

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

Artículo 1º: Modifícase el artículo 1º de la Ordenanza N° 5715/19, que quedará redactado de la siguiente manera:

“Modifícase el punto 4.2.2.1 de la ordenanza municipal N° 4729/09, modificada por la Ordenanza municipal N° 4812/10, incorporando los siguientes puntos:

f) Zona Residencial y Comercial Extraurbana 3 - Ruta N° 26 (Re3)

1) **Carácter:** corredor localizado en parcelas frentistas a la Ruta Provincial Nro. 26 destinado a usos residenciales unifamiliares y multifamiliares de baja densidad complementado con actividades comerciales y equipamientos.

2) Delimitación:

Circunscripción IX, Sección X, Manzana 5, Parcelas 1, 13, 14A.

Circunscripción IX, Sección X, Manzana 29, Parcelas 1, 19, 20, 21, 22, 23

Circunscripción IX, Sección X, Quinta 3, Parcelas 9, 10, 11, 12

Circunscripción IX, Sección X, Manzana 55, Parcela 2

Circunscripción IX, Sección X, Manzana 56, Parcela 1A, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 24, 23, 22, 20A, 19, 18, 16, 15.

Circunscripción IX, Sección X, Manzana 79, Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7

Circunscripción IX, Sección BB, Manzana 9, Parcela 4A

Circunscripción IX, Sección BB, Manzana 22, Parcelas 6, 7

Circunscripción IX, Sección BB, Manzana 34

Circunscripción IX, Sección BB, Manzana 50, Parcelas 2, 3

Circunscripción IX, Sección BB, Manzana 57, Parcelas 5, 6

Circunscripción IX, Sección BB, Fracción I, Parcelas 1A, 18A, 17A, 16A, 15A, 14A, 11A, 12B

Circunscripción IX, Sección BB, Fracción II, Parcelas 1A, 21A, 23, 24

Circunscripción IX, Parcelas 1456A, 1431G, 1431X, 1431V, 1431W, 1431AM

Circunscripción IX, Sección P, Quinta 8, Parcelas 1, 30, 31A, 34B

Circunscripción IX, Sección T, Quinta 26, Parcelas 8, 9, 10, 11, 12, 13

Circunscripción IX, Sección X, Manzana 78B, Parcelas 5, 6, 7.

3) Tejido:

F.O.S: 0,50

F.O.T: 1,50

Densidad neta: 150 hab./ha

Dimensiones mínimas de parcela:

Lado mínimo: 20 m - Superficie mínima: 600 m²

Retiro de frente:

Uso vivienda multifamiliar: 10 metros (7,50 m de restricción al dominio establecido por la Dirección de vialidad + 2.5 metros)

Resto de los usos incorporados en esta ordenanza: 10 metros (7,5 m de restricción al dominio establecido por la Dirección de Vialidad + 2.5 metros)

Retiro de fondo: 8 metros

Retiro lateral desde E.M.: 4 m.

Altura máxima de edificación: 12 metros.

Espacio de estacionamiento: para multifamiliar: 1 espacio de estacionamiento por cada departamento. Para el resto de los usos incorporados por esta ordenanza: 1 espacio de estacionamiento cada 30 m² de espacio construido que no sea espacio circulatorio.

Cómputo de densidad en monoambientes: en unidades monoambiente que integren edificios de vivienda multifamiliar o de oficina, se considera una densidad de 2 hab./unidad.

Unificación de parcelas: Además de las parcelas frentistas a la Ruta que integran la Zona Re3 pueden incorporarse a estos indicadores y mediante unificación, las parcelas adyacentes a la parcela de origen, dentro del mismo macizo (manzana) hasta un límite de superficie que considere un 200% adicional de m² con referencia a la superficie de la parcela de origen frentista a la Ruta Provincial Nro. 26. El resto de los m² incorporados por la unificación no pueden acceder a un cambio en los indicadores urbanísticos.

- 4) **Usos:** Vivienda Unifamiliar y multifamiliar, comercial, cultural, deportivo, profesional y/o de salud, entidades bancarias, hosterías, hoteles, oficinas y restaurantes.

