

*Poder Ejecutivo*  
*Provincia de Buenos Aires*

2571

“2015 - AÑO DE LA PAZ”

LA PLATA, 9 DIC. 2015

**VISTO** el expediente N° 4046-53/15 y agregados expedientes N° 2400-2182/11 y N° 22600-4960/14 mediante el cual la Municipalidad de General Madariaga modifica la normativa vigente en el partido, y

**CONSIDERANDO:**

Que por la propuesta elevada se gestiona la convalidación provincial de la Ordenanza N° 2311/15, sus Anexos I, II, III, IV y V y su Decreto de Promulgación N° 1426/15, por medio de la cual se aprueba la Zonificación Según Usos de la cñad. de General Madariaga;

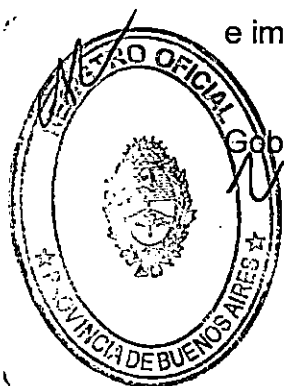
Que deberá excluirse de la convalidación de la Ordenanza N° 2311/15, los artículos 2° y 4°, así como los cuadros de indicadores urbanísticos volcados en el Plano de Zonificación contenido en el artículo 5°, debido a las inconsistencias de indicadores urbanísticos;

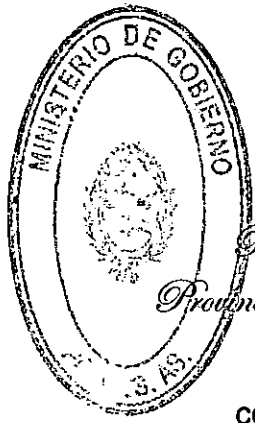
Que a fojas 326, interviene la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda;

Que a fojas 337, la Dirección de Ordenamiento Local entiende cumplimentado el trámite tendiente a la convalidación de la normativa gestionada, criterio compartido por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial a fojas 337;

Que a fojas 338, la Subsecretaria de Gobierno toma conocimiento e impulsa el trámite convalidatorio provincial de la mencionada Ordenanza;

Que a fojas 336/336 vuelta, interviene Asesoría General de





*Poder Ejecutivo*  
*Provincia de Buenos Aires*

2571

“2015 - AÑO DE LA PAZ”

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por el artículo 83 del Decreto -Ley N° 8912/77 (T.O. 1987 y modificatorios);

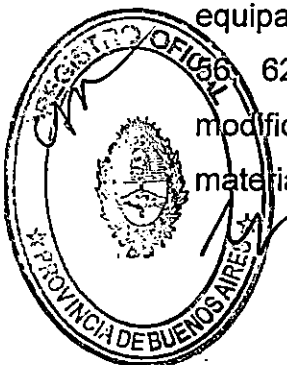
Por ello,

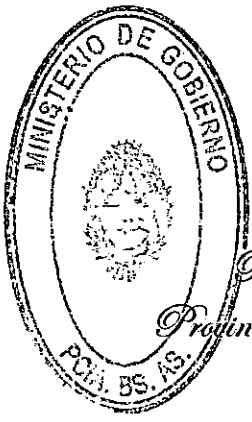
**EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
DECRETA**

**ARTÍCULO 1°:** Convalidar la Ordenanza N° 2311/15, sus Anexos I, III y V y su Decreto de Promulgación N° 1426/15, mediante la cual la Municipalidad de General Madariaga modifica la normativa vigente en el partido, que como Anexo Único compuesto de setenta y tres (73) fojas útiles forman parte del presente, bajo la exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos intervinientes.

**ARTÍCULO 2°:** Excluir de la aprobación dispuesta en el artículo 1° del presente Decreto, los artículos 2° y 4°, así como los cuadros de indicadores urbanísticos volcados en el Plano de Zonificación contenido en el artículo 5°.

**ARTÍCULO 3°:** Establecer que en materia de infraestructura, servicios y equipamiento comunitario deberá darse cumplimiento a lo regulado por los artículos 62 y 63 del Decreto Ley N° 8912/77 (T.O por Decreto N° 3389/87 y modificatorios) en el momento de aprobarse el plano de subdivisión y/o materialización del uso.





*Poder Ejecutivo*  
*Provincia de Buenos Aires*

“2015 - AÑO DE LA PAZ”

**ARTÍCULO 4º:** El presente Decreto será refrendado por la Señora Ministra Secretaria en el Departamento de Gobierno.

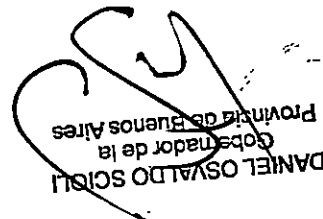
**ARTÍCULO 5º:** Registrar, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA pasar al Ministerio de Gobierno. Cumplido, archivar.

