas Cartel Publicitario: 1 x 2 mts.

M

DEPARTAMENTO DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 15 Zet. / sp.
FOLIO N° 1337 Vto.

TiPos 2 y 3 = Superficie mínima edificable: 50 m².
Superficie mínima de parcela: 1000 m².
Dimensiones máximas cartel publicitario: 1x2 mts.
Estacionamiento para cinco autos.

Tipo 4 = Retiro a ejes medianeros. 6 mts.
Retiro de frente y fondo: 10 mts
Superficie mínima edificable: 150 m².
Superficie mínima de parcela: 3000 m².
Playa de estacionamiento para 15 automóviles con servicio de encargado de playa.
No podrán poseer pileta de natación de uso público.

En ningún caso los comercios podrán sacar a la calle o veredas, mercaderías, parlantes o asimismo emitir sonidos al exterior, de ninguna naturaleza.

Los caballos podrán ser para uso particular, hasta dos por propiedad de hasta 1000 m² y uno por cada 1000 m² excedente, y nunca para fines comerciales, alquiler, venta, crianza, etc.

En ningún caso se podrá ejercer la venta o promoción en veredas o banquetas ni en espacios de uso público. Asimismo tampoco se podrán colocar carteles publicitarios en lugares de uso público, ya sea para promoción, mensajes o referencias comerciales.

Sólo se permitirán anuncios de venta de propiedades, que tendrán una dimensión máxima de 2 x 1 mts. y se ubicarán dentro de los predios que se comercializan.

5) Densidad Neta: 1 vivienda por parcela

6) Disposiciones Particulares: Los retiros obligatorios solo serán aplicables a las Quintas 17 y 37, las restantes cumplirán los mismos indicadores urbanísticos sin retiros obligatorios, debiendo respetar fondo libre que se aplicara de la siguiente manera (L-20)/2 siendo L el largo del terreno.

c) ZONA C3: Zona Central de Matheu

1) Carácter: el área correspondiente al casco urbano de la localidad de Matheu, parcialmente dotada de equipamiento e infraestructura y buenas condiciones de accesibilidad. Es la zona central, comercial, administrativa de ese centro urbano.

2) Delimitación: Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción XI, sección B, manzanas 50, 51, 52, 53, 55, 56, 60, 61, 65, 66, Sección H, manzana 45, 80, 106, parcelas 2931a, 2931b y 2931c.

3) Tejido:
F.O.S. 0.60
F.O.T. 1.00
Densidad neta 130 hab./ha
Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros.
Superficie mínima: 300 m².
Retiro de fondo obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno

4) Usos: vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, actividades comerciales, periódicas y ocasionales, bancos financieras gastronomía y usos vinculados con la residencia.

d) ZONA C4: Zona Central de Maquinista Savio

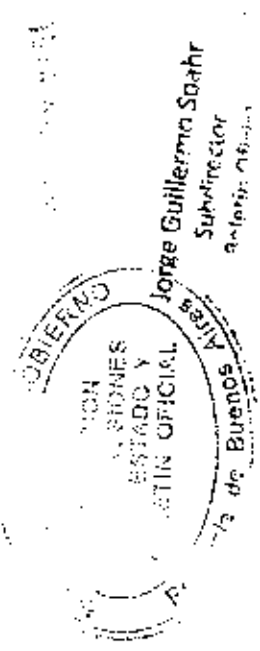
1) Carácter: Es el área correspondiente al casco urbano de la localidad de Maquinista Savio, parcialmente dotada de equipamiento e infraestructura y buenas condiciones de accesibilidad. Es la zona central, comercial, administrativa de ese centro urbano.

2) Delimitación: Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción IX, sección N, manzanas 36, 37, 38, Sección A, manzana 61, sección S, manzana 57, 69, 61, 93, 58, 70, 82 y 94.

3) Tejido:
F.O.S. 0.60
F.O.T. 1.00
Densidad neta 130 hab./ha
Dimensiones mínima de parcelas. Lado mínimo: 12 metros.
Superficie mínima: 300 m².
Retiro de fondo obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno

4) Usos: vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia, actividades comerciales, periódicas y ocasionales, bancos financieras gastronomía, recreación y esparcimiento y otros usos compatibles con el área central.

e) ZONA C5: Zona Central de Ingeniero Maschwitz,





Honorable Concejo Deliberante de Escobar

Provincia de Buenos Aires

2741

HONORABLE CONCEJO
DEBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: ABOGADO
FOLIO Nº: 23

730

Año del Bicentenario
de la Revolución de Mayo de 1810

1) **Carácter:** Es el área correspondiente al casco urbano de la localidad de Ing. Maschwitz, parcialmente dotada de equipamiento e infraestructura y buenas condiciones de accesibilidad. Es la zona central, comercial, administrativa de ese centro urbano

2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción IV, sección B, manzanas 105, 101, 102, 103, 103, 110, 115, 116, 117 y 118.

3) Tejido:

F.O.S. 0,60

F.O.T. 1,00

Densidad neta 130 hab./ha

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros

Superficie mínima: 300 m²

Retiro de fondo obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno

4) **Usos:** vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia, comercio diario, periódico y ocasional, bancos y financieras, administración y negocios, recreación y esparcimiento, restaurantes, bares, gastronomía.

f) ZONA C6: Zona Central de Garín.

1) **Carácter:** Es el área central de la localidad de Garín, correspondiente al casco urbano de la localidad de Garín, parcialmente dotada de equipamiento e infraestructura y buenas condiciones de accesibilidad. Es la zona central, comercial, administrativa de ese centro urbano.

2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción IX, sección A, manzanas 70, 76, 69, 68, 75, 67a, 67a, sección J, fracción II, manzanas 1, 2, 4 y 5 sección F, fracción I y parcelas frentistas de General Belgrano desde Colectora Oeste de Panamericana hasta Lamberi: Circunscripción IX, sección A, manzanas 20, 21, 28, 29, 36, 37, 44, 45, 52, 53, 60 y 61.

3) Tejido:

F.O.S. 0,60

F.O.T. 1,00

Densidad neta 130 hab./ha

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros.

Superficie mínima: 300 m²

Retiro obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno

4) **Usos:** vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia, comercio diario, periódico y ocasional, bancos y financieras, administración y negocios, recreación y esparcimiento, restaurantes, bares y otros usos compatibles con el área central.

g) ZONA Rb: Zona Residencial de baja densidad de Escobar, subzona existente: para todas las zonas Rb, se deberá presentar proyecto de subdivisión asegurando la trama urbana.

1) **Carácter:** es la zona de baja densidad poblacional, tejido semi compacto o abierto y uso mixto que rodea al área central de Belén de Escobar, próxima a extender su infraestructura vial y de servicios.

2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción XII, Sección A, Manzanas 6, 7, 8, 9, 10, 11, 101, 102, 103, 135, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 195, 109, 110, 143, 144, 145, 146, 147, 98, 99, 99a, 99a, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 94, 95, 115, 116, 117a, 117b, 130, 131, 132, 135, 118a, 118b, 123a, 123b, 133, 134.

Circunscripción XII, Sección Rural, Parcelas 3314I, 3314K, 3314H.

Circunscripción XII, Sección B, Manzanas 14, 15, 17, 18, 11a, 11b, 12, 13, 9, 10, 7, 8, 5, 6, 3a,

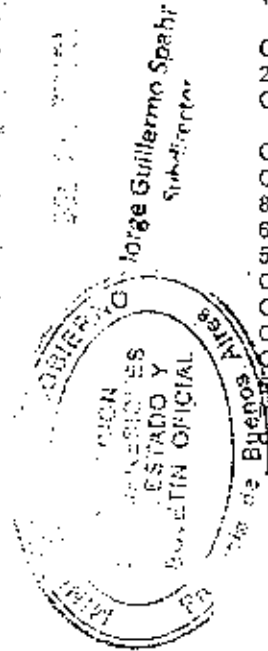
3b, 4, 1, 2.

M

DELEGACIÓN
CORRESPONDENCIA 13246
723

- Circunscripción XII, Sección B, Quinta 1, Manzanas 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1h, 1ab, 1ac, 1ah, 1kk, 1mm, 1nn, 1pp, 1rr, 1cc, 1n, Fracción I.
- Circunscripción XII, Sección B, Quintas 1a, 1b.
- Circunscripción XII, Sección B, Quinta 2, Manzanas 2g, 2d, Fracción I.
- Circunscripción XII, Sección B, Quinta 3, Manzanas 3k, 3f, 3b, 3m, 3g, 3c, 3n, 3h, 3d, Fracciones I y II.
- Circunscripción XII, Sección B, Quinta 4, Manzanas 4a, 4b, 4c, 4d.
- Circunscripción XII, Sección B, Quinta 5, Manzanas 5a, 5b, 5c, 5d, 5e.
- Circunscripción XII, Sección B, Quinta 6, Manzanas 6a, 6ah, 6g, 6ak, 6h, 6s, 6t, 6x, 6k, Fracción I.
- Circunscripción XII, Sección B, Quinta 8, Manzanas 8ac, 8ab, 8f, 8e, 8d, 8m, 8k, 8g, 8w, 8r, 8h, 8u, 8n, 5, 18, 12, 6, 8c, 8b, 8a, Fracción I.
- Circunscripción XII, Sección B, Quinta 9, Manzanas 9e, 9c, 9a, 9t, 9d, 9b. Circunscripción XII, Sección B, Quinta 10, Manzanas 10v, 10s, 10n, 10j, 10p, 10k, 10r, 10m, 10e, 10c, 10a, 10f, 10d, 10b, Fracción I.
- Circunscripción XII, Sección B, Quinta 13, Manzanas 13k, 13h, 13g, 13e, 13m, 13j, 13n, 13c, 13d, 13b, 13a, 13f, Fracción I y II.
- Circunscripción XII, Sección C, Manzanas 9, 5, 10, 6, 11, 7, 103, 100, 104, 101, 98, 105, 105, 102, 99, 112, 108, 107, 113, 109, 114, 118, 117, 115, 116, 111, 96, 94, 92, 97, 95, 93.
- Circunscripción XII, Sección Rural, Parcela 3444b.
- Circunscripción XII, Sección E, Manzanas 55, 54, 57, 55, 53, 47, 41, 35, 29, 17, 11, 1, 48, 42, 36, 30, 24, 18, 12, 6, 2, 49, 43, 37, 31, 25, 20, 19, 13, 7, 3, 50, 44, 38, 32, 26, 21, 14, 8, 4, 51, 45, 39, 33, 28, 27, 23, 22, 16, 15, 10, 9, 5, 52, 46, 40a, 34a, 79, 78, 72, 73, 74, 75, 77, 80, 81, Fracciones I y II.
- Circunscripción XII, Sección Rural, Parcelas 3338e, 3359, 3360.
- Circunscripción XII, Sección F, Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 75, 55, 30, 57, 58, 32, 33, 101, 102, 81, 104, 79, 80, 82, 59, 60, 61, 62, 34, 35, 36, 37, 27, 28, 29.
- Circunscripción XII, Sección Rural, Parcelas 3003c, 3003n, 3003m, 3003k, 3003h, 3003b, 3003d, 3003e, 3003f, 3003g.
- Circunscripción XII, Sección G, Manzanas 21, 12, 22a, 13b, 4b, 23a, 14a, 5a, 23b, 14b, 5b, 24a, 15c, 15d, 6c, 6d.
- Circunscripción XII, Sección G, Quinta 26, 25, Manzanas 25c, 25d, Quintas 24b, 29, 28, 27.
- Circunscripción XII, Sección H, Manzanas 61, 62, 63, 64.
- Circunscripción XII, Sección J, Manzanas 31, 32, 33, 34, 35, 86, 87, 88, 89, 90, 141, 142, 143, 144, 145, 194, 195, 196, 197, 198, 213, 214, 158, 159, 160, 161, 215.
- Circunscripción XII, Sección Rural, 2984a.
- Circunscripción XII, Sección K, Manzanas 67, 68, 69, 86, 87, 88, 108, 109, 110, 128, 129, 171, 172, 197, 198, 223, 224.
- Circunscripción XII, Sección Rural, Parcelas 3351b, 3351c, 3351d, 3353b, 3353a.
- Circunscripción XII, Sección Rural, Parcelas 3098a, 3098b, 3099a, 3099b.
- Circunscripción XII, Sección M, Manzanas 1, 2, 3, 4, 18, 19, 20, 21, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 30.
- Circunscripción XII, Sección N, Manzanas 21, 1, 11, 2, 74, 65, 56, 47, 38, 29, 22, 12, 3, 23, 13, 4, 48, 39, 30.
- Circunscripción XII, Sección P, Manzanas 65a, 65b, 65c, 66a, 66b, 66c, 67a, 67b, 67c, 68, 69, 70, 71, 52a, 52b, 52c, 53a, 53b, 54a, 54b, 55a, 55b, 56, 57, 58, 59, 41a, 41b, 41c, 42a, 42b, 42c, 43a, 43b, 45, 46, 47, 29a, 29b, 29c, 30a, 30b, 30c, 31a, 31b, 32a, 32b, 33, 34, 35, 16, 17, 7a, 7b, 21, 11, 22, 12, 23.
- Circunscripción XII, Sección R, Quintas 11, Manzanas 11 a, 11b, 11c, 11d, 11e, 11f, 11g, 11h, 11k, 11m, Quintas 14, Manzanas 14r, 14m, 14g, 14d, 14a, 14s, 14n, 14b, 14e, 14b, 14t, 14u, 14p, 14k, 14f, 14c.
- Circunscripción XII, Sección U, Manzanas 8 y 9.
- Circunscripción XI, Sección G, Fracc. VIII, IX, X, XVI, Manzana 140, Parcelas 2616d, 2616c, 2616b, 2616a.
- Circunscripción XI, Sección G, 80, 81, 82, 73, 154, 138, 155, 139, 156, 140, 157, 141;
- Circunscripción XII, Sección H, Manzanas 61, 62, 63, 64.
- Circunscripción XI, Sección Rural, Parcelas 3318a, 3427c.
- Circunscripción XI, Sección R, Manzanas 85a, 85b, 85c, 85d, 85e, 85f, 85g, 85h, 85k, 85n, 85m; 86a, 86b, 86c, 86d, 86e, 87a, 87b, 87c, 87d, 87e, 87f, 87g, 87h, 87k, 87m, 87n; 88a, 88b, 88c, 88d, 88e; 67a, 67b, 67c, 67d, 67e, 67f, 67g, 67h, 67i, 67j, 67k, 67l, 67m, 67n, 67o, 67p, 67q, 67r, 67s, 67t, 67u, 67v, 67w, 67x, 67y, 67z, 67aa, 67ab, 67ac, 67ad, 67ae, 67af, 67ag, 67ah, 67ai, 67aj, 67ak, 67al, 67am, 67an, 67ao, 67ap, 67aq, 67ar, 67as, 67at, 67au, 67av, 67aw, 67ax, 67ay, 67az, 67ba, 67bb, 67bc, 67bd, 67be, 67bf, 67bg, 67bh, 67bi, 67bj, 67bk, 67bl, 67bm, 67bn, 67bo, 67bp, 67bq, 67br, 67bs, 67bt, 67bu, 67bv, 67bw, 67bx, 67by, 67bz, 67ca, 67cb, 67cc, 67cd, 67ce, 67cf, 67cg, 67ch, 67ci, 67cj, 67ck, 67cl, 67cm, 67cn, 67co, 67cp, 67cq, 67cr, 67cs, 67ct, 67cu, 67cv, 67cw, 67cx, 67cy, 67cz, 67da, 67db, 67dc, 67dd, 67de, 67df, 67dg, 67dh, 67di, 67dj, 67dk, 67dl, 67dm, 67dn, 67do, 67dp, 67dq, 67dr, 67ds, 67dt, 67du, 67dv, 67dw, 67dx, 67dy, 67dz, 67ea, 67eb, 67ec, 67ed, 67ee, 67ef, 67eg, 67eh, 67ei, 67ej, 67ek, 67el, 67em, 67en, 67eo, 67ep, 67eq, 67er, 67es, 67et, 67eu, 67ev, 67ew, 67ex, 67ey, 67ez, 67fa, 67fb, 67fc, 67fd, 67fe, 67ff, 67fg, 67fh, 67fi, 67fj, 67fk, 67fl, 67fm, 67fn, 67fo, 67fp, 67fq, 67fr, 67fs, 67ft, 67fu, 67fv, 67fw, 67fx, 67fy, 67fz, 67ga, 67gb, 67gc, 67gd, 67ge, 67gf, 67gg, 67gh, 67gi, 67gj, 67gk, 67gl, 67gm, 67gn, 67go, 67gp, 67gq, 67gr, 67gs, 67gt, 67gu, 67gv, 67gw, 67gx, 67gy, 67gz, 67ha, 67hb, 67hc, 67hd, 67he, 67hf, 67hg, 67hh, 67hi, 67hj, 67hk, 67hl, 67hm, 67hn, 67ho, 67hp, 67hq, 67hr, 67hs, 67ht, 67hu, 67hv, 67hw, 67hx, 67hy, 67hz, 67ia, 67ib, 67ic, 67id, 67ie, 67if, 67ig, 67ih, 67ii, 67ij, 67ik, 67il, 67im, 67in, 67io, 67ip, 67iq, 67ir, 67is, 67it, 67iu, 67iv, 67iw, 67ix, 67iy, 67iz, 67ja, 67jb, 67jc, 67jd, 67je, 67jf, 67jg, 67jh, 67ji, 67jj, 67jk, 67jl, 67jm, 67jn, 67jo, 67jp, 67jq, 67jr, 67js, 67jt, 67ju, 67jv, 67jw, 67jx, 67jy, 67jz, 67ka, 67kb, 67kc, 67kd, 67ke, 67kf, 67kg, 67kh, 67ki, 67kj, 67kl, 67km, 67kn, 67ko, 67kp, 67kq, 67kr, 67ks, 67kt, 67ku, 67kv, 67kw, 67kx, 67ky, 67kz, 67la, 67lb, 67lc, 67ld, 67le, 67lf, 67lg, 67lh, 67li, 67lj, 67lk, 67ll, 67lm, 67ln, 67lo, 67lp, 67lq, 67lr, 67ls, 67lt, 67lu, 67lv, 67lw, 67lx, 67ly, 67lz, 67ma, 67mb, 67mc, 67md, 67me, 67mf, 67mg, 67mh, 67mi, 67mj, 67mk, 67ml, 67mm, 67mn, 67mo, 67mp, 67mq, 67mr, 67ms, 67mt, 67mu, 67mv, 67mw, 67mx, 67my, 67mz, 67na, 67nb, 67nc, 67nd, 67ne, 67nf, 67ng, 67nh, 67ni, 67nj, 67nk, 67nl, 67nm, 67nn, 67no, 67np, 67nq, 67nr, 67ns, 67nt, 67nu, 67nv, 67nw, 67nx, 67ny, 67nz, 67oa, 67ob, 67oc, 67od, 67oe, 67of, 67og, 67oh, 67oi, 67oj, 67ok, 67ol, 67om, 67on, 67oo, 67op, 67oq, 67or, 67os, 67ot, 67ou, 67ov, 67ow, 67ox, 67oy, 67oz, 67pa, 67pb, 67pc, 67pd, 67pe, 67pf, 67pg, 67ph, 67pi, 67pj, 67pk, 67pl, 67pm, 67pn, 67po, 67pp, 67pq, 67pr, 67ps, 67pt, 67pu, 67pv, 67pw, 67px, 67py, 67pz, 67qa, 67qb, 67qc, 67qd, 67qe, 67qf, 67qg, 67qh, 67qi, 67qj, 67qk, 67ql, 67qm, 67qn, 67qo, 67qp, 67qq, 67qr, 67qs, 67qt, 67qu, 67qv, 67qw, 67qx, 67qy, 67qz, 67ra, 67rb, 67rc, 67rd, 67re, 67rf, 67rg, 67rh, 67ri, 67rj, 67rk, 67rl, 67rm, 67rn, 67ro, 67rp, 67rq, 67rr, 67rs, 67rt, 67ru, 67rv, 67rw, 67rx, 67ry, 67rz, 67sa, 67sb, 67sc, 67sd, 67se, 67sf, 67sg, 67sh, 67si, 67sj, 67sk, 67sl, 67sm, 67sn, 67so, 67sp, 67sq, 67sr, 67ss, 67st, 67su, 67sv, 67sw, 67sx, 67sy, 67sz, 67ta, 67tb, 67tc, 67td, 67te, 67tf, 67tg, 67th, 67ti, 67tj, 67tk, 67tl, 67tm, 67tn, 67to, 67tp, 67tq, 67tr, 67ts, 67tt, 67tu, 67tv, 67tw, 67tx, 67ty, 67tz, 67ua, 67ub, 67uc, 67ud, 67ue, 67uf, 67ug, 67uh, 67ui, 67uj, 67uk, 67ul, 67um, 67un, 67uo, 67up, 67uq, 67ur, 67us, 67ut, 67uu, 67uv, 67uw, 67ux, 67uy, 67uz, 67va, 67vb, 67vc, 67vd, 67ve, 67vf, 67vg, 67vh, 67vi, 67vj, 67vk, 67vl, 67vm, 67vn, 67vo, 67vp, 67vq, 67vr, 67vs, 67vt, 67vu, 67vv, 67vw, 67vx, 67vy, 67vz, 67wa, 67wb, 67wc, 67wd, 67we, 67wf, 67wg, 67wh, 67wi, 67wj, 67wk, 67wl, 67wm, 67wn, 67wo, 67wp, 67wq, 67wr, 67ws, 67wt, 67wu, 67wv, 67ww, 67wx, 67wy, 67wz, 67xa, 67xb, 67xc, 67xd, 67xe, 67xf, 67xg, 67xh, 67xi, 67xj, 67xk, 67xl, 67xm, 67xn, 67xo, 67xp, 67xq, 67xr, 67xs, 67xt, 67xu, 67xv, 67xw, 67xx, 67xy, 67xz, 67ya, 67yb, 67yc, 67yd, 67ye, 67yf, 67yg, 67yh, 67yi, 67yj, 67yk, 67yl, 67ym, 67yn, 67yo, 67yp, 67yq, 67yr, 67ys, 67yt, 67yu, 67yv, 67yw, 67yx, 67yy, 67yz, 67za, 67zb, 67zc, 67zd, 67ze, 67zf, 67zg, 67zh, 67zi, 67zj, 67zk, 67zl, 67zm, 67zn, 67zo, 67zp, 67zq, 67zr, 67zs, 67zt, 67zu, 67zv, 67zw, 67zx, 67zy, 67zz.

3) Tejido:
F.O.S. 0.60
F.O.T. 1.00





Honorable Concejo Deliberante de Escobar

Provincia de Buenos Aires

2741

2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
INSTRUMENTO: 13261/02
FECHA: 23/11/02
SIGILO:

"Año del Bicentenario de la Revolución de Mayo de 1810"

Densidad neta 130 hab./ha
 Dimensiones mínima de parcelas Lado mínimo: 12 metros.
 Superficie mínima: 300 m².
 Retiro obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno

4) Usos: vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia, pequeños talleres e industrias de baja complejidad (según Ley N° 11.459), depósitos, comercios mayoristas, restaurantes, bares, y otros usos compatibles.

h) ZONA Rb1 Residencial de baja densidad de ensanche de Escobar norte

1) **Carácter:** es la zona residencial de baja densidad con tejido semi compacto o abierto y uso mixto que rodea al Norte al área central de Belén de Escobar próxima a extender su infraestructura vial y de servicios.

2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción XII, Sección F, fracciones Ia y Ib, parcelas 3025n, 3025d, 3025m, 3025g, 3026c, 3001g, 3002e, 3002f, 3019 Sección U, Parcelas 3018, 3015, 3016, 3017a, 3014, 3056, Sección M: parcelas 3087, 3088a, 3088a, 3088b, 3088f, 3088c, 3089a, 3089a, 3057c, 3057x, 3057bh, 3057aa, 3057w, 3057ec, 3057ab, 3057j, 3057k, 3107a, 3107b, 3107s, 3107e, 3107m, 3107d; Sección P: parcelas 3179a, 3179b, 3180b, 3181a, 3182c, 3182m, 3182n, 3182k, 3182j, 3182h, 3182i; 3177a, Sección G, Parcelas 3254d, Fracción II y I, Sección E, parcelas 3336a, 3336, 3337, 3411c, 3355c, 3355d, 3355e, 3355b, 3355a, 3354c, 3336a, 3333, 3335, 3334, 3332a, 3356, 3411b, 3413, 3414a, 3414b, 3414c, 3414d, 3414e, 3414f, 3414g, 3414h, 3414j, 3414k, 3414m, 3414n, 3414o, 3414s, 3415, Sección F, Parcelas 3415a, 3415b, 3417, 3418, 3419, 3420, 3421, 3422, 3423, 3424, 3425, 3425a, 3425b, 3425c, 3425d, 3425e, 3425f, 3425n, 3425h, 3425j, 3425k, 3425m, 3425o, 3425p, 3425r, 3425s, 3425t, 3425u, 3425v, 3425w, 3425x, 3425y, 3425z, 3425aa, 3425ab, 3425ac, 3425ad, 3425ae, 3425af, 3425ag, 3425ah, 3425ai, 3425aj, 3425ak, 3425al, 3425am, 3425an, 3425ao, 3425ap, 3425aq, 3425ar, 3425as, 3425at, 3425au, 3425av, 3425aw, 3425ax, 3425ay, 3425az, 3425ba, 3425bb, 3425bc, 3425bd, 3425be, 3425bf, 3425bg, 3425bh, 3425bi, 3425bj, 3425bk, 3425bl, 3425bm, 3425bn, 3425bo, 3425bp, 3425bq, 3425br, 3425bs, 3425bt, 3425bu, 3425bv, 3425bw, 3425bx, 3425by, 3425bz, 3425ca, 3425cb, 3425cc, 3425cd, 3425ce, 3425cf, 3425cg, 3425ch, 3425ci, 3425cj, 3425ck, 3425cl, 3425cm, 3425cn, 3425co, 3425cp, 3425cq, 3425cr, 3425cs, 3425ct, 3425cu, 3425cv, 3425cw, 3425cx, 3425cy, 3425cz, 3425da, 3425db, 3425dc, 3425dd, 3425de, 3425df, 3425dg, 3425dh, 3425di, 3425dj, 3425dk, 3425dl, 3425dm, 3425dn, 3425do, 3425dp, 3425dq, 3425dr, 3425ds, 3425dt, 3425du, 3425dv, 3425dw, 3425dx, 3425dy, 3425dz, 3425ea, 3425eb, 3425ec, 3425ed, 3425ee, 3425ef, 3425eg, 3425eh, 3425ei, 3425ej, 3425ek, 3425el, 3425em, 3425en, 3425eo, 3425ep, 3425eq, 3425er, 3425es, 3425et, 3425eu, 3425ev, 3425ew, 3425ex, 3425ey, 3425ez, 3425fa, 3425fb, 3425fc, 3425fd, 3425fe, 3425ff, 3425fg, 3425fh, 3425fi, 3425fj, 3425fk, 3425fl, 3425fm, 3425fn, 3425fo, 3425fp, 3425fq, 3425fr, 3425fs, 3425ft, 3425fu, 3425fv, 3425fw, 3425fx, 3425fy, 3425fz, 3425ga, 3425gb, 3425gc, 3425gd, 3425ge, 3425gf, 3425gg, 3425gh, 3425gi, 3425gj, 3425gk, 3425gl, 3425gm, 3425gn, 3425go, 3425gp, 3425gq, 3425gr, 3425gs, 3425gt, 3425gu, 3425gv, 3425gw, 3425gx, 3425gy, 3425gz, 3425ha, 3425hb, 3425hc, 3425hd, 3425he, 3425hf, 3425hg, 3425hh, 3425hi, 3425hj, 3425hk, 3425hl, 3425hm, 3425hn, 3425ho, 3425hp, 3425hq, 3425hr, 3425hs, 3425ht, 3425hu, 3425hv, 3425hw, 3425hx, 3425hy, 3425hz, 3425ia, 3425ib, 3425ic, 3425id, 3425ie, 3425if, 3425ig, 3425ih, 3425ii, 3425ij, 3425ik, 3425il, 3425im, 3425in, 3425io, 3425ip, 3425iq, 3425ir, 3425is, 3425it, 3425iu, 3425iv, 3425iw, 3425ix, 3425iy, 3425iz, 3425ja, 3425jb, 3425jc, 3425jd, 3425je, 3425jf, 3425jg, 3425jh, 3425ji, 3425jj, 3425jk, 3425jl, 3425jm, 3425jn, 3425jo, 3425jp, 3425jq, 3425jr, 3425js, 3425jt, 3425ju, 3425jv, 3425jw, 3425jx, 3425jy, 3425jz, 3425ka, 3425kb, 3425kc, 3425kd, 3425ke, 3425kf, 3425kg, 3425kh, 3425ki, 3425kj, 3425kl, 3425km, 3425kn, 3425ko, 3425kp, 3425kq, 3425kr, 3425ks, 3425kt, 3425ku, 3425kv, 3425kw, 3425kx, 3425ky, 3425kz, 3425la, 3425lb, 3425lc, 3425ld, 3425le, 3425lf, 3425lg, 3425lh, 3425li, 3425lj, 3425lk, 3425ll, 3425lm, 3425ln, 3425lo, 3425lp, 3425lq, 3425lr, 3425ls, 3425lt, 3425lu, 3425lv, 3425lw, 3425lx, 3425ly, 3425lz, 3425ma, 3425mb, 3425mc, 3425md, 3425me, 3425mf, 3425mg, 3425mh, 3425mi, 3425mj, 3425mk, 3425ml, 3425mm, 3425mn, 3425mo, 3425mp, 3425mq, 3425mr, 3425ms, 3425mt, 3425mu, 3425mv, 3425mw, 3425mx, 3425my, 3425mz, 3425na, 3425nb, 3425nc, 3425nd, 3425ne, 3425nf, 3425ng, 3425nh, 3425ni, 3425nj, 3425nk, 3425nl, 3425nm, 3425nn, 3425no, 3425np, 3425nq, 3425nr, 3425ns, 3425nt, 3425nu, 3425nv, 3425nw, 3425nx, 3425ny, 3425nz, 3425oa, 3425ob, 3425oc, 3425od, 3425oe, 3425of, 3425og, 3425oh, 3425oi, 3425oj, 3425ok, 3425ol, 3425om, 3425on, 3425oo, 3425op, 3425oq, 3425or, 3425os, 3425ot, 3425ou, 3425ov, 3425ow, 3425ox, 3425oy, 3425oz, 3425pa, 3425pb, 3425pc, 3425pd, 3425pe, 3425pf, 3425pg, 3425ph, 3425pi, 3425pj, 3425pk, 3425pl, 3425pm, 3425pn, 3425po, 3425pp, 3425pq, 3425pr, 3425ps, 3425pt, 3425pu, 3425pv, 3425pw, 3425px, 3425py, 3425pz, 3425qa, 3425qb, 3425qc, 3425qd, 3425qe, 3425qf, 3425qg, 3425qh, 3425qi, 3425qj, 3425qk, 3425ql, 3425qm, 3425qn, 3425qo, 3425qp, 3425qq, 3425qr, 3425qs, 3425qt, 3425qu, 3425qv, 3425qw, 3425qx, 3425qy, 3425qz, 3425ra, 3425rb, 3425rc, 3425rd, 3425re, 3425rf, 3425rg, 3425rh, 3425ri, 3425rj, 3425rk, 3425rl, 3425rm, 3425rn, 3425ro, 3425rp, 3425rq, 3425rr, 3425rs, 3425rt, 3425ru, 3425rv, 3425rw, 3425rx, 3425ry, 3425rz, 3425sa, 3425sb, 3425sc, 3425sd, 3425se, 3425sf, 3425sg, 3425sh, 3425si, 3425sj, 3425sk, 3425sl, 3425sm, 3425sn, 3425so, 3425sp, 3425sq, 3425sr, 3425ss, 3425st, 3425su, 3425sv, 3425sw, 3425sx, 3425sy, 3425sz, 3425ta, 3425tb, 3425tc, 3425td, 3425te, 3425tf, 3425tg, 3425th, 3425ti, 3425tj, 3425tk, 3425tl, 3425tm, 3425tn, 3425to, 3425tp, 3425tq, 3425tr, 3425ts, 3425tt, 3425tu, 3425tv, 3425tw, 3425tx, 3425ty, 3425tz, 3425ua, 3425ub, 3425uc, 3425ud, 3425ue, 3425uf, 3425ug, 3425uh, 3425ui, 3425uj, 3425uk, 3425ul, 3425um, 3425un, 3425uo, 3425up, 3425uq, 3425ur, 3425us, 3425ut, 3425uu, 3425uv, 3425uw, 3425ux, 3425uy, 3425uz, 3425va, 3425vb, 3425vc, 3425vd, 3425ve, 3425vf, 3425vg, 3425vh, 3425vi, 3425vj, 3425vk, 3425vl, 3425vm, 3425vn, 3425vo, 3425vp, 3425vq, 3425vr, 3425vs, 3425vt, 3425vu, 3425vv, 3425vw, 3425vx, 3425vy, 3425vz, 3425wa, 3425wb, 3425wc, 3425wd, 3425we, 3425wf, 3425wg, 3425wh, 3425wi, 3425wj, 3425wk, 3425wl, 3425wm, 3425wn, 3425wo, 3425wp, 3425wq, 3425wr, 3425ws, 3425wt, 3425wu, 3425wv, 3425ww, 3425wx, 3425wy, 3425wz, 3425xa, 3425xb, 3425xc, 3425xd, 3425xe, 3425xf, 3425xg, 3425xh, 3425xi, 3425xj, 3425xk, 3425xl, 3425xm, 3425xn, 3425xo, 3425xp, 3425xq, 3425xr, 3425xs, 3425xt, 3425xu, 3425xv, 3425xw, 3425xx, 3425xy, 3425xz, 3425ya, 3425yb, 3425yc, 3425yd, 3425ye, 3425yf, 3425yg, 3425yh, 3425yi, 3425yj, 3425yk, 3425yl, 3425ym, 3425yn, 3425yo, 3425yp, 3425yq, 3425yr, 3425ys, 3425yt, 3425yu, 3425yv, 3425yw, 3425yx, 3425yy, 3425yz, 3425za, 3425zb, 3425zc, 3425zd, 3425ze, 3425zf, 3425zg, 3425zh, 3425zi, 3425zj, 3425zk, 3425zl, 3425zm, 3425zn, 3425zo, 3425zp, 3425zq, 3425zr, 3425zs, 3425zt, 3425zu, 3425zv, 3425zw, 3425zx, 3425zy, 3425zz

Circunscripción XI, Sección C, Parcelas 2591g, 2591h, 2591m, 2591n, 2591d, 2591b, 2589, 2581a, 2581e, 2581d, 2582a, 2592b, 2592c, 2592m, 3447a, 3448a, 3448c, 3448h; Sección R, Parcelas 2621e, 2621a, 2621e, 2621f, 2621g, 2622, 2623, 2624a, 2624b, 2624c, 2624d, 2632, 2638, 2625, 2626, 2629.

Circunscripción XI, Sección G, Manzana 140, Fracción XVI, Parcelas 2616a, 2616b, 2616c, 2616d.

3) Tejido:

F.O.S. 0,60

F.O.T. 1,00

Densidad neta 130 hab./ha

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros.

Superficie mínima: 300 m².

Retiro de fondo obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno.

4) Usos: vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia, pequeños talleres e industrias de baja complejidad, depósitos, comercios mayoristas, restaurantes, bares, y otros usos compatibles.

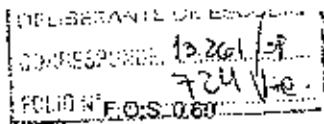
i) ZONA Rb2 Residencial de baja densidad de ensanche de Escobar Sur

1) **Carácter:** es la zona de tejido residencial de baja densidad tejido semi compacto o abierto y uso mixto que rodea al Sur al área central de Belén de Escobar próxima a extender su infraestructura vial y de servicios

2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción XII, Sección H, Fracciones I, VI, VII, VIII, II, III, IV, V, Sección M, parcelas 3094c, 3108e, 3109d, 3109g, 3109f, 3108a, 3106c, 3106d, 3033a, 3109a, 3109b, 3109c, 3057m, 3057n, 3057p, Sección F, Parcelas 3040x, 3040w, 3040r, 3040s, 3040h, 3040k, 3040j, 3040f y 3040g, 3291a, b, 3259a, 3257, 3258a, 3258e, 3258c, 3260a, 3261, 3264, 3262, 3231c, 3232e, f, g, Circunscripción XII, Sección H, Parcela 3427c.

3) Tejido:

[Firma manuscrita]



F.O.T. 1.00

Densidad neta 130 hab./ha

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros.

Superficie mínima: 300 m².

Retiro obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno

4) Usos: vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia, pequeños talleres e industrias de baja complejidad, depósitos, comercios mayoristas, restaurantes, bares, y otros usos compatibles.

j) ZONA Rb Residencial de baja densidad de Matheu

1) Carácter: zona residencial de baja densidad tejido semi compacto o abierto y uso mixto subzona existente de Matheu.

2) Delimitación: Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:

Circunscripción XI, Sección A, Manzanas 40, 41, 38, 39, 36, 37, 23, 12, 2, 24, 13, 3, 25, 14, 4, 26, 15, 16, 5, 27, 17, 6, 28, 18, 7, 29, 19, 8, 30, 20, 9, 31, 21, 10.

Circunscripción XI, Sección B, 54, 57, 58, 59, 62, 63, 64, 67a, 67b, 67c, 67d, 67e, 67f, 67g, 67h, 67j, 67k, 67m, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 39, 40, 41, 34, 35, 36, 29, 30, 31, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 89, 90.

Circunscripción XI, Sección B, Fracciones I, II, III.

Circunscripción XI, Sección C, Quintas 7, 4, 1, 8, Manzana 8d, Quinta 5, Manzana 5d, Quintas 2, 6, Fracciones I y II, Quinta 3, Manzanas 3a, 3b.

Circunscripción XI, Sección D, Chacra 2, Quintas 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 2h.

Circunscripción XI, Sección D, Chacra 3, Quintas 3m, 3j, 3g, 3e, 3c, 3a, 3k, 3h, 3d, 3b, Fracción I, II, III.

Circunscripción XI, Sección D, Chacra 4, Fracciones I y II.

Circunscripción XI, Sección H, Quintas 2, 3, 4.

Circunscripción XI, Sección H, Manzanas 31, 33, 6c, 6a, 7a, 7b, 34, 8a, 8b, 46, 47, 81, 82, 107, 109, 83, 50a, 48, 110, 84, 50b, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127.

Circunscripción XI, Sección Rural 2909, 2914a, 2914b, 2914c, 2914d, 2914e, 2933d, 2933e, 2933f.

Circunscripción XI, Sección J, Manzanas 11, 12, 13, 14, 15a, 15b, 16, 17a, 17b, 32, 33, 34, 35, 36, 3.

Circunscripción XI, Sección M, Manzanas 56, 71, 72, 85, 86, 98, 99, 100, 112, 113, 114, 125, 126, 127, 128, 139, 140, 141, 142, 152, 153, 103, 155, 156, 165, 166, 168, 169, 172, 173, 176, 177, 181, 182.

Circunscripción XI, Sección M, Fracción II.

Circunscripción XI, Sección Rural, 2901d, 2902a, 2902c, 2902d, 2903a, 2903b.

Circunscripción XI, Sección P, Manzanas 29, 30, 31, 32, 25, 26, 27, 28, 21, 22, 17, 18, 19, 20, 14, 15, 16, 11, 12, 13, 9, 10.

Circunscripción XI, Sección P, Fracciones I, II, III.

Circunscripción XI, Sección Rural, 2793a; 2800a, 2736a, 2727c, 2727g, 2727h, 2727k, 2728a, 2730a.

3) Tejido:

F.O.S. 0.60

F.O.T. 1.00

Densidad neta 130 hab./ha

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros.

Superficie mínima: 300 m²

Retiro obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno

4) Usos: vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia, pequeños talleres e industrias de baja complejidad, depósitos, comercios mayoristas, restaurantes, bares, y otros usos compatibles.

3) ZONA Rb3 Residencial de baja densidad de ensanche de Matheu

1) Carácter: Es el área de ensanche de la localidad de Matheu, que no cuenta aún con dotación completa de servicios de infraestructura, destinada a la localización de viviendas unifamiliares y usos mixtos.

2) Delimitación: Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción XI, Sección J, parcelas 2656a, 2658ab, 2658z, 2658w, 2667d, 2667e, 2667c, 2667b, Sección M, parcelas 2897d, 2897c, 2897b, 2813t, 2813w, 2813s, 2789, 2724e, 2724f, 2724b, 2724c, 2724d, 2725d, 2725a, 2725b, 2725c, 2721a, 2721b, 2721c, 2721d, Fracción I, Sección S, Parcelas 2929nn, 2929mm, 2929dd, Sección H, Parcelas 2942k, 2942b, 2942g, 170, 171, 172, 150, 151 y 152.

3) Tejido:

F.O.S. 0.60

F.O.T. 1.00

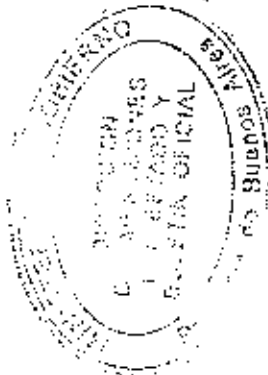
Densidad neta 130 hab./ha

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros.

Superficie mínima: 300 m²

Retiro de fondo obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno

Jorge Guillermo Spahr Subdirector



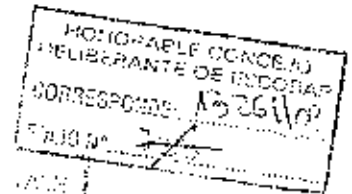


Honorable Concejo Deliberante de Escobar

Provincia de Buenos Aires

2741

732



Año del Bicentenario de la Revolución de Mayo de 1810

4) Usos: vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia, pequeños talleres e industrias de baja complejidad, depósitos, comercios mayoristas, restaurantes, bares, y otros usos compatibles.

f) ZONA Rb Residencial de baja densidad de Maquinista Sávio

1) **Carácter:** zona residencial de baja densidad tejido semi compacto o abierto y uso mixto, existente de Maquinista Sávio.

2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:

Circunscripción IX, Sección AA, Manzanas 72a, 70, 4 - 17, 35, 72b, 71, 49b, 48, 36, 73, 50, 37, 74, 61, 38, 68, 75, 52, 39, 87, 76, 53, 40a, 88, 77, 54, 40b, 69, 78, 55, 41a, 90, 79, 56, 41b, 91, 80, 57, 42a, 92, 81, 58, 42b, 82, 59, 43, 60, 44, 45, 46.

Circunscripción IX, Sección Rural, Parcela 1605c.

Circunscripción IX, Sección N, Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 45, 48, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62.

Circunscripción IX, Sección N, Quintas 59, 60, 61, 62, 44, 45, 46, 47.

Circunscripción IX, Sección S, Manzanas 50, 51, 54, 52, 55, 53, 80, 68, 56, 71, 59, 60, 38, 39, 24, 95, 83, 72, 61, 40, 25, 56, 84, 74, 62, 41, 26, 11, 97, 85, 75, 63, 42, 27, 12, 1, 98, 86, 76, 64, 43, 28, 13, 2, 99, 87, 77, 65, 44, 29, 14, 3, 100, 88, 78a, 66, 45, 30, 15, 4, 101, 89, 78b, 67a, 46, 31, 16, 5, 102, 90, 78c, 67b, 47, 32, 17, 6.

3) Tejido:

F.O.S. 0,60

F.O.T. 1,00

Densidad neta 130 hab./ha

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros.

Superficie mínima: 300 m².

Retiro de fondo obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno

4) Usos: vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia, pequeños talleres e industrias de baja complejidad, depósitos, comercios mayoristas, restaurantes, bares, y otros usos compatibles.

m) ZONA Rb4 Residencial de baja densidad de ensanche de Maq. Sávio

1) **Carácter:** Es el área de ensanche de la localidad de Maquinista Sávio, que no cuenta aún con dotación completa de servicios de infraestructura, destinada a la localización de viviendas unifamiliares y usos mixtos.

2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción XI, Sección N, parcelas 1555g y 1555f, Quintas 80, 90

3) Tejido:

F.O.S. 0,60

F.O.T. 0,90

Densidad neta 130 hab./ha

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros.

Superficie mínima: 300 m².

Retiro de fondo obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno

4) Usos: vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia, pequeños talleres e industrias de baja complejidad, depósitos, comercios mayoristas, restaurantes, bares, y otros usos compatibles.

n) ZONA Rb Residencial de baja densidad de Garín

m

1) **Carácter:** zona residencial de baja densidad tejido semi compacto o abierto y uso mixto subzona existente de Cam

2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:

Circunscripción IX, Sección A, 1, 6, 7, 8, 10, 11, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 71, 72, 73, 74, 77, 78.

Circunscripción IX, Sección B, 133, 134, 116, 135, 119, 103a, 103b, 92, 81, 93, 82, 136, 120, 104, 94a, 83, 84, 137, 121, 105, 94b, 138, 122, 106, 95, 139, 123, 107, 96, 85, 140, 124, 108, 97, 86, 141, 125, 109, 98, 87, 142, 126, 110, 99, 86, 143, 127, 111, 100, 89, 144, 128, 112, 145, 129, 113, 146, 130, 114, 147, 131, 115, 148, 132, 116

Circunscripción IX, Sección C, 203, 204, 181, 182, 165, 166, 149, 150, 205, 194, 183, 167, 151, 206, 135, 184, 168, 152, 207, 196, 185, 169, 153, 208, 197, 186, 170, 154, 209, 198b, 198a, 187, 171, 155, 210, 199b, 199a, 188, 172, 156, 211, 200b, 200a, 189, 173, 157, 212, 201b, 201a, 190, 174, 158, 213, 202, 191, 175, 159, 262, 248, 234, 267, 263, 249, 235, 160, 176, 161, 177, 162, 178, 163, 179, 164, 180.

Circunscripción IX, Sección C, Fracción IIIa.

Circunscripción IX, Sección D, Manzanas 20, 21, 13, 14, 79, 80.

Circunscripción IX, Sección D, Quintas 25, 26, Manzanas 26a, 26b, 26c, Quintas 22, 27, 23, 20, y Quinta 20 Manzana 20a, Quintas 18, 28, Manzanas 28a, 28b, Fracción III, Quintas 24, 21, 19, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11b, 11a, 10, 9, Manzana 9a, Quintas 6, 3, 1, 2.

Circunscripción IX, Sección D, Fracción I, II

Circunscripción IX, Sección E, Quinta 41 Manzanas 41a, 41b, 41c, Quinta 38, Manzanas 38a, 38b, 38c, Quinta 35, Manzanas 35a, 35b, 35c, Quinta 32, Manzanas 32a, 32b, 32c, Quinta 29, Manzanas 29a, 29b, 29c, Quinta 42, Manzana 42a, 42b, Quintas 39, 36, 33, 30, Manzana 30b, Quinta 43, Manzanas 43a, 43b, Quinta 40, Fracción I y II, Quintas 37, 34, 31.

Circunscripción IX, Sección E, Manzanas 32, 33, 100a, 99a, 117, 107, 100b, 99b, 118, 108, 100c, 99c, 180, 158, 181, 159, 182, 160, 183, 161a, 184, 161b, 185, 162, 186, 163, 52g, 52d, 52a, 51d, 51a, 52h, 52e, 52b, 51b, 52k, 52f, 52c, 51c, 51f.

Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 1573, 1574, 1552.

Circunscripción IX, Sección F, Quinta 3, Manzanas 3a, 3b, 3c, 3e, 3f, 3d, 3g, 3h.

Circunscripción IX, Sección F, Quinta 4, Manzana 4d, 4e, 4b, 4f, 4c, 4a.

Circunscripción IX, Sección F, Quinta 5, Fracción I.

Circunscripción IX, Sección F, Quinta 5, Manzanas 5r, 5b, 5u, 5s, 5c, 5v, 5t, 5d, 5w, 5x, 5n, 5p.

Circunscripción IX, Sección F, Manzanas 141, 142, 143, 144, 146.

Circunscripción IX, Sección Rural 1417d, 1417e, 1417f, 1417g, 1417c, 1421a, 1421b, 1421c, 1421d, 1421e, 1421f, 1421g, 1421k, 1422.

Circunscripción IX, Sección H, Manzanas 19, 20, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 33, 34, 38, 39, 40, 41, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 90, 91, 92, 93, 94, 95, Fracciones I.

Circunscripción IX, Sección H, Quinta 1, Manzanas 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1h, 1j, 1k, 1m, 1n, 1p, 1r, 1s, 1t, 1u, 1v, 1w, 1x, 1y, 1z, 1aa, 1bb, 1cc, 1rr, 1ab, 1ac, 1ad, 1ae, 1af.

Circunscripción IX, Sección H, Quinta 2, Manzana 2b

Circunscripción IX, Sección H, Quinta 3, Fracción I y II.

Circunscripción IX, Sección H, Quinta 4a, Manzanas 4a, 4b, 4c, 4d, 4e, 4f, 4g, 4s, 4h, 4j, 4k, 4m, 4n, 4p, 4r, 4t.

Circunscripción IX, Sección H, Quinta 4b, Manzanas 4a, 4b, 4c, 4d, 4e, 4f, 4g, 4h.

Circunscripción IX, Sección Rural, 1400k, 1400g.

Circunscripción IX, Sección J, Manzanas 20, 11, 30, 21, 12, 31, 22, 13, 32, 23, 14, 6, 33, 24, 15, 7, 34, 25, 16, 35, 26, 17, 8, 3, 36, 27, 18, 9, 37, 28, 19, 10, 40, 38, 60, 53, 41, 39, 61, 54, 62, 55, Fracción I.

Circunscripción IX, Sección Rural, 1518y, 1518c, 1518d.

Circunscripción IX, Sección U, Manzanas 58a, 50, 37, 58b, 51, 38, 58c, 52, 39, 53, 40, 64, 65, 66, 99, 84, 69, 100, 85, 70, 101, 86, 71, 102, 87, 72, 103, 88, 73, 104, 89, 74, 82a, 56a, 46, 33, 24a, 24b, 15, 6, 62b, 56b, 47, 34, 25, 16, 7, 63c, 56c, 48, 35, 25, 17, 8, Fracción I, II.

Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 1593k, 1593m, 1593n.

Circunscripción IX, Sección W, Manzanas 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 85, 86, 87, 83, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84.

Circunscripción IX, Sección Z, 1d, 1c, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 55, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 75, 76, 52b, 52c, 52d, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 100, 101, 62b, 62c, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 125, 126, 79, 80.

Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 1428, 1412c, 1414a.

3) **Tejido:**

F.O.S. 0.60

F.O.T. 1.00

Densidad neta 130 hab./ha

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros

Superficie mínima: 300 m².

Retiro de fondo obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno

Jorge Guillermo Snahr
Subdirector
de Planificación Oficial



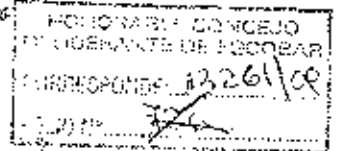


Honorable Concejo Deliberante de Escobar

Provincia de Buenos Aires

2741

733



Año del Bicentenario
de la Revolución de Mayo de 1810

4) Usos: vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia, pequeños talleres e industrias de baja complejidad, depósitos, comercios mayoristas, restaurantes, bares y otros usos compatibles.

c) ZONA Rb5 Residencial de baja densidad de ensanche de Garín

1) **Carácter:** Es el área de ensanche de la localidad de Garín, que no cuenta aún con dotación completa de servicios de infraestructura destinada a la localización de viviendas unifamiliares y usos mixtos.

2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales
Afectase dentro del Área Urbana Subárea Semiurbanizada a las parcelas designadas catastralmente como:

Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 1446c, 1446e, 1446f, 1446n, 1446p, 1446r, 1446s, 1446t, 1446w, 1446x, 1528a, 1528b, 1529, 1530a, 1530b, 1531, 1541a, 1541b, 1542a, 1542b, 1564, 1565, 1598c, 1598b, 1567a, 1568a, 1598a, 1598d

Circunscripción IX, Sección E, Fracción VI, VII, Quinta 44, 45

Circunscripción IX, Sección Z, Fracción I, Parcela 1430h

Circunscripción IX, Sección E, Parcela 1539

Circunscripción IX, Sección C, Fracción Ib, IIb, IV, Parcelas 1595h, 1595x, 1595y, 1595z, 1595d, 1626d, 1626e, 3525, 3526, 3527a, 3529, 3585c, 1585n, 1588n, 1593g, 1593h, 1593j, 1626w, 1626r, 1626s, 1626t, 3538, 3539, 3540, 3541, 3542, 3543, 3544, 3545, 3546

3) Tejido:

F.O.S. 0.60

F.C.T. 1.00

Densidad neta 130 hab./ha

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros.

Superficie mínima: 300 m².

Retiro de fondo obligatorio: (L/20)/2 siendo L el largo del terreno

4) **Usos:** vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia, pequeños talleres e industrias de baja complejidad, depósitos, comercios mayoristas, restaurantes, bares, y otros usos compatibles.

5) Disposiciones particulares

Una vez completados la infraestructura de servicios públicos y equipamiento comunitario la subárea semiurbanizada pasara a constituirse en subárea urbanizada de Garín, conforme lo establecido en el artículo 6º de la Ley 8912/77, cuyos indicadores urbanísticos serán los siguientes:

F.O.S. 0.60

F.C.T. 1.50

Densidad neta 350 hab./ha

Altura máxima 15 metros

Dimensiones mínimas de parcela:

Lado mínimo: 15 metros.

Superficie mínima 375 m².

p) ZONA Rb Residencial de baja densidad de Loma Verde

1) **Carácter:** zona residencial de baja densidad tejido semi compacto o abierto y uso mixto subzona existente de Loma Verde.

2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:

Circunscripción XI, Sección E, Manzanas 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 14.

W

15 de 40

Circunscripción XI: Sección Rural, Parcelas 2641h, 2641s, 3630, 3631, 3632, 3633, 3634, 3635, 3636, 3637, 3638, 3639, 3640, 3641, 3642, 3643, 3644, 3645, 3646, 3647, 3648, 3649, 3650, 3651, 3652, 3653, 3654, 3655, 3656, 3656, 3666, 3667, 3668, 3669, 3670, 3671, 3672, 3673, 3674, 3675, 3676, 3677, 3678, 3679, 3680, 3681, 3686, 3687, 3688, 3689, 3500, 3591, 3592, 3693, 3594, 3595, 3596, 3597, 3598, 3599, 3600, 3601, 3602, 3603, 3604b, 3605, 3606, 3607, 3608, 3609, 3610, 3611, 3612, 3613, 3614, 3615, 3616, 3617, 3618, 3619, 3620, 3621, 3622, 3623, 3624, 3625, 3626, 3627.
Circunscripción XI, Sección F, Quintas 1, 2, 3, Manzanas 3a, 3c; Quintas 3, 4, 5, Manzanas 5b, Fracción I; Quintas 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, Manzanas 15a, 18c, Fracciones I y II; Quintas 20, 21, Manzanas 21c, 21a, 21d, 21b; Quintas 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30.
Circunscripción XI, Sección G, Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 12a, 12b, 13, 14, 15, 15a, 15b, 59, 60, 61, 47, 48, 49, 50, 37, 38, 25, 26, 27.
Circunscripción XI, Sección G, Quintas 67, 68, 69, 70, 46, 47, 48, 49, 26, 27.
Circunscripción XI, Sección Rural, 2609e, 2609f, 2609g, 2609h, 2609a, 2609b, 2609c, 2609d, 2642f, 2642e, 2642d
Circunscripción XI, Sección K, Manzanas 86, 87, 88, 89, 114, 115, 116, 117, 142, 143, 144, 145.