Queda expresamente prohibida la habilitación y/o autorización de criaderos de animales, confiterías bailables, salones de fiesta, hipermercados, depósitos, estaciones de servicio de combustibles, funerarias, industrias, talleres, templos o cualquier otro tipo de actividad no especificada en el párrafo anterior.

5) **Características edilicias:**

- Las construcciones deben ser de 1ª calidad. Se prohíben construcciones de carácter precario.

- Los proyectos que consideren modernos sistemas constructivos deben contar con una autorización y aprobación específica de la oficina de Obras Particulares de la Municipalidad de Escobar para su implementación.
- No pueden construirse techados y tinglados de tipo parabólico para ningún uso.
- Los aleros o construcciones sobre planta baja que invadan retiros quedan a consideración para su aprobación de la oficina de Obras Particulares de la Municipalidad de Escobar, según proyecto presentado.
- Por encima del plano límite de 12 m de altura, solo pueden sobresalir salas de máquinas de ascensores, antenas, equipamiento de aires acondicionados, pararrayos, conductos, tanques de agua. Sobre el nivel de 12 metros de altura solo se pueden construir equipamientos específicos para servicios.
- Se prohíbe cualquier tipo de cartel fuera de la superficie de la parcela. Los carteles de identificación, los muros y tipos de cercos perimetrales permitidos en cada parcela deben ser aprobados especialmente por la oficina de Obras Particulares de la Municipalidad de Escobar. Queda prohibido cualquier tipo de cartel publicitario.
- A partir del relevamiento inicial de las especies arbóreas, la oficina de Obras Particulares de la Municipalidad de Escobar puede exigir, según proyecto y antes de cualquier aprobación, la subsistencia de entre el 40% y el 60% de los árboles preexistentes y exigir la reposición, en cualquier lugar del Partido, de tres ejemplares en reemplazo de cada uno de los árboles que el relevamiento inicial pierda por el nuevo proyecto.
- Cualquier disminución anticipada e injustificada de la cantidad de los árboles relevados a la entrada en vigencia de esta ordenanza habilita a la Municipalidad a imponer multas en dinero y penalizaciones de uso, incluso penalizaciones temporales que afecten a la autorización del inicio de obras.
- El terreno libre respecto del FOS y de los retiros correspondientes será destinado a espacio libre parqueado. Solo el 40% de este terreno libre puede tener tratamiento diferente al del suelo absorbente. Debe presentarse ese cálculo al momento de la presentación de obra civil.
- Puede utilizarse hasta el 30% del espacio libre con suelo absorbente definido por cálculo para estacionamiento, siempre que se mantenga la condición de suelo absorbente. Debe presentarse ese cálculo al momento de la presentación de obra civil.

6) Disposiciones particulares:

-Servicios de infraestructura: los usos establecidos y la densidad de 150 hab/ha serán admitidos cuando la parcela esté dotada de los servicios de: agua corriente, cloacas por planta de tratamiento individual, alumbrado público, energía eléctrica, pavimento, desagües pluviales y calle colectora para cualquier emprendimiento que exceda el uso Unifamiliar. En caso de no contar con el servicio de agua corriente se permitirá la construcción de una vivienda por parcela.

-Requerimientos: Para la presentación de aprobación de planos, se deberá adjuntar plano hidráulico, estudio ambiental, reservorio hídrico según Ordenanza Municipal N° 5302/16.

-Especies arbóreas: antes de la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Municipalidad de Escobar, a través de la Secretaría de Planificación e Infraestructura, debe confeccionar un relevamiento de las especies arbóreas según tipo, edad y especies, acompañado por fotos aéreas. Este relevamiento será de referencia obligada para el otorgamiento de permiso de obra.

