

ANEXO I _ L

- **ANEXO I: Master plan.** Documentación técnica del anteproyecto que delimita la superficie total del Emprendimiento y las superficies de suelo destinadas a Cesión (Cláusula Segunda y Cuarta).

Proyecto:

Conjunto Inmobiliario **LOKMAN**

Estación Juárez Celman / Córdoba

Argentina

TEXTO PRESENTACIÓN HCD

Versión 02 | 1 de Agosto 2025



FABIAN RESCHIA
Intendente
Ciudad de Estación Juárez Celman

ÍNDICE

Contenido

1	INTRODUCCIÓN.....	4
2	UBICACIÓN.....	4
3	PREMISAS	4
3.1	COMUNIDADES ACTIVAS Y SEGURAS	4
3.2	DIVERSIDAD EN POBLACIÓN, ACTIVIDADES Y FORMAS DE HABITAR.....	5
3.3	VIDA SALUDABLE.....	5
3.4	SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL INTEGRAL.....	5
3.5	INTEGRACIÓN CON LA CIUDAD DE ESTACIÓN JUÁREZ CELMAN	5
4	INTEGRACIÓN REGIONAL	5
4.1	SITUACIÓN ACTUAL.....	5
4.1	PLANIFICACIÓN.....	5
4.2	POBLACIÓN Y DENSIDAD:.....	6
4.3	INFRAESTRUCTURA VIAL	6
4.4	COORDINACIÓN CON OTRAS URBANIZACIONES.....	7
5	BENEFICIOS PARA LA COMUNIDAD	7
5.1	EXPANSIÓN/CRECIMIENTO.....	7
5.2	SERVICIOS.....	8
5.3	BENEFICIOS FISCALES	8
5.4	PUESTOS DE TRABAJO	8
5.5	ESPACIOS COMUNITARIOS.....	8
5.6	OBRAS DE INFRAESTRUCTURA EN BENEFICIO PÚBLICO.....	8
6	ZONIFICACION Y USOS GENERALES.....	9
6.1	CIFRAS GENERALES.....	9
7	SISTEMA DE PARCELAS DE USOS PRIVADOS	9
7.1	TIPOS DE PARCELAS PRIVADAS - SUPERFICIES	9
7.2	ETAPABILIDAD MEDIANTE CONJUNTOS RESIDENCIALES CERRADOS O "BARRIOS"	10
7.1	TIPOS DE PARCELAS PRIVADAS - TIPOS	10
7.1.1	LOTES PARA VIVIENDA INDIVIDUAL	10
7.1.2	MACROLOTES DE USO MIXTO	10
7.1.3	MACROLOTES DE VIVIENDA COLECTIVA - MEDIA DENSIDAD RESIDENCIAL.....	10
7.1.4	MACROLOTES DE VIVIENDA AGRUPADA – BAJA DENSIDAD (TIPO "HOUSING").....	10
7.1.5	AREAS DE USOS COMÚN de cada "barrio"	10
7.1.6	MACROLOTES PARA EQUIPAMIENTOS ESTRATÉGICOS.....	11
8	SISTEMA DE ESPACIOS VERDES.....	11
8.1	CIFRAS DE ESPACIOS VERDES	11
8.2	TIPOS DE ESPACIOS VERDES	11
8.2.1	PARQUES CENTRALES PUBLICOS	11
8.2.2	CLÚB DEPORTIVO	12
8.2.3	PARQUES RESIDENCIALES.....	12
8.2.4	MINI CLUBES.....	12
8.2.5	VERDE URBANO.....	12
8.2.6	CANTEROS VIALES	12
9	SISTEMA VIAL.....	13
9.1	ARTERÍAS PRINCIPALES.....	13
9.2	CALLES INTERNAS.....	13
10	CONCLUSION.....	13



FABIAN RESCHIA
Intendente
Ciudad de Estación Juárez Celman

1 INTRODUCCIÓN

Este documento incluye la descripción del Conjunto Inmobiliario **LOKMAN**, un proyecto de urbanización de gran escala formado por un grupo de barrios residenciales estructurados por un **corredor urbano público** una eficiente red vial, parques y espacios verdes, movilidad alternativa, servicios, actividad comercial, deportiva y recreativa, integrados equilibradamente a la ciudad de Estación Juárez Celman.

El proyecto contempla el desarrollo urbano integral de una comunidad en un predio de 554 hectáreas, ubicado en un punto estratégico del área metropolitana de Córdoba, en la intersección de la Ruta Provincial E53 y el segundo anillo de circunvalación, próximo al aeropuerto internacional.

Concebido bajo un enfoque contemporáneo de ciudad sostenible, busca conformar una comunidad activa, diversa y saludable, donde convivirán viviendas, equipamientos educativos, espacios deportivos, áreas verdes, servicios y actividades comerciales de distinta escala.

El diseño urbano promueve desplazamientos peatonales y en bicicleta, incorporando una extensa red de espacios públicos, infraestructura verde, planes de forestación y soluciones ambientales adaptadas al entorno.

El proyecto apunta a ser un nuevo modelo de crecimiento planificado, resiliente e integrado a las necesidades y potencial de la ciudad de Estación Juárez Celman.

2 UBICACIÓN

El proyecto está ubicado en la localidad de Estación Juárez Celman, en un punto estratégico del área metropolitana de Córdoba, en la intersección de la Ruta Provincial E53 y el segundo anillo de circunvalación, próximo al aeropuerto internacional.

Concebido bajo un enfoque contemporáneo de ciudad sostenible, busca conformar una comunidad activa, diversa y saludable, donde convivirán viviendas, equipamientos educativos, espacios productivos, áreas verdes, servicios y comercio de cercanía.

El diseño urbano promueve desplazamientos peatonales y en bicicleta, incorporando una extensa red de espacios públicos, infraestructura verde, planes de forestación y una red vial diseñada para fomentar la integración entre sectores y con la ciudad de Estación Juárez Celman. El proyecto apunta a ser un nuevo modelo de crecimiento planificado, resiliente y equilibrado para el norte metropolitano de Córdoba.

3 PREMISAS

El proyecto ha sido concebido bajo un enfoque integral de desarrollo urbano que responde a los desafíos de las ciudades contemporáneas. Lejos de proponer una urbanización cerrada o desconectada del entorno, se busca consolidar un modelo territorial innovador, inclusivo y resiliente. Para ello, se establecen cinco premisas fundamentales que orientan su diseño y funcionamiento, alineadas con principios reconocidos de planificación urbana sostenible.

3.1 COMUNIDADES ACTIVAS Y SEGURAS

El proyecto promueve una distribución equilibrada de actividades residenciales, comerciales, educativas y recreativas que garantizan la vitalidad del espacio urbano durante todas las horas del día. Esta presencia constante de personas en el espacio público refuerza la seguridad, fomenta el uso cotidiano de los equipamientos y favorece una comunidad más autónoma, conectada y participativa.


FABIAN RESCHIA
Intendente
Ciudad de Estación Juárez Celman

3.2 DIVERSIDAD EN POBLACIÓN, ACTIVIDADES Y FORMAS DE HABITAR

Se plantea un tejido urbano mixto en usos, escalas y tipologías residenciales, capaz de albergar diferentes tipos de hogares, edades y niveles socioeconómicos. La variedad de actividades propuestas permite que convivan en un mismo territorio espacios de servicios, educación, cultura, comercio y esparcimiento, promoviendo una ciudad más inclusiva y resiliente.

3.3 VIDA SALUDABLE

El diseño urbano privilegia el bienestar físico y mental de los habitantes mediante una amplia provisión de espacios verdes, parques equipados y redes de movilidad activa. Se priorizan los desplazamientos a pie o en bicicleta con calles diseñadas con ese objetivo, veredas amplias y ciclovías conectadas, facilitando hábitos saludables y reduciendo la dependencia del automóvil.

3.4 SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL INTEGRAL

La sustentabilidad se entiende como una consecuencia de múltiples decisiones: una alta proporción de espacios verdes públicos y privados, planificación de áreas deportivas, diseño ambientalmente sensible, forestación con especies nativas y estrategias de reducción de emisiones. Además, la cercanía entre viviendas y servicios desalienta el uso del automóvil, reforzando el modelo de ciudad compacta y eficiente.

3.5 INTEGRACIÓN CON LA CIUDAD DE ESTACIÓN JUÁREZ CELMAN

El proyecto no se plantea como enclave aislado, sino como parte activa del crecimiento armónico de Estación Juárez Celman. La urbanización se conectará con la trama urbana existente y propone relaciones de beneficio mutuo: ampliación de infraestructura, generación de empleo, acceso a servicios y equipamientos compartidos. Es una propuesta abierta, que potencia la identidad local y consolida un nuevo modelo urbano metropolitano.

4 INTEGRACIÓN REGIONAL

4.1 SITUACIÓN ACTUAL

El radio urbano de la localidad de Juárez Celman, dentro del departamento de Colon, tiene 12.303 hectáreas. Ubicada a 20 km de Córdoba capital, forma parte del área metropolitana y crece como ciudad dormitorio.

Su morfología urbana es dispersa y fragmentada, compuesta por diversos núcleos barriales con orígenes y niveles de consolidación distintos. Esta estructura genera vacíos urbanos y dificultades de conectividad y servicios.

Villa Los Llanos es el núcleo urbano más consolidado, Estación Juárez Celman es la zona histórica vinculada al ferrocarril, y otros barrios como Almirante Brown, Villa Pastora y Los Tinglados presentan configuraciones más recientes, en muchos casos originadas como loteos informales.

La vivienda predominante es individual y de baja densidad, con poca oferta de vivienda colectiva. La infraestructura urbana es desigual, con zonas consolidadas y otras con necesidades a resolver.

4.1 PLANIFICACIÓN

Un desarrollo de esta escala representa una oportunidad transformadora para Estación Juárez Celman, consolidándola como nodo estratégico dentro del sistema metropolitano de Córdoba. La propuesta permitirá ampliar significativamente la infraestructura urbana, generar empleo local y diversificar la matriz productiva con actividades comerciales, educativas, recreativas y de servicios.

Además, contribuirá a ordenar el crecimiento territorial, evitando la expansión descontrolada y favoreciendo una ocupación planificada del suelo. El diseño de barrios mixtos y accesibles fortalecerá el sentido de comunidad, mientras que la incorporación de espacios verdes y equipamientos públicos elevará la calidad de vida de los actuales y futuros habitantes.

El desarrollo incluye:

- Conjuntos residenciales cerrados, con parques comunitarios, equipamiento y servicios comunes.
- Sectores con macrolotes adaptables a diversas actividades comerciales, residenciales, servicios, recreativas y deportivas.
- Espacios públicos integradores: plazas, parques y corredores verdes como infraestructura social y ecológica, favoreciendo la accesibilidad, la identidad barrial y el bienestar colectivo.

El proyecto está diseñado como un plan urbanístico integral que articula zonas residenciales con espacios comunitarios de calidad, como parques públicos, corredores verdes y núcleos de esparcimiento vecinal, entendiendo que el desarrollo urbano debe tener como eje central el bienestar colectivo.

Al mismo tiempo, el plan plantea el fortalecimiento del espacio público como estructura integradora del territorio.

Este modelo de mixtura entre lo residencial y lo comunitario, entre lo planificado y lo natural, apunta a revertir el patrón fragmentado de urbanizaciones cerradas aisladas, generando continuidad urbana, accesibilidad equitativa y una ciudad más habitable para todas las edades y sectores sociales.

Finalmente, la promoción de la movilidad activa y la sustentabilidad ambiental posiciona a la ciudad como referente en planificación moderna, integrando desarrollo urbano con inclusión social y compromiso ecológico.

4.2 POBLACIÓN Y DENSIDAD:

La urbanización prevé albergar una población estimada de 18.000 habitantes en un área total de 554 hectáreas, lo que representa una densidad promedio de aproximadamente 32,5 habitantes por hectárea. Esta densidad se encuentra dentro de los parámetros recomendados por organismos internacionales como ONU-Hábitat, que sugieren densidades intermedias para promover ciudades compactas, eficientes y sustentables, sin comprometer el acceso a espacios verdes y servicios.

La población proyectada se sumará a otras urbanizaciones en desarrollo en el sector, alcanzando un total estimado de aproximadamente 23.500 personas. Esta cifra representa un crecimiento de alto impacto para Estación Juárez Celman, cuya población actual, según el Censo Nacional 2022, es de 13.509 habitantes.

En este contexto, el proyecto implicará prácticamente duplicar la población de la ciudad, generando una influencia transformadora en su estructura urbana, su economía y su proyección metropolitana. Este crecimiento plantea desafíos en términos de planificación, pero también un salto cualitativo en términos de escala urbana, generando masa crítica para el desarrollo económico local, fortaleciendo su rol en el sistema metropolitano y mejorando significativamente su capacidad de gestión territorial.

4.3 INFRAESTRUCTURA VIAL

El proyecto propone una estructura vial interna clara y funcional, articulada a través de una arteria principal que recorre el emprendimiento en sentido norte-sur. Esta vía central cumple una doble función: organiza la circulación interna y, al mismo tiempo, delimita y estructura el espacio público comunitario, pensado como un gran corredor verde de integración y encuentro vecinal.

Como estrategia complementaria, se incorpora una conexión transversal en sentido este-oeste con escala de boulevard urbano, que vincula de manera directa el emprendimiento con la traza de la Ruta E53 hacia el Oeste y con el tejido existente de Estación Juárez Celman, en dirección Este. Esta conexión responde a una necesidad de generar vinculaciones eficientes y seguras entre los distintos sectores de la ciudad.


FABIAN RESCHIA
Intendente
Ciudad de Estación Juárez Celman

Asimismo, este esquema se articula con otras intervenciones previstas en la zona, como la pavimentación de Avenida Cortázar, conectando Villa Los Llanos con otras áreas consolidadas del municipio.

4.4 COORDINACIÓN CON OTRAS URBANIZACIONES

Considerando los lineamientos definidos en el Código Urbanístico de la Ciudad de Estación Juárez Celman, este proyecto se ubica en la zona denominada AREA URBANIZABLE 2, ubicada a lo largo de la RP E53, donde se evidencia una tendencia creciente de expansión urbana y una intención explícita de la normativa de promover un crecimiento ordenado sobre esta vía.

La RP E53 es hoy uno de los ejes con mayor visibilidad, circulación y proyección metropolitana, y su consolidación como avenida estructurante resulta fundamental para acompañar el crecimiento urbano de este sector del municipio y del límite metropolitano de la ciudad de Córdoba.

Considerando este emprendimiento en conjunto con otros que ya se encuentran en diferentes estados de desarrollo, la premisa es coordinar recursos y planificación, con el fin de garantizar inversiones eficientes en lo relativo a infraestructuras de servicios públicos, conectividad y mantenimiento entre los distintos desarrollos y otros protagonistas del ejido urbano de Estación Juárez Celman.

Los distintos desarrollos que se ubican en esta área son a la fecha los siguientes:

Proyecto	Superficie Terreno	Población Estimada	Cant. De Lotes aproximada
LOKMAN (objeto de este documento)	554 hectáreas	18.000 hab.	2.790 lotes
QUINTAS DE LUGONES	74 hectáreas	2.500 hab.	743 lotes
GENOVA	65 hectáreas	3.000 hab.	852 lotes
TOTALES	693 hectáreas	23.500 hab.	4.385 lotes

5 BENEFICIOS PARA LA COMUNIDAD

En términos generales, según los cuales las ciudades del interior requieren planificaciones que integren crecimiento poblacional, acceso a servicios y generación de oportunidades, **este proyecto aporta una visión integral** del desarrollo urbano, acompañando los lineamientos territoriales ya existentes y reforzando las dinámicas de crecimiento actuales.

Entre los valores agregados más destacados que propone el emprendimiento, se encuentran:

5.1 EXPANSIÓN/CRECIMIENTO

Este tipo de desarrollos, pensados a mediano y largo plazo, promueven una urbanización ordenada y equilibrada, que responde a las necesidades actuales sin comprometer las capacidades futuras del territorio. Además, fortalecen la identidad de Juárez Celman como una ciudad en crecimiento, con servicios diversificados y opciones de vivienda y actividad económica que retienen y atraen población.

FABIAN RESCHIA
Intendente
Ciudad de Estación Juárez Celman

5.2 SERVICIOS

La consolidación de una nueva infraestructura de servicios —como redes de agua, cloacas, energía eléctrica y vialidades— toma forma a partir de la ejecución de obras privadas que complementan y amplían el sistema urbano existente. Este proceso, no solo garantiza condiciones de habitabilidad adecuadas para los futuros residentes, sino que también genera mejoras y modernización de infraestructuras para los sectores adyacentes, contribuyendo a un proceso positivo de mutuo beneficio entre los nuevos proyectos y los sectores urbanos existente.

5.3 BENEFICIOS FISCALES

El crecimiento poblacional previsto con la incorporación de nuevos habitantes tendrá un impacto directo y positivo en la recaudación municipal, a través del pago de tasas, contribuciones, derechos de construcción e impuestos vinculados a la actividad económica generada.

Este incremento sostenido en los ingresos fiscales fortalecerá la capacidad de inversión pública, permitiendo mejorar la infraestructura urbana, ampliar los servicios esenciales, mantener espacios públicos de calidad y desarrollar nuevos equipamientos comunitarios. A su vez, favorecerá la autonomía financiera del municipio, promoviendo una gestión más eficiente, planificada y con mayor capacidad de respuesta ante las necesidades tanto de los nuevos residentes como de la población histórica de Estación Juárez Celman.

5.4 PUESTOS DE TRABAJO

La urbanización proyectada generará un importante impulso en la creación de empleo para la ciudad de Estación Juárez Celman, tanto en su etapa de construcción como en su desarrollo urbano consolidado. Durante la obra, se requerirá mano de obra local en diversos rubros, desde oficios tradicionales hasta servicios técnicos y logísticos. Una vez en funcionamiento, la incorporación de actividades comerciales, educativas, recreativas y de servicios generará puestos de trabajo permanentes, promoviendo el empleo formal y de proximidad. Esta dinamización de la economía local no solo mejora los ingresos de las familias residentes, sino que también fortalece el tejido productivo y fomenta el arraigo de la población, posicionando a la ciudad como un polo atractivo para nuevas inversiones y oportunidades laborales.

5.5 ESPACIOS COMUNITARIOS

En cumplimiento del inciso c) del artículo 74 del Código Urbanístico, que establece la obligación de prever equipamientos de sustentabilidad social acordes con el desarrollo residencial y las características socio-demográficas del entorno, el proyecto incorpora una infraestructura comunitaria de alto impacto.

- 1) Se destina un predio de más de 3,6 hectáreas sobre una de las vías públicas principales para la localización de un centro educativo de nivel primario y secundario.
- 2) Se proyecta un club deportivo de aproximadamente 14 hectáreas, con instalaciones accesibles para el conjunto de la comunidad.
- 3) Se ubican dos parques públicos en áreas centrales que suman más de 20 hectáreas de espacio verde, promoviendo actividades recreativas, culturales y sociales de integración y participación colectiva.

5.6 OBRAS DE INFRAESTRUCTURA EN BENEFICIO PÚBLICO

En consonancia con lo dispuesto en el art. 76, inciso g, del Código Urbanístico, se prevé la ejecución a favor del Municipio, y a cargo del proyecto, de las siguientes obras de infraestructura:

- 1) Obra de pavimentación de tramo de Av. Cortázar, entre calles 25 de mayo de 17 de agosto.
- 2) Obra hidráulica para dotar de 1500 m³/día al barrio Villa Los Llanos con una cisterna de 450 m³ y un tramo de cañería PVC 160 mm PN 10 (empalme con ramal "T" desde acueducto PRFV DN 600 mm en intersección de calles Leopoldo Lugones y El Ombú hasta cisterna a ubicar en El Ombú y Almafuerte).

6 ZONIFICACION Y USOS GENERALES

El plan maestro de la urbanización establece una zonificación equilibrada que combina usos residenciales, mixtos, equipamientos comunitarios y servicios, distribuidos sobre un total aproximado de 2.790 parcelas que suman 2.936.437 m², equivalentes al 53% de la superficie total del predio de 554 hectáreas. Esta estructura territorial permite una ocupación racional del suelo, con una alta calidad ambiental y urbana, articulada mediante un sistema vial de movilidad multimodal que conecta eficientemente todos los sectores y nodos clave del proyecto.