3) Tejido:
F.O.S 0.60
F.O.T. 1.00
Densidad neta 130 hab./ha
Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros.
Superficie mínima: 300 m².
Retiro de fondo obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno

4) Usos: vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia, pequeños talleres e industrias de baja complejidad, depósitos, comercios mayoristas, restaurantes, bares, y otros usos compatibles.

q) ZONA Rb6 Residencial de baja densidad de ensanche de Loma verde

1) Carácter: Es el área de ensanche de la localidad de Loma Verde, que no cuenta aún con dotación completa de servicios de infraestructura, destinada a la localización de viviendas unifamiliares y usos mixtos

2) Delimitación: Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:
Circunscripción XI, Sección E, parcelas 2641u, 2641v, 2641aaa, 2641bbb, 2641tt, 2641ss, 2641uu, 2641ab, 2641ag, 2641af, 2641kk, 2641mm, 2641ff, 2641jj, 2641rr, 2641pp, 2641ad y 2641ae.
Circunscripción XI, Sección E, Quintas 6a, 7a, 8a, 12, 13, 16, 17.
Circunscripción XI, Sección K, Quintas 11, 15, 18, Parcelas 2871c, 2870a, b, 2869c, d, f, g, h, m, k, 2770c, d, e, f, 2772a, 2872b, 2872a, 2805, 2774a, 2805, 2774a, 2775b, c, d, e, 2807, 2875b, c, 2874a.
Circunscripción XI, Sección Rural, Parcelas 2851, 2853, 2854, 2856, 2857, 2859a, 2859b, 2859c, 2859d, 2859e, 2859f, 2852d, 2852b, 2852c, 2855a, 2855b, 2850a, 2850b, 2849a, b, c, d, e, f, g, h, j, k, m, n, p, r.
Circunscripción XI, Sección T, Quintas 6a, 6b.
Circunscripción XI, Sección K, quintas 11, 15 y 18
Circunscripción XI, Sección G, Fracción XV, XIII.
Circunscripción XI, Sección Rural, Parcelas 2871c, 2870a, 2870b, 2872a, 2872b, 2869f, 2869g, 2869h, 2869k, 2772a, 2774a, 2805, 2806, 2775b, 2775c, 2775d, 2775e, 2807, 2875b, 2874a, 2875c.
Circunscripción XI, Sección G, Parcelas 2616a, 2616b, 2616c, 2616d, Manzana 140, Fracción XVI
Circunscripción XI, Sección F, Parcela 2644.

3) Tejido:
F.O.S 0.60
F.O.T. 1.00
Densidad Neta: 130 hab./ha
Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros.
Superficie mínima: 300 m².
Retiro de fondo obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno

4) Usos: vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia, pequeños talleres e industrias de baja complejidad, depósitos, comercios mayoristas, restaurantes, bares, y otros usos compatibles.

5) Disposiciones Particulares: Se permitirán Barrios cerrados y se deberá presentar proyectos urbanísticos en un todo de acuerdo a lo establecido por el Decreto 27/98.

r) ZONA Rb Residencial de baja densidad de Ing. Maschwitz

Jorge Guillermo Spahr
Subdirector
Boletín Oficial



Honorable Concejo Deliberante de Escobar

Provincia de Buenos Aires

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CONGRESO DE ESCOBAR
FOLIO N° 1734

2741

734

Año del Bicentenario
de la Revolución de Mayo de 1810

- 1) **Carácter:** zona residencial de baja densidad tejido semi compacto o abierto y uso mixto subzona existente de Ing. Maschwitz.
- 2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción IV, Sección A, Manzanas 25, 42, 34, 26, 17, 50, 43, 55, 27, 18, 11a, 51, 44, 36, 28, 19, 11, 52, 45, 37, 29, 20, 12, 6, 53, 48, 38, 30, 21, 13, 7, 47, 39, 31, 22, 14, 8, 2, 40, 32, 23, 15, 9, 3, 49, 41, 33, 24, 16, 10, 4, 5, 1 Circunscripción IV, Sección B, Manzanas 130, 122, 114, 107, 99, 91, 92, 84, 77, 70, 151, 123, 93, 85, 78, 71, 64, 140, 132, 124, 94, 86, 79, 72, 65, 141, 133, 125, 95, 87, 80, 73, 66, 60, 142, 134, 126, 127, 119, 111, 104, 96, 88, 81, 74, 67, 61, 143, 135, 128, 120, 112, 105, 97, 89, 82, 75, 68, 62, 58, 144, 145, 137, 129, 121, 113, 106, 98, 90, 83, 76, 69, 63, 59, 57, Circunscripción IV, Sección C, Quinta 36, Circunscripción IV, Sección C, Quinta 37, Manzanas 37a, 37b, 37c, Circunscripción IV, Sección C, Quinta 38, Manzanas 38a, Fracción I, Circunscripción IV, Sección C, Quinta 39, Manzana 39a, Circunscripción IV, Sección C, Quinta 40, Manzanas 40a, 40b, 40c, Circunscripción IV, Sección C, Quinta 41, Manzanas 41a, 41b, Circunscripción IV, Sección C, Quinta 42, Circunscripción IV, Sección C, Quinta 43, Manzanas 43a, 43b, 43c, Circunscripción IV, Sección C, Quinta 44, Manzanas 44a, 44b, Circunscripción IV, Sección M, Manzanas 171, 172, 183, 184, 200, 201, 220, 221, 224, 204, 187, 175, 225, 205, 188, 176, 226, 206, 189, 177, 227, 207, 190, 228, 208, 191, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 149, 147, 148, 149, 150, 151, 159, 160, 161, 162, 163, Circunscripción IV, Sección M, Fracción I, Circunscripción IV, Sección G, Manzanas 90, 91, 92, 93, 94, 95, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 108, 109, 110, 111, 112, 97, 106, 405c, Circunscripción IV, Sección Rural, Parcelas 399, 402, Circunscripción IX, Sección H, Manzanas 45, 46, 47, 48, 49, 50, II, III, Circunscripción IX, Sección P, Manzanas 12, 13d, 18, 19d, 24, 25a, 31b, 31c, 35a, 35b, 36a, 36b, 41c, 39a, 39b, 40a, 40b, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52a, 52b, 55, 56, 57a, b, 58, 59, 60a, 60b, 62d, 63a, 63b, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 105, 106, 107, 108, 88, 94, 87, 95, 88, 86, 89, 97, 90, 98, 91, 99, 92, Circunscripción IX, Sección P, Fracciones Ib, Circunscripción IX, Sección Rural, 1372c, Circunscripción IX, Sección X, Manzanas, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 43, 47, 45, 44, 13, Circunscripción IX, Sección X, Parcelas 1451b, 1456b, 1439, 1440, 1442, 1443, Circunscripción IX, Sección Rural, 1400e, 1400m, 1381n, 1381r, 1381ac.

3) Tejido:

F.O.S. 0,60

F.O.T. 0,00

Densidad neta 130 hab /ha

Dimensiones mínima de parcelas. Lado mínimo: 12 metros.

Superficie mínima: 300 m².

Retro de fondo obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno

4) **Usos:** vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia, pequeños talleres e industrias de baja complejidad, depósitos, comercios mayoristas, restaurantes, bares, y otros usos compatibles.

s) ZONA Rb7 Residencial de baja densidad de ensanche de Ing. Maschwitz

1) **Carácter:** Es el área de ensanche de la localidad de Ing. Maschwitz, que no cuenta aún con dotación completa de servicios de infraestructura, destinada a la localización de viviendas unifamiliares y usos mixtos

2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:

Circunscripción IV, Sección G parcelas 453a, 453b, 453c, 453d, 410, 412, 413a, 414a y 414b.

F.O.S. 0.60
F.O.T. 1.00
Densidad neta 130 hab./ha
Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros.
Superficie mínima: 300 m².
Retiro de fondo obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno

4) Usos: vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia, pequeños talleres e industrias de baja complejidad, depósitos, comercios mayoristas, restaurantes, bares, y otros usos compatibles.

4.4.1.3 ZONA DE URBANIZACIONES ESPECIALES EXISTENTES

a) Z.U.E. N° 1: Zona de Urbanización Especial N° 1, de la localidad de Garín, Complejo FONAVI.

Delimitación: Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 1616a, 1617b, 1618a, 1619a, 1619b, 1603c, 1603b, 1613b.

Tejido:

Densidad Neta Máxima: 500 hab/ha
F.O.S: 0.50
F.O.T: 0.80
Uso Permitido: vivienda y usos complementarios

b) Z.U.E. N° 3: Zona de Urbanización Especial N° 3, Barrio Jardines de de Escobar

Delimitación: Circunscripción XI, Sección Rural, Parcela 2564.

Tejido:

Densidad Neta Máxima: 500 hab/ha
F.O.S: 0.50
F.O.T: 1.00

Subdivisión: Cumplirá con el art. 52° del Decreto Ley 8912.

Uso Permitido: vivienda unifamiliar y multifamiliar y usos complementarios.
Las viviendas deberán contar con los siguientes servicios esenciales:

- Luz eléctrica y alumbrado público.
- Recolección de Residuos.
- Desagües pluviales
- Desagües cloacales.
- Agua Corriente.

c) Z.U.E. N° 6: Zona de Urbanización Especial N° 6, de la localidad de Belén de Escobar, El Portal de las Flores.

Delimitación: Circunscripción XII, Sección Rural, Parcela 3291c.

Tejido:

Densidad Neta Máxima: una vivienda por parcela.
F.O.S: 0.40
F.O.T: 0.80

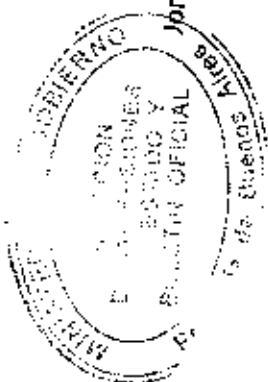
Subdivisión: Dimensiones mínimas del lote: Frente mínimo: 12 metros
Superficie mínima: 300 m²

Uso Permitido: vivienda unifamiliar y usos complementarios.
Las viviendas deberán contar con los siguientes servicios esenciales:

- Luz eléctrica y alumbrado público.
- Pavimento.
- Recolección de Residuos.
- Desagües pluviales.
- Desagües cloacales.
- Agua Corriente.

d) Z.U.E. N° 7: Zona de Urbanización Especial N° 7, de la localidad de Garín, Viviendas Cuyo.

Jorge Guillermo Spahr
Subdirector
Boletín Oficial



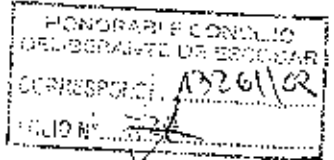


Honorable Concejo Deliberante de Escobar

Provincia de Buenos Aires

2741

735



"Año del Bicentenario de la Revolución de Mayo de 1810"

Delimitación: Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 2531b

Tejido:
Densidad Neta Máxima: 260 hab/ha.
F.O.S: 0.50
F.O.T. 1.00

Uso Permitido: vivienda.
Las viviendas deberán contar con los siguientes servicios esenciales:

- Luz eléctrica y alumbrado público.
- Pavimento.
- Recolección de Residuos.
- Desagües pluviales.
- Desagües cloacales.
- Agua Corriente.

e) Z.U.E. Nº 8: Zona de Urbanización Especial Nº 8, de la localidad de Ing. Maschwitz,

Delimitación: Circunscripción IX, Sección P, Manzanas 85b, 85d, 85º y 85c.

Tejido:
Densidad Neta Máxima: una vivienda por parcela.
F.O.S: 0.40
F.O.T: 0.80

Uso Permitido: vivienda y usos complementarios.
Las viviendas deberán contar con los siguientes servicios esenciales:

- Luz eléctrica y alumbrado público.
- Pavimento.
- Recolección de Residuos.
- Desagües pluviales.
- Desagües cloacales.
- Agua Corriente.

f) Z.U.E. Nº 9: Zona de Urbanización Especial Nº 9, de la localidad de Maquinista Savio.

Delimitación: Circunscripción IX, Sección N, Fracciones I y II.

Tejido:
Densidad Neta Máxima: una vivienda por parcela.
F.O.S: 0.60
F.O.T: 1.00
Dimensiones mínimas del lote: Frente mínimo: 10 metros
Superficie mínima: 276 m²

Uso Permitido: vivienda.
Las viviendas deberán contar con los siguientes servicios esenciales:

- Luz eléctrica y alumbrado público.
- Pavimento.
- Recolección de Residuos.
- Desagües pluviales.
- Desagües cloacales.
- Agua Corriente.

NY

19 de 40

g) Z.U.E. - Plan Federal de Vivienda en etapa de Proyecto con Crédito de Nación.
Delimitación: Circunscripción IX, Sección Rural, parcelas 1579c, 1604 y 1620.

4.4.2 ÁREA COMPLEMENTARIA

4.2.2.1. ZONAS DE USO RESIDENCIAL

a) Rext: Zona Residencial Extraurbana

- 1) **Carácter:** Son las zonas de perfil extraurbano, con baja densidad poblacional y tejido abierto, con viviendas destinadas a segunda residencia, situadas en distintas localidades del Partido.
- 2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:

BELEN DE ESCOBAR

Circunscripción XII, Sección D, Quintas 39, 46, 44, 40, 41, 47, 48.
Circunscripción XII, Sección Rural, Parcelas 3048, 3050, 3051.
Circunscripción XII, Sección Rural, Parcelas 3069, 3070, 3071a, 3073a, 3074, 3075, 3076, 3077, 3136, 3137, 3138, 3139a, 3142a, 3202, 3203.
Circunscripción XII, Sección Rural, Fracción I.
Circunscripción XII, Sección Rural, Parcela 3205.
Circunscripción XII, Sección Rural, Parcelas 3082a, 3082c, 3082d.
Circunscripción XII, Sección R, Quintas 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 12, 13, para estas quintas se permitirán loteos cerrados y se deberá presentar proyectos de subdivisión con accesos controlados.

GARIN

Circunscripción IX, Sección E, Manzanas 4, 5, 6, 7, 8, 22, 23, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 45, 46, 47, 48, 70, 76, 77, 90, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 98b, Fracciones Ib, III, IV, V.
Circunscripción IX, Sección Z, Manzana 149, Fracción III, IV.
Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 1584t, 1584s, 1584m, 1611^a, 1611c, 1543b, 1518f, 1518ab, 1518ac, 1518j, 1518k, 1518s, 1518t, 1518u, 1518v, 1518x, 1538b, 1572^a, 1572b, 1596^a, 1596b, 1609, 1610, 1613^a, 1614d,
Circunscripción IX, Sección V, Fracción VI.

INGENIERO MASCHWITZ

Circunscripción IV, Sección C, Quintas 34, 35, 31, 32, 28, 29, 25, 26, 22, 23, 20, 18, 16, 14, 12, 9, 6, 4, 2, 1, 3, 5, 6, 8, 11, 7, 10, 13, 15, 17, 19, 21, 24, 27, 30, 33.
Circunscripción IV, Sección H, Quintas 2, 3, 4, 5.
Circunscripción IV, Sección H, Fracción I, II.
Circunscripción IV, Sección K, Manzanas 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 y 35.
Circunscripción IV, Sección K, Manzanas 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 y 34, 66, 62, 58; Fracciones I, II, III.
Circunscripción IX, Sección T, Manzanas 1, 2, 4, 9, 12, 13, 14, 15, 16.
Circunscripción IX, Sección X, Fracciones XVIII, XI, XVII, X, XVI, IX.
Circunscripción IV, Sección Rural, Parcelas 424a, 423b, 421c, 388a, 425c, 425d, 425e, 425f, 425g, 425h, 425b, 420a, 420b, 420d, 420e, 420g, 420n, 420m, 420r, 422a, 422b, 422c, 422d, 422e, 422f, 422h, 424k, 387c, 387d, 387e, 387f, 387g, 387h, 387j, 387n, 387p, 387r, 387s, 387t, 387u, 387v, 387x, 387y, 381, 383a, 383c, 383d, 382, 355c, 355d, 355e, 355f, 355g, 355m, 359^a, 359b, 359c, 359t, 359w, 359z, 360b, 394d, 394c, 394b, 394a, 395a.
Circunscripción IV, Sección R, Quinta 1, Manzana 50.
Circunscripción IV, Sección R, Manzanas 70, 74, 69, 73, 88, 72.

MATHEU

Circunscripción XI, Sección S, Fracciones I y II.
Circunscripción XI, Sección Rural, Parcelas 2930a, 2929pp, 2929rr, 2929ss, 2949e, 2949a. El sector frontista de la parcela 2949e a las calles España, Uruguay y Salta podrá tomar carácter de Rb.
Circunscripción XI, Sección Rural, Parcela 2951b.

MAQUINISTA SAVIO

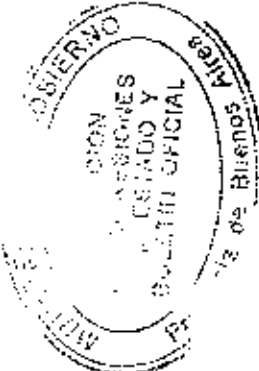
Circunscripción IX, Sección S, Fracción Ia, Ib, Manzanas 7, 8, 9, 18, 19, 33, 34, 35, 79, 91, 103, 104.

OMA VERDE

Circunscripción XI, Sección E, Quintas 6b, 7b, 8b, 9, 10, 11, 1, Manzana 1f; Quinta 2, Manzana 2h; Quinta 3, Manzana 3a.
Circunscripción XI, Sección F, Quintas 16 y 19.
Circunscripción XI, Sección T, Fracción II.
Circunscripción XI, Sección X, Quintas 1, 2, 12.
Circunscripción XI, Sección Rural, 2864a, 2864b.
Circunscripción XI, Sección Rural, Parcelas 2865a, 2862, 2846a, 2846b, 2760b, 2761a, 2761b, 2762a, 2863c, 2847n, 2867h, 2944a, 2944d, 2944e, 2944j, 2944k, 2944m, 2944n, 2944p, 2944r, 2944s,

BOLETÍN OFICIAL

Jorge Guillermo Spahr
Subdirector
Boletín Oficial



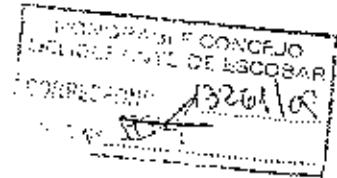


Honorable Concejo Deliberante de Escobar

Provincia de Buenos Aires

2741

739



Año del Bicentenario de la Revolución de Mayo de 1810

2944l, 2944c, 2944z, 2944w, 2944x, 2944y, 2944ah, 2944ag, 2944aa, 2945j, 2945b, 2945s, 2946r, 2945d, 2945e, 2945f, 2945g, 2945h, 2945af, 2945an, 2945ag, 2776c, 2776b, 2777c, 2777b, 2881a, 2927d, 2927e, 2927h, 2927s, 2946, 2947, 2927ae.

ZONA BARRIO RESIDENCIAL EL CAZADOR

Circunscripción XII, Sección D, Quintas 1, 2, 3, 4, 5 Qta. 5 Manzana 5a, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18a, 19b, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 49, 50, 51, 52a, 52b, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96a, 96b, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123.

Circunscripción XII, Sección D, Fracciones I, II, III, IV.

3) Tejido:

F.O.S. 0.35

F.O.T. 0.50

Densidad neta 60 hab./ha

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 20 metros.

Superficie mínima: 1000 m².

4) Usos: vivienda unifamiliar, casa de té, restaurante y otros usos compatibles.

b) Resto: Zona Residencial Extraurbana de ensanche del Barrio El Cazador

1) Carácter: Sectores que en virtud de su localización, características paisajísticas y ambientales, se destinan al ensanche de la Zona Residencial Extraurbana del Barrio El Cazador

2) Delimitación: Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:

Circunscripción XII, Sección J: 2953c, 2954a, 2954c, 2954d, 2954e, 2954f, 2957a, 2957c, 2958b, 2958c, 2972, 2960, 2955, 2973, 2974z, 2974u, 2974v, 2974w, 2974x, 2974y, 2974b, 2974k, 2974c, 2974d, 2974e, 2974f, 2974g, 2974h, 2974i, 2974s, 2974a, 2974n, 2974m, Fracción II, III, 2962, 2963, 2984, 2965, 2966a, 2967a, VI, 2968a, 2978, 2979, 2980, 2981, 2982e, 2982c, 2967b, 2983h, 2983i, 2983s, 2983b, 2983j, 2983c, 2983d, 2983k, 2983r, 2983p, 2983n; Sección I: Fracción IV, V.

3) Tejido:

F.O.S. 0.35

F.O.T. 0.50

Densidad neta 60 hab./ha

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 20 metros.

Superficie mínima: 1000 m².

Altura máxima edificable: 12 metros

Retiros laterales a cada lado de los ejes medianeros: 3 metros

Retiro de fondo: 5 metros

Retiro de frente: 5 metros

Superficie mínima edificable: 40 m²

Se prohíbe toda construcción precaria y techos de chapa de cartón. Las características constructivas serán las propias de la zona residencial, con edificación tradicional de mampostería con la intervención de otros materiales como por ejemplo cubierta de chapas de cinc, tejas, paja paraguaya, madera, losa.

Los cercos en la línea municipal serán del tipo cerco vivo con plantas o rejas artísticas, no permitiéndose cerco ciego de mampostería, piedra, hormigón etc.

4) Usos: vivienda unifamiliar y otros usos compatibles.

c) Resto: Zona Residencial Exclusiva 1

M

PROYECTO 4) Caracterización de casaquintas de fin de semana en proceso de transformación en residencias permanentes

2) Delimitación: Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:

INGENIERO MASCHWITZ

- Circunscripción IX, Sección X, Fracciones I, II, IIIa, IIIb, IVa, IVb, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII.
- Circunscripción IX, Sección X, Quintas 2, 3.
- Circunscripción IX, Sección X, Manzanas 38, 39, 40, 41, 42, 43, 73, 74, 75, 76, 77, 78a, 78b, 79, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 34, 35, 36, 37, 29, 31, 32, 5.
- Circunscripción IX, Sección P, Quintas 8, 7, 2, 1, 5, 4, 3.
- Circunscripción IX, Sección P, Manzanas 73d, 74a, 74b, 74c, 73a, 73b, 73c, 73d, 75*, 75b, 75c, 41a, 41b, 38c, 30b, 30c, 29*, 31*, Fracción Ia.
- Circunscripción IX, Sección T, Quintas 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 25b, 25a, 27, 24, 26, 23, 7, 8, 9.
- Circunscripción IX, Sección T, Manzanas 22, 19
- Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 1491, 1486, 1431af, 1431ag, 1431g, 1431ac, 1431ad, 1431s, 1431t, 1431ab, 1431u, 1431z, 1431x, 1431w, 1431v, 1431ak, 1431am, 3512, 3513b, 3513c, 3513d, 3513e, 3514a, 3516, 3517, 1432e, 1432f, 3484, 3485, 3486, 3487, 3488, 3495, 3497, 3505e, 3505d, 3505c, 3506b, 3505a, 3506a, 3506b, 3498, 3489, 3496, 3507, 3508, 3509, 3510, 3511, 3490, 3491, 3492, 3493, 3494, 1390b, 1343ee, 1343dd, 1343cc, 1343bb, 1343y, 1343p, 3553, 3552, 3551, 3550, 3575, 3573, 3570a, 3570b, 3570c, 3571a, 3572, 1343hh, 3564, 3565, 3566, 3567, 3569b, 3569a, 3568, 3562, 3563, 3569, 3561a, 3554, 3555, 3556, 3557a, 1343z, 1343x, 1353ac, 3578, 1394a, 1364a, 1360, 1362a, 1362b, 1356, 1355, 1351a, 1350, 1364b, 1365a, 1363c, 1363a, 1357, 1353b, 1406g, 1406w, 1406h, 1406k, 1406m, 1406n, 1406p, 1406r, 1406s, 1392a, 1392b, 1392c, 1392p, 1392n, 1392s, 1392h, 1396c, 1396b, 1403f, 1403e.

MAQUINISTA SAVIO

- Circunscripción IX, Sección BB, Manzanas 9, 11, 12, 13, 22, 33, 34, 38, 39, 40, 49, 50, 56, 57, 58, 59, 60, 79, 80, 81, 82
- Circunscripción IX, Sección N, Manzanas 46, 47, 49, 50.
- Circunscripción IX, Sección N, Quintas 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 81, 82, 58, 69, 70
- Circunscripción IX, Sección BB, Fracciones I, II, III, IV.
- Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 1524a, 1525a, 1525c, 1527a, 1527b.
- Circunscripción IX, Sección BB, Manzanas 57, 9, 22, 33, 34, 49, 50, 56, 79, 80, 81, 82, 58, 59, 60, 38, 39, 40, 11, 12, 13.

3) Tejido:

F.O.S. 0.35

F.O.T. 0.50

Densidad neta 60 hab./ha

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 20 metros.

Superficie mínima: 1000 m².

Altura máxima edificable: 9 metros

Retros laterales a cada lado de los ejes medianeros: mínimo 10% del ancho del lote.

Retiro de fondo: 5 metros

Retiro de frente: 5 metros

4) Usos: vivienda unifamiliar y multifamiliar. Es de aplicación el Artículo 3.1.2. del Presente Texto Ordenado.

6) Disposiciones Particulares:

El uso dominante de la zona será la VIVIENDA UNIFAMILIAR, con una Densidad Neta igual a la resultante de la construcción de una vivienda por parcela. Se permitirá la vivienda multifamiliar, con una DN máx. de 150 hab/ha cuando se trate de una urbanización dotada de la totalidad de los servicios esenciales (agua corriente, desagües cloacales, alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria, pavimento en vías principales de circulación y tratamiento de estabilización o mejorado para vías secundarias, desagües pluviales). Prohíbese la instalación de nuevas explotaciones comerciales, de cualquier tipo, en toda la extensión correspondiente a esta zona, según se delimita en la presente Ordenanza, salvo las existentes a la fecha de entrada en vigencia de ésta.

Las habilitaciones otorgadas con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente no serán alteradas, siempre que se respete el destino para el cual fueron habilitadas originalmente; caso contrario, caducarán y el uso del inmueble deberá ajustarse a lo dispuesto en la presente reglamentación.

Como consecuencia de lo expresado en los artículos anteriores, queda absolutamente prohibido habilitar o autorizar toda construcción destinada a establecer industrias, talleres, depósitos, criaderos de animales, tambos, restaurantes, confiterías bailables, salones de fiesta, hosterías, hoteles, funerarias, cualquier tipo de comercio minorista o mayorista, como así también los destinados a actividades con fines de lucro, deportivas o no, templos, actividades culturales.

Jorge Guillermo Spahr
 Subdirector
 Boletín Oficial

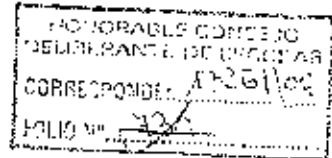


Honorable Consejo Deliberante de Escobar

Provincia de Buenos Aires

2741

737



Año del Bicentenario de la Revolución de Mayo de 1810

Características edilicias: El criterio del artículo anterior se aplicará también a las construcciones existentes.

- a) Las construcciones de viviendas y sus anexos deberán ser de primera calidad. En consecuencia, se prohíbe la construcción de todo tipo de vivienda de carácter precario y techos de chapa de cartón asfáltico.
Los casos de tipologías que utilizan modernos sistemas constructivos deberán contar con la aprobación de la oficina de Obras Particulares de la Municipalidad de Escobar para su construcción.
- b) No podrán construirse techados tipo parabólicos, para ningún uso, ni garajes, ni depósitos, ni techado de canchas.
- c) Los obradores utilizados para obras nuevas o reformas deberán respetar los retiros a todos los ejes.
- d) Los horarios de trabajo serán los corrientes, excepto los días sábados que estará prohibido producir ruidos molestos después del mediodía, y los domingos estará totalmente prohibido.
- e) Sobre los retiros obligatorios, podrán avanzar hogares y aleros de hasta 0.60 m. como máximo, en planta baja y todas las plantas por encima de ella.
- f) En el plano de obra deberá presentarse un relevamiento de la forestación existente en el predio, indicando especie, altura. En caso de tener que extraer alguna de las especies, se deberá especificar en qué lugar se pretende plantar la que la reemplaza. El permiso de extracción será otorgado por el municipio luego de analizar el estado de la especie.
- g) No se admite la construcción de viviendas multifamiliares en bloques continuos.
- h) Los sobrantes de obra así como chapas, escombros, etc., no podrán depositarse en la vía pública, siendo responsabilidad del propietario su deposición final.
- i) El agua de las piletas de natación no podrá arrojarse a la vía pública, siendo obligatoria la construcción de un pozo absorbente exclusivamente para ella.
- j) Todos los inmuebles, incluidos los baldíos, deberán mantenerse cercados con alambrados, cercos vivos, rejas, etc., que no excedan los 2.50 metros de altura.
- k) Los fotes baldíos, sus veredas y banquetas, deberán mantenerse limpios, libres de malezas y basura; como así también las veredas y banquetas. En los casos en que no se cumpla con esta obligación, el municipio intimará a los titulares de dominio a efectuar los trabajos en un plazo perentorio, bajo apercibimiento de realizar las tareas necesarias a este fin, a costa de los titulares de dominio.
- l) Prohíbese realizar cualquier tipo de publicidad estética, mediante la ubicación de carteles u otros medios similares, en lugares públicos como calles, veredas, banquetas, plazas, columnas postes, etc., excepto si están aprobados por Validad Provincial en cuanto a color, formato y todo requisito de ese organismo.
Únicamente será permitido el anuncio de venta, subasta u ofrecimiento de locaciones de un determinado inmueble de la zona, y carteles de identificación de determinados barrios, del tipo informativo, y cumpliendo con las ordenanzas en vigencia.
Las inmobiliarias ya instaladas y habilitadas en la zona sólo podrán ubicar en la vía pública un cartel que las individualice, cuya superficie total no supere los 3,00 m².
- m) Queda totalmente prohibido acampar e instalar carpas.
- n) El D.E. podrá autorizar subdivisiones para urbanizaciones especiales en las parcelas designadas catastralmente como: Circunscripción IX, Sección Rural. Parcelas 1524a, 1524b, 1525, 1526, 1527a, 1527b, 1431b, 1431c, 1431d, 1431e, 1431f, 1431g, 1431h, 1431i, 1431j, 1431k, 1431l, 1431m, 1431n, 1431o, sujetas a las siguientes condiciones:
 - 1) La fracción a subdividir deberá superar una superficie de una hectárea.
 - 2) Deberán ceder al uso público las calles que aseguren la continuidad de la trama urbana existente.
 - 3) Se podrán construir viviendas agrupadas respetando la densidad máxima, FOS, FOT, con una altura máxima de 9 metros.
 - 4) En todos los casos, deberá preservarse la arboleda existente.

d) Re2: Zona Residencial Extraurbana 2

M

CONSEJO DE ASESORES
13-261/89
FOLIO 10

1) **Carácter:** Sectores en los que, en virtud de su localización, características paisajísticas y ambientales, se autoriza la radicación de emprendimientos residenciales con amplios espacios verdes, equipamiento deportivo y recreativo.

2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:

INGENIERO MASCHWITZ

Circunscripción IV, Sección C, Quintas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35.

3) **Tejido:**

F.O.S. 0.35

F.O.T. 0.50

Densidad neta 60 hab./ha

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 20 metros.

Superficie mínima: 600 m².

4) **Usos:** vivienda unifamiliar, casa de té, restaurant y otros usos compatibles.

e) Rcc: Zona de Club de Campo

1) **Carácter:** Sectores en los que, en virtud de su localización, características paisajísticas y ambientales, se autoriza la radicación de emprendimientos residenciales con amplios espacios verdes, equipamiento deportivo y recreativo, de acuerdo a lo establecido en el Cap. V del DL 8912/77.

2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:

BELEN DE ESCOBAR

Circunscripción XII, Sección S, Quintas 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29.

Circunscripción XII, Sección Rural, 2952s, 2952g, 2952d

Circunscripción XII, Sección R, Manzanas 3, 4, 5, 6, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 25, 28, 29, 32, 35, 36, 37, Fracciones V, VI, VII, VIII, IX.

Circunscripción XII, Sección Rural, Parcelas 179^a

Circunscripción XII, Sección Rural, Parcelas 3265, 3275, 3392b, 3392c, 3392g, 3392m, 3391e, 3391f, 3320g, 3321, 3322, 3295, 3296b, 3297, 3263, 3266, 3267c, 3267h, 3267m, 3267g, 3267b, 3267n, 3267k, 3268^a, 3268b, 3269, 3270, 3271, 3272h, 3291e, 3291d, 3273^a, 3273b, 3293f, 3293g, 3293h, 3293k.

Circunscripción XII, Sección R, Quinta 10.

Circunscripción XII, Sección Rural 3451e, 3451f, 3451b, 3451c, 3451g, 3434, 3435e, 3435f, 3435c, 3435d, 3436, 3437, 3438.

Circunscripción XI, Sección Rural, Parcelas 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605a, 2606, 2607a, 2608a, 2608b.

GARIN

Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 1569a, 1570c, 1571d, 1570e, 1570f, 1600b, 1602f, 1616b.

INGENIERO MASCHWITZ

Circunscripción IV, Sección M, Fracciones II y III.

Circunscripción IV, Sección Rural, Parcelas 340b, 340c, 350a, 346a.

Circunscripción IV, Sección Rural, Parcelas 339a, 324, 325, 332.

MATHEU

Circunscripción XI, Sección Rural 2939b, 2939c, 2942s, 2756, 2757, 2758, 2759, 2951b.

OMA VERDE

Circunscripción XI, Sección Rural 2863e, 2867m.

3) **Tejido:**

D.S. 0.35

F.O.T. 0.50

Densidad neta 60 hab./ha

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 20 metros.

Superficie mínima: 600 m².

4) **Usos:** vivienda unifamiliar, multifamiliar, actividades deportivas, sociales y culturales, de acuerdo al Art 64 DL 8912/77 y otros usos compatibles

5) **Disposiciones Particulares:** se admitirá que una parte del total de las unidades residenciales pertenecientes a un Club de Campo se resuelva mediante el empleo de vivienda multifamiliar, siempre que se doté de servicios esenciales a la parcela sobre la que se proyecte la construcción.

Jorge Guillermo Spahr
 Subdirector
 Anetyn Oficial
 MINISTERIO DE ASESORIA JURIDICA
 DIRECCION DE ASesorIAS LEGALES Y JURISDICCION OFICIAL
 BUENOS AIRES
 13-261/89

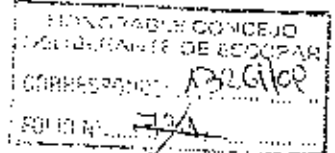


Honorable Concejo Deliberante de Escobar

Provincia de Buenos Aires

2741

138



Año del Bicentenario de la Revolución de Mayo de 1810

4.2.2.2. DESARROLLO EXTRAURBANO

GENERALIDADES. Zonas destinadas al desarrollo de Clúms de Campo, Barrios Cerrados y usos compatibles con las citadas actividades dominantes. Para la materialización de los usos previstos deberán presentarse planes de sector en los términos del Pto. 1.3 y 2.1

a) Da1: al Oeste de Loma Verde

- 1) **Carácter:** Son las zonas de perfil extraurbano, con baja densidad poblacional y tejido abierto, con viviendas destinadas a segunda residencia
- 2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción XI, parcela 2927mm, 2927kk, 2927hh, 2927nn, 2927pp, 2927rr, 2927ss, 2927tt, 2927uu, 2927aaa, 2927vv, 2927ww, 2927xx, 2927yy, 2927zz, 2927fff, 2927eee, 2927ggg, 2927hhh, 2927ddd, 2927ccc, 2927bbb, 2863b, 2871a, 2871b, 2871e, 2871f, 2871g, 2871h, 2871k, 2877, 2878a, 2878b, 2878c, 2692c, 2692d, 2692e, 2693a, 2693b, 2694a, 2695e, 2692f, 2692g, 2692h, 2692j, 2692k, 2692m, 2692n, 2692p, 2692r, 2692s, 2692t, 2692u, 2692v, 2692w, 2692x, 2692y, 2692z, 2692aa, 2692bb, 2692cc, 2692dd, 2692ee, 2692ff, 2692gg, 2692hh, 2692jj, 2692kk, 2692mm, 2692nn, 2692pp, 2692rr, sección E, quintas 21, 22, 32, 33 y 38, parcelas 2927i, 2927u, 2927v, 2927w, 2927x, 2927y, 2927gg, 2927ff, 2927ee, 2927dd, 2885, 2882a, 2882b, 2883, 2895, 2887, 2884d, 2884e, 2779, 2780, 2707n, 2707j, 2707i, 2708, 2712, 2713 sección F, fracción I y II, quintas 31, 32, 33, 39, 34, 35, 36, 37, 38, 40 y 41, sección X, quintas 6, 11 y 13.
- 3) **Tejido:** En cada caso en particular se podrá presentar un Plan de Sector y una propuesta normativa con los indicadores Urbanísticos a aplicar, debiendo encuadrarse en lo establecido en el DL Ley 8912/77.

Densidad poblacional:

Zonas sin servicios: 1 viv. Unifamiliar/parcela

Zonas con un servicio (agua corriente o desagües cloacales): 150 hab/ha

Dimensiones mínimas de parcelas: De acuerdo al Capítulo 3 del presente Texto de Zonificación

FOS: 0.60

FOT: 1.20

En caso de dotar al sector con la infraestructura de servicios esenciales prevista en el Capítulo 3 del presente Texto Ordenado de Zonificación, se podrán admitir densidades mayores, en un todo de acuerdo a lo establecido por el DL8912/77

- 4) **Usos:** Residencial, administrativo, Comercial y otros usos compatibles con el uso residencial predominante, a definir en el Plan de Sector, de acuerdo a lo establecido en los Artículos 6º y 7º del DL 8912/77.

b) Da2: al Norte de Belén de Escobar

- 1) **Carácter:** Área Complementaria al Norte de Belén de Escobar.
- 2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción XII parcela 3393b, 3396, 3395, 3394, 3397b, 3397c, 3998a, 3995a, 3400, 3401, 3402, 3403, 3404, 3405, 3406, 3407, 3408, 3409, 3348f, 3348g, 3346c, 3346c, 3348b, 3347, 3346, 3324c, 3324k, 3324n, 3324m, 3324i, 3324b, 3324r, 3324s, 3328a, 3328b, 3328c, 3328d, 3328e, 3325a, 3327a, 3328a, 3325a, 3325b, 3299, 3300, 3301d, 3301b, 3301c, 3302, 3303, 3304, 3305, 3306, 3307, 3308, 3309, 3310, 3311a, 3311b, 3311c, 3311d, 3312, 3323c, 3276a, 3277a, 3277b, 3278, 3279a, 3279b, 3280a.

M

3281f, 3282, 3283a, 3283b, 3284b, 3284c, 3284d, 3285a, 3285b, 3286a, 3287a, 3288b, 3288f, 3288e, 3242, 3243, 3244a, 3244b, 3245a, 3245b, 3245c, 3245d, 3245f, 3245e, 3246b, 3250a, 3250b, 3253c, 3253d, 3252, 3251, 3207a, 3207b, 3207c, 3207d, 3208a, 3208b, 3209, 3210, 3211a, 3211b, 3212, 3213, 3214a, 3215a, 3216a, 3217a, 3218b, 3219c, 3220c, 3220b, 3220d, 3223, 3222, 3158, 3147d, 3164a, 3165, 3167, 3147c, 3147a, 3144c, 3144d, 3144e, 3152, 3150, 3153, 3151, 3144b, 3154, 3168a, 3156a, 3169a, 3170a, 3171, 3174, 3172, 3173, 3175a, 3175b, 3175c, 3175d, 3176

Circunscripción XII Sección G Fracción III, IV
Circunscripción XII Sección AB Fracción I, II, III, IV, V, VI
Circunscripción XII Sección P Fracción I
Circunscripción XI 2565, 2566a, 2567, 2568, 2564.

Circunscripción XII Sección Rural Parcelas 3440a, 3440c, 3313a, 3313b, 3329c, 3329d, 3325m, 3325s, 3329t, 3330a, 3330b, 3349, 3350, 2990a, 2990b, 2991a, 2991b, 2991c, 2991d, 2991e, 2992a, 2992b, 2992c, 2993, 2994, 2995, 2928a, 2928b, 2928c, 2999, 3000a, 3000d, 3000c, 3001a, 3001b, 3001c, 3001d, 3001e, 3009a, 3009c, 3010, 3011c, 3012a, 3013b, 3020a, 3020b, 3021, 3022, 3023, 3024a, 3024b, 3024c, 3032a, 3033, 3034, 3035, 3036, 3037, 3038, 3053a, 3053b, 3053c, 3054a, 3054b, 3055, 3079, 3081a, 3081b, 3083a, 3084, 3084a, 3084b, 3085c, 3085d, 3085b, 3086a, 3086c.

Circunscripción XII Sección U Fracción I, II, III, IV, V, VI.
Circunscripción XI Sección G Fracción III

3) Tejido: En cada caso en particular se podrá presentar un Plan de Sector y una propuesta normativa con los indicadores Urbanísticos a aplicar, debiendo encuadrarse en lo establecido en el DL 8912/77.

Densidad poblacional:

Zonas sin servicios: 1 viv. Unifamiliar/parcela

Zonas con un servicio (agua corriente o desagües cloacales): 150 hab/ha.

Dimensiones mínimas de parcelas: de acuerdo al Capítulo 3 del presente Texto de Zonificación

FOS: 0.60

FOT: 1.20

En caso de dotar al sector con la infraestructura de servicios esenciales prevista en el Capítulo 3 del presente Texto Ordenado de Zonificación, se podrán admitir densidades mayores, en un todo de acuerdo a lo establecido por el DL8912/77. Es de aplicación el Artículo 3.1.2. del Presente Texto Ordenado.

4) Usos: Residencial, administrativo, Comercial y otros usos, a definir en el Plan de Sector, de acuerdo a lo establecido en los Artículos 6° y 7° del DL 8912/77.

De3: al Este de El Cazador

1) Carácter: Área Complementaria al Este de El Cazador

2) Delimitación: Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción IV, parcelas 179d, 179e, 179f, 179g, 179h, 179k, 179m, 179n, 179p, 179r, 179s, 179t, 179u, 179v, 179w, 179x, 179y, 179z, 179ab, 179ac, 179bp, 179bn, 179bm, 179bk, 179bh, 179bg, 179bf, 179be, 179bd, 179bc, 179ba, 179az, 179ay, 179ax, 179aw, 179av, 179au, 179at, 179as, 179ar, 179ap, 179an, 179am, 179ak, 179ah, 179ca, 179bz, 179by, 179bx, 179bw, 179bv, 179bu, 179bl, 179ag, 179cb, 179cd, 179ch, 179cy, 179bs, 179af, 179ce, 179cf, 179br, 179ae y 179ad. Circunscripción XII, Sección Rural, Parcela 2952h.

3) Tejido

Densidad poblacional:

Zonas sin servicios: 1 viv. Unifamiliar/parcela

Zonas con un servicio (agua corriente o desagües cloacales) 150 hab/ha.

Dimensiones mínimas de parcelas: De acuerdo al Capítulo 3 del presente Texto de Zonificación

FOS: 0.60

FOT: 1.20

En caso de dotar al sector con la infraestructura de servicios esenciales prevista en el Capítulo 3 del presente Texto Ordenado de Zonificación, se podrán admitir densidades mayores, en un todo de acuerdo a lo establecido por el DL8912/77.

Vertical stamp and signature area. Includes the name "Jorge Guillermo Spahr" and the title "Subdirector Boletín Oficial". A circular official seal is visible at the bottom left, containing the text "GOBIERNO DE BUENOS AIRES" and "DIRECCION DE IMPRESIONES Y PUBLICACIONES OFICIALES".

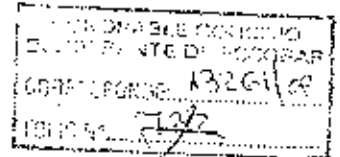


Honorable Concejo Deliberante de Escobar

Provincia de Buenos Aires

2741

739



Año del Bicentenario de la Revolución de Mayo de 1810

- 3) Usos: Residencial, administrativo, comercial y otros usos compatibles con el uso residencial predominante, a definir en el Plan de Sector, de acuerdo a los establecido en los Artículos 6º y 7º del DL 8912/77
- 4) Disposición Particular: la parcela 2952h de la Circunscripción XI, Sección Rural podrá elevar la densidad en el lado frentista a Plan de Sector aprobado según lo dispuesto en el párrafo 3.2.4 del Capítulo 3.

d) De4: al Este de la Ruta Provincial Nº 25

- 1) Carácter: Área Complementaria al Este de la Ruta Provincial Nº 25.
- 2) Delimitación: Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:

Circunscripción IV: Parcela 179b; 179c.
 Circunscripción XII, Parcelas: 2986 a, 2986b, 3008, 3031, 3135 a, 3135b, 3201 a, 3201 b, 3201 c, 3201 d, 3201 e, 3201 f, 3201 g, 3049 a, 3049 b, 3049 c, 3062 a, 3068 b, 3068 c, 3068 d, 3068 e, 3134, 3046, 3047, 3048, 3140, Qta. 4 y 5, 1338, F1-P1, F1-P2, F1-P3, F1-P4, F1-P8, F1-P9, F1-L5a, F1-L5b, F1-L5c, F1-L5d, F1-L5e, F1-L5f, F1-L5g, F1-P6, 3203, 3204, 3205, Parcelas 2952r, 2952v, Parcelas 2971b, 2985c, Parcelas 3030c, 3121a, 3120b, 3122b, 3122c, 3122d, 3124c, 3124b, 3126, 3127, 3128a, 3128b, 3007, 3062, 3063, 3064, 3065, 3066 a, 3067, 3030b, 3044e, 3044f, 3044h y 3045 a.

- 3) Tejido:
 - Densidad poblacional:
 - Zonas sin servicios: 1 viv. Unifamiliar/parcela
 - Zonas con un servicio (agua corriente o desagües cloacales): 150 hab/ha.
 - Dimensiones mínimas de parcelas: De acuerdo al Capítulo 3 del presente Texto de Zonificación
 - FOS: 0.60
 - FOT: 1.20
- En caso de cotar al sector con la infraestructura de servicios esenciales prevista en el Capítulo 3 del presente Texto Ordenado de Zonificación, se podrán admitir densidades mayores, en un todo de acuerdo a lo establecido por el DL8912/77.

- 4) Usos: Residencial, administrativo, comercial y otros usos compatibles con el uso residencial predominante, a definir en el Plan de Sector, de acuerdo a los establecido en los Artículos 6º y 7º del DL 8912/77.

e) De5: al Sur de Belén de Escobar

- 1) Carácter: Área Complementaria al Sur de Belén de Escobar, enmarcado por áreas consolidadas y áreas de futuros crecimientos.
- 2) Delimitación: Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:

Circunscripción XII, Sección Rural, Parcelas 2139b, 3128c, 3129b, 3150a, 3131, 2985a; 2985b, 3004aa, 2984n, 2984w, 2984x, 2984h, 2984f, 2934g, 2984m, 3005, 3006, 2971a, 2971f, 2971g, 2971k, 3004ab, 3004ac, 3004ad, 3004ae, 3027a, 3027c, 3027d, 3027e, 3027f, 3027g, 3028e, 3026f, 3028a, 3028c, 3028d, 3029, 3042a, 3043a, 3043b, 3043c, 3043d, 3044a, 3044g, 3058a, 3058e; 3058d, 3058c, 3058f, 3050, 3060, 3061b, 3061c, 3061d, 3061h, 3061k, 3061l, quintas 4 y 16, 3119a, 3119b, 3119f, 3119g, 3119h, 3119j, 3119k, 3119m, 3119n, 3119p, 3119r, 3119 s, 3119d.

Circunscripción XII, Sección Rural, Parcelas 3109d, 3109e, 3109f, 3109g, 3109h, 3094, 3094k, 3094h, 3094m, 3094j, 3094e, 3095p, 3095b, 3110, 3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3096, 3116, 3117a, 3117b, 3117c, 3117d, 3117e, 3110, 3097, 3191, 3192, 3193, 3194, 3195a, 3195b, 3195c, 3196, 3197a, 3238, 3234b, 3234c, 3197c, 3197d, 3197e, 3197f, 3197g, 3197h.

M

3) Tejido:

Densidad poblacional:

Zonas sin servicios: 1 viv. Unifamiliar/parcela

Zonas con un servicio (agua corriente o desagües cloacales): 150 hab/ha.

Dimensiones mínimas de parcelas: De acuerdo al Capítulo 3 del presente Texto de Zonificación

FOS: 0.60

FOT: 1.20

En caso de dotar al sector con la infraestructura de servicios esenciales prevista en el Capítulo 3 del presente Texto Ordenado de Zonificación, se podrán admitir densidades mayores, en un todo de acuerdo a lo establecido por el DL8912/77

5) Usos: Residencial, administrativo, Comercial y otros usos específicos a definir en el Plan de Sector de acuerdo a lo establecido en los Artículos 6º y 7º del DL 8912/77.

f) De6: Al Este de Ingeniero Maschwitz

1) Carácter: Área Complementaria de desarrollo extraurbano al Este de Ingeniero Maschwitz.

2) Delimitación: Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:

Circunscripción IV, sección L, fracciones I, II y III, quintas 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 y 31, circunscripción IV, parcelas 326b, 327a, 333a, 280a, 280b, 280c, 280d, 280e, 282, 283, 284, 285a, 285b, 285c, 286a, 286b, 286c, 287a, 287b, 288, 289, 266, 267, 268, 269, 270, 260, 261, 262, 263, 264, 254, 255, 256, 245, 244, 243, 257, 246, 180a, 190, 193, 195, 196, 234, 235, 236, 341, 344, 347, 357, 356a, 356b, 389a, 389b, 337a, 337b, 331, 322b, 323b, 323c, 333b, 191a, 191b, 191c, 191d, 191e, 191f, 191g, 191h, 191i, 191k, 191m, 191n, 191p, 191r, 191s, 191t, 191u, 191v, 191w, 191y, 191z, 191aa, 191bb, 192a, 192b, 192c, 192d, 192e, 192f, 192g, 192h, 192j, 192k, 192m, 192n, 192p, 192r, 197a, 197b, 197c, 197d, 197e, 197f, 197g, 197h, 197j, 197k, 197m, 197n, 197p, 197r, 199a, 199b, 199c, 199d, 199e, 199f, 199g, 199h, 199i, 199k, 199m, 199n, 199p, 198, Sección M, Fracción IV, Circunscripción IV, Parcelas 415a, 329a, 348, 348a, 334b, 334a, 335b, 335c, 335d, 335e, 335f, 335g, 335h, 335i, 335j, 335k.

3) Tejido:

Densidad poblacional:

Zonas sin servicios: 1 viv. Unifamiliar/parcela

Zonas con un servicio (agua corriente o desagües cloacales): 150 hab/ha.

Dimensiones mínimas de parcelas: De acuerdo al Capítulo 3 del presente Texto Ordenado de Zonificación

FOS: 0.60

FOT: 1.20

En caso de dotar al sector con la infraestructura de servicios esenciales prevista en el Capítulo 3 del presente Texto Ordenado de Zonificación, se podrán admitir densidades mayores, en un todo de acuerdo a lo establecido por el DL8912/77.

Usos: Residencial, administrativo, Comercial y otros usos específicos a definir en el Plan de Sector de acuerdo a lo establecido en los Artículos 6º y 7º del DL 8912/77.

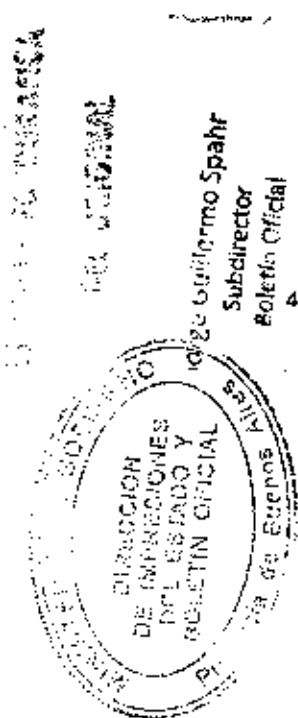
4.2.2.3. DESARROLLO EXTRAURBANO CON NORMAS PARTICULARIZADAS.

GENERALIDADES:

1) Delimitación general: Polígono delimitado por el Canal Arias, el Paraná de las Palmas, el límite Oeste del Municipio y el Río Luján.

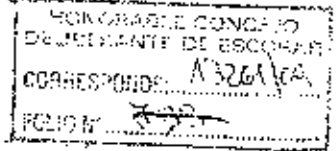
2) Obligaciones: Las obligaciones que deben asumir los patrocinadores de proyectos, para los desarrollos que se propongan en el área delimitada por el Canal Arias, el Paraná de las Palmas, el límite Oeste del Municipio y el Río Luján serán las siguientes:

a. Preservación de los valores paisajísticos y ambientales, observando el cumplimiento en un todo, de los marcos normativos específicos de nivel Municipal y Provincial correspondientes,





Honorable Concejo Deliberante de Escobar
Provincia de Buenos Aires



2741

Año del Bicentenario
de la Revolución de Mayo de 1810

basicamente la Ley 11723, de protección conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del ambiente

- b. Estudio Urbano fundamentando la creación del nuevo desarrollo, en base a las exigencias del DL 8912/77
- c. Previsión de las reservas de tierra para la localización dentro del área identificada, de los servicios y equipamientos previstos en el Artículo 56° del Decreto Ley 8912/77.
- d. Las provisiones hidráulicas que emerjan del Código de Aguas, Ley Provincial 12257, régimen de protección, conservación y manejo del recurso hídrico de la provincia de Bs As.
- e. Cesión de los terrenos destinados a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con el alcance establecido para los mismos en el DL 8912/77.
- f. Las cesiones requeridas en concepto de espacios verdes, deberán localizarse dentro del sector delimitado en el punto 4.2.2.3. 1)
- g. Construcción de las necesarias conexiones de redes viales, que garanticen el acceso vehicular desde Panamericana, Ramal Escobar al área a desarrollar, además de la red vial completa de la zona de actuación.
- h. Lote mínimo para subdivisión: 600m2
- i. Previsión de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y demás servicios que en su caso, se prevean.
- j. Previsión para la ejecución del equipamiento adecuado a las dimensiones y finalidad de la actuación, que, tratándose de uso residencial, consistirán como mínimo en la creación de espacios verdes públicos, incluidas la plantación de arbolado y jardinería en ellos y en las redes viales, si se previera, y en la construcción de centros educativos, sociales, administrativos y comerciales.