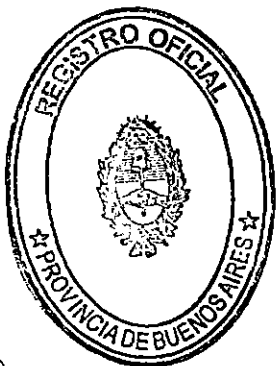
2571

DECRETO N°

*MV*

  
Arq. CRISTINA ALVAREZ RODRIGUEZ  
Ministra de Gobierno  
Pcia. de Buenos Aires

  
DANIEL OSVALDO SCIOLI  
Gobernador de la  
Provincia de Buenos Aires





Corresponde al Expediente N° 4046-53/15



Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

Argentino Luna 1941 - 2011

Antes recordando los Gauchos de Madariaga

2571

General Juan Madariaga, 24 de septiembre de 2015

**VISTO:** Expediente del D.E. N° 896/15, Interno 6873, Iniciado por Secretaria de Obras y Servicios Públicos Ref. Proyecto de Actualización Zonificación de General Madariaga.

La necesidad de superar la etapa inicial del proceso de planificación de General Juan Madariaga denominado "Delimitación preliminar de Áreas", aprobada por la Ordenanza N° 15/79 y homologada por la Provincia de Buenos Aires mediante Resolución N° 1768/79, que encuentra su antecedente en el Expte. N° 2400-2182/12 y

**CONSIDERANDO:**

Que, el despacho de la comisión de Tierras, Obras y Servicios fue aprobado por mayoría en la Sesión Ordinaria del pasado 24 de septiembre de 2015.

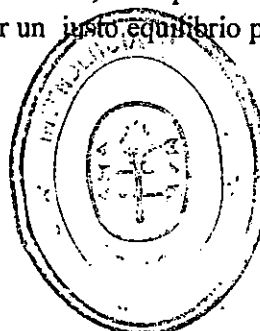
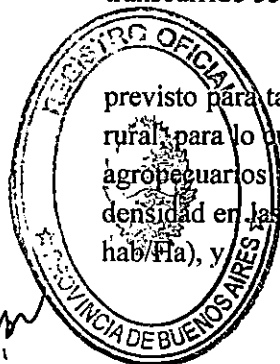
Que, según lo estipulado por el Decreto Ley N° 8912/77, Artículo 75 ° es procedente realizar la siguiente etapa de planeamiento urbano, elaborando una Zonificación según usos, y

Que, de acuerdo a las demandas de necesidades expresadas por los habitantes de la ciudad cabecera, confirmado por los relevamientos efectuados, el área urbana aprobada se halla ocupada en el 87 % de sus parcelas, los cuales carecen de oferta de tierras libres en superficies, medidas y costos compatibles con el estándar económico de los madariaguenses, y

Que, por relevamientos censales y propios existe un déficit habitacional de 1.500 unidades de viviendas, las cuales poseen dificultades para contar con tierras administrativa/ legal y técnicamente saneadas por la falta de oferta, y

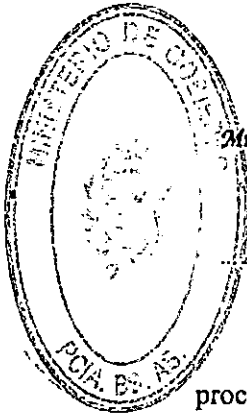
Que, de conformidad con el DL 8912/77, es oportuno, genuino y legítimo plantear la necesidad de ampliar la ciudad cabecera y proceder a su restructuración funcional considerando que han transcurrido 33 años desde que se dictó la Ordenanza N° : 779 de " Delimitación Preliminar de Áreas", y

Que, la ampliación y restructuración se realiza en el mismo espacio de territorio ya previsto para tal fin, el Área Complementaria 1 (AC1) y Área Complementaria 2 (AC2), sin afectar la zona rural, para lo cual se procede a sustitución de superficies del AC2 a cambio de superficies del AC1 con fines agropecuarios intensivos para abastecimiento de la ciudad, acompañada la acción con la disminución de la densidad en las áreas centrales con el fin de obtener un justo equilibrio para la ciudad ( densidad bruta 97,58 hab/Ha), y



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho



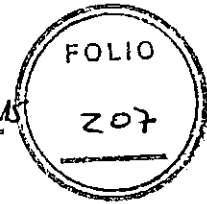
Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

"Argentino Luna 1941 - 2011"

"Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"

Corresponde al Expediente Nº 4046-93/15



2571

Que, los sectores a incorporar al área urbana ya se hallan semi urbanizados y en un proceso acelerado de la apropiación del espacio ante la demandada diaria de viviendas, poseyendo calles abiertas y consolidadas en suelo seleccionado y capa de rodamiento en polvo de piedra, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales subterráneos y/o superficies, habiendo en algunos sectores cloacas y/o agua corriente y gas por red, y

Que, la ampliación propuesta coincide con los ejes naturales de crecimiento de la ciudad, contando con menos del 30% de las parcelas para edificar, y