6.1 CIFRAS GENERALES

PARCELAS USOS PRIVADOS	2.936.437 m ²	53,0 %
ESPACIOS VERDES	1.652.505 m ²	29,8 %
SISTEMA DE CALLES Y VEREDAS	955.861 m ²	17,2 %
TOTAL	5.544.804 m²	100,0 %

7 SISTEMA DE PARCELAS DE USOS PRIVADOS

7.1 TIPOS DE PARCELAS PRIVADAS - SUPERFICIES

Uso	Subtotal Superficie Parcelas	Porcentaje sobre el terreno original
Lotes para vivienda individual	2.162.769 m ²	39,0 %
Macrolotes Uso Mixto	102.763 m ²	1,9 %
Macrolotes Uso Residencial / Housing	423.014 m ²	7,6 %
Áreas de Uso Común de cada "Barrio"	30.572 m ²	0,6 %
Macrolote para Centro Comercial Regional	139.900 m ²	2,5 %
Macrolote para Estación de Servicio	7.923 m ²	0,1 %
Macrolote Av. Circunvalación / 2 Anillo	33.534 m ²	0,6 %
Macrolote para Colegio Primario Secundario	35.952 m ²	0,6 %
TOTALES	2.936.437 m²	53,0 %

FABIAN RESCHIA
Intendente
Ciudad de Estación Juárez Celman

7.2 ETAPABILIDAD MEDIANTE CONJUNTOS RESIDENCIALES CERRADOS O "BARRIOS"

Dentro del proyecto se incluyen *conjuntos residenciales cerrados* o "barrios" que funcionan como unidades urbanas integradas, delimitadas por macrolotes de transición que agrupan actividades complementarias.

Estos barrios están compuestos por lotes privados organizados en torno a parques comunitarios, equipamientos recreativos y servicios comunes, ofreciendo un entorno seguro, ordenado y de fuerte identidad barrial.

Cada conjunto se encuentra contenido por macrolotes perimetrales que actúan como franjas activas, incorporando usos residenciales, comerciales, recreativos y de servicios, que garantizan no solo la autonomía funcional del conjunto, sino también su articulación con el resto del proyecto y con la ciudad de Estación Juárez Celman.

Este modelo permite una implementación progresiva del emprendimiento mediante etapas claramente definidas, en las que cada barrio combina de manera equilibrada población, usos y actividades desde su origen, asegurando vitalidad urbana, funcionamiento autónomo y una ocupación ordenada del territorio desde el primer momento.

7.1 TIPOS DE PARCELAS PRIVADAS - TIPOS

7.1.1 LOTES PARA VIVIENDA INDIVIDUAL

Destinados a viviendas unifamiliares de baja y media densidad, ofrecen distintas escalas de parcelamiento para atender una amplia diversidad de grupos familiares y modelos de vivienda. Se ubican principalmente en áreas de entorno tranquilo, integradas a parques y espacios verdes.

7.1.2 MACROLOTES DE USO MIXTO

Ubicados en zonas de alta accesibilidad y visibilidad, estos sectores admiten la combinación de viviendas, oficinas y comercios, fomentando la actividad urbana continua, la diversidad funcional y la cercanía entre residencia, empleo y servicios. Son los focos de actividad económica y social de sus barrios.

7.1.3 MACROLOTES DE VIVIENDA COLECTIVA - MEDIA DENSIDAD RESIDENCIAL

Reservados para desarrollos habitacionales homogéneos, de densidad media y carácter predominantemente residencial, ideales para quienes buscan entornos más tranquilos, pero igualmente conectados al sistema general de servicios del proyecto.

7.1.4 MACROLOTES DE VIVIENDA AGRUPADA – BAJA DENSIDAD (TIPO "HOUSING")

Propuestos para desarrollos residenciales de baja densidad, integran viviendas agrupadas, con espacios comunes y servicios compartidos. Están pensados para responder a nuevas dinámicas habitacionales y promover formas de vida más colaborativas.

7.1.5 AREAS DE USOS COMÚN DE CADA "BARRIO"

Contar con salones de usos múltiples (S.U.M.) dentro de cada barrio aporta un valor significativo a la vida comunitaria, al ofrecer espacios versátiles para el desarrollo de actividades sociales, recreativas y formativas. Estos espacios, administrados de manera independiente por cada conjunto barrial, permiten absorber eventos de pequeña escala como cumpleaños infantiles, encuentros vecinales, talleres, capacitaciones o actividades deportivas bajo techo. Su disponibilidad cercana fortalece los lazos sociales, promueve la organización comunitaria y evita el traslado innecesario hacia otras zonas, generando un entorno más cohesionado, funcional y participativo. Además, contribuyen a la apropiación positiva del espacio común y refuerzan la identidad colectiva de cada barrio.

FABIAN RESCHIA
Intendente

7.1.6 MACROLOTES PARA EQUIPAMIENTOS ESTRATÉGICOS

La urbanización se organiza en torno a nodos de servicios clave: un centro comercial de escala regional, un colegio primario y secundario en un predio de más de 3 hectáreas, un club deportivo de aproximadamente 20 hectáreas y otros espacios complementarios de salud, servicios, cultura y recreación. Estos elementos fortalecen la cohesión social, el sentido de pertenencia y la funcionalidad integral del proyecto.

8 SISTEMA DE ESPACIOS VERDES

Del total de 165 hectáreas zonificadas como espacios verdes, es decir un 29,8% de la superficie total del terreno original; el proyecto destina más de 71 hectáreas a espacios verdes diseñados como parques, clubes deportivos o áreas recreativas, equivalente a unos 39 m² por habitante.

Estos valores superan ampliamente las recomendaciones de la Organización Mundial de la Salud, que considera óptimos los entornos urbanos con más de 15 m² de espacios verdes accesibles y de calidad. Esta provisión generosa y bien distribuida de espacios verdes consolida al proyecto como un modelo urbano orientado al bienestar, la salud y la sostenibilidad a escala metropolitana.

La superficie total de espacios verdes se divide en 6 categorías según características y superficies:

8.1 CIFRAS DE ESPACIOS VERDES

Tipo de Espacio Verde	Subtotal Superficie Espacios Verdes	Porcentaje sobre el terreno original
Parques Centrales Públicos	200.587 m ²	3,6 %
Club Deportivo	140.008 m ²	2,5 %
Parques Residenciales	373.614 m ²	6,7 %
Mini Clubes	58.858 m ²	1,1 %
Verde Urbano	773.720 m ²	14,0 %
Canteros Viales	105.715 m ²	1,9 %
TOTALES	1.652.505 m²	29,8 %

8.2 TIPOS DE ESPACIOS VERDES

8.2.1 PARQUES CENTRALES PUBLICOS

Dos grandes Macro-Parques de acceso público y libre constituyen el eje estructurante del emprendimiento, articulando de manera estratégica 20,1 hectáreas de espacio verde neto con 10,3 hectáreas de Macrolotes de uso

mixto, que integran usos residenciales, comerciales y de servicios. Esta convivencia planificada entre naturaleza y urbanidad promueve una retroalimentación positiva: los espacios verdes aumentan el valor y atractivo del entorno construido, mientras que la actividad urbana garantiza la vitalidad permanente de estos espacios naturales.

8.2.2 CLUB DEPORTIVO

Ubicado en la esquina sur-este del predio, limitando con el predio del aeropuerto internacional, la propuesta combina infraestructura deportiva con una fuerte preservación del paisaje natural existente, reconociendo el valor ambiental y topográfico del terreno, generando un buffer ambiental y de protección acústica entre las instalaciones deportivas, el aeropuerto internacional y el resto del emprendimiento.

8.2.3 PARQUES RESIDENCIALES

Como parte de la estrategia, el proyecto incorpora un sistema de **ecoparques** distribuidos dentro de los barrios, **como soporte estructural de la vida barrial**. En conjunto, estos espacios verdes suman un total de **37,7 hectáreas**, representando un 6.7% de la superficie total del terreno.

Uno de los aspectos distintivos del proyecto es la incorporación de pequeños espacios verdes en el corazón de cada barrio residencial. Estos espacios, de escala barrial y cercanos a las viviendas, están pensados como verdaderos núcleos de encuentro vecinal que promueven la interacción social cotidiana, el juego libre de niños y adolescentes, y el disfrute del aire libre sin necesidad de traslados. Al estar integrados en la trama urbana y rodeados de viviendas, ofrecen un entorno seguro, accesible y con alta visibilidad, lo que favorece su uso constante. Además, su diseño contempla criterios de bajo mantenimiento y gestión comunitaria, fortaleciendo el sentido de pertenencia y el cuidado compartido de los espacios públicos por parte de los propios vecinos.

8.2.4 MINI CLUBES

Como complemento a los PARQUES RESIDENCIALES se incorporan equipamientos deportivos e instalaciones de uso común de escala barrial como uno de los mayores atributos del proyecto, al integrar actividad física, recreación y encuentro social en un entorno accesible y de uso cotidiano. Esta estrategia permite que niños, jóvenes y adultos dispongan de canchas, circuitos de entrenamiento o áreas de juego a corta distancia de sus hogares, sin necesidad de utilizar vehículos ni depender de traslados organizados. Su integración con los parques barriales refuerza la continuidad paisajística y funcional del tejido urbano, generando ámbitos de bienestar compartido que estimulan la convivencia y la tradicional "vida de club".

8.2.5 VERDE URBANO

Los sectores denominados como verde urbano corresponden a las franjas de espacio público ubicadas entre las calles y los lotes residenciales o mixtos, concebidas como elementos fundamentales del diseño urbano. Estas áreas cuentan con dimensiones generosas que permiten la incorporación de veredas amplias, infraestructura para movilidad ciclista, equipamiento urbano como bancos, luminarias y estaciones deportivas, así como forestación y paisajismo de bajo mantenimiento. Su diseño asegura la presencia constante de naturaleza en la vida cotidiana, equilibrando la densidad edificada con superficies verdes accesibles y visibles. En estos sectores se ubican además las lagunas de retardo del sistema de evacuación pluvial del emprendimiento. El verde urbano no solo mejora la calidad ambiental y la experiencia del peatón, sino que también refuerza la identidad del barrio y genera un entorno amable, inclusivo y saludable para toda la comunidad.

8.2.6 CANTEROS VIALES

Todas las arterias principales del proyecto han sido diseñadas con canteros centrales parqueados, que cumplen una doble función urbana y ambiental. Estos canteros no solo organizan y jerarquizan el tránsito vehicular, separando sentidos de circulación, sino que también introducen naturaleza en el centro de la vía pública, aportando sombra, frescura y calidad paisajística. Forestados con especies adecuadas al entorno y con diseño de bajo mantenimiento, estos espacios verdes lineales contribuyen a la reducción del efecto de isla de calor, mejoran

la captación de aguas pluviales y ofrecen continuidad ecológica a lo largo del tejido urbano. Además, realzan la identidad visual del barrio y refuerzan la idea de un entorno equilibrado entre infraestructura, movilidad y naturaleza.

9 SISTEMA VIAL

El sistema vial del proyecto se estructura en torno a dos tipos principales de vías, diseñadas para garantizar conectividad eficiente, seguridad y una alta calidad del espacio público.

9.1 ARTERIAS PRINCIPALES

El primer tipo corresponde a ARTERIAS PRINCIPALES de velocidad intermedia, que recorren longitudinal y transversalmente el proyecto, asegurando el acceso fluido a los distintos barrios y nodos de infraestructura. Estas vías están especialmente diseñadas para priorizar la convivencia entre vehículos, bicicletas y peatones, incorporando veredas de dimensiones generosas, ciclovías segregadas, cruces peatonales seguros y espacios de espera protegidos.

Conectan directamente con equipamientos clave como el centro comercial, la escuela, el club deportivo y las zonas de usos mixtos con comercios y oficinas, promoviendo una movilidad integral, multimodal y sustentable.

9.2 CALLES INTERNAS

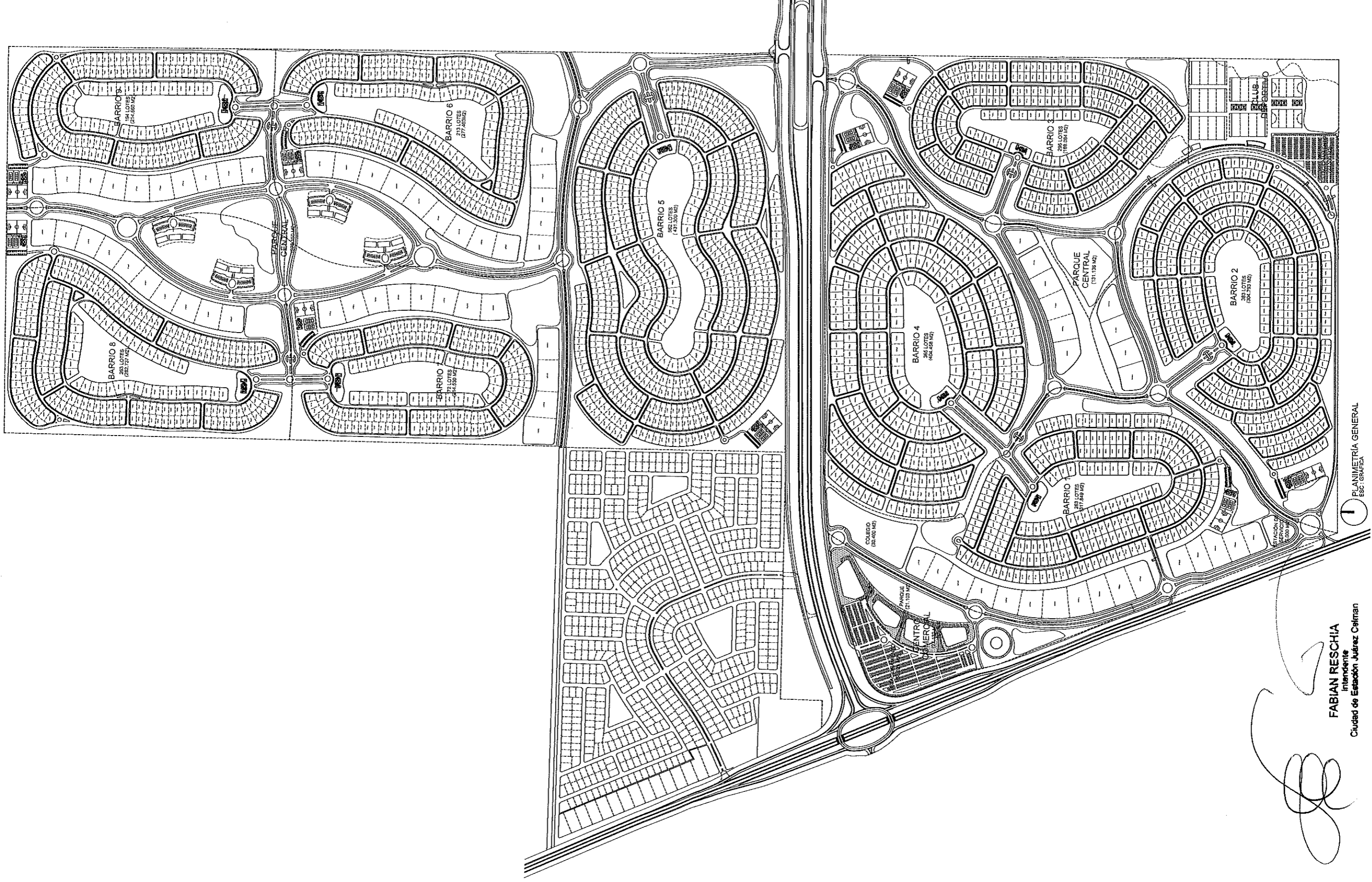
El segundo tipo de vía corresponde a calles residenciales internas, de escala reducida y diseño orgánico. Estas calles tienen un carácter barrial, baja velocidad, favoreciendo la tranquilidad, la seguridad y el sentido de comunidad.

Están pensadas para integrarse armónicamente al entorno edificado y natural, con recorridos sinuosos que promueven el uso compartido del espacio y desincentivan el tránsito de paso, consolidando un ambiente amable y habitable en el corazón de cada barrio.

10 CONCLUSION

El proyecto de urbanización LOKMAN representa una oportunidad estratégica para consolidar un nuevo modelo de crecimiento urbano planificado, inclusivo y sustentable en el área de la ciudad de Estación Juárez Celman. A través de una cuidadosa zonificación que integra vivienda, usos mixtos, servicios, espacios verdes y equipamientos comunitarios, se logra un equilibrio entre desarrollo urbano y calidad ambiental. La incorporación de espacios públicos de proximidad —como parques públicos y semi-públicos, equipamientos deportivos y verde urbano, promueve una vida saludable, activa y conectada con la naturaleza. El diseño prioriza la movilidad peatonal y ciclista, la cohesión social y el aprovechamiento racional del suelo, al tiempo que genera beneficios concretos para el municipio en términos de empleo, inversión y capacidad fiscal. En conjunto, el proyecto se configura como un modelo replicable de urbanización contemporánea, orientado al bienestar de las personas y al fortalecimiento del territorio local.


FABIAN RESCHIA
Intendente
Ciudad de Estación Juárez Celman



FABIAN RESCHIA
Intendente
Ciudad de Estación Juárez Ceitman

PLANIMETRÍA GENERAL
ESC: 1:5000

Anexo I

Conjunto Inmobiliario LOKMAN

Estación Juárez Celman

Proyecto de una urbanización con una superficie de 554 hectáreas ubicada de manera estratégica en la intersección de la ruta provincial E53 y el nuevo anillo de circunvalación de la ciudad de Córdoba en la jurisdicción de la Municipalidad de Estación Juárez Celman.

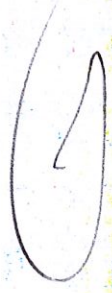
VI

01 AGOSTO 2025

aft

00.1 Contenidos Secciones

01.	Intro:	03
02.	Cifras Generales	04
03.	Ubicación	05
04.	Premisas	06
05.	Integración Urbana	07
06.	Planificación	08
07.	Población y Densidad	09
08.	Otras Urbanizaciones	10
09.	Beneficios para la comunidad	11
10.	Proyecto	13
11.	Zonificación	14
12.	Etapabilidad I Barrios	15
13.	Espacios Verdes	36
14.	Infraestructura Vial	46
15.	Conclusión	47



FABIAN RESCHIA
Intendente
Ciudad de Etación Juárez Cokman

01.1 Intro:

El conjunto Inmobiliario "LOKMAN", es un proyecto de urbanización de gran escala formado por un grupo de barrios residenciales estructurados por un corredor urbano público en el que interactúan una eficiente red vial, parques y espacios verdes, movilidad alternativa, servicios, actividad comercial, deportiva y recreativa, integrados equilibradamente a la ciudad de Estación Juarez Celman.



El proyecto contempla el desarrollo urbano integral de una comunidad en un predio de 554 hectáreas, ubicado en un punto estratégico del área metropolitana de Córdoba, en la intersección de la Ruta Provincial E53 y el segundo anillo de circunvalación, próximo al aeropuerto internacional.

Concebido bajo un enfoque contemporáneo de ciudad sostenible, busca conformar una comunidad activa, diversa y saludable, donde convivirán viviendas, equipamientos educativos, espacios deportivos, áreas verdes, servicios y actividades comerciales de distinta escala.

El diseño urbano promueve desplazamientos peatonales y en bicicleta, incorporando una extensa red de espacios públicos, infraestructura verde, sectores deportivos, planes de forestación y soluciones ambientales adaptadas al entorno.

El proyecto apunta a ser un nuevo modelo de crecimiento planificado, resiliente e integrado a las necesidades y potencial de la ciudad de **Estación Juárez Celman**.

