

VISTO:

La necesidad de contar con una normativa que permita regular la ocupación edilicia y el uso en los barrios residenciales que bordean la ruta provincial N° 26 en las localidades de Ingeniero Maschwitz y Maquinista Savio, y

CONSIDERANDO:

Que resulta indispensable el reagrupamiento de distintas disposiciones expuestas en varias Ordenanzas al respecto.

Que existen las Ordenanzas 2066/96, 2329/97, 2330/97, 2509/97, que se encuentran vigentes pero sin su correspondiente convalidación provincial, las que forman parte de un grupo de normativas que reglamentan el uso de suelo y características edilicias de una zona específica de las localidades antes mencionadas.

Que las áreas técnicas han aceptado la propuesta entendiéndola razonable la misma, dado que se trata de preservar las características especiales del área descripta, la cual cuenta con abundantes espacios verdes.

Que resulta necesario hasta tanto exista un código de edificación municipal contar con una herramienta que regule las construcciones del partido.

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE
ESCOBAR SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA**

ARTÍCULO 1º: Establécense por la presente Ordenanza las normas tendientes -

----- al ordenamiento urbano, preservación de las características paisajísticas, arquitectónicas y ecológicas de la Zona Residencial ubicada a ambos lados de la Ruta Provincial N° 26, conocidos como los **barrios: Altavista, Acacias Blancas**, correspondientes a la localidad de Maquinista Savio, y Green Hill, Palmer, La Graciélita, Fairway, Los Ñanduces, Los Naranjos, correspondientes a la localidad de Ingeniero Maschwitz, y otros aledaños sin nombre determinado.

ARTÍCULO 2º: Créase dentro del Area Complementaria la Zona Residencial --- Exclusiva, con los siguientes indicadores urbanísticos y características especiales:

F.O.S.: 0.35

F.O.T.: 0.50

Densidad: 60 hab/ha.

Subdivisión:

Frente mínimo: 20 m.

Superficie mínima: 1000 m²

Altura máxima: 9 m.

Retiros obligatorios:

Frente: 5.00 m.

Fondo: 5.00 m.

Laterales: 10 % del ancho del lote.

Para lotes de frente inferior a 10 m. no se requiere retiro lateral.

En los lotes en esquina se aplicará el porcentaje sobre ambas calles de frente.

En caso de ser uno de los lados menor o igual a 10 metros, no se exigirá el retiro lateral sobre dicho lado.

ARTÍCULO 3º: El uso exclusivo de la zona será VIVIENDAS UNIFAMILIARES y sólo se permitirá la construcción de una vivienda por parcela, salvo que se trate de una urbanización especial, además de las restricciones y limitaciones establecidas para la zona delimitada en el artículo 14 y 15 de la presente. Prohíbese la instalación de nuevas explotaciones comerciales, de cualquier tipo, en toda la extensión que delimita la presente Ordenanza, salvo las existentes a la fecha de entrada en vigencia de ésta.

Las habilitaciones otorgadas con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente no serán alteradas, siempre que se respete el destino

para el cual fueron habilitadas originalmente; caso contrario, caducarán y el uso del inmueble deberá ajustarse a lo dispuesto en la presente reglamentación.

ARTÍCULO 4º: 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.

ARTÍCULO 5º: 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.

ARTÍCULO 6º: Todos los inmuebles, incluidos los baldíos, deberán mantenerse cercados con alambrados, cercos vivos, rejas, etc., que no excedan los 2.50 metros de altura.

Los lotes baldíos, sus veredas y banquetas, deberán mantenerse limpios, libres de malezas y basura; como así también las veredas y banquetas. En los casos en que no se cumpla con esta obligación, el municipio intimará a los titulares de dominio a efectuar los trabajos en un plazo perentorio bajo apercibimiento de realizar las tareas necesarias a este fin, a costa de los titulares de dominio.

ARTÍCULO 7º: Prohíbese realizar cualquier tipo de publicidad estática, mediante la ubicación de carteles u otros medios similares, en lugares públicos como calles, veredas, banquetas, plazas, columnas, postes, etc., excepto si están aprobados por Vialidad Provincial en cuanto a color, formato y todo requisito de ese organismo.

Únicamente será permitido el anuncio de venta, subasta u ofrecimiento de locaciones de un determinado inmueble de la zona, y carteles de identificación de determinados barrios, del tipo informativo, y cumpliendo con las ordenanzas en vigencia.

Las inmobiliarias ya instaladas y habilitadas en la zona sólo podrán ubicar en la vía pública un cartel que las individualice, cuya superficie total no supere los 3.00 m².

ARTÍCULO 8º: Queda totalmente prohibido acampar e instalar carpas.