GENERALIDADES: Para todos los emprendimientos a localizar en una zona de DESARROLLO EXTRAURBANO CON NORMAS PARTICULARIZADAS, en cada caso en particular se deberá presentar un Plan de Sector y una propuesta normativa con los indicadores Urbanísticos a aplicar, debiendo reducir como mínimo un 20% los valores máximos de FOT y FOS establecidos en el DL 8912/77 para los distintos usos.

a) **Erf: Zona ribereña 1**

- 1) **Carácter:** Zona Ribereña de alto valor paisajístico, destinada a la localización residencial y otros usos específicos.
- 2) **Delimitación:**
Sección 1° de Islas, Fracción 73, 74, 75a, 76, 87, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 104bis, 117, 118, 128, 129a, 130, 140.
- 3) **Subdivisión:** para todas las zonas contenidas en 4.2.2.3, regirá lo establecido en el ítem 3.2.2. - PARCELAMIENTO- de la presente norma.
- 4) **Tejido:**
Densidad poblacional:
Zonas sin servicios: 1 viv. Unifamiliar/parcela
Zonas con un servicio (agua corriente o desagües cloacales): 150 hab/ha.
Dimensiones mínimas de parcelas: Lado mínimo, 20 metros
Superficie mínima, 600m²

M

En caso de dotar al sector con la infraestructura de servicios esenciales prevista en el Capítulo 3 del presente Texto Ordenado de Zonificación, se podrán admitir densidades mayores, en un todo de acuerdo a lo establecido por el DL8912/77 y en las generalidades del Artículo 4.2.2.3.

5) Usos: Residencial, administrativo, actividades recreativas y náuticas, Comercial y otros usos compatibles con el uso residencial predominante, a definir en el Plan de Sector, de acuerdo a los establecido en los Artículos 6º y 7º del DL 8912/77.

6) Disposiciones Particulares: La normativa de la presente Zona Er1, para las parcelas afectadas a Zona ZUE, entrarán en vigencia en el caso que se venzan los plazos establecidos para la consolidación de Usos Específicos del frente Portuario.

b) Er2: Zona ribereña 2

1) Carácter: Zona Ribereña de alto valor paisajístico, destinada a la localización residencial y usos específicos.

2) Delimitación:

Sección 1º de Islas, Fracción 80, 81, 82, 83, 84, 85a, 89, 90, 91a, 106, 108, 110, 111, 112, 114.

3) Tejido:

Densidad poblacional:

Zonas sin servicios: 1 viv. Unifamiliar/parcela

Zonas con un servicio (agua corriente o desagües cloacales): 150 hab/ha

Dimensiones mínimas de parcelas: Lado mínimo 20 metros

Superficie mínima: 600 m²

FOS: 0.60

FOT: 1.20

En caso de dotar al sector con la infraestructura de servicios esenciales prevista en el Capítulo 3 del presente Texto Ordenado de Zonificación, se podrán admitir densidades mayores, en un todo de acuerdo a lo establecido por el DL8912/77 y en las generalidades del Artículo 4.2.2.3.

4) Usos: Residencial, administrativo, actividades recreativas y náuticas, Comercial y otros usos compatibles con el uso residencial predominante, a definir en el Plan de Sector, de acuerdo a lo establecido en los artículos 6º y 7º del DL 8912/77

c) Ec1: Zona central 1

1) Carácter: Zona de alto valor paisajístico, destinada a la localización residencial y usos específicos a definir en un plan de Sector.

2) Delimitación:

Sección 1º de Islas, Fracción 116, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 137, 138, 139, 141b, 141a, 142, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 179, 180, 194, 195, 205.

3) Subdivisión: para todas las zonas contenidas en 4.2.2.3, regirá lo establecido en el ítem 3.2.2. - PARCELAMIENTO- de la presente norma.

4) Tejido: En cada caso en particular se deberá presentar un Plan de Sector y una propuesta normativa con los indicadores Urbanísticos a aplicar, debiendo reducir como mínimo un 20% los valores máximos establecidos en la Ley 8912. Densidad poblacional propuesta: 120 hab/ha

En caso de dotar al sector con la infraestructura de servicios esenciales prevista en el Capítulo 3 del presente Texto Ordenado de Zonificación, se podrán admitir densidades mayores, en un todo de acuerdo a lo establecido por el DL8912/77 y en las generalidades del Artículo 4.2.2.3.

5) Usos: Residencial, Comercial, administrativo y otros usos a definir en el Plan de Sector y los Artículos 6º y 7º del DL 8912/77.

COPIA

COPIA

Jorge Guillermo Spahr
Subdirector
Asesoría Oficial





Honorable Concejo Deliberante de Escobar
Provincia de Buenos Aires

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: A326102
FOLIO Nº: 134

2791

Año del Bicentenario
de la Revolución de Mayo de 1810

6) Disposiciones Particulares: La normativa de la presente Zona Ec1, para las parcelas afectadas a Zona ZUE, entrarán en vigencia en el caso que se venzan los plazos establecidos para la consolidación de Usos Específicos del frente Portuario

d) Ec2: Zona central 2.

1) Carácter: Zona Ribereña de alto valor paisajístico, destinada a la localización residencial y usos específicos.

2) Delimitación:

Sección 1º de Islas, Fracción 85, 91a, 107, 109, 110, 132, 133, 134a, 135, 143, 144, 145, 146, 147a, 148, 149, 150, 151a, 161, 162, 163a, 171a, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 184, 185, 200, 201, 202, 203, 203b, 227, 228, 229, 231, 232, 233b, 233c, 233d, 233e, 233f, 233g, 264 y 236.

3) Subdivisión para todas las zonas contenidas en 4.2.2.3 regirá lo establecido en el ítem 3.2.2. - PARCELAMIENTO- de la presente norma.

4) Tejido: En cada caso en particular se podrá presentar un Plan de Sector y una propuesta normativa con los indicadores Urbanísticos a aplicar, debiendo encuadrarse en lo establecido en el DL Ley 8912/77.

FOS: 0.60

FOT: 0.80

Densidad poblacional: 120 hab/h.

En caso de dotar al sector con la infraestructura de servicios esenciales prevista en el Capítulo 3 del presente Texto Ordenado de Zonificación, se podrán admitir densidades mayores, en un todo de acuerdo a lo establecido por el DL 8912/77 y en las generalidades del Artículo 4.2.2.3.

5) Usos: Residencial, administrativo, actividades recreativas y náuticas, Comercial y otros usos compatibles con el uso residencial predominante, a definir en el Plan de Sector, de acuerdo a lo establecido en los artículos 6º y 7º del DL 8912/77.

e) Ep1: Zona periurbana 1

1) Carácter: Zona de alto valor paisajístico, destinada a la localización residencial y usos específicos a definir en un plan de Sector.

2) Delimitación: Sección 1º de Islas, Fracción 71, 72, 92, 93, 94, 115, 120, 121, 136, 152, 69a, 68a, 70, 178, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 204, 212, 213, 214, 215, 216.

3) Subdivisión: para todas las zonas contenidas en 4.2.2.3 regirá lo establecido en el ítem 3.2.2. - PARCELAMIENTO- de la presente norma

4) Tejido: En cada caso en particular se podrá presentar un Plan de Sector y una propuesta normativa con los indicadores Urbanísticos a aplicar, debiendo encuadrarse en lo establecido en el DL Ley 8912/77

FOS: 0.60

FOT: 0.80

Densidad poblacional: 120 hab/ha

En caso de dotar al sector con la infraestructura de servicios esenciales prevista en el Capítulo 3

M

del presente Texto Ordenado de Zonificación, se podrán admitir densidades mayores, en un todo de acuerdo a lo establecido por el DL8912/77 y en las generalidades del Artículo 4.2.2.3.

5) Usos. Residencial, Comercial, administrativo y otros usos a definir en el Plan de Sector y en los Artículos 6° y 7° del DL 8912/77.

6) Disposiciones Particulares: La normativa de la presente Zona Ep1, para las parcelas afectadas a Zona ZUE, entrarán en vigencia en el caso que se venzan los plazos establecidos para la consolidación de Usos Específicos del frente Portuario

Ep2: Zona periurbana 2

1) Carácter: Zona Ribereña de alto valor paisajístico, destinada a la localización residencial y usos compatibles con la actividad principal.

2) Delimitación: Sección 1° de Islas, Fracción 183, 198a, 209, 210, 211, 219, 221, 222, 223, 224, 225, 233a, 235, 237, 238, 239b, 239c, 239d, 239e, 240, 241, 242a, 242b, 243, 244, 245, 246, 247a, 247b, 248, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 261b, 261c, 261d, 261e, 261f, 261g, 261h, 261i, 261k, 261m, 262, 263, 264, 265, 270, 272, 273.

3) Subdivisión: para todas las zonas contenidas en 4.2.2.3, regirá lo establecido en el ítem 3.2.2 - PARCELAMIENTO- de la presente norma.

4) Tejido:

Densidad poblacional: 120 hab/ha
FOS: 0.60
FOT: 0.80

En caso de dotar al sector con la infraestructura de servicios esenciales prevista en el Capítulo 3 del presente Texto Ordenado de Zonificación, se podrán admitir densidades mayores, en un todo de acuerdo a lo establecido por el DL8912/77 y en las generalidades del Artículo 4.2.2.3.

5) Usos: Residencial, administrativo, actividades recreativas y náuticas. Comercial y otros usos compatibles con el uso residencial predominante, a definir en el Plan de Sector, de acuerdo a lo establecido en los artículos 6° y 7° del DL 8912/77.

4.2.2.4. ZONAS INDUSTRIAL Y COMERCIAL

4.2.2.4.1. PInd: Polo Industrial Científico y Tecnológico

1) Carácter: polo de desarrollo científico y tecnológico con nuevos patrones de producción industrial, distribución y logística.

2) Delimitación: Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción XI, Sección Rural, Parcelas 2640, 2681, 2664b.

3) Tejido:

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 40 metros
Superficie mínima: 2000 m²

FOS: 0.60

FOT: 0.80

La red vial interna de la Zona PInd, deberá ajustarse a lo establecido por el art. 12 del DL 8912/77 y su decreto reglamentario n° 1549/83.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 1 del Decreto 1549/83, al reglamentar el art. 56 del DL 8912/77, se deberá ceder un 5% de la superficie de la Zona PInd con destino a reserva para localización de equipamiento comunitario e industrial.

4) Usos: industrias de 1° y 2° categoría, universidades, depósitos, talleres, centro de distribución, centro de investigaciones tecnológicas, logística.

5) Disposiciones Particulares: Previo a las gestiones de localización, deberá cumplir con las certificaciones de saneamiento de los predios a afectar y la factibilidad urbanística del sector para recibir uso industrial. Cumplirá con lo establecido en los marcos normativos vigentes.

4.2.2.4.2. † Sub zona Industrial Exclusiva

1) Carácter: zona destinada a la actividad industrial y otras actividades que sirven a la ciudad en general en grandes superficies.

2) Delimitación: Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:

Circunscripción XII, Sección Rural, 3442e, 3442g, 3442k, 3442h, 3442b, 3441a, 3442p, 3442n.

Circunscripción XI, Sección Rural, 3387a, 3387b, 3387d, 3450f, 3450g, 3450h, 3450b.

Jorge Guillermo Spahr
Subdirector
Boletín Oficial



Honorable Concejo Deliberante de Escobar
Provincia de Buenos Aires

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: ABCE/100
FOLIO N°: 742

2741

742

Año del Bicentenario
de la Revolución de Mayo de 1810

Circunscripción XII, Sección C, Manzanas 1, 2, 3a, 3b, 4a, 4b sin retiros obligatorios.
Circunscripción XI, Sección G, Manzanas 91, 110, 120, 35a, 35b, 35c, 35d, 35e, 35f, Quintas 1, 2, 3, 4
Circunscripción XI, Sección G, Fracciones V, VI y VII, IV,
Circunscripción XI, Sección Rural, Parcelas 2575a, 2575b, 2575c, 2575d, 2443b, 2574d, 2574c, 2573c,
2773d.
Circunscripción XI, Sección Rural, Parcelas 2572f, 2572b,
Circunscripción XI, Sección Rural, Parcelas 2511, 2612a, 2612b, 2613, 2614c, d, e, f, g, k, 2617a, c, d,
2618, 2592g, 2592h, p, s, 2587y, w, m, x, l, ab, ac, c, d, a, 2579c, b, a, 2578d, 2580a, b, 2585a.
Circunscripción XI, Sección G, Parcelas Rurales 2577*, 2577b, 2577c, 2578e, 2578c, 2578g, 2578h,
2575m, 2576d, 2575c.

Circunscripción XII, Sección H, Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, Parcelas 3318e, g, h, i, j, b, 3319f, 3319g,
Circunscripción XII, Sección H, Quinta 1b, Fracción VI, VII, VIII, IX, X,
Circunscripción XII, Sección Rural, Parcelas 3354*, 3384h, 3383a, 3351a, 3379a, 3379a, 3380, 3366,
3367, 3368, 3369*, 3369b, 3370, 3371, 3372, 3373, 3374, 3385a, 3385b, 3385c, 3383b, 3384p, 3385d,
3385e, 3390a, 3390b, 3387c, 3388, 3390c, 3390e, 3433a, 3433b, 3433c, 3433d, 3432e, 3432g, 3431,
3430a, 3430b, 3430c, 3429a, 3428c.

Circunscripción XI Sección rural, Parcela, 2633a, 2633b, 2633c, 2634a, 2634b, 2634c, 2634d, 2634e,
2634f, 2634g, 2634h,
Circunscripción XI, Sección D, Manzanas 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,
Circunscripción XI, Sección J, Manzanas 1, 2
Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas: 1387ag, 1387w, 1387y, 1387z, 1387ad, 1297c, 1387d,
1387e, 1387mm, 1387kk, 1387nn, 1387pp, 1387j, 1387k, 1387s, 1387l, 1387u, 1387v, 1387m, 1387n,
1387p, 1387ac, 1387ab, 1388b, 1389c, 1388f, 1388b), 1388ac, 1388bf, 1388be, 1388bh, 1388bc,
1389m, 1389j, 1389cf, 1389ar, 1389cg, 1389g, 1389ccc, 1389cc, 1389aa, 1389az, 1389ax, 1389bd,
1389bc, 1389ff, 1389gg, 1389hh, 1389mm, 1389bm, 1389xx, 1389m, 1389w, 1389bx, 1389bw,
1389sss, 1389ce, 1389uuu, 1389vvv, 1389www, 1389x, 1389z, 1389mm, 1389nn, 1389cw, 1389bc,
1388ss, 1389cs, 1389ab, 1389ac.
Circunscripción IX, Sección Z, Parcela 1447.
Circunscripción IX, Sección F, Fracciones I, II, III, IV,
Circunscripción IX, Sección F, Quinta 1, Fracción I y II,
Circunscripción IX, Sección F, Quinta 2, Fracción I y II,
Circunscripción IX, Sección F, Quinta 3, Fracción I.

3) Tejido:

FOS = 0,60
FOT = 1

SUBDIVISION: Lado mínimo: 50 m. Superficie: 5.000 m².
Retiros: Con predios vecinos: 5 mts.
Con calles secundarias: 10 mts.
Con calle colectoras Ruta Panamericana: 25 mts.
La red vial interna de la Zona Industrial Exclusiva, deberá ajustarse a lo establecido por el Art. 12 de DL 8912/77 y su Dec. Reglamentario 1549/83. Del mismo modo, en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 1º del Dec. 1549/83, al reglamentar al Art. 56º del DL 8912/77, se deberá ceder un 5% de la superficie de la Zona Pind con destino a reserva para localización de equipamiento comunitario e industrial.

4) Usos:

USOS DOMINANTES: Industrias de la 1ra, 2da, y 3ra. Categoría, de acuerdo a la clasificación dispuesta por el Art. 15º de la Ley 11.459,
USOS COMPLEMENTARIOS: Depósitos, talleres y otros usos compatibles.

M

- 1) **Carácter:** zona destinada a la actividad industrial y equipamientos urbanos.
 2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:
 Circunscripción XI, Sección Rural, parcelas 2586af, 2599c, 2634k, 2634m, 3450n.
 Circunscripción XI, Sección Rural, Parcela 2637a, 2637g, 2637h, 2637c
 Circunscripción XI, Sección Rural, parcelas 2597b, 2597c, 2597d, 2597e, 2597f, 2585b, 2585ª

3) **Tejido:**
 FOS = 0,50
 FOT = 1

4) **Usos:**
 USOS DOMINANTES: Industrial de 1º y 2º y Equipamientos Urbanos
 USOS COMPLEMENTARIOS: Depósitos, talleres y otros usos compatibles.

5) **Disposiciones Particulares** Las parcelas periféricas de esta Zona deberán dejar en sus bordes lindantes con áreas complementarias zonas de club de campo o sub-área semiurbanizada, una franja de 15 (quince) metros libres de toda edificación y crear en la misma cortinas forestales. Previo a las gestiones de localización, deberá cumplir con las certificaciones de los predios afectados y la factibilidad urbanística del sector para recibir uso industrial. Cumplirá con lo establecido en los marcos normativos vigentes.

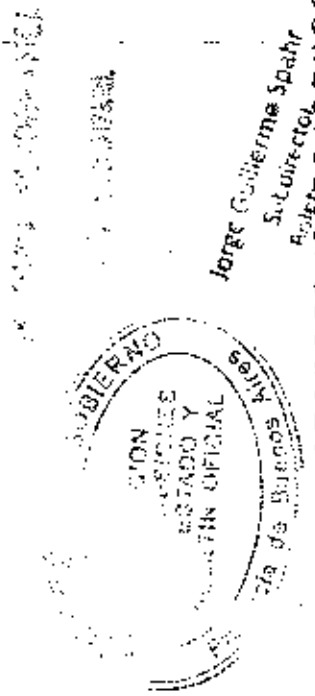
4.2.2.4.4. Imix: Zona Industrial Mixta con usos comerciales

- 1) **Carácter:** es la zona complementaria de actividades industriales clasificadas como de 1ra. y/o 2da. categoría s/Ley 11.459, compatibles con uso residencial de baja densidad y comerciales en grandes superficies.
 2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:

- Circunscripción IX, Sección A, Manzanas 1, 9, 17, 2a, 2b, 3, 4, 5, 13 y 12.
 Circunscripción IX, Sección H, Manzanas 6, 7, 10, 11, 12
 Circunscripción IX, Sección W, Manzanas 1, 2, 3, 4, 5a, 5b, 14, 15, 16, 17, 18a, 18b, 27, 28, 29, 30, 31, 31b, 31c, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 51, 52, 53, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 7, 8, 10, 11, 20, 21, 22, 23, 24, 35, 33, 34, 36, 37.
 Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 1384c, 1385a, 1386a, 1386y, 1386p, 1385d, 1386xx, 1386pp, 1386rr, 1386ss, 1386j, 1386k, 1386x.
 Circunscripción IV, Sección A, Manzanas 54, 55, 56.
 Circunscripción IV, Sección B, Manzanas 138, 139.
 Circunscripción IX, Sección H, Manzanas 1, 8, 15, 22, 6, 7, 10, 11, 12.
 Circunscripción IX, Sección P, Manzanas 14, 20, 26, 32, 15, 21, 27, 33, 16, 22, 28, 34, 17, 23, 2, 1, 8, 7, 4, 3, 9, 10.
 Circunscripción IX, Sección Rural, Parcela 1380d.
 Circunscripción XI, Sección A, Manzanas 34, 35, 32c, 32a, 32b, 32d, 33, 1, 11, 22.
 Circunscripción XII, Sección B, Quinta: 9, Manzanas 9f, 9g, 9h, 9j, 9k, 9m, 9p, 9r, 9s, 9w, 9x, 9n, 9u, 9v.
 Circunscripción XII, Sección B, Quinta 9, Fracción I, Circunscripción XII, Sección B, Quinta 12, Manzana 12e.
 Circunscripción XII, Sección Rural, Parcelas 3375ab, 3377a, 3377b, 3377c.
 Circunscripción XII, Sección H, Manzanas 1, 2, 3, 4, 5.

Disposiciones Particulares:

FOS	FOT	USOS	TEJIDO
0.60	2.00	USO DOMINANTE: Industrial-residencial, Grandes superficies comerciales, hipermercados, supermercados, Grandes Tiendas, Oficinas, Depósitos (Garín e Ir.g. Maschwitz) USO COMPLEMENTARIO: Depósitos, talleres, comercios y vivienda multifamiliar	SUBDIVISION: Lado mínimo: 20 mts. Superficie: 600 m²
0.50	0.80	USO DOMINANTE: Industrial-residencial (Matheu) USO COMPLEMENTARIO: Viviendas, talleres, depósitos, comercios	SUBDIVISION: Lado mínimo: 12 mts. Superficie: 300 m².
0.60	2.00	USO DOMINANTE: Industrial Residencial, Grandes superficies comerciales,	SUPERFICIES MINIMAS: Frente: 12 metros



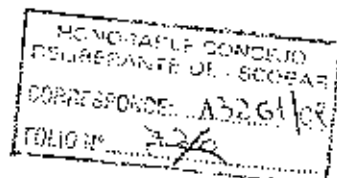


Honorable Concejo Deliberante de Escobar

Provincia de Buenos Aires

2741

743



"Año del Bicentenario de la Revolución de Mayo de 1810"

Hipermercados, supermercados, Grandes Tiendas, Oficinas, Depósitos (Botán de Escobar)	SUBDIVISION: 300 m ² .	Superficie:
USO COMPLEMENTARIO: Vivienda multifamiliar, talleres, depósitos, comercios.		

Densidad poblacional: 120 hab/Ha. en caso de dotar de servicios a la parcela, se analizará el proyecto y se permitirá mayores densidades, considerando lo establecido por el DL 8912/77.

4.2.2.4.5. Crta: Zona Comercial de Ruta

1) **Carácter:** Es el sector de equipamiento de actividades terciarias (comercio, administración, servicios) de abastecimiento y apoyo al tránsito pasante que será dotada de infraestructura y cuenta con óptimas condiciones de accesibilidad

2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:

CRut.1 (Ing. Maschwitz):

Circunscripción IV, Sección H, Quintas 6 y 7 en su totalidad

Circunscripción IV, Sección H, Quinta 1,

Circunscripción IX, Sección Rural, Parcela 1344.

Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 3564, 3555, 3556, 3557a, 3561b, 3563, 3568, 3569a.

Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 1348a, 1345a, Circunscripción IX, Sección P, Quinta 6

Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 1358b, 1358f, 1358a, 1358d.

Circunscripción IX, Sección Rural, Parcela 1349a.

Parcela frentista a la Ruta 26 de la Circunscripción IX, Sección N, Quinta 92.

CRut.2 (Escobar):

Circunscripción XII, sección rural, parcelas 3293a, 3293d, 3293e, 3318d, 3319e, 3319b, 3320h.

3320m, 3320n, 3320p, 3386a, 3386b, 3387a, 3387b, 3387d, 3388a, 3389a y parcelas frentistas a la Ruta Panamericana en toda la extensión del partido de Escobar.

CRut.3 (Loma Verde):

Circunscripción XI, sección rural, parcelas 2685d, 2685c, 2684, 2683, 2682, 2641a, 2641b, 2641c,

Circunscripción XI, Sección E, Quintas 4 y 5.

Circunscripción XI, sección G, Manzana 70, 71, 72, Fracc. IV.

3) Tejido

FOS: 0.60

FOT: 1.00

Retiro obligatorio: $(L-20)/2$ siendo L el largo del terreno

DENSIDAD NETA: para el cálculo de la cantidad máxima de habitantes a radicar sobre una hectárea se adoptará la resultante de considerar una vivienda unifamiliar por parcela, en caso de dotar de servicios a la parcela, se analizará el proyecto y se permitirá multifamiliar, considerando lo establecido por el DL 8912/77

4) **Usos:** USOS PERMITIDOS: comercial / administrativo / recreación / supermercados / hipermercados

USOS PROHIBIDOS en Crta: industriales, playa de camiones, talleres, depósitos industriales, criaderos

35 de 40

COMANDO EN JEFE 13.261.19
13.261.19
5) Subdivisión:

en virtud de tratarse de lotes existentes, no se admitirán nuevas subdivisiones salvo en los casos de producirse englobamiento parcelario y que las parcelas a crear cuenten con frente mínimo 40 metros y 2000m² de superficie

4.2.2.5. AREA DE EQUIPAMIENTO

4.2.2.5.1. PUE: Zona Logística productiva y Turística de Puerto

- 1) **Carácter:** Sector perteneciente al Área Complementaria, donde se localiza el Puerto de Escobar destinado al desarrollo de actividades logísticas, y turísticas.
- 2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Sección 1º de Islas, Fracción 77, 78, 79.
- 3) **Tejido:** los indicadores urbanísticos de la zona FOS, FOT, tipología edilicia y H max, densidades, se evaluarán en un Plan de Sector, a definir de acuerdo al uso a localizar
- 4) **Usos:** Turístico, recreativo y logística del puerto

5) **Disposiciones particulares:** La zona PUE entrará en vigencia en el único caso que no se cumplan los términos de lo establecido para las Zonas de Usos Específicos ZUE del presente Texto Ordenado

4.2.2.5.2. ZONA DE USOS ESPECÍFICOS- PUERTO DE ESCOBAR

Carácter: Sector perteneciente al Área Complementaria, donde se localizarán actividades vinculadas con la promoción de actividades portuarias, productivas y de fortalecimiento de espacios públicos de la costa. La zona ZUE estará constituida por los siguientes sectores:

ZUE 1, Sector de promoción productiva de un puerto multipropósito

- 1) **Carácter:** Se establece para esta zona un plazo de TRES (3) años, para la formulación de un Plan de Sector para la consolidación de Usos Específicos del frente Portuario, ampliable por UN (1) año más. Dicho plan una vez reformatado deberá dar inicio dentro del mencionado plazo de obras de consolidación de una franja costera con la posibilidad de materializar un área productiva con un Puerto Multipropósito, que estará fuertemente vinculado con las zonas industriales, con los Parques Industriales y las zonas mixtas del Partido de Escobar a través de la repavimentación de la Ruta 25 y con el Camino de Circunvalación Norte. En el caso en que no se de inicio a las obras en el término estado, se destinará a Uso Recreativo

- 2) **Delimitación:** Sección. I, Frac. 74 Parcelas 1 a, 1b, 2 a, 2c, 2 d, 3 a, 4 b, 4 c, Frac. 73, 72 y 71 todas pertenecientes a la Sección. 1º de Isla.

ZUE 2 Sector de consolidación

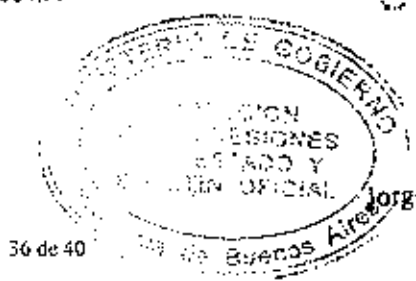
- 1) **Carácter:** será destinado a la localización de un puerto privado industrial según ley n° 24 093, destinado a la importación de gas natural licuado (GNL) denominado "Terminal Portuaria".
- 2) **Delimitación:** Sección. I, Fracción 74 Parcelas 5 y 6, Fracción 75a, Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, Fracción 76, Parcelas 1 y 2, todas pertenecientes a la Sección. 1º de Isla.
- 3) **Usos:** El área cubierta por esas parcelas podrá ser utilizada en un veinte por ciento (20%) para actividades industriales complementarias de la actividad portuaria propiamente dicha
- 4) **Restricciones:** se establece para esta zona una restricción consistente en una franja perimetral forestada, excepto en el área afectada a la instalación portuaria que deberá guardar 50 metros libres respecto de edificaciones e instalaciones.
- 5) **Servicios:** La "Terminal Portuaria" a instalarse en el Área de Consolidación" deberá contar con los siguientes servicios: Energía eléctrica, Desagües cloacales con su correspondiente planta depuradora, Desagües pluviales, Alumbrado y Recolección de residuos.
- 6) **Aprobaciones:** La "Terminal Portuaria" a instalarse deberá contar con las aprobaciones correspondientes de las autoridades competentes relacionadas a las temáticas: Área Portuaria, gasoductos, instalaciones complementarias y demás obras inherentes a este proyecto, conforme a la legislación vigente.

7) Tejido:

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 40 metros.
Superficie mínima: 2000 m².

F.O.S 0.40
F.O.T 0.70

ZUE 3 Sector de promoción turística



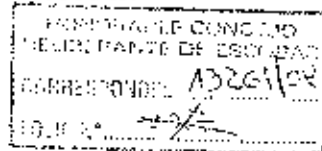
ES COPIA FOTOGRAFICA
DEL ORIGINAL

Jorge Guillermo Spahr
Subdirector
Boletín Oficial



Honorable Concejo Deliberante de Escobar

Provincia de Buenos Aires



2741

344

Año del Bicentenario
de la Revolución de Mayo de 1810

- 1) **Carácter:** Zona destinada a la promoción de actividades turísticas, deportivas, recreativas, de carácter público y privado. Podrán presentarse planes de sector en los términos definidos en el pto. 1.3 de este Código, contemplando los estudios de impactos y análisis respectivos de dichos emprendimientos futuros. Para dicha área deberá preverse una cortina forestal acorde a la magnitud del emprendimiento a proteger. Las propuestas serán evaluadas en base a los proyectos presentados, considerando los menores impactos y la mayor productividad.
- 2) **Usos:** Hotelería, Gastronomía, Clubes náuticos, Clubes de pesca, comercios vinculados con la actividad náutica y turística y demás usos compatibles con los enunciados. Para el sector deberá preverse una cortina forestal acorde a la magnitud de los emprendimientos a proteger.
- 3) **Delimitación:** Sección I Fracción 76, Parcelas 4a, 4m, 4n, 4p, 4s, 4r, 4j, 4k, 4h, 4b. Fracción 76s, 77, 78, 79.
- 4) **Tejido:**

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 10 metros.
Superficie mínima: 2000 m².

F.O.S 0,40
F.O.T 0,70

4.2.2.5.3. Scom: Zona de Equipamiento Comercial

- 1) **Carácter:** Zonas destinadas a equipamientos comerciales en grandes superficies
- 2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:
Circunscripción XII, Sección Rural, Parcelas 3450m, 3450b, 3450f, 3450g, 3450i.
- 3) **Tejido:** los indicadores urbanísticos de la zona FOS, POT, tipología edificia, H máxima y densidades, se evaluarán en un Plan de Sector
- 4) **Usos:** Comercial, administrativo

4.2.2.5.4. ESanit: Zona de Equipamiento Sanitario

- 1) **Carácter:** zona de grandes equipamientos sanitarios, Hospitales, centros de salud, etc.
- 2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:
Circunscripción IV, Sección Rural, Parcelas 353a.
Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 2572f
- 3) **Disposiciones Particulares:** Para el caso de nuevas instalaciones, deberán presentar Proyecto Urbanístico con indicadores y usos.

4.2.2.5.5. EServ: Zona de Equipamiento de Servicios

- 1) **Carácter:** Planta potabilizadora del Municipio.
- 2) **Delimitación:** Circunscripción XII, Sección P, Manzanas 43b, 44^a, 44b. PLANTA POTABILIZADORA.

4.2.2.5.5. ERec: Zona de Equipamiento Recreativo Comunitario

- 1) **Carácter:** Equipamiento Recreativo Comunitario, de escala local, urbana y metropolitana.
- 2) **Delimitación:** Dominios frontales a la Ruta 25 desde el Río Lujan hasta el Paraná lado Norte; y parcelas delimitadas entre Ruta 25, Río Lujan, Arroyo Correntino y Paraná de las Palmas.
Sección 1^a de Isias, Fracción 58, 105, 119, 131, 160, 70, 197a, 181, 132, 196, 197, 205, 216, 217, Fracción XI, Sección Rural, parcelas 2586aa, 2586ad, 2586e, 2586y, 2586t, 2586u, 2586v, 2586d.

M/

GOBIERNO DE ESCOBAR
CORREO ELECTRÓNICO 13.261@ES
TELÉFONO 737 V.S.

3) Tejido:

F.O.S.: 0.35

F.O.T.: 0.50

4) Usos: Los relacionados con la recreación activa o pasiva. Equipamiento adecuado al uso recreativo, Zoológico, parque temático, bioparque, botánico, predio ferial, ferias artesanales, anfiteatro, otros grandes equipamientos y otros usos complementarios, Vivienda como uso complementario.

5) Subdivisión: Dimensiones mínimas de parcelas:

Ancho: 20m.

Superficie: 800m²

4.2.3. ÁREA RURAL

4.2.3.1. Rchac: Zona Rural y Productiva, Chacras

1) Carácter: Zona destinada al emplazamiento de usos relacionados con la producción agropecuaria, como complementario de la actividad principal, podrá contemplarse la actividad residencial en clubes de campo

2) Delimitación: Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:

Circunscripción XI, Sección G, Fracción I.

Circunscripción XI, Sección Rural, 2567, 2568, 2565, 2566d, 2572f, 2572c, 2572d.

Circunscripción XI, Sección Rural, 2645a, 2645b, 2645c, 2647c, 2647b, 2649, 2648, 2650f, 2650g, 2650k, 2650m, 2650b, 2650c, 2660

Circunscripción XI, Sección Y, Parcelas 2651a, 2652, 2653, 2654, 2655b, 2655a, 2656a, 2656b, 2656c, 2656e, 2656f, 2656x, 2658y, 2658s, 2661, 2662, 2663, 2664a, 2664b, 2664c, 2664d, 2665d, 2665e, 2665b, 2665c, 2666.

Circunscripción XI, Sección Rural, 2709m, 2709n, 2709r, 2709s, 2709t, 2709f, 2709g, 2710a, 2710b, 2710c, 2714, 2715, 2717a.

Circunscripción XI, Sección M, Parcelas 2711, 2716, 2718, 2719, 2722, 2720d, 2720e, 2720f, 2720b, 2720c, 2723a, 2723b, 2723c, 2723d, 2786a, 2787a, 2787b, 2787c, 2788a, 2788d, 2788e, 2788c, 2813n, 2813p, 2813m, 2813d, 2813e, 2813g, 2893, 2894a, 2895c, 2895a, 2895a, 2896c, 2896d.

Circunscripción XI, Sección X, Parcelas 2781, 2782, 2783, 2784a, 2785a, 2810, 2811, 2812, 2813a, 2888, 2889, 2890, 2891, 2892a, 2892d, 2892g, 2892p, 2892e, 2892n, 2892m, 2892k.

Circunscripción XII, Sección Rural, 3440d.

Circunscripción XI, Sección S, Fracción III, IV.

Circunscripción XI, Sección Rural, 2928a, 2928b, 2928g, 2928h, 2928e, 2928d, 2928c, 2948, 2929d, 2929m, 2929aa, 2929z, 2929y, 2929x, 2929s, 2929n.

Circunscripción XI, Sección Rural, 2942c.

Circunscripción XI, Sección J, Parcelas 2635b, 2635f, 2635g, 2635h, 2635m, 2635n, 2635r, 2636a, 2637a, 2637g, 2637h, 2637c, 2637f, 2638b.

Circunscripción XI, Sección J, Manzanas 11, 12, 13, 14, 15a, 15b, 16, 17a, 17b, 32, 33, 34, 35, 36.

Circunscripción XI, Sección J, Parcelas 2639^a, 2659a, 2669f, 2669g, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2659a, 2639^a.

Circunscripción XI, Sección Rural, Parcelas 2752, 2753, 2754, 2755.

Circunscripción XI, Sección J, Quinta 1.

Circunscripción XI, Sección D, Chacra 1, Quinta 1.

Circunscripción XI, Sección H, 2916, 2917, 2918, 2919a, 2919b, 2919c, 2919d, 2919e, 2919f, 2919g, 2919h, 2919k, 2919m, 2919n, 2919s, 2919t, 2919u, 2919v, 2919w, 2920, 2921d, 2921e, 2921f, 2921k, 2921n, 2921m, 2921p, 2921g, 2921h, 2922, Fracción I y II, 2924c, 2924b, 2924a, 2941a, 2925b,

Fracción IV, 2950e, 2950d, 2950t, 2942n, 2950u, 2950m, 2950k, 2950h, 2950g, 2950s, 2950r, 2950p, 2950w, 2950x, 2950y, 2908^a, 2908b, 2908t.

Circunscripción XII, Sección Rural, 3157, 3146, 3143a, 3080, 3078, 3052, 2989, 2953f, 2953e, 2987a.

Circunscripción XII, Sección Rural 3439, 3393a, 3323a, 3323b, 3298, 3275, 3208.

Circunscripción XI, Sección Rural, 2943, 2926, 2848, 2845.

Circunscripción IX, Sección Rural, 1627a, 1628, 1657

3) Usos permitidos: usos relacionados con la producción agropecuaria, Usos complementarios: podrá contemplarse la actividad residencial en clubes de campo.


5) Subdivisiones: deberán regirse por lo establecido en el Código Rural.

4.2.3.2. RA: Zona Protegidas

1) Carácter: Zonas que por su carácter ambiental, la diversidad de las especies de flora y fauna, sus valores paisajísticos y su configuración física espacial, son objeto de preservación mediante el mantenimiento de las condiciones naturales o con el aporte de un manejo científico

2) Delimitación: Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:

Jorge Guillermo Spahr
 Subdirector
 de Gestión Oficial





Honorable Concejo Deliberante de Escobar

Provincia de Buenos Aires

2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDENCIA
FOLIO 132 de 102

Año del Bicentenario de la Revolución de Mayo de 1810

Zona Protegida La Cañada: Franja localizada en el bajo de las Barrancas de El Cazador y el techo de La Cañada, desde acceso al Club Náutico Escobar hasta Ruta Provincial Nº 25 Circunscripción XII, Sección Rural, Parcelas 2952t.

Zona Protegida El Tatar de Belén: Circunscripción XII, Sección Rural, Parcelas 2955a, 2953e, 2953f.

Zona Protegida Estancia Los Arenales: Circunscripción IV, Sección R, Parcelas 426a, 426b.

3) **Subdivisión:** No está permitido, solo se admitirá el englobamiento parcelario.

4) **Usos:** Solo se admitirá vivienda de cuidadores, instalaciones educativas y para la observación de la fauna y flora, museos, sanitarios para el público y bar-restaurante.

5) **Tejido:** FOT máximo= 0,01

4.2.3.3. AA: Área de Amortiguación de la Reserva Ambiental Otamendi

1) **Carácter:** Zona que por su carácter ambiental es objeto de un ordenamiento especial mediante normas particularizadas destinadas a preservar dicho carácter de zona de transición de la vecina Reserva Natural Otamendi localizada en el Partido de Campana.

2) **Delimitación:** Borde sur del río Luján entre Panamericana y la Reserva Ambiental de "El Tatar de Belén". Está conformada por una franja de 300 metros, que bordea la margen del Río Luján de las parcelas frentistas de esta, que son Circunscripción XII, Sección Rural, Parcelas 2681, 2564b, 2564a, 3439, 3333a, 3323b, 3323a, 3293, 3275, 3256, 3157, 3145, 3143a, 3080, 307a, 3052, 2689, 2987a.

3) **Usos:** podrá proponerse usos recreativos, deportivos, vivienda de cuidadores, instalaciones educativas y para la observación de la fauna y flora, cabinas con equipamiento y servicios, sanitarios, bar, restaurante, recreos, paseos y usos similares.

4) **Construcciones:** En el caso que un propietario de una parcela, proponga algún tipo de ocupación en la franja de área de Amortiguación, deberá presentar un Plan Especial, donde contemple los valores ambientales de la zona y la integración con el paisaje natural.

5) **Disposiciones Particulares:** La fracción de las parcelas comprendidas en esta zona, podrán regirse por las disposiciones generales correspondientes a la zona a la que se haya superpuesto, con excepción de aquellos aspectos que específicamente en cada caso se reglamenten y lo dispuesto en esta zona. Queda terminantemente prohibido el vertido de cualquier tipo de desechos al cauce del Río Luján.

Artículo 17º: Apruébese el Plano de Zonificación del Partido de Escobar que como Anexo "Plano de Zonificación" forma parte de la presente Ordenanza Municipal.

Artículo 18º: Encamiéndase al Departamento Ejecutivo la edición y publicación del Texto Ordenado de Zonificación del Partido de Escobar, una vez que el mismo sea convalidado por el Poder Ejecutivo provincial.

Artículo 19º: Derógase el artículo 4º de la Ordenanza Municipal Nro. 4729/09.


Artículo 20º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo.

----- DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE, EN
----- SEÑEN DE ESCOBAR, A LOS VEINTIDOS DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL
----- DIEZ.

W

CORRESPONDE: 13. de 1912.
FORMA: 739. Vase.

Queda registrada bajo el N° 4812/10.-


Honorable Consejo Deliberante
de Ensenada




ELIO A. MONTANA
PRESIDENTE
Honorable Consejo Deliberante
de Ensenada



Jorge Guillermo Spahr
Subdirector
Boletín Oficial

FORMA AUTORIZADA CONFORME LVI 5425



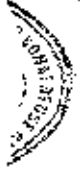
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
ORDEN Nº 495
Creación del Partido de Escobar, 1995
1995

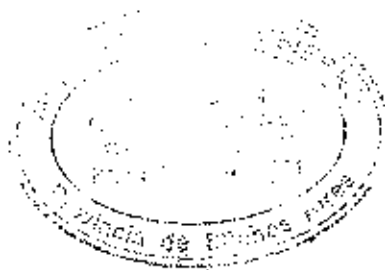
FOLIO Nº 495
M. E. - 1995

CAPÍTULO 5
PREVISIONES
HIDRÁULICAS



M

6



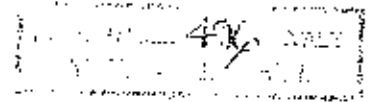
MINISTERIO DE EDUCACION

SECRETARIA DE ESTADO

Jorge Guillermo Spahr
Subdirector
Boletín Oficial

BOLETIN OFICIAL





Desde el punto de vista hidráulico, el área delimitada por el Canal Arias, el Paraná de las Palmas, el límite Oeste del Municipio y el Río Luján, deberá cumplir con las siguientes previsiones:

5.1. FASE I. PLAN MAESTRO DE OBRAS HIDRAULICAS

El drenaje de las aguas pluviales en un área urbana es tradicionalmente acompañado por la construcción de obras a través de las cuales el agua es conducida hacia las superficies de agua más cercanas.

En los últimos años ha habido una creciente preocupación acerca del impacto de las aguas vertidas sobre los cuerpos de agua.

La declaración de Río de Janeiro y la metodología de la Agenda XXI han priorizado la sustentabilidad del ambiente a largo plazo. Como resultado hay una tendencia a mirar los aportes pluviales como un recurso positivo en el ambiente urbano.

Entonces, deberá contemplarse un nuevo enfoque en el diseño del drenaje urbano teniendo en cuenta las consideraciones estéticas, el múltiple uso y la pública aceptación de las soluciones técnicas.

En síntesis, la característica del manejo sustentable de los excedentes hídricos es que los aspectos de cantidad y calidad sean tratados en conjunto y en armonía con el ambiente.

La introducción del concepto de Drenaje Urbano Sustentable tiene entre otros el efecto de resolver los problemas de inundaciones y la contaminación de los vertidos de origen pluvial en forma integrada y en armonía con el ambiente.

La solución no será solamente un problema específico del área de hidrología e hidráulica, sino que es un problema a resolver con una visión interdisciplinaria e integrada.

Los principales preceptos para el diseño de un Plan Hidráulico del Programa, serán:

- Una visión de planeamiento y gestión integrada.
- Planeamiento por cuenca urbana sin considerar los límites geopolíticos e integrado a la planificación urbana y regional.
- Gestión municipal y provincial.

El Plan Director de Drenaje Urbano, contendrá la siguiente estructura básica:

- Concepción: En él se definen los principios, los objetivos, los escenarios, la viabilidad económica y las estrategias.
- Desarrollo: Comprende la definición de las medidas de regulación o medidas no estructurales, las medidas estructurales por cuenca hidrográfica y la evaluación económica de las alternativas.
- Productos: Implementación legal de las medidas no estructurales, el plan de obras (medidas estructurales), el manual de drenaje urbano de la localidad y la propuesta de regulación compatible con el plan director urbano y ambiental en cuanto a la visión sectorial del drenaje urbano.
- Programas: son acciones recomendadas que complementan el plan a mediano y largo plazo para su monitoreo y la realización de estudios adicionales tendientes a recopilar información adicional para futuros ajustes del plan.

5.2. FASE II. PREFACTIBILIDAD DE OBRAS HIDRAULICAS.

En esta etapa deberán desarrollarse las tareas que a continuación se citan:

- Definición de Cuencas externas.
- Evaluación general de los aportes externos.



MINISTERIO DEL GOBIERNO
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS
Y VIVIENDA
2010
10/03/10

COMISIÓN: Identificación la existencia de desagües actuales del entorno y Verificación Hidráulica de ellos.
OBJETIVO: Propuesta de Redimensionamiento de los Desagües Externos y posibilidades de adecuación de los mismos.

- Propuesta general de obras hidráulicas para el desarrollo de un nuevo conjunto de urbanizaciones y espacios recreativos del Predio.
- Identificación de los distintos sectores de aportes a cada uno de los cuerpos receptores sin dimensionado de las obras.
- Determinación de la cota de cierre del sector polderizado.
- Determinación de la cota de los rellenos extrapolder.
- Análisis de rangos de oscilación de las lagunas o cuerpos de atenuación internos a fin de proponer obras de evacuación o control de niveles.
- Verificación de recurrencias para propuesta de cotas de piso habitable conforme a los diversos usos de las nuevas construcciones.
- Planteo de una solución general a nivel de anteproyecto que contemple las obras en el entorno del predio y las internas, la cual comprenderá.
- Planimetría de Propuesta de Obras.
- Perfil longitudinal de las canalizaciones principales a proponer, prolongado hacia aguas abajo para poner en evidencia la continuidad de la rasante propuesta y la capacidad de evacuación.
- Ubicación planimétrica de las obras de arte si las hubiere.
- Presentación de los Estudios Hidrológicos - Hidráulicos, del cual deberán resultar: los hidrogramas de proyecto,
- Niveles, cotas de proyecto, dimensiones de las obras principales
- Memoria descriptiva y de cálculo de las obras propuestas.

S.3. FASE III. PLAN DE OBRAS HIDRAULICAS PRINCIPALES.

Esta etapa deberán efectuarse los Estudios de Cursos Principales en el entorno de los Predios a desarrollar.

Fase III - 1: Proyecto Ejecutivo de Obras Hidráulicas Principales (Externas y del Entorno), entre ellas:

- Arroyos y Canales.
- Cañadas.
- Prestamos / zanjones de Rutas.
- Verificación o Redimensionado de Puentes Actuales.
- Planialtimetría de proyecto de obras de Cierre (Polder).
- Perfil longitudinal de las trazas de los Arroyos y Cursos naturales externos a readecuar o a construir.
- Perfiles transversales existentes y proyectados sobre los cuales se computará y tasaré el cálculo de los volúmenes de obras.
- Proyecto de detalle de las obras de arte y de cruces, si las hubiere.
- Memoria descriptiva, memoria técnica.
- Cómputos métricos.
- Presupuesto de las Obras.
- Especificaciones técnicas particulares.

Fase III - 2: Anteproyecto de Obras Internas de cada emprendimiento a Desarrollar.

BOLETA FOTOCOPIADA

DEL ORIGINAL

Jorge Guillermo Spahr
Subdirector
Boleta Oficial





HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
COMISIONADO
En el 50º Aniversario de la
Creación del Partido de Escobar, 1859-2009

Estudios Hidrológicos e Hidráulicos para los Desagües Internos de acuerdo al Plan Urbano del
Emprendimiento.

Planialtimetría de anteproyecto de Colectores Troncales.

Perfil longitudinal de Colectores Troncales.

Memoria descriptiva, memoria técnica.

Cómputos métricos

FOLIO N° 49
M.E. - ESCOBAR

5.4. FASE IV. PROYECTO EJECUTIVO DE LOS DESAGUES PLUVIALES INTERNOS DE CADA DESARROLLO.

Se desarrollará en las distintas etapas de avance del desarrollo, conforme las necesidades del mismo.

En sus aspectos normativos, y técnicos deberán cumplirse los requerimientos de las "Normas para la presentación de proyectos de desagües": aprobadas por Disposición N° 1170 -2 de junio de 1995 - Expediente 2406-90/95. Dirección Provincial de Saneamiento y Obras Hidráulicas - Ministerio de Infraestructura.

M
[Firma]



1004

ES COPIA FOTOGRAFICA

DEL ORIGINAL

Jorge Guillermo Sosa
Subdirector
Policia Oficial



ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO





HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
13261/09
493
En el 50º Aniversario de la
Creación del Partido de Escobar, 1959 - 2009

2741

FOLIO Nº 498 W/E
M.E. - S.A.M.L.



Handwritten initials and signature

CAPÍTULO 6
NORMAS ESPECIALES DE LOS
PLANES DE SECTOR



HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE 3261/08
En el 500. Aniversario de la
FUNDACION DE ESCOBAR

2741 Creación del Partido de Escobar, 1959-2009

499

6. NORMAS ESPECIALES DE LOS PLANES DE SECTOR

Este Capítulo está destinado a las Normas Especiales que surjan de los planes de Sector presentados y a presentar en el futuro.

6.2. PLAN DE SECTOR ZONA De4

NORMAS ESPECIALES DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO De4

6.2.1. GENERALIDADES

6.1.1.1. Normas: Las presentes NORMAS ESPECIALES establecidas para el área delimitada por el Plan de Sector se ajustan a lo dispuesto en el Plan Estratégico y en el Plan de Sector del Municipio Escobar.

6.1.1.2. Alcances: Las presentes NORMAS ESPECIALES, primarán por sobre otra ordenanza, plan o reglamento que se le oponga. En caso de existir discrepancias, será el Municipio de Escobar, a través de sus organismos competentes en la materia, quien dilucide las cuestiones de interpretación.

Las disposiciones de las presentes NORMAS ESPECIALES, establecen las normas referentes al uso y ocupación del suelo y alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con la subdivisión y el englobamiento de parcelas, la apertura y ensanche de la vía pública, los usos del suelo, de los edificios, estructuras e instalaciones, el tejido urbano y con todos los aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbano del área delimitada por el Plan de Sector.



Ámbito de aplicación: Corresponde al área delimitada en el Presente Texto Ordenado de Zonificación como zona: Área Complementaria Desarrollo Extraurbano De4, polígono comprendido por los dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:

Circunscripción IV: Parcela 179b; Circunscripción XII, Parcelas: 2986 a, 2986b, 3008, 3031, 3135 a, 3135b, 3201 a, 3201 b, 3201 c, 3201 d, 3201 e, 3201 f, 3201 g, 3049 a, 3049 b, 3049 c, 3068 a, 3068 b, 3068 c, 3068 d, 3068 e, 3134, 3046, 3047, 3048, 3140, Q5- P4 o FH-P6, Q5-P3 o FH-P5, 1338, F1-P1, F1-P2, F1-P3, F1-P4, F1-P8, F1-P9, F1-L5a, F1-L5b, F1-L5c, F1-L5d, F1-L5e, F1-L5f, F1-L5g, F1-P6, 3203, 3204, 3205, 179c, Parcelas 2952r, 2952v, Parcelas 2971b, 2985c, Parcelas: 3030c, 3121a, 3120b, 3122b, 3122c, 3122d, 3124c, 3124b, 3126(en parte), 3127, 3128a, 3128b, 3007, 3062, 3063, 3064, 3065, 3066 a, 3067, 3030b(en parte), 3044e, 3044f, 3044b (en parte) y 3045 a.

6.1.1.4. Ámbito de vigencia: Las disposiciones establecidas en las presentes NORMAS ESPECIALES, serán de aplicación a la propiedad privada, pública y de las personas de derecho público, cualquiera fuere la afectación de los bienes.

6.1.2. SUBDIVISIÓN

GENERALIDADES

6.1.2.1. PROPUESTA DE APERTURA DE LA VÍA PÚBLICA Y DEL PARCELAMIENTO

Para llevar adelante las operaciones de subdivisión de las zonas, sectores y barrios a localizar en el área delimitada por el Plan de Sector De4, el Municipio puede convenir con los propietarios de las parcelas, la traza y apertura de las vías públicas o privadas, de canales y espejos de agua públicos o privados y /o el parcelamiento, de acuerdo a lo dispuesto en estas normas.

6.1.2.2. SERVICIOS:

M
E



Toda propuesta de apertura de vía pública y parcelamiento, deberá cumplir con lo establecido la Ley 8912, Artículo 65°, respecto a la provisión de servicios. El patrocinador del proyecto debe asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales y de asegurar la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de circulación y accesos, de parquizar de acuerdo al proyecto urbanístico y de materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.

Servicios esenciales:

Agua: Deberá asegurarse el suministro para consumo humano en la cantidad y calidad necesaria, a fin de satisfacer los requerimientos máximos previsible, calculados en base a la población tope estimada para la zona. Deberá garantizarse también la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común.

Cloacas: se exigirá cuando las napas puedan contaminarse fácilmente como consecuencia de las particulares características del suelo o de la concentración de viviendas en un determinado sector.

Energía eléctrica: Se exigirá para las viviendas, locales de uso común y vías de circulación.

Eliminación de residuos: Deberá utilizarse un sistema de eliminación de residuos que no provoque efectos secundarios perniciosos (humos, olores, proliferación de roedores, etc).

6.1.2.3. CESIONES:

Toda propuesta de parcelamiento deberá cumplir con lo establecido por la Ley 8912/77 respecto a las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, según los mínimos que a continuación se indican:

De acuerdo a la población estimada por zona o barrio:

Población estimada en cantidad de habitantes	Áreas verdes	Reserva de uso público
hasta 2.000	3,5 m2/hab.	1 m2/hab.
de 2001 a 3.000	4 m2/hab.	1 m2/hab.
de 3.001 a 4.000	4,5 m2/hab.	1 m2/hab.
de 4.001 a 5.000	5 m2/hab.	1,5 m2/hab.
más de 5.000	6 m2/hab.	2 m2/hab.

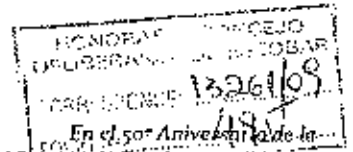
Para establecer la cantidad de habitantes por zona, se tomará como base un mínimo de 6 habitantes por lote de vivienda unifamiliar y 3 habitantes por unidad en vivienda colectiva.

6.1.2.4. CALLES:

Dentro del ordenamiento de las áreas de desarrollo extraurbano, se tendrá en cuenta para el tratamiento de calles y accesos, lo establecido en el Parágrafo 2.2. del Artículo 65° de la 8912/77, Inciso 2:

Tratamiento de calles y accesos;

1. Se exigirá la pavimentación de la vía de circulación que una el acceso principal con las instalaciones centrales de la zona, con una capacidad soporte de cinco mil (5.000) kilogramos por cje. Las vías de circulación secundaria deberán ser mejoradas con materiales o productos que en cada caso acepte el municipio.