FABIAN RESCHIA

Intendente

Ciudad de Estación Juárez Celman

02. | Cifras Generales Resumen

554 hectáreas

SUPERFICIE TOTAL DEL PREDIO

1.652.505 m²

SUPERFICIE TOTAL DE ESPACIOS VERDES

2.936.437 m²

SUPERFICIE TOTAL DE PARCELAS PRIVADAS

17,2%

PORCENTAJE TOTAL DE CALLES Y VEREDAS

29,8%

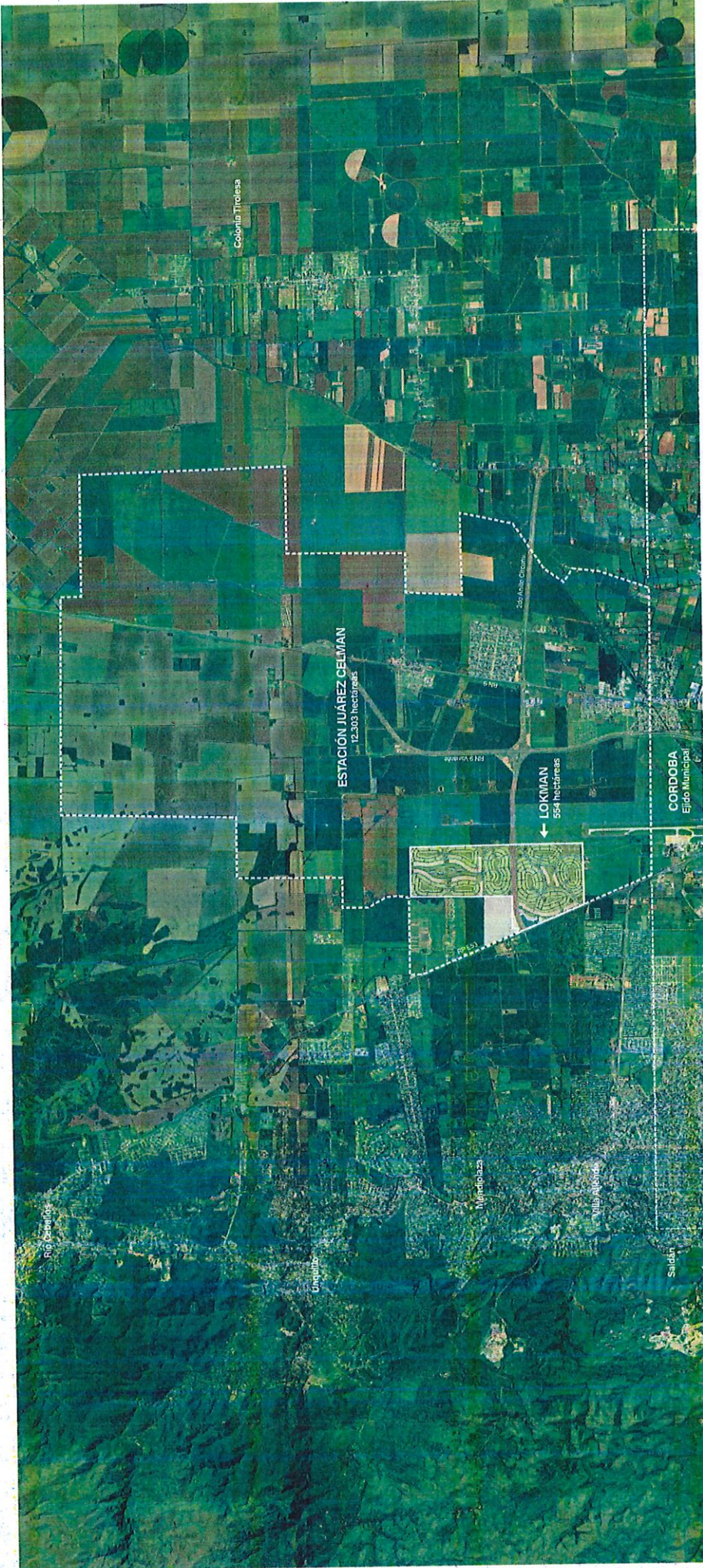
PORCENTAJE TOTAL DE ESPACIOS VERDES

53,0%

PORCENTAJE TOTAL DE PARCELAS PRIVADAS

FABIAN RESCHIA
Intervente
Ciudad de Estación Juárez Central

03.1 Ubicación



El proyecto está ubicado en la localidad de **Estación Juárez Celman**, en un punto estratégico del área metropolitana de Córdoba, en la intersección de la Ruta Provincial E53 y el segundo anillo de circunvalación, próximo al aeropuerto internacional.

Concebido bajo un enfoque contemporáneo de ciudad sostenible, busca conformar una comunidad activa, diversa y saludable, donde convivan viviendas, equipamientos educativos, espacios productivos, áreas verdes, servicios y comercio de cercanía.

El diseño urbano promueve desplazamientos peatonales y en bicicleta, incorporando una extensa red de espacios públicos, infraestructura verde, planes de forestación y una red vial diseñada para fomentar la integración entre sectores y con la ciudad de Estación Juárez Celman.

El proyecto apunta a ser un nuevo modelo de crecimiento planificado, resiliente y equilibrado para el norte metropolitano de Córdoba.

FABIAN RESCHIA
Intendente

Ciudad de Estación Juárez Celman

04. I Premisas Objetivos Generales

El proyecto ha sido concebido bajo un enfoque integral de desarrollo urbano que responde a los desafíos de las ciudades contemporáneas.

Lejos de proponer una urbanización cerrada o desconectada del entorno, se busca consolidar un modelo territorial innovador, inclusivo y resiliente.

Para ello, se establecen cinco premisas fundamentales que orientan su diseño y funcionamiento, alineadas con principios reconocidos de planificación urbana sostenible.



1. Comunidades activas y seguras

El proyecto promueve una distribución equilibrada de actividades residenciales, comerciales, educativas y recreativas que garantizan la vitalidad del espacio urbano durante todas las horas del día. Esta presencia constante de personas en el espacio público refuerza la seguridad, fomenta el uso cotidiano de los equipamientos y favorece una comunidad más autónoma, conectada y participativa.

2. Diversidad

Se plantea un tejido urbano mixto en usos, escalas y tipologías residenciales, capaz de albergar diferentes tipos de hogares, edades y niveles socioeconómicos. La variedad de actividades propuestas permite que convivan en un mismo territorio espacios de servicios, educación, cultura, comercio y esparcimiento, promoviendo una ciudad más inclusiva y resiliente.

3. Vida Saludable

El diseño urbano privilegia el bienestar físico y mental de los habitantes mediante una amplia provisión de espacios verdes, parques equipados y redes de movilidad activa. Se priorizan los desplazamientos a pie o en bicicleta con calles diseñadas con ese objetivo, veredas amplias y ciclovías conectadas, facilitando hábitos saludables y reduciendo la dependencia del automóvil.

4. Sostenibilidad Ambiental Integral

La sustentabilidad se entiende como una consecuencia de múltiples decisiones: una alta proporción de espacios verdes públicos y privados, planificación de áreas deportivas, diseño ambientalmente sensible, forestación con especies nativas y estrategias de reducción de emisiones. Además, la cercanía entre viviendas y servicios desalienta el uso del automóvil, reforzando el modelo de ciudad compacta y eficiente.

5. Integración

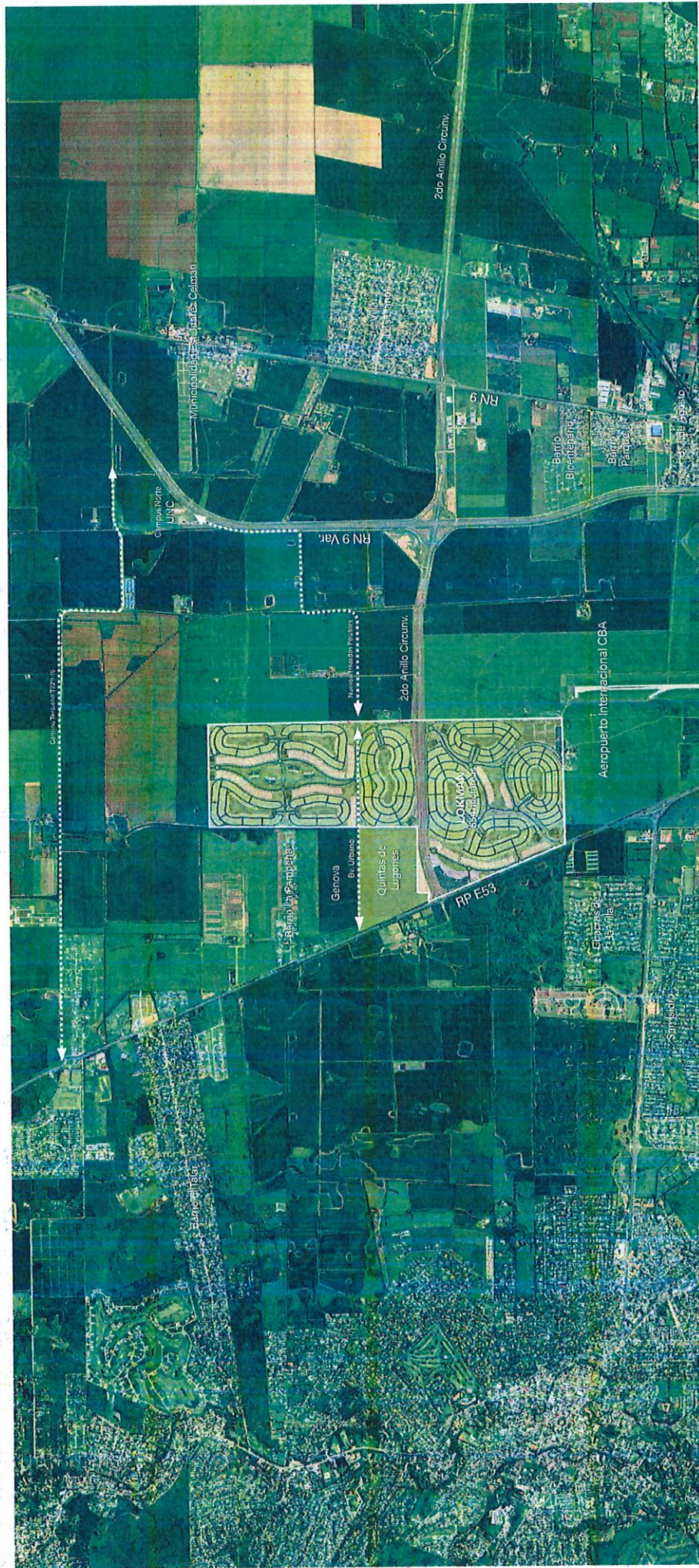
El proyecto no se plantea como enclave aislado, sino como parte activa del crecimiento armónico de Estación Juárez Celman. La urbanización se conectará con la trama urbana existente y propone relaciones de beneficio mutuo: ampliación de infraestructura, generación de empleo, acceso a servicios y equipamientos compartidos. Es una propuesta abierta, que potencia la identidad local y consolida un nuevo modelo urbano metropolitano.

FABIAN RESCHIA

Intendente

Ciudad de Estación Juárez Celman

06. | Planificación

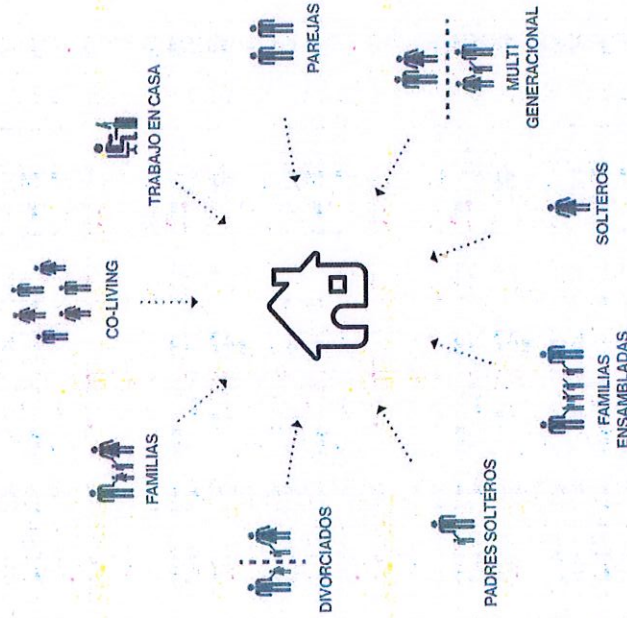


Un desarrollo de esta escala representa una oportunidad transformadora para **Estación Juárez Celman**, consolidándola como nodo estratégico dentro del sistema metropolitano de Córdoba. La propuesta permitirá ampliar significativamente la infraestructura urbana, generar empleo local y diversificar la matriz productiva con actividades comerciales, educativas, recreativas y de servicios.

Además, contribuirá a ordenar el crecimiento territorial, evitando la expansión descontrolada y favoreciendo una ocupación planificada del suelo. El diseño de barrios mixtos y accesibles fortalecerá el sentido de comunidad, mientras que la incorporación de espacios verdes y equipamientos públicos elevará la calidad de vida de los actuales y futuros habitantes.

FABIAN RESCHIA
Intendente
Ciudad de Estación Juárez Celman

07. | Población y Densidad Proyección de crecimiento



La urbanización prevé albergar una **población estimada de 18.000 habitantes** en un área total de 554 hectáreas, lo que representa una densidad promedio de aproximadamente 32,5 habitantes por hectárea. Esta densidad se encuentra dentro de los parámetros recomendados por organismos internacionales como ONU-Habitat, que sugieren densidades intermedias para promover ciudades compactas, eficientes y sustentables, sin comprometer el acceso a espacios verdes y servicios.

La población proyectada se sumará a otras urbanizaciones en desarrollo en el sector, alcanzando un total **estimado de aproximadamente 23.500 personas**.

Esta cifra representa un crecimiento de alto impacto para Estación Juárez Celman, cuya población actual, según el Censo Nacional 2022, es de 13.509 habitantes.

En este contexto, **el proyecto implicará prácticamente duplicar la población de la ciudad, generando una influencia transformadora** en su estructura urbana, su economía y su proyección metropolitana. Este crecimiento plantea desafíos en términos de planificación, pero también un salto cualitativo en términos de escala urbana, generando masa crítica para el desarrollo económico local, fortaleciendo su rol en el sistema metropolitano y mejorando significativamente su capacidad de gestión territorial.

FABIAN RESCHIA
Intendente
Ciudad de Estación Juárez Celman

08. | Otras Urbanizaciones en Área Urbanizable 2

Considerando los lineamientos definidos en el Código Urbanístico de la Ciudad de Estación Juárez Celman, este proyecto se ubica en la zona denominada **ÁREA URBANIZABLE 2**, ubicada a lo largo de la RP E53, donde se evidencia una tendencia creciente de expansión urbana y una intención explícita de la normativa de promover un crecimiento ordenado sobre esta vía.

La RP E53 es hoy uno de los ejes con mayor visibilidad, circulación y proyección metropolitana, y su consolidación como avenida estructurante resulta fundamental para acompañar el crecimiento urbano de este sector del municipio y del límite metropolitano de la ciudad de Córdoba.

Considerando este emprendimiento en conjunto con otros que ya se encuentran en diferentes estados de desarrollo, la premisa es coordinar recursos y planificación, con el fin de garantizar inversiones eficientes en lo relativo a infraestructuras de servicios públicos, conectividad y mantenimiento entre los distintos desarrollos y otros protagonistas del tejido urbano de Estación Juárez Celman.

Los distintos desarrollos que se ubican en esta área son a la fecha los siguientes:

Proyecto:	Superficie Terreno:	Población Estimada:	Cant. De Lotes aproximada:
LOKMAN (objeto de este documento)	554 hectáreas	18.000 hab.	2.790 lotes
QUINTAS DE LUGONES	74 hectáreas	2.500 hab.	743 lotes
GENOVA	65 hectáreas	3.000 hab.	852 lotes
TOTALES	693 hectáreas	23.500 hab.	4.385 lotes




FABIAN RESCHIA
Intendente
Ciudad de Estación Juárez Celman.

09. | Beneficios para la comunidad

En términos generales, según los cuales las ciudades del interior requieren planificaciones que integren crecimiento poblacional, acceso a servicios y generación de oportunidades, este proyecto aporta una visión integral del desarrollo urbano, acompañando los lineamientos territoriales ya existentes y reforzando las dinámicas de crecimiento actuales.

Entre los valores agregados más destacados que propone el emprendimiento, se encuentran:

Expansión / Crecimiento

Este tipo de desarrollos, pensados a mediano y largo plazo, promueven una urbanización ordenada y equilibrada, que responde a las necesidades actuales sin comprometer las capacidades futuras del territorio. Además, fortalecen la identidad de Juárez Celman como una ciudad en crecimiento, con servicios diversificados y opciones de vivienda y actividad económica que retienen y atraen población.



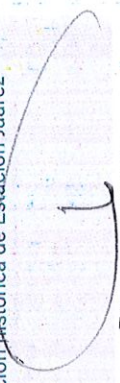
Servicios

La consolidación de una nueva infraestructura de servicios —como redes de agua, cloacas, energía eléctrica y vialidades— toma forma a partir de la ejecución de obras privadas que complementan y amplían el sistema urbano existente. Este proceso, no solo garantiza condiciones de habitabilidad adecuadas para los futuros residentes, sino que también genera mejoras y modernización de infraestructuras para los sectores adyacentes, contribuyendo a un proceso positivo de mutuo beneficio entre los nuevos proyectos y los sectores urbanos existente.

Beneficios Fiscales

El crecimiento poblacional previsto con la incorporación de nuevos habitantes tendrá un impacto directo y positivo en la recaudación municipal, a través del pago de tasas, contribuciones, derechos de construcción e impuestos vinculados a la actividad económica generada.

Este incremento sostenido en los ingresos fiscales fortalecerá la capacidad de inversión pública, permitiendo mejorar la infraestructura urbana, ampliar los servicios esenciales, mantener espacios públicos de calidad y desarrollar nuevos equipamientos comunitarios. A su vez, favorecerá la autonomía financiera del municipio, promoviendo una gestión más eficiente, planificada y con mayor capacidad de respuesta ante las necesidades tanto de los nuevos residentes como de la población histórica de Estación Juárez Celman.



Beneficios para la comunidad a cargo del Desarrollista

04. Espacios Comunitarios

En cumplimiento del inciso c) del artículo 74 del Código Urbanístico, que establece la obligación de prever equipamientos de sustentabilidad social acordes con el desarrollo residencial y las características socio-demográficas del entorno, el proyecto incorpora una infraestructura comunitaria de alto impacto.

1. Se destina un predio de más de 3,6 hectáreas sobre una de las vías públicas principales para la localización de un centro educativo de nivel primario y secundario.
2. Se proyecta un club deportivo de aproximadamente 14 hectáreas, con instalaciones accesibles para el conjunto de la comunidad.
3. Se ubican dos parques públicos en áreas centrales que suman más de 20 hectáreas de espacio verde, promoviendo actividades recreativas, culturales y sociales de integración y participación colectiva.

05. Obras de Infraestructura

En consonancia con lo dispuesto en el art. 76, inciso g, del Código Urbanístico, se prevé la ejecución a favor del Municipio, y a cargo del proyecto, de las siguientes obras de infraestructura:

1. Obra de pavimentación de tramo de Av. Cortázar, entre calles 25 de mayo de 17 de agosto.
2. Obra hidráulica para dotar de 1500 m³/día al barrio Villa Los Llanos con una cisterna de 450 m³ y un tramo de cañería PVC 160 mm PN 10 (empalme con ramal "T" desde acueducto PRFV DN 600 mm en intersección de calles Leopoldo Lugones y El Ombú hasta cisterna a ubicar en El Ombú y Almafuerte).

