

Ref.: Expte. N° 15470/16.-

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE ESCOBAR  
SANCIONA CON FUERZA DE

## **ORDENANZA**

**Artículo 1°:** Modifícase el punto 4.2.2.1, c. 6), de la Ordenanza Municipal Nro. 4729/09, modificada por la Ordenanza Municipal Nro. 4812/10, el que queda redactado de la siguiente manera:

“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.

Dentro de ese marco y para la zona definida en el punto 4.2.2.1, c. 2:(Delimitación), de la Ordenanza Municipal Nro. 4729/09 modificada por la Ordenanza Municipal Nro. 4812/10, se definen dos subáreas, denominadas SBA1 y SBA2 sobre la Ruta Provincial Nro. 26, distribuidas sobre ambas márgenes de la misma en el tramo comprendido por las calles San Martín/Almafuerte y Tronador. El siguiente detalle define el listado de las parcelas que integran cada subárea:

### **SUBÁREA 1 (SBA1)**

Circunscripción IX, Sección N, Quinta 51, Parcelas 26B, 26E, 25E, 1B  
Circunscripción IX, Sección X, Manzana 5, Parcelas 1, 13, 2A  
Circunscripción IX, Sección X, Manzana 29, Parcelas 1, 19, 20, 21, 22, 23  
Circunscripción IX, Sección X, Quinta 3, Parcelas 9, 10, 11, 12  
Circunscripción IX, Sección X, Manzana 55, Parcela 2  
Circunscripción IX, Sección X, Manzana 56, Parcelas 1A, 20A, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30  
Circunscripción IX, Sección X, Manzana 79, Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8  
Circunscripción IX, Sección BB, Manzana 9, Parcelas 5, 6  
Circunscripción IX, Sección BB, Manzana 22, Parcelas 6,7  
Circunscripción IX, Sección BB, Manzana 50, Parcelas 2, 3  
Circunscripción IX, Sección BB, Manzana 57, Parcelas 5, 6  
Circunscripción IX, Sección BB, Fracción I, Parcelas 1A, 11A, 14A, 15A, 16A, 17A, 18A, 12B  
Circunscripción IX, Sección BB, Fracción II, Parcelas 1A, 21, 22, 23, 24  
Circunscripción IX, Parcelas 1456A, 1431G, 1431X, 1431V, 1431W, 1431AM

### **SUBÁREA 2 (SBA2)**

Circunscripción IX, Sección BB, Manzana 58, Parcelas 12, 13, 14, 15  
Circunscripción IX, Sección BB, Manzana 80, Parcelas 9,10  
Circunscripción IX, Sección BB, Manzana 81, Parcela 16  
Circunscripción IX, Sección P, Quinta 2, Parcelas 1, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 21A, 25A  
Circunscripción IX, Sección P, Quinta 7, Parcelas 32, 33, 1A, 34A  
Circunscripción IX, Sección P, Quinta 8, Parcelas 1, 30, 31A, 34B  
Circunscripción IX, Sección T, Quinta 18, Manzana 18a, Parcelas 4, 5, 6, 7, 8, 9  
Circunscripción IX, Sección T, Quinta 18, Manzana 18b, Parcelas 2, 3, 4, 5, 6, 7A  
Circunscripción IX, Sección T, Quinta 23, Parcelas 6, 7, 8, 9, 10, 2A, 4A  
Circunscripción IX, Sección T, Quinta 26, Parcelas 8, 9, 10, 11, 12, 13  
Circunscripción IX, Sección N, Manzana 47, Parcelas 9, 10, 11  
Circunscripción IX, Sección N, Manzana 51, Parcelas 1B, 26B, 25E, 26E

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

Las parcelas que integran las subáreas definidas como SBA1 y SBA2, que en su configuración posean una superficie mínima de 1000 m<sup>2</sup> y que resuelvan y completen la infraestructura de servicios (agua potable y cloaca por planta de tratamiento) pueden acceder a los siguientes indicadores:

### **SBA1**

**Usos:** Vivienda unifamiliar, Vivienda Multifamiliar, Centros o desarrollos integrales de carácter comercial, cultural, deportivo, profesional y/o de salud, entidades bancarias, hosterías, hoteles, oficinas y restaurantes.