- 2. El acceso que vincule la zona con una vía externa pavimentada deberá ser tratado de modo que garantice su uso en cualquier circunstancia.
- 3. Forestación: La franja perimetral deberá arbolarse en su borde lindero a la zona. *SO*

También se tendrá en consideración lo establecido en el Inciso 3. del mismo Artículo 65°, evaluándose oportunamente con las autoridades municipales, si esa franja deberá cederse al uso público.

Artículo 65°, inciso 3: Deberá cederse una franja perimetral de ancho no inferior a siete cincuenta (7,50 m) metros con destino a vía de circulación. Dicha franja se ampliará cuando el municipio lo estime necesario. No se exigirá la cesión en los sectores del predio que tengan resuelta la circulación perimetral. Mientras la comuna no exija que dicha franja sea librada al uso público, la misma podrá ser utilizada por la zona.

Respecto a las dimensiones de las redes viales, se preverá que las mismas den cumplimiento al inciso d) del Artículo 66°, de la Ley 8912/77 que establece las dimensiones mínimas de las redes viales, según lo siguiente:

Red de circulación interna: Deberá proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz. Las calles principales tendrán un ancho mínimo de quince (15) metros y las secundarias y las sin salida once (11) metros. En estas últimas el "cul de sac" deberá tener un diámetro de veinticinco (25) metros como mínimo.

6.1.3. PARCELAMIENTO

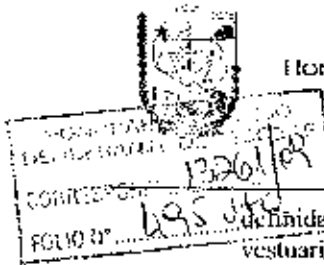
- 6.1.3.1. **DIMENSIONES MÍNIMAS:** Toda parcela producto de una subdivisión, deberá tener una superficie mínima de 300 m² y un lado mínimo de 12 metros, salvo las zonas que especifiquen como parcela mínima, una superficie y lado mayor.
- 6.1.3.2. **DE LAS PARCELAS:** Todas las parcelas deben tener acceso desde la vía pública, semipública o privada de las zonas o de los barrios.
- 6.1.3.3. Al momento de la presentación del Plano de Subdivisión de los terrenos incluidos en el Plan de Sector y la presente normativa, se admitirán modificaciones en el trazado interior de las zonas y/o los barrios, siempre y cuando cuenten con la aprobación municipal y no difieran, en más o en menos, en un 20 % de las proporciones previstas en estas Normas Especiales para los deslindes entre las zonas y barrios, espejos de agua, verdes públicos y redes viales. No será de aplicación a la reducción de superficie de las parcelas mínimas ni a los indicadores urbanísticos de cada distrito (FOS, FOT, alturas máximas, retiros mínimos). En el caso que las mencionadas modificaciones, afecten la cantidad de habitantes previstas por la presente para cada zona, se deberán ajustar las cesiones de áreas verdes y espacios públicos de acuerdo a lo establecido en Cesiones de la Presente.

6.1.4. NORMAS GENERALES DE TEJIDO URBANO

ESPECIFICACIONES GENERALES

- 6.1.4.1. El tejido conformado por los edificios a construir, será regulado por el tejido establecido para cada Zona o Subzona de la Presente.
- 6.1.4.2. Las alturas consideradas para las edificaciones a construir según la Presente, se medirán por encima de la cota de piso habitable.
- 6.1.4.3. Por sobre la H máxima definida en la Presente, sólo podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos, conductos, tanques de distribución de agua, sala de máquinas, cajas de escalera, chimeneas, parrillas, pérgolas sin cerramiento y parapetos de azotea. Las azoteas podrán ser accesibles.
- 6.1.4.4. En la zona de retiros, se admiten construcciones habitables hasta un plano horizontal ubicado a no más de 3,50 m del terreno, en tanto no se supere un máximo equivalente al 5% de la superficie de la parcela. Estas construcciones podrán localizarse dentro del área

M
GA



definida por los retiros mínimos obligatorios de cada parcela (Esto corresponde a quinchos, vestuarios, depósitos de elementos de jardín, etc.)

- 6.1.4.5. En caso de techos inclinados, la altura máxima se tomará desde el nivel de piso habitable, hasta el baricentro del polígono formado por las líneas de máxima pendiente de la cubierta y el plano de arranque de ésta.
- 6.1.4.6. La superficie máxima de la proyección horizontal de las construcciones en planta baja, deberá respetar el FOS de cada parcela. Esta superficie deberá quedar inscripta en el área determinada por los retiros mínimos obligatorios especificados en la Presente para cada distrito y/o en la aplicación de las presentes "Normas Generales de Tejido Urbano".
- 6.1.4.7. Cuando se proyecten viviendas aisladas, la distancia de cada una de ellas al eje divisorio, no podrá ser inferior a tres metros.
- 6.1.4.8. Retiros laterales: Para las construcciones de perímetro libre, el retiro del eje divisorio de predios será de 3 m. de ambos lados. Sobre uno de los retiros laterales (el propietario podrá optar por uno de ellos) y sólo sobre la planta baja, podrán construirse pérgolas, cobertizos, galerías o cocheras sin cerramientos laterales, retirados a 0,30 metros del eje divisorio. En caso de techos inclinados, los aleros deben estar retirados 0,30 metros de la línea divisoria del predio; si la pendiente es hacia el vecino, debe llevar una canalita en el final del alero, como desagüe pluvial y la altura del arranque del techo no puede superar los 3 metros, siendo la altura máxima de 3,40 metros al baricentro medido desde el nivel de piso de la galería. El otro de los retiros deberá estar totalmente libre de construcción. En los casos que corresponda, en los lotes perimetrales que posean calle de vigilancia, se podrá dejar un retiro mínimo 1,50 metros sólo al lateral que da a la calle de vigilancia y a dicho retiro no se podrán ventilar locales de primera categoría.
- 6.1.4.9. Retiros de frente y fondo: La edificación deberá dejar totalmente libre de su construcción, una franja mínima de 3 metros al frente, y para la línea de fondo deberá aplicarse la siguiente fórmula: $(L-20) \times 0,5$ siendo L la profundidad del lote. No debiendo ser nunca menor de 3 metros. Estos valores son mínimos, prevalecen sobre los mismos, los establecidos para cada distrito o subdistrito. Sobre los retiros de frente y fondo se podrán construir balcones en voladizo sin cerramientos laterales y sin exceder los 0,70 m. sobre el retiro. En los lotes sobre esquinas, se tomará como frente, la calle que el propietario elija como tal; la otra calle se tomará como lateral de lote, quedando ésta bajo la reglamentación de retiro lateral pudiendo colocar el cerco perimetral sobre la línea municipal lateral, dejando los primeros 3 metros que tocan con la línea municipal del frente sin cerco. Los Retiros de frente, podrán contar con recova (circulación pública cubierta) en los distritos que así lo establezcan.
- 6.1.4.10. Retiro de lotes sobre espejos de agua: Los taludes contra el lago deberán mantenerse con la pendiente existente hasta el retiro de 3 metros de forma que la costa del lago presente un frente uniforme. Está permitida la construcción de muelles sobre los espejos de agua. Se permite expresamente la construcción de muelles en común entre dos unidades.
- 6.1.4.11. Píleta de natación: Podrán ubicarse en cualquier lugar del terreno siempre y cuando guarden una distancia mínima de 1,50 metros medidos desde el espejo de agua de las mismas a los ejes medianeros o a la línea de fondo. En caso de lotes con fondo a los espejos de agua comunes, la distancia mínima a los mismos será de 1,5 metros.
- 6.1.4.12. Se considera también como Espacio Urbano a los fines de esta norma al conformado por los espejos de agua comunes.
- 6.1.4.13. Las parcelas producto de la subdivisión, no podrán ser inferiores a 300 m².
- 6.1.4.14. En aquellos distritos que establezcan en su normativa un FOT básico, se podrán establecer, incrementos o premios que en conjunto no podrán superar el setenta (70) por ciento de los valores máximos mencionados según la siguiente discriminación:
- Por ancho de parcela: a partir de diez metros (10 m.), en forma proporcional y hasta un incremento máximo del veinticinco (25) por ciento del F.O.T. Para nuevas parcelas a partir de los anchos mínimos exigidos.
 - Por edificación separada de ejes divisores laterales, con un mínimo de cuatro metros (4 m.), se incrementará el F.O.T. entre el (10) por ciento y el quince (15) por ciento por cada eje divisorio como máximo, computándose hasta un treinta (30) por ciento en total.

Intendente: Guillermo Sohr
Subdirector:
Secretario Oficial:





30/1

En el 50º Aniversario de la
Creación del Partido de Escobar, 1959 - 2009

- c) Por edificación retirada voluntariamente de la línea de construcción establecida, a razón de tres (3) por ciento por cada metro de retiro, con un máximo de quince (15) por ciento.
 - d) Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del F.O.S. máximo establecido para cada caso, proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo del F.O.T. en un diez (10) por ciento.
 - e) Por espacio libre público existente al frente, medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio, cero cinco (0,5) por ciento por cada metro, a partir de los diez (10) metros y con un máximo del diez (10) por ciento.
- La cantidad de personas que aloje cada edificio podrá aumentarse de acuerdo a los incrementos que en cada caso corresponda.

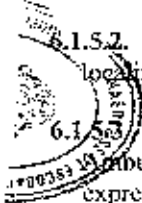
6.1.4.15. A los efectos de la aplicación de la Presente, se considerará como Línea Divisoria de Espejos de Agua, a la línea de deslinde entre una parcela y un espejo de agua.

6.1.4.16.

6.1.5. USOS

NORMAS GENERALES DE USOS DEL SUELO

6.1.5.1. Los usos consignados en cada Zona, en lo referente a los requerimientos de carga y descarga y estacionamiento, se regirán por las disposiciones generales establecidas para los distintos usos por el Código de Planeamiento Urbano del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (Ley Nº449-GCBA-2000).



6.1.5.2. Se admite la localización de los Usos Cuartel de Bomberos y Policía (Comisaría) en una localización a convenir con las Autoridades Municipales.

6.1.5.3. No podrán otorgarse permisos para ejercer la venta ambulante (venta en la vía pública ambulante por cuenta propia), dentro del perímetro de los barrios o zonas, salvo autorización expresa de las administraciones o consorcios de cada uno.

6.1.6. DISTRITOS DE ZONIFICACIÓN

Se subdividió el área de intervención en zonas y subzonas.

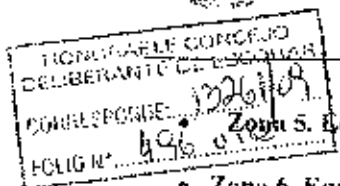
NOMENCLATURA Y DELIMITACIÓN DE LOS DISTRITOS

NOMENCLATURA: La nomenclatura utilizada ha sido elegida con el fin de agilizar la comprensión de las normas.

Cada zona está designada en primer término por un número, que expresa la característica dominante de la zona según los usos permitidos. Así por ejemplo:

- **ZONA 1: ÁREA RESIDENCIAL** Se subdivide en 3:
 - Zona 1a. Área Residencial Exclusiva de densidad Baja
 - Zona 1b. Área Residencial de densidad Media y/o Baja
 - Zona 1c. Área Residencial mixta
- **Zona 2. Área Complementaria de Uso Mixto:**
 - Comercial, residencial, de Equipamiento: Administrativo, Educativo, Sanitario, Asistencial, Cultural y de esparcimiento y de Servicios Terciarios
 Se subdivide en dos:
 - Zona 2a. Área Complementaria de Uso Mixto de escala local
 - Zona 2b. Área Complementaria de Uso Mixto de escala urbana
- **Zona 3. Área Comercial y de Servicios Terciarios**
- **Zona 4. Equipamiento Deportivo**

M



Zona 5. Equipamiento Recreativo Zonas Verdes

- Zona 6. Equipamiento Recreativo- Espejos de Agua.

La letra subíndice colocada a continuación de la zona, está destinada a señalar una condición particular del tejido urbano o de los usos entre dos zonas que poseen las demás características similares.

DISTRITOS Y SUBDISTRITOS

ZONA 1: ÁREA RESIDENCIAL

ZONA 1a. RESIDENCIAL EXCLUSIVA DE DENSIDAD BAJA

Son zonas destinadas a la localización de vivienda individual

ZONA 1b. ÁREA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA Y/O BAJA

Son zonas destinadas a la localización de usos residenciales (vivienda, hotel, etc.) de densidad media y/o baja, que admite oficinas comerciales y administrativas y usos compatibles con la residencia.

ZONA 1c. ÁREA RESIDENCIAL MIXTA

Son zonas destinadas a la localización de usos residenciales (vivienda colectiva, hotel), con usos mixtos.

ZONA 2. ÁREA COMPLEMENTARIA DE USO MIXTO:

Se denomina como Z2 a las Zonas Complementarias destinadas a usos comerciales; Residenciales; de Equipamiento Administrativo, Educativo, Sanitario, Asistencial, Cultural y de Esparcimiento; y de Servicios Terciarios (oficinas comerciales y administrativas, entre otros). Son Zonas aptas para la localización de Grandes Superficies Comerciales (como por ejemplo: Supermercado, Centro comercial, de servicios terciarios y de equipamiento; Paseo de Compras; Centro Comercial; etc.) sin restricción de superficies, independientemente de la población del Partido.

ZONA 2a. ÁREA COMPLEMENTARIA DE USO MIXTO DE ESCALA LOCAL

ZONA 2b. ÁREA COMPLEMENTARIA DE USO MIXTO DE ESCALA URBANA

ZONA 3. ÁREA COMERCIAL Y DE SERVICIOS TERCIARIOS

Es la zona destinada a la localización del uso comercial, residencial (vivienda Hotel etc.), Recreativo, de Equipamiento y de servicios terciarios (oficinas comerciales y administrativas, entre otros), de densidad media.

ZONA 4. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Es la zona destinada a la localización del uso equipamiento deportivo y las instalaciones para el uso y comodidad de los usuarios.

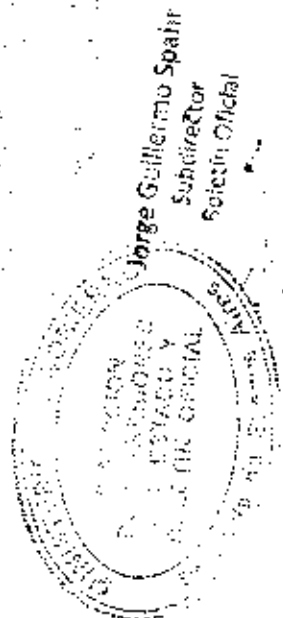
ZONA 5. EQUIPAMIENTO RECREATIVO ZONAS VERDES

Corresponde a áreas destinadas a espacios verdes públicos y parquización de uso público.

ZONA 6. EQUIPAMIENTO RECREATIVO- ESPEJOS DE AGUA

Es la zona destinada a canales y lagunas con alto valor paisajístico. Pueden contar con usos admitidos de equipamiento recreativo vinculado con el agua en los barrios o zonas que así lo especifiquen dentro de los usos permitidos.

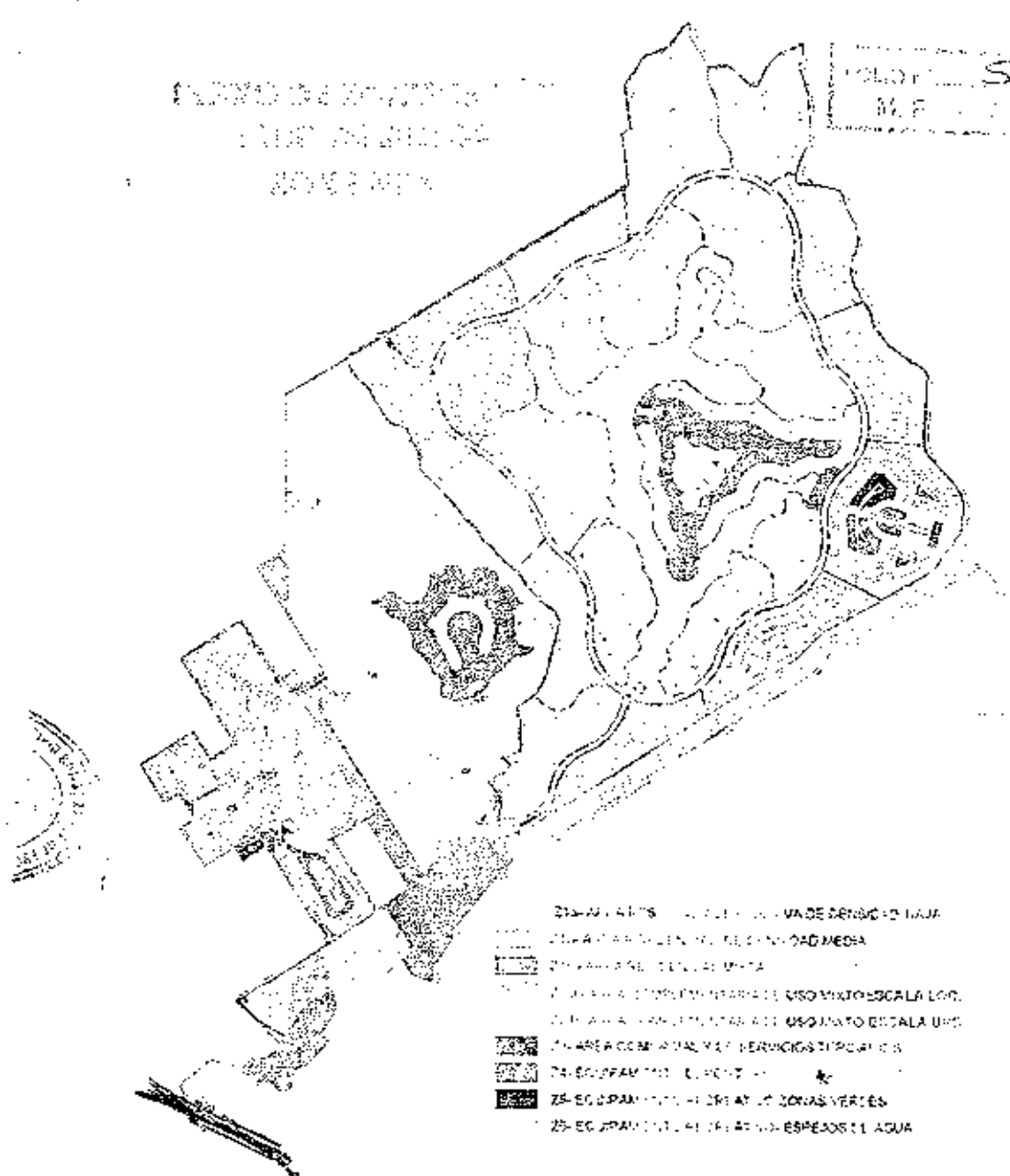
6.1.7. DELIMITACIÓN: Según el Plano de Zonificación.





PLAN DE ZONIFICACION
DEL PARTIDO DE ESCOBAR
NOVENO

502
M.F.



NORMAS ESPECIALES PARA CADA DISTRITO

6.1.7.1. ZONA 1: RESIDENCIAL

6.1.7.1.a) ZONA 1a. ÁREA RESIDENCIAL EXCLUSIVA DE DENSIDAD BAJA

- 1) **Carácter:** Zona destinada al uso Residencial de densidad baja
- 2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación Zona De4
- 3) **Usos permitidos:** Vivienda Individual
- 4) **Tipología edilicia:** Se admiten edificios de perímetro libre y de perímetro semilibre.

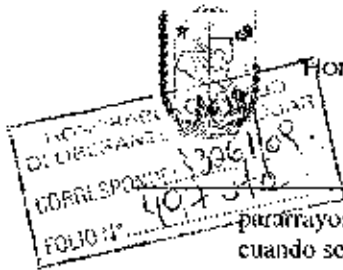
5) Lote mínimo: 400 metros

Disposiciones particulares

Tejido:

- a) **Altura máxima:** La edificación deberá respetar una altura máxima igual a 9 metros por encima de la cota mínima de piso habitable. Por encima, sólo podrán sobresalir antenas,

M



pararrayos, tanques, salas de máquinas, conductos y balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente. Las terrazas podrán ser accesibles.

b) Retiros Mínimos:

Retiro de frente: 3 metros

Retiro de Línea Divisoria de Predios: un retiro de 3 metros para perímetro semilibre y en los edificios de perímetro libre se deberá retirar 3 metros de cada lado.

Retiro de Línea Divisoria de Espejos de agua: Aquellas parcelas linderas a Espejos de Agua deberán dejar un Retiro Mínimo del espejo de agua de 5 metros.

Retiro de fondo: 6 metros

c) FOT: 0,6

d) FOS: 0,4

Disposiciones particulares:

El uso estacionamiento deberá respetar lo establecido en "retiros laterales" definidos en las normas generales de tejido urbano de la Presente

6.1.7.1.b) ZONA 1b. AREA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA Y/O MEDIA BAJA

1) **Carácter:** Son zonas destinadas a la localización de usos residenciales (vivienda, hotel, etc.), de densidad media y/o media - baja, que admite oficinas comerciales y administrativas y usos compatibles con la residencia.

2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación Zona Dc4

3) **Usos permitidos:** Vivienda individual y colectiva, hotel, residencias para gente mayor, usos recreativos con todos aquellos usos requeridos por la actividad principal (estacionamiento, spa, salón de belleza, peluquería, etc.); y usos comerciales y de servicios terciarios compatibles con el uso residencial, como por ejemplo oficinas comerciales y administrativas, restaurantes, bares, etc.

4) **Tipología edilicia:** Se admiten todas las tipologías edilicias

Disposiciones Particulares

Basamento

a) **Altura máxima:** 7 metros por encima de la cota de piso habitable.

b) **Área edificable:** Podrá ocupar la superficie definida por los Retiros Mínimos Obligatorios, salvo las limitaciones de FOS establecidas para éste Distrito.

c) Retiros Mínimos:

Retiro de frente 4 metros

Retiro de LDP: 3 metros

Retiro de Línea Divisoria de Espejos de agua: 5 metros.

Retiro mínimo de fondo: 6 metros

Edificios de perímetro libre, entre medianeras y semilibre:

a) **Altura máxima:** La edificación deberá respetar una altura máxima de 18 metros por encima de la cota de piso habitable. Por sobre la altura máxima, sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, tanques, salas de máquina, conductos y balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente o la compensación de un techo inclinado. Las terrazas podrán ser accesibles.

b) Retiros Mínimos:

Línea Municipal de Edificación: el retiro obligatorio será de 4 metros de la Línea Municipal

Retiro de LDP: 6 metros

Retiro de Línea Divisoria de Espejos de agua: 10 metros.

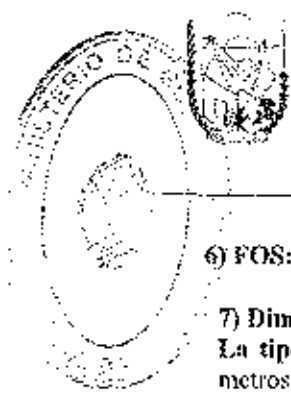
Retiro de fondo: 6 metros

5) **FOT básico:** 1,5

Se admitirán variaciones de FOT de acuerdo a lo establecido las Normas Generales de Tejido de la Presente.

Jorge Guillermo Spahr
Subdirector
Boletín Oficial





13261/09
49/2
En el 50º Aniversario de la
Creación del Partido de Escobar, 1959 - 2009

6) FOS: 0,5

503

7) Dimensiones mínimas de los lotes:

La tipología de **perímetro libre**, tendrá un lote mínimo de 400 m2 con un lado mínimo de 15 metros, los lotes podrán ser mayores pero no menores ni en superficie ni en ancho para esa tipología.

La tipología de viviendas **apareadas o entre medianeras**, podrán tener un lote mínimo de 300 metros cuadrados y 12 metros de lado mínimo, con hasta dos viviendas por lote.

La tipología de **perímetro semi-libre**, en edificios de propiedad horizontal, tendrán un lote mínimo de 15 metros de ancho, con una superficie mínima de 400 m2.

Al momento de la presentación de la Subdivisión parcelaria de los Barrios o zonas de densidad media, el propietario deberá ajustar las dimensiones de los lotes en función de la tipología edilicia que se proponga para cada uno de los barrios.

Observaciones:

El estacionamiento requerido para los usos a localizar, podrá cumplimentarse en los subsuelos con ocupación total de la parcela. Por encima de los subsuelos, el estacionamiento deberá respetar lo establecido en "retiros laterales" definidos en las normas generales de tejido urbano de la Presente. Los retiros de frente podrán contar con recova

6.1.7.1.c) ZONA 1c. AREA RESIDENCIAL MIXTA

1) **Carácter:** Son zonas destinadas a la localización de usos residenciales (vivienda individual, vivienda colectiva, hotel, etc.) y usos mixtos, compatibles con la vivienda de densidad media alta.

2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación Zona De4

3) **Usos permitidos:** Vivienda, residencias para gente mayor, hotel con centro de convenciones, usos recreativos; usos comerciales, administrativos, de equipamiento y de servicios terciarios (como por ejemplo oficinas comerciales y administrativas, estaciones de servicio, gastronomía, etc.). Los usos mencionados podrán contar con todos aquellos usos requeridos por la actividad principal (estacionamiento, spa, salón de belleza, peluquería, gastronomía, emergencias médicas, etc.)

4) **Tipología edilicia:** Se admiten todas las tipologías edilicias y sus combinaciones.

5) **Dimensiones mínimas de los lotes:** 500m2 con lado mínimo de 15 metros

Disposiciones Particulares

Basamento

a) **Altura máxima:** 7 metros por encima de la cota de piso habitable. Las terrazas podrán ser accesibles.

b) **Área edificable:** Podrá ocupar la superficie definida por los Retiros Mínimos de frente, de fondo y las Líneas Divisorias de Predios, salvo las limitaciones de FOS establecidas para éste Distrito. Las terrazas podrán ser accesibles.

c) Retiros Mínimos:

Retiro de frente 3 metros

Retiro de LDP: 3 metros

Retiro de Línea Divisoria de Espejos de agua: 5 metros.

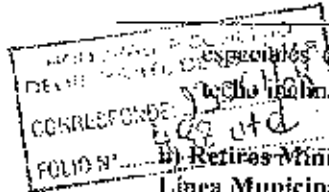
Retiro de fondo: 6 metros

Edificios de perímetro libre, entre medianeras y semilibre:

a) **Altura máxima:** La edificación deberá respetar una altura máxima de 21 metros por encima de la cota mínima de piso habitable. Por sobre la altura máxima, se podrá construir un piso más retirado 3 metros de la línea de edificación. Por encima de los 24 metros, sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, tanques, salas de máquina, conductos y balizamientos e instalaciones

M

6



especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente o la compensación de un
terreno baldío. Las terrazas podrán ser accesibles.

Retiros Mínimos:

Línea Municipal de Edificación: 3 metros

Retiro de LDP: 6 metros en edificios de perímetro semilibre y 3 metros por lado en edificios de
perímetro libre

Retiro de Línea Divisoria de Espejos de agua: 10 metros.

Retiro de fondo: 6 metros

6) FOT básico: 1,8

Se admitirán variaciones de FOT de acuerdo a lo establecido en las Normas Generales de Tejido de
la Presente.

7) FOS: 0.5

Observaciones:

El estacionamiento requerido para los usos a localizar, podrá cumplimentarse en los subsuelos con
ocupación total de la parcela. Por encima de los subsuelos, el estacionamiento deberá respetar los
"retiros laterales" establecidos en las Normas Generales de la Presente.

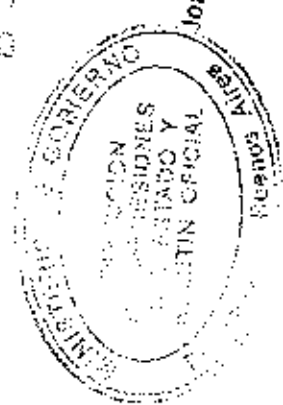
Los retiros de frente podrán contar con recova.

6.1.7.2. ZONA 2. AREA COMPLEMENTARIA DE USO MIXTO

6.1.7.2.a) ZONA 2a. AREA COMPLEMENTARIA DE USO MIXTO DE ESCALA LOCAL.

- 1) **Carácter:** Zona destinada a la localización de usos comerciales; residenciales, de Equipamiento Administrativo, Educativo, Deportivo, Sanitario, Asistencial, Cultural, Recreativo y de Esparcimiento; y de Servicios Terciarios (como por ejemplo Oficinas comerciales y administrativas, entre otros). Son Zonas aptas para la localización de Grandes Superficies Comerciales y Cadenas de Distribución sin restricción de superficies, independientemente de la población del Partido.
- 2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación Zona De4
- 3) **Usos permitidos:** Usos administrativos, residenciales, comerciales (incluyendo Grandes Superficies Comerciales tales como: Supermercado; Centro Comercial, de servicios terciarios y de equipamiento; Paseo de Compras; Centro Comercial, Ferias, etc., sin restricción de superficie, independientemente de la población del Partido), financieros, institucionales, Hotelería y de servicios terciarios (como por ejemplo oficinas comerciales y administrativas) y usos de equipamiento. **Del rubro Sanidad:** los usos Clínica, Sanatorio, Maternidad e Institutos, y **Del rubro Educación:** Establecimientos Educativos Nivel Inicial, Nivel Primario, Nivel Medio, Secundario, terciario y universitario, Asistenciales: Guardería infantil, Residencia de ancianos, de Equipamiento Cultural Recreativo: Cines, Teatros, Salón de fiestas, Salón de convenciones, Salas de Juegos, Predios Ferials, etc) y **de Servicios Terciarios:** además de oficinas comerciales y administrativas, Estudios y consultorios profesionales, Copias, fotocopias, reproducciones, fotografía, Banco, Agencias comerciales, Alquiler de películas, Salón de Belleza, Spa, Peluquería. **Del Agrupamiento Industria** se permitirán los usos Elaboración de Helados con venta al público, Elaboración de productos de panadería con venta directa al público, Elaboración de Pastas Alimenticias Frescas, Fabricación de masas y demás productos de pastelería, sándwiches. Cocción de productos de panadería cuando se reciba la masa ya elaborada. Reparación de calzado y artículos de marroquinería, Reparación de artículos eléctricos de uso doméstico, Reparación de bicicletas y triciclos y Lavado y limpieza de artículos de tela, cuero y/o de piel, incluso limpieza en seco, entre otros.

Jorge Guillermo Spahr
Subdirector
Boletín Oficial





2741

En el 50° Aniversario de la
Creación del Partido de Escobar, 1959 - 2009

Estaciones de Servicio. Lavadero de autos, estaciones terminales de transporte de pasajeros de corta, media y larga distancia.

4) Lote mínimo: 400m2

5) Tipología edificia: Se admiten basamentos y edificios de perímetro libre.

Disposiciones Particulares:

Basamento

a) **Área edificable:** Podrá ocupar la superficie definida por los Retiros Mínimos de frente, de fondo y las Líneas Divisorias de Predios, salvo las limitaciones de FOS establecidas para este Distrito.

b) Retiros Mínimos:

Retiro de frente: 3 metros

Retiro de Línea Divisoria de Predios: 3 metros

Retiro de fondo: 6 metros

Retiro de espejos de agua: 5 metros

Edificios de perímetro libre

a) **Altura máxima:** La edificación deberá respetar una altura máxima de 36 metros por encima de la cota de piso habitable. Por sobre la altura máxima, sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, tanques, salas de máquina, conductos y balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente. Las terrazas podrán ser accesibles.

b) Retiros Mínimos:

Línea Municipal de Edificación: el retiro obligatorio será de 3 metros

Retiro de Línea Divisoria de Predios: 3 metros

Retiro de fondo: 6 metros

Retiro de espejos de agua: 5 metros

6) FOT básico: 2

Se admitirán variaciones de FOT de acuerdo a lo establecido en las Normas Generales de Tejido de la Presente

7) FOS: 0,6

Observaciones: El estacionamiento requerido para los usos a localizar, podrá cumplimentarse en los subsuelos con ocupación total de la parcela. Por encima de los subsuelos, el estacionamiento deberá respetar lo establecido en "retiros laterales" definidos en las normas generales de tejido urbano de la Presente.

Los retiros de frente podrán contar con recova

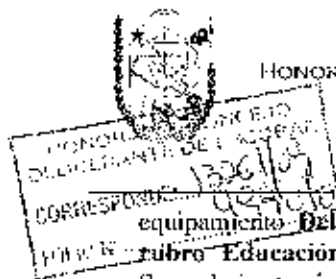
6.1.7.2.b) ZONA 2b. ÁREA COMPLEMENTARIA DE USO MIXTO DE ESCALA URBANA

1) **Carácter:** Zona destinada a la localización de usos comerciales; residenciales, de Equipamiento Administrativo, Educativo, Deportivo, Sanitario, Asistencial, Cultural, Recreativo y de Esparcimiento; y de Servicios Terciarios (como por ejemplo Oficinas comerciales y administrativas, entre otros). Son Zonas aptas para la localización de Grandes Superficies Comerciales y Cadenas de Distribución sin restricción de superficies, independientemente de la población del Partido.

2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación Zona De4

3) **Usos permitidos:** Usos, administrativos, residenciales comerciales (incluyendo Grandes Superficies Comerciales tales como: Supermercado; Centro Comercial, de servicios terciarios y de equipamiento; Pasco de Compras; Centro Comercial, Ferias, etc., sin restricción de superficie, independientemente de la población del Partido), financieros, institucionales, Hotelería y de servicios terciarios (como por ejemplo oficinas comerciales y administrativas) y usos de

M
E



Equipamiento: Del rubro **Sanidad:** los usos Clínica, Sanatorio, Maternidad e Institutos, y Del rubro **Educación:** Establecimientos Educativos Nivel Inicial, Nivel Primario, Nivel Medio, Secundario, terciario y universitario. Asistenciales: Guardería infantil, Residencia de ancianos, de Equipamiento Cultural Recreativo: Cines, Teatros, Salón de fiestas, Salón de convenciones, Salas de Juegos, Predios FERIALES, etc) y de **Servicios Terciarios:** además de oficinas comerciales y administrativas, Estudios y consultorios profesionales, Copias, fotocopias, reproducciones, fotografía, Banco, Agencias comerciales, Alquiler de películas, Salón de Belleza, Spa, Peluquería., Del **Agrupamiento Industria** se permitirán los usos Elaboración de Helados con venta al público, Elaboración de productos de panadería con venta directa al público, Elaboración de Pastas Alimenticias Frescas, Fabricación de masas y demás productos de pastelería, sandwiches, Cocción de productos de panadería cuando se reciba la masa ya elaborada. Reparación de calzado y artículos de marroquinería, Reparación de artículos eléctricos de uso doméstico, Reparación de bicicletas y triciclos y Lavado y limpieza de artículos de tela, cuero y/o de piel, incluso limpieza en seco, entre otros.

Estaciones de Servicio, Lavadero de autos, estaciones terminales de transporte de pasajeros de corta, media y larga distancia.

4) Lote mínimo: 400m²

5) Tipología edificia: Se admiten basamentos y edificios de perímetro libre y semilibre

Disposiciones Particulares:

a) **Área edificable:** Podrá ocupar la superficie definida por los Retiros Mínimos de frente, de fondo y las Líneas Divisorias de Predios, salvo las limitaciones de FOS establecidas para éste Distrito.

b) Retiros Mínimos:

- Retiro de frente: 3 metros
- Retiro de Línea Divisoria de Predios: 3 metros
- Retiro de fondo: 6 metros
- Retiro de espejos de agua: 5 metros

c) **Altura máxima:** La edificación deberá cumplir con lo siguiente: La relación R entre la altura (h) del paramento de la fachada principal, tomado sobre Línea Oficial y la distancia (d) desde la misma al eje de la calle será:

$$R = h/d = 3,5$$

Por sobre la altura máxima, se podrá construir un piso más retirado 3 metros de la línea de edificación.

Por encima del mencionado retiro, sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, tanques, salas de máquina, conductos y balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente o la compensación de un techo inclinado. Las terrazas podrán ser accesibles.

d) FOT básico: 2,5

Se admitirán variaciones de FOT de acuerdo a lo establecido en las Normas Generales de Tejido de la Presente

e) FOS: 0,6

Observaciones: El estacionamiento requerido para los usos a localizar, podrá cumplimentarse en los subsuelos con ocupación total de la parcela. Por encima de los subsuelos, el estacionamiento deberá respetar lo establecido en "retiros laterales" definidos en las normas generales de tejido urbano de la Presente.

Los retiros de frente podrán contar con recova



DEL DISTRITO
 Jorge Guillermo Spahr
 Subdirector
 Rolatin Oficial

CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
 PROVINCIA DE BUENOS AIRES
 DIRECCION DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANO Y TERRITORIAL

6.1.7.3. ZONA 3. ÁREA COMERCIAL Y DE SERVICIOS TERCIARIOS



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
ORDENANZA N° 3261/09
En el 50º Aniversario de la
Creación del Partido de Escobar, 1959 - 2009

2741

1) **Carácter:** Zona destinada a la localización de usos comerciales, residenciales y de servicios terciarios (como por ejemplo oficinas comerciales y administrativas) y usos Recreativos y de Equipamiento, de densidad media.

2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación Zona Dc4

3) **Usos permitidos:** Comercio minorista, uso Residencial, Hotel, y servicios terciarios: Oficinas comerciales y administrativas, Alimentación en general, restaurante, grill, bar, pizzería, café, cervecería, heladería, lácteos, Salón de belleza, spa, Salón de fiestas, y Equipamiento Cultural y recreativo: Cines, Teatros, Salón de Convenciones, auditorios, museos, exposiciones de arte etc.

Del Agrupamiento Industria se permitirán los usos Elaboración de Helados con venta al público, Elaboración de productos de panadería con venta directa al público, Elaboración de Pastas Alimenticias Frescas, Fabricación de masas y demás productos de pastelería, sándwiches, Cocción de productos de panadería cuando se reciba la masa ya elaborada. Reparación de calzado y artículos de marroquinería. Reparación de artículos eléctricos de uso doméstico, Reparación de bicicletas y triciclos y Lavado y limpieza de artículos de tela, cuero y/o de piel, incluso limpieza en seco, etc.

4) **Tipología edilicia:** Basamentos, Edificio de perímetro libre

5) **Lote mínimo:** 400 m² con lado mínimo 15 metros

Disposiciones Particulares

Basamento y edificio entre medianeras

a) **Altura máxima:** 7 metros por encima de la cota de piso habitable
b) **Área edificable:** Podrá ocupar la superficie definida por los Retiros Mínimos Obligatorios, salvo las limitaciones de FOS establecidas para este Distrito.

e) Retiros Mínimos:

- Retiro de frente: 3 metros
- Retiro de Línea Divisoria de Predios: 3 metros en el caso de basamentos
- Retiro de Línea Espejos de agua: 5 metros
- Retiro de fondo: 6 metros

Edificios de perímetro libre

a) **Altura máxima:** La edificación deberá respetar una altura máxima de 21 metros por encima de la cota de parcela. Por sobre la altura máxima, sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, tanques, salas de máquina, conductos y balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente. Las terrazas podrán ser accesibles.

b) Retiros Mínimos:

- Retiro de frente: 3 metros (o podría ser sin retiro)
- Retiro de Línea Divisoria de Predios: 6 metros
- Retiro de espejos de agua: 5 metros
- Retiro de fondo: 6 metros

6) FOT básico: 2

Se admitirán variaciones de FOT de acuerdo a lo establecido en las Normas Generales de Tejido de la Presente.

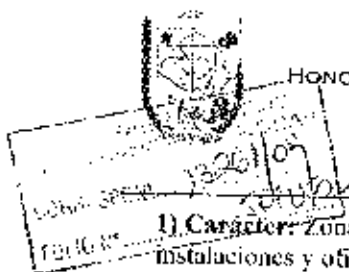
Los valores de FOT máximo obtenidos como producto de la aplicación de las Normas de Tejido de la Presente, no podrán superar un FOT Máximo de 3

7) FOS: 0,6

Observaciones: El estacionamiento requerido para los usos a localizar, podrá cumplimentarse en los subsuelos con ocupación total de la parcela. Por encima de los subsuelos, el estacionamiento deberá respetar los "retiros laterales" establecidos en las Normas Generales de la Presente. Los retiros de frente podrán contar con recova.

6.1.7.4. ZONA 4: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

M



1) **Carácter:** Zona destinada a la localización del uso: equipamiento deportivo de densidad baja, con instalaciones y oficinas complementarias.

2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación Zona De4

3) **Usos permitidos:** Club deportivo con instalaciones cubiertas e instalaciones al aire libre, bar, café, pizzería, restaurante, muelle, Dormis, apart hotel, hotel, oficinas administrativas complementarias, comercios de venta de productos deportivos, construcciones temporarias de usos mixtos (comerciales, eventos deportivos, etc.)

4) **Tipología edilicia:** Se admiten edificios de perímetro libre
Tejido

a) **Altura máxima:** La edificación deberá respetar una altura máxima de 12 metros por encima de la cota de piso habitable. Se admitirá la construcción de dos pisos más, sin superar el Plano Límite de 18 metros por encima de la cota de parcela.

b) Las terrazas podrán ser accesibles.

Por encima del Plano Límite, sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, tanques de agua, salas de máquina, conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

c) **Retiro mínimo de LDP, LDEA y LM:** 5 metros.

d) **FOT:** 0,1

El valor de FOT será aplicable sobre la superficie total del Distrito. La suma de la superficie de las edificaciones a construir, no podrá superar el FOT= 0,1

e) **FOS:** 0,05

Disposiciones particulares:

El estacionamiento requerido para los usos a focalizar, podrá cumplimentarse a nivel o bajo la cota de piso habitable.

6.1.7.5. ZONA 5. EQUIPAMIENTO RECREATIVO ZONAS VERDES

1) **Carácter:** Zona destinada a espacios verdes públicos y parquización principalmente para el esparcimiento al aire libre, Plazas, Plazoletas y Parques.

2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación.

3) **Usos permitidos:** juegos de niños, Canchas al aire libre, garitas de vigilancia, Estacionamiento descubierto, mobiliario urbano (mesas Bancos, Bebederos, papeleros, etc.), construcciones temporarias de usos mixtos (comerciales, eventos deportivos, etc.)

a) En las zonas verdes de superficies mayores a 1 ha, se permitirán los usos Alimentación en general, restaurante, grill, bar, pizzería, café, cervecería, heladería, lácteos y Equipamiento Cultural museos, exposiciones de arte, Construcciones temporarias de usos mixtos.

4) **Tipología edilicia:** En las zonas verdes mencionadas en el punto 3a, se admiten edificios de perímetro libre

a) **Altura máxima:** 12 metros por encima de la cota de piso habitable. Las terrazas podrán ser accesibles.

De acuerdo al uso:

b) **Estacionamiento:** El uso Estacionamiento podrá instalarse en Planta Baja y en subsuelos

FOT: 0,05

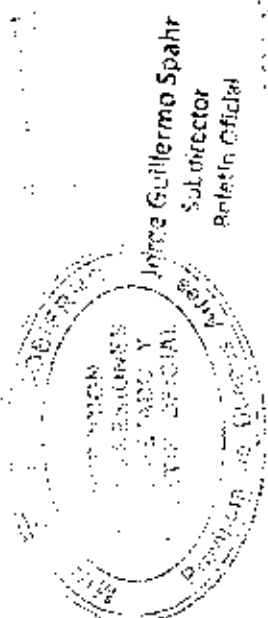
FOS: 0,05

6.1.7.6. ZONA 6. EQUIPAMIENTO RECREATIVO- ESPEJOS DE AGUA

1) **Carácter:** Canales y espejos de agua con usos deportivos vinculados con el agua.

2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación Zona De4

3) **Usos permitidos:** Podrán materializarse amarras, muelles, cabinas de vigilancia, marinas, pistas de remo, bar, café, restaurante, y demás equipamiento para el servicio y comodidad de los navegantes.



Ing. Guillermo Spahr
Subdirector
Ref. In. Oficial





13261/09
En el 50º Aniversario de la
Creación del Partido de Escobar, 1959 - 2009

2711

4) Tipología edilicia: La proyección Horizontal de las superficies flotantes a localizar en el espejo de agua no podrán superar el 5% de la superficie total de dicho espejo de agua.

6.2. PLAN DE SECTOR ZONA Er2, Ec2 y Ep2

SDP

NORMAS ESPECIALES DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO Er2, Ec2 y Ep2

6.2.1. GENERALIDADES

6.2.1.1. Normas: Las presentes NORMAS ESPECIALES establecidas para el área delimitada por el Plan de Sector ZONA Er2, Ec2 y Ep2 se ajustan a lo dispuesto en el Plan Estratégico y en el Plan de Sector del Municipio Escobar.

6.2.1.2. Alcances: Las presentes NORMAS ESPECIALES, primarán por sobre otra ordenanza, plan o reglamento que se le oponga, salvo lo dispuesto en el Capítulo 5. Previsiones Hidráulicas del Presente y en las especificaciones generales de las zonas Er2, Ec2 y Ep2. En caso de existir discrepancias, será el Municipio de Escobar, a través de sus organismos competentes en la materia, quien dilucide las cuestiones de interpretación.

Las disposiciones de las presentes NORMAS ESPECIALES, establecen las normas referentes al uso y ocupación del suelo y alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con la subdivisión y el englobamiento de parcelas, la apertura y ensanche de la vía pública, los usos del suelo, de los edificios, estructuras e instalaciones, el tejido urbano y con todos los aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbano.

6.2.1.3. **Ámbito de aplicación:** Corresponde al área delimitada en el Presente Texto Ordenado de Zonificación como Zona DESARROLLO EXTRAURBANO: Er2: Zona Ribereña 2, Ec2: Zona Central 2 y Ep2: Zona Periurbana 2, delimitada por el Río Luján (angosto), el Río Paraná de las Palmas, el Canal Arias y el Arroyo el Correntino.



6.2.1.4. Vigencia: Las disposiciones establecidas en las presentes NORMAS ESPECIALES, serán de aplicación a la propiedad privada, pública y de las personas de derecho público, cualquiera fuere la afectación de los bienes.

6.2.2. SUBDIVISIÓN

GENERALIDADES

6.2.2.1. PROPUESTA DE APERTURA DE LA VÍA PÚBLICA Y DEL PARCELAMIENTO

Para llevar adelante las operaciones de subdivisión de las zonas, sectores y barrios a localizar en el área delimitada en el artículo 6.2.1.3., el Municipio puede convenir con los propietarios de las parcelas, la traza y apertura de las vías públicas o privadas, de canales y espejos de agua públicos o privados y /o el parcelamiento, de acuerdo a lo dispuesto en estas normas.

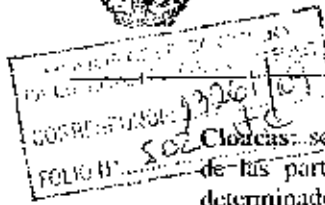
6.2.2.2. SERVICIOS:

Toda propuesta de apertura de vía pública y parcelamiento, deberá cumplir con lo establecido la Ley 8912, Artículo 65º, respecto a la provisión de servicios. El patrocinador del proyecto debe asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales y de asegurar la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de circulación y accesos, de parquear y arborar el área en toda su extensión y de materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.

Servicios esenciales:

Agua: Deberá asegurarse el suministro para consumo humano en la cantidad y calidad necesaria, a fin de satisfacer los requerimientos máximos previsible, calculados en base a la población tope estimada para la zona. Deberá garantizarse también la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común.

M



Cercas: se exigirá cuando las napas puedan contaminarse fácilmente como consecuencia de las particulares características del suelo o de la concentración de viviendas en un determinado sector.

Energía eléctrica: Se exigirá para las viviendas, locales de uso común y vías de circulación.

Eliminación de residuos: Deberá utilizarse un sistema de eliminación de residuos que no provoque efectos secundarios perniciosos (humos, olores, proliferación de roedores, etc).

6.2.2.3. CESIONES:

Toda propuesta de parcelamiento deberá cumplir con lo establecido por la Ley 8912/77 respecto a las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, según los mínimos que a continuación se indican:

De acuerdo a la población estimada por zona o barrio:

Población estimada en cantidad de habitantes	Áreas verdes	Reserva de uso público
hasta 2.000	3,5 m2/hab.	1 m2/hab.
de 2001 a 3.000	4 m2/hab.	1 m2/hab.
de 3.001 a 4.000	4,5 m2/hab.	1 m2/hab.
de 4.001 a 5.000	5 m2/hab.	1,5 m2/hab.
más de 5.000	6 m2/hab.	2 m2/hab.

Para establecer la cantidad de habitantes por zona, se tomará como base un mínimo de 6 habitantes por lote de vivienda unifamiliar y 3 habitantes por unidad en vivienda colectiva.

6.2.2.4. CALLES:

Dentro del ordenamiento de las áreas de desarrollo extraurbano, se tendrá en cuenta para el tratamiento de calles y accesos, lo establecido en el Parágrafo 2.2. del Artículo 65º de la Ley 8912/77, Inciso 2:

Tratamiento de calles y accesos;

1. Se exigirá la pavimentación de la vía de circulación que una el acceso principal con las instalaciones centrales de la zona, con una capacidad soporte de cinco mil (5.000) kilogramos por eje. Las vías de circulación secundaria deberán ser mejoradas con materiales o productos que en cada caso acepte el municipio.
2. El acceso que vincule la zona con una vía externa pavimentada deberá ser tratado de modo que garantice su uso en cualquier circunstancia.
3. **Forestación:** La franja perimetral deberá arbolarse en su borde lindero a la zona.

También se tendrá en consideración, lo establecido en el Inciso 3, del mismo Artículo 65º, evaluándose oportunamente con las autoridades municipales, si esa franja deberá cederse al uso público.

Artículo 65º, inciso 3: Deberá cederse una franja perimetral de ancho no inferior a siete cincuenta (7,50 m) metros con destino a vía de circulación. Dicha franja se ampliará cuando el municipio lo estime necesario. No se exigirá la cesión en los sectores del predio que tengan resuelta la circulación perimetral. Mientras la comuna no exija que dicha franja sea librada al uso público, la misma podrá ser utilizada por la zona.

Jorge Guillermo Spahr
Subdirector
Boletín Oficial
MUNICIPALIDAD DE ESCOBAR
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
ESTADO CIVIL Y REGISTRO
MUNICIPAL
BOLETIN OFICIAL
PARTIDO DE ESCOBAR
BUENOS AIRES
2009





Respecto a las dimensiones de las redes viales, se preverá que las mismas den cumplimiento al inciso d) del Artículo 66º. de la Ley 8912/77 que establece las dimensiones mínimas de las redes viales, según lo siguiente:

Red de circulación interna: Deberá proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz. Las calles principales tendrán un ancho mínimo de quince (15) metros y las secundarias y las sin salida once (11) metros. En estas últimas el "cul de sac" deberá tener un diámetro de veinticinco (25) metros como mínimo.

6.2.3. PARCELAMIENTO

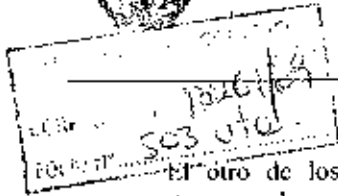
- 6.2.3.1. **DIMENSIONES MÍNIMAS:** Toda parcela producto de una subdivisión, deberá tener una superficie mínima de 600 m² y un lado mínimo de 20 metros.
- 6.2.3.2. **DE LAS PARCELAS:** Todas las parcelas deben tener acceso desde la vía pública, semipública o privada de las zonas o de los barrios.
- 6.2.3.3. Deberán presentarse Planes Parciales con el proyecto de Subdivisión de los terrenos incluidos en el Plan de Sector y la presente normativa. En los Planes Parciales, se propondrá el trazado interior de las zonas y las cesiones de áreas verdes y espacios públicos de acuerdo a lo establecido en Cesiones de la Presente.

6.2.4. NORMAS GENERALES DE TEJIDO URBANO

ESPECIFICACIONES GENERALES

- 6.2.4.1. El tejido conformado por los edificios a construir, será regulado por el tejido establecido para cada Zona o Subzona de la Presente.
- 6.2.4.2. Las alturas consideradas para las edificaciones a construir según la Presente, se medirán por encima de la cota de piso habitable.
- 6.2.4.3. Por sobre la H máxima definida en la Presente, sólo podrán sobresalir antenas para uso exclusivo del inmueble, pararrayos, conductos, tanques de distribución de agua, sala de máquinas, cajas de escalera, chimeneas, parrillas, pérgolas sin cerramiento y parapetos de azotea. Las azoteas podrán ser accesibles.
- 6.2.4.4. En la zona de retiros, se admiten construcciones habitables hasta un plano horizontal ubicado a no más de 3,50 m del terreno, en tanto no se supere un máximo equivalente al 5% de la superficie de la parcela. Estas construcciones podrán localizarse dentro del área definida por los retiros mínimos obligatorios de cada parcela (Esto corresponde a quinchos, vestuarios, depósitos de elementos de jardín, etc.)
- 6.2.4.5. En caso de techos inclinados, la altura máxima se tomará desde el nivel de piso habitable, hasta el baricentro del polígono formado por las líneas de máxima pendiente de la cubierta y el plano de arranque de ésta.
- 6.2.4.6. La superficie máxima de la proyección horizontal de las construcciones en planta baja, deberá respetar el FOS de cada parcela. Esta superficie deberá quedar inscripta en el área determinada por los retiros mínimos obligatorios especificados en la Presente para cada distrito y/o en la aplicación de las presentes "Normas Generales de Tejido Urbano".
- 6.2.4.7. Cuando se proyecten viviendas aisladas, la distancia de cada una de ellas al eje divisorio, no podrá ser inferior a tres metros.
- 6.2.4.8. **Retiros laterales:** Para las construcciones de perímetro libre, el retiro del eje divisorio de predios será de 3 m. de ambos lados. Sobre uno de los retiros laterales (el propietario podrá optar por uno de ellos) y sólo sobre la planta baja, podrán construirse pérgolas, cobertizos, galerías o cocheras sin cerramientos laterales, retirados a 0,30 metros del eje divisorio. En caso de techos inclinados, los aleros deben estar retirados 0,30 metros de la línea divisoria del predio; si la pendiente es hacia el vecino, debe llevar una canalca en el final del alero, como desagüe pluvial y la altura del arranque del techo no puede superar los 3 metros, siendo la altura máxima de 3,40 metros al baricentro medido desde el nivel de piso de la galería.

M



El otro de los retiros deberá estar totalmente libre de construcción. En los casos que corresponda, en los lotes perimetrales que posean calle de vigilancia, se podrá dejar un retiro mínimo 1,50 metros sólo al lateral que da a la calle de vigilancia y a dicho retiro no se podrán ventilar locales de primera categoría.