Efluentes en zona de restricción de la Dirección de Vialidad: No se permite el vuelco de efluentes cloacales (con o sin tratamiento) en zona de camino de jurisdicción de la DVBA, ni utilizar sus sistemas de escurrimientos pluviales para dicho fin. Los efluentes cloacales deberán ser conducidos de manera directa (a través de conductos a tal fin) hacia su destino final indicado por el organismo competente y deberá ser tramitado ante esa Dependencia el Permiso de Tendidos en zona de camino. –

g) Zona Residencial Extraurbana 4 - Ruta N° 26 (Re4)

1) Carácter: corredor localizado en parcelas frentistas a la Ruta Provincial N° 26 destinado a usos residenciales unifamiliares y multifamiliares de baja densidad.

2) Delimitación:

Circunscripción IX, Sección BB, Manzana 58, Parcelas 12, 13, 14, 15

Circunscripción IX, Sección BB, Manzana 80, Parcelas 9,10

Circunscripción IX, Sección BB, Manzana 81, Parcela 16

Circunscripción IX, Sección P, Quinta 2, Parcelas 1, 32, 31, 30, 29, 28, 27, 25A, 24,23, 21A

Circunscripción IX, Sección P, Quinta 7, Parcelas 32, 33, 1A, 34A

Circunscripción IX, Sección T, Quinta 18, Manzana 18a, Parcelas 4, 5, 6, 7, 8, 9

Circunscripción IX, Sección T, Quinta 18, Manzana 18b, Parcelas 2, 3, 4, 5, 6, 7A

Circunscripción IX, Sección T, Quinta 23, Parcelas 6, 7A, 8, 9, 10, 2A, 4A

Circunscripción IX, Sección N, Manzana 51, Parcelas 1B, 26B, 25E, 26E

3) Tejido:

F.O.S: 0,50

F.O.T: 1,50

Densidad neta: 150 hab./ha

Dimensiones mínimas de parcela:

Lado mínimo: 20 m - Superficie mínima: 600 m²

Retiro de frente: Uso vivienda multifamiliar y oficinas: 10 metros (7,50 m de restricción al dominio establecido por la Dirección de vialidad + 2.5 metros)

Retiro de fondo: 8 metros

Retiro lateral desde E.M.: 4 m.

Altura máxima de edificación: 12 metros.

Espacio de estacionamiento: para multifamiliar: 1 espacio de estacionamiento por cada departamento. Para el resto de los usos incorporados por esta ordenanza: 1 espacio de estacionamiento cada 30 m² de espacio construido que no sea espacio circulatorio.

Cómputo de densidad en monoambientes: en unidades monoambiente que integren edificios de vivienda multifamiliar o de oficina, se considera una densidad de 2 hab./unidad.

-Unificación de parcelas: Además de las parcelas frentistas a la Ruta que integran la Zona Re4 pueden incorporarse a estos indicadores y mediante unificación, las parcelas adyacentes a la parcela de origen, dentro del mismo macizo (manzana) hasta un límite de superficie que considere un 200% adicional de m² con referencia a la superficie de la parcela de origen frentista a la Ruta Provincial Nro. 26. El resto de los m² incorporados por la unificación no pueden acceder a un cambio en los indicadores urbanísticos.

4) Usos: Vivienda unifamiliar, Vivienda Multifamiliar, Oficinas.

Queda expresamente prohibida la habilitación y/o autorización de locales o centros comerciales, industrias, talleres, templos o cualquier otro tipo de actividad no especificada en el párrafo anterior.

5) Características edilicias:

- Las construcciones deben ser de 1ª calidad. Se prohíben construcciones de carácter precario.

- Los proyectos que consideren modernos sistemas constructivos deben contar con una autorización y aprobación específica de la oficina de Obras Particulares de la Municipalidad de Escobar para su implementación.

- No pueden construirse techados y tinglados de tipo parabólico para ningún uso.

- Los aleros o construcciones sobre planta baja que invadan retiros quedan a consideración para su aprobación de la oficina de Obras Particulares de la Municipalidad de Escobar, según proyecto presentado.

- Por encima del plano límite de 12 m de altura, solo pueden sobresalir salas de máquinas de ascensores, antenas, equipamiento de aires acondicionados, pararrayos, conductos, tanques de agua. Sobre el nivel de 12 metros de altura solo se pueden construir equipamientos específicos para servicios.