ARTÍCULO 9º: 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:

- a) La fracción a subdividir deberá superar una superficie de una hectárea.
- b) Deberán ceder al uso público las calles que aseguren la continuidad de la trama urbana existente.
- c) Se podrán construir viviendas agrupadas respetando la densidad máxima, FOS, FOT, con una altura máxima de 9 metros.

d) En todos los casos, deberá preservarse la arboleda existente.

ARTÍCULO 10º: Desaféctese del Área Urbana, Sub-área Semiurbanizada de la localidad de Maquinista Savio a las parcelas designadas catastralmente como: 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.

ARTÍCULO 11º: Desaféctese del Área Urbana, Sub-área Semiurbanizada de la localidad de Ingeniero Maschwitz a las parcelas designadas catastralmente como:

Circunscripción IX, Sección X, Fracciones IX, X, XI, XVI, XVII, XVIII.

Circunscripción IX, Sección X, Manzanas 38, 39, 40, 41, 42, 43.

Circunscripción IX, Sección P, Manzanas 73a, 73b, 73c, 31c.

ARTÍCULO 12º: Desaféctese del Área Complementaria, Zona Residencial Extraurbana, de la localidad de Maquinista Savio, a las parcelas designadas catastralmente como:

Circunscripción IX, Sección N, Quintas 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78.

ARTÍCULO 13º: Desaféctese del Área Complementaria, Zona Residencial Extraurbana, de la localidad de Ingeniero Maschwitz, a las parcelas designadas catastralmente como:

Circunscripción IX, Sección X, Fracciones I, II, IIIa, IIIb, IVa, IVb, V, VI, VII, VIII, XII, XIII, XIV, XV.

Circunscripción IX, Sección X, Manzanas 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 Rural, Parcelas 1431af, 1431ag, 3512, 3513b, 3513c, 3513d, 3513e, 3514a, 3516, 3517, 1432a, 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, 1392a, 1392b, 1392e, 1392h, 1364a, 1364b, 1365a, 1363c, 1363a, 1357.

Circunscripción IX, Sección T, Quintas 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 26, 23.

Circunscripción IX, Sección T, Manzanas 22, 19.

Circunscripción IX, Sección P, Quintas 8, 7, 2, 1, 5, 4, 3, 6.

Circunscripción IX, Sección P, Manzanas 74a, 74b, 74c, 41a, 41b, 38c, 30b.

ARTÍCULO 14º: Aféctese al Área Complementaria Zona Residencial Exclusiva a las parcelas de la localidad de Maquinista Savio, designadas catastralmente como:

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.

ARTÍCULO 15º: Aféctese al Área Complementaria Zona Residencial Exclusiva a las parcelas de la localidad de Ingeniero Maschwitz, designadas catastralmente como:

Circunscripción IX, Sección X, Fracciones I, II, IIIa, IIIb, IVa, IVb, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII.

Circunscripción IX, Sección X, Quintas 2, 3.

Circunscripción IX, Sección X, Manzanas 38, 39, 40, 41, 42, 43, 73, 74, 75, 76, 77, 78a, 78b, 79, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 34,35, 36, 37, 29, 31, 32, 5.

Circunscripción IX, Sección P, Quintas 8, 7, 2, 1, 5, 4, 3, 6.

Circunscripción IX, Sección P, Manzanas 74a, 74b, 74c, 73a, 73b, 73c, 41a, 41b, 38c, 30b, 30c, 31c, 29a.

Circunscripción IX, Sección T, Quintas 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17,18, 25b, 25a, 27, 24, 26, 23.

Circunscripción IX, Sección T, Manzanas 22, 19.

Circunscripción IX, Sección Rural, Parcelas 1491, 1456,

1431af,1431ag, 1431g, 1431ac, 1431ad, 1431s, 1431t, 1431ab, 1431u, 1431z, 1431x, 1431w, 1431v, 1431ak, 1431am, 3512, 3513b, 3513c, 3513d, 3513e, 3514a, 3516, 3517, 1432a, 1432f, 3484, 3485, 3486, 3487, 3488, 3495, 3497, 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, 1345a, 1358a, 1358d, 1358e, 1358f, 1346a, 1406g, 1406w, 1406h, 1406k, 1406m, 1406n, 1406p, 1406r, 1406s, 1392a,1392b, 1392c, 1392p, 1392n, 1392e, 1392h, 1396c, 1396b, 1403f, 1403e.

ARTÍCULO 16º: En caso de violación a lo dispuesto en la presente Ordenanza se aplicarán las sanciones previstas en las Ordenanzas municipales y Código de Faltas de la Provincia de Buenos Aires, según sea el caso, sin perjuicio de las que correspondan por disposiciones de la legislación nacional y/o provincial.

ARTÍCULO 17º: Deróguense las ordenanzas N° 1347/92, 2066/96, 2329/97, 2330/97, 2509/97.

ARTÍCULO 18º: Comuníquese al D.E., regístrese, publíquese y oportunamente archívese.

ORDENNAZA N° 4019/2005