6.2.4.9. Retiros de frente y fondo: La edificación deberá dejar totalmente libre de su construcción, una franja mínima de 3 metros al frente, y para la línea de fondo deberá aplicarse la siguiente fórmula: $(L-20) \times 0,5$ siendo L la profundidad del lote. No debiendo ser nunca menor de 3 metros. Estos valores son mínimos, prevalecen sobre los mismos, los establecidos para cada distrito o subdistrito. Sobre los retiros de frente y fondo se podrán construir balcones en voladizo sin cerramientos laterales y sin exceder los 0,70 m. sobre el retiro. En los lotes sobre esquinas, se tomará como frente, la calle que el propietario elija como tal; la otra calle se tomará como lateral de lote, quedando ésta bajo la reglamentación de retiro lateral pudiendo colocar el cerco perimetral sobre la línea municipal lateral, dejando los primeros 3 metros que tocan con la línea municipal del frente sin cerco. Los Retiros de frente, podrán contar con recova (circulación pública cubierta) en los distritos que así lo establezcan.

6.2.4.10. Retiro de lotes sobre espejos de agua: Los taludes contra el lago deberán mantenerse con la pendiente existente hasta el retiro de 3 metros de forma que la costa del lago presente un frente uniforme. Está permitida la construcción de muelles sobre los espejos de agua. Se permite expresamente la construcción de muelles en común entre dos unidades.

6.2.4.11. Pileta de natación: Podrán ubicarse en cualquier lugar del terreno siempre y cuando guarden una distancia mínima de 1,50 metros medidos desde el espejo de agua de las mismas a los ejes medianeros o a la línea de fondo. En caso de lotes con fondo a los espejos de agua comunes, la distancia mínima a los mismos será de 1.5 metros.

6.2.4.12. Se considera también como Espacio Urbano a los fines de esta norma al conformado por los espejos de agua comunes.

6.2.4.13. Las parcelas producto de la subdivisión, no podrán ser inferiores a 600 m².

6.2.4.14. En aquellos distritos que establezcan en su normativa un FOT básico, se podrán establecer, incrementos o premios que en conjunto no podrán superar el setenta (70) por ciento de los valores máximos mencionados según la siguiente discriminación:

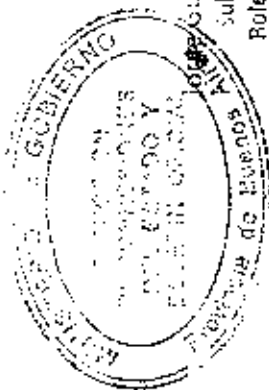
- a) Por ancho de parcela: a partir de diez metros (10 m.), en forma proporcional y hasta un incremento máximo del veinticinco (25) por ciento del F.O.T. Para nuevas parcelas a partir de los anchos mínimos exigidos.
- b) Por edificación separada de ejes divisores laterales, con un mínimo de cuatro metros (4 m.), se incrementará el F.O.T. entre el (10) por ciento y el quince (15) por ciento por cada eje divisorio como máximo, computándose hasta un treinta (30) por ciento en total.
- c) Por edificación retirada voluntariamente de la línea de construcción establecida, a razón de tres (3) por ciento por cada metro de retiro, con un máximo de quince (15) por ciento.
- d) Por menor superficie de suelo ocupada que la resultante del F.O.S. máximo establecido para cada caso, proporcional a la reducción y hasta un incremento máximo del F.O.T. en un diez (10) por ciento.
- e) Por espacio libre público existente al frente, medido desde la línea municipal hasta el eje de dicho espacio, cero cinco (0,5) por ciento por cada metro, a partir de los diez (10) metros y con un máximo del diez (10) por ciento.

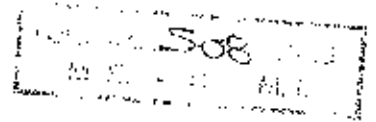
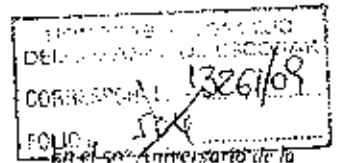
La cantidad de personas que aloje cada edificio podrá aumentarse de acuerdo a los incrementos que en cada caso corresponda.

6.2.4.15. A los efectos de la aplicación de la Presente, se considerará como Línea Divisoria de Espejos de Agua, a la línea de deslinde entre una parcela y un espejo de agua.

6.2.5. USOS

GOBIERNO SPARH
Subdirector
Boletín Oficial





NORMAS GENERALES DE USOS DEL SUELO

- 6.2.5.1. Los usos consignados en cada Zona, en lo referente a los requerimientos de carga y descarga y estacionamiento, se regirán por las disposiciones generales establecidas para los distintos usos por el Código de Planeamiento Urbano del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (Ley N°449-GCBA-2000).
- 6.2.5.2. Se admite la localización de los Usos Cuartel de Bomberos y Policía (Comisaría) en una localización a convenir con las Autoridades Municipales.
- 6.2.5.3. No podrán otorgarse permisos para ejercer la venta ambulante (venta en la vía pública Ambulante por cuenta propia), dentro del perímetro de los barrios o zonas, salvo autorización expresa de las administraciones o consorcios de cada uno.

6.2.6. DISTRITOS DE ZONIFICACIÓN

Se subdividió el área de intervención en zonas y subzonas.

NOMENCLATURA Y DELIMITACIÓN DE LOS DISTRITOS

NOMENCLATURA: La nomenclatura utilizada ha sido elegida con el fin de agilizar la comprensión de las normas.

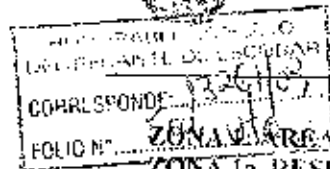
Cada zona está designada en primer término por un número, que expresa la característica dominante de la zona según los usos permitidos. Así por ejemplo:

- **ZONA 1: ÁREA RESIDENCIAL** Se subdivide en 3:
 - Zona 1a. Área Residencial Exclusiva de densidad Baja
 - Zona 1b. Área Residencial de densidad Media y/o Baja
 - Zona 1c. Área Residencial mixta
- **Zona 2. Área Complementaria de Uso Mixto:**
 - Comercial, residencial, de Equipamiento: Administrativo, Educativo, Sanitario, Asistencial, Cultural y de esparcimiento y de Servicios Terciarios
 Se subdivide en dos:
 - Zona 2a. Área Complementaria de Uso Mixto de escala local
 - Zona 2b. Área Complementaria de Uso Mixto de escala urbana
- **Zona 3. Área Comercial y de Servicios Terciarios**
- **Zona 4. Equipamiento Deportivo**
- **Zona 5. Equipamiento Recreativo Zonas Verdes**
- **Zona 6. Equipamiento Recreativo- Espejos de Agua.**
- **Zona 7. Grandes Equipamientos**

La letra subíndice colocada a continuación de la zona, está destinada a señalar una condición particular del tejido urbano o de los usos entre dos zonas que poseen las demás características similares.

DISTRITOS Y SUBDISTRITOS

MV



ZONA 1. ÁREA RESIDENCIAL

ZONA 1a. RESIDENCIAL EXCLUSIVA DE DENSIDAD BAJA

Son zonas destinadas a la localización de vivienda individual

ZONA 1b. ÁREA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA Y/O BAJA

Son zonas destinadas a la localización de usos residenciales (vivienda, hotel, etc.) de densidad media y/o baja, que admite oficinas comerciales y administrativas y usos compatibles con la residencia.

ZONA 1c. ÁREA RESIDENCIAL MIXTA

Son zonas destinadas a la localización de usos residenciales (vivienda colectiva, hotel), con usos mixtos.

ZONA 2. ÁREA COMPLEMENTARIA DE USO MIXTO:

Se denomina como Z2 a las Zonas Complementarias destinadas a usos comerciales; Residenciales; de Equipamiento Administrativo, Educativo, Sanitario, Asistencial, Cultural y de Esparcimiento; y de Servicios Terciarios (oficinas comerciales y administrativas, entre otros). Son Zonas aptas para la localización de Grandes Superficies Comerciales (como por ejemplo: Supermercado, Centro comercial, de servicios terciarios y de equipamiento; Paseo de Compras; Centro Comercial, etc.) sin restricción de superficies, independientemente de la población del Partido.

Se subdivide en dos:

ZONA 2a. ÁREA COMPLEMENTARIA DE USO MIXTO DE ESCALA LOCAL

ZONA 2b. ÁREA COMPLEMENTARIA DE USO MIXTO DE ESCALA URBANA

ZONA 3. ÁREA COMERCIAL Y DE SERVICIOS TERCIARIOS

Es la zona destinada a la localización del uso comercial, residencial (vivienda Hotel, etc.); Recreativo, de Equipamiento y de servicios terciarios (oficinas comerciales y administrativas, entre otros), de densidad media.

ZONA 4. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Es la zona destinada a la localización del uso equipamiento deportivo y las instalaciones para el uso y comodidad de los usuarios.

ZONA 5. EQUIPAMIENTO RECREATIVO ZONAS VERDES

Corresponde a áreas destinadas a espacios verdes públicos y parquización de uso público.

ZONA 6. EQUIPAMIENTO RECREATIVO- ESPEJOS DE AGUA

Es la zona destinada a canales y lagunas con alto valor paisajístico. Pueden contar con usos admitidos de equipamiento recreativo vinculado con el agua en los barrios o zonas que así lo especifiquen dentro de los usos permitidos.

ZONA 7. GRANDES EQUIPAMIENTOS

Es la zona destinada a la localización de usos singulares, que por sus características requieren terrenos de gran superficie y normas particularizadas para cada actividad.

6.2.7. DELIMITACIÓN: El Plano de Zonificación con las presentes Normas Especiales de Zonificación, deberá ser presentado al Municipio para su aprobación. Podrán presentarse Planes Parciales por sectores. En los Planes Parciales, se propondrá el trazado interior de las zonas y las cesiones de áreas verdes y espacios públicos de acuerdo a lo establecido en Cesiones de la Presente.

NORMAS ESPECIALES PARA CADA DISTRITO

6.2.7.1. ZONA 1: RESIDENCIAL

6.2.7.1.a) ZONA 1a. ÁREA RESIDENCIAL EXCLUSIVA DE DENSIDAD BAJA

1) Carácter: Zona destinada al uso Residencial de densidad baja

Del Concejo

Jorge Guillermo Spahr
Subdirector
Boletín Oficial





En el 50º Aniversario de la
Creación del Partido de Escobar, 1959 - 2009

- 2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación a presentar
- 3) **Usos permitidos:** Vivienda individual
- 4) **Tipología edilicia:** Se admiten edificios de perímetro libre y de perímetro semilibre.

- 5) **Lote mínimos:** 600 metros
- Disposiciones particulares**

Tejido:

a) **Altura máxima:** La edificación deberá respetar una altura máxima igual a 9 metros por encima de la cota mínima de piso habitable. Por encima, sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, tanques, salas de máquinas, conductos y balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente. Las terrazas podrán ser accesibles.

b) **Retiros Mínimos:**

Retiro de frente: 3 metros

Retiro de Línea Divisoria de Predios: un retiro de 3 metros para perímetro semilibre y en los edificios de perímetro libre se deberá retirar 3 metros de cada lado.

Retiro de Línea Divisoria de Espejos de agua: Aquellas parcelas linderas a Espejos de Agua deberán dejar un Retiro Mínimo del espejo de agua de 5 metros.

Retiro de fondo: 6 metros

c) **FOT:** 0,6

d) **FOS:** 0,4

Disposiciones particulares:

El uso estacionamiento deberá respetar lo establecido en "retiros laterales" definidos en las normas generales de tejido urbano de la Presente

6.2.7.1.b) ZONA 1b. AREA RESIDENCIAL DE DENSIDAD MEDIA Y/O MEDIA BAJA

Carácter: Son zonas destinadas a la localización de usos residenciales (vivienda individual, vivienda colectiva, hotel, etc.), de densidad media y/o media - baja, que admite oficinas comerciales administrativas y usos compatibles con la residencia.

- 2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación a presentar

3) **Usos permitidos:** Vivienda individual y colectiva, hotel, residencias para gente mayor, usos recreativos con todos aquellos usos requeridos por la actividad principal (estacionamiento, spa, salón de belleza, peluquería, etc.); y usos comerciales y de servicios terciarios compatibles con el uso residencial, como por ejemplo oficinas comerciales y administrativas, restaurantes, bares, etc.

- 4) **Tipología edilicia:** Se admiten todas las tipologías edilicias

Disposiciones Particulares

Basamento

a) **Altura máxima:** 7 metros por encima de la cota de piso habitable.

b) **Área edificable:** Podrá ocupar la superficie definida por los Retiros Mínimos Obligatorios, salvo las limitaciones de FOS establecidas para éste Distrito.

c) **Retiros Mínimos:**

Retiro de frente 4 metros

Retiro de LDP: 3 metros

Retiro de Línea Divisoria de Espejos de agua: 5 metros.

Retiro mínimo de fondo: 6 metros

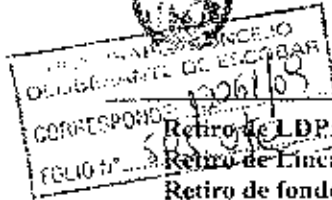
Edificios de perímetro libre, entre medianeras y semilibre:

a) **Altura máxima:** La edificación deberá respetar una altura máxima de 21 metros por encima de la cota de piso habitable. Por sobre la altura máxima, sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, tanques, salas de máquina, conductos y balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente o la compensación de un techo inclinado. Las terrazas podrán ser accesibles.

b) **Retiros Mínimos:**

Línea Municipal de Edificación: el retiro obligatorio será de 4 metros de la Línea Municipal

M
E



Retiro de LDP: 6 metros
Retiro de Línea Divisoria de Espejos de agua: 10 metros.
Retiro de fondo: 6 metros

6) FOT básico: 1,8

Se admitirán variaciones de FOT de acuerdo a lo establecido en las Normas Generales de Tejido de la Presente

7) FOS: 0,5

8) Dimensiones mínimas de los lotes:

La tipología de perímetro libre, tendrá un lote mínimo de 600 m² con un lado mínimo de 15 metros, los lotes podrán ser mayores pero no menores ni en superficie ni en ancho para esa tipología.

La tipología de viviendas apareadas o entre medianeras, podrán tener un lote mínimo de 600 metros cuadrados y 15 metros de lado mínimo, con hasta dos viviendas por lote.

La tipología de perímetro semi-libre, en edificios de propiedad horizontal, tendrán un lote mínimo de 15 metros de ancho, con una superficie mínima de 600 m².

Al momento de la presentación de la Subdivisión parcelaria de los Barrios o zonas de densidad media, el propietario deberá ajustar las dimensiones de los lotes en función de la tipología edilicia que se proponga.

Observaciones:

El estacionamiento requerido para los usos a localizar, podrá cumplimentarse en los subsuelos con ocupación total de la parcela. Por encima de los subsuelos, el estacionamiento deberá respetar lo establecido en "retiros laterales" definidos en las normas generales de tejido urbano de la Presente.

Los retiros de frente podrán contar con recova

6.2.7.1.c) ZONA 1c. AREA RESIDENCIAL MIXTA

1) **Carácter:** Son zonas destinadas a la localización de usos residenciales (vivienda individual, vivienda colectiva, hotel, etc.) y usos mixtos, compatibles con la vivienda de densidad media alta.

2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación a presentar

3) **Usos permitidos:** Vivienda, residencias para gente mayor, hotel con centro de convenciones, usos recreativos; usos comerciales, administrativos, de Equipamiento y de servicios terciarios (como por ejemplo oficinas comerciales y administrativas, estaciones de servicio, gastronomía, etc.). Los usos mencionados podrán contar con todos aquellos usos requeridos por la actividad principal (estacionamiento, spa, salón de belleza, peluquería, gastronomía, emergencias médicas, etc.)

4) **Tipología edilicia:** Se admiten todas las tipologías edilicias y sus combinaciones.

5) **Dimensiones mínimas de los lotes:** 600m² con lado mínimo de 15 metros

Disposiciones Particulares

Basamento

a) **Altura máxima:** 7 metros por encima de la cota de piso habitable. Las terrazas podrán ser accesibles.

b) **Área edificable:** Podrá ocupar la superficie definida por los Retiros Mínimos de frente, de fondo y las Líneas Divisoria de Predios, salvo las limitaciones de FOS establecidas para éste Distrito. Las terrazas podrán ser accesibles.

c) Retiros Mínimos:

Retiro de frente 3 metros

Retiro de LDP: 3 metros

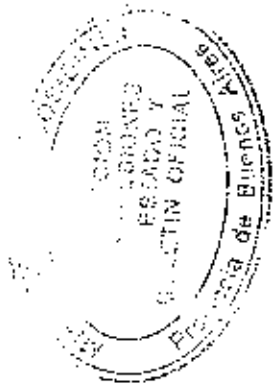
Retiro de Línea Divisoria de Espejos de agua: 5 metros.

Retiro de fondo: 6 metros

Edificios de perímetro libre, entre medianeras y semilibre:

b) **Altura máxima:** La edificación deberá respetar una altura máxima de 21 metros por encima de la cota mínima de piso habitable. Por sobre la altura máxima, se podrá construir un piso más

Jorge Guillermo Spahr
Subdirector
Instituto Oficial



SECRETARÍA DE GOBIERNO





27/11

CONDOMINIO...
13261/09
PERIC...
etc

En el 50º Aniversario de la
Creación del Partido de Escobar, 1959 - 2009

retirado 3 metros de la línea de edificación. Por encima de los 24 metros, sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, tanques, salas de máquina, conductos y balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente o la compensación de un techo inclinado. Las terrazas podrán ser accesibles.

SAO

b) Retiros Mínimos:

Línea Municipal de Edificación: 3 metros

Retiro de LDP: 6 metros en edificios de perímetro semilibre y 3 metros por lado en edificios de perímetro libre

Retiro de Línea Divisoria de Espejos de agua: 10 metros.

Retiro de fondo: 6 metros

6) FOT básico: 1,8

Se admitirán variaciones de FOT de acuerdo a lo establecido en las Normas Generales de Tejido de la Presente

7) FOS: 0,5

Observaciones:

El estacionamiento requerido para los usos a localizar, podrá cumplimentarse en los subsuelos con ocupación total de la parcela. Por encima de los subsuelos, el estacionamiento deberá respetar los "retiros laterales" establecidos en las Normas Generales de la Presente.

Los retiros de frente podrán contar con recova.



6.2.7.2. ZONA 2. AREA COMPLEMENTARIA DE USO MIXTO

6.2.7.2.a) ZONA 2a. ÁREA COMPLEMENTARIA DE USO MIXTO DE ESCALA LOCAL.

1) Carácter: Zona destinada a la localización de usos comerciales; residenciales, de Equipamiento Administrativo, Educativo, Deportivo, Sanitario, Asistencial, Cultural, Recreativo y de Esparcimiento; y de Servicios Terciarios (como por ejemplo Oficinas comerciales y administrativas, entre otros). Son Zonas aptas para la localización de Grandes Superficies Comerciales y Cadenas de Distribución sin restricción de superficies, independientemente de la población del Partido.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación a presentar

3) Usos permitidos: Usos administrativos, residenciales, comerciales (incluyendo Grandes Superficies Comerciales tales como: Supermercado, Centro Comercial, de servicios terciarios y de equipamiento; Pasco de Compras; Centro Comercial, Ferias, etc., sin restricción de superficie, independientemente de la población del Partido), financieros, institucionales, Hotelería y de servicios terciarios (como por ejemplo oficinas comerciales y administrativas) y usos de equipamiento

Del rubro Sanidad: los usos Clínica, Sanatorio, Maternidad e Institutos, y **Del rubro Educación:** Establecimientos Educativos Nivel Inicial, Nivel Primario, Nivel Medio, Secundario, terciario y universitario. Asistenciales: Guardería infantil, Residencia de ancianos, de Equipamiento Cultural Recreativo: Cines, Teatros, Salón de fiestas, Salón de convenciones, Salas de Juegos, Predios Feriales, etc) y de Servicios Terciarios: además de oficinas comerciales y administrativas, Estudios y consultorios profesionales, Copias, fotocopias, reproducciones, fotografía, Banco, Agencias comerciales, Alquiler de películas, Salón de Belleza, Spa, Peluquería,

Del Agrupamiento Industria se permitirán los usos Elaboración de Helados con venta al público, Elaboración de productos de panadería con venta directa al público, Elaboración de Pastas Alimenticias Frescas, fabricación de masas y demás productos de pastelería, sándwiches. Cocción de productos de panadería cuando se reciba la masa ya elaborada. Reparación de calzado y artículos de marroquinería, Reparación de artículos eléctricos de uso doméstico, Reparación de bicicletas y triciclos y Lavado y limpieza de artículos de tela, cuero y/o de piel, incluso limpieza en seco, entre otros.

Estaciones de Servicio, Lavadero de autos, estaciones terminales de transporte de pasajeros de corta, media y larga distancia.

Este mínimo: 600m2



5) **Tipología edilicia:** Se admiten basamentos y edificios de perímetro libre.

Disposiciones Particulares:

Basamento

a) **Área edificable:** Podrá ocupar la superficie definida por los Retiros Mínimos de frente, de fondo y las Líneas Divisorias de Predios, salvo las limitaciones de FOS establecidas para éste Distrito.

b) Retiros Mínimos:

Retiro de frente: 3 metros

Retiro de Línea Divisoria de Predios: 3 metros

Retiro de fondo: 6 metros

Retiro de espejos de agua: 5 metros

Edificios de perímetro libre

a) **Altura máxima:** La edificación deberá respetar una altura máxima de 36 metros por encima de la cota de piso habitable. Por sobre la altura máxima, sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, tanques, salas de máquina, conductos y balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente. Las terrazas podrán ser accesibles.

b) Retiros Mínimos:

Línea Municipal de Edificación: el retiro obligatorio será de 3 metros

Retiro de Línea Divisoria de Predios: 3 metros

Retiro de fondo: 6 metros

Retiro de espejos de agua: 5 metros

6) FOT básico: 2

Se admitirán variaciones de FOT de acuerdo a lo establecido en las Normas Generales de Tejido de la Presente

7) FOS: 0,6

Observaciones: El estacionamiento requerido para los usos a localizar, podrá cumplimentarse en los subsuelos con ocupación total de la parcela. Por encima de los subsuelos, el estacionamiento deberá respetar lo establecido en "retiros laterales" definidos en las normas generales de tejido urbano de la Presente.

Los retiros de frente podrán contar con recova

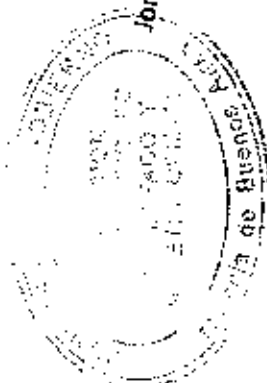
6.2.7.2.b) ZONA 2b. ÁREA COMPLEMENTARIA DE USO MIXTO DE ESCALA URBANA

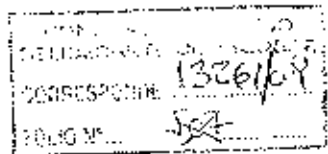
1) Carácter: Zona destinada a la localización de usos comerciales; residenciales, de Equipamiento Administrativo, Educativo, Deportivo, Sanitario, Asistencial, Cultural, Recreativo y de Esparcimiento; y de Servicios Terciarios (como por ejemplo Oficinas comerciales y administrativas, entre otros). Son Zonas aptas para la localización de Grandes Superficies Comerciales y Cadenas de Distribución sin restricción de superficies, independientemente de la población del Partido.

2) Delimitación: Según Plano de Zonificación a presentar

3) Usos permitidos: Usos, administrativos, residenciales comerciales (incluyendo Grandes Superficies Comerciales tales como: Supermercado; Centro Comercial, de servicios terciarios y de equipamiento; Pasco de Compras; Centro Comercial, Ferias, etc., sin restricción de superficie, independientemente de la población del Partido), financieros, institucionales, Hotelería y de servicios terciarios (como por ejemplo oficinas comerciales y administrativas) y usos de equipamiento **Del rubro Sanidad:** los usos Clínica, Sanatorio, Maternidad e Institutos, y **Del rubro Educación:** Establecimientos Educativos Nivel Inicial, Nivel Primario, Nivel Medio, Secundario, terciario y universitario, Asistenciales: Guardería infantil, Residencia de ancianos, de Equipamiento Cultural Recreativo: Cines, Teatros, Salón de fiestas, Salón de convenciones, Salas de Juegos, Predios FERIALES, etc) y de **Servicios Terciarios:** además de oficinas comerciales y administrativas, Estudios y consultorios profesionales, Copias, fotocopias, reproducciones,

Jorge Guillermo Spahr
Subdirector





fotografía, Banco, Agencias comerciales, Alquiler de películas, Salón de Belleza, Spa, Peluquería.,
Del Agrupamiento Industria se permitirán los usos Elaboración de Helados con venta al público,
Elaboración de productos de panadería con venta directa al público, Elaboración de Pastas
Alimenticias Frescas, Fabricación de masas y demás productos de pastelería, sándwiches. Cocción
de productos de panadería cuando se reciba la masa ya elaborada. Reparación de calzado y artículos
de marroquinería, Reparación de artículos eléctricos de uso doméstico. Reparación de bicicletas y
tricycles y Lavado y limpieza de artículos de tela, cuero y/o de piel, incluso limpieza en seco, entre
otros.

Estaciones de Servicio, Lavadero de autos, estaciones terminales de transporte de pasajeros de
corta, media y larga distancia.

4) **Lote mínimo:** 600m²

5) **Tipología edilicia:** Se admiten basamentos y edificios de perímetro libre y semilibre

Disposiciones Particulares:

a) **Área edificable:** Podrá ocupar la superficie definida por los Retiros Mínimos de frente, de
fondo y las Líneas Divisorias de Predios, salvo las limitaciones de FOS establecidas para
este Distrito.

b) **Retiros Mínimos:**

Retiro de frente: 3 metros

Retiro de Línea Divisoria de Predios: 3 metros

Retiro de fondo: 6 metros

Retiro de espejos de agua: 5 metros

c) **Altura máxima:** La edificación deberá cumplir con lo siguiente: La relación R entre la altura (h)
del paramento de la fachada principal, tomado sobre Línea Oficial y la distancia (d) desde la
primera al eje de la calle será:

$$R = h/d = 3,5$$

Por sobre la altura máxima, se podrá construir un piso más retirado 3 metros de la línea de
edificación.

Por encima del mencionado retiro, sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, tanques, salas de
máquina, conductos y balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad
técnica competente o la compensación de un techo inclinado. Las terrazas podrán ser accesibles.

6) **FOT básico:** 2,5

Se admitirán variaciones de FOT de acuerdo a lo establecido en las Normas Generales de Tejido de
la Presente

7) **FOS:** 0,6

Observaciones: El estacionamiento requerido para los usos a localizar, podrá cumplimentarse en
los subsuelos con ocupación total de la parcela. Por encima de los subsuelos, el estacionamiento
deberá respetar lo establecido en "retiros laterales" definidos en las normas generales de tejido
urbano de la Presente.

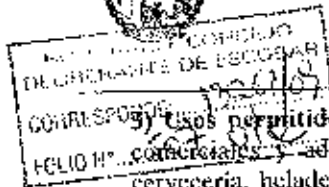
Los retiros de frente podrán contar con recova

6.2.7.3. ZONA 3. ÁREA COMERCIAL Y DE SERVICIOS TERCIARIOS

1) **Carácter:** Zona destinada a la localización de usos comerciales, residenciales y de servicios
terciarios (como por ejemplo oficinas comerciales y administrativas) y usos Recreativos y de
Equipamiento, de densidad media.

2) **Definitación:** Según Plano de Zonificación a presentar

M



5) Usos permitidos: Comercio minorista, uso Residencial, Hotel, y servicios terciarios: Oficinas cívicas, administrativas, Alimentación en general, restaurante, grill, bar, pizzería, café, cervecería, heladería, lácteos, Salón de belleza, spa, Salón de fiestas, y Equipamiento Cultural y recreativo: Cines, Teatros, Salón de Convenciones, auditorios, museos, exposiciones de arte etc.

Del Agrupamiento Industria se permitirán los usos Elaboración de Helados con venta al público, Elaboración de productos de panadería con venta directa al público, Elaboración de Pastas Alimenticias Frescas, Fabricación de masas y demás productos de pastelería, sándwiches. Cocción de productos de panadería cuando se reciba la masa ya elaborada. Reparación de calzado y artículos de marroquinería, Reparación de artículos eléctricos de uso doméstico, Reparación de bicicletas y triciclos y Lavado y limpieza de artículos de tela, cuero y/o de piel, incluso limpieza en seco, etc.

- 4) Tipología edilicia: Basamentos, Edificio de perímetro libre
- 5) Lote mínimo: 600 m² con lado mínimo 15 metros

Disposiciones Particulares

Basamento y edificio entre medianeras

- a) Altura máxima: 7 metros por encima de la cota de piso habitable
- b) Área edificable: Podrá ocupar la superficie definida por los Retiros Mínimos Obligatorios, salvo las limitaciones de FOS establecidas para este Distrito.
- c) Retiros Mínimos:
 - Retiro de frente: 3 metros
 - Retiro de Línea Divisoria de Predios: 3 metros en el caso de basamentos
 - Retiro de Línea Espejos de agua: 3 metros
 - Retiro de fondo: 6 metros

Edificios de perímetro libre

- a) Altura máxima: La edificación deberá respetar una altura máxima de 21 metros por encima de la cota de parcela. Por sobre la altura máxima, sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, tanques, salas de máquina, conductos y balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente. Las terrazas podrán ser accesibles.
- b) Retiros Mínimos:
 - Retiro de frente: 3 metros
 - Retiro de Línea Divisoria de Predios: 6 metros
 - Retiro de espejos de agua: 5 metros
 - Retiro de fondo: 6 metros

c) FOT básico: 2

Se admitirán variaciones de FOT de acuerdo a lo establecido en las Normas Generales de Tejido de la Presente.

d) FOS: 0,6

Observaciones: El estacionamiento requerido para los usos a localizar, podrá cumplimentarse en los subsuelos con ocupación total de la parcela. Por encima de los subsuelos, el estacionamiento deberá respetar los "retiros laterales" establecidos en las Normas Generales de la Presente. Los retiros de frente podrán contar con recova.

6.2.7.4. ZONA 4. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

1) **Carácter:** Zona destinada a la localización del uso: equipamiento deportivo de densidad baja, con instalaciones y oficinas complementarias.

2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación a presentar

3) **Usos permitidos:** Club deportivo con instalaciones cubiertas e instalaciones al aire libre, bar, café, pizzería, restaurante, muelle, Dormis, apart hotel, hotel, oficinas administrativas complementarias, comercios de venta de productos deportivos, construcciones temporarias de usos mixtos (comerciales, eventos deportivos, etc.)

Jorge Guillermo Spahr
Subdirector
Boletín Oficial





4) Tipología edilicia: se admiten edificios de perímetro libre
Tejido

a) a) **Altura máxima:** La edificación deberá respetar una altura máxima de 12 metros por encima de la cota de piso habitable. Se admitirá la construcción de dos pisos más, sin superar el Plano Límite de 18 metros por encima de la cota de piso habitable.

b) Las terrazas podrán ser accesibles

Por encima del Plano Límite, sólo podrán sobresalir antenas, pararrayos, tanques de agua, salas de máquina, conductos, balizamientos e instalaciones especiales cuando sean exigidos por autoridad técnica competente.

c) **Retiro mínimo de LPD, LDEA y LM:** 5 metros

e) **FOT:** 0.1

El valor de FOT será aplicable sobre la superficie total del Distrito. La suma de la superficie de las edificaciones a construir, no podrá superar el FOT-0.1

d) **FOS:** 0.05

Disposiciones particulares:

El estacionamiento requerido para los usos a localizar, podrá cumplimentarse a nivel o bajo la cota de piso habitable.

6.2.7.5. ZONA 5. EQUIPAMIENTO RECREATIVO ZONAS VERDES

1) **Carácter:** Zona destinada a espacios verdes públicos y parqueización principalmente para el esparcimiento al aire libre, plazas, plazoletas y parques.

2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación.

3) **Usos permitidos:** juegos de niños, Canchas al aire libre, garitas de vigilancia, estacionamiento descubierto, mobiliario urbano (mesas, Bancos, Bebederos, papeleros, etc.), construcciones temporarias de usos mixtos (comerciales, eventos deportivos, etc.)

a) En las zonas verdes de superficie mayores a 1 ha, se permitirán los usos

Alimentación en general, restaurante, grill, bar, pizzería, café, cervecería, heladería, lácteos, y Equipamiento Cultural museos, exposiciones de arte, Construcciones temporarias de usos mixtos.

4) **Tipología edilicia:** en las Zonas verdes mencionadas en el punto 3°, se admiten edificios de perímetro libre

a) **Altura máxima:** 12 metros por encima de la cota de piso habitable. Las terrazas podrán ser accesibles.

De acuerdo al uso:

b) **Estacionamiento:** el uso Estacionamiento podrá instalarse en la Planta Baja y en subsuelos

FOT: 0.05

FOS: 0,05

6.2.7.4. ZONA 6. EQUIPAMIENTO RECREATIVO - ESPEJOS DE AGUA

1) **Carácter:** Canales y espejos de agua con usos deportivos vinculados con el agua.

2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación a presentar

3) **Usos permitidos:** podrán materializarse amarras, muelles, cabinas de vigilancia, marinas, pistas de remo, bar, café, restaurante, y demás equipamientos para el servicio y comodidad de los navegantes.

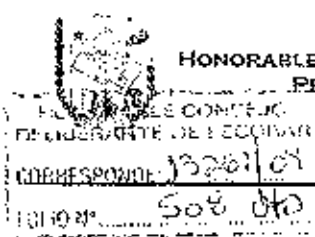
4) **Tipología edilicia:** la proyección Horizontal de las superficies flotantes a localizar en el espejo de agua no podrán superar el 5% de la superficie total de dicho espejo de agua.

6.2.7.5. ZONA 7. GRANDES EQUIPAMIENTOS

1) **Carácter:** en la zona destinada a la localización de usos singulares, que por sus características requieren terrenos de gran superficie y normas particulares para cada actividad.

2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación a presentar

M




3) Usos permitidos: Parque temático, Zoológico, Botánico, Universidad, Astilleros; Predio Ferial, Puerto, Depósitos, Resorts, y otros usos no consignados, que serán evaluados por Planeamiento del Municipio, sobre proyectos particularizados.

**6.3. SECTOR ZONA De3 especificado en el sector del Plan Estratégico
AIRMAS EL NAUDIR.**

Se aplicarán las normas establecidas en el Plan de Sector 6.1 De4.

Escobar, 10 de Julio de 2010



Jorge Guillermo Spahr
Subdirector
Boletín Oficial



HONORABLE CONCEJO DEBERANTE DE ESCOBAR
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

COMISION
DEPARTAMENTO DE ESCOBAR
L. N.º 13261/09
10/11/09

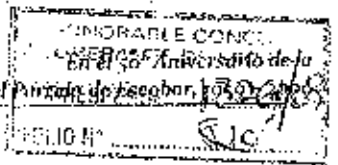
2741 Creación del Partido de Escobar, 1959 - 2009

FORMA 513
M.E. - B. A. 11

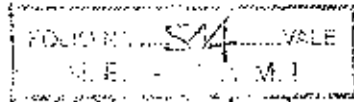


M
G

CAPÍTULO 7
SISTEMA VIAL



7. SISTEMA VIAL.



Se establece como proyecto prioritario del Municipio, las obras viales planteadas en el Plan Estratégico, dentro de la Estrategia y el Programa de Conectividad y Accesibilidad. Para ello, se dispone la apertura de una secuencia de nodos distribuidores sobre la Panamericana, traza y apertura de avenidas y cruces ferroviarios, conformación de la Circunvalación interbarrial del suburbio verde, jerarquización de anillo periurbano de tránsito pesado y circuito de borde del área central a través de lo siguiente:

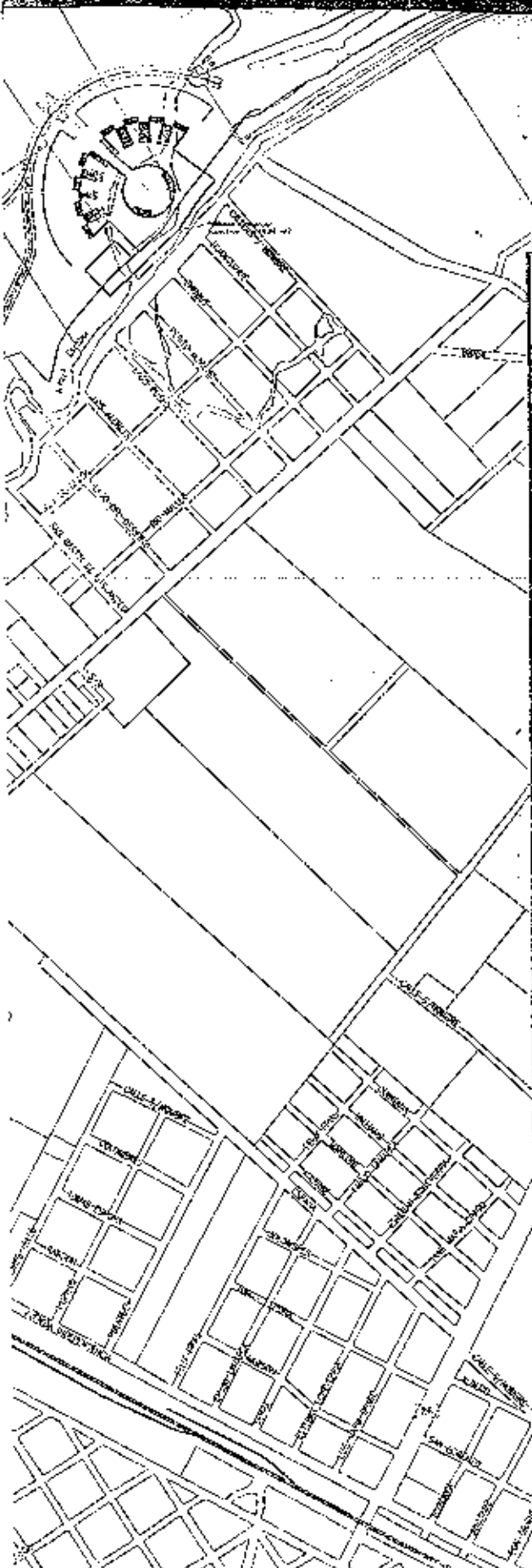
7.1. **Propuesta de nodos en Panamericana:** Generación de las alternativas de accesibilidad urbana a través de la apertura de una secuencia de nodos distribuidores sobre la Panamericana (a mediano plazo), en cruces con nuevas vías de accesibilidad mejorando la conectividad transversal, en acción concertada del municipio con proyectos privados y Autopistas del Sol.

- Cruce sur con Circunvalación interbarrial sobre Arroyo Escobar - Cruce Victoria-Lago Argentino (actual puente peatonal) de tránsito pesado.
- Cruce Angélica Serantes de Álvarez de tránsito pesado (Pleni)
- Cruce norte con Circunvalación interbarrial entre Haras Santa María y Club Náutico Escobar
- Nudo del Polo industrial, científico tecnológico de tránsito pesado

7.2. **Propuesta de apertura y mejoramiento de vías públicas:** Se aprueban las obras de pavimentación y ensanche como prolongación del tramo Bancalari, Pacheco, Benavídez que darán continuidad entre Benavídez y Maschwitz.

7.3. **Propuesta de Circunvalación Vial al área urbana de Belén de Escobar,** a través de la traza de un anillo periférico conformado por un boulevard de ejecución pública y/o privada por tramos, a concluir en el mediano plazo.
En los casos que los propietarios presenten un proyecto de subdivisión de los terrenos involucrados, deberán cederse las áreas correspondientes a la traza propuesta.

7.4. **Propuesta de apertura de vías públicas:** Se aprueba la prolongación de la traza de la calle Victoria y de la calle Lago Argentino para darle continuidad al anillo de tránsito pesado entre colectora Este de Panamericana y Calle sin nombre que bordea El Cantón con salida a Ruta provincial N°25 y la prolongación de la traza de la calle Capello entre colectora Este y calle Casanovas, SEGÚN PLANO ADJUNTO.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PARTIDO ESCOBAR

2741

LUGAR:

CERTEO:

NO. DE PLAZA
DELINEACION DE BARRIO N.
CORRESPOND. 13261/09
FOUO

PLAN N.º 345
N.º 1000

REFERENCIAS:

DIRECCION DE CATASTRO

DIRECCION GENERAL DE OBRAS PUBLICAS Y SERVICIOS MUNICIPALES

NOTAS OFICIALES

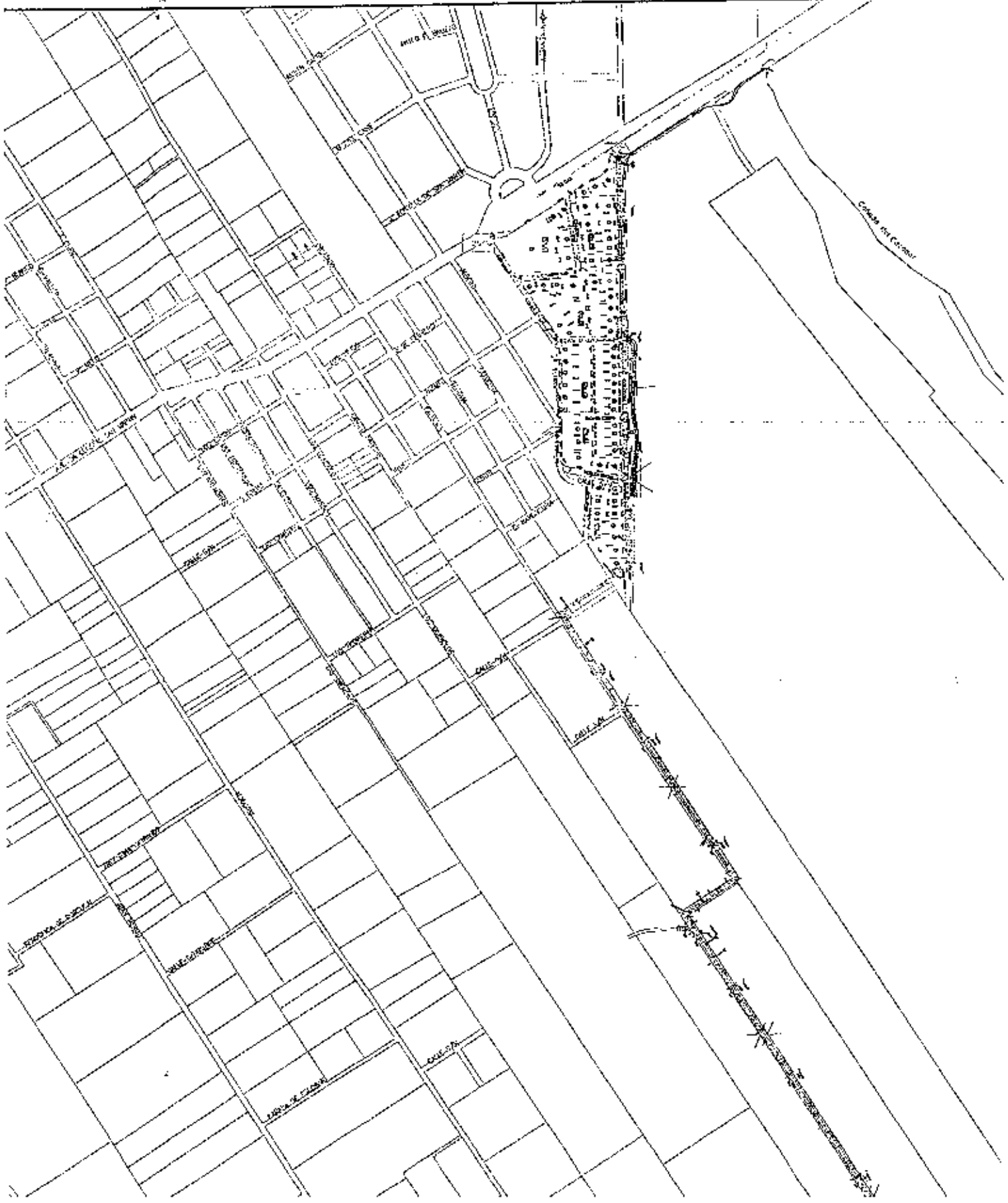
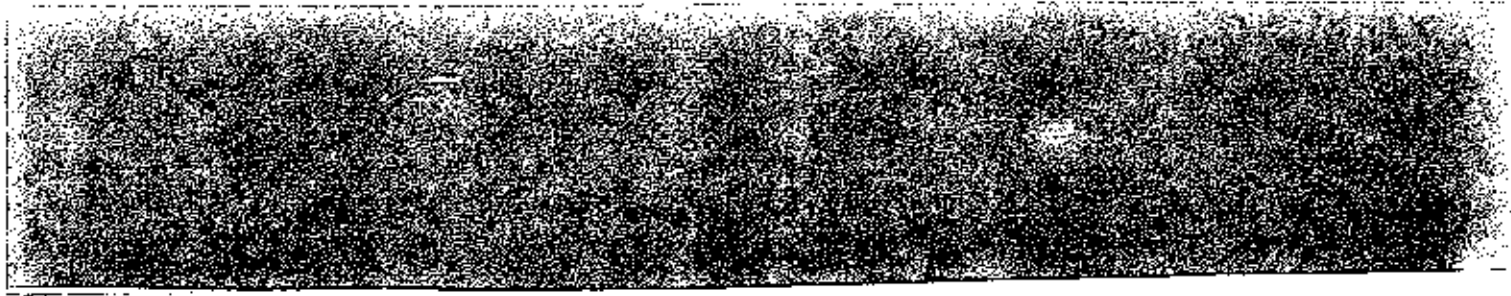
GM

Escala 1:30.000









HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
PROVINCIA DE BUENOS AIRES



PLENARIO DE COMISIÓN

Honorable Concejo:

El Honorable Concejo Deliberante de Escobar, reunido en Plenario de Comisión y habiendo analizado el expediente 13.261/09 (Ord. Conformación proyecto de Ordenanza Texto ordenado de zonificación del Partido de Escobar), por unanimidad, aconsejan la aprobación del proyecto de Ordenanza con modificaciones, quedando redactados los artículos 1º y 2º de la siguiente forma:

Artículo 1º: Apruebase el Plan Estratégico del Partido de Escobar que como Anexo I (fs. del H.C.D. 4 a 331) forma parte de la presente Ordenanza, a todo sus efectos.

Artículo 2º: Apruebase el Texto Ordenanza de Zonificación y el Plano de Zonificación del Partido de Escobar que como Anexo II (fs. del H.C.D. 454 a 551) forma parte de la presente Ordenanza, a todo sus efectos.

Incorporando un artículo que queda redactado de la siguiente forma:

"Artículo 5º: Derógase toda ordenanza que se contraponga con la presente."

Y el siguiente texto como Anexo II, con sus respectivos planos:

ANEXO II

TEXTO ORDENADO DE ZONIFICACIÓN

PARTIDO DE ESCOBAR

LA NORMATIVA Y ZONIFICACION





HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 1326/09
FORMA 5ª Aniversario de la...

Creación del Partido de Escobar. 1959 - 2009

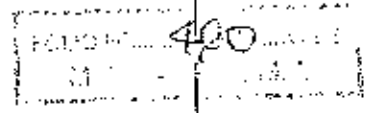
FORMA 5ª ANIVERSARIO DE LA...
N.º 157

CAPÍTULO I
GENERALIDADES



M

GP



1.1. **Normas:** La presente normativa establecida para el Partido de Escobar se ajusta a lo dispuesto en el Plan Estratégico Municipio y a la Ley 8912 de usos del suelo de la Provincia de Buenos Aires.

1.2. **Alcances:** El presente texto primará por sobre otra ordenanza, plan o reglamento que se le oponga, salvo lo establecido en forma particularizada en cada distrito del presente. En caso de existir discrepancias, será el Municipio de Escobar, a través de sus organismos competentes en la materia, quien dilucide las cuestiones de interpretación.

Estas disposiciones establecen las normas referentes al uso y ocupación del suelo y alcanzan y rigen todos aquellos asuntos relacionados directa o indirectamente con la subdivisión y el englobamiento de parcelas, la apertura y ensanche de la vía pública, los usos del suelo, de los edificios, estructuras e instalaciones, el tejido urbano y con todos los aspectos que tengan relación con el ordenamiento urbano del Municipio

1.3. **Planes de Sector:** Los desarrollos de más de 20 hectáreas que se propongan a partir de la Aprobación del Presente Texto Ordenado, deberán elevar al Municipio un Plan de Sector y una propuesta Normativa para el mismo, encuadrados en el Plan Estratégico del Municipio, en las normas generales y en las normas de subdivisión establecidos en el Presente. Deberán asimismo establecer la integración del Proyecto con las redes Viales existentes y las vialidades propuestas por la Estrategia de Conectividad y Accesibilidad del Plan Estratégico.



Ámbito de aplicación: Corresponde al territorio delimitado por el Partido de Escobar.

1.5. **Vigencia:** Las disposiciones establecidas en el presente texto Ordenado, serán de aplicación a la propiedad privada, pública y de las personas de derecho público, cualquiera fuere la afectación de los bienes, a partir de la aprobación. A partir de la convalidación del Presente Texto Ordenado de Zonificación por la Autoridad Provincial, éste tendrá supremacía sobre todas aquellas normas legales que se le opongan.

M



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

ORDEN N° 464
M. P. S. A. 1

2741

En el 50º Aniversario de la
Creación del Partido de Escobar, 1959 - 2009

COMISIONADO
COMISIONADO
COMISIONADO
COMISIONADO



CAPÍTULO 2
DEFINICIONES

Handwritten signature and initials



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDENCIA: 1326
FOLIO N° 09
En el Sr. Arqueólogo de la
Creación del Partido de Escobar, 1950 - 2009

2741

FOLIO N° 402
I.E.

Plan de Sector: Instrumento técnico jurídico, tendiente al ordenamiento y desarrollo físico sectorial de áreas o subáreas. Su objetivo es plantear los lineamientos generales para el futuro desarrollo de un área identificada en el Plan Estratégico. (Se enmarca en el Capítulo III de la Ley 8912). Sus contenidos se complementan con la normativa urbanística, la zonificación en distritos y el plano de zonificación en distritos del área afectada al Plan de Sector.

- 2.2. Programa de Actuación Urbanística: Documento de carácter programático, cuyo objetivo es plantear los lineamientos generales para el futuro ordenamiento y desarrollo físico sectorial de áreas o subáreas identificadas en el Plan Estratégico. (Se enmarca en el Capítulo III de la Ley 8912). Contendrá los estudios, análisis y planos que lo fundamenten.
- 2.3. Plan Parcial: Tiene por objeto desarrollar la delimitación definitiva de los polígonos interiores de un Plan de Sector.
- 2.4. Centro Comercial: Complejo comercial integrado por locales minoristas, góndolas y locales de prestación de servicios, con playa de estacionamiento de automóviles y espacios para carga y descarga.
- 2.5. Paseo de Compras: Local de comercio, esparcimiento y servicios, donde se venden productos de uso personal y para el hogar.
- 2.6. Centro Comercial, de servicios terciarios y de equipamiento: establecimiento comercial destinado a las actividades comerciales minoristas, de servicios terciarios y de equipamiento, organizados bajo una planificación, promoción y administración única y centralizada.

(Handwritten signature and initials)



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
COMISION DE INVESTIGACION
FOLIO N° 1326/09
4/8

En el 50º Aniversario de la
Creación del Partido de Escobar, 1959 - 2009

2741

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
463



CAPÍTULO 3
SUBDIVISIÓN

ES *M*



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDIENTE
FOLIO N.º 306/09
De acuerdo a la población estimada por zona o barrio:

Población estimada en cantidad de habitantes	Áreas verdes	Reserva de uso público
hasta 2.000	3,5 m ² /hab.	1 m ² /hab.
de 2.001 a 3.000	4 m ² /hab.	1 m ² /hab.
de 3.001 a 4.000	4,5 m ² /hab.	1 m ² /hab.
de 4.001 a 5.000	5 m ² /hab.	1,5 m ² /hab.
más de 5.000	6 m ² /hab.	2 m ² /hab.

Para establecer la cantidad de habitantes por zona, se tomará como base un mínimo de 6 habitantes por lote de vivienda unifamiliar y 3 habitantes por unidad en vivienda colectiva.

3.1.4. CALLES:

Dentro del ordenamiento de las urbanizaciones que se propongan, se tendrá en cuenta para el tratamiento de calles y accesos, lo establecido en el Parágrafo 2.2. del Artículo 65º de la 8912/77, Inciso 2, según lo siguiente:

Tratamiento de calles y accesos;

1. Se exigirá la pavimentación de la vía de circulación que una el acceso principal con las instalaciones centrales de la zona, con una capacidad soporte de cinco mil (5.000) kilogramos por eje. Las vías de circulación secundaria deberán ser mejoradas con materiales o productos que en cada caso acepte el municipio.
2. El acceso que vincule la zona con una vía externa pavimentada deberá ser tratado de modo que garantice su uso en cualquier circunstancia.
3. Forestación: Deberá arbolarse las veredas con las especies arbóreas recomendadas por el Municipio.

Para el caso de las áreas sujetas a un Plan de Sector, con urbanizaciones cerradas, se tendrá en consideración, lo establecido en el Inciso 3, del mismo Artículo 65º, evaluándose oportunamente con las autoridades municipales, si esa franja deberá cederse al uso público.

El Artículo 65º, inciso 3 establece: Deberá cederse una franja perimetral de ancho no inferior a setenta (70) metros con destino a vía de circulación. Dicha franja se ampliará cuando el municipio lo estime necesario. No se exigirá la cesión en los sectores del predio que tengan resuelta la circulación perimetral. Mientras la comuna no exija que dicha franja sea librada al uso público, la misma podrá ser utilizada por la zona.

Respecto a las dimensiones de las redes viales, se preverá que las mismas den cumplimiento al inciso d) del Artículo 66º, de la Ley 8912/77 que establece las dimensiones mínimas de las redes viales, según lo siguiente:

Red de circulación interna: Deberá proyectarse de modo que se eliminen al máximo los puntos de conflicto y se evite la circulación veloz. Las calles principales tendrán un ancho mínimo de quince (15) metros y las secundarias y las sin salida once (11) metros. En estas últimas el "cul de sac" deberá tener un diámetro de veinticinco (25) metros como mínimo.

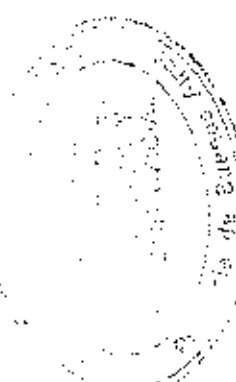
3.2. PARCELAMIENTO

3.2.1. **DIMENSIONES MÍNIMAS:** Toda parcela producto de una subdivisión, deberá tener una superficie mínima de 300 m² y un lado mínimo de 12 metros.

3.2.2. **DE LAS PARCELAS:** Todas las parcelas deben tener acceso desde la vía pública, semipública o privada de las zonas o de los barrios.