10.1 Proyecto Descripción General

El desarrollo incluye:

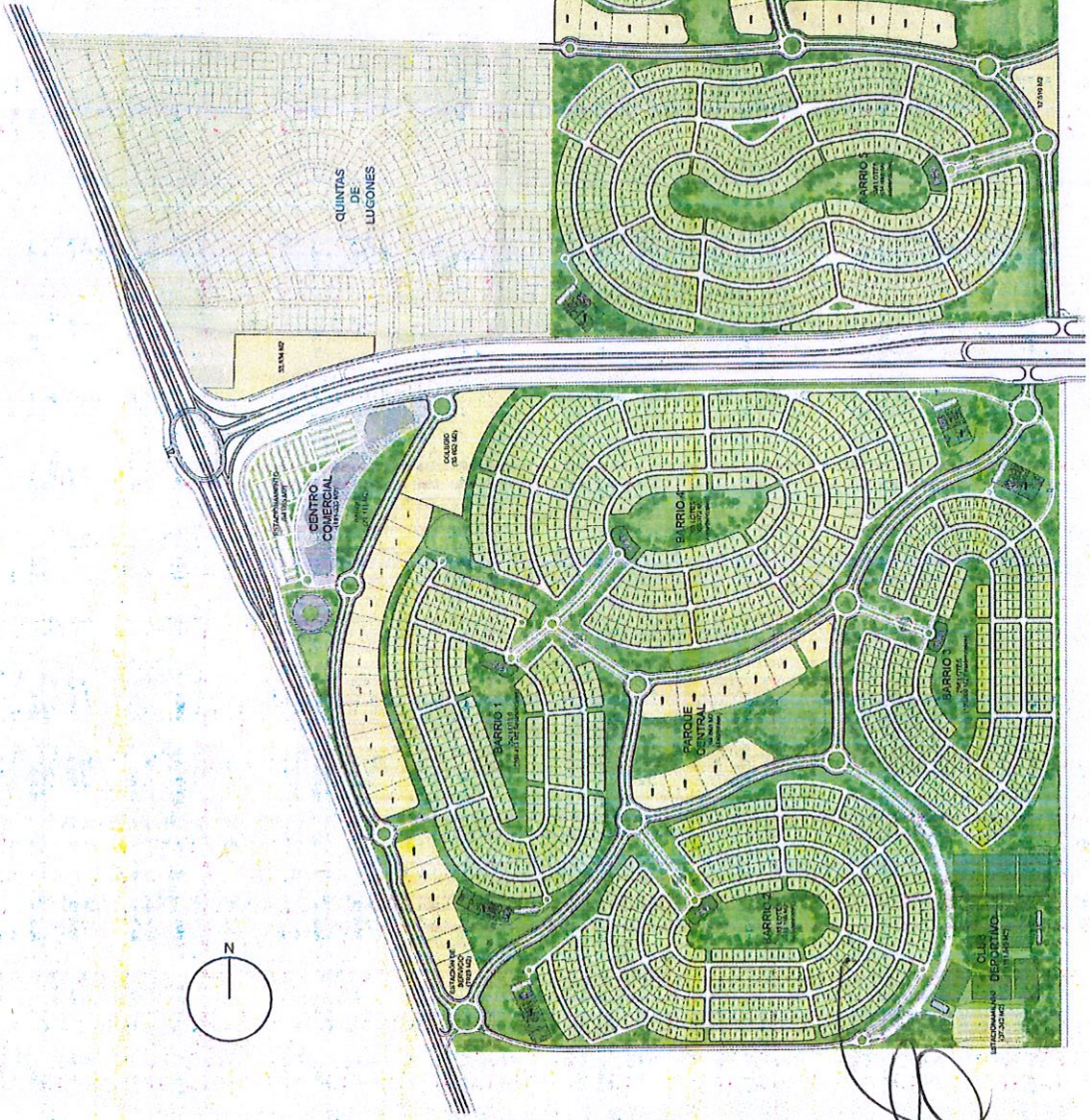
- Conjuntos residenciales cerrados, con parques comunitarios, equipamiento y servicios comunes.
- Sectores con macrolotes adaptables a diversas actividades comerciales, residenciales, servicios, recreativas y deportivas.
- Espacios públicos integradores: plazas, parques y corredores verdes como infraestructura social y ecológica, favoreciendo la accesibilidad, la identidad barrial y el bienestar colectivo.

Al mismo tiempo, el plan plantea el fortalecimiento del espacio público como estructura integradora del territorio.

Este modelo de mixtura entre lo residencial y lo comunitario, entre lo planificado y lo natural, apunta a revertir el patrón fragmentado de urbanizaciones cerradas aisladas, generando continuidad urbana, accesibilidad equitativa y una ciudad más habitable para todas las edades y sectores sociales.

Finalmente, la promoción de la movilidad activa y la sustentabilidad ambiental posiciona a la ciudad como referente en planificación moderna, integrando desarrollo urbano con inclusión social y compromiso ecológico.

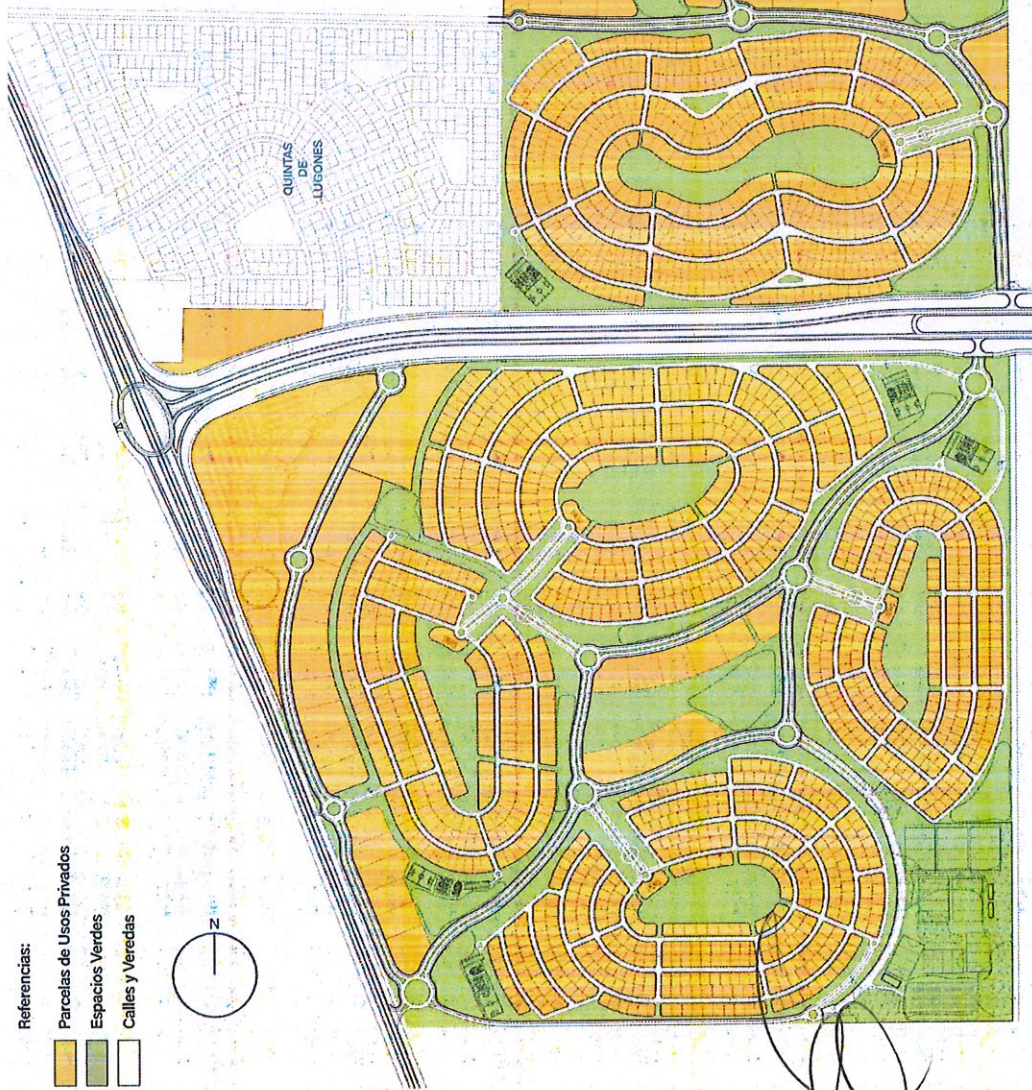
El proyecto está diseñado como un plan urbanístico integral que articula zonas residenciales con espacios comunitarios de calidad, como parques públicos, corredores verdes y núcleos de esparcimiento vecinal, entendiendo que el desarrollo urbano debe tener como eje central el bienestar colectivo.



11. I Zonificación Lote: 554 hectáreas

El plan maestro de la urbanización establece una zonificación equilibrada que combina usos residenciales, mixtos, equipamientos comunitarios y servicios, distribuidos sobre un total aproximado de 2.790 parcelas que suman 2.936.437 m², equivalentes al **53% de la superficie total del predio de 554 hectáreas.**

Esta estructura territorial permite una ocupación racional del suelo, con una alta calidad ambiental y urbana, articulada mediante un sistema vial de movilidad multimodal que conecta eficientemente todos los sectores y nodos clave del proyecto.



2.936.437 m²

SUPERFICIE TOTAL DE PARCELAS PRIVADAS

53,0%

PORCENTAJE TOTAL DE PARCELAS PRIVADAS

1.652.505 m²

SUPERFICIE TOTAL DE ESPACIOS VERDES

29,8%

PORCENTAJE TOTAL DE ESPACIOS VERDES

955.861 m²

SUPERFICIE TOTAL DE CALLES Y VEREDAS

17,2%

PORCENTAJE TOTAL DE CALLES Y VEREDAS

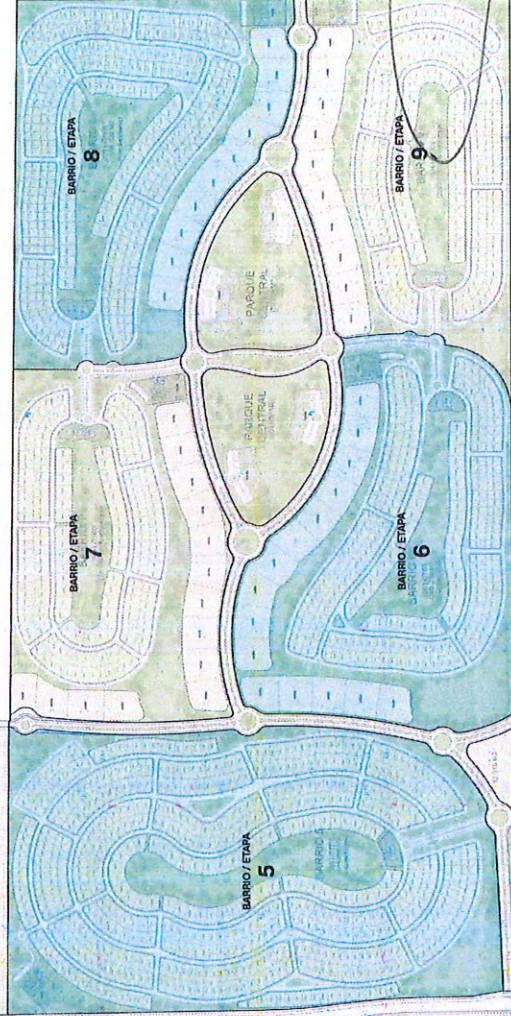
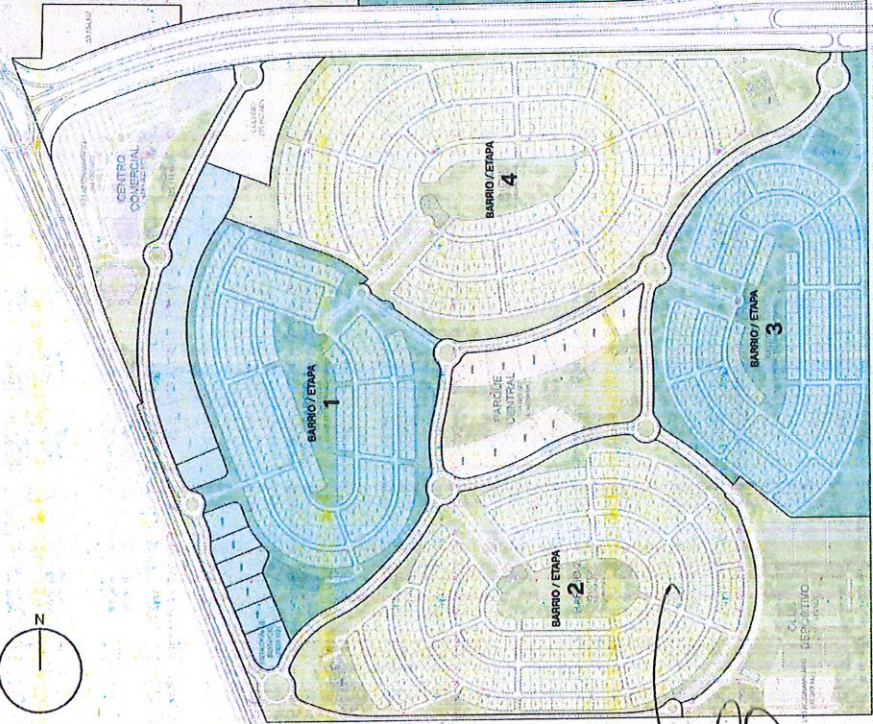
12. | Etapabilidad | Barrios Unidades Urbanas Integradas

Dentro del proyecto se incluyen conjuntos residenciales cerrados o "barrios" que funcionan como unidades urbanas integradas, delimitadas por macrolotes de transición que agrupan actividades complementarias.

Estos barrios están compuestos por lotes privados organizados en torno a parques comunitarios, equipamientos recreativos y servicios comunes, ofreciendo un entorno seguro, ordenado y de fuerte identidad barrial.

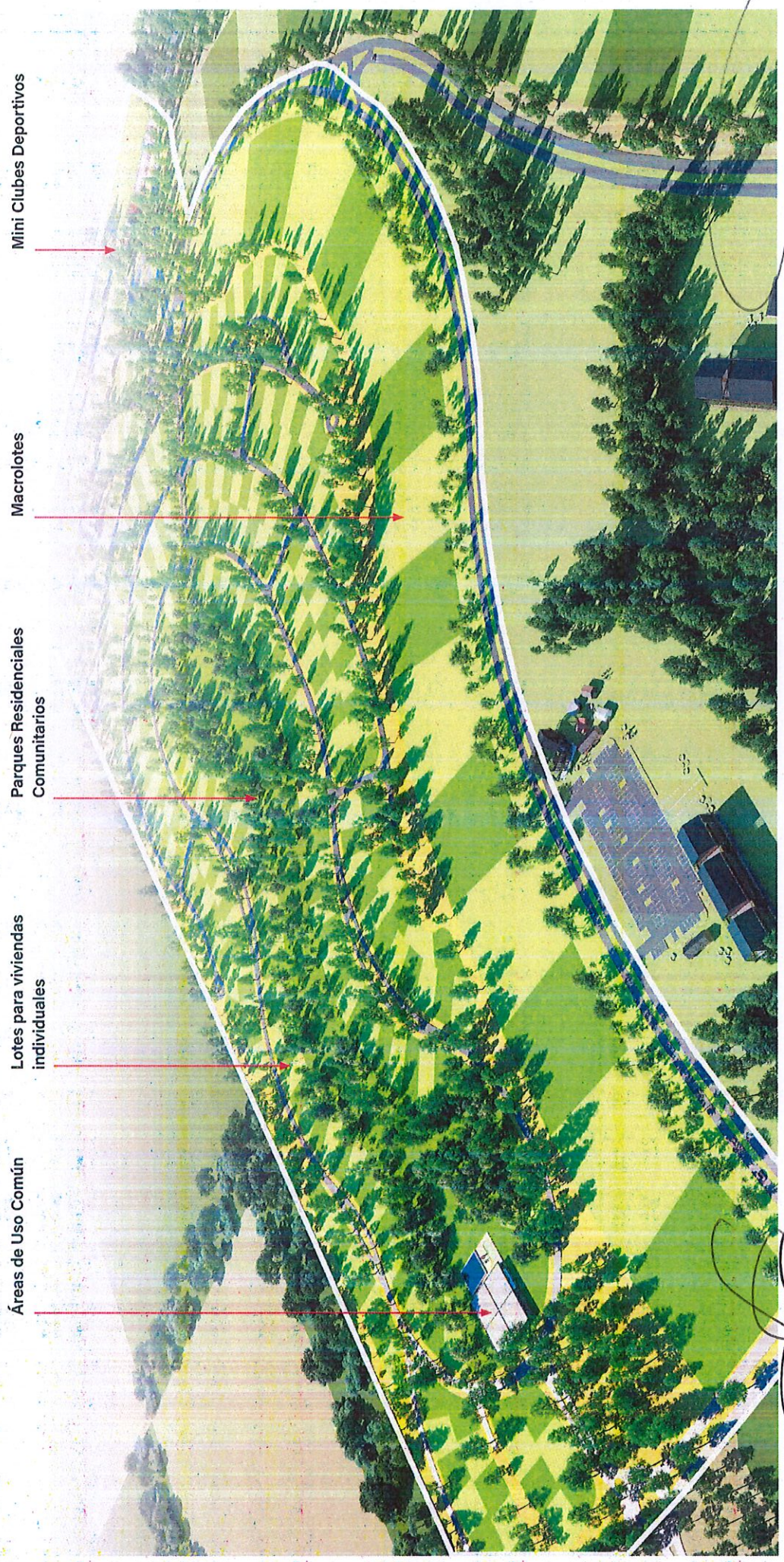
Cada conjunto se encuentra contenido por macrolotes perimetrales que actúan como franjas activas, incorporando usos residenciales, comerciales, recreativos y de servicios, que garantizan no solo la autonomía funcional del conjunto, sino también su articulación con el resto del proyecto y con la ciudad de Estación Juárez Celman.

Este modelo permite una implementación progresiva del emprendimiento mediante etapas claramente definidas, en las que cada barrio combina de manera equilibrada población, usos y actividades desde su origen, asegurando vitalidad urbana, funcionamiento autónomo y una ocupación ordenada del territorio desde el primer momento.



Etapabilidad I Barrios

Componentes



FABIÁN RESCHIA
Intendente
Ciudad de Estación Juárez Ceñiri.

Zonificación

Tipos de Parcelas Privadas | Superficies

Uso:	Subtotal Superficie Parcelas:	Porcentaje sobre superficie total del lote
Lotes para vivienda individual	2.162.769 m ²	39,0 %
Macrolotes Uso Mixto	102.763 m ²	1,9 %
Macrolotes Uso Residencial / Housing	423.014 m ²	7,6 %
Áreas de Usos Comunes de cada "Barrio"	30.572 m ²	0,6 %
Macrolote Centro Comercial Regional	139.900 m ²	2,5 %
Macrolote Estación de Servicio	7.923 m ²	0,1 %
Macrolote Av. Circunvalación / 2 Anillo	33.534 m ²	0,6 %
Macrolote Colegio Primario Secundario	35.952 m ²	0,6 %
TOTALES	2.936.437 m²	53,0 %



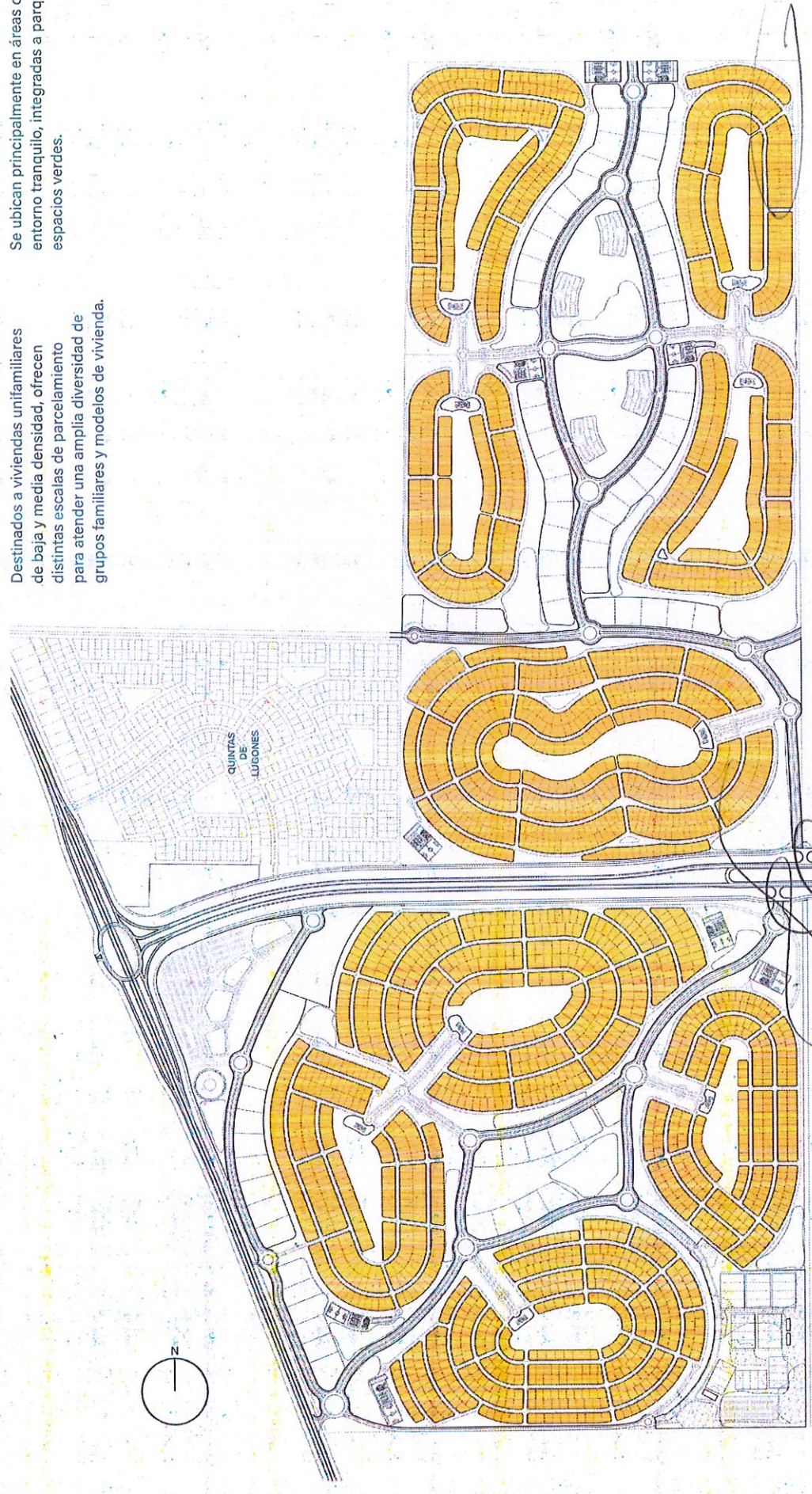
FABIAN RESCHLI
Intendente
Ciudad de Estación Juárez C.

