

Ref.: Expte. 13261/09.-

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR
SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA

Artículo 1º: Modifícase 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 8912 y sus normas complementarias”.-

Artículo 2º: Modifícase 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: Modifícase 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: Modifícase 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;

- f) Estudio de Impacto Ambiental;
- g) Toda otra documentación requerida que corresponda según lo exijan las normas provinciales y municipales.”-

Artículo 5º: 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 6º: 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 /o el parcelamiento, de acuerdo a lo dispuesto en estas normas.

Artículo 7º: 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 9º: 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 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 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 máx. fijada para esa zona. Para calcular la cantidad de habitantes en unidades de vivienda colectiva (multifamiliar) se procede asignando 2 Hab/dormitorio”.-

Artículo 10º: Modifícase 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 al 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 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 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 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.

Artículo 11º: Modifícase el punto 3.2.1. (DIMENSIONES MINIMAS) 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: Modifícase 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: 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:

“3.2.3. 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 semipública 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. Mashchwitz

4.2.1.3. ZONA DE URBANIZACIONES ESPECIALES EXISTENTES

4.2.2. ÁREA COMPLEMENTARIA: Se subdivide en residencial, de desarrollo extraurbano, industrial, zonas de servicios a la producción, zonas de producción fruti 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 Belén de Escobar
De3: al Este de El Cazador
De4: al Este de la Ruta Provincial Nº 25
De5: al Sur de Belén 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. Plnd: Polo Industrial Científico y Tecnológico
4.2.2.4.2. I: Zona Industrial exclusiva
4.2.2.4.3. Imixe: 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 Otamendi.

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,

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 frentistas a un deslinde, se podrán admitir indistintamente las normas urbanísticas del distrito frentista, 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 e 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, 50, 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, 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, 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 36 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.

En sectores sin servicios básicos:
FOS 0.60
FOT 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) Delimitación: 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, 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 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.

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.

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, 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 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,

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, manzana 100, 101, 102, 103, 108, 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, 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 Lamberti: 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, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 108, 109, 110, 143, 144, 145, 146, 147, 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, 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, 106, 105, 102, 99, 112, 108, 107, 113, 109, 114, 110, 117, 115, 116, 111, 96, 94, 92, 97, 95, 93.

Circunscripción XII, Sección Rural, Parcela 3444b.

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, 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, 14h, 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; 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, Fracción I y II.

Circunscripción XI, Sección R, Manzanas 120, 95, 96, 142, 110, 111.

Circunscripción XI, Sección Rural, Parcela 2630a.

Circunscripción XII, Sección V, Manzanas 2, 3, 4, 5, 6, 7, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 62, 63, 64, 65, 66, 67.

Estas manzanas forman parte del Barrio Residencial El Cazador rigiendo las mismas especificaciones e indicadores urbanísticos que el resto de las quintas que lo conforman, pero sin retiros obligatorios, debiendo respetar fondo libre cuya fórmula será (L-20)/2.

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 (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, 3088d, 3088a, 3088e, 3088b, 3088f, 3088c, 3089b, 3089a, 3057c, 3057x, 3057bb, 3057aa, 3057w, 3057ac, 3057ab, 3057j, 3057k; 3107a, 3107b, 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, 3336a, 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, 3421, 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, 3425ee, 3425dd, 3425cc, 3425bb, 3425aa, 3426z, 3426y, 3426v, 3426x, 3426w.

Circunscripción XI, Sección C, Parcelas 2591g, 2591h, 2591m, 2591n, 2591d, 2591b, 2589, 2581a, 2581e, 2581d, 2582a, 2592b, 2592c, 2592m, 3447a, 3448a, 3449c, 3449b; Sección R, Parcelas 2621e, 2621a, 2621e, 2621f, 2621g, 2622, 2623, 2624a, 2624b, 2624c, 2624d, 2632, 2628, 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 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 H, 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

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, IIa, 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.

k) 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 Y, parcelas 2658a, 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

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.

l) 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 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, 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, 96, 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 Savio, 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. 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.

n) ZONA Rb Residencial de baja densidad de Garín

1) Carácter: zona residencial de baja densidad tejido semi compacto o abierto y uso mixto subzona existente de Garín.