Al momento de la presentación del Plano de Subdivisión de los terrenos incluidos en un Plan de Sector y su normativa, se admitirán modificaciones en el trazado interior de las zonas y /o los

Jorge Guillermo Spahr
Subdirector
Boletín Oficial





2771

13261/09
464

3.1. GENERALIDADES

3.1.1. PROPUESTA DE APERTURA DE LA VÍA PÚBLICA Y DEL PARCELAMIENTO.

Para llevar adelante las operaciones de subdivisión de las zonas y barrios a localizar en un área delimitada por un Plan de Sector, o una propuesta de subdivisión tradicional, el Municipio puede convenir con los propietarios de las parcelas la traza y apertura de las vías públicas o privadas, de canales y espejos de agua públicos o privados y del parcelamiento, de acuerdo a lo dispuesto en estas normas.

3.1.2. SERVICIOS:

Toda propuesta de apertura de vía pública y parcelamiento, deberá cumplir con lo establecido en la Ley 8912, Artículo 65º respecto a la provisión de servicios. El patrocinador del proyecto debe asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructura de los servicios esenciales y de asegurar la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de circulación y accesos, de parquear y arbolar el área en toda su extensión y de materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.

Servicios esenciales:

- 3.1.2.1. **Agua:** Deberá asegurarse el suministro para consumo humano en la cantidad y calidad necesaria, a fin de satisfacer los requerimientos máximos previsibles, calculados en base a la población tope estimada para la zona. Deberá garantizarse también la provisión de agua necesaria para atender los requerimientos de las instalaciones de uso común.
- 3.1.2.2. **Cloacas:** se exigirá cuando las napas puedan contaminarse fácilmente como consecuencia de las particulares características del suelo o de la concentración de viviendas en un determinado sector.
- 3.1.2.3. **Energía eléctrica:** Se exigirá para las viviendas, locales de uso común y vías de circulación.
- 3.1.2.4. **Eliminación de residuos:** Deberá utilizarse un sistema de eliminación de residuos que no provoque efectos secundarios perniciosos (humos, olores, proliferación de roedores, etc).

3.1.3. CESIONES:

Toda propuesta de parcelamiento deberá cumplir con lo establecido por la Ley 8912/77 respecto a las superficies destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, según los mínimos que a continuación se indican:



2741

En el 50º Aniversario de la
Creación del Partido de Escobar, 1959 - 2009

485

barrios, siempre y cuando cuenten con la aprobación municipal y no difieran, en más o en menos, en un 20 % de las proporciones previstas en las Normas Especiales para los deslindes entre las zonas y barrios, espejos de agua, verdes públicos y redes viales. No será de aplicación a la reducción de superficie de las parcelas mínimas ni a los indicadores urbanísticos de cada distrito (FOS, FOT, alturas máximas, retiros mínimos). En el caso que las mencionadas modificaciones, afecten la cantidad de habitantes previstas para cada zona, se deberán ajustar las cesiones de áreas verdes y espacios públicos de acuerdo a lo establecido en el Artículo 3.1.3. Cesiones de la Presente.

- 3.3. **DEL CAMINO DE SIRGA:** Deberá preverse un camino de sirga sobre las márgenes del Paraná contando mil metros al este y mil metros al oeste de la Ruta Provincial 25 del Puerto Escobar, respetando lo establecido en el Código Civil y Leyes Provinciales Nº 6253 y 6254.

M
G





EL COM. PROVINCIAL

EL COM. PROVINCIAL
Jorge Guillermo Strain
Subdirector
Boletín Oficial

SECRETARIA DE AGRICULTURA, GANADERIA Y PESQUERIA



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
2741

DELEGADO	DE ESCOBAR
CORRESPONDENCIA	13261/08
FOLIO N°	122

En el 50° Aniversario de la
Creación del Partido de Escobar, 1959 - 2009

FECHA	4/08
OTRO	



CAPÍTULO 4
ZONIFICACIÓN

M

[Handwritten signature]

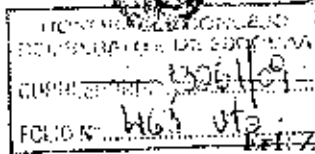


SECRETARÍA DE GOBIERNO

SECRETARÍA

Jorge Guillermo Spahr
Subdirector
Boletín Oficial

BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES



- Er1: Zona ribereña 1
- Er2: Zona ribereña 2
- Ec1: Zona central 1
- Ec2: Zona central 2
- Ep1: Zona periurbana 1
- Ep2: Zona periurbana 2

4.2.3. ÁREA INDUSTRIAL

- 4.2.3.1. PInd: Polo Industrial Científico y Tecnológico
- 4.2.3.2. I: Zona Industrial Exclusiva
- 4.2.3.3. I: Zona Industrial Exclusiva
- 4.2.3.4. I: Zona Industrial Exclusiva

4.2.4. ÁREA DE EQUIPAMIENTO

- 4.2.4.1. PUE: Zona Logística productiva y Turística de Puerto
- 4.2.4.2. Erec: Zona de Equipamiento recreativo comunitario
- 4.2.4.3. Esanit: Zona de Equipamiento sanitario
- 4.2.4.4. Eserv: Zona de Equipamiento de servicio
- 4.2.4.5. ERecom: Zona de Equipamiento Recreativo Comunitario

4.2.5. ÁREA RURAL

- 4.2.5.1. Rehac: Zona residencial y productiva chacras
- 4.2.5.3. RA: Zona de reserva ambiental
- 4.2.5.4. AA: Área de Amortiguación de la Reserva Ambiental Otamendi

4.1.2. DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS

A los efectos del presente, en todas aquellas áreas zonificadas como Zonas Complementarias nuevos desarrollos urbanos, podrá delimitarse en su interior, zonas destinadas a los siguientes usos: residenciales, comerciales, administrativos, culturales, usos mixtos, espacios verdes y áreas de equipamiento destinadas a salud, educación, recreación y grandes superficies comerciales.

Se autoriza el marco del Plan Estratégico del Partido de Escobar, la incorporación de Planes de Sector y Programas de Actuación Urbanística con su correspondiente Normativa Urbanística. La subdivisión del suelo que los mismos propongan, deberá respetar las Normas Generales de Subdivisión establecidas en el Capítulo 3 del Presente Texto Ordenado de Zonificación.

Para las parcelas frentistas a un deslinde, se podrán admitir indistintamente las normas urbanísticas del distrito frentista, siempre que el Municipio lo autorice.

Los Planes de Sector y los Programas de Actuación Urbanística con su correspondiente Normativa, deberán ser aprobados por el Gobierno Municipal y no requerirán convalidación provincial, salvo los temas hidráulicos.

4.2. NORMAS ESPECÍFICAS PARA LAS ZONAS

4.2.1. ÁREA URBANA

4.2.1.2. URBANIZADA

- a) ZONA C: Zona Central de Belén de Escobar
 - 1) Carácter: Es el área correspondiente al casco urbano de la localidad de Belén de Escobar, dotada de equipamiento e infraestructura y las mejores condiciones de accesibilidad.
 - 2) Delimitación: Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:



Subdirector
Boletín Oficial





1306/09
En el 50º Aniversario de la
Creación del Partido de Escobar, 1950-2000

2741

402

4.1. NOMENCLATURA Y DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS

4.1.1. NOMENCLATURA: La nomenclatura utilizada ha sido elegida con el fin de agilizar la comprensión de las normas.

Cada zona está designada en primer término por una letra, que expresa la característica dominante de la zona según los usos permitidos. Las letras o los números subíndice colocados a continuación, están destinados a señalar una condición particular de localización, de tejido urbano o de usos diferenciados entre zonas que poseen las demás características similares. Así queda configurada la zonificación del Municipio en Área Urbana, Área Complementaria, Área Industrial, Área de Equipamiento y Área Rural, de acuerdo a lo siguiente:

4.2.1. ÁREA URBANA: Se subdivide en urbanizada y semiurbanizada:

4.2.1.1. URBANIZADA

"C: Zona Central de Belén de Escobar

4.2.1.2. SEMIURBANIZADA

C1: Ensanche de Zona Central de Belén de Escobar

C2: Zona central El Cazador

C3: Zona Central de Matheu

C4: Zona Central de Maquinista Savio

C5: Zona Central de Ingeniero Maschwitz

C6: Zona Central de Garín

Cruta: Zona Comercial de Ruta

Imix: Zona Industrial Mixta

Rb: Zona Residencial de baja densidad

Rb1: Zona Residencial de ensanche Norte de Belén de Escobar

Rb2: Zona Residencial de ensanche Sur de Belén de Escobar

Rb3: Zona Residencial de Matheu

Rb4: Zona Residencial de Maquinista Savio

Rb5: Zona Residencial de Garín

Rb6: Zona Residencial de Loma Verde

Rb7: Zona Residencial de Ing. Mashewitz

4.2.2. ÁREA COMPLEMENTARIA: Se subdivide en residencial, de nueva urbanización y de desarrollo extraurbano.

4.2.2.1. RESIDENCIAL

Rext: Zona Residencial Extraurbana

Re1: Zona Residencial Exclusiva 1

Re2: Zona Residencial Exclusiva 2

Rcc: Zona de Club de Campo

4.2.2.2. DESARROLLO EXTRAURBANO

De1: al Oeste de Loma Verde

De2: al Norte de Belén de Escobar

De3: al Este de El Cazador

De4: al Este de la Ruta Provincial N° 25

De5: al Sur de Belén de Escobar

De6: al Este de Ingeniero Maschwitz

4.2.2.3. DESARROLLO EXTRAURBANO CON NORMAS PARTICULARIZADAS



10.000 m² (1.000) Tejido: 60 hab/ha

F.O.S. 0,75

F.O.T. 0,50

Densidad neta 60 hab./ha

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 20 metros.

Superficie mínima: 1000 m².

Altura máxima edificable: 12 metros

Retiros laterales a cada lado de los ejes medianeros: 3 metros

Retiro de fondo: 5 metros

Retiro de frente: 5 metros

Superficie mínima edificable: 40 m²

Se prohíbe toda construcción precaria y techos de chapa de cartón. Las características constructivas serán las propias de la zona residencial, con edificación tradicional de mampostería con la intervención de otros materiales como por ejemplo cubierta de chapas de cinc, tejas, paja paraguaya, madera, losa.

Los cercos en la línea municipal serán del tipo cerco vivo con plantas o rejas artísticas, no permitiéndose cerco ciego de mampostería, piedra, hormigón etc.

4) Usos: vivienda unifamiliar, comercio relacionado con la residencia.

Los comercios que se instalen deberán cumplir con las siguientes pautas:

Los comercios deberán respetar las mismas características constructivas que el uso de viviendas residencial.

En las zonas comerciales permitidas podrán instalarse comercios según el siguiente detalle:

Los indicadores urbanísticos serán los mismos que en el punto 3.

Tipo 1 - Comercio de abastecimiento diario, de alimentos básicos minimercado, locutorio.

Tipo 2 - Farmacias, productos regionales y remises. Las agencias de remises cumplirán con la Ordenanza vigente.

Tipo 3 - Inmobiliarias.

Tipo 4 - Salón de té y Restaurant.

CARACTERISTICAS

Tipo 1 = Retiro a ejes medianeros: 3 mts.

Retiros de frente y fondo: 5 mts.

Estacionamiento para cinco autos.

Superf. mínima edificada p/abastecimiento diario: 80 m²

Superf. mínima edificada para locutorio y kioscos: 25 m²

Dimensiones máximas Cartel Publicitario: 1 x 2 mts.

Tipos 2 y 3 = Superficie mínima edificable: 50 m².

Superficie mínima de parcela: 1000 m².

Dimensiones máximas cartel publicitario: 1x2 mts.

Estacionamiento para cinco autos.

Tipo 4 = Retiro a ejes medianeros: 6 mts.

Retiro de frente y fondo: 10 mts.

Superficie mínima edificable: 150 m².

Superficie mínima de parcela: 3000 m².

Playa de estacionamiento para 15 automóviles con servicio de encargado de playa.

No podrán poseer pileta de natación de uso público.

En ningún caso los comercios podrán sacar a la calle o veredas, mercaderías, parlantes o asimismo emitir sonidos al exterior, de ninguna naturaleza.

Los caballos podrán ser para uso particular, hasta dos por propiedad de hasta 1000 m² y uno por cada 1000 m² excedente, y nunca para fines comerciales, alquiler, venta, crianza, etc.

Jorge Guillermo Spahr

Subdirector

Secretaría Oficial





400

Circunscripción XII, Sección A, Manzanas 75, 67, 61, 55, 47, 39, 31, 24, 12, 1, 76, 68, 62, 56, 48, 40, 32, 25, 13, 2, 83, 77, 69, 63, 57, 49, 41, 33, 26, 14, 84, 78, 70, 50, 42, 34, 27, 85, 79, 71, 51, 43, 35, 28, 89, 86, 80, 72, 64, 58, 52, 44, 36, 29, 15, 13, 3, 90, 87, 81, 73, 65, 59, 53, 45, 37, 30, 16, 4, 91, 88, 82, 74, 66, 60, 54, 46, 38, 17, 5.

Circunscripción XII, Sección A, Fracción I.

Circunscripción XII, Sección B, Quinta 11, Manzanas 11a, 11g, 11h, Fracción I y la.

Circunscripción XII, Sección B, Quinta 12, Manzanas 12a, 12b, 12c, 12d.

Circunscripción XII, Sección B, Fracción I, Manzanas 6z, 6y.

Circunscripción XII, Sección B, Fracción II, Manzanas 1dd, 1p, 2h, 2a, 2b, 2c, 2f, 2e.

Circunscripción XII, Sección B, Quinta 7, Manzanas 7a, 7d, 7c, Fracción I.

Circunscripción XII, Sección G, Manzanas 24b, 15e, 15f, 6b.

Circunscripción XII, Sección G, Quintas 23b, 22b, 21.

Circunscripción XII, Sección N, Manzanas 73 y 64.

Circunscripción XII, Sección P, Manzanas 60, 72.

3) Tejido:

F.O.S. 0.60

F.O.T. 2.50

Densidad neta 700 hab./ha

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 25 metros.

Superficie mínima: 700 m².

4) Usos: vivienda unifamiliar y multifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia.

3.3.1.1. SEMIURBANIZADA

a) ZONA C1: Ensanche de Zona Central de Belén de Escobar

1) Carácter: Es el área de ensanche del casco urbano de la localidad de Belén de Escobar.

2) Delimitación: Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción XII, Sección P, Manzanas 36 y 48, Sección N, Parcela 3226a, Manzanas 28, 37, 46 y 55.

3) Tejido:

F.O.S. 0.60

F.O.T. 2.50

Densidad neta 700 hab./ha

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 25 metros.

Superficie mínima: 700 m².

4) Usos: vivienda unifamiliar y multifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia.

b) ZONA C2: Zona central El Cazador

1) Carácter: Es el área central del Barrio Residencial El Cazador.

2) Delimitación: Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción XII, sección D, quintas 17, 37, 38, 42, 43 y 45



465 013

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros.
Superficie mínima: 300 m².
Retiro obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno

4) Usos: vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia.

f) ZONA C6: Zona Central de Garín

1) **Carácter:** Es el área central de la localidad de Garín.
2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción IX, sección A, manzanas 70, 76, 69, 68, 75, 67b, 67a, sección J, fracción II, manzanas 1, 2, 4 y 5 sección F, fracción I y parcelas frentistas de General Belgrano desde Colectora Oeste de Panamericana hasta Lambertí

3) **Tejido:**
F.O.S. 0.60
F.O.T. 1.00
Densidad neta 130 hab./ha
Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros.
Superficie mínima: 300 m².
Retiro obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno

4) Usos: vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia.



g) ZONA Cruta: Zona Comercial de Ruta

1) **Carácter:** Es el sector de equipamiento de actividades terciarias (comercio, administración, servicios) de abastecimiento y apoyo al tránsito pasante que será dotada de infraestructura y cuenta con óptimas condiciones de accesibilidad.

2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:

CRut.1 (Ing. Maschwitz):

Circunscripción IV, Sección H, Quintas 6 y 7 en su totalidad

Circunscripción: IV, Sección: H, Quinta 1,

Parcela frentista a la Ruta 26 de la Circunscripción IX, Sección N, Quinta 92.

Circunscripción IX, Sección Rural, Parcela 1344, 1346a, 1345a, IX, Sección P, Quinta 6,

Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 1358e, 1358f, 1358a, 1358d, Circunscripción IX,

Sección Rural, Parcela 1349a: a estas parcelas solo se le aplicara el uso al frente de las mismas

respetando el carácter arquitectónico del lugar, debiendo presentar plan de sector y proyecto

arquitectónico. Queda prohibido el acceso comercial y de servicio por la trama interna del barrio.

CRut.2 (Escobar):

Circunscripción XII, sección rural, parcelas 3293a, 3293d, 3293e, 3318d, 3319c, 3319b, 3320h,

3320m, 3320n, 3320p, 3386a, 3386b, 3387a, 3387b, 3387d, 3388a, 3389a y parcelas frentistas a la

Ruta Panamericana en toda la extensión del partido de Escobar, debiendo presentar plan de sector

adecuado a la zona.

CRut.3 (Loma Verde):

Circunscripción XI, sección rural, parcelas 2685d, 2685e, 2684, 2683, 2682, 2641a, 2641b, 2641c,

Circunscripción XI, sección E, Quintas 4 y 5.

3) **Tejido:**

ZONA: AREA COMPLEMENTARIA - ZONA COMERCIAL DE RUTA

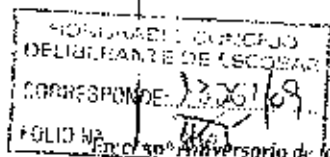
FOS: 0.60

FOT: 1.00

Jorge Castellano Spahn
Subdirector
Relación Oficial

LA COMISIÓN DE LEGISLACIÓN





En ningún caso se podrá ejercer la venta o promoción en veredas o banquinas ni en espacios de uso público. Asimismo tampoco se podrán colocar carteles publicitarios en lugares de uso público, ya sea para promoción, mensajes o referencias comerciales.

Sólo se permitirán anuncios de venta de propiedades, que tendrán una dimensión máxima de 2 x 1 mts. y se ubicarán dentro de los predios que se comercializan.

5) **Observaciones:** los retiros obligatorios solo serán aplicables a las Quintas 17 y 37, las restantes cumplirán los mismos indicadores urbanísticos sin retiros obligatorios, debiendo respetar fondo libre que se aplicara de la siguiente manera $(L-20)/2$ siendo L el largo del terreno.

c) **ZONA C3: Zona Central de Matheu**

1) **Carácter:** Es el área central de la localidad de Matheu

2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción XI, sección B, manzanas 50, 51, 52, 53, 55, 56, 60, 61, 65, 66, Sección H, manzana 45, 80, 106, parcelas 2931a, 2931b y 2931c.

3) **Tejido:**

F.O.S. 0.60

F.O.T. 1.00

Densidad neta 130 hab./ha

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros.

Superficie mínima: 300 m².

Retiro obligatorio: $(L-20)/2$ siendo L el largo del terreno

4) **Usos:** vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia.

d) **ZONA C4: Zona Central de Maquinista Savio**

1) **Carácter:** Es el área central de la localidad de Maq. Savio.

2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción IX, sección N, manzanas 36, 37, 38, Sección A, manzana 61, sección S, manzana 57, 69, 81, 93, 58, 70, 82 y 94.

3) **Tejido:**

F.O.S. 0.60

F.O.T. 1.00

Densidad neta 130 hab./ha

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros.

Superficie mínima: 300 m².

Retiro obligatorio: $(L-20)/2$ siendo L el largo del terreno

4) **Usos:** vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia.

e) **ZONA C5: Zona Central de Ingeniero Maschwitz**

1) **Carácter:** Es el área central de la localidad de Ing. Maschwitz.

2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción IV, sección B, manzana 100, 101, 102, 103, 110, 117, 118, 116, 115 y 108.

3) **Tejido:**

F.O.S. 0.60

F.O.T. 1.00

Densidad neta 130 hab./ha



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

En el 50º Aniversario de la
Creación del Partido de Escobar, 1959 - 2009

 COMISIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO Y RURAL ESCOBAR	USO Urbano 2016/18	USO DOMINANTE: Lind. Mixta (Belén de Escobar) USO COMPLEMENTARIO: Viviendas unifamiliares, talleres, depósitos, comercios	SUPERFICIES MÍNIS: Frente: 12 metros Superficie 300 m ²
--	------------------------------	--	--

i) **ZONA Rb: Zona Residencial de baja densidad, sub zona existente: para todas las Zonas Rb deberá presentar proyecto de subdivisión asegurando la trama urbana.**

1) **Carácter:** es la zona de tejido residencial de baja densidad que rodea al área central de Belén de Escobar próxima a extender su infraestructura vial y de servicios

2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción XII, Sección A, Manzanas 6, 7, 8, 9, 10, 11, 101, 102, 103, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 108, 109, 110, 143, 144, 145, 146, 98, 99, 96a, 96b, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 94, 95, 115, 116, 117a, 117b, 130, 131, 132, 135, 118a, 118b, 123a, 123b, 133, 134.

Circunscripción XII, Sección Rural, Parcelas 3314l, 3314k, 3314h.

Circunscripción XII, Sección B, Manzanas 14, 15, 17, 18, 11a, 11b, 12, 13, 9, 10, 7, 8, 5, 6, 3a, 3b, 4, 1, 2.

Circunscripción XII, Sección B, Quinta 1, Manzanas 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1h, 1ab, 1ac, 1hh, 1kk, 1mm, 1nn, 1pp, 1rr, 1cc, 1n, Fracción I.

Circunscripción XII, Sección B, Quintas 1a, 1b.

Circunscripción XII, Sección B, Quinta 2, Manzanas 2g, 2d, Fracción I.

Circunscripción XII, Sección B, Quinta 3, Manzanas 3k, 3f, 3b, 3m, 3g, 3c, 3n, 3h, 3d, Fracciones I y II.

Circunscripción XII, Sección B, Quinta 4, Manzanas 4a, 4b, 4c, 4d.

Circunscripción XII, Sección B, Quinta 5, Manzanas 5a, 5b, 5c, 5d, 5e.

Circunscripción XII, Sección B, Quinta 6, Manzanas 6a, 6ah, 6g, 6ak, 6h, 6s, 6t, 6x, 6k, Fracción I.

Circunscripción XII, Sección B, Quinta 8, Manzanas 8ac, 8ab, 8f, 8c, 8d, 8m, 8k, 8g, 8w, 8r, 8h, 8u, 8n, 5, 18, 12, 6, 8c, 8h, 8a, Fracción I.

Circunscripción XII, Sección B, Quinta 9, Manzanas 9u, 9e, 9c, 9a, 9v, 9t, 9d, 9b, 9x, 9w, 9n, 9f, 9p, 9j, 9g, 9r, 9k, 9h, 9s, 9m.

Circunscripción XII, Sección B, Quinta 10, Manzanas 10v, 10s, 10n, 10j, 10p, 10k, 10r, 10m, 10e, 10c, 10a, 10f, 10d, 10b, Fracción I.

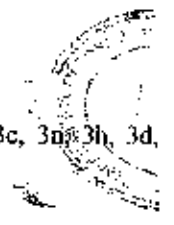
Circunscripción XII, Sección B, Quinta 12, Manzana 12c.

Circunscripción XII, Sección B, Quinta 13, Manzanas 13k, 13h, 13g, 13e, 13m, 13j, 13n, 13c, 13d, 13b, 13a, 13f, Fracción I y II.

Circunscripción XII, Sección C, Manzanas 9, 5, 10, 6, 11, 7, 103, 100, 104, 101, 98, 106, 105, 102, 99, 112, 108, 107, 113, 109, 114, 110, 117, 115, 111, 96, 94, 92, 97, 95, 93.

Circunscripción XII, Sección Rural, Parcela 3444b.

Jorge Guillermo Spahr
Subdirector
Relación Oficial





2741

400

DENSIDAD NETA: para el cálculo de la cantidad máxima de habitantes a radicar sobre una hectárea se adoptara la resultante de considerar una vivienda unifamiliar por parcela; en caso de dotar de servicios a la parcela se analizara el proyecto y se permitirá multifamiliar.

DIMENSIONES DE PARCELAS: en virtud de tratarse de lotes existentes, no se admitirán nuevas subdivisiones salvo en los casos de producirse englobamiento parcelario y que las parcelas a crear cuenten con frente mínimo 40 metros y 2000m² de superficie

USOS PERMITIDOS

CRut.1: Comercial/administrativo.

CRut.2 y CRut.3: comercial / administrativo / recreación / supermercados/ hipermercados

USOS PROHIBIDOS: Industrias, Playas de Camiónes, Talleres, Depósitos Industriales, Criaderos.
Retiro obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno

h) ZONA Imix: Zona Industrial Mixta

1) **Carácter:** es la zona de actividades industriales compatibles con la presencia de residencial de baja densidad.

2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción IX, Sección A, Manzanas 1, 9, 17, 2a, 2b, 3, 4.

Circunscripción IX, Sección H, Manzanas 6, 7, 10, 11, 12.

Circunscripción IX, Sección W, Manzanas 1, 2, 3, 4, 5a, 5b, 14, 15, 16, 17, 18a, 18b, 27, 28, 29, 30, 31a, 31b, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 51, 52, 53, 54, 65, 66, 67, 68, 69, 7, 8, 9, 10, 11, 20, 21, 22, 23, 24, 35, 33, 34, 36, 37.

Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 1384c, 1385a, 1386a, 1386b, 1386c, 1386d, 1386xx, 1386pp, 1386rr, 1386ss, 1386j, 1386k, 1386x.

Circunscripción IV, Sección A, Manzanas 54, 55, 56.

Circunscripción IV, Sección B, Manzanas 138, 139.

Circunscripción IX, Sección H, Manzanas 1, 8, 15, 22.

Circunscripción IX, Sección P, Manzanas 14, 20, 36, 32, 15, 21, 27, 33, 16, 22, 28, 34, 17, 23, 2, 1, 8, 7, 4, 3, 9, 10.

Circunscripción IX, Sección Rural, Parcela 1380d.

Circunscripción XI, Sección A, Manzanas 34, 35, 32c, 32a, 32b, 32d, 33, 1, 11, 22.

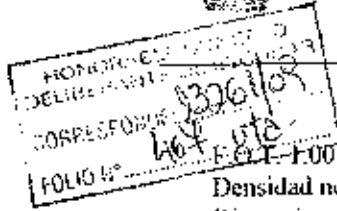
Circunscripción: XII, Sección: B, Quinta: 9, Manzanas 9f, 9g, 9h, 9j, 9k, 9m, 9p, 9r, 9s, 9w, 9x.

Circunscripción XII, Sección B, Quinta 9, Fracción I; Circunscripción XII, Sección B, Quinta 12, Manzana 12e. Circunscripción: XII, Sección: Rural, Parcelas 3375ab, 3377a, 3377b, 3377c.

2) Tejido:

POS	FOT	USOS	TEJIDO
0.50	1.00	USO DOMINANTE: Industrial Mixta (Garín e Ing. Maschwitz) USO COMPLEMENTARIO: Depósitos, talleres, comercios y viviendas.	SUBDIVISION: Lado mínimo: 20 mts. Superficie: 600 m ² .
0.50	080	USO DOMINANTE: Industrial Mixta (Matheu) USO COMPLEMENTARIO: Viviendas, talleres, depósitos, comercios.	SUBDIVISION: Lado mínimo: 12 mts. Superficie: 300 m ² .

MV
[Firma]



Densidad neta 130 hab./ha
Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros.
Superficie mínima: 300 m².
Retiro obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno

4) Usos: vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia.

j) ZONA Rb1 Residencial de baja densidad de ensanche de Escobar norte

1) **Carácter:** es la zona de tejido residencial de baja densidad que rodea al Norte al área central de Belén de Escobar próxima a extender su infraestructura vial y de servicios

2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción XII, Sección F: fracciones Ia y Ib, parcelas 3025n, 3025d, 3025m, 3025g, 3026c, 3001g, 3002c, 3002f, 3019, 3018, 3015, 3016, 3017, 3014 Sección M: parcelas 3087, 3088d, 3088e, 3088f, 3088g, 3088h, 3088i, 3088c, 3089b, 3089e, 3056, 3057c, 3057x, 3057bb, 3057aa, 3057w, 3057ac, 3057ab, 3057j, 3057k, 3107a, 3107b, 96, 3107s, 3107e, 3107m, 3107d; Sección P: parcelas 3179a, 3179b, 3180b, 3181a, 3182c, 3182m, 3182n, 3182k, 3182j, 3182h, 3182g; 3177a, Sección G: parcelas 3254d, Fracción II y I, Sección E, parcelas 3338e, 3360, 3359, 3411c, 3355c, 3355d, 3355e, 3355b, 3355a, 3354c, 3356a, 3333, 3335, 3334, 3332a, 3356, 3412, 3413, 3414a, 3414b, 3414c, 3414d, 3414e, 3414f, 3414g, 3414h, 3414j, 3414k, 3414m, 3414n, 3414r, 3414s, 3415, Sección G, parcelas 3415a, 3416b, 3417, 3418, 3419, 3420, 2321, 3422, 3423, 3424, 3425, 3425a, 3425b, 3425c, 3425d, 3425e, 3425f, 3425g, 3425h, 3425j, 3425k, 3425m, 3425n, 3425p, 3425r, 3425s, 3425t, 3425u, 3425kk, 3425jj, 3425hh, 3425gg, 3425ff, 3425ec, 3425dd, 3425cc, 3425bb, 3425aa, 3426z, 3426y, 3426v, 3426x, 3426w; Circunscripción XI, Sección C, Parcelas 2591g, 2591h, 2591m, 2591n, 2591d, 2591b, 2589, 2581a, 2581c, 2581d, 2582a, 2592b, 2592c, 2592m, 2619, 2593b, 3447a, 3448a, 3449c, 3449b; Sección R, Parcelas 2621c, 2621a, 2621e, 2621f, 2621g, 2622, 2623, 2624a, 2624b, 2624c, 2624d, 2632, 2628, 2625, 2626, 2629.

3) **Tejido:**
F.O.S. 0.60
F.O.T. 1.00
Densidad neta 130 hab./ha
Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros.
Superficie mínima: 300 m².
Retiro obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno

4) Usos: vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia.

k) ZONA Rb2 Residencial de baja densidad de ensanche de Escobar sur

1) **Carácter:** es la zona de tejido residencial de baja densidad que rodea al Sur al área central de Belén de Escobar próxima a extender su infraestructura vial y de servicios

2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción XII, Sección N, Fracciones I, VI, VII, VIII, II, III, IV, V, Sección M, parcelas 3094a, 3108e, 3108d, 3108g, 3108f, 3108a, 3106c, 3106d, 3093a, 3109a, 3109b, 3109c, 3057m, 3057n, 3057p, Sección F, Parcelas 3040x, 3040w, 3040r, 3040s, 3040h, 3040k, 3040d, 3040f y 3040g, 3291a, b, 3259a, 3257, 3256a, 3258a, 3258c, 3260a, 3261, 3264, 3262, 3231c, 3232e, f, g. Circunscripción XII, Sección II, Parcela 3427c.

3) **Tejido:**
F.O.S. 0.60
F.O.T. 1.00
Densidad neta 130 hab./ha
Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros.
Superficie mínima: 300 m².
Retiro obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno

Jorge Guillermo Szabir
Subdirector
Boletín Oficial





13/02/09
46X

2741

En el 50º Aniversario de la
Creación del Partido de Escobar, 1959 - 2009

404

Circunscripción XII, Sección E, Manzanas 56, 54, 57, 55, 53, 47, 41, 35, 29, 17, 11, 1, 48, 42, 36, 30, 24, 18, 12, 6, 2, 49, 43, 37, 31, 25, 20, 19, 13, 7, 3, 50, 44, 38, 32, 26, 21, 14, 8, 4, 51, 45, 39, 33, 27, 22, 15, 9, 5, 52, 46, 40a, 34a, 79, 78, 72, 73, 74, 75, 77, 80, 81, Fracciones I y II.

Circunscripción XII, Sección Rural, Parcelas 3338e, 3359, 3360.

Circunscripción XII, Sección F, Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 75, 55, 30, 57, 58, 32, 33, 101, 103, 81, 104, 79, 80, 82, 59, 60, 61, 62, 34, 35, 36, 37, 27, 28, 29.

Circunscripción XII, Sección Rural, Parcelas 3003c, 3003n, 3003m, 3003k, 3003h, 3003b, 3003d, 3003e, 3003f, 3003g.

Circunscripción XII, Sección G, Manzanas 21, 12, 22a, 13b, 4b, 23a, 14a, 5a, 23b, 14b, 5b, 24a, 15c, 15d, 6c, 6d.

Circunscripción XII, Sección G, Quinta 26, 25, Manzanas 25c, 25d, Quintas 24b, 29, 28, 27.

Circunscripción XII, Sección H, Manzanas 61, 62, 63, 64.

Circunscripción XII, Sección J, Manzanas 31, 32, 33, 34, 35, 86, 87, 88, 89, 90, 141, 142, 143, 144, 145, 194, 195, 196, 197, 198, 213, 214, 158, 159, 160, 161, 215.

Circunscripción XII, Sección Rural, 2984a.

Circunscripción XII, Sección K, Manzanas 67, 68, 69, 86, 87, 88, 108, 109, 110, 28, 129, 171, 172, 197, 198, 223, 224.

Circunscripción XII, Sección Rural, Parcelas 3351b, 3351c, 3351d.

Circunscripción XII, Sección Rural, Parcelas 3098a, 3098b, 3099a, 3099b.

Circunscripción XII, Sección Rural, Parcela 3338f.

Circunscripción XII, Sección M, Manzanas 1, 2, 3, 4, 18, 19, 20, 21, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 30.

Circunscripción XII, Sección N, Manzanas 55, 46, 37, 38, 21, 1, 11, 2, 74, 65, 56, 47, 38, 29, 22, 12, 3, 23, 13, 4, 48, 39, 30.

Circunscripción XII, Sección P, Manzanas 65a, 65b, 65c, 66a, 66b, 66c, 67a, 67b, 67c, 68, 69, 70, 71, 52a, 52b, 52c, 53a, 53b, 54a, 54b, 55a, 55b, 56, 57, 58, 59, 41a, 41b, 41c, 42a, 42b, 42c, 43a, 43b, 43c, 44a, 44b, 45, 46, 47, 48, 29a, 29b, 29c, 30a, 30b, 30c, 31a, 31b, 32a, 32b, 33, 34, 35, 36, 16, 17, 7a, 7b, 21, 11, 22, 12, 23.

Circunscripción XII, Sección R, Quintas 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 11, Manzanas 11 a, 11b, 11c, 11d, 11e, 11f, 11g, 11h, 11k, 11m, Quintas 12, 13, 14, Manzanas 14r, 14m, 14g, 14d, 14a, 14s, 14n, 14h, 14e, 14b, 14i, 14u, 14p, 14k, 14f, 14c.

Circunscripción XII, Sección U, Manzanas 8 y 9.

Circunscripción XI, Sección G, Fracc. VIII, IX y X.

Circunscripción XI, Sección G, 80, 70, 81, 71, 82, 73, 72, 154, 138, 155, 139, 156, 140, 157, 141;

Circunscripción XI, Sección G, Parcelas Rurales 2578d, 2578e, 2578f.

Circunscripción XI, Sección H, Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 61, 62, 63, 64.

Circunscripción XI, Sección Rural, Parcelas 3318a, 3427c.

Circunscripción XI, Sección R, Manzanas 85a, 85b, 85c, 85d, 85e, 85f, 85g, 85h, 85k, 85n, 85m; 86a, 86b, 86c, 76d, 86e; 87a, 87b, 87c, 87d, 87e, 87f, 87g, 87h, 87k, 87m, 87n; 88a, 88b, 88c, 88d, 88e; 67a, 67b, 67c; 78a, 78b, 78c, 78d; 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 17, 18, 19, 20, 36, 37, 38, 39, 79, 80, 81, 69, 70, 57, 58, 21, 40, 71, 82, 143, 144, 145, 146, 147, 121, 122, 123, 124, 125, 93, 94, 97, 98, 99.

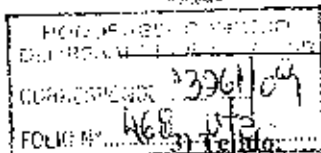
Circunscripción XI, Sección Rural, Parcelas Rurales: 2596r, 2596s, 2596k; 2583a.

Circunscripción XI, Sección R, Manzanas 120, 95, 96, 142, 110, 111.

Circunscripción XI, Sección Rural, Parcela 2630a.

3) Tejido:

F.O.S. 0.60



F.O.S. 0.60

F.O.T. 1.00

Densidad neta 130 hab./ha

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros.

Superficie mínima: 300 m².

Retiro obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno

4) Usos: vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia.

n) ZONA Rb Residencial de baja densidad de Maquinista Savio

1) **Carácter:** zona residencial de baja densidad subzona existente de Maquinista Savio

2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:

Circunscripción IX, Sección AA, Manzanas 72a, 70, 49a, 47, 35, 72b, 71, 49b, 48, 36, 73, 50, 37, 74, 51, 38, 86, 75, 52, 39, 87, 76, 53, 40a, 88, 77, 54, 40b, 89, 78, 55, 41a, 90, 79, 56, 41b, 91, 80, 57, 42*, 92, 81, 58, 42b, 82, 59, 43, 60, 44, 45, 46, 61.

Circunscripción IX, Sección Rural, Parcela 1605c.

Circunscripción IX, Sección BB, Manzanas 57, 9, 22, 33, 34, 49, 50, 56, 79, 80, 81, 82, 58, 59, 60, 38, 39, 40, 11, 12, 13.

Circunscripción IX, Sección N, Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62.

Circunscripción IX, Sección N, Quintas 59, 60, 61, 62, 44, 45, 46, 47.

Circunscripción IX, Sección S, Manzanas 50, 51, 54, 52, 55, 53, 80, 68, 56, 93, 81, 57, 94, 82, 70, 58, 71, 59, 60, 38, 39, 24, 95, 83, 72, 61, 40, 25, 96, 84, 74, 62, 41, 26, 11, 97, 85, 85, 63, 42, 27, 12, 1, 98, 86, 76, 64, 43, 28, 13, 2, 99, 87, 77, 65, 44, 29, 14, 3, 100, 88, 78a, 66, 45, 30, 15, 4, 101, 89, 78b, 67c, 46, 31, 16, 5, 102, 90, 78c, 67b, 47, 32, 17, 6.

Circunscripción IX, Sección S, Fracciones I, II y III.

3) **Tejido:**

F.O.S. 0.60

F.O.T. 1.00

Densidad neta 130 hab./ha

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros.

Superficie mínima: 300 m².

Retiro obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno

4) Usos: vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia.

o) ZONA Rb5 Residencial de baja densidad de ensanche de Maq. Savio

1) **Carácter:** zona residencial de baja densidad subzona de ensanche de Maquinista Savio

2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción XI, Sección N, parcelas 1555g y 1555f, Quintas 80, 90.

3) **Tejido:**

F.O.S. 0.60

F.O.T. 1.00

Densidad neta 130 hab./ha

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros.

Superficie mínima: 300 m².

Retiro obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno

4) Usos: vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la

Jorge Guillermo Spahr
Subdirector
Secretaría Oficial

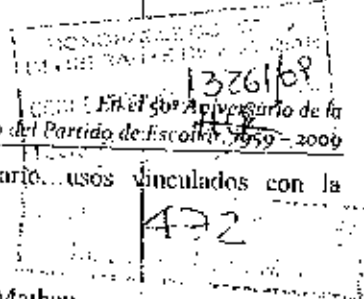
SECRETARÍA OFICIAL





2741

Creación del Partido de Escobar, 1959 - 2009



4) Usos: vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia.

l) ZONA Rb Residencial de baja densidad de Matheu

1) Carácter: zona residencial de baja densidad subzona existente de Matheu

2) Delimitación: Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:

Circunscripción XI, Sección A, Manzanas 40, 41, 38, 39, 36, 37, 33, 12, 2, 24, 13, 3, 25, 14, 4, 26, 15, 16, 5, 27, 17, 6, 28, 18, 7, 29, 19, 8, 30, 20, 9, 31, 21, 10.

Circunscripción XI, Sección B, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67a, 67b, 67c, 67d, 67e, 67f, 67g, 67h, 67j, 67k, 67m, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 39, 40, 41, 50, 51, 53, 34, 35, 36, 29, 30, 31, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 89, 90, 52.

Circunscripción XI, Sección B, Fracciones I, II, III.

Circunscripción XI, Sección C, Quintas 7, 4, 1, 8, Manzana 8d, Quinta 5, Manzana 5d, Quintas 2, 6, Fracciones I y II, Quinta 3, Manzanas 3a, 3b.

Circunscripción XI, Sección D, Chacra 2, Quintas 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g.

Circunscripción XI, Sección D, Chacra 3, Quintas 3m, 3j, 3g, 3c, 3e, 3a, 3k, 3h, 3d, 3b, Fracción I.

Circunscripción XI, Sección D, Chacra 4, Fracciones I y II.

Circunscripción XI, Sección H, Quintas 2, 3, 4.

Circunscripción XI, Sección H, Manzanas 31, 33, 6c, 6a, 7a, 7b, 34, 8a, 8b, 454b, 47, 80, 81, 82, 106, 107, 109, 83, 50a, 48, 110, 84, 50b, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127.

Circunscripción XI, Sección Rural 2909, 2914a, 2914b, 2914c, 2914d, 2914e, 2931a, 2931b, 2931c, 2933d, 2933e, 2933f.

Circunscripción XI, Sección J, Manzanas 11, 12, 13, 14, 15a, 15b, 16, 17a, 17b, 32, 33, 34, 35, 36, 3.

Circunscripción XI, Sección Rural, 2633c, 2633b, 2633a.

Circunscripción XI, Sección M, Manzanas 56, 71, 72, 85, 86, 98, 99, 100, 112, 113, 114, 125, 126, 127, 128, 139, 140, 141, 142, 152, 153, 103, 155, 156, 165, 166, 168, 169, 172, 173, 176, 177, 181, 182.

Circunscripción XI, Sección M, Fracción II.

Circunscripción XI, Sección Rural, 2901d, 2902a, 2902c, 2902d, 2903a, 2903b.

Circunscripción XI, Sección P, Manzanas 29, 30, 31, 32, 25, 26, 27, 28, 31, 22, 17, 18, 19, 20, 14, 15, 16, 11, 12, 13, 9, 10.

Circunscripción XI, Sección P, Fracciones I, II, III.

Circunscripción XI, Sección Rural, 2793a, 2800a, 2736a, 2727c, 2727g, 2727h, 2727k, 2728a, 2730a.

3) Tejido:

F.O.S. 0.60

F.O.T. 1.00

Densidad neta 130 hab./ha

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros.

Superficie mínima: 300 m².

Retiro obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno

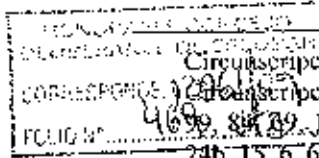
4) Usos: vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia.

m) ZONA Rb3 Residencial de baja densidad de ensanche de Matheu

1) Carácter: zona residencial de baja densidad subzona de ensanche de Matheu

2) Delimitación: Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción XI, Sección Y, parcelas 2658^a, 2658ab, 2658z, 2658w, 2667d, 2667e, 2667c, 2667b, Sección M, parcelas 2897d, 2897c, 2897b, 2813t, 2813w, 2813s, 2789, 2724e, 2724f, 2724b, 2724c, 2724d, 2725d, 2725a, 2725b, 2725c, 2721a, 2721b, 2721c, 2721d, Fracción I, Sección S, Parcelas 2929m, 2929mm, 2929dd, Sección H, Parcelas 2942k, 2942b, 2942g, 170, 171, 172, 150, 151 y 152.

M/



Circunscripción IX, Sección Rural, 1518y, 1518e, 1518d.

Circunscripción IX, Sección U, Manzanas 58a, 50, 37, 58b, 51, 38, 58c, 52, 39, 53, 40, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 100, 85, 70, 101, 86, 71, 102, 87, 72, 103, 88, 73, 104, 89, 74, 62a, 56a, 46, 33, 24a, 24b, 15, 6, 62b, 56b, 47, 34, 25, 16, 7, 63c, 56c, 48, 35, 26, 17, 8, Fracción I, II.

Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 1593k, 1593m, 1593n.

Circunscripción IX, Sección W, Manzanas 130, 131, 132, 133, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 31c.

Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 1384d, 1386y, 1386p, 1385d, 1386pp.

Circunscripción IX, Sección Z, 1b, 1c, 2a, 2b, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 75, 76, 52b, 52c, 52d, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 100, 101, 62b, 62c, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 125, 126, 79, 80, Fracción III.

Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 1428, 1412c, 1414a.

Circunscripción IX, Sección V, Manzanas 1, 2, 3, 4, 8, 9, 10, 23, 24, 25.

3) Tejido:

F.O.S. 0.60

F.O.T. 1.00

Densidad neta 130 hab./ha

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros.

Superficie mínima: 300 m².

Retiro obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno

4) Usos: vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia.

q) ZONA Rb5 Residencial de baja densidad de ensanche de Garin

1) Carácter: zona residencial de baja densidad subzona de ensanche de Garin

2) Delimitación: Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Afectase dentro del Área Urbana Subarea Semiurbanizada a las parcelas designadas catastralmente como Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 1446c, 1446e, 1446f, 1446n, 1446p, 1446r, 1446s, 1446t, 1446w, 1446x, 1528a, 1528b, 1529, 1530a, 1530b, 1531, 1541a, 1541b, 1542a, 1542b, 1564, 1565, 1598c, 1598b, Circunscripción IX, Sección E, Fracción VI, VII, Circunscripción IX, Sección Z, Fracción I, Parcela 1430b, Circunscripción IX, Sección C, Fracción Ib, IIIb, IV, Parcelas 1595h, 1595x, 1595y, 1595z, 1595d, 1626d, 1626e, 3525, 3526, 3527, 3529, 1588c, 1588m, 1588n, 1593g, 1593h, 1593j, 1588k, 1588h, 1588g, 1562, 1560e, 1560d, 1560c, 1595v, 1595ub, 1595ac, 1595n, 1595p, 1595r, 1626w, 1626r, 1626s, 1626t, 3538, 3539, 3540, 3541, 3542, 3543, 3544, 3545, 3546.

Circunscripción IX, Sección E, Quinta 44; Quinta 45, Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 1567a, 1568a, 1598, 1598d

3) Tejido:

F.O.S. 0.60

F.O.T. 1.00

Densidad neta 130 hab./ha

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros.

Superficie mínima: 300 m².

Retiro obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno

4) Usos: vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia.

5) Observaciones: Una vez completados la infraestructura de servicios públicos y equipamiento comunitario la subarea semiurbanizada pasara a constituirse en subarea urbanizada de Garin, conforme lo establecido en el artículo 6º de la Ley 8912/77, cuyos indicadores urbanísticos serán los siguientes:

F.O.S. 0.60

F.O.T. 1.50

Jorge Guillermo Spahr
L. Subdirector
Boletín Oficial



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

PLAZA RAMÉ MONTE
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDIENTE 13264/09
19.11.11 En el seso Aniversario de la
Creación del Partido de Escobar, 1959 - 2009

274 Creación del Partido de Escobar, 1959 - 2009

423

residencia.

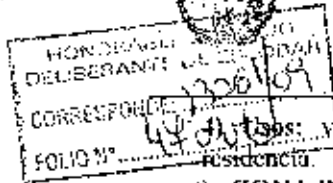
p) ZONA Rh Residencial de baja densidad de Garin

1) Carácter: zona residencial de baja densidad subzona existente de Garin

2) Delimitación: Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:

- Circunscripción IX, Sección A, 1, 2b, 2a, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67a, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 67b, 75, 78.
- Circunscripción IX, Sección B, 133, 134, 118, 135, 119, 103a, 103b, 92, 81, 93, 82, 136, 120, 104, 94a, 83, 84, 137, 121, 105, 94b, 138, 122, 106, 95, 139, 123, 107, 96, 85, 140, 124, 108, 97, 86, 141, 125, 109, 98, 87, 142, 126, 110, 99, 88, 143, 127, 111, 100, 89, 144, 128, 112, 145, 129, 113, 146, 130, 114, 147, 131, 115, 148, 132, 116.
- Circunscripción IX, Sección C, 203, 204, 181, 182, 165, 166, 149, 150, 205, 194, 183, 167, 151, 206, 195, 184, 168, 152, 207, 196, 185, 169, 153, 208, 197, 186, 170, 154, 209, 198b, 198a, 187, 171, 155, 210, 199b, 199a, 188, 172, 156, 211, 200b, 200a, 189, 173, 157, 212, 201b, 201a, 190, 174, 158, 213, 202, 191, 175, 189, 262, 248, 234, 267, 263, 249, 255.
- Circunscripción IX, Sección C, Fracción IIIa.
- Circunscripción IX, Sección D, Manzanas 20, 21, 13, 14, 79, 80.
- Circunscripción IX, Sección D, Quintas 25, 26, Manzanas 26a, 26b, 26c, Quintas 22, 27, 23, 20, Manzana 26a, Fracción I, Quintas 18, 28, Manzanas 28a, 28b, Fracción III, Quintas 24, 21, 19, 17, 16, 15, 14, 13, 12, 11b, 11a, 10, 9, Manzana 9a, Quintas 6, 3, 1, 2.
- Circunscripción IX, Sección D, Fracción I, II.
- Circunscripción IX, Sección E, Quinta 41 Manzanas 41a, 41b, 41c; Quinta 38, Manzanas 38a, 38b, 38c; Quinta 35, Manzanas 35a, 35b, 35c; Quinta 32, Manzanas 32a, 32b, 32c; Quinta 29, Manzanas 29a, 29b, 29c; Quinta 42, Manzana 42a, 42b; Quintas 39, 36, 33, 30, Manzana 30b; Quinta 43, Manzanas 43a, 43b; Quinta 40, Fracción I y II; Quintas 37, 34, 31.
- Circunscripción IX, Sección E, Manzanas 52, 33, 98b, 98a, 100a, 99a, 117, 107, 100b, 99b, 118, 108, 100c, 99c, 180, 158, 181, 159, 182, 160, 183, 161a, 184, 161b, 185, 162, 186, 163, 52d, 52a, 51d, 51a, 52h, 52e, 52b, 51b, 52k, 52f, 52c, 51c.
- Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 1573, 1574, 1552.
- Circunscripción IX, Sección F, Quinta 3, Manzanas 3a, 3b, 3c, 3e, 3f, 3d, 3g, 3h.
- Circunscripción IX, Sección F, Quinta 4, Manzana 4d, 4e, 4b, 4f, 4c, 4a.
- Circunscripción IX, Sección F, Quinta 5, Fracción I.
- Circunscripción IX, Sección F, Quinta 5, Manzanas 5r, 5b, 5u, 5s, 5c, 5v, 5t, 5d, 5w, 5x, 5n, 5p.
- Circunscripción IX, Sección F, Manzanas 141, 142, 143, 144.
- Circunscripción IX, Sección H, Manzanas 45, 46, 47, 48, 49, 50, 6, 7, 10, 11, 12, 19, 20, 24, 25, 26, 30, 31, 32, 33, 34, 38, 39, 40, 41, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 78, 79, 80, 81, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 90, 91, 92, 93, 94, 95, Fracciones I, II, III.
- Circunscripción IX, Sección II, Quinta 1, Manzanas 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1h, 1j, 1k, 1m, 1n, 1p, 1r, 1s, 1t, 1u, 1y, 1w, 1x, 1y, 1z, 1aa, 1bb, 1cc, 1rr, 1ab, 1ac, 1ad, 1ac, 1af.
- Circunscripción IX, Sección II, Quinta 2, Manzana 2b.
- Circunscripción IX, Sección H, Quinta 3, Fracción I y II.
- Circunscripción IX, Sección H, Quinta 4a, Manzanas 4a, 4b, 4c, 4d, 4e, 4f, 4g, 4s, 4h, 4j, 4k, 4m, 4n, 4p, 4r, 4t.
- Circunscripción IX, Sección H, Quinta 4b, Manzanas 4a, 4b, 4c, 4d, 4e, 4f, 4g, 4h.
- Circunscripción IX, Sección Rural, 1400c, 1400m, 1400k, 1400g, 1381m, 1381r, 1381ac.
- Circunscripción IX, Sección J, Manzanas 20, 11, 30, 21, 12, 4, 31, 22, 13, 5, 32, 23, 14, 6, 1, 33, 24, 15, 7, 2, 34, 25, 16, 35, 26, 17, 8, 3, 36, 27, 18, 9, 37, 28, 19, 10, 40, 38, 60, 53, 41, 39, 61, 54, 62, 55, Fracción I y II.

M
ES



Autos: vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia.

t) ZONA Rb Residencial de baja densidad de Ing. Maschwitz

- 1) **Carácter:** zona residencial de baja densidad subzona existente de Ing. Maschwitz.
- 2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción IV, Sección A, Manzanas 25, 42, 34, 26, 17, 50, 43, 35, 27, 18, 11a, 51, 44, 36, 28, 19, 11, 52, 45, 37, 29, 20, 12, 6, 53, 46, 38, 30, 21, 13, 7, 47, 39, 31, 22, 14, 8, 2, 48, 40, 32, 23, 15, 9, 3, 49, 41, 33, 24, 16, 10, 4, 5, 1. Circunscripción IV, Sección B, Manzanas 130, 122, 114, 107, 99, 91, 92, 84, 77, 70, 131, 123, 115, 108, 100, 101, 93, 85, 78, 71, 64, 140, 132, 124, 116, 109, 102, 94, 86, 79, 72, 65, 141, 133, 125, 117, 118, 110, 103, 95, 87, 80, 73, 66, 60, 142, 134, 126, 127, 119, 111, 104, 96, 88, 81, 74, 67, 61, 143, 135, 136, 128, 120, 112, 105, 97, 89, 82, 75, 68, 62, 58, 144, 145, 137, 129, 121, 113, 106, 98, 90, 83, 76, 69, 63, 59, 57. Circunscripción IV, Sección C, Quinta 36. Circunscripción IV, Sección C, Quinta 37, Manzanas 37a, 37b, 37c. Circunscripción IV, Sección C, Quinta 38, Manzanas 38a, Fracción I, Circunscripción IV, Sección C, Quinta 39, Manzana 39a. Circunscripción IV, Sección C, Quinta 40, Manzanas 40a, 40b, 40c. Circunscripción IV, Sección C, Quinta 41, Manzanas 41a, 41b. Circunscripción IV, Sección C, Quinta 42. Circunscripción IV, Sección C, Quinta 43, Manzanas 43a, 43b, 43c. Circunscripción IV, Sección C, Quinta 44, Manzanas 44a, 44b. Circunscripción IV, Sección M, Manzanas 171, 172, 183, 184, 200, 201, 220, 221, 224, 204, 187, 175, 225, 205, 188, 176, 226, 206, 189, 177, 227, 207, 190, 228, 208, 191, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 147, 148, 149, 150, 151, 159, 160, 161, 162, 163. Circunscripción IV, Sección M, Fracción I. Circunscripción IV, Sección Rural, Parcelas 398, 402. Circunscripción IX, Sección H, Manzanas 1, 8, 15, 22. Circunscripción IX, Sección P, Manzanas 24, 25d, 26, 31b, 32, 3, 31c, 35a, 35b, 36a, 36b, 41c, 39a, 39b, 40a, 40b, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52a, 52b, 55, 56, 57a, b, 58, 59, 60a, 60b, 63a, 63b, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 73d, 62d, 105, 106, 107, 108, 86, 94, 87, 95, 88, 96, 89, 97, 90, 98, 91, 99, 92. Circunscripción IX, Sección P, Fracciones Ib, III. Circunscripción IX, Sección X, Manzanas 12, 13d, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 46, 47, 45, 44, 13. Circunscripción IX, Sección X, Fracciones XVIII, XI, XVII, X, XVI, IX. Circunscripción IX, Sección X, Parcelas 1451b, 1455b, 1439, 1440, 1442, 1443.