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

**Tejido:** Una vez completada la infraestructura de servicios, conforme a lo establecido en el art 6° del Decreto Ley Nro. 8912/77, los indicadores urbanísticos serán los siguientes:

F.O.S: 0,50

F.O.T: 1,50

**Densidad neta:** 300 hab/ha. En la SBA1, para todo monoambiente, sea para vivienda multifamiliar u oficina se considera una densidad de 2 hab/ha.

**Unificación de parcelas:** Además de las parcelas frentistas a la Ruta que integran la SBA1, pueden incorporarse a estos indicadores y mediante unificación, las parcelas adyacentes a la parcela de origen, dentro del mismo macizo (manzana) hasta un límite de superficie que considere un 200% adicional de m<sup>2</sup> con referencia a la superficie de la parcela de origen frentista a la Ruta Provincial Nro. 26. El resto de los m<sup>2</sup> incorporados por la unificación no pueden acceder a un cambio en los indicadores urbanísticos.

**Altura máxima:** 12 metros

**Retiro lateral a cada lado de los ejes medianeros:** 4 metros

**Retiro de fondo:** 8 metros

**Retiro de frente:** para multifamiliar: 11 metros (5 metros por posible ampliación de ruta + 6 metros)

**Para el resto de los usos incorporados en esta ordenanza:** 8 metros (5 metros por posible ampliación de ruta + 3 metros)

**Presentación obligatoria para aprobación de planos:** Plano hidráulico, estudio ambiental, reservorio hídrico según Ordenanza Municipal Nro. 5302/16.

**Espacio de estacionamiento:** para multifamiliar: 1 espacio de estacionamiento por cada departamento.

**Para el resto de los usos incorporados por esta ordenanza:** 1 espacio de estacionamiento cada 30m<sup>2</sup> de espacio construido que no sea espacio circulatorio.

**Premios:** Se establece un único premio posible para incrementar FOT y Densidad. Las construcciones que hayan dado solución en su proyecto a los requerimientos antes expresados y además incorporen un subsuelo o medio subsuelo de superficie de planta entera destinado a cocheras, podrán incrementar tanto el FOT como la densidad en un 30%.

SBA2

**Usos:** Vivienda unifamiliar, Vivienda Multifamiliar, Oficinas.

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

**Tejido:** Una vez completada la infraestructura de servicios, conforme a lo establecido en el art 6° del Decreto Ley Nro. 8912/77, los indicadores urbanísticos serán los siguientes:

F.O.S: 0,50

F.O.T: 1,50

**Densidad neta:** 300 hab/ha. En la SBA2, para todo monoambiente, sea para vivienda multifamiliar u oficina se considera una densidad de 2 hab/ha.

Unificación de parcelas: Además de las parcelas frentistas a la Ruta que integran la SBA2, pueden incorporarse a estos indicadores y mediante unificación, las parcelas adyacentes a la parcela de origen, dentro del mismo macizo (manzana) hasta un límite de superficie que considere un 200% adicional de m2 con referencia a la superficie de la parcela de origen frentista a la Ruta Provincial Nro. 26. El resto de los m2 incorporados por la unificación no pueden acceder a un cambio en los indicadores urbanísticos.

Altura máxima: 12 metros

**Retiro lateral a cada lado de los ejes medianeros:** 4 metros

**Retiro de fondo:** 8 metros

**Retiro de frente:** para multifamiliar y para oficinas: 8 metros (5 metros por posible ampliación de ruta + 3 metros)

**Presentación obligatoria para aprobación de planos:** Plano hidráulico, estudio ambiental, reservorio hídrico según Ordenanza Municipal Nro. 5302/16.