Zonificación

Lotes para vivienda individual

Destinados a viviendas unifamiliares de baja y media densidad, ofrecen distintas escalas de parcelamiento para atender una amplia diversidad de grupos familiares y modelos de vivienda.

Se ubican principalmente en áreas de entorno tranquilo, integradas a parques y espacios verdes.





Zonificación

Lotes para vivienda individual

Lotes para viviendas individuales



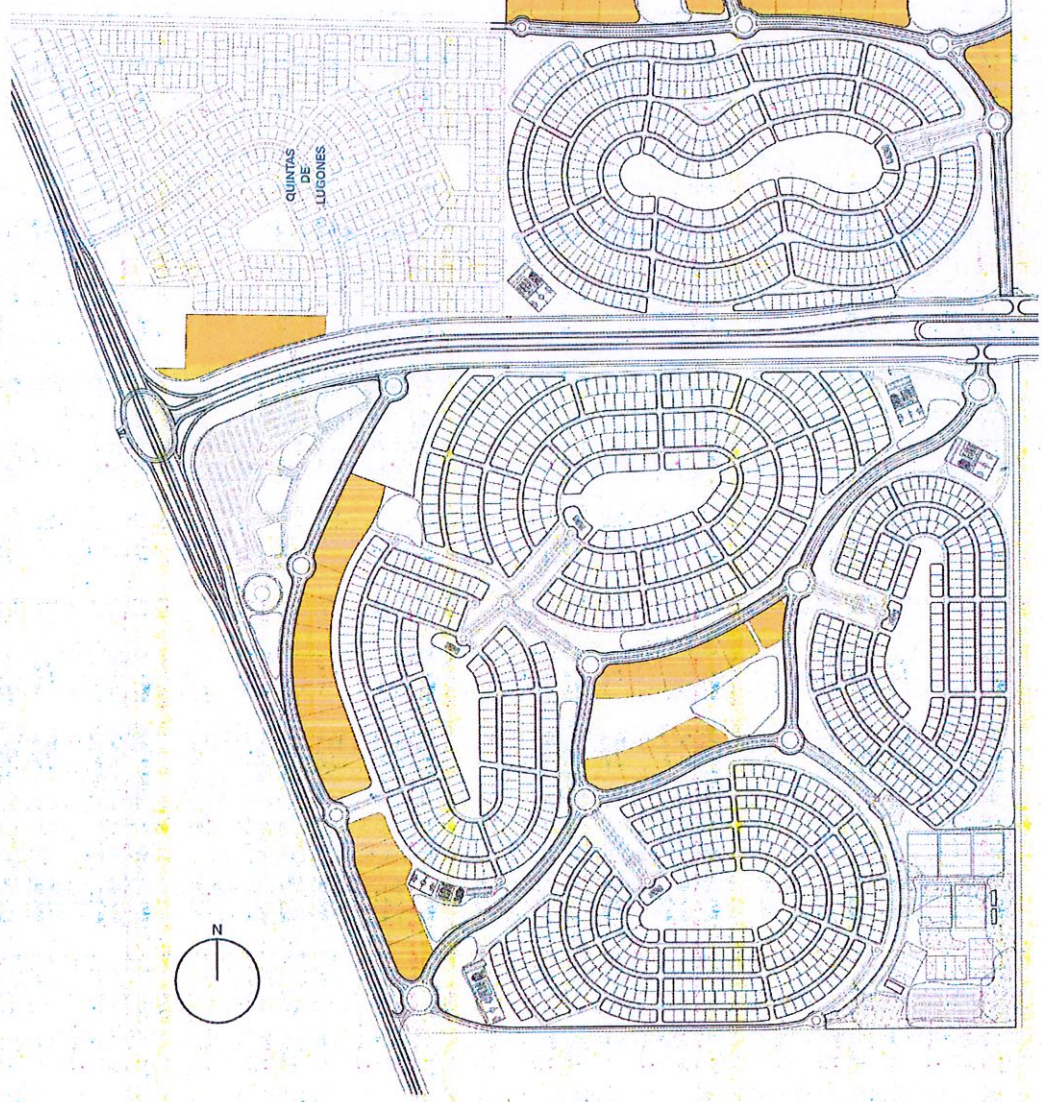
Zonificación Macrolotes

Los macrolotes ubicados estratégicamente entre las arterias viales principales y los barrios de viviendas individuales cumplen un rol clave en la estructura urbana del proyecto.

Estos sectores actúan como transiciones activas que protegen la escala residencial, al tiempo que aportan actividad, servicios y vitalidad al espacio público.

Su ubicación permite alojar programas de uso mixto, como locales comerciales, oficinas, servicios de cercanía y equipamientos comunitarios, generando un frente urbano activo sobre las vías principales.

Este diseño no solo mejora la seguridad mediante la presencia constante de personas y el control natural del entorno, sino que también ofrece beneficios concretos a toda la ciudad de Estación Juárez Celman, al integrar equipamientos y servicios de uso abierto que refuerzan la conexión entre el nuevo desarrollo y la comunidad existente.



FABIAN RESCHI:
Intendente
Ciudad de Estación Juárez:

1. Macrolotes De Vivienda Colectiva

Reservados para desarrollos habitacionales de media densidad y carácter predominantemente residencial, ideales para quienes buscan entornos más tranquilos, pero conectados al sistema general de servicios del proyecto.

2. Macrolotes Para Conjuntos De Vivienda Agrupada (Tipo "Housing")

Propuestos para desarrollos residenciales de baja densidad, integran viviendas agrupadas, con espacios comunes y servicios compartidos.

3. Macrolotes De Uso Mixto

Ubicados en zonas de alta accesibilidad y visibilidad, estos sectores admiten la combinación de viviendas, oficinas y comercios, fomentando la actividad urbana continua, la diversidad funcional y la cercanía entre residencia, empleo y servicios. Son los focos de actividad económica y social de sus barrios.

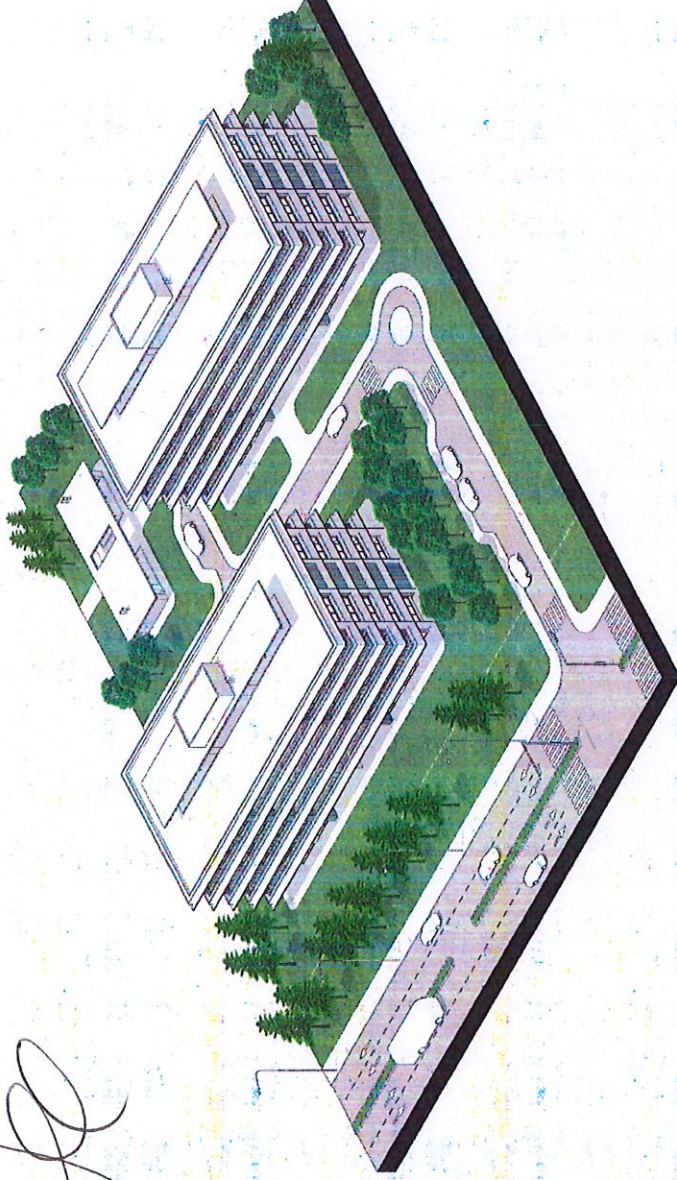
Zonificación Macrolotes



Macrolotes



Zonificación Macrolotes / Vivienda colectiva



USO RESIDENCIAL CON VIVIENDA COLECTIVA

Uno de los esquemas posibles de uso de los macrolotes son los conjuntos residenciales en altura que permiten maximizar el valor del terreno y generar conjuntos sumamente eficientes y con propuestas alternativas a la vivienda tradicional.



FABIAN RESCHIA
Intendente
Ciudad de Estación Juárez Cely



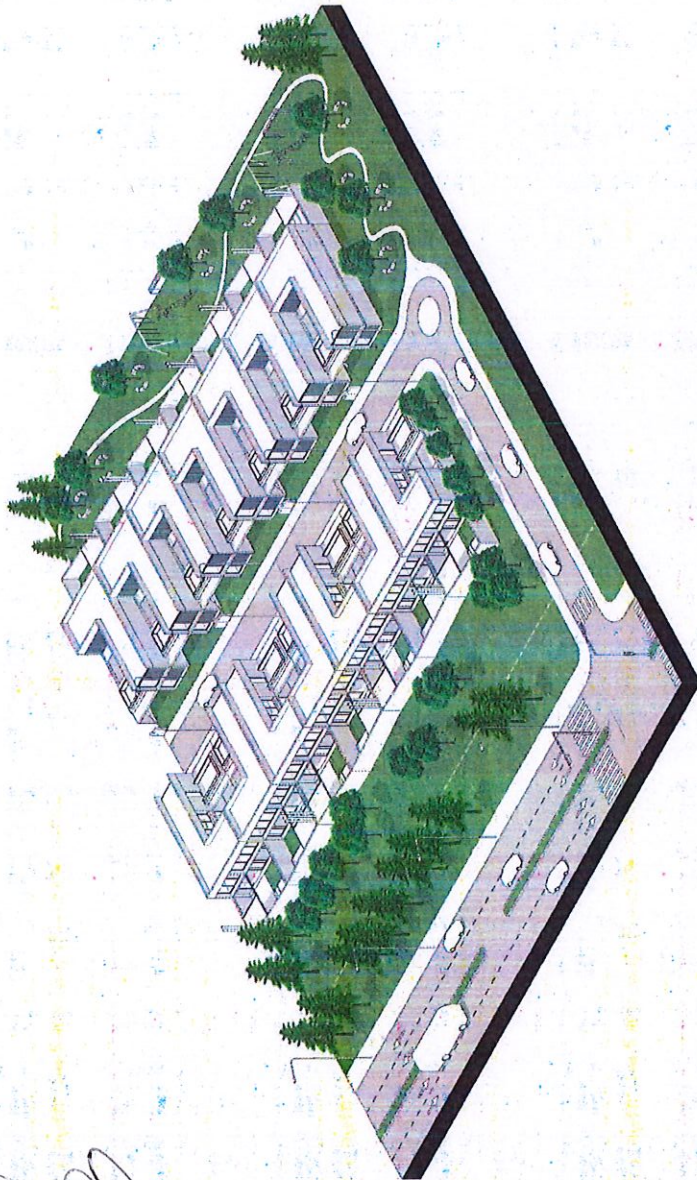
Zonificación Macrolotes / Vivienda colectiva

Imagen de Referencia
proyecto AFT Arquitectos
JEMA



FABIAN RESCHIA
Intendente
Ciudad de Estación Juárez Celman

Zonificación Macrolotes / Vivienda agrupada



USO RESIDENCIAL TIPO HOUSING

Los proyectos comunmente conocidos como "housing" son una alternativa ideal como primera vivienda ya que suelen ser unidades de menor envergadura pero con todas las ventajas de formar parte de una comunidad organizada y segura.



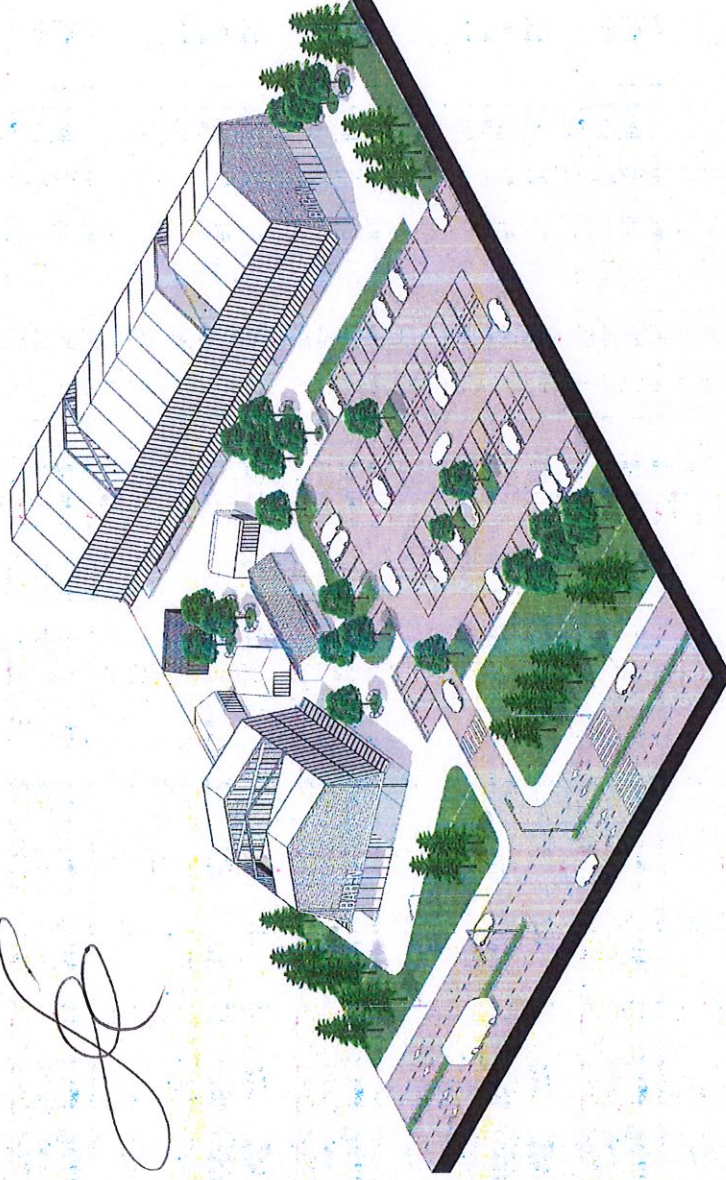
Zonificación Macrolotes / Vivienda agrupada

Imagen de Referencia
proyecto AFT Arquitectos
JEMA



FABIAN RESCHIA
Intendente
Ciudad de Estación Juárez Celman

Zonificación Macrolotes / Usos Mixtos



USOS MIXTOS

Los proyectos de usos mixtos son un componente clave en este masterplan ya que combinan actividades comerciales de conveniencia y proximidad, espacios de trabajo, gastronomía, provisión de servicios y una alternativa de recreación y esparcimiento que al estar estratégicamente ubicadas garantizarán una vitalidad permanente a lo largo de todas las horas del día durante toda la semana.