3) Tejido:

- F.O.S. 0.60
- F.O.T. 1.00
- Densidad neta 130 hab./ha
- Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros.
Superficie mínima: 300 m².
- Retiro obligatorio: $(L-20)/2$ siendo L el largo del terreno

4) **Usos:** vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia.

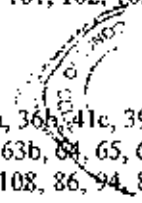
u) ZONA Rb7 Residencial de baja densidad de ensanche de Ing. Maschwitz

- 1) **Carácter:** zona residencial de baja densidad subzona de ensanche de Ing. Maschwitz.
- 2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción IV, Sección G parcelas 453ª, 453b, 453c, 453d, 410, 412, 413a, 414a y 414b.

3) Tejido:

- F.O.S. 0.60
- F.O.T. 1.00
- Densidad neta 130 hab./ha

Jorge Guillermo Spah
Subdirector
Boletín Oficial





13-26/09
En el 5to. Aniversario de la
Creación del Partido de Escobar 1950 - 2009

Densidad neta 350 hab./ha
Altura máxima 15 metros

r) ZONA Rb Residencial de baja densidad de Loma Verde

- 1) **Carácter:** zona residencial de baja densidad subzona existente de Loma Verde.
- 2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:
 Circunscripción XI, Sección E, Manzanas 1, 2, 3, 7, 8, 9, 10, 14.
 Circunscripción XI, Sección Rural, Parcelas 2641h, 2641s, 3631, 3632, 3633, 3634, 3635, 3636, 3637, 3638, 3639, 3640, 3641, 3642, 3643, 3644, 3645, 3646, 3647, 3648, 3649, 3650, 3651, 3652, 3653, 3654, 3666, 3667, 3668, 3669, 3670, 3671, 3672, 3673, 3674, 3675, 3676, 3677, 3678, 3679, 3680, 3681, 3586, 3587, 3588, 3589, 3590, 3591, 3592, 3593, 3594, 3596, 3597, 3598, 3599, 3600, 3601, 3602, 3603, 3604, 3605, 3606, 3607, 3608, 3609, 3610, 3611, 3612, 3613, 3614, 3615, 3616, 3617, 3618, 3619, 3620, 3621, 3622, 3623, 3624, 3625, 3626, 3627.
 Circunscripción XI, Sección F, Quintas 1, 2, 3, Manzanas 3a, 3c; Quintas 3, 4, 5, Manzanas 5b, Fracción I; Quintas 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, Manzanas 18a, 18c, Fracciones I y II; Quintas 19, 20, 21, Manzanas 21c, 21a, 21d, 21b; Quintas 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30.
 Circunscripción XI, Sección G, Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 12a, 12b, 13, 14, 15, 15a, 15b, 59, 60, 61, 47, 48, 49, 50, 37, 38, 25, 26, 27.
 Circunscripción XI, Sección G, Quintas 67, 68, 69, 70, 46, 47, 48, 49, 26, 27.
 Circunscripción XI, Sección G, Fracción XIII, XV, IV.
 Circunscripción XI, Sección Rural, 2609e, 2609f, 2609g, 2609h, 2609a, 2609b, 2609c, 2609d.
 Circunscripción XI, Sección K, Manzanas 86, 87, 88, 89, 114, 115, 116, 117, 142, 143, 144, 145.

3) **Tejido:**

F.O.S. 0.60

F.O.T. 1.00

Densidad neta 130 hab./ha

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros.

Superficie mínima: 300 m².

Retiro obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno

4) **Usos:** vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia.

5) **Observaciones:** se permitirán loteos cerrados y se deberá presentar proyectos de subdivisión con accesos controlados.

s) ZONA Rb6 Residencial de baja densidad de ensanche de Loma verde

- 1) **Carácter:** zona residencial de baja densidad subzona de ensanche de Loma Verde.
- 2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:
 Circunscripción XI, Sección E, parcelas 2641u, 2641v, 2641aaa, 2641bbb, 2641tl, 2641ss, 2641uu, 2641ab, 2641ag, 2641af, 2641kk, 2641mm, 2641ff, 2641jj, 2641rr, 2641pp, 2641ad y 2641ae.
 Circunscripción XI, Sección E, Quintas 6^a, 7^a, 8^a, 12, 13, 16, 17.
 Circunscripción XI, Sección K, Quintas 11, 15, 18, Parcelas 2871c, 2870^a, b, 2869c, d, f, g, h, m, k, 2770c, d, e, f, 2772^a, 2872b, 2872^a, 2805, 2774^a, 2806, 2774^a, 2775b, c, d, e, 2807, 2875b, c, 2874^a.
 Circunscripción XI, Sección Rural, Parcelas 2851, 2853, 2854, 2856, 2857, 2859a, 2859b, 2859c, 2859d, 2859e, 2859f, 2852d, 2852b, 2852c, 2855a, 2855b, 2850a, 2850b, 2849^a, b, c, d, e, f, g, h, j, k, m, n, p, r.
 Circunscripción XI, Sección T, Quintas 6a, 6b, Sección F, Parcela 2644.

3) **Tejido:**

F.O.S. 0.60

F.O.T. 1.00

Densidad neta 130 hab./ha

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros.

Superficie mínima: 300 m².

Retiro obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno

M
E



HONRABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDENCIA
FOLIO N° 149/02

Circunscripción IX, Sección X, Fracciones XV, XIV, XIII, XII, V, VI, VII, VIII, I, II, IVa, IVb, IIIa, IIIb.

Circunscripción IV, Sección Rural, Parcelas 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 424a, 423a, 421, 388, 425c, 425d, 425e, 425f, 425g, 425h, 425a, 425b, 420a, 420b, 420c, 420d, 422a, 422b, 422c, 422d, 422e, 422f, 422g, 422h, 387a, 387b, 387c, 387d, 387e, 387f, 387g, 387h, 387k, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 383a, 381b, 355c, 355b, 359, 360, 421c, 421b, 388°, 393°, 394d, 394c, 394b, 394°, 395a

Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 1431b, 1431c, 1431d, 1431h, 1431g, 1431n, 1431m, 1431p, 1431r, 1403d, 1403c, 3512, 3513, 3514, 3516, 3517, 1432e, p, 3484, 3485, 3486, 3487, 3488, 3497, 3487, 3489, 3499, 3498, 3505a, 3505b, 3505c, 3505d, 3505e, 3506a, 3506b, 3507, 3508, 3509, 3510, 3511, 3490, 3491, 3492, 3493, 3494, 1406a, 1392a, 1396a, 1392a, 1392b, 1392c, 1392t, 1392e, 1392h, 1364b, 1347c, 1357, 1363c, b, 1365, 1358, 1348, 1359a, 1359b, 1343x, 1343aa, 3547a, 3553, 3548, 3549, 3550, 3551, 3552, 1343bb, 1343cc, 1343dd, 1343ee, 1390b, 3554, 3555, 3556, 3557, 3559, 3560, 3561, 3562, 3563, 3564, 3565, 3566, 3567, 3568, 3569, 3570, 3571, 3572, 1344, 1343rr, 1343ss, 3573, 3574, 3576, 3577, 3578, 1343, 1343c, 1343y, 1390c.

• **MATHEU**

Circunscripción XI, Sección S, Fracciones I y II.

Circunscripción XI, Sección Rural, Parcelas 2930a, 2929pp, 2929rr, 2929ss, 2929dd, 2929mm, 2929nn, 2949e, 2949°: El sector frentista de la parcela 2924c a las calles España, Uruguay y Salta podrá tomar el carácter de Rb

Circunscripción XI, Sección Rural, Parcela 2951b.

• **MAQUINISTA SAVIO**

Circunscripción IX, Sección S, Fracción Ia, Ib, Manzanas 7, 8, 9, 18, 19, 33, 34, 35, 79, 91, 103, 104.

Circunscripción IX, Sección N, Quintas 56, 57, 58, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 51, 52, Manzanas 52a, 52b, Quintas 53, 54, 55.

• **LOMA VERDE**

Circunscripción XI, Sección E, Quintas 6b, 7b, 8b, 9, 10, 11, 1, Manzana 1f; Quinta 2, Manzana 2h; Quinta 3, Manzana 3a.

Circunscripción XI, Sección F, Quintas 16 y 19.

Circunscripción XI, Sección T, Fracción II.

Circunscripción XI, Sección X, Quintas 1, 2.

Circunscripción XI, Sección Rural, 2864a, 2864b.

Circunscripción XI, Sección Rural, Parcelas , 2862, 2846a, 2846b, 2760b, 2761a, 2761b, 2762a, 2863d, 2944a, 2944c, 2944d, 2944e, 2944f, 2944g, 2944h, 2944j, 2944k, 2944m, 2944n, 2944p, 2944r, 2944s, 2944t, 2944u, 2944z, 2944zz, 2944w, 2944x, 2944y, 2845j, 2945k, 2945u, 2945v, 2945w, 2945b, 2945s, 2945t, 2945d, 2945e, 2945f, 2945g, 2945h, 2776a, 2776b, 2777a, 2777b, 2879, 2880, 2881, 2927d, 2927e, 2927h, 2927s, 2946, 2947.

Circunscripción XI, Sección Rural, Parcelas 2869c, 2869d, 2869m, 2770a, 2770d, 2770e, 2770f.

Circunscripción XI, Sección Rural, Parcelas 2700, 2701, 2702, 2703.

ZONA BARRIO RESIDENCIAL EL CAZADOR

• **BELEN DE ESCOBAR**

Circunscripción XII, Sección D, Quintas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123.

Circunscripción XII, Sección D, Fracciones I, II, III, IV.

Circunscripción XII, Sección V, Manzanas 2, 3, 4, 5, 6, 7, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 62, 63, 64, 65, 66, 67.

3) Tejido:

F.O.S. 0.35

F.O.T. 0.50

Densidad neta 60 hab./ha

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 20 metros.

Superficie mínima: 1000 m².

Jorge Guillermo Spahn
Subdirector
Relación Oficial





2741

Creación del Partido de Escobar, 1959 - 2009

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros.

Superficie mínima: 300 m².

Retiro obligatorio: (1-20)2 siendo 1 el largo del terreno

4) Usos: vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos compatibles con la residencia.

4.2.2. ÁREA COMPLEMENTARIA

4.2.2.1. RESIDENCIAL

a) Rest: Zona Residencial Extraurbana

Carácter: es la zona de tejido residencial extraurbano

1) Delimitación: Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:

BELEN DE ESCOBAR

Circunscripción XII, Sección S, Quintas 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 16, 17, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29.

Circunscripción XII, Sección Rural, 2952s, 2952g, 2952h.

Circunscripción XII, Sección D, Quintas 45, 43, 42, 38, 39, 46, 44, 40, 41, 47, 48.

Circunscripción XII, Sección Rural, Parcelas 3048, 3050, 3051.

Circunscripción XII, Sección Rural, Parcelas 3069, 3070, 3071a, 3073a, 3074, 3075, 3076, 3077, 3136, 3137, 3138, 3139, 3141, 3142, 3202, 3203.

Circunscripción XII, Sección Rural, Fracción I.

Circunscripción XII, Sección Rural, Parcela 3205.

Circunscripción XII, Sección Rural, Parcelas 3082a, 3082c, 3082d.

Sección 1º de Islas, Fracciones 76a, 76b, 76c, 76d, 76f, 76g, 76h, 76k, 76m.

Circunscripción XII, Sección Rural, Parcelas 3320g, 3321, 3322, 3395, 3396.

• GARIN

Circunscripción IX, Sección E, Manzanas 4, 5, 6, 7, 8, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 45, 46, 47, 48, 70, 76, 77, 90, 92, 93, 94, 95, 96, 97, Fracciones I, II, III, IV, V.

Circunscripción IX, Sección Z, Manzana 149.

Circunscripción IX, Sección Rural, Fracción I, Parcela 1a.

Circunscripción IX, Sección S, Parcelas 1584t, 1584s, 1584m; 1518x.

Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 1600, 1603a, 98º, 98b, 1611º, 1611c, 1543b.

Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 1518f, 1518ab, 1518ac, 1518j, 1518k, 1518s, 1518t, 1518u, 1518v, 1538b, 1572a, 1572b, 1596a, 1596b, 1609, 1610, 1611a, 1614d, Circunscripción IX, Sección V, Fracción VI;

• INGENIERO MASCHWITZ

Circunscripción IV, Sección C, 34, 35, 31, 32, 28, 29, 25, 26, 22, 23, 20, 18, 16, 14, 12, 9, 6, 4, 2, 1, 3, 5, 8, 11, 7, 10, 13, 15, 17, 19, 21, 24, 27, 30, 33.

Circunscripción IV, Sección F, Quintas 1, 2, 3, 4, 6, 5, 7.

Circunscripción IV, Sección H, Fracción I.

Circunscripción IV, Sección K, Manzanas 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 y 34.

Circunscripción IX, Sección T, Manzanas 1, 2, 4, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 19, 22, 15a, 15b, 16a, 16b, 17a, 17b, 18a, 18b.

Circunscripción IX, Sección T, Quintas 7, 8, 9, 11, 12, 13, 23, 26

Circunscripción IX, Sección T, Fracciones I, II.

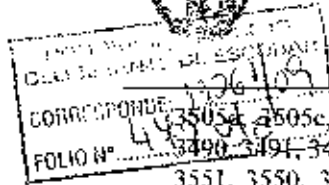
Circunscripción IX, Sección X, Manzanas 73, 74, 75, 76, 77, 78b, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 34, 35, 36, 37, 31, 32, 29, 5.

M
G



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

En el 50º Aniversario de la
Creación del Partido de Escobar, 1959 - 2009



3505a, 3505c, 3505b, 3505a, 3506a, 3506b, 3498, 3489, 3496, 3507, 3508, 3509, 3510, 3511, 3490, 3491, 3492, 3493, 3494, 1390b, 1343ee, 1343dd, 1343cc, 1343bb, 1343y, 1343p, 3553, 3552, 3551, 3550, 3575, 3573, 3570a, 3570b, 3570c, 3571a, 3572, 1343hh, 3564, 3565, 3566, 3567, 3569b, 3569a, 3568, 3562, 3563, 3560, 3561a, 3554, 3555, 3556, 3557a, 1343z, 1343x, 1353ac, 3578, 1394a, 1364a, 1360, 1362a, 1362b, 1356, 1355, 1351a, 1350, 1364b, 1365a, 1363c, 1363a, 1357, 1353b, 1345a, 1358a, 1358d, 1358e, 1358f, 1346a, 1406g, 1406w, 1406h, 1406k, 1406m, 1406n, 1406p, 1406r, 1406s, 1392a, 1392b, 1392c, 1392p, 1392n, 1392e, 1392h, 1396e, 1396b, 1403f, 1403c.

♦ **MAQUINISTA SAVIO**

Circunscripción IX, Sección BB, Manzanas 9, 11, 12, 13, 22, 33, 34, 38, 39, 40, 49, 50, 56, 57, 58, 59, 60, 79, 80, 81, 82.

Circunscripción IX, Sección N, Manzanas 46, 47, 49, 50.

Circunscripción IX, Sección N, Quintas 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 81, 82, 58, 69, 70, 91, 92.

Circunscripción IX, Sección BB, Fracciones I, II, III, IV.

Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 1524a, 1525a, 1525c, 1527a, 1527b.

3) **Tejido:**

F.O.S. 0.35

F.O.T. 0.50

Densidad neta 60 hab./ha

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 20 metros.

Superficie mínima: 1000 m².

Altura máxima edificable: 9 metros

Retiros laterales a cada lado de los ejes medianeros: 10% del ancho del lote, como máximo 2 metros

Retiro de fondo: 5 metros

Retiro de frente: 5 metros

4) **Usos: vivienda unifamiliar**

5) **Observaciones:**

El uso exclusivo de la zona será **VIVIENDAS UNIFAMILIARES** y sólo se permitirá la construcción de una vivienda por parcela, salvo que se trate de una urbanización especial, además de las restricciones y limitaciones establecidas para la zona delimitada en el artículo 14 y 15 de la presente. Prohíbese la instalación de nuevas explotaciones comerciales, de cualquier tipo, en toda la extensión que delimita la presente Ordenanza, salvo las existentes a la fecha de entrada en vigencia de ésta.

Las habilitaciones otorgadas con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente no serán alteradas, siempre que se respete el destino para el cual fueron habilitadas originalmente; caso contrario, caducarán y el uso del inmueble deberá ajustarse a lo dispuesto en la presente reglamentación.

Como consecuencia de lo expresado en los artículos anteriores, queda absolutamente prohibido habilitar o autorizar toda construcción destinada a establecer industrias, talleres, depósitos, criaderos de animales, tambos, restaurantes, confiterías bailables, salones de fiesta, hosterías, hoteles, funerarias, cualquier tipo de comercio minorista o mayorista, como así también los destinados a actividades con fines de lucro, deportivas o no, templos, actividades culturales.

Características edilicias: El criterio del artículo anterior se aplicará también a las construcciones existentes.

Jorge Guillermo Spahr
Subdirector
Boletín Oficial



COMISION CONSULTORA DEL REGISTRO Y BOLETIN OFICIAL



1326/108
10/2

2741

En el 50° Aniversario de la
Creación del Partido de Escobar, 1959 - 2009

43/10

4) Usos: vivienda unifamiliar, casa de te, restaurant.
b) Rest: Zona Residencial Extraurbana de ensanche del Barrio El Cazador

1) Carácter: Zona Residencial Extraurbana de ensanche del Barrio El Cazador

2) Delimitación: Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:

Circunscripción XII, Sección J: 2957^a, 2957c, 2958b, 2958c, 2972, 2960, 2959, 2973, 2974z, 2974u, 2974v, 2974w, 2974x, 2974y, 2974b, 2974k, 2974c, 2974d, 2974e, 2974f, 2974g, 2974h, 2974i, 2974s, 2974ñ, 2974n, 2974m, Fracción II, III, 2962, 2963, 2964, 2965, 2966^a, 2967^a, VI, 2968^a, 2978, 2979, 2980, 2981, 2982^a, 2982c, 2982b, 2983b, 2983t, 2983s, 2985b, 2983j, 2983c, 2983d, 2983k, 2983r, 2983p, 2983n; Sección I: Fracción IV, V, Circunscripción XII, Sección Rural 2953c, 2954b, 2954e, 2954d, 2954c, 2954f.

3) Tejido:

F.O.S. 0.35

F.O.T. 0.50

Densidad neta 60 hab./ha

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 20 metros.

Superficie mínima: 1000 m².

Altura máxima edificable: 12 metros

Retiros laterales a cada lado de los ejes medianeros: 3 metros.

Retiro de fondo: 5 metros

Retiro de frente: 5 metros

Superficie mínima edificable: 40 m²

Se prohíbe toda construcción precaria y techos de chapa de cartón. Las características constructivas serán las propias de la zona residencial, con edificación tradicional de mampostería con la intervención de otros materiales como por ejemplo cubierta de chapas de cinc, tejas, paja paraguaya, madera, losa.

Los cercos en la línea municipal serán del tipo cerco vivo con plantas o rejas artísticas, no permitiéndose cerco ciego de mampostería, piedra, hormigón etc.

4) Usos: vivienda unifamiliar.

e) Rest: Zona Residencial Exclusiva I

1) Carácter: zona de casaquintas de fin de semana en proceso de transformación en residencias permanentes

2) Delimitación: Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:

• INGENIERO MASCHWITZ

Circunscripción IX, Sección X, Fracciones I, II, IIIa, IIIb, IVa, IVb, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII.

Circunscripción IX, Sección X, Quintas 2, 3.

Circunscripción IX, Sección X, Manzanas 38, 39, 40, 41, 42, 43, 73, 74, 75, 76, 77, 78a, 78b, 79, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 34, 35, 36, 37, 29, 31, 32, 5.

Circunscripción IX, Sección P, Quintas 8, 7, 2, 1, 5, 4, 3, 6.

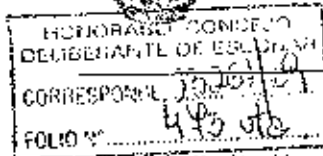
Circunscripción IX, Sección P, Manzanas 74a, 74b, 74c, 73a, 73b, 73c, 41a, 41b, 38c, 30b, 30c, 31c, 29a.

Circunscripción IX, Sección T, Quintas 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 25b, 25a, 27, 24, 26, 23.

Circunscripción IX, Sección T, Manzanas 22, 19.

Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 1491, 1456, 1431af, 1431ag, 1431g, 1431ac, 1431ad, 1431s, 1431t, 1431ab, 1431u, 1431z, 1431x, 1431w, 1431v, 1431ak, 1431am, 3512, 3513b, 3513c, 3513d, 3513e, 3514a, 3516, 3517, 1432a, 1432f, 3484, 3485, 3486, 3487, 3488, 3495, 3497, 3505c,

[Firma manuscrita]



2) Delimitación: Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:

• **INGENIERO MASCHWITZ**

Circunscripción IV, Sección C, Quintas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35.

3) Tejido:

F.O.S. 0.35

F.O.T. 0.50

Densidad neta 60 hab./ha

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 20 metros.

Superficie mínima: 600 m².

4) Usos: vivienda unifamiliar, casa de te, restaurant.

e) Rec: Zona de Club de Campo

1) Carácter: zona residencial de grandes proporciones de espacios verdes con equipamiento recreativo y deportivo

2) Delimitación: Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:

• **BELEN DE ESCOBAR**

Circunscripción XII, Sección Rural, Parcelas 179a, 2952p.

Circunscripción XII, Sección Rural, Parcelas 3392a, 3318c, 3320a, 3265, 3275, 3293a, 3292d, 3292e, 3292, 3392b, 3392c, 3391e, 3391g, 3391d, 3391a, 3391c, 3320g, 3321, 3322, 3395, 3396, 3266, 3267c, 3267h, 3267m, 3267g, 3267b, 3267h, 3267k, 3268, 3269, 3270, 3271, 3272e, 3272b, 3272c, 3272f, 3272g, 3272h, 3272j, 3272k, 3292, 3291e, 3291d, 2968a.

Circunscripción XII, Sección R, Quinta 10.

Circunscripción XII, Sección Rural 3451e, 3451f, 3451b, 3451c, 3451g, 3434, 3435e, 3435f, 3435c, 3435d, 3436, 3437, 3438, 3392b y 3392c.

Circunscripción XI, Sección Rural, Parcelas 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605^k, 2606, 2607^a, 2608^a, 2608b.

• **GARIN**

Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 1569a, 1570c, 1571d, 1570e, 1570f, 1600, 1601, 1602, 1602a, 1602b, 1603^a- 1600b Miraflores, 1602f

• **INGENIERO MASCHWITZ**

Circunscripción IV, Sección M, Fracciones II y III.

Circunscripción IV, Sección Rural, Parcelas 340b, 340c, 350a, 346a.

Circunscripción IV, Sección Rural, Parcelas 339a, 324, 325, 332.

• **MATHEU**

Circunscripción XI, Sección Rural 2939b, 2939c, 2942s, 2756, 2757, 2758, 2759, 2951b.

3) Tejido:

F.O.S. 0.35

F.O.T. 0.50

Densidad neta 60 hab./ha

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 20 metros.

Superficie mínima: 600 m².

4) Usos: vivienda unifamiliar, multifamiliar.

5) Observaciones: se permitirá vivienda multifamiliar una vez dotada de servicios la parcela

4.2.2.2. DESARROLLO EXTRAURBANO

a) Del: al Oeste de Loma Verde

1) Carácter: Área Complementaria de Loma Verde

2) Delimitación: Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción XI,

Jorge Guillermo Sparo,
Subdirector
Boletín Oficial



2741

400

a) Las construcciones de viviendas y sus anexos deberán ser de primera calidad. En consecuencia, se prohíbe la construcción de todo tipo de vivienda de carácter precario y techos de chapa de cartón asfáltico.

Los casos de tipologías que utilizan modernos sistemas constructivos deberán contar con la aprobación de la oficina de Obras Particulares de la Municipalidad de Escobar para su construcción.

b) No podrán construirse tinglados tipo parabólicos, para ningún uso, ni garajes, ni depósitos, ni techado de canchas.

c) Los obradores utilizados para obras nuevas o reformas deberán respetar los retiros a todos los ejes.

d) Los horarios de trabajo serán los corrientes, excepto los días sábados que estará prohibido producir ruidos molestos después del mediodía, y los domingos estará totalmente prohibido.

e) Sobre los retiros obligatorios, podrán avanzar hogares y aleros de hasta 0,60 m. como máximo, en planta baja y todas las plantas por encima de ella.

f) En el plano de obra deberá presentarse un relevamiento de la forestación existente en el predio, indicando especie, altura. En caso de tener que extraer alguna de las especies, se deberá especificar en qué lugar se pretende plantar la que la reemplaza. El permiso de extracción será otorgado por el municipio luego de analizar el estado de la especie.

g) No se admite la construcción de viviendas multifamiliares en bloques continuos.

h) Los sobrantes de obra así como chapas, escombros, etc., no podrán depositarse en la vía pública, siendo responsabilidad del propietario su deposición final.

i) El agua de las piletas de natación no podrá arrojarse a la vía pública, siendo obligatoria la construcción de un pozo absorbente exclusivamente para ella.

j) Todos los inmuebles, incluidos los baldíos, deberán mantenerse cercados con alambrados, cercos vivos, rejas, etc., que no excedan los 2,50 metros de altura.

k) Los lotes baldíos, sus veredas y banquetas, deberán mantenerse limpios, libres de malezas y basura; como así también las veredas y banquetas. En los casos en que no se cumpla con esta obligación, el municipio intimará a los titulares de dominio a efectuar los trabajos en un plazo perentorio, bajo apercibimiento de realizar las tareas necesarias a este fin, a costa de los titulares de dominio.

l) Prohíbese realizar cualquier tipo de publicidad estática, mediante la ubicación de carteles u otros medios similares, en lugares públicos como calles, veredas, banquetas, plazas, columnas, postes, etc., excepto si están aprobados por Vialidad Provincial en cuanto a color, formato y todo requisito de ese organismo.

Únicamente será permitido el anuncio de venta, subasta u ofrecimiento de locaciones de un determinado inmueble de la zona, y carteles de identificación de determinados barrios, del tipo informativo, y cumpliendo con las ordenanzas en vigencia.

Las inmobiliarias ya instaladas y habilitadas en la zona sólo podrán ubicar en la vía pública un cartel que las individualice, cuya superficie total no supere los 3,00 m².

m) Queda totalmente prohibido acampar e instalar carpas.

n) El D.E. podrá autorizar subdivisiones para urbanizaciones especiales en las parcelas designadas catastralmente como: Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 1524a, 1524b, 1525, 1526, 1527a, 1527b, 1431b, 1431c, 1431k, 1431m, 1431n, 1431p, sujetas a las siguientes condiciones:

1) La fracción a subdividir deberá superar una superficie de una hectárea.

2) Deberán ceder al uso público las calles que aseguren la continuidad de la trama urbana existente.

3) Se podrán construir viviendas agrupadas respetando la densidad máxima, FOS, FOT, con una altura máxima de 9 metros.

4) En todos los casos, deberá preservarse la arboleda existente.

d) Re2: Zona Residencial Exclusiva 2

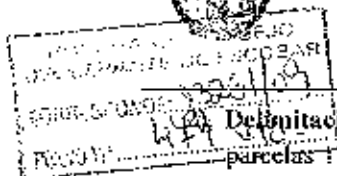
1) Carácter: zona de casaquintas de fin de semana en proceso de transformación en residencias permanentes

M
GA



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

En el 50º Aniversario de la
Creación del Partido de Escobar, 1959 - 2009



Delimitación: Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción IV, parcelas 179d, 179e, 179f, 179g, 179h, 179k, 179m, 179n, 179p, 179r, 179s, 179t, 179u, 179v, 179w, 179x, 179y, 179z, 179ab, 179ac, 179bp, 179bn, 179bm, 179bk, 179bh, 179bg, 179bf, 179be, 179bd, 179bc, 179ba, 179az, 179ay, 179ax, 179aw, 179av, 179au, 179at, 179as, 179ar, 179ap, 179an, 179am, 179ak, 179ah, 179ca, 179bz, 179by, 179bx, 179bw, 179bv, 179bu, 179bt, 179ag, 179cb, 179cd, 179ch, 179cg, 179bs, 179af, 179ce, 179ed, 179br, 179ac y 179ad. Circunscripción XII, Sección Rural, Parcela 2952h.

- 3) **Subdivisión:** Las subdivisiones deberán cumplir con el Capítulo 3 del Presente Texto Ordenado de Zonificación.
- 4) **Tejido:** En cada caso en particular se deberá presentar un Plan de Sector y una propuesta normativa con los indicadores Urbanísticos a aplicar, debiendo encuadrarse en lo establecido con la Ley 8912.
- 5) **Usos:** Residencial, administrativo, Comercial y análogos a definir en el Plan de Sector.
- 6) **Observaciones:** La Zona De3 ha presentado el Plan de Sector correspondiente para esta zona, con la Propuesta Normativa que se detalla en el Capítulo 6. Normas Especiales de los Planes de Sector.

d) De4: al Este de la Ruta Provincial N° 25

- 1) **Carácter:** Área Complementaria al Este de la Ruta Provincial N°25

- 2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:

Circunscripción IV: Parcela 179b; Circunscripción XII, Parcelas: 2986 a, 2986b, 3008, 3031, 3135 a, 3135b, 3201 a, 3201 b, 3201 c, 3201 d, 3201 e, 3201 f, 3201 g, 3049 a, 3049 b, 3049 c, 3068 a, 3068 b, 3068 c, 3068 d, 3068 e, 3134, 3046, 3047, 3048, 3140, Qta. 4 y 5, 1338, F1-P1, F1-P2, F1-P3, F1-P4, F1-P8, F1-P9, F1-L5a, F1-L5b, F1-L5c, F1-L5d, F1-L5e, F1-L5f, F1-L5g, F1-P6, 3203, 3204, 3205, 179c, Parcelas 2952r, 2952v, Parcelas 2971b, 2985c, Parcelas: 3030c, 3121a, 3120b, 3122b, 3122c, 3122d, 3124c, 3124b, 3126, 3127, 3128a, 3128b, 3007, 3062, 3063, 3064, 3065, 3066 a, 3067, 3030b, 3044e, 3044f, 3044h y 3045 a.

- 3) **Subdivisión:** Las subdivisiones deberán cumplir con el Capítulo 3 del Presente Texto Ordenado de Zonificación.
- 4) **Tejido:** En cada caso en particular se deberá presentar un Plan de Sector y una propuesta normativa con los indicadores Urbanísticos a aplicar, debiendo encuadrarse en lo establecido con la Ley 8912.
- 5) **Usos:** Residencial, administrativo, Comercial, análogos y otros usos a definir en el Plan de Sector.
- 6) **Observaciones:** La Zona De4 ha presentado el Plan de Sector correspondiente para esta zona, con la Propuesta Normativa que se detalla en el Capítulo 6. Normas Especiales de los Planes de Sector

e) De5: al Sur de Belén de Escobar

- 1) **Carácter:** Área Complementaria al Sur de Belén de Escobar

Jorge Guillermo Spahr
Subdirector
Boletín Oficial





2741

478

Creación del Partido de Escobar, 1959 - 2009

parcela 2927mm, 2927kk, 2927hh, 2927nn, 2927pp, 2927rr, 2927ss, 2927tt, 2927uu, 2927aaa, 2927vv, 2927ww, 2927xx, 2927yy, 2927zz, 2927ff, 2927gce, 2927ggg, 2927hhh, 2927ddd, 2927eee, 2927bbb, 2863b, 2871a, 2871b, 2871e, 2871f, 2871g, 2871h, 2871k, 2871c, 2870a, 2870b, 2872a, 2872b, 2869f, 2869g, 2869h, 2869k, 2772a, 2774a, 2805, 2806, 2775b, 2775c, 2775d, 2775e, 2807, 2875b, 2874a, 2875c, 2877, 2878a, 2878b, 2878c, 2692c, 2692d, 2692e, 2693a, 2696b, 2694a, 2695a, 2692f, 2692g, 2692h, 2692j, 2692k, 2692m, 2692n, 2692p, 2692r, 2692s, 2692t, 2692u, 2692v, 2692w, 2692x, 2692y, 2692z, 2692aa, 2692bb, 2692cc, 2692dd, 2692ee, 2692ff, 2692gg, 2692hh, 2692jj, 2692kk, 2692mm, 2692nn, 2692pp, 2692rr y sección K, quintas 11, 15 y 18, sección E, quintas 21, 22, 32, 33 y 38, parcelas 2927i, 2927u, 2927v, 2927w, 2927x, 2927y, 2927g, 2927ff, 2927ee, 2927dd, 2885, 2882a, 2882b, 2883, 2886, 2887, 2884d, 2884c, 2777b, 2779, 2780, 2707n, 2707j, 2707i, 2708, 2712, 2713, sección F, fracción I y II, quintas 31, 32, 33, 39, 34, 35, 36, 37, 38, 40 y 41, sección X, quintas 8, 11 y 13.

3) **Tejido:** Las subdivisiones deberán cumplir con el Capítulo 3 del Presente Texto Ordenado de Zonificación. En cada caso en particular se deberá presentar un Plan de Sector y una propuesta normativa con los indicadores Urbanísticos a aplicar, debiendo encuadrarse en lo establecido con la Ley 8912.

4) **Usos:** Residencial, administrativo, Comercial y análogos a definir en el Plan de Sector.

b) **De2:** al Norte de Belén de Escobar

1) **Carácter:** Área Complementaria al Norte de Belén de Escobar

2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción XII parcela 3393b, 3396, 3395, 3394, 5597b, 3397c, 3998a, 3999a, 3400, 3401, 3402, 3403, 3405, 3406, 3326c, 3346f, 3346g, 3346d, 3346e, 3346b, 3347, 3348, 3324c, 3324k, 3324n, 3324m, 3342f, 3324b, 3324r, 3324s, 3328a, 3328b, 3328c, 3328d, 3328e, 3325c, 3327a, 3326a, 3325a, 3325b, 3299, 3300, 3301d, 3301b, 3302, 3303, 3304, 3305, 3306, 3307, 3308, 3309, 3310, 3311a, 3311b, 3311c, 3311d, 3312, 3276a, 3277a, 3277b, 3278, 3279a, 3279b, 3280a, 3281, 3282, 3283a, 3283b, 3284b, 3284c, 3284d, 3285a, 3285b, 3286a, 3287a, 3288b, 3288c, 3288e, 3242, 3243, 3244a, 3244b, 3245g, 3245b, 3245c, 3245d, 3245f, 3246b, 3250b, 3253e, 3253d, 3252, 3251, III y IV, 3207a, 3207b, 3207c, 3207d, 3208a, 3208b, 3209, 3210, 3211a, 3211b, 3212, 3213, 3214a, 3215a, 3216a, 3217a, 3218b, 3219c, 3220c, 3220b, 3220d, 3223, 3222, 3158, 3147d, 3164a, 3165, 3167, 3147c, II, III y IV (La Providencia), 3147a, 3144c, 3144d, 3144e, 3152, 3150, 3153, 3151, I, IV Y V (Schönstaat), 3144b, 3168a, 3156b, 3169b, 3170b, 3171, 3174, 3172, 3173, 3175a, 3175b, 3175c, 3175d, 3176 y I.

3) **Subdivisión:** Las subdivisiones deberán cumplir con el Capítulo 3 del Presente Texto Ordenado de Zonificación

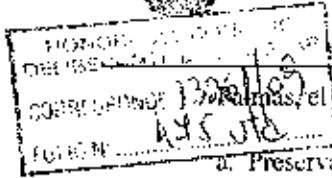
4) **Tejido:** Las subdivisiones deberán cumplir con el Capítulo 3 del Presente Texto Ordenado de Zonificación. En cada caso en particular se deberá presentar un Plan de Sector y una propuesta normativa con los indicadores Urbanísticos a aplicar, debiendo encuadrarse en lo establecido con la Ley 8912 como valores máximos.

5) **Usos:** Residencial, administrativo, Comercial y análogos a definir en el Plan de Sector.

c) **De3:** al Este de El Cazador

1) **Carácter:** Área Complementaria al Este de El Cazador

M
CP



Además, el límite Oeste del Municipio y el Río Luján serán las siguientes:

- a. Preservación de los valores paisajísticos y ambientales.
- b. Previsión de las reservas de tierra para la localización dentro del área identificada, de los servicios y equipamientos previstos en el Artículo 56º del Decreto Ley 8912/77.
- c. Las provisiones hidráulicas establecidas en el Capítulo 5 del presente Texto Ordenado de Zonificación.
- d. Cesión de los terrenos destinados a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con el alcance establecido para los mismos en la Ley 8912/77.
- e. Las cesiones requeridas en concepto de espacios verdes, deberán localizarse dentro del sector delimitado en el artículo presente artículo.
- f. Construcción de las necesarias conexiones de redes viales, que garanticen el acceso vehicular desde Panamericana, Ramal Escobar al área a desarrollar, además de la red vial completa de la zona de actuación.
- g. Lote mínimo para subdivisión: 600m2.
- h. Previsión de las redes de abastecimiento de agua y energía eléctrica, saneamiento, alumbrado público y demás servicios que en su caso, se prevengan.
- i. Previsión para la ejecución del equipamiento adecuado a las dimensiones y finalidad de la actuación, que, tratándose de uso residencial, consistirán como mínimo en la creación de espacios verdes públicos, incluidas la plantación de arbolado y jardinería en ellos y en las redes viales, si se previera, y en la construcción de centros educativos, deportivos, administrativos y comerciales.

Jorge Guzmán Spahn
Subdirector
Boletín Oficial

a) **Er1: Zona ribereña 1**

- 1) **Carácter:** Zona Ribereña
- 2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación.
- 3) **Subdivisión:** Las subdivisiones deberán cumplir con el Capítulo 3 del Presente Texto Ordenado de Zonificación, salvo lo especificado en Obligaciones para las áreas de Desarrollo Extraurbano con Normas Particularizadas.
- 4) **Tejido:** En cada caso en particular se deberá presentar un Plan de Sector y una propuesta normativa con los indicadores Urbanísticos a aplicar, debiendo reducir como mínimo un 20% los valores máximos establecidos en la Ley 8912
- 5) **Usos:** Residencial, Comercial, administrativo y análogos y otros usos a definir en el Plan de Sector.

b) **Er2: Zona ribereña 2 .**

- 1) **Carácter:** Zona Ribereña
- 2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación.
- 3) **Subdivisión:** Las subdivisiones deberán cumplir con el Capítulo 3 del Presente Texto Ordenado de Zonificación, salvo lo especificado en Obligaciones para las áreas de de Desarrollo





2741

Creación del Partido de Escobar, 1959 - 2009

479

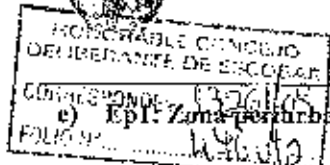
- 2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción XII, Sección Rural, Parcelas 2139b, 3128c, 3129b, 3130ª, 3131. Fracción IV, 2985ª, 2985b, 3004a, 2984n, 2984w, 2984x, 2984h, 2984ª, 2984b, 3005, 3006, 3003b, 2971f, 2971g, 2971k, 3004ab, 3004ac, 3004ad, 3004ae, 3027ª, 3027c, 3027d, 3027e, 3027f, 3027g, 3026e, 3026f, 3028ª, 3028c, 3028d, 3029, 3042ª, 3043ª, 3043b, 3043c, 3043d, 3044ª, 3044g, 3058ª, 3058b, 3058d, 3058e, 3060, 3061b, 3061c, 3061d, 3061h, 3061ª, 3061f, quintas 4 y 16, 3119ª, 3119b, 3119c, 3119g, 3119h, 3119j, 3119k, 3119l, 3119m, 3119n, 3119p, 3119r, 3119 s, 3119d, 3050, 3051, 3069, 3070, 3071, 3050, 3051, 3069, 3070, 3071ª, 3073ª, 3076, 3077, 3236, 3137, 3138, 3139ª, 3142ª, 3202, 3291ª, 3291b, 3259ª, 3257, 3256ª, 3258ª, 3258c, 3260ª, 3261, 3262, 3264.
- 3) **Subdivisión:** Las subdivisiones deberán cumplir con el Capítulo 3 del Presente Texto Ordenado de Zonificación.
- 4) **Tejido:** En cada caso en particular se deberá presentar un Plan de Sector y una propuesta normativa con los indicadores Urbanísticos a aplicar, debiendo encuadrarse en lo establecido con la Ley 8912.
- 5) **Usos:** Residencial, administrativo, Comercial y análogos a definir en el Plan de Sector.

De6: Al Este de Ingeniero Maschwitz

- 1) **Carácter:** Área Complementaria de desarrollo extraurbano al Este de Ingeniero Maschwitz
- 2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción IV, sección L, fracciones I, II y III, quintas 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 y 31, circunscripción IV, parcelas 326b, 327a, 333ª, 280b, 280c, 280d, 280e, 282, 283, 284, 285ª, 285b, 285c, 286ª, 286b, 286c, 287ª, 287b, 288, 289, 266, 267, 268, 269, 270, 260, 261, 262, 263, 264, 254, 255, 256, 245, 244, 243, 257, 246, 180ª, 190, 193, 195, 196, 234, 235, 236, 341, 344, 347, 357, 356a, 356b, 389a, 389b, 337a, 337b, 331, 322b, 323b, 323c, 333b, 191a, 191b, 191c, 191d, 191e, 191f, 191h, 191j, 191k, 191m, 191n, 191p, 191r, 191s, 191t, 191u, 191v, 191w, 191y, 191z, 191aa, 191bb, 192ª, 192b, 192c, 192d, 192e, 192f, 192g, 192h, 192j, 192k, 192m, 192n, 192p, 192r, 197a, 197b, 197c, 197d, 197e, 197f, 197g, 197h, 197j, 197k, 197m, 197n, 197p, 197r, 199a, 199b, 199c, 199d, 199e, 199f, 199h, 199j, 199k, 199m, 199n, 199p, 198, sección M, fracción IV, circunscripción IV, parcelas 415ª, 329ª, 348, 348ª, 334b y 334ª.
- 3) **Subdivisión:** Las subdivisiones deberán cumplir con el Capítulo 3 del Presente Texto Ordenado de Zonificación
- 4) **Tejido:** En cada caso en particular se deberá presentar un Plan de Sector y una propuesta normativa con los indicadores Urbanísticos a aplicar, debiendo encuadrarse en lo establecido con la Ley 8912.
- 5) **Usos:** Residencial, administrativo, Comercial y análogos a definir en el Plan de Sector.

4.2.2.3. DESARROLLO EXTRAURBANO CON NORMAS PARTICULARIZADAS

- 1) **Delimitación general:** Polígono delimitado por el Canal Arias, el Paraná de las Palmas, el límite Oeste del Municipio y el Río Luján
- 2) **Obligaciones:** Las obligaciones que deben asumir los patrocinadores de proyectos, para los desarrollos que se propongan en el área delimitada por el Canal Arias, el Paraná de las




- 1) **Carácter:** Zona Ribereña
- 2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación.
- 3) **Subdivisión:** Las subdivisiones deberán cumplir con el Capítulo 3 del Presente Texto Ordenado de Zonificación, salvo lo especificado en Obligaciones para las áreas de Desarrollo Extraurbano con Normas Particularizadas.
- 4) **Tejido:** En cada caso en particular se deberá presentar un Plan de Sector y una propuesta normativa con los indicadores Urbanísticos a aplicar, debiendo reducir como mínimo un 20% los valores máximos establecidos en la Ley 8912 de acuerdo a:
- 5) **Usos:** Residencial, Comercial, administrativo y análogos y otros usos a definir en el Plan de Sector.

f) Ep2: Zona periurbana 2

- 1) **Carácter:** Zona Ribereña
- 2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación.
- 3) **Subdivisión:** Las subdivisiones deberán cumplir con el Capítulo 3 del Presente Texto Ordenado de Zonificación, salvo lo especificado en Obligaciones para las áreas de Desarrollo Extraurbano con Normas Particularizadas.
- 4) **Tejido:** En cada caso en particular se deberá presentar un Plan de Sector y una propuesta normativa con los indicadores Urbanísticos a aplicar, debiendo reducir como mínimo un 20% los valores máximos establecidos en la Ley 8912 de acuerdo a:
- 5) **Usos:** Residencial, Comercial, administrativo y análogos y otros usos a definir en el Plan de Sector.
- 6) **Observaciones:** La Zona Ep2 ha presentado el Plan de Sector con la correspondiente con la Propuesta Normativa que se detalla en el Capítulo 6. Normas Especiales de los Planes de Sector.

Subdirector
 Horacio Guillermo S. ...
 Boterín Oficial




4.2.3. ÁREA INDUSTRIAL

4.2.3.1. PInd: Polo Industrial Científico y Tecnológico

- 1) **Carácter:** polo de desarrollo científico y tecnológico con nuevos patrones de producción industrial, distribución y logística.
- 2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales: Circunscripción XI, Sección Rural, Parcelas 2640, 2681, 2564b.
- 3) **Usos:** industrias, universidades, depósitos, talleres, centro de distribución, centro de investigaciones tecnológicas, logística, etc



2701

En el 50° Aniversario de la
Creación del Partido de Escobar, 1959 - 2009

Extraurbano con Normas Particularizadas.

- 4) **Tejido:** En cada caso en particular se deberá presentar un Plan de Sector y una propuesta normativa con los indicadores Urbanísticos a aplicar, debiendo reducir como mínimo un 20% los valores máximos establecidos en la Ley 8912 de acuerdo a:
- 5) **Usos:** Residencial, Comercial, administrativo y análogos y otros usos a definir en el Plan de Sector.
- 6) **Observaciones:** La Zona Er2 ha presentado el Plan de Sector con la correspondiente con la Propuesta Normativa que se detalla en el Capítulo 6. Normas Especiales de los Planes de Sector

c) **Ec1: Zona central 1**

- 1) **Carácter:** Zona Ribereña
- 2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación.
- 3) **Subdivisión:** Las subdivisiones deberán cumplir con el Capítulo 3 del Presente Texto Ordenado de Zonificación, salvo lo especificado en Obligaciones para las áreas de de Desarrollo Extraurbano con Normas Particularizadas.

4) **Tejido:** En cada caso en particular se deberá presentar un Plan de Sector y una propuesta normativa con los indicadores Urbanísticos a aplicar, debiendo reducir como mínimo un 20% los valores máximos establecidos en la Ley 8912 de acuerdo a:

5) **Usos:** Residencial, Comercial, administrativo y análogos y otros usos a definir en el Plan de Sector.

d) **Ec2: Zona central 2.**

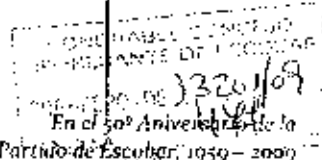
- 1) **Carácter:** Zona Ribereña
- 2) **Delimitación:** Según Plano de Zonificación.
- 3) **Subdivisión:** Las subdivisiones deberán cumplir con el Capítulo 3 del Presente Texto Ordenado de Zonificación, salvo lo especificado en Obligaciones para las áreas de de Desarrollo Extraurbano con Normas Particularizadas.

4) **Tejido:** En cada caso en particular se deberá presentar un Plan de Sector y una propuesta normativa con los indicadores Urbanísticos a aplicar, debiendo reducir como mínimo un 20% los valores máximos establecidos en la Ley 8912.

5) **Usos:** Residencial, Comercial, administrativo y análogos y otros usos a definir en el Plan de Sector.

6) **Observaciones:** La Zona Ec2 ha presentado el Plan de Sector con la correspondiente la Propuesta Normativa que se detalla en el Capítulo 6. NORMAS ESPECIALES DE LOS PLANES DE SECTOR

M



4.2.3.2. I: Zona Industrial Exclusiva

- 1) **Carácter:** zona destinada a la actividad industrial
- 2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:

I Sub zona Industrial Norte de Belén de Escobar

Circunscripción XII, Sección Rural, 3442e, 3442g, 3442f, 3442b, 3441, 3443b.
 Circunscripción XI, Sección Rural, 3387a, 3387b, 3387d, 3450f, 3450g, 3450h, 3450b.
 Circunscripción XII, Sección C, Manzanas 1, 2, 3a, 3b, 4a, 4b.
 Circunscripción XI, Sección G, Manzanas 91, 110, 120; 35a, 35b, 35c, 35d, 35e, 35f, 140, Quintas 1, 2, 3, 4
 Circunscripción XI, Sección G, Fracciones V, VI y VII, XI, IV, XVI.
 Circunscripción XI, Sección Rural, Parcelas 2575a, 2575b, 2574d, 2574b, 2573.
 Circunscripción XI, Sección Rural, Parcelas 2572f, 2572b, 2578f, 2508e.
 Circunscripción XI, Sección Rural, Parcelas 2585a, 2585b, 2572b, 2611, 2612^a, 2612B, 2613, 2614c, d, e, f, g, k, 2616^a, b, c, d, 2617^a, c, d, 2618, 2592d, 2592n, 2592p, 2592s, 2587y, ab, ac, c, d, a, 2579c, b, a, 2578d, 2580^a, b.

I Sub zona Industrial Sur de Belén de Escobar

Circunscripción XII, Sección II, Manzanas 1, 2, 3, 4, 5, Parcelas 3318c, g, h, i, j, b, 3319f, g.
 Circunscripción XII, Sección II, Fracción VI, VII, VIII.
 Circunscripción XII, Sección Rural, Parcelas 3384a, 3384b, 3384c, 3384d, 3383, 3381a, 3379, 3378, 3380, 3366, 3367, 3368, 3369, 3370, 3371, 3372, 3375, 3374, 3385a, 3385b, 3385c, 3384e, 3384d, 3383, 3382, 3384g, 3385d, 3385e, 3390a, 3390b, 3387c, 3388, 3390c, 3390e, 3433a, 3433b, 3433c, 3433d, 3432c, 3432f, 3432d, 3431c, 3430a, 3430b, 3429a, 3428c, 3450d.

I Sub zona Industrial de Garín

Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 1402, 1388, 1388r, 1388g, 1388c, 1388f, 1388aa, 1388bb, 1389b, 1389d, 1389j, 1389k, 1389m, 1389n, 1389aa, 1389ccc, 1389ccm, 1389dd, 1389ec, 1389ff, 1389p, 1389r, 1389s, 1389w, 1389y, 1389eee, 1389fff, 1389ggg, 1389hhh, 1389mmm, 1389nnn, 1389ppp, 1389rrr, 1389sss, 1389ttt, 1389uuu, 1389vvv, 1389www, 1389x, 1389z, 1389mm, 1389nn, 1389ddd, 1389rr, 1389ss, 1389tt, 1389uu, 1389vv, 1389ww, 1389xx, 1389yy, 1389zz, 1389aaa, 1389bbb, 1430b, 1447, 1539, 1387rr, 1387ee, 1388b, 1388c, 1387c, 1387d, 1387e, 1387mm, 1387kk, 1387nn, 1387h, 1387k, 1387m, 1387n, 1387p, 1387s, 1387l, 1387u, 1387v.
 Circunscripción IX, Sección F, Fracciones I, II, III.
 Circunscripción IX, Sección F, Quinta 1, Fracción I y II.
 Circunscripción IX, Sección F, Quinta 2, Fracción I y II.
 Circunscripción IX, Sección F, Quinta 3, Fracción I.

I Sub zona Industrial Oeste de Escobar

Circunscripción XI, Sección D, Manzanas 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8.
 Circunscripción XI, Sección J, Manzanas 1, 2.

3) Tejido:

FOS = 0,50
 FOT = 1

SUBDIVISION: Lado mínimo: 50 m. Superficie: 5.000 m².
Retiros: Con predios vecinos: 5 mts.
 Con calles secundarias: 10 mts.
 Con calle colectora Ruta Panamericana: 25 mts.

4) Usos:

USOS DOMINANTES: Industrial.
USOS COMPLEMENTARIOS: Depósitos industriales, talleres.

m

5) **Observaciones** Las parcelas periféricas de esta Zona deberán dejar en sus bordes lindantes con áreas complementarias zonas de club de campo o sub-área semiurbanizada, una franja de 15 (quince) metros libres de toda edificación y crear en la misma cortinas forestales.

4.2.4. AREA DE EQUIPAMIENTO

4.2.4.1. PUE: Zona Logística productiva y Turística de Puerto

- 1) **Carácter:** estará sectorizado e área logística y turística.
- 2) **Delimitación:** según plano de zonificación

Los indicadores se evaluarán según plan de sector.

4.2.4.2. Econa: Zona de Equipamiento Comercial

4.2.4.3. Eserv: Zona de Equipamiento de Servicios

4.2.4.4. Esanit: Zona de Equipamiento Sanitario

- 1) **Carácter:** zona de grandes equipamientos comerciales, sanitario, recreativos y de servicios.
- 2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:
Circunscripción XII, Sección Rural, Parcelas 3450m, 3450b, 3450f, 3450g, 3450h, 3450n.
Circunscripción XI, Sección Rural, Parcelas 2586af, 2586ae, 2586aa, 2586r, 2586y, 2586t, 2586u, 2586v, 2598d, 2599c, 2598c, 2633a, 2633b, 2633c, 2634a, 2634b, 2634c, 2634d, 2634e, 2634f, 2634g, 2634h, 2634k, 2634m.

Observaciones Para el caso de nuevas instalaciones, deberán presentar Proyecto Urbanístico con indicadores y usos.

4.2.4.5. ERec: Zona de Equipamiento Recreativo Comunitario

- 1) **Carácter:** zona de equipamiento
- 2) **Delimitación:** Dominios frentistas a la Ruta 25 desde el Río Lujan hasta el Paraná lado Norte; y parcelas delimitadas entre Ruta 25, Río Lujan, Arroyo Correntino y Paraná de las Palmas.

- 3) **Tejido:**
Dimensiones mínimas de parcelas:
Ancho: 20m.
Superficie: 800m²

Ocupación:
F.O.S.: 0.35
F.O.T.: 0.50

- 3) **Usos:** Usos permitidos: Los relacionados con la recreación activa o pasiva. Equipamiento adecuado al uso recreativo. Vivienda.

4.2.5. AREA RURAL

4.2.5.1. Rehac: Zona Residencial y Productiva Chacras

- 1) **Carácter:** zona residencial y productiva de chacras
- 2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:

Circunscripción XI, Sección G, Fracción I, III.
Circunscripción XI, Sección Rural, 2567, 2568, 2565, 2566d, 2572f, 2572c, 2572d.
Circunscripción XI, Sección Rural, 2645^a, 2645b, 2646b, 2647c, 2647b, 2649, 2648, 2650f, 2650g, 2650k, 2650m, 2650b, 2650c, 2660.
Circunscripción XI, Sección Y, Parcelas 2651^a, 2652, 2653, 2654, 2655b, 2655^a, 2656^a, 2656b, 2656c, 2656e, 2656f, 2658x, 2658y, 2658s, 2661, 2662, 2663, 2664^a, 2664b, 2664c, 2664d, 2665d, 2665e, 2665b, 2665c, 2666.

