



## CLUB DE CAMPO RINCÓN DEL SAUCE

### PARAJE LOS PINOS – PARTIDO DE MAGDALENA

#### Memoria Técnica

**Actividades:** Residencial Unifamiliar, recreativas y deportivas.

**Régimen de Subdivisión:** Se adoptó el Régimen de Subdivisión es el de Propiedad Horizontal Especial (Conjunto Inmobiliario) de acuerdo al Título VI- Capítulo 1 – Conjuntos Inmobiliarios del Código Civil y Comercial de La Nación.

**Cantidad de parcelas:** 70 parcelas Unifamiliares

**Densidad Bruta:** 3.79 Viv/Ha

**Densidad Neta:** 8.17 Viv/ Ha

**Suministro de agua Potable:** Se efectuará a través de un sistema centralizado abastecido por dos bombas que llevarán el agua hasta los pilares en los frentes de cada parcela.

**Suministro de energía eléctrica:** Se ejecutará la provisión en los espacios comunes y hasta los pilares individuales de cada parcela, de acuerdo a las normas de la empresa distribuidora.

**Evacuación de aguas pluviales:** Está prevista a través del escurrimiento natural desde cada parcela a las zanjas que acompañan el recorrido de las calles y luego desembocando estas mediante conexiones hechas Ad – Hoc a la laguna según el Estudio Hídrico correspondiente.

**Evacuación de líquidos cloacales:** Se tratarán en plantas individuales según lo determinado por el Organismo Provincial competente. ( Debería indicar el N° de la Resolución)

**Recolección de residuos:** Los residuos domiciliarios y de los espacios comunes serán embolsados y depositados en recipientes adecuados y debidamente diferenciados. Una vez recolectados por el personal autorizado definido por la Administración, retirara los mismos fuera del Emprendimiento hasta el sitio indicado por la Municipalidad con la frecuencia a convenir.

CBCOMP S.A.  
Carlos Battaglino  
Presidente

**Compromiso de Forestación:** Las calles perimetrales cedidas se reforestarán teniendo en cuenta las necesidades de cada ubicación, como a continuación se describe:

- Sector S/SE: Doble barrera en tresbolito de árboles de hoja caduca, a altura promedio 15m. ( barrera cortaviento)
- Sector S.O: Barrera simple de árboles de hoja perenne en combinación con árboles de hoja caduca ( barrera visual auditiva)
- Sector N/NE: Barrera simple de árboles de hoja semicaduca

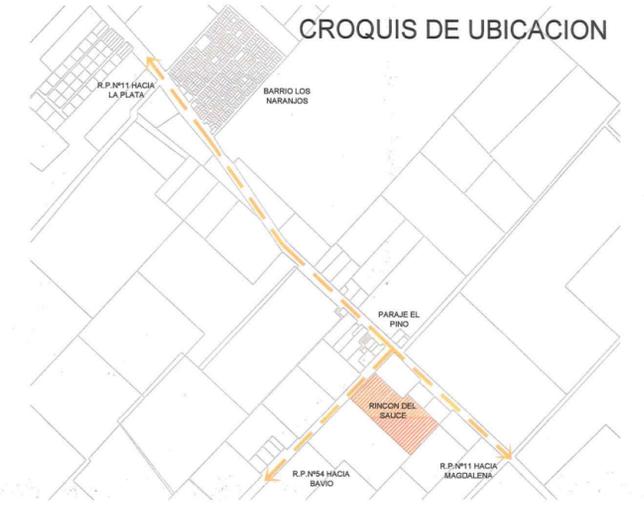
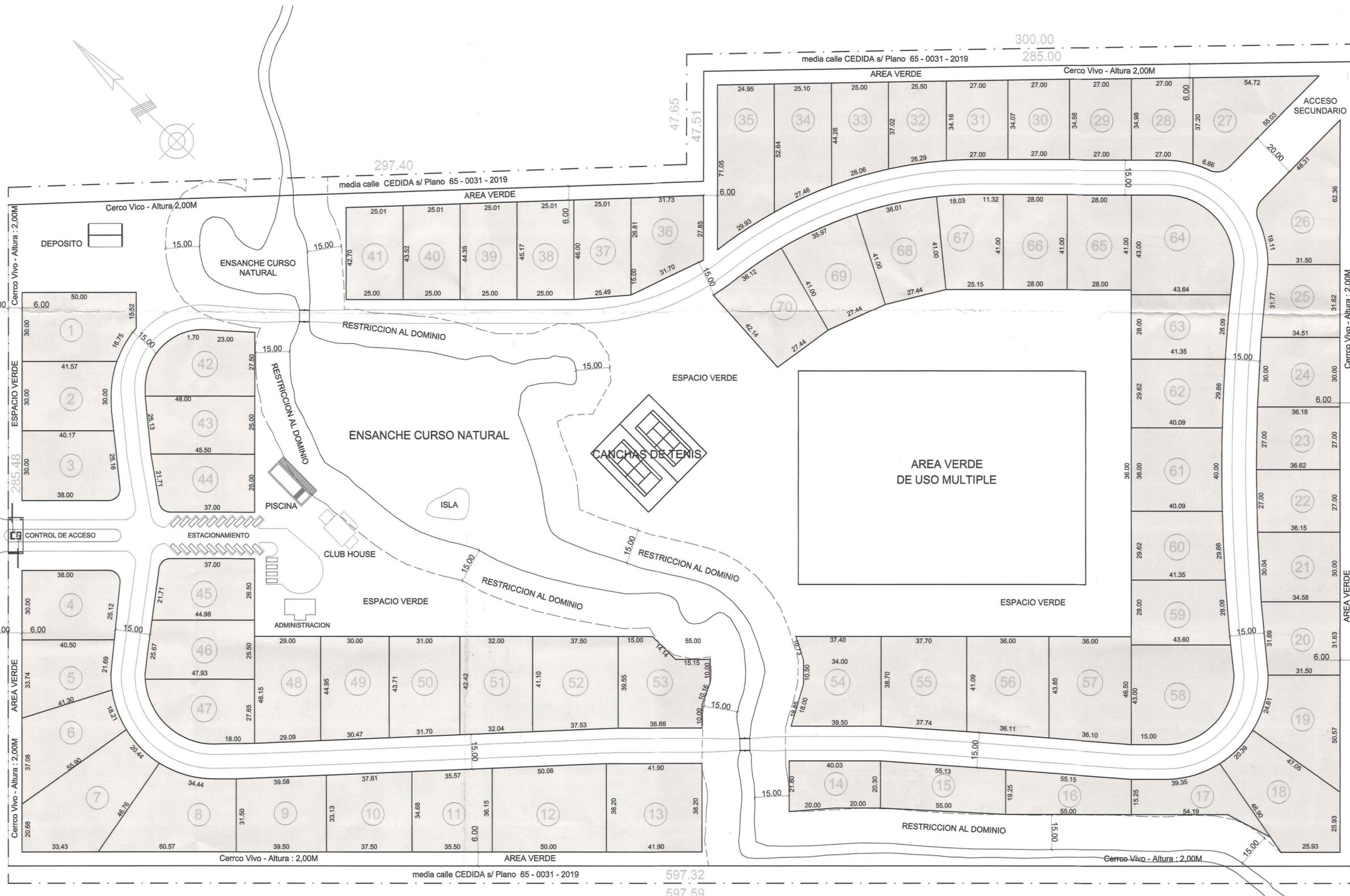
**Tratamiento de calles internas:** Se generará una calle de acceso principal en hormigón de doble mano sobre el camino 065-10 (ex Ruta 54) hasta la garita de control de acceso antes de entrar al Club. Una vez dentro del Club y a unos 60 metros del control de acceso, nos encontramos con un estacionamiento a 45° adyacente a la misma calle y rematando en un Cul de Sac frente al Club House. Por esa misma calle de acceso y antes de llegar al estacionamiento, se intersecciona una calle mejorada con calcáreo apisonado de 15m de ancho, que recorre gran parte del Emprendimiento, conectando los frentes de las parcelas y las distintas áreas de uso común y deportivas. A su vez se plantea un acceso secundario en la esquina Este del predio, sobre el lado opuesto al acceso principal del Club, conectándose con la Ruta N°11 a través de una calle municipal.