- Se prohíbe cualquier tipo de cartel fuera de la superficie de la parcela. Los carteles de identificación, los muros y tipos de cercos perimetrales permitidos en cada parcela deben ser aprobados especialmente por la oficina de Obras Particulares de la Municipalidad de Escobar. Queda prohibido cualquier tipo de cartel publicitario.

- A partir del relevamiento inicial de las especies arbóreas, la oficina de Obras Particulares de la Municipalidad de Escobar puede exigir, según proyecto y antes de cualquier aprobación, la subsistencia de entre el 40% y el 60% de los árboles preexistentes y exigir la reposición, en cualquier lugar del Partido, de tres ejemplares en reemplazo de cada uno de los árboles que el relevamiento inicial pierda por el nuevo proyecto. Cualquier disminución anticipada e injustificada de la cantidad de los árboles relevados a la entrada en vigencia de esta ordenanza habilita a la Municipalidad a imponer multas en dinero y penalizaciones de uso, incluso penalizaciones temporales que afecten a la autorización del inicio de obras.

- El terreno libre respecto del FOS y de los retiros correspondientes será destinado a espacio libre parqueado. Solo el 40% de este terreno libre puede tener tratamiento diferente al del suelo absorbente. Debe presentarse ese cálculo al momento de la presentación de obra civil.

- Puede utilizarse hasta el 30% del espacio libre con suelo absorbente definido por cálculo para estacionamiento, siempre que se mantenga la condición de suelo

absorbente. Debe presentarse ese cálculo al momento de la presentación de obra civil.

6) Disposiciones particulares:

-Servicios de infraestructura: Los usos establecidos y la densidad de 150 hab/ha serán admitidos cuando la parcela esté dotada de los servicios de: agua corriente, cloacas por planta de tratamiento individual, alumbrado público, energía eléctrica, pavimento, desagües pluviales y calle colectora para cualquier emprendimiento que exceda el uso Unifamiliar. En caso de no contar con el servicio de agua corriente se permitirá la construcción de una vivienda por parcela.

- Requerimientos: Para la presentación de aprobación de planos, se deberá adjuntar plano hidráulico, estudio ambiental, reservorio hídrico según Ordenanza Municipal Nro. 5302/16.

-Especies arbóreas: antes de la entrada en vigencia de la presente ordenanza, la Municipalidad de Escobar, a través de la Secretaría de Planificación e Infraestructura, debe confeccionar un relevamiento de las especies arbóreas según tipo, edad y especies, acompañado por fotos aéreas. Este relevamiento será de referencia obligada para el otorgamiento de permiso de obra.

- Efluentes en zona de restricción de la Dirección de Vialidad: No se permite el vuelco de efluentes cloacales (con o sin tratamiento) en zona de camino de jurisdicción de la DVBA, ni utilizar sus sistemas de escurrimientos pluviales para dicho fin. Los efluentes cloacales deberán ser conducidos de manera directa (a través de conductos a tal fin) hacia su destino final indicado por el organismo competente y deberá ser tramitado ante esa Dependencia el Permiso de Tendidos en zona de camino.

Artículo 2º: Modifíquese la delimitación catastral de la zona Re1: Zona Residencial Exclusiva 1, establecida en el inc. c) punto 4.2.2.1 correspondiente al punto 4.2.2. de la Ordenanza Municipal Nro. 4729/09, modificada por la Ordenanza Municipal Nro. 4812/10, excluyendo de las localidades INGENIERO MASCHWITZ Y MAQUINISTA SAVIO las nomenclaturas catastrales afectadas a las zonas Re3 y Re4 del artículo 1º de la presente.

Artículo 3º: Apruébese como Anexo 1 el plano con la Delimitación de las zonas Re3 y Re4.

Artículo 4º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo, a sus efectos.

----- DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE,
----- EN BELEN DE ESCOBAR, A LOS DIECIOCHO DIAS DEL MES DE JUNIO DE DOS
----- MIL VEINTIUNO

Queda registrada bajo el N° 5901/21.-

FIRMADO: LUIS CARRANZA (PRESIDENTE) – HUGO CANTERO (SECRETARIO LEGISLATIVO)