Jorge Guillermo Sothi
Subdirector
Boletín Oficial





2741 482

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO Y ORGANIZACIÓN
13/26/09
448
En el 50º Aniversario de la
Creación del Partido de Escobar, 1959 - 2009



- Circunscripción XI, Sección Rural, 2709m, 2709n, 2709r, 2709s, 2709t, 2709f, 2709g, 2710^a, 2710b, 2710c, 2714, 2715, 2717^a.
 - Circunscripción XI, Sección M, Parcelas 2711, 2716, 2718, 2719, 2722, 2720d, 2720e, 2720f, 2720b, 2720c, 2723^a, 2723b, 2723c, 2723d, 2786^a, 2787^a, 2787b, 2787c, 2788^a, 2788d, 2788e, 2788c, 2813n, 2813p, 2813m, 2813d, 2813e, 2813g, 2893, 2894^a, 2895c, 2895^a, 2896^a, 2896c, 2896d.
 - Circunscripción XI, Sección X, Parcelas 2781, 2782, 2783, 2784^a, 2785^a, 2810, 2811, 2812, 2813^a, 2888, 2889, 2890, 2891, 2892^a, 2892d, 2892g, 2892p, 2892e, 2892n, 2892m, 2892k.
 - Circunscripción XII, Sección Rural, 3440d, 3441.
 - Circunscripción XI, Sección S, Fracción III, IV.
 - Circunscripción XI, Sección Rural, 2928a, 2928b, 2928g, 2928h, 2928c, 2928d, 2928e, 2946, 2947, 2948, 2929d, 2929m, 2929aa, 2929z, 2929y, 2929x, 2929s, 2929n.
 - Circunscripción XI, Sección Rural, 2942c, 2599c, 2607a, 2608a, 2608b.
 - Circunscripción XI, Sección J, Parcelas 2635b, 2635f, 2635g, 2635h, 2635m, 2635n, 2635r, 2636^a, 2637^a, 2637g, 2637h, 2637e, 2637f, 2638b.
 - Circunscripción XI, Sección J, Manzanas 11, 12, 13, 14, 15^a, 15b, 16, 17^a, 17b, 32, 33, 34, 35, 36.
 - Circunscripción XI, Sección J, Parcelas 2659a, 2669f, 2669g, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2659a, 2639^a, 2669f, 2669g, 2670, 2671, 2672, 2677, 2676, 2675, 2674, 2673, 2678 y 2679.
 - Circunscripción XI, Sección Rural, Parcelas 2752, 2753, 2754, 2755.
 - Circunscripción XI, Sección J, Quinta 1.
 - Circunscripción XI, Sección D, Chacral, Quinta 1.
 - Circunscripción XI, Sección H, 2916, 2917, 2918, 2919h, 2919^a, 2919b, 2919c, 2919d, 2919e, 2919f, 2919g, 2919h, 2919k, 2919m, 2919n, 2919s, 2919l, 2919u, 2919v, 2919w, 2920, 2921d, 2921e, 2921f, 2921k, 2921n, 2921m, 2921p, 2921g, 2921h, 2922, Fracción I y II, 2924c, 2924b, 2924^a, 2941^a, 2925b, Fracción IV, 2950c, 2950d, 2950l, 2942n, 2950u, 2950m, 2950k, 2950h, 2950g, 2950s, 2950r, 2950p, 2950w, 2950x, 2950y.
 - Circunscripción XII, Sección Rural, 3157, 3146, 3143a, 3080, 3078, 3052, 2989, 2987^a.
 - Circunscripción XII, Sección Rural 3439, 3393a, 3323a, 3323b, 3298, 3275, 3206.
 - Circunscripción XI, Sección Rural 2943, 2926, 2848, 2845.
- Circunscripción IX, Sección Rural, 1579c, 1579f, 1604, 1620, 1627^a, 2628, 2657

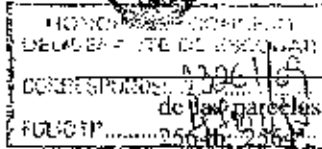
4.2.5.2. RA: Zona de Reserva Ambiental

- 1) **Carácter:** Zonas que por su carácter ambiental, la diversidad de las especies de flora y fauna, sus valores paisajísticos y su configuración física espacial, son objeto de preservación mediante el mantenimiento de las condiciones naturales o con el aporte de un manejo científico.
- 2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:
Reserva Ambiental La Cañada: Franja localizada en el bajo de las Barrancas de El Cazador y el lecho de La Cañada, desde acceso al Club Náutico Escobar hasta Ruta Provincial N° 25 Circunscripción XII, Sección Rural, Parcelas 2953c, 2953f, 2952t, :
Reserva Ambiental El Talar de Belén: Parcelas 2955^a, 2953e, 2953f.
Reserva Ambiental Estancia Los Arenales Circunscripción IV, Sección R, Parcelas 426^a, 426b
- 3) **Subdivisión:** No está permitido, solo se admitirá el englobamiento parcelario.
- 4) **Usos:** Solo se admitirá vivienda de cuidadores, instalaciones educativas y para la observación de la fauna y flora, museo, sanitarios para el público y bar- restaurante.
- 5) **FOI máximo= 0,01 (1%)**

4.2.5.3. AA: Área de Amortiguación de la Reserva Ambiental Otamendi

- 1) **Carácter:** Zona que por su carácter ambiental es objeto de un ordenamiento especial mediante normas particularizadas destinadas a preservar dicho carácter de zona de transición de la vecina Reserva Natural Otamendi localizada en el Partido de Campana.
- 2) **Delimitación:** Borde sur del río Luján entre Panamericana y la Reserva Ambiental de "El Talar de Belén". Está conformada por una franja de 300 metros, que bordea la margen del Río Luján

M



de las parcelas fronterizas de esta que son Circunscripción XII, Sección Rural, Parcelas 2681, 3439, 3393, 3323b, 3323, 3298, 3275, 3206, 3157, 3146, 3143, 3080, 3078, 3052, 2989, 2987.

- 3) Usos: podrá proponerse usos recreativos, deportivos, vivienda de cuidadores, instalaciones educativas y para la observación de la fauna y flora, cabañas con equipamiento y servicios, sanitarios, bar, restaurante, recreos, pascos y usos similares.
- 4) Construcciones: En el caso que un propietario de una parcela, proponga algún tipo de ocupación en la franja de área de Amortiguación, deberá presentar un Plan Especial, donde contemple los valores ambientales de la zona y la integración con el paisaje natural.
- 5) Observaciones: La fracción de las parcelas comprendidas en esta zona, podrán regirse por las disposiciones generales correspondientes a la zona a la que se haya superpuesto, con excepción de aquellos aspectos que específicamente en cada caso se reglamenten y lo dispuesto en esta zona. Queda terminantemente prohibido el vertido de cualquier tipo de desechos al cauce del Río Luján.

4.2.5.4. ZONA DE URBANIZACIONES ESPECIALES

- **Z.U.E. Nº 1:**
Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 1616a, 1617b, 1618a, 1619a, 1619b, 1603c, 1603b, 1613b.
 - **Z.U.E. Nº 3:**
Circunscripción XI, Sección Rural, Parcela 2584.
 - **Z.U.E. Nº 6:**
Circunscripción XII, Sección Rural, Parcela 3291c.
 - **Z.U.E. Nº 7:**
Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 3531, 3532, 3533, 3534.
 - **Z.U.E. Nº 8:**
Circunscripción IX, Sección P, Fracción III, Parcela 1.
 - **Z.U.E. Nº 9:**
Circunscripción IX, Sección N, Fracciones I y II.
 - **Z.U.E. Nº 15:**
Circunscripción IX, Sección Rural, Parcela 1614e.
- En el Área Complementaria, Zona de Urbanización Especial Nº 1, de la localidad de Garín, los indicadores urbanísticos serán:
Densidad Neta Máxima: 500 hab/ha

F.O.S: 0.50

F.O.T: 0.80

Uso Permitido: vivienda.

En el Área Complementaria, Zona de Urbanización Especial Nº 3, de la localidad de Garín, los indicadores urbanísticos serán:

Densidad Neta Máxima: 300 hab/ha

F.O.S: 0.50

F.O.T: 1.00

Subdivisión: Cumplirá con el art. 52º del Decreto Ley 8912.

Uso Permitido: vivienda.

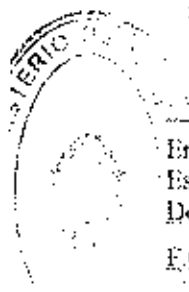
Las viviendas deberán contar con los siguientes servicios esenciales:

- Luz eléctrica y alumbrado público.
- Recolección de Residuos.
- Desagües pluviales.
- Desagües cloacales.
- Agua Corriente.



ES COPIA FOTOCOPIADA

SE ORIGINAL
Jorge Guillermo Spa.
Subdirector



En el 50º Aniversario de la
Creación del Partido de Escobar, 1950 - 2000

En el Área Complementaria, Zona de Urbanización Especial Nº 6, de la localidad de Belén de Escobar los indicadores urbanísticos serán:

Densidad Neta Máxima: una vivienda por parcela.

F.O.S: 0.40

F.O.T: 0.80

Dimensiones mínimas del lote: Frente mínimo: 12 metros
Superficie mínima: 300 m²

Uso Permitido: vivienda.

Las viviendas deberán contar con los siguientes servicios esenciales:

- Luz eléctrica y alumbrado público.
- Pavimento.
- Recolección de Residuos.
- Desagües pluviales.
- Desagües cloacales.
- Agua Corriente.

En el Área Complementaria, Zona de Urbanización Especial Nº 7, de la localidad de Garín, los indicadores urbanísticos serán:

Densidad Neta Máxima: 260 hab/ha.

F.O.S: 0.50

F.O.T: 1.00

Uso Permitido: vivienda.

Las viviendas deberán contar con los siguientes servicios esenciales:

- Luz eléctrica y alumbrado público.
- Pavimento.
- Recolección de Residuos.
- Desagües pluviales.
- Desagües cloacales.
- Agua Corriente.

En el Área Complementaria, Zona de Urbanización Especial Nº 8, de la localidad de Ing. Maschwitz, los indicadores urbanísticos serán:

Densidad Neta Máxima: una vivienda por parcela.

F.O.S: 0.40

F.O.T: 0.80

Uso Permitido: vivienda.

Las viviendas deberán contar con los siguientes servicios esenciales:

- Luz eléctrica y alumbrado público.
- Pavimento.
- Recolección de Residuos.
- Desagües pluviales.
- Desagües cloacales.
- Agua Corriente.

En el Área Complementaria, Zona de Urbanización Especial Nº 9, de la localidad de Maq. Savio, los indicadores urbanísticos serán:

Densidad Neta Máxima: una vivienda por parcela.

F.O.S: 0.60

F.O.T: 1.00

Dimensiones mínimas del lote: Frente mínimo: 10 metros
Superficie mínima: 275 m²

Uso Permitido: vivienda.

Las viviendas deberán contar con los siguientes servicios esenciales:

M

483



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

En el 50º Aniversario de la
Creación del Partido de Escobar, 1959 - 2009

CATEGORÍA: Luz eléctrica y alumbrado público. FOLIO Nº: Pavimento
--

- Recolección de Residuos.
- Desagües pluviales.
- Desagües cloacales.
- Agua Corriente.

En el Área Urbana, la Zona de Urbanización Especial N°15 (ZUE N°15) cuyos indicadores urbanísticos son los siguientes:

E.O.S. 0.35

E.O.T. 0.60

Densidad neta 250 hab./ha

Altura máxima 15 metros

Espacio de Estacionamiento: una cochera por cada dos unidades de viviendas y locales u oficinas

Usos dominantes: vivienda multifamiliar, locales comerciales, salón de usos múltiples.

La Urbanización Especial deberá contar con los siguientes servicios esenciales:

- Energía eléctrica,
- Agua corriente,
- Desagüe cloacal con planta depuradora,
- Desagüe pluvial.
- Pavimento,
- Alumbrado Público,
- Recolección de residuos.



ES COPIA AUTÉNTICA

DEL ORIGINAL

Jorge Guillermo Spahr
Subdirector
Boletín Oficial

SECRETARÍA DE GOBIERNO



**PLANILLA DEL TEXTO ORDENADO DE ZONIFICACIÓN
PARTIDO DE ESCOBAR**



HONORABLE CONCEJO DELIFRANTE DE ESCOBAR
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

2741

HONORABLE CONCEJO DELIFRANTE DE ESCOBAR
PROVINCIA DE BUENOS AIRES
Creación del Partido de Escobar 1992

ZONAS	FOS	POT	USOS	OBSERVACIONES
URBANIZADA C: Zona Central de Belén de Escobar	0,60	2,50	vivienda unifamiliar y multifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia	Densidad neta 700 hab./ha Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 25 metros. Superficie mínima: 700 m ²
SEMIURBANIZADA C1: Ensanche de Zona Central de Belén de Escobar	0,60	2,50	vivienda unifamiliar y multifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia	Densidad neta 700 hab./ha Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 25 metros. Superficie mínima: 700 m ²
C2: Zona central El Cazador	0,35	0,50	vivienda unifamiliar, comercio relacionado con la residencia	Densidad neta 60 hab./ha Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 20 metros. Superficie mínima: 1000 m ² . Altura máxima edificable: 12 metros Retiros laterales a cada lado de los ejes med: 3 metros Retiro de fondo: 5 metros Retiro de frente: 5 metros
C3: Zona Central de Matheu	0,60	1,00	vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia	Densidad neta 130 hab./ha Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros. Superficie mínima: 300 m ² . Retiro obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno
C4: Zona Central de Maquinista Savio	0,60	1,00	vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia	Densidad neta 130 hab./ha Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros. Superficie mínima: 300 m ² . Retiro obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno
C5: Zona Central de Ingeniero Maschwitz	0,60	1,00	vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia	Densidad neta 130 hab./ha Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros. Superficie mínima: 300 m ² . Retiro obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

ZONAS	FOS	FOT	USOS	OBSERVACIONES
C6: Zona Central de Garín	0.60	1.00	vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia	Densidad neta 130 hab./ha Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros. Superficie mínima: 300 m². Retiro obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno
Cruza: Zona Comercial de Ruta	0.60	1.00	USOS PERMITIDOS: Comercial/administrativo. USOS PROHIBIDOS: Industrias, Playas de Camiones, Talleres, Depósitos Industriales, Criaderos.	DENSIDAD NETA Para el cálculo de la cantidad máxima de habitantes a radicar sobre una hectárea se adoptará la resultante de considerar una vivienda unifamiliar por parcela. DIMENSIONES DE PARCELAS: En virtud de tratarse de un lote existente, no se admiten nuevas subdivisiones salvo en los casos de producirse englobamiento parcelario, y que las parcelas a crear cuenten con frente mínimo de 40 mts y 2000 m² de superficie. Retiro obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno SUBDIVISION: Lado mínimo: 20 mts. Superficie: 600 m².
Imix: Zona Industrial Mixta	0.50	1.00	USO DOMINANTE: Industrial Mixta (Garín e Ing. Maschwitz) USO COMPLEMENTARIO: Depósitos, talleres, comercios y viviendas. USO DOMINANTE: Industrial Mixta. (Matheu) USO COMPLEMENTARIO: Viviendas, talleres, depósitos, comercios.	Retiro obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno SUBDIVISION: Lado mínimo: 20 mts. Superficie: 600 m².
	0.50	0.80	USO DOMINANTE: Industrial Mixta. (Matheu) USO COMPLEMENTARIO: Viviendas, talleres, depósitos, comercios.	Retiro obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno SUBDIVISION: Lado mínimo: 20 mts. Superficie: 600 m².
	0.50	1	USO DOMINANTE: Ind. Mixta (Belén de Escobar) USO COMPLEMENTARIO: Viviendas unifamiliares, talleres, depósitos, comercios	Retiro obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno SUBDIVISION: Lado mínimo: 20 mts. Superficie: 600 m².
Rb: Zona Residencial de baja densidad Matheu Mequinista Savio Garín Ing. Maschwitz	0.60	1.00	vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia	Densidad neta 130 hab./ha Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros. Superficie mínima: 300 m². Retiro obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno

274

485

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



480

ZONAS	FOS	FOT	USOS	OBSERVACIONES
Rb1: Zona Residencial de	0.60	1.00	vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia	Densidad neta 130 hab./ha Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros. Superficie mínima: 300 m ² . Retiro obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno
Rb2: Zona Residencial de ensanche Sur de Belén de Escobar	0.60	1.00	vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia.	Densidad neta 130 hab./ha Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros. Superficie mínima: 300 m ² . Retiro obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno
Rb3 Zona Residencial de Matheu	0.60	1.00	vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia.	Densidad neta 130 hab./ha Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros. Superficie mínima: 300 m ² . Retiro obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno
Rb4: Zona Residencial de Maquinista Savio	0.60	1.00	vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia.	Densidad neta 130 hab./ha Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros. Superficie mínima: 300 m ² . Retiro obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno
Rb5: Zona Residencial de Garín	0.60	1.00	vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia.	Densidad neta 130 hab./ha Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros. Superficie mínima: 300 m ² . Retiro obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno
Rb6: Zona Residencial de Loma Verde	0.60	1.00	vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia.	Densidad neta 130 hab./ha Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros. Superficie mínima: 300 m ² . Retiro obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno
Rb7: Zona Residencial de Ing. Mashowitz	0.60	1.00	vivienda unifamiliar, comercio de abastecimiento diario, usos vinculados con la residencia.	Densidad neta 130 hab./ha Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 12 metros. Superficie mínima: 300 m ² . Retiro obligatorio: (L-20)/2 siendo L el largo del terreno

[Firma]

[Firma]



2741

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 1326/169
En el 50º Aniversario de la Creación del Partido de Escobar, 1959-2009

FOI: 407

COMPLEMENTARIA		RESIDENCIAL		OBSERVACIONES	
ZONAS	REXT	FOS	FOT	USOS	
Re1: Zona Residencial Exclutiva 1	Extraurbana	0.35	0.50	vivienda unifamiliar	Densidad neta 60 hab./ha Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 20 metros. Superficie mínima: 1000 m ² . Altura máxima edificable: 12 metros Retiros laterales a cada lado de los ejes medianeros: 3 metros Retiro de fondo: 5 metros Retiro de frente: 5 metros Superficie mínima edificable: 40 m ²
Re2: Zona Residencial Exclutiva 2		0.35	0.50	vivienda unifamiliar	Densidad neta 60 hab./ha Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 20 metros. Superficie mínima: 1000 m ² . Altura máxima edificable: 9 metros Retiros lat. a cada lado de los ejes medianeros: 10% del ancho del lote, como máximo 2 m Retiro de fondo: 5 metros Retiro de frente: 5 metros
Re3: Zona Residencial Exclutiva 2		0.35	0.50	vivienda unifamiliar restricciones de la 4019	Densidad neta 60 hab./ha Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 20 metros. Superficie mínima: 1000 m ² . Altura máxima edificable: 9 metros Retiros laterales a cada lado de los ejes medianeros: 10% del ancho del lote, como máximo 2 metros Retiro de fondo: 5 metros Retiro de frente: 5 metros
Re4: Zona Residencial Exclutiva 2		0.35	0.50	vivienda unifamiliar, casa de té, restaurant	Densidad neta 60 hab./ha Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 20 metros. Superficie mínima: 600 m ² .
Re5: Zona de Club de Campo		0.35	0.50	vivienda unifamiliar, multifamiliar	Densidad neta 60 hab./ha Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 20 metros. Superficie mínima: 600 m ² .

[Firma]

[Firma]

2741

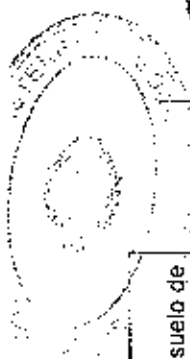


DESARROLLO EXTRAURBANO

Zonas a Desarrollar: Deberán presentar un plan de sector con la normativa de aplicación de acuerdo a lo establecido en la Ley 8912 (de usos del suelo de la Pcia de Buenos Aires), indicando usos, FOS, FOT alturas máximas, retiros, etc.
Los valores que se indican en esta planilla tienen carácter de máximos, no implica que sean los indicadores de aplicación

ZONAS	FOS	FOT	USOS	OBSERVACIONES
De1: al Oeste de Loma Verde	0.6	2.5 3 A establecer	USO residencial, Comercial Administrativo y análogos y otros usos a evaluar	Las subdivisiones deberán cumplir con el Capítulo 3 del Presente Texto Ordenado de Zonificación
De2: al Norte de Belén de Escobar	0.6	2.5 3 A establecer	USO residencial, Comercial Administrativo y análogos y otros usos a evaluar	Las subdivisiones deberán cumplir con el Capítulo 3 del Presente Texto Ordenado de Zonificación
De3: al Este de El Cazador	0.6	2.5 3 A establecer	USO residencial, Comercial Administrativo y análogos y otros usos a evaluar	Las subdivisiones deberán cumplir con el Capítulo 3 del Presente Texto Ordenado de Zonificación
De4: al Este de la Ruta Provincial N° 25	0.6	2.5 3 A establecer	USO residencial, Comercial Administrativo y análogos y otros usos a evaluar	Este Zona presentó el Plan de Sector De4, con la normativa urbanística completa para el desarrollo de su urbanización
De5: al Sur de Belén de Escobar	0.6	2.5 3 A establecer	USO residencial, Comercial Administrativo y análogos y otros usos a evaluar	Las subdivisiones deberán cumplir con el Capítulo 3 del Presente Texto Ordenado de Zonificación
De6: al Este de Ingeniero Maschwitz	0.6	2.5 3 A establecer	USO residencial, Comercial Administrativo y análogos y otros usos a evaluar	Las subdivisiones deberán cumplir con el Capítulo 3 del Presente Texto Ordenado de Zonificación

M



13261/09
485
En el 50º Aniversario de la
Creación del Partido de Escobar, 1950 - 2009
409
A.M.E.

DESARROLLO EXTRAURBANO CON NORMAS PARTICULARIZADAS

Zonas a Desarrollar: Deberán presentar un plan de sector con la normativa de aplicación de acuerdo a lo establecido en la Ley 8912 (de usos del suelo de la Pcia de Buenos Aires), indicando usos, FOS, FOT alturas máximas, retiros, etc.
Los valores que se indican en esta planilla tienen carácter de máximos, no implica que sean los indicadores de aplicación

Están sujetas a las obligaciones establecidas en el Artículo 4.2.2.3 del Texto Ordenado

Preservación de los valores paisajísticos y ambientales

Lote mínimo para subdivisión: 600m².

Cesión: Las cesiones requeridas en concepto de espacios verdes, deberán localizarse dentro del sector

Previsiones hidráulicas establecidas en el Capítulo 5 del presente Texto Ordenado de Zonificación

Construcción de las necesarias conexiones de redes viales, que garanticen el acceso vehicular desde Panamericana, Ramal Escobar al área a desarrollar, además de la red vial completa de la zona de actuación

Previsión para la ejecución del equipamiento adecuado a las dimensiones y finalidad de la actuación, que, tratándose de uso residencial, consistirá como mínimo en la creación de espacios verdes públicos, incluidas la plantación de arbolado y jardinería en allos y en las zonas viales, si se proviera, y en la construcción de centros educativos, sociales, administrativos y comerciales

ZONAS	FOS	FOT	USOS	OBSERVACIONES
Er1: Zona riberena 1	0.48	2	USO residencial,	Las subdivisiones deberán cumplir con el Capítulo 3 del Presente Texto Ordenado de Zonificación
		2.4	Comercial Administrativo y análogos y otros usos a evaluar	
		A establecer		
Er2: Zona riberena 2	0.48	2	USO residencial,	Esta Zona presentó el Plan de Sector Er2, con la normativa urbanística completa para el desarrollo de su urbanización
		2.4	Comercial Administrativo y análogos y otros usos a evaluar	
		A establecer		
Ec1: Zona central 1	0.48	2	USO residencial,	Las subdivisiones deberán cumplir con el Capítulo 3 del Presente Texto Ordenado de Zonificación
		2.4	Comercial Administrativo y análogos y otros usos a evaluar	
		A establecer		
Ec2: Zona central 2	0.48	2	USO residencial,	Esta Zona presentó el Plan de Sector Ec2, con la normativa urbanística completa para el desarrollo de su urbanización
		2.4	Comercial Administrativo y análogos y otros usos a evaluar	
		A establecer		
Ep1: Zona periurbana 1	0.48	2	USO residencial,	Las subdivisiones deberán cumplir con el Capítulo 3 del Presente Texto Ordenado de Zonificación
		2.4	Comercial Administrativo y análogos y otros usos a evaluar	
		A establecer		
Ep2: Zona periurbana 2	0.48	2	USO residencial,	Esta Zona presentó el Plan de Sector Ep2, con la normativa urbanística completa para el desarrollo de su urbanización
		2.4	Comercial Administrativo y análogos y otros usos a evaluar	
		A establecer		

2741

490

AREA INDUSTRIAL		OBSERVACIONES	
ZONAS	FOS	FOT	USOS
Plind: Polo Industrial Científico y Tecnológico			
11: Zona Industrial Exclusiva 1	0.50	1	USOS DOMINANTES: Industrial. USOS COMPLEMENTARIOS: Depósitos industriales, talleres. SUBDIVISION: Lado mínimo: 50 m. Superficie: 5.000 m ² . Retiros: Con predios vecinos: 5 mts. Con calles secundarias: 10 mts. Con calle colector Ruta Panamericana: 25 mts
12: Zona Industrial Exclusiva 2	0.50	1	USOS DOMINANTES: Industrial. USOS COMPLEMENTARIOS: Depósitos industriales, talleres. SUBDIVISION: Lado mínimo: 50 m. Superficie: 5.000 m ² . Retiros: Con predios vecinos: 5 mts. Con calles secundarias: 10 mts. Con calle colector Ruta Panamericana: 25 mts
13: Zona Industrial Exclusiva 3	0.50	1	USOS DOMINANTES: Industrial. USOS COMPLEMENTARIOS: Depósitos industriales, talleres. SUBDIVISION: Lado mínimo: 50 m. Superficie: 5.000 m ² . Retiros: Con predios vecinos: 5 mts. Con calles secundarias: 10 mts. Con calle colector Ruta Panamericana: 25 mts

36

M



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

HONORABLE CONCEJO
DELIBERANTE DE ESCOBAR
CORRESPONDE: 13261/09
PO. 07 - Encl. 57
Anexo de la
Creación del Partido de Escobar, 1959 - 2009

2741

PLAZA 499
M.E. - ESCOBAR

<p>AREA DE EQUIPAMIENTO PUE: Zona Logística productiva y Turística de Puerto. ERcom: Zona de Equipamiento Recreativo Comunitario</p>			
<p>Eserv: Zona de Equipamiento de Servicios</p>			<p>Para el caso de nuevas instalaciones, deberán presentar Proyecto Urbanístico con indicadores y usos</p>
<p>Esanit: Zona de Equipamiento sanitario</p>			<p>Dimensiones mínimas de parcelas: Ancho: 20m. Superficie: 800m²</p>
<p>Erec: Zona de Equipamiento Recreativo Comunitario</p>	0.35	0.50	<p>Usos permitidos: Los relacionados con la recreación activa o pasiva, Equipamiento adecuado al uso recreativo, Vivienda</p>

[Firma]

[Firma]



HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
PROVINCIA DE BUENOS AIRES

2741

SECRETARÍA DE GOBIERNO
SECRETARÍA DE ECONOMÍA
RESPONSABLE 13261/08
EJECUTIVO

En el 50º Aniversario de la
Creación del Partido de Escobar, 1959 - 2009

FOLIO N° 492
M. E. - S. A. R. L.

ÁREA RURAL ZONAS	FOS	FOT	USOS	OBSERVACIONES
Rchac: Zona residencial y productiva chacras				
Z rec: Zona de recuperación				
RA: Zona de reserva ambiental		0.01 1%	vivienda de cuidadores, instalaciones educativas y para la observación de la fauna y flora, museo, enfermería de emergencia, sanitarios para el público y bar- restaurante	Deberá presentar un Plan Especial, donde contemple los valores ambientales de la zona y la integración con el paisaje natural. La fracción de las parcelas comprendidas en esta zona, podrán regirse por las disposiciones generales correspondientes a la zona a la que se haya superpuesto, con excepción de aquellos aspectos que específicamente en cada caso se reglamenten y lo dispuesto en esta zona. Q: ada terminantemente prohibido el vertido de cualquier tipo de desechos al cauce del Río Luján.
AA: Área de Amortiguación de la Reserva Ambiental Otamerdi			recreativos, deportivos, vivienda de cuidadores, instalaciones educativas y para la observación de la fauna y flora, cabinas con equipamiento y servicios, sanitarios, bar, restaurante, recreos, paseos y usos similares	

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PARTIDO: ESCOBAR

LUGAR:
OBJETO: 2741

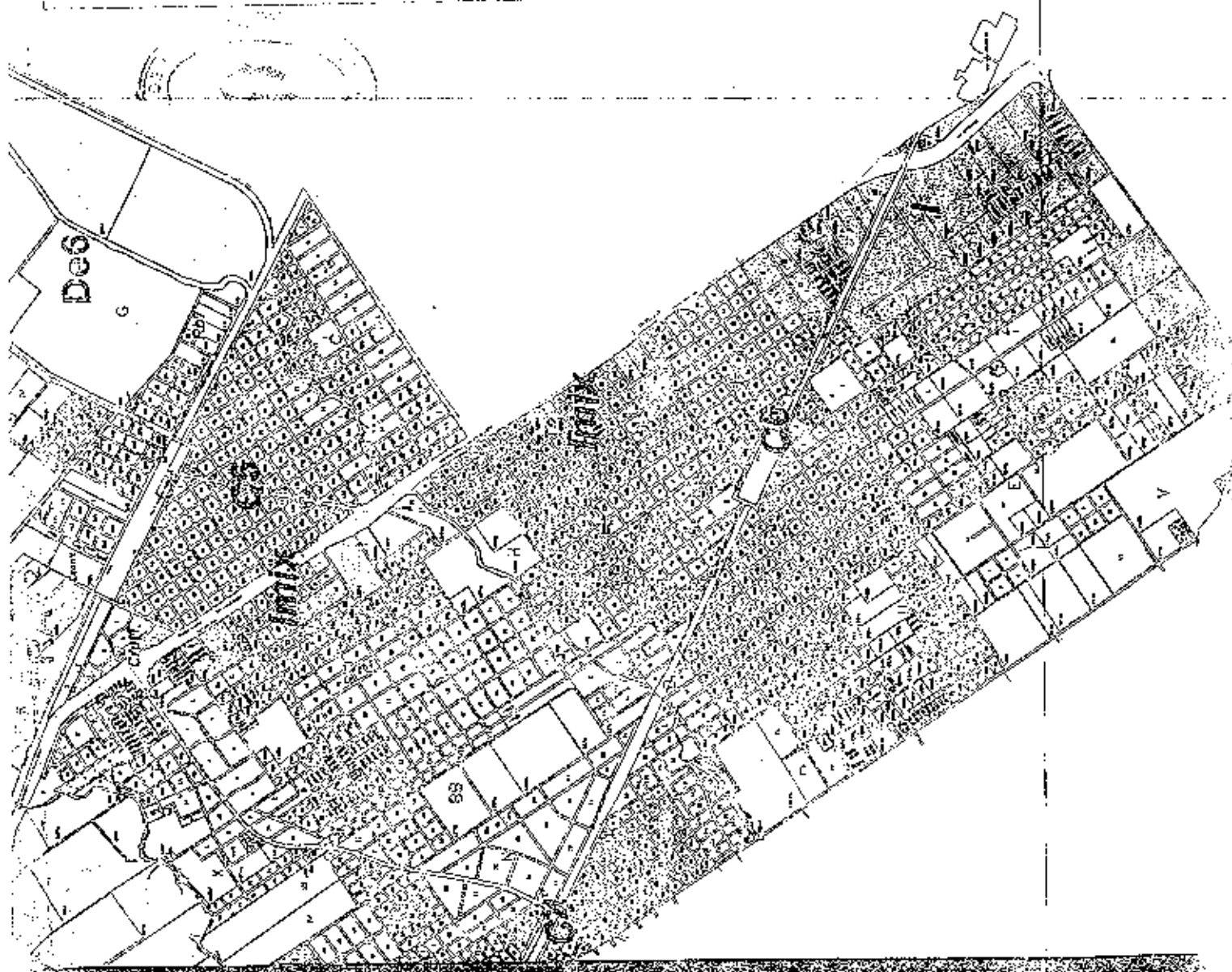
473

1323/08

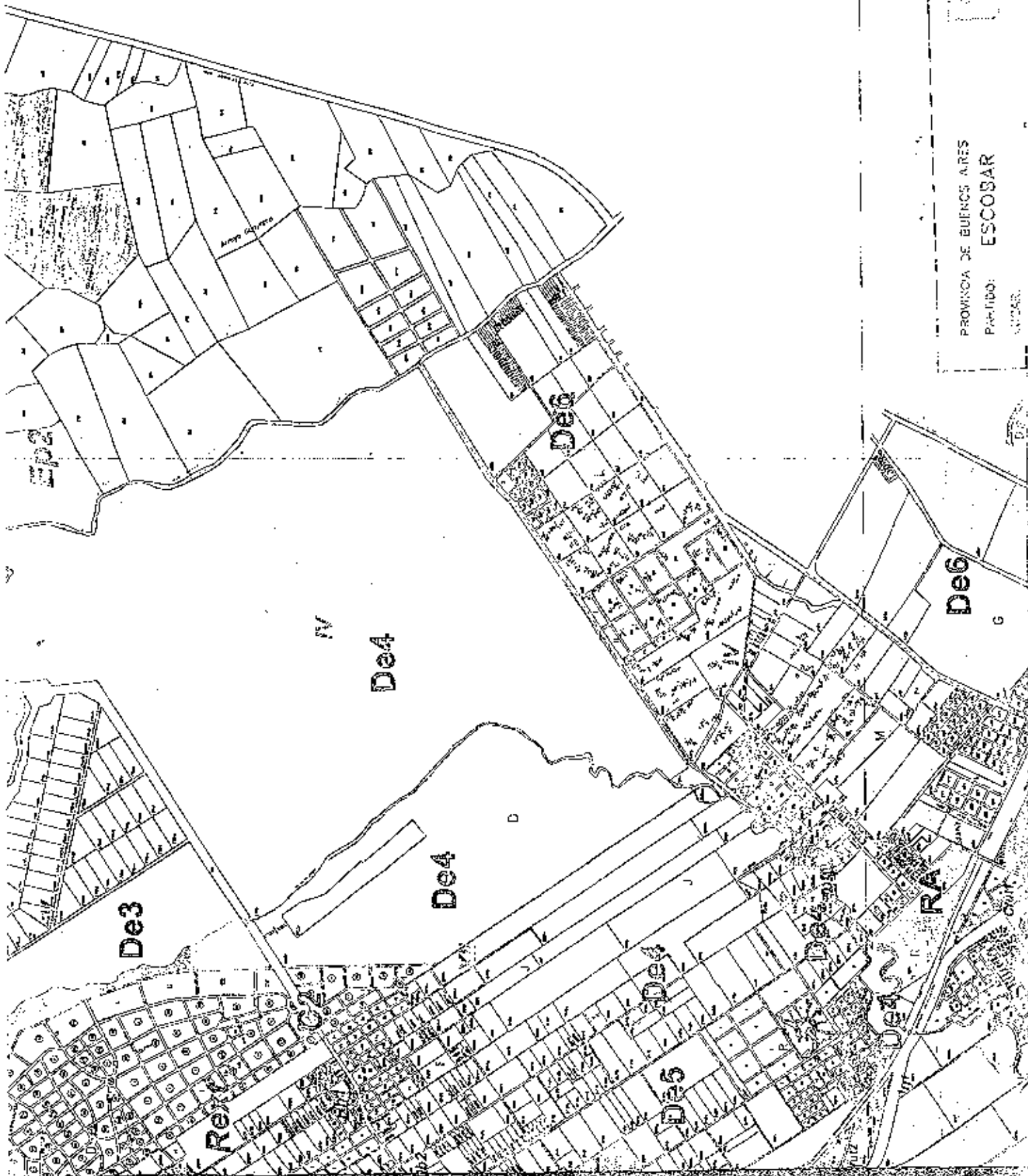
1323/08

REFERENCIAS

- Area Urbana
- C Zona Central
- Cru Zona Comercial de Ruta
- Imix Zona Industrial Mixta
- Rb Zona Residencial de baja densidad
- Area Complementaria
- Rest Zona Residencial Exterurbano
- Re Zona Residencial Exclusiva
- Roc Zona de Club de Campo
- De Desarrollo Exterurbano
- Er Desarrollo Exterurbano con normas particularizadas Zona Ribereña
- Ee Desarrollo Exterurbano con normas particularizadas Zona Central
- Ep Desarrollo Exterurbano con normas particularizadas Zona Patagónica
- Rind Polo Industrial
- i Zona Industrial Exclusiva
- PUE Zona Logística Productiva y Turística de Puerto
- Erec Zona de Equipamiento recreativo comunitario
- Equip Zona de Equipamiento sanitario
- Eserv Zona de equipamiento de servicios
- Ecom Zona de equipamiento recreativo comunitario
- Area Rural
- Rech Zona Residencial y Productiva de chacras
- AMB Zona de reserva ambiental



1323/08



473

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
PARTIDO: ESCOBAR
CANTON: ESCOBAR

Rio Paraná de las Palmas

PUE

ER2

EC2

ERec

ERec

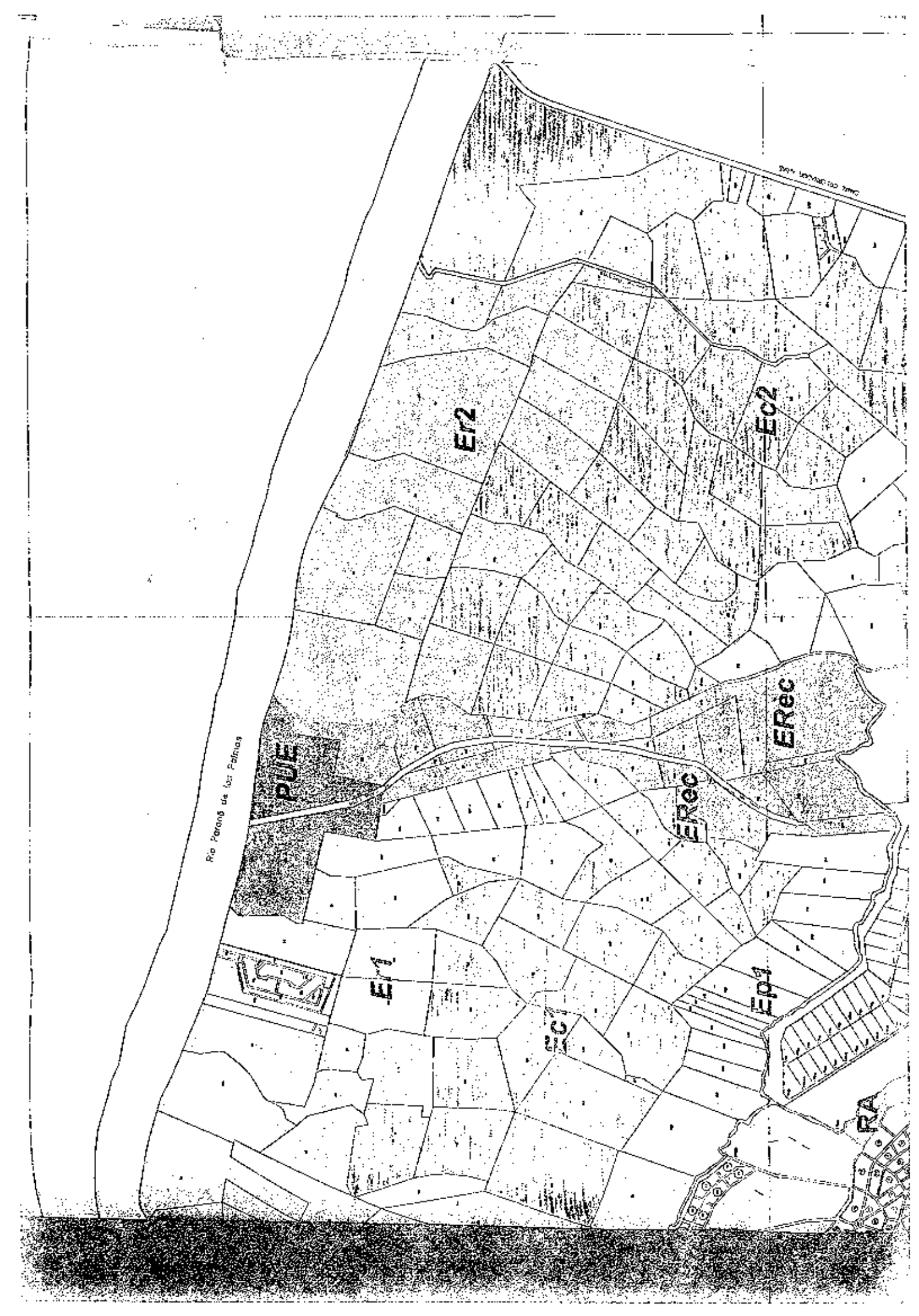
EM

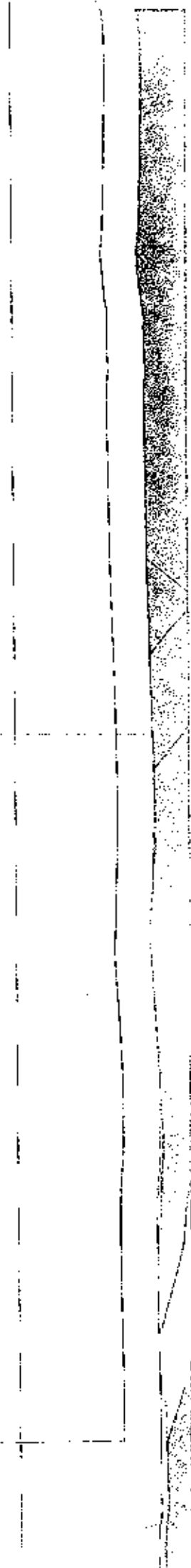
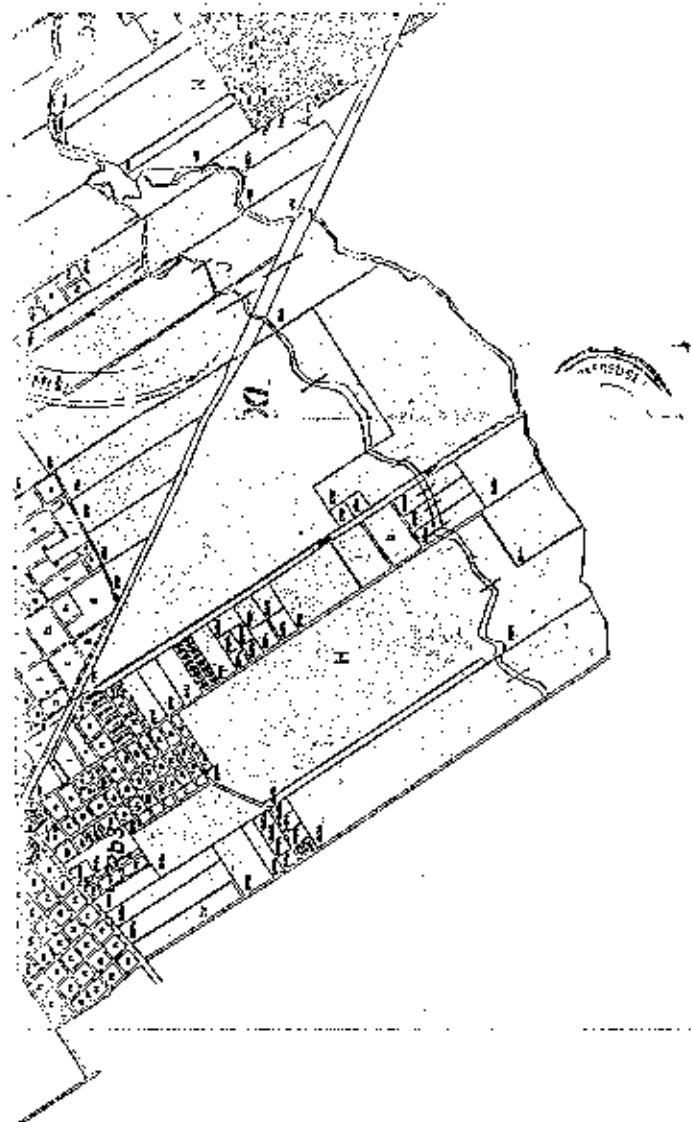
EC1

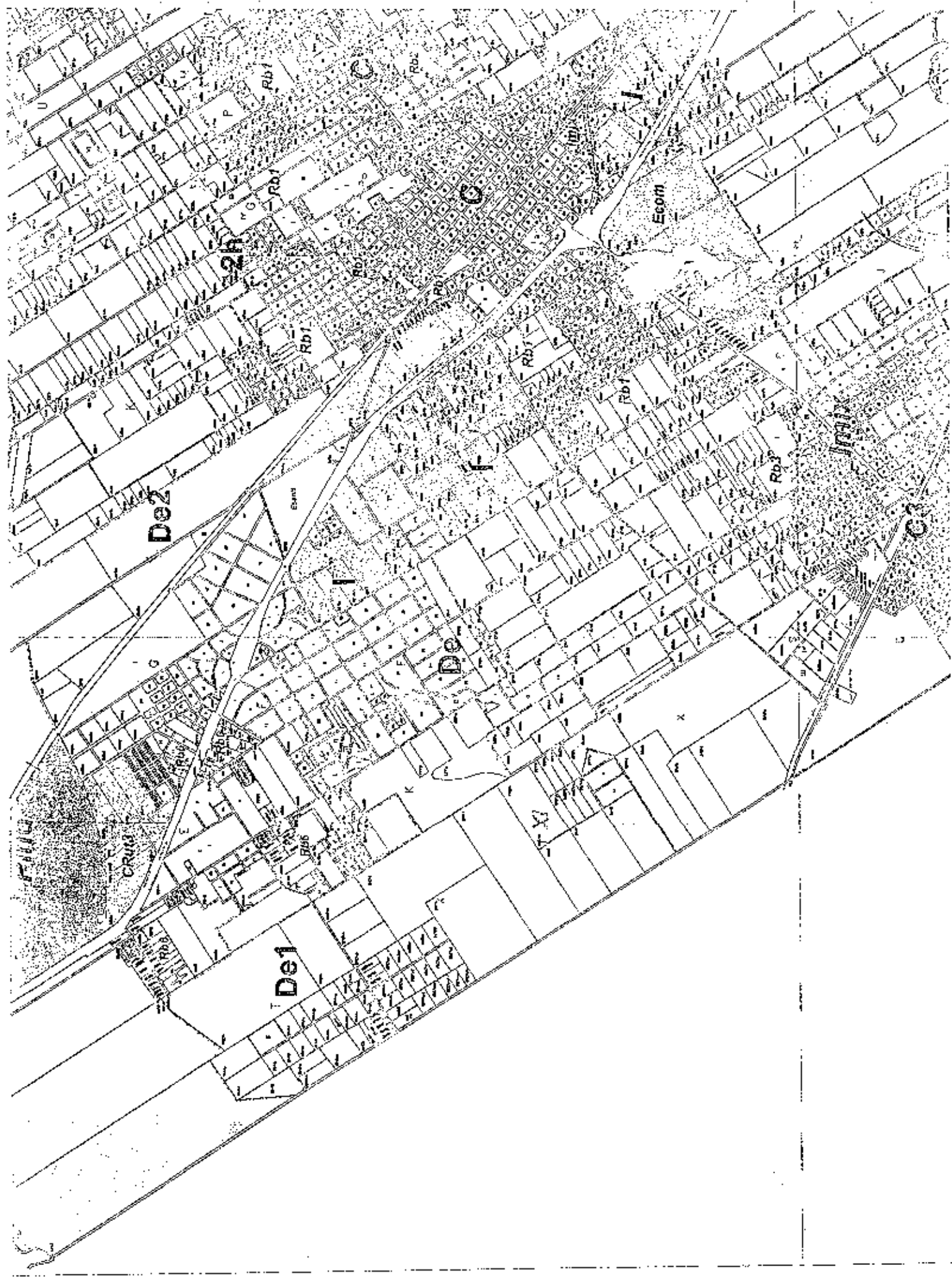
EP1

RA

Scale bar and other small text at the top right.







De1

De2

De

Ecom

I

Ecom

CRUI

2h

Rb1

C

Rb2

(m)

Rb1

Rb2

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

C

Rb1

Rb2

Rb1

Rb2

Rb1

Rb2

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

Rb1

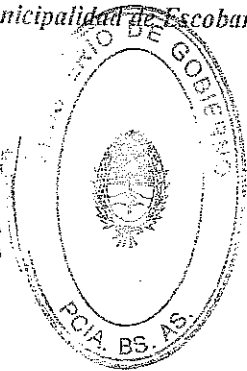
Rb1

Rb1

Rb1



Municipalidad de Escobar



REGISTRO DE DECRETOS

Nº 1948

EJERCICIO 2010
DEPARTAMENTO EJECUTIVO

2741

FOLIO Nº 750 MALE
M.E. - S.A.M.I.

Belén de Escobar, 27 de Septiembre de 2010.-

DECRETO Nº 1583/10.-

VISTO:

La Ordenanza Nº 4812/10 sancionada por el Honorable Concejo Deliberante según consta en el Expediente Nº 13261/09 HCD, cuerpos II, III, IV, Adj al 114334 D.E. Cuerpo I, II, III y IV

CONSIDERANDO:

Las facultades otorgadas por la Ley Orgánica Municipal en su artículo 108, inciso 2º;

POR ELLO:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DEL PARTIDO DE ESCOBAR
DECRETA

COPIA FIEL

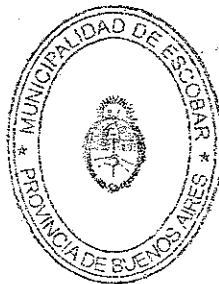
Dra. Viviana Silvina GAITAN
Subsecretaría de Gobierno
Municipalidad de Escobar

Artículo 1º: Promulgase la presente Ordenanza para su debido cumplimiento, la que queda registrada bajo el Nº 4812/10, referente a: "Modificación del texto ordenado sobre Zonificación del Partido de Escobar registrada bajo el Nº de Ordenanza 4729/09"

Artículo 2º: El presente Decreto será refrendado por el Sr. Secretario de Gobierno.

Artículo 3º: Dése al registro de Decretos, comuníquese y oportunamente archívese.

ROBERTO MARTIN PALAU
Secretario de Gobierno
Municipalidad de Escobar

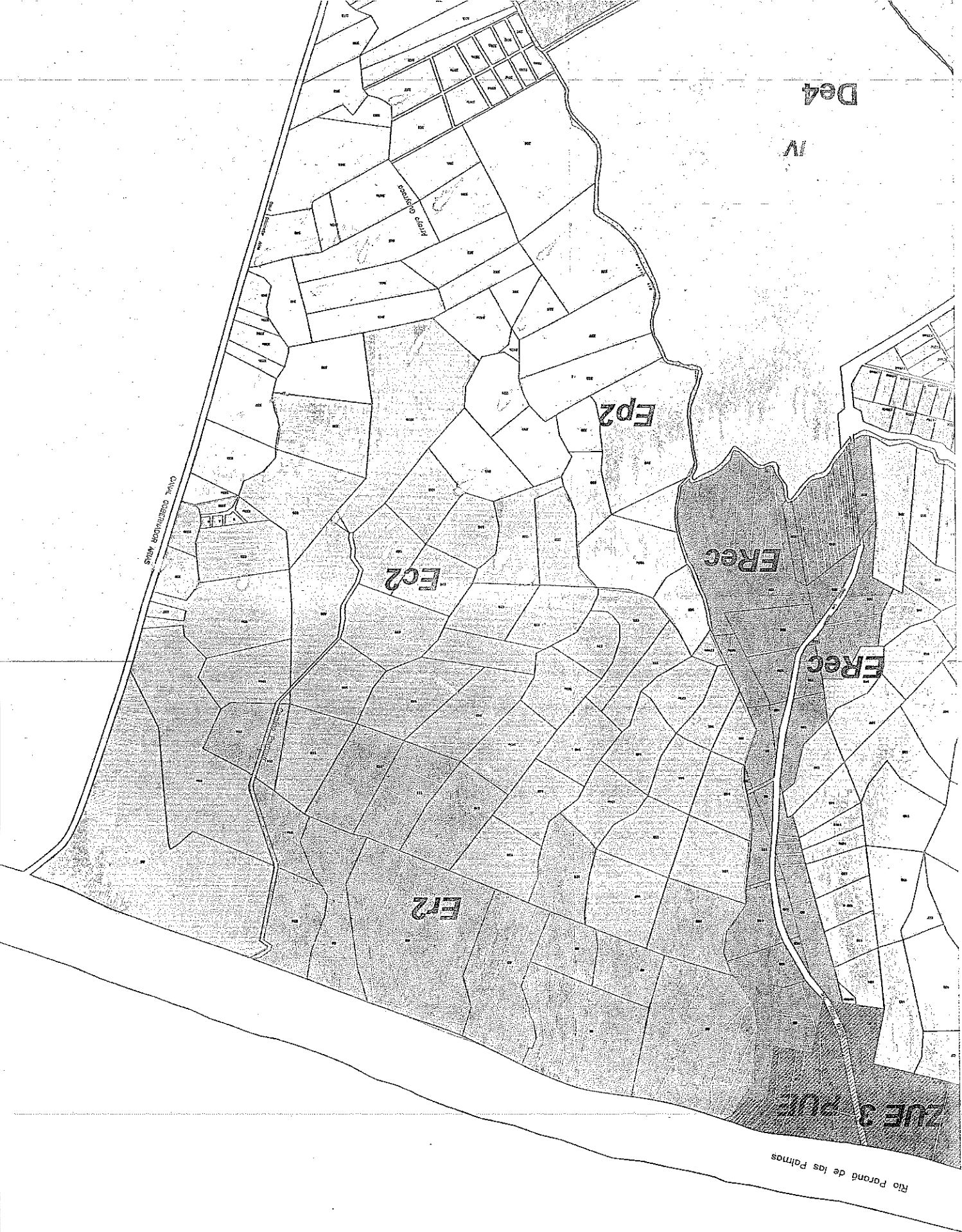


Gerardo A. Guzman
Intendente Municipal
Municipalidad de Escobar

Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda
Ministerio de Inf. Vivienda y Serv. Pcos.
14 OCT 2010
TRADA

De4

IV



CALLE GONZALEZ MANS

Ep2

Ec2

ER2

ERec

ERec

ZUE 3-2UE

Rio Parand de las Palmas