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, 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, 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, 1421^a, 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, 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, 134, 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.

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, 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.

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

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.

o) 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 1430b.

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, 1588e, 1588m, 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.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

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.O.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.

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, 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, 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 18a, 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, 2806, 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

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, 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, 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, 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 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 398, 402.

Circunscripción IX, Sección H, Manzanas 45, 46, 47, 48, 49, 50, II, III

Circunscripción IX, Sección P, Manzanas 12, 13d, 18, 19d, 24, 25d, 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, 86, 94, 87, 95, 88, 96, 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, 46, 47, 45, 44, 13.

Circunscripción IX, Sección X, Parcelas 1451b, 1455b, 1439, 1440, 1442, 1443.

Circunscripción IX, Sección Rural, 1400e, 1400m, 1381m, 1381r, 1381ac.

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.

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.

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.

4.4.1.3 ZONA DE URBANIZACIONES ESPECIALES EXISTENTES

a) Z.U.E. Nº 1: Zona de Urbanización Especial Nº 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. Nº 3: Zona de Urbanización Especial Nº 3, Barrio Jardines de de Escobar

Delimitación: Circunscripción XI, Sección Rural, Parcela 2584.

Tejido

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 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. Nº 6: Zona de Urbanización Especial Nº 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. Nº 7: Zona de Urbanización Especial Nº 7, de la localidad de Garín, Viviendas Cuyo.

Delimitación: Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 3531b

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, 85^a 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: 275 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.

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^a, 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, 1611^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, 421b, 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, 361^a, 361b, 361c, 362, 363, 364, 365, 366a, 368, 369, 370, 371, 372b, 372c, 372d, 374, 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 frentista 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.

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, 12.

Circunscripción XI, Sección Rural, 2864a, 2864b.

Circunscripción XI, Sección Rural, Parcelas 2686a, 2862, 2846a, 2846b, 2760b, 2761a, 2761b, 2762a, 2863d, 2847h, 2867h, 2944a, 2944d, 2944e, 2944j, 2944k, 2944m, 2944n, 2944p, 2944r, 2944s,

2944t, 2944u, 2944z, 2944w, 2944x, 2944y, 2944ah, 2944ag, 2944aa, 2945j, 2945b, 2945s, 2945r, 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, 52^a, 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, 96^a, 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) Rext1: 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, 2954b, 2954c, 2954d, 2954e, 2954f, 2957a, 2957c, 2958b, 2958c, 2972, 2960, 2959, 2973, 2974z, 2974u, 2974v, 2974w, 2974x, 2974y, 2974b, 2974k, 2974c, 2974d, 2974e, 2974f, 2974g, 2974h, 2974t, 2974s, 2974ñ, 2974n, 2974m, Fracción II, III, 2962, 2963, 2964, 2965, 2966a, 2967a, VI, 2968a, 2978, 2979, 2980, 2981, 2982a, 2982c, 2982b, 2983h, 2983t, 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) Re1: Zona Residencial Exclusiva 1

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.

Circunscripción IX, Sección P, Manzanas 73d, 74a, 74b, 74c, 73a, 73b, 73c, 73d, 75^a, 75b, 75c, 41a, 41b, 38c, 30b, 30c, 29^a, 31^a, 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, 1456, 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, 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, 1406g, 1406w, 1406h, 1406k, 1406m, 1406n, 1406p, 1406r, 1406s, 1392a, 1392b, 1392c, 1392p, 1392n, 1392e, 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

Retiros 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.

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 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 reemplace. 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 banquinas, deberán mantenerse limpios, libres de malezas y basura; como así también las veredas y banquinas. 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, banquinas, 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 Extraurbana 2

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.

LOMA VERDE

Circunscripción XI, Sección Rural 2863e, 2867m.

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, 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 dote de servicios esenciales a la parcela sobre la que se proyecte la construcción.