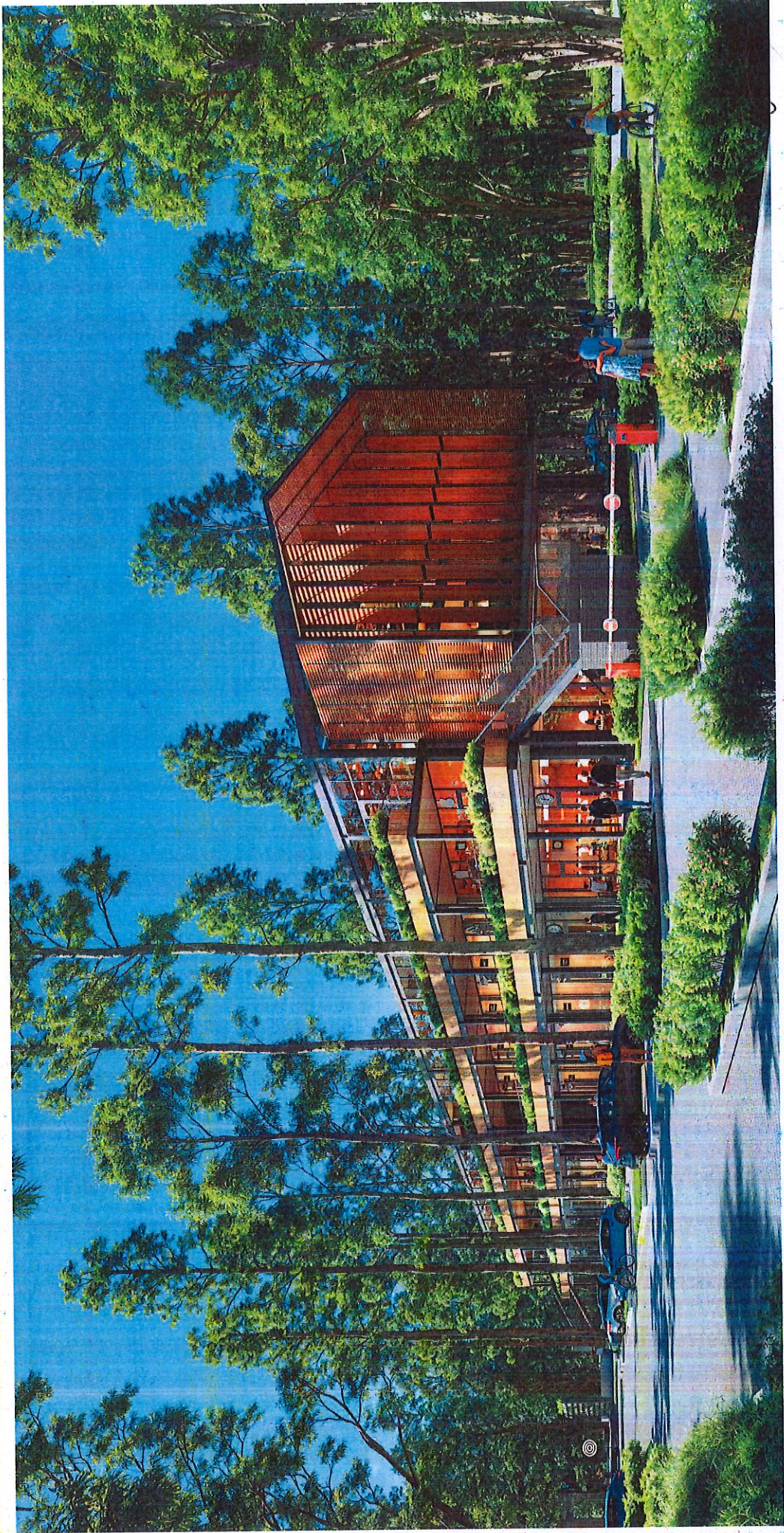


ABIAN RESCHIA
Intendente
Municipalidad de Estación Juárez Celman



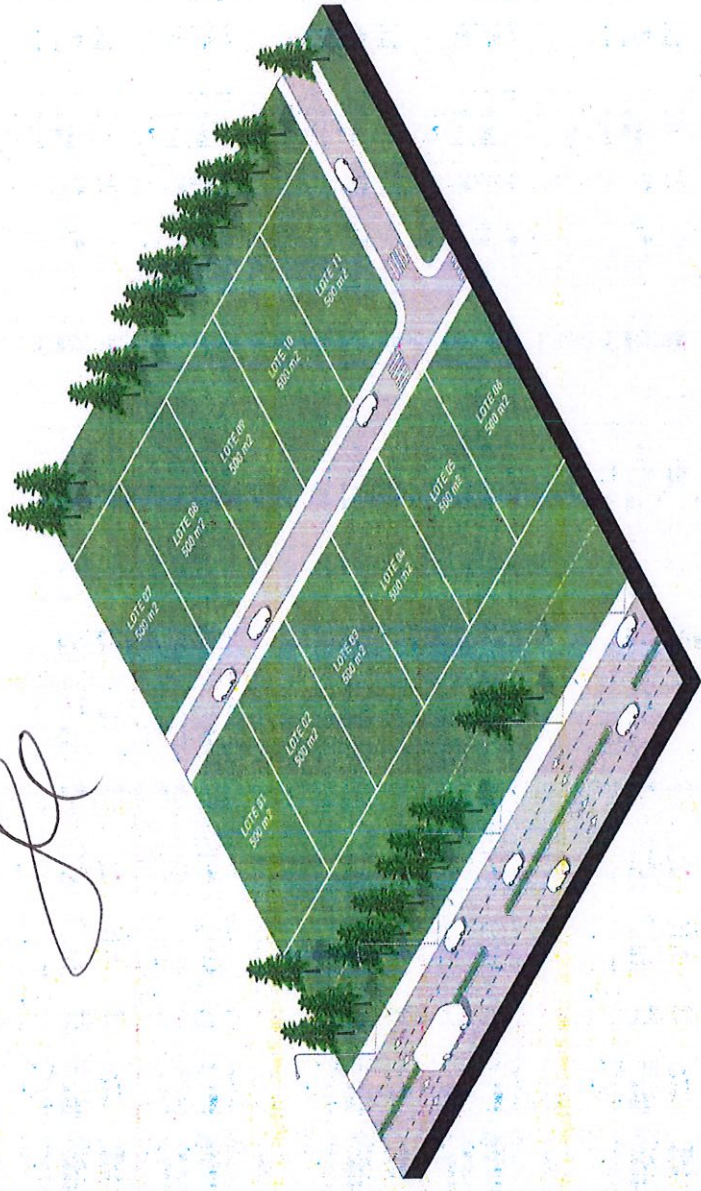
Zonificación Macrolotes / Usos Mixtos

Imagen de Referencia
proyecto AFT Arquitectos
ACCANTO / Centro Comercial Urbano



FABIAN RESCHIA
Intendente
Ciudad de Estación Juárez Ceima

Zonificación Macrolotes con posible subdivisión



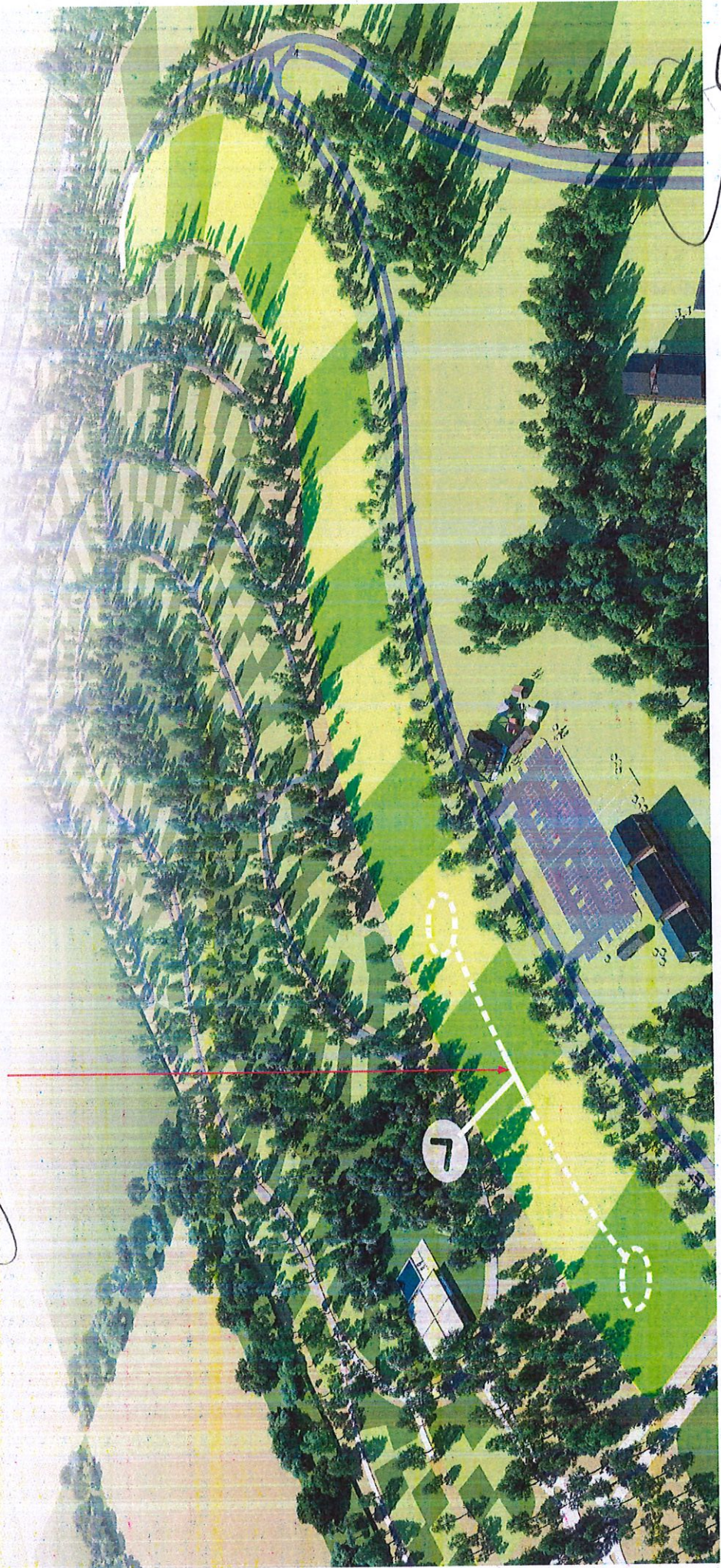
POSIBLE SUBDIVISIÓN

Eventualmente, los macrolotes podrán ser utilizados como lotes para viviendas individuales siendo incorporados al trazado y al funcionamiento de los distintos barrios autónomos.


FABIAN RESCHIA
Intendente
Ciudad de Estación Juárez Celman

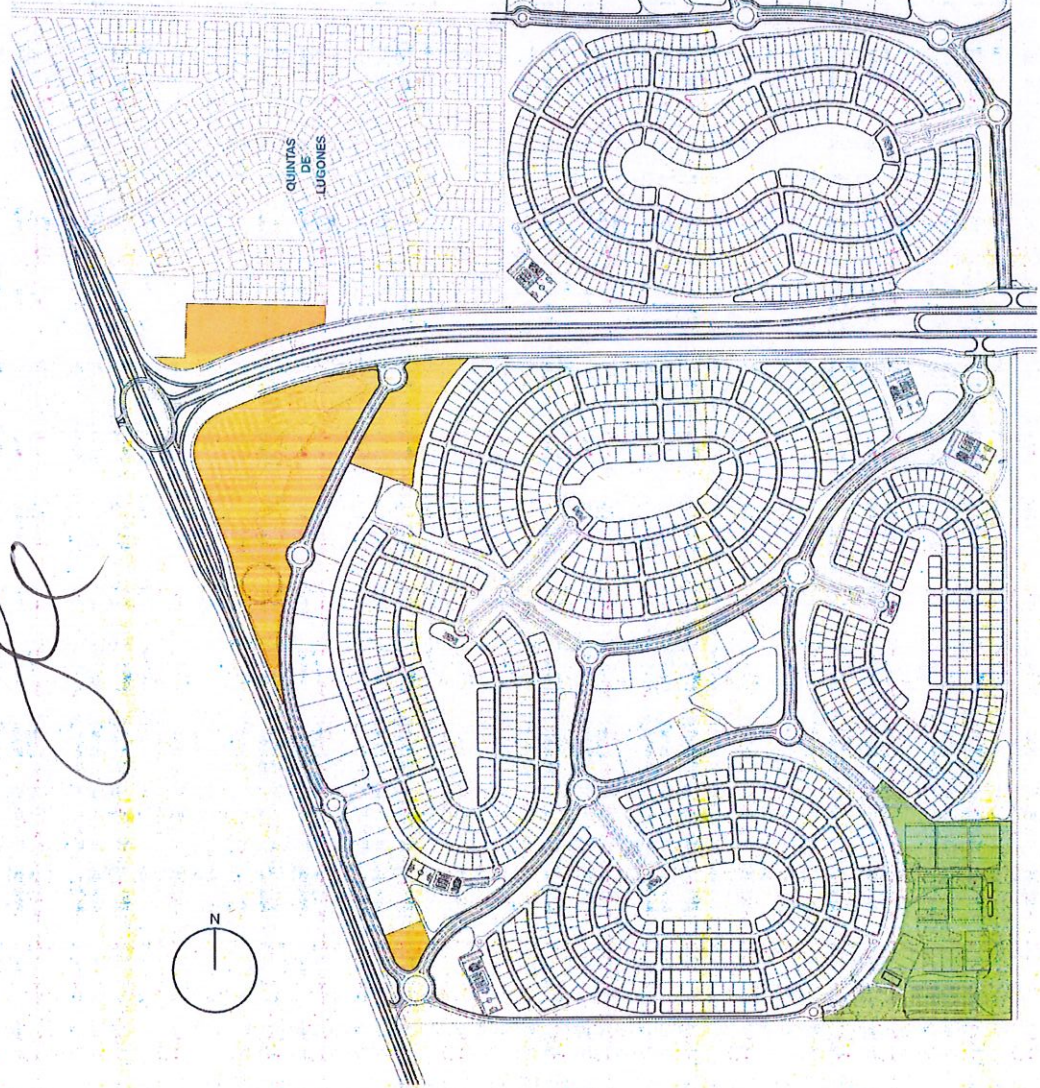
Zonificación Macrolotes con posible subdivisión

Algunos macrolotes eventualmente
podrán ser subdivididos nuevamente en
el futuro



Zonificación Macrolotes Estratégicos

La urbanización se organiza en torno a nodos de servicios clave: un centro comercial de escala regional, un colegio primario y secundario en un predio de más de 3 hectáreas, un club deportivo de aproximadamente 20 hectáreas y otros espacios complementarios de salud, servicios, cultura y recreación. Estos elementos fortalecen la cohesión social, el sentido de pertenencia y la funcionalidad integral del proyecto.



Zonificación Macrolotes Estratégicos

Imagen de Referencia
proyecto AFT Arquitectos
CENCOSUD / Centro Comercial Regional



FABIAN RESCHIA
Intendente
Ciudad de Estación Juárez Ceamr

Zonificación

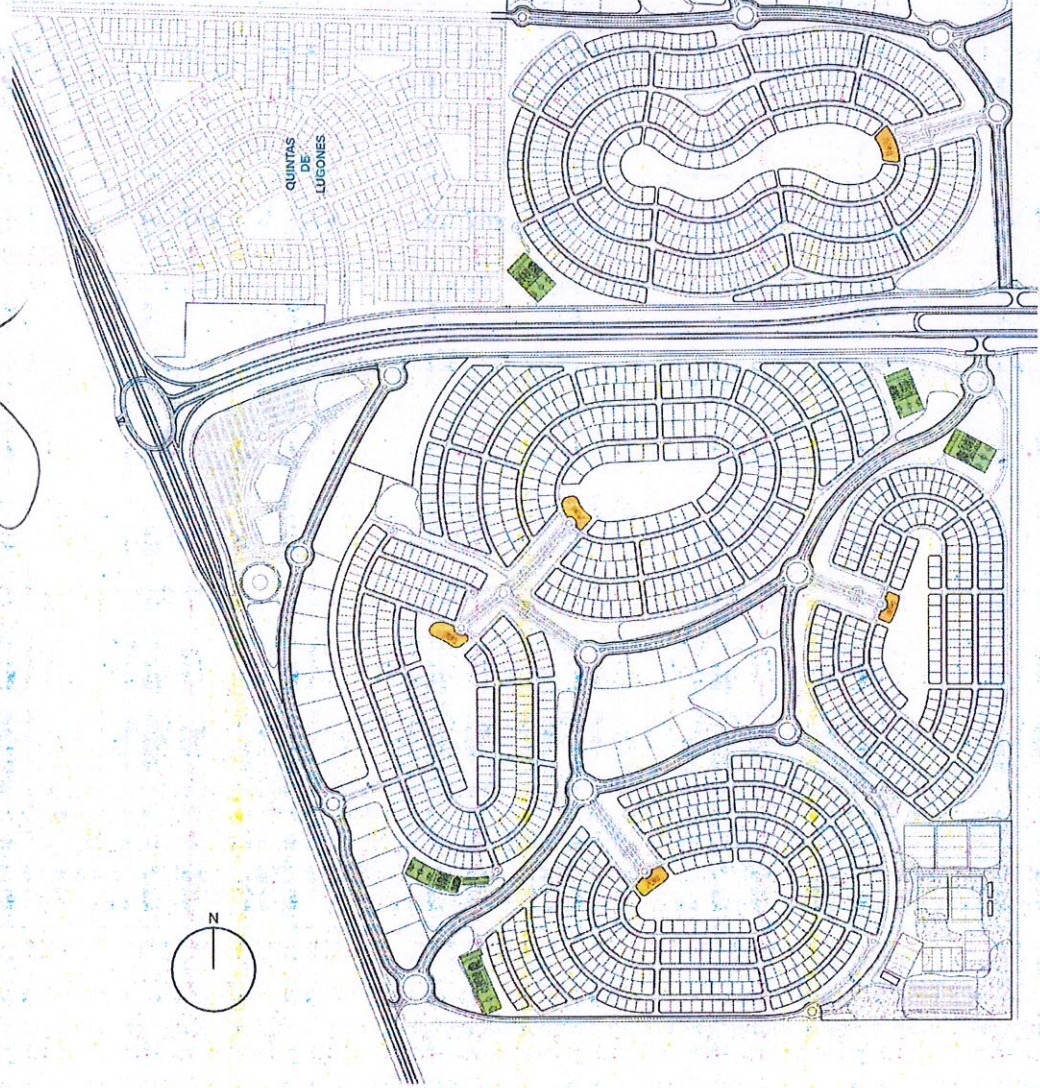
Áreas de uso común por "Barrio"

Mini Clubes Y Usos Comunes

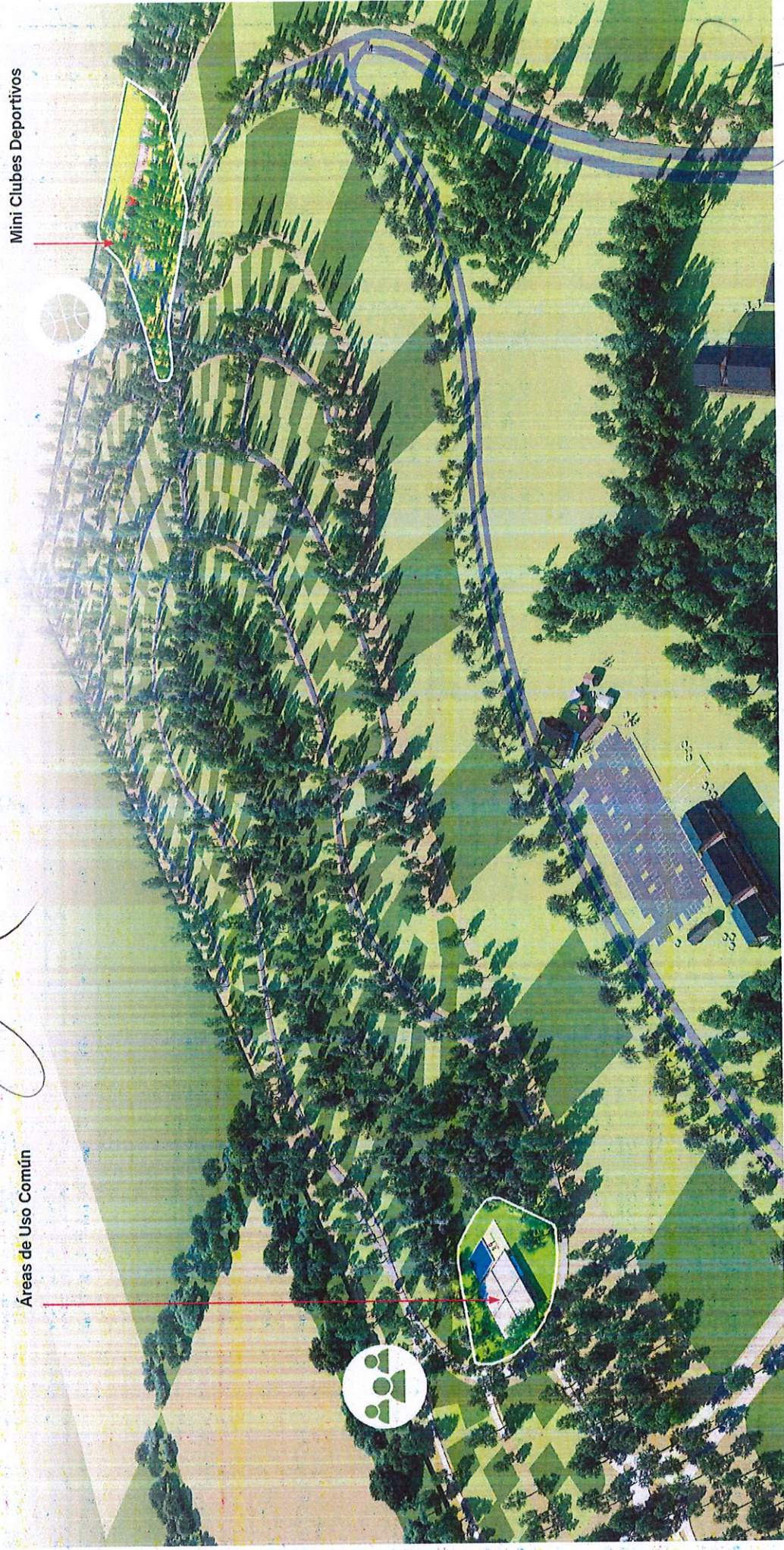
Como complemento a los PARQUES RESIDENCIALES se incorporan **equipamientos deportivos e instalaciones de uso común** de escala barrial como uno de los mayores atributos del proyecto, al integrar actividad física, recreación y encuentro social en un entorno accesible y de uso cotidiano.

Esta estrategia permite que niños, jóvenes y adultos dispongan de canchas, circuitos de entrenamiento o áreas de juego a corta distancia de sus hogares, sin necesidad de utilizar vehículos ni depender de traslados organizados.

Su integración con los parques barriales refuerza la continuidad paisajística y funcional del tejido urbano, generando ámbitos de bienestar compartido que estimulan la convivencia y la tradicional "vida de club".