**Espacio de estacionamiento:** para multifamiliar: 1 espacio de estacionamiento por cada departamento.

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

**Premios:** Se establece un único premio posible para incrementar FOT y Densidad. Las construcciones que hayan dado solución en su proyecto a los requerimientos antes expresados y además incorporen un subsuelo o medio subsuelo de superficie de planta entera destinado a cocheras, podrán incrementar tanto el FOT como la densidad en un 30%.

Disposiciones particulares para SBA1 y SBA2:

Para las parcelas que integran la SBA1 y SBA2 pero no se adecúan a los condicionantes arriba indicados, siguen vigentes los indicadores urbanísticos y de uso consignados en la Ordenanza Municipal Nro. 4729/09, modificada por la Ordenanza Municipal Nro. 4812/10 para la zona. 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”.

Características edilicias de la SBA1 y la SBA2:

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

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

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

- d)- Los aleros o construcciones sobre planta baja que invadan retiros quedan a consideración para su aprobación de la oficina de Obras Particulares de la Municipalidad de Escobar según proyecto presentado.
- e)- Por encima del plano límite de 12m de altura, solo pueden sobresalir salas de máquinas de ascensores, antenas, equipamiento de Aires Acondicionado, pararrayos, conductos, tanques de agua. Sobre el nivel de 12 metros de altura solo se puede construir equipamientos específicos para servicios.
- f)- Se prohíbe cualquier tipo de cartel fuera de la superficie de la parcela. Los carteles de identificación, los muros y tipos de cercos perimetrales permitidos en cada parcela deben ser aprobados especialmente por la oficina de Obras Particulares de la Municipalidad de Escobar. Queda prohibido cualquier tipo de cartel publicitario.
- g)- A partir del relevamiento inicial de las especies arbóreas, la oficina de Obras Particulares de la Municipalidad de Escobar puede exigir, según proyecto y antes de cualquier aprobación, la subsistencia de entre el 40% y el 60% de los árboles preexistentes y exigir la reposición, en cualquier lugar del Partido, de 3 ejemplares en reemplazo de cada uno de los árboles que el relevamiento inicial pierda por el nuevo proyecto. Cualquier disminución anticipada e injustificada de la cantidad de los árboles relevados a la entrada en vigencia de esta ordenanza, habilita a la Municipalidad a imponer multas en dinero y penalizaciones de uso, incluso penalizaciones temporales que afecten a la autorización del inicio de obras.
- h)- El terreno libre respecto del FOS y de los retiros correspondientes, será destinado a espacio libre parquizado. Solo el 40% de este terreno libre puede tener tratamiento diferente al del suelo absorbente. Debe presentarse ese cálculo al momento de la presentación de obra civil.
- i)- Puede utilizarse hasta el 30% del espacio libre con suelo absorbente definido por cálculo para estacionamiento, siempre que se mantenga la condición de suelo absorbente. Debe presentarse ese cálculo al momento de la presentación de obra civil.

**Artículo 2º:** Establécese por la presente Ordenanza que estas normas tienden a la actualización del ordenamiento urbano y que deben implementarse ponderando la preservación y evolución de las mejores características paisajísticas, arquitectónicas, y ecológicas de la zona ubicada a ambos lados de la Ruta Provincial Nro. 26, en las localidades de Ing. Maschwitz y Maquinista Savio, resultando eso en un mejoramiento de las normas vigentes sin contraponerse a los objetivos de desarrollo para el Municipio establecidos en el “Plan Estratégico del Partido de Escobar”.

**Artículo 3º:** Facúltase al Departamento Ejecutivo a convocar en Audiencia Pública no vinculante, a los vecinos a fin que emitan opinión sobre este nuevo marco normativo.

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

----- DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE,  
----- EN BELEN DE ESCOBAR, A LOS VEINTISEIS DÍAS DEL MES DE OCTUBRE DE  
----- DOS MIL DIECISÉIS.

**Queda registrada bajo el N° 5351/16.-**

**FIRMADO:** JORGE A. CALI (PRESIDENTE) – LUIS A. BALBI (SECRETARIO LEGISLATIVO)