4.2.2.2. DESARROLLO EXTRAURBANO

GENERALIDADES: Zonas destinadas al desarrollo de Clubes 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) De1: 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, 2927ff, 2927eee, 2927ggg, 2927hhh, 2927ddd, 2927ccc, 2927bbb, 2863b, 2871a, 2871b, 2871e, 2871f, 2871g, 2871h, 2871k, 2877, 2878a, 2878b, 2878c, 2692c, 2692d, 2692e, 2693a, 2693b, 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, sección E, quintas 21, 22, 32, 33 y 38, parcelas 2927t, 2927u, 2927v, 2927w, 2927x, 2927y, 2927gg, 2927ff, 2927ee, 2927dd, 2885, 2882a, 2882b, 2883, 2886, 2887, 2884d, 2884e, 2779, 2780, 2707n, 2707j, 2707t, 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:** 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) 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, 3397b, 3397c, 3998a, 3999a, 3400, 3401, 3402, 3403, 3404, 3405, 3406, 3407, 3408, 3409, 3346f, 3346g, 3346d, 3346c, 3346b, 3347, 3348, 3324c, 3324k, 3324n, 3324m, 3324f, 3324b, 3324r, 3324s, 3328a, 3328b, 3328c, 3328d, 3328e, 3325e, 3327a, 3326a, 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,

3281, 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, 3253e, 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, 3329m, 3329s, 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 6º y 7º del DL 8912/77.

c) 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, 179bt, 179ag, 179cb, 179cd, 179ch, 179cg, 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.

- 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 XII, 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 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; 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, 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, 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 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 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, enmarcada por áreas consolidadas y áreas de futuros crecimientos.
- 2) **Delimitación:** Dominios con las siguientes nomenclaturas catastrales:

Circunscripción XII, Sección Rural, Parcelas 2139b, 3128c, 3129b, 3130a, 3131, 2985a, 2985b, 3004aa, 2984n, 2984w, 2984x, 2984h, 2984f, 2984g, 2984m, 3005, 3006, 2971e, 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, 3058f, 3059, 3060, 3061b, 3061c, 3061d, 3061h, 3061k, 3061f, 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, 3095^a, 3095b, 3110, 3111, 3112, 3113, 3114, 3115, 3096, 3116, 3117^a, 3117b, 3117c, 3117d, 3117e, 3118, 3097, 3191, 3192, 3193, 3194, 3195^a, 3195b, 3195c, 3196, 3197^a, 3238, 3234b, 3234^a, 3197c, 3197d, 3197e, 3197f, 3197g, 3197h,

3198^a, 3186^a, 3186b, 3187^a, 3187b, 3188^a, 3187c, 3188b, 3188c, 3189, 3190, 3291^a, 3291b, 3259^a, 3260^a, 3261, 3264, 3262, 3257, 3256^a, 3258c, 3258a.

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, 280^a, 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, 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, 199g, 199h, 199j, 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.

4) 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,

básicamente 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 56º del Decreto Ley 8912/77.
- d. Las previsiones 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. Provisión 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) Er1: Zona ribereña 1

1) Carácter: Zona Ribereña de alto valor paisajístico, destinada a la localización residencial y otros usos específicos.

2) Delimitación:

Sección Iº 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

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.

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.

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, 113, 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, 234 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 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 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

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 6º y 7º 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

f) **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 1º 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, 261j, 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 6º y 7º del DL 8912/77.

4.2.2.4. ZONAS INDUSTRIAL Y COMERCIAL

4.2.2.4.1. **Plnd: 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) **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 Plnd, deberá ajustarse a lo establecido por el art. 12 del DL 8912/77 y su decreto reglamentario nº 1549/83.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 1 del Decreto 1549/83, al reglamentar al art. 56 del DL 8912/77, se deberá ceder un 5% de la superficie de la Zona Plnd con destino a reserva para localización de equipamiento comunitario e industrial.

4) **Usos:** industrias de 1º y 2º 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. **I 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.