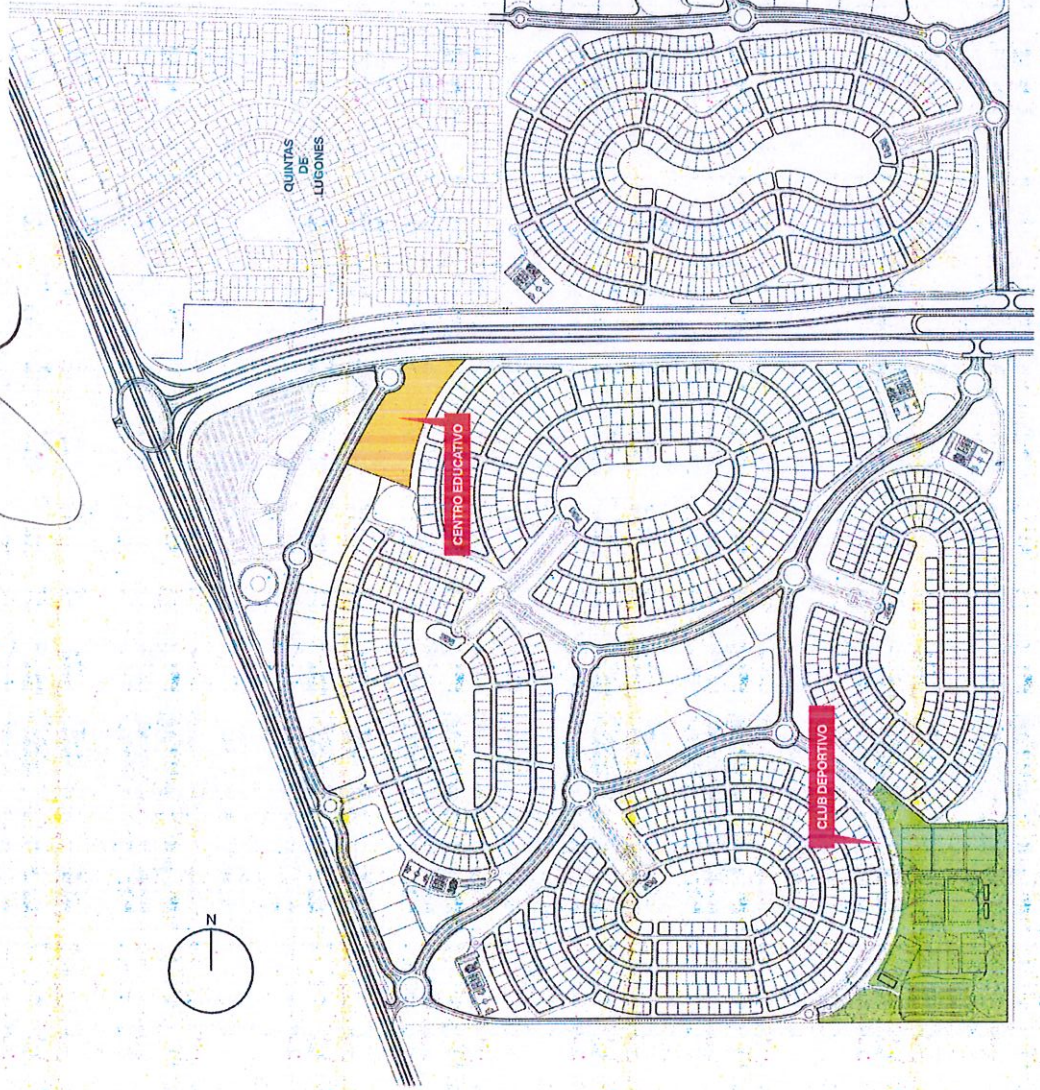
Zonificación Áreas de uso común por "Barrio"



Áreas de Uso Común

Mini Clubes Deportivos

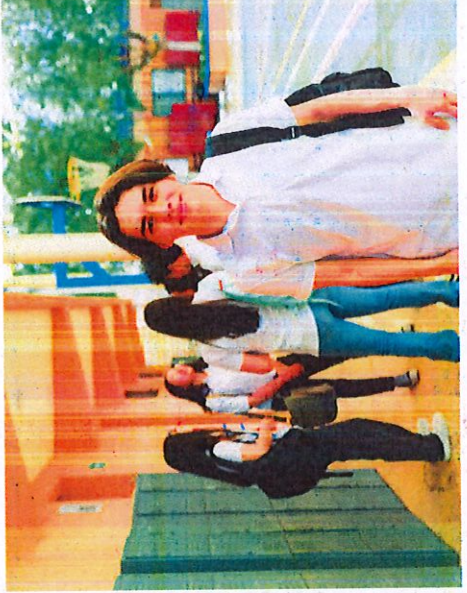
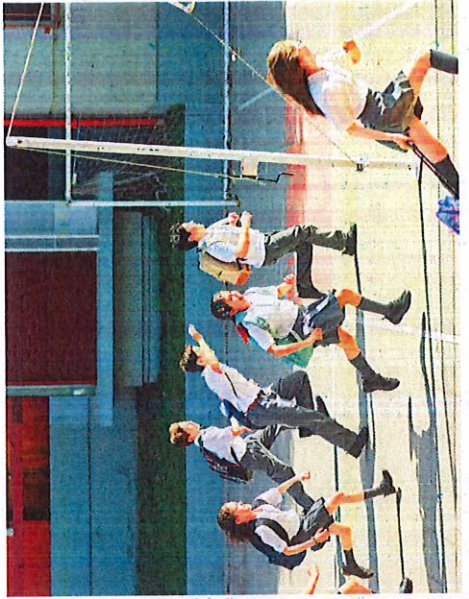
Zonificación Equipamiento Comunitario



El proyecto incorpora una infraestructura comunitaria de alto impacto.

1. Se destina un predio de más de 3,6 hectáreas sobre una de las vías públicas principales para la localización de un centro educativo de nivel primario y secundario.
2. Se proyecta un club deportivo de aproximadamente 14 hectáreas, con instalaciones accesibles para el conjunto de la comunidad.

Zonificación Equipamiento Comunitario



13.1 Espacios Verdes Zonificación



1.652.505 m²

SUPERFICIE TOTAL DE ESPACIOS VERDES

29,8%

PORCENTAJE TOTAL DE ESPACIOS VERDES

165 hectáreas del terreno original son destinadas a espacios verdes, es decir un 29,8% de la superficie total.

De esa superficie verde, el proyecto destina más de 71 hectáreas a parques, clubes deportivos o áreas recreativas, equivalente a unos 39m² por habitante.

Estos valores superan ampliamente las recomendaciones de la Organización Mundial de la Salud, que considera óptimos los entornos urbanos con más de 15 m² de espacios verdes accesibles y de calidad.



QUINTAS DE LUGONES



Espacios Verdes

Tipos y Porcentajes



Tipo de Espacio Verde:	Subtotal Superficie Espacios Verdes:	Porcentaje sobre el terreno original
Parques Centrales Públicos	200.587 m ²	3,6 %
Club Deportivo	140.008 m ²	2,5 %
Parques Residenciales	373.614 m ²	6,7 %
Mini Clubes	58.858 m ²	1,1 %
Verde Urbano	773.720 m ²	14,0 %
Canteros Viales	105.715 m ²	1,9 %
TOTALES	1.652.505 m²	29,8 %

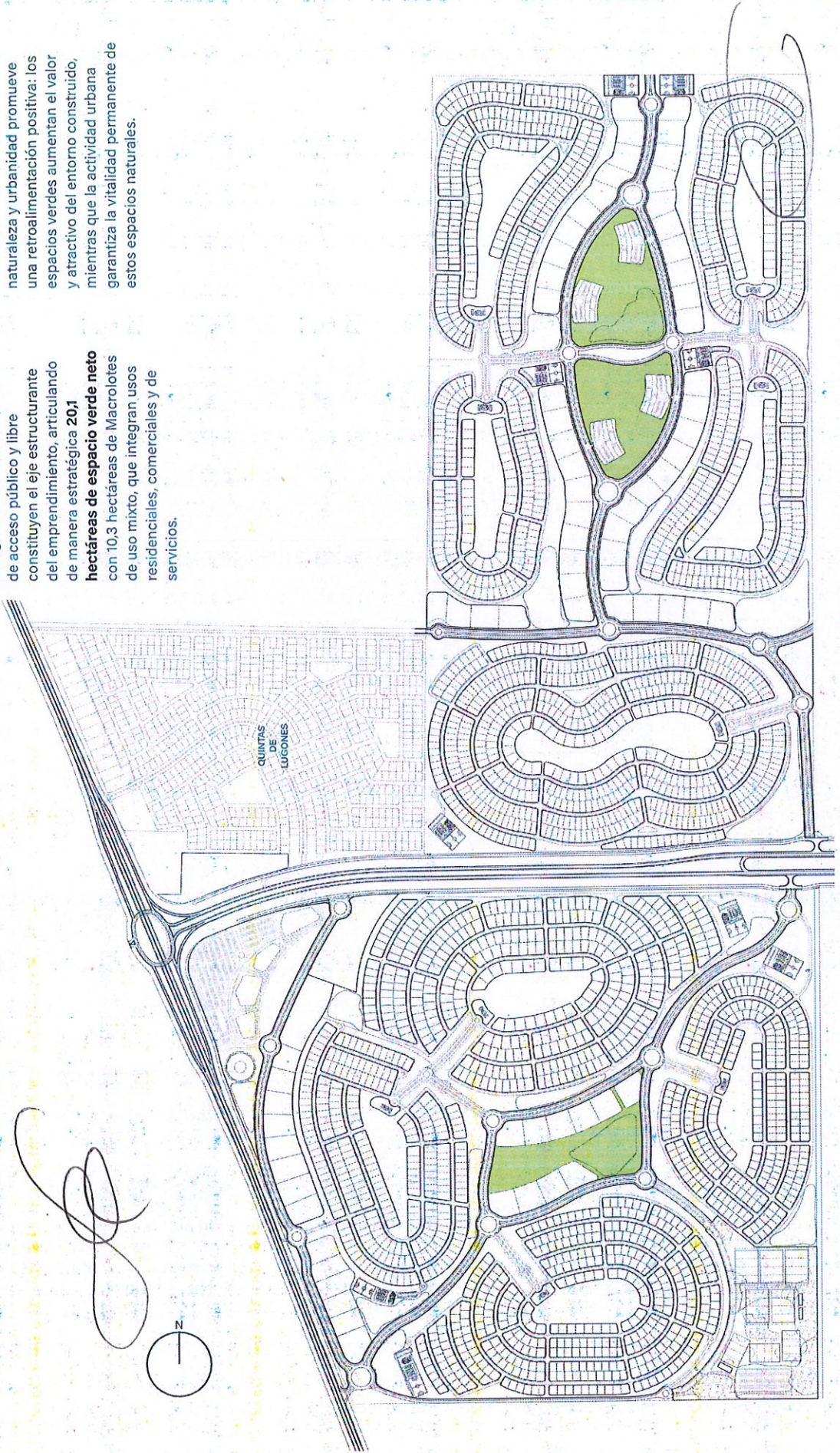


FABIAN RESCHIA
Intendente
Ciudad de Estación Juárez Celma.

Espacios Verdes Parques Centrales Públicos

Dos grandes Macro-Parques de acceso público y libre constituyen el eje estructurante del emprendimiento, articulando de manera estratégica 20,1 hectáreas de espacio verde neto con 10,3 hectáreas de Macrolotes de uso mixto, que integran usos residenciales, comerciales y de servicios.

Esta convivencia planificada entre naturaleza y urbanidad promueve una retroalimentación positiva: los espacios verdes aumentan el valor y atractivo del entorno construido, mientras que la actividad urbana garantiza la vitalidad permanente de estos espacios naturales.



Espacios Verdes Parques Centrales Públicos



FABIAN RESCHIA
Intendente
Ciudad de Estación Juárez Celme

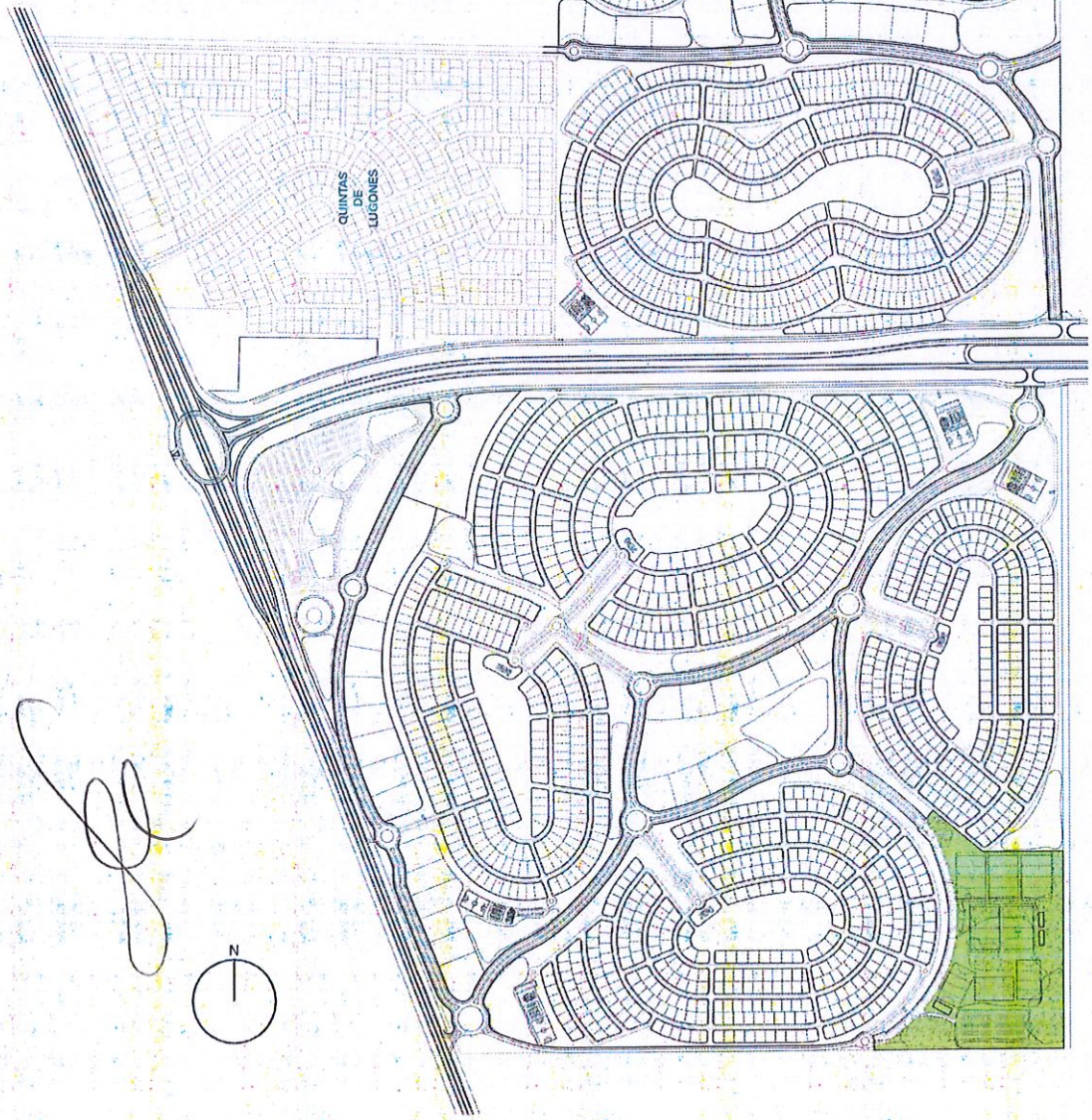
Espacios Verdes Club Deportivo



Ubicado en la esquina sur-este del predio, limitando con el predio del aeropuerto internacional, la propuesta combina infraestructura deportiva con una fuerte preservación del paisaje natural existente, reconociendo el valor



ambiental y topográfico del terreno, generando un buffer ambiental y de protección acústica entre las instalaciones deportivas, el aeropuerto internacional y el resto del emprendimiento.



Espacios Verdes Parques Residenciales

Como parte de la estrategia, el proyecto incorpora un sistema de parques residenciales distribuidos dentro de los barrios, como soporte estructural de la vida barrial.

En conjunto, estos espacios verdes suman un total de 37,7 hectáreas, representando un 6.7% de la superficie total del terreno.

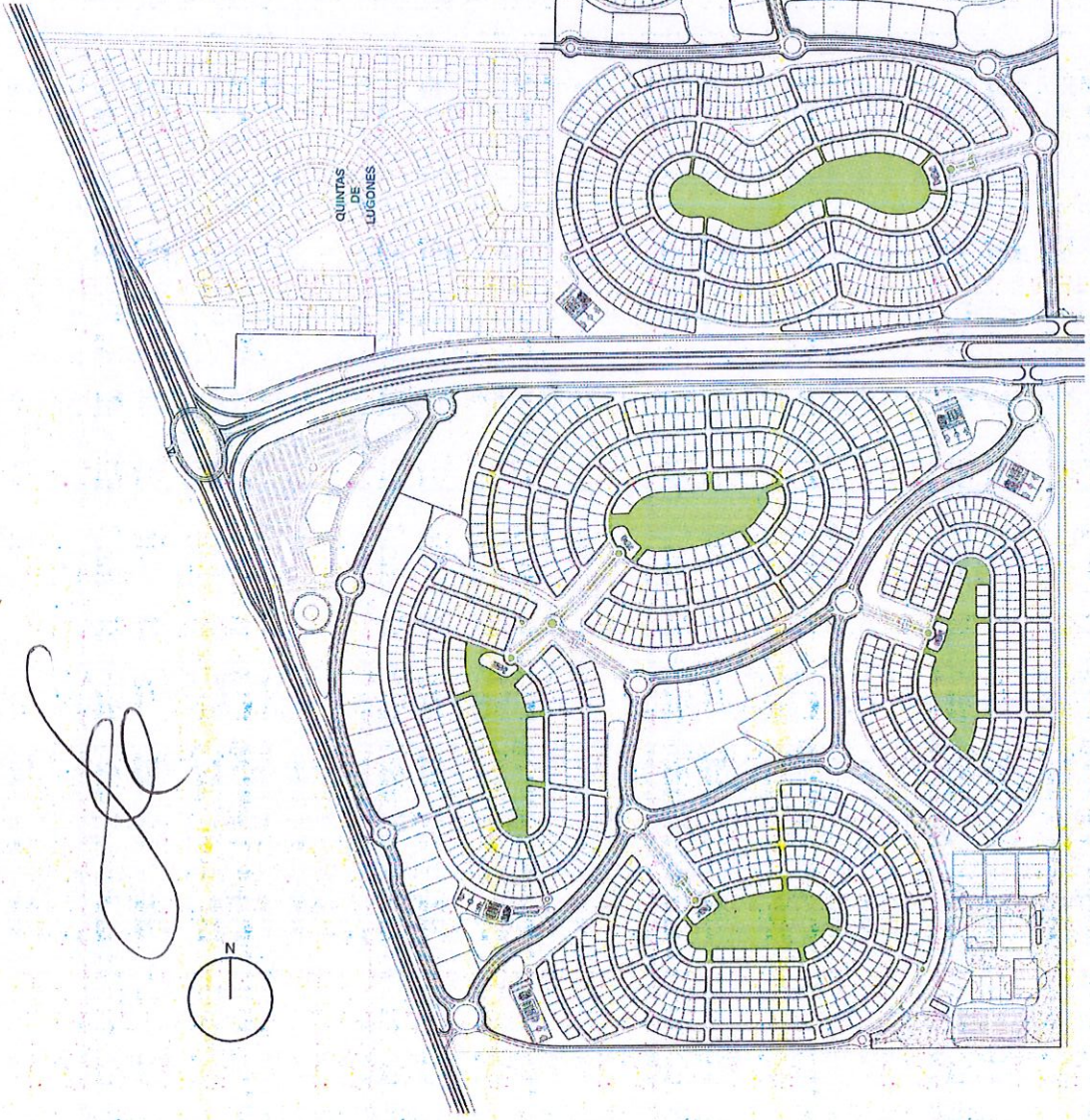
Uno de los aspectos distintivos del proyecto es la incorporación de pequeños espacios verdes en el corazón de cada barrio residencial.

Estos espacios, de escala barrial y cercanos a las viviendas, están pensados como verdaderos núcleos de encuentro vecinal que

promueven la interacción social cotidiana, el juego libre de niños y adolescentes, y el disfrute del aire libre sin necesidad de trasladados.

Al estar integrados en la trama urbana y rodeados de viviendas, ofrecen un entorno seguro, accesible y con alta visibilidad, lo que favorece su uso constante.

Además, su diseño contempla criterios de bajo mantenimiento y gestión comunitaria, fortaleciendo el sentido de pertenencia y el cuidado compartido de los espacios públicos por parte de los propios vecinos.