**Equipamiento previsto para el Área Común de Equipamiento:**

- Laguna apta para la práctica de pesca deportiva ( fly-fishing)
- Dos canchas de tenis
- Áreas verdes de usos múltiples
- Sendero perimetral para caminatas
- Sector de juegos para niños
- Piscina y solárium
- Club House – Administración

CAMINO (065-10) ex Ruta 54

CAMINO (065-10) ex Ruta 54



**PLANO URBANISTICO S/ MENSURA**  
**NOMBRE: RINCON DEL SAUCE**  
**PARTIDO: MAGDALENA**  
**LOCALIDAD: PARAJE EL PINO**  
**PROPIETARIO: CBCOMP S.A.**  
**DESTINO: CLUB DE CAMPO**  
**NOMENCLATURA CATASTRAL: CIRC. VI, PARC.2247 C.**

ORD. 32 / 83 - DEC. 7585/84		BALANCE DE SUPERFICIES	
INDICADORES	S/ ZONA	S/ PROY	Sup. s Titulo: 19Has 89A 58,37Ca
FOS	RURAL	---	Sup. calles a ceder: 1Has 18A 82,64Ca
FOT	0,00	---	Sup. s/ Mensura: 18Has 70A 75,73Ca - %100
DENSIDAD	0,00	---	Sup. Area Esparc. Comun: 7Has 51A 19,69Ca - % 40,15
SUP. MINIMA	5 hab/Ha	---	Sup. Area Residencial: 8Has 68A 93,59Ca - % 46,44
	20 X 600M2	---	Sup. Area Circulatoria: 2Has 50A 62,45Ca - % 13,39

CANTIDAD DE UNIDADES PRIVATIVAS	
DENSIDAD BRUTA	Destino Viv. Unifamiliar 70 UNI
DENSIDAD NETA	Destino Viv. Multifamiliar -----

CANTIDAD DE VIVIENDAS	
Regimen de Subdivision:	Destino Viv. Unifamiliar 70 VIV
Propiedad Horizontal Especial ( conjunto inmobiliario) de acuerdo al Titulo VI - Capitulo 1 - Conjuntos Inmobiliarios del Código Civil y Comercial de la Nación.	Destino Viv. Multifamiliar -----

**PROFESIONALES:**  
 Arq. Alejandra F. Higa -M.C.A.P.B.A. 13255 M.M.347  
 Arq. Eduardo J. Higa -M.C.A.P.B.A. 5311 M.M.348  
 Domicilio: Camino vecinal escuela 4-Pje.El Espinillo-Magdalena  
 Domicilio: Av.38 n° 1172 2° "B"- La Plata

**PROPIETARIO:**  
 CBCOMP S.A. (Firma: Carlos Nilo Battaglini)  
 Domicilio: Av.38 n° 1172 2° "B"- La Plata

**CONVALIDACION TECNICA:**

**VISADO**

Arq. ABELA TURCATTI  
 Dctra. De O. Particulares  
 Municipalidad de Magdalena



GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
2022 - Año del bicentenario del Banco de la Provincia de Buenos Aires

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Anexo**

**Número:**

**Referencia:** Memoria técnica y plano urbanístico. Rincón del Sauce. Magdalena

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 3 pagina/s.