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, 3443b, 2574d, 2574c, 2573c, 2773d.
Circunscripción XI, Sección Rural, Parcelas 2572f, 2572b,
Circunscripción XI, Sección Rural, Parcelas 2611, 2612a, 2612b, 2613, 2614c, d, e, f, g, k, 2617a, c, d, 2618, 2592d, 2592n, p, s, 2587y, w, m ,x , t, ab, ac, c, d, a, 2579c, b, a, 2578d, 2580a, b, 2588a.
Circunscripción XI, Sección G, Parcelas Rurales 2577^a, 2577b, 2577c, 2578e, 2578c, 2578g, 2578h, 2578m, 2575d, 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 3384^a, 3384h, 3383a, 3381a, 3379a, 3378a, 3380, 3366, 3367, 3368, 3369^a, 3369b, 3370, 3371, 3372, 3373, 3374, 3385a, 3385b, 3385c, 3383b, 3384g, 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, 1387c, 1387d, 1387e, 1387mm, 1387kk, 1387nn, 1387pp, 1387j, 1387k, 1387s, 1387t, 1387u, 1387v, 1387m, 1387n, 1387p, 1387ac, 1387ab, 1388b, 1388c, 1388f, 1388bb, 1388ac, 1388bf, 1388be, 1388bh, 1388bc, 1389m, 1389j, 1389cf, 1389ae, 1389cg, 1389g, 1389ccc, 1389cc, 1389aa, 1389az, 1389ax, 1389bd, 1389bc, 1389fff, 1389ggg, 1389hhh, 1389mmm, 1389bm, 1389xxx, 1389rrr, 1389w, 1389bx, 1389bw, 1389sss, 1389ce, 1389uuu, 1389vvv, 1389www, 1389x, 1389z, 1389mm, 1389nn, 1389cw, 1389bc, 1389ss, 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 colectora 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 Plnd 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.

4.2.2.4.3. Imix: Zona Industrial Mixta con Equipamientos

- 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, 2585^a

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, 31a, 31b, 31c, 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 1384d, 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 Ing. 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

		Hipermercados, supermercados, Grandes Tiendas, Oficinas, Depósitos (Belén de Escobar) USO COMPLEMENTARIO: Vivienda multifamiliar, talleres, depósitos, comercios.	SUBDIVISION: Superficie 300 m ² .
--	--	--	--

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. 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,

Circunscripción IX, Sección Rural, Parcela 1344.

Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 3554, 3555, 3556, 3557a, 3561a, 3563, 3568, 3569a,

Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 1346a, 1345a, Circunscripción IX, Sección P, Quinta 6,

Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 1358e, 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 adoptara 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 Crt1: Industrias, playas de camiones, talleres, depósitos industriales, criaderos.

- 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 I^o 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 reglamentado 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 citado, 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. I^o de Isla.

ZUE 2 Sector de consolidación

1) **Carácter:** será destinado a la localización de un puerto privado industrial según ley n^o 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. I^o 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

- 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, 5b, Fracción 76s, 77, 78, 79.
- 4) **Tejido:**

Dimensiones mínima de parcelas: Lado mínimo: 40 metros.
Superficie mínima: 2000 m².

F.O.S 0.40
F.O.T 0.70

4.2.2.5.3. Ecom: 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, 3450h.
- 3) **Tejido:** los indicadores urbanísticos de la zona FOS, FOT, tipología edilicia, 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 393a.
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.**

4.2.2.5.6. ERec: Zona de Equipamiento Recreativo Comunitario

- 1) **Carácter:** Equipamiento Recreativo Comunitario, de escala local, urbana y metropolitana.
- 2) **Delimitación:** Dominios frentistas a la Ruta 25 desde el Río Lujan hasta el Paraná lado Norte; y parcelas delimitadas entre Ruta 25, Río Luján, Arroyo Correntino y Paraná de las Palmas. Sección I^o de Islas, Fracción 88, 105, 119, 131, 160, 70, 197a, 181, 182, 196, 197, 206, 218, 217, Fracción XI, Sección Rural, parcelas 2586ae, 2586ad, 2586r, 2586y, 2586t, 2586u, 2586v, 2598d, 2598e,

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, 2646b, 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, 2658x, 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, 2896a, 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, 3206.

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:

Zona Protegida 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 2952t.

Zona Protegida El Talar 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, museo, 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 Talar 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, 3393a, 3323b, 3323a, 3298, 3275, 3206, 3157, 3146, 3143a, 3080, 3078, 3052, 2989, 2987a.

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, 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: Encomiéndase 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
-----BELEN DE ESCOBAR, A LOS VEINTIDOS DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL
-----DIEZ.

Queda registrada bajo el N° 4812/10.-

FIRMADO: ELIO MIRANDA (PRESIDENTE) – PATRICIA DE LA CRUZ (SECRETARIA)