Espacios Verdes

Parques Residenciales

Parques Residenciales
Comunitarios

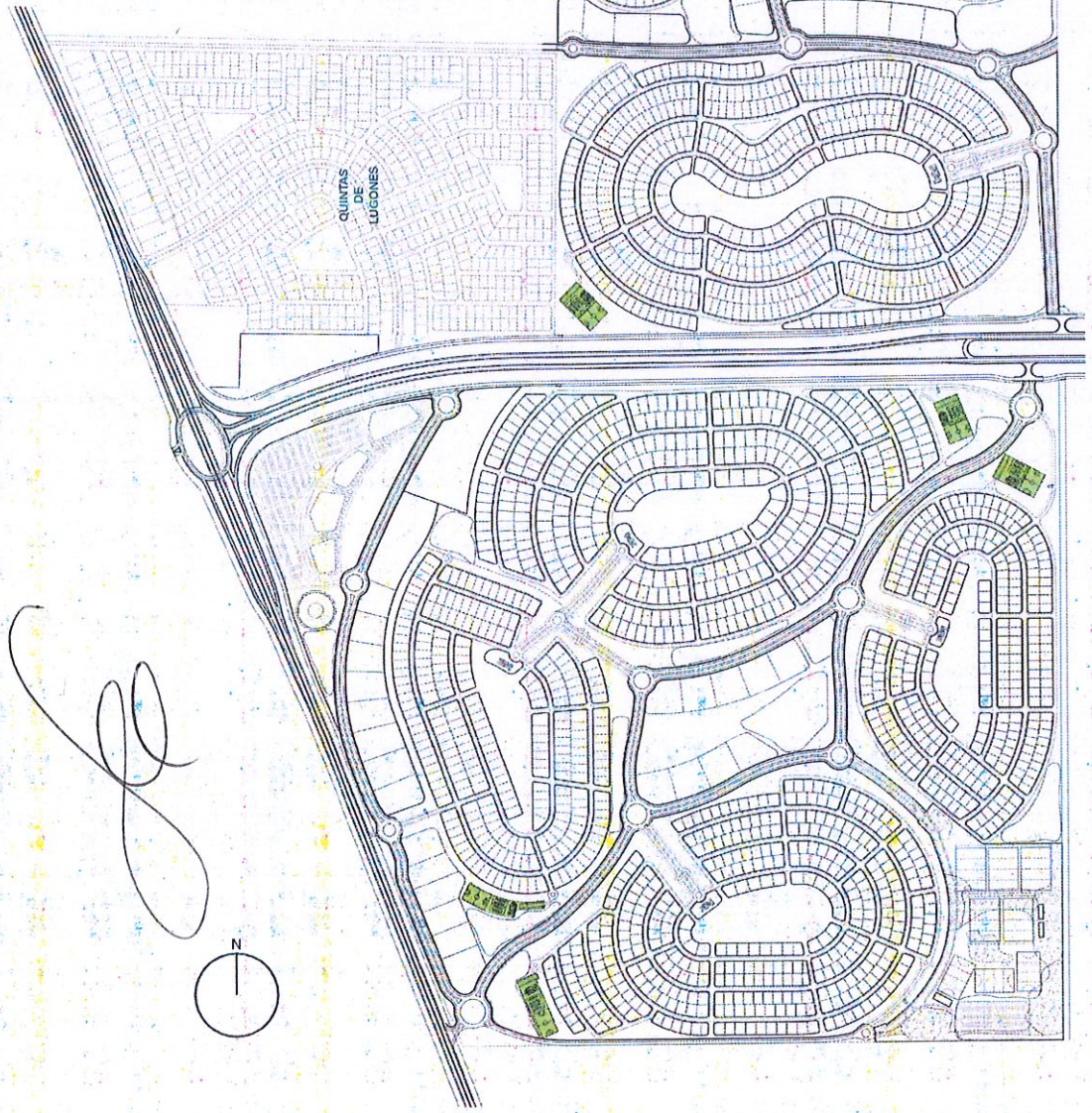


Espacios Verdes Mini Clubes

Como complemento a los PARQUES RESIDENCIALES se incorporan equipamientos deportivos e instalaciones de uso común a escala barrial como uno de los mayores atributos del proyecto, al integrar actividad física, recreación y encuentro social en un entorno accesible y de uso cotidiano.

Esta estrategia permite que niños, jóvenes y adultos dispongan de canchas, circuitos de entrenamiento o áreas de juego a corta distancia de sus hogares, sin necesidad de utilizar vehículos ni depender de traslados organizados.

Su integración con los parques barriales refuerza la continuidad paisajística y funcional del tejido urbano, generando ámbitos de bienestar compartido que estimulan la convivencia y la tradicional "vida de club".



Espacios Verdes Verde Urbano

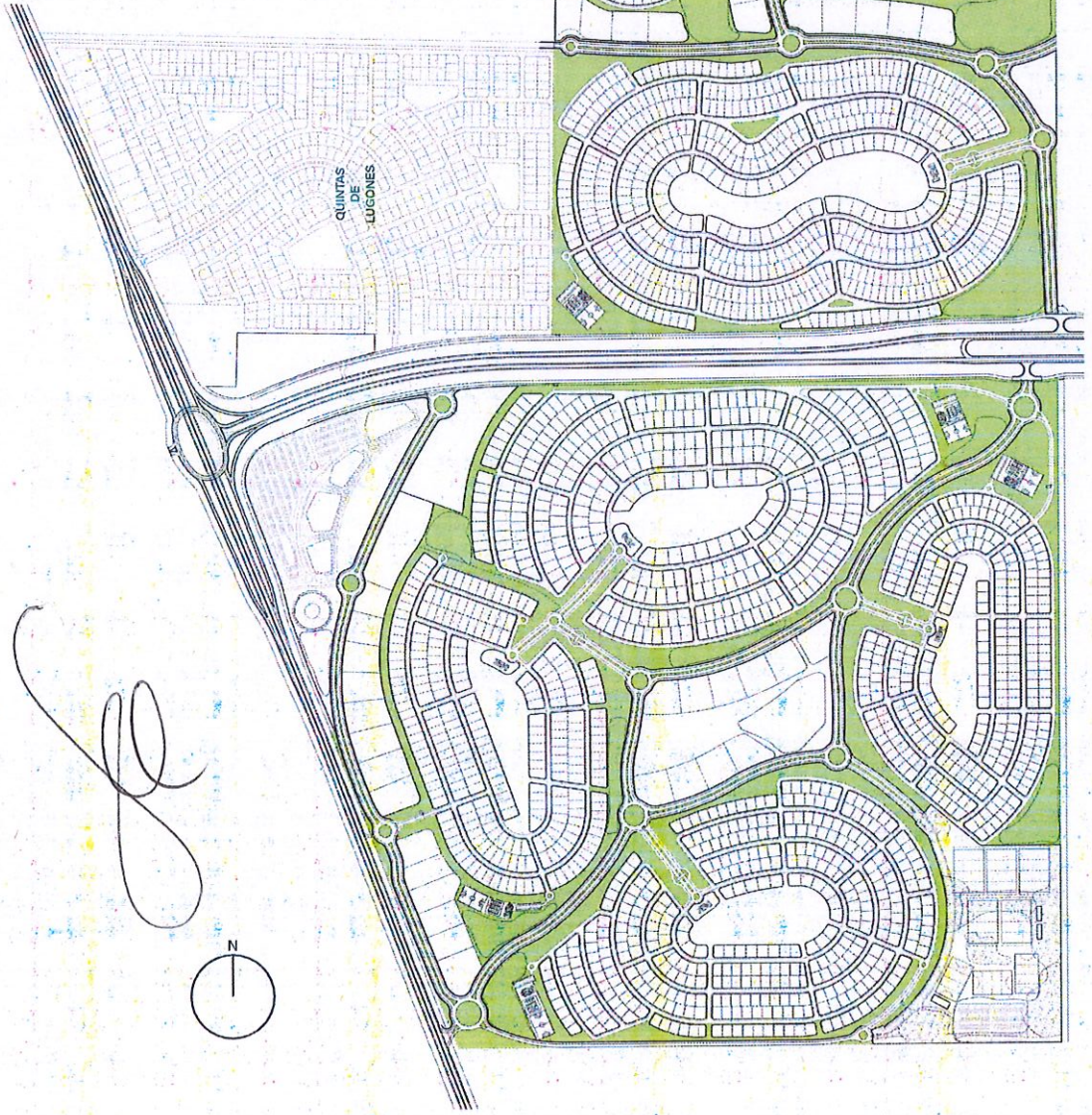
Los sectores denominados como **verde urbano** corresponden a las franjas de espacio público ubicadas entre las calles y los lotes residenciales o mixtos, concebidas como elementos fundamentales del diseño urbano.

Estas áreas cuentan con dimensiones generosas que permiten la incorporación de veredas amplias, infraestructura para movilidad ciclista, equipamiento urbano como bancos, luminarias y estaciones deportivas, así como forestación y paisajismo de bajo mantenimiento.

Su diseño asegura la presencia constante de naturaleza en la vida cotidiana, equilibrando la densidad edificada con superficies verdes accesibles y visibles.

En estos sectores se ubican además las lagunas de retardo del sistema de evacuación pluvial del emprendimiento.

El verde urbano no solo mejora la calidad ambiental y la experiencia del peatón, sino que también refuerza la identidad del barrio y genera un entorno amable, inclusivo y saludable para toda la comunidad.



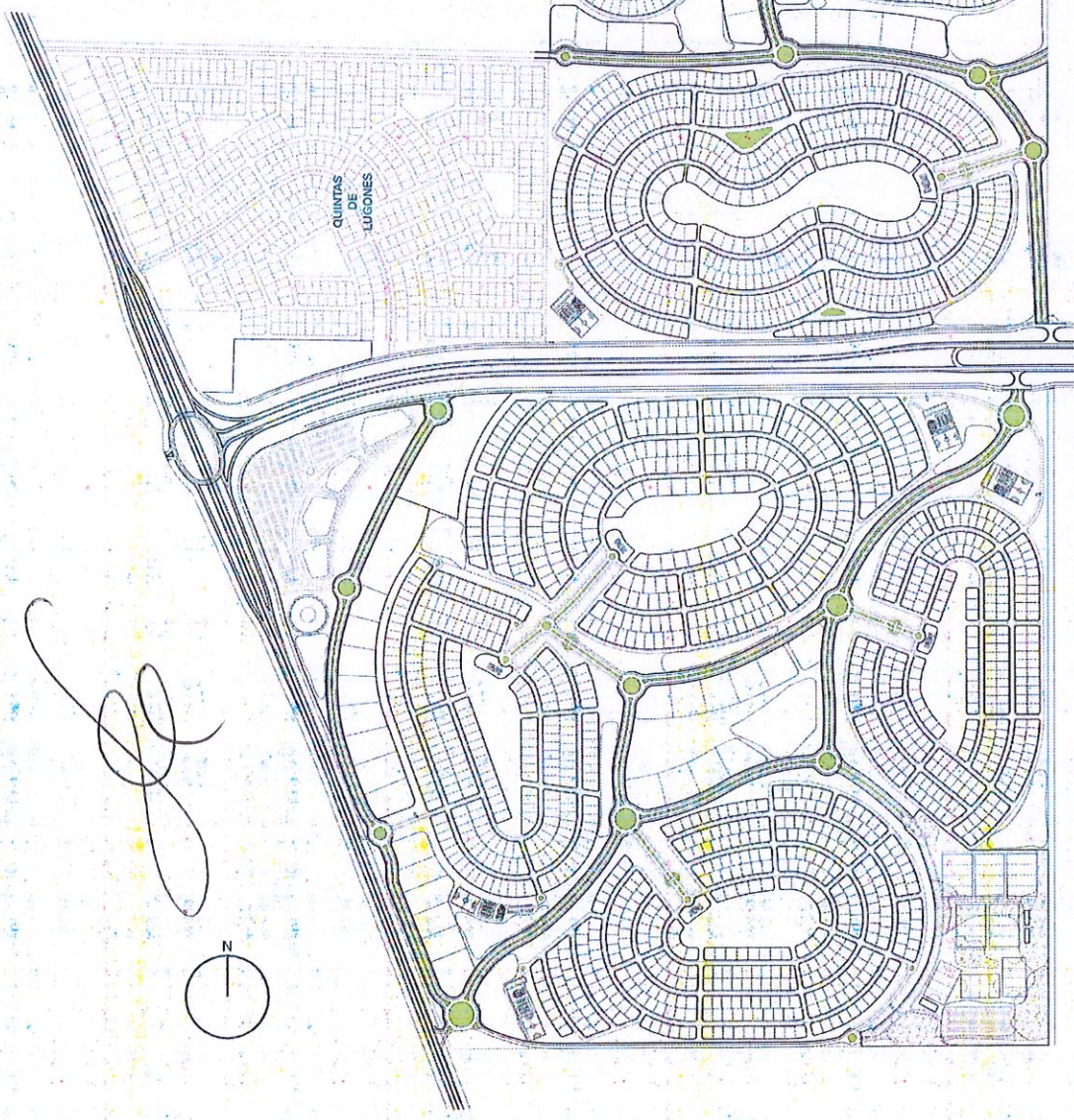
Espacios Verdes Canteros

Todas las arterias principales del proyecto han sido diseñadas con canteros centrales parquizados, que cumplen una doble función urbana y ambiental.

Estos canteros no solo organizan y jerarquizan el tránsito vehicular, separando sentidos de circulación, sino que también introducen naturaleza en el centro de la vía pública, aportando sombra, frescura y calidad paisajística.

Forestados con especies adecuadas al entorno y con diseño de bajo mantenimiento, estos espacios verdes lineales contribuyen a la reducción del efecto de isla de calor, mejoran la captación de aguas pluviales y ofrecen continuidad ecológica a lo largo del tejido urbano.

Además, realzan la identidad visual del barrio y refuerzan la idea de un entorno equilibrado entre infraestructura, movilidad y naturaleza.



14. | Infraestructura Vial

El sistema vial del proyecto se estructura en torno a dos tipos principales de vías, diseñadas para garantizar conectividad eficiente, seguridad y una alta calidad del espacio público.

y las zonas de usos mixtos con comercios y oficinas, promoviendo una movilidad integral, multimodal y sustentable.

2. Calles Internas

El segundo tipo de vía corresponde a calles residenciales internas, de escala reducida y diseño orgánico. Estas calles tienen un carácter barrrial, baja velocidad, favoreciendo la tranquilidad, la seguridad y el sentido de comunidad.

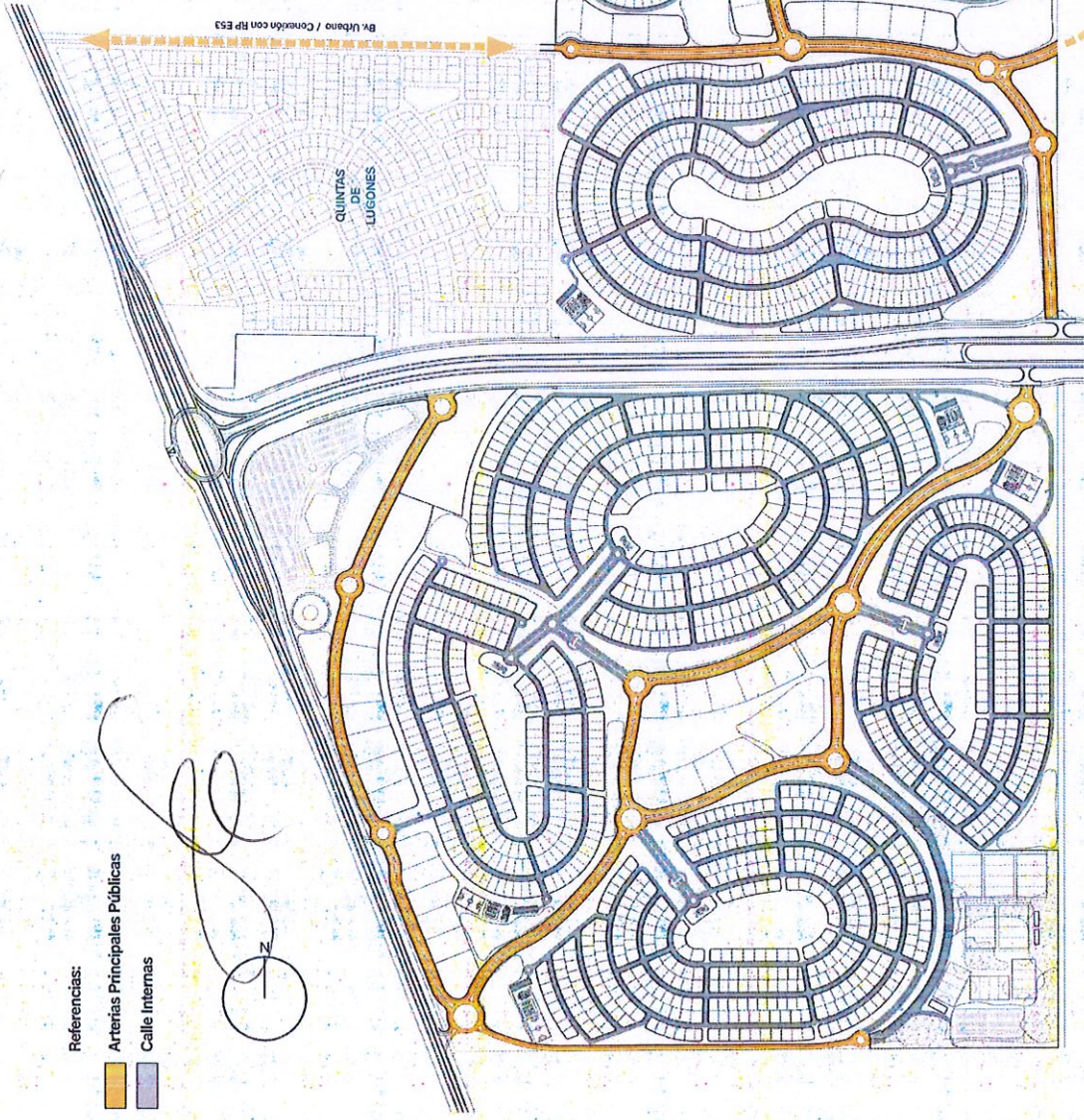
3. Conexión Urbana

Como estrategia complementaria, se incorpora una conexión transversal en sentido este-oeste con escala de boulevard urbano, que vincula de manera directa el emprendimiento con la traza de la Ruta E53 hacia el Oeste y con el tejido existente de Estación Juárez Celman, en dirección Este.

1. Arterias Principales

El primer tipo corresponde a **ARTERIAS PRINCIPALES** de longitudinal y transversalmente el proyecto, asegurando el acceso fluido a los distintos barrios y nodos de infraestructura. Estas vías están especialmente diseñadas para priorizar la convivencia entre vehículos, bicicletas y peatones, incorporando veredas de dimensiones generosas, ciclovías segregadas, cruces peatonales seguros y espacios de espera protegidos.

Conectan directamente con equipamientos clave como el centro comercial, la escuela, el club deportivo



15. I Conclusión



El proyecto de urbanización LOKMAN representa una oportunidad estratégica para consolidar un nuevo modelo de crecimiento urbano planificado, inclusivo y sustentable en el área de la ciudad de Estación Juárez Celman.

A través de una cuidada zonificación que integra vivienda, usos mixtos, servicios, espacios verdes y equipamientos comunitarios, se logra un equilibrio entre desarrollo urbano y calidad ambiental.

La incorporación de espacios públicos de proximidad, como parques públicos y semi-públicos, equipamientos deportivos y verde urbano, promueve una vida saludable, activa y conectada con la naturaleza.

El diseño prioriza la movilidad peatonal y ciclista, la cohesión social y el aprovechamiento racional del suelo, al tiempo que genera beneficios concretos para el municipio en términos de empleo, inversión y capacidad fiscal.

En conjunto, el proyecto se configura como un modelo replicable de urbanización contemporánea, orientado al bienestar de las personas y al fortalecimiento del territorio local.



FABIAN RESCHIA
Intendente
Ciudad de Estación Juárez Celman

www.aft.ar

Ins @afterarquitectos

+54 (351) 229 9612

Córdoba

Av. Recta Martinoli 5351

Piso 1. X5021HXC.

Buenos Aires

Cabello 3767

Piso 2A. C1425APO

aft |