Que, la ciudad cuenta con el servicio de agua potable y de cloacas por red, para lo cual la prestataria del servicio (ABSA) se halla en este momento espejando y duplicado la capacidad de la planta de tratamiento de Agua potable, se halla en trámite de ejecución 5 pozos más de agua corriente sobre un total de 16 existentes y la materialización de una cisterna de 1.000.000 de litros, y

Que, por convenios convalidados y homologados entre el Servicio Provincial de Agua Potable y Saneamiento Rural y esta municipalidad se ha programado el proyecto, financiación y construcción de todas las obras y redes que sean necesarias para cubrir el 100 % del casco urbano con los servicios de agua corriente, cloacas y obras anexas, ampliatorias y complementarias, y

Que, la Cooperativa de Electricidad y otros servicios de Gral. Madariaga certifica la preexistencia de energía eléctrica y alumbrado público en las áreas que se propone incorporar a la zona urbana, y

Que, de la evaluación y estudios efectuados surge que la actual AC1 admite la ampliación a zona urbana y por su usos, ocupación, subdivisión y equipamiento posee aptitud suficiente para tal fin, y

Que, mediante la etapa de análisis y diagnóstico de la ciudad, se realiza la propuesta de Zonificación según Usos, fijando características, usos, parcelamiento, indicadores urbanísticos, servicio esenciales y disposiciones particulares adecuados a cada zona, y

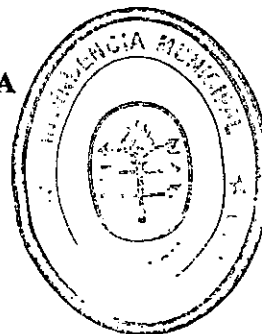
Que, según se establece la Ley Orgánica de las Municipalidades, es facultad del Honorable Concejo Deliberante aprobar las zonificaciones que afectan el territorio de su jurisdicción, y

Que, sancionada la norma municipal, por iniciativa del municipio local según lo fija el Artículo 83 del DL 8912, se elevará al Gobernador de la Provincia de Buenos Aires para su aprobación y posterior promulgación y aplicación.

Por todo ello, el Honorable Concejo Deliberante en uso de sus atribuciones, sanciona con fuerza de:



ORDENANZA



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho



Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

"Argentino Lanza 1941 - 2011"

"Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"

Corresponde al Expediente N° 4046-53/15



2571

**ARTICULO 1º:** Apruébese el plexo obrante como Anexo I denominado "Zonificación según Usos de la ciudad de General J. Madariaga", compuesto por:

**Capítulo I :** Objetivos y Disposiciones Generales

**Capítulo II:** Delimitaciones de Áreas y Subdivisión del Suelo

**Capítulo III:** Distritos de Urbanización Especial (DUE)

**Capítulo IV:** Áreas Complementarias.

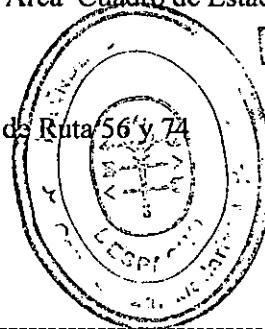
**Capítulo V:** Balance de Superficies y Cuadro de Usos.

**Capítulo VI:** Programa de Generación y Manejo de Espacios Verdes Públicos.

**Capítulo VII:** Programa de puesta en valor del Área Cuadro de Estación Ferroviaria de General

Juan Madariaga.

**Capítulo VIII:** Programa de Manejo del Frente de Ruta 56 y 74



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho

Los cuales son parte integrante de la presente ordenanza.

**ARTÍCULO 2º.-** Apruébese el Anexo II, denominado "Fichas Detalladas por Zona", las cuales son parte integrante de la presente ordenanza.

**ARTICULO 3º.-** Apruébese el Anexo III denomina "Cuadro de Usos", el cual es parte integrante de la presente ordenanza.

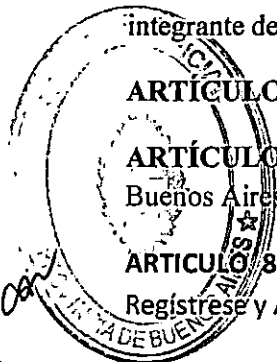
**ARTÍCULO 4º.-** Apruébese el Anexo IV denominado "Tabla Resumen de Indicadores por Zona", el cual es parte integrante de la presente ordenanza.

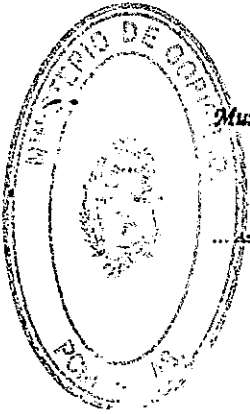
**ARTÍCULO 5.-** Apruébese el Anexo V, denominado "Plano de Zonificación según Usos", el cual es parte integrante de la presente ordenanza.

**ARTÍCULO 6.-** Derogase parcial o totalmente toda norma que se oponga a esta ordenanza.

**ARTÍCULO 7º.-** La presente norma entrará en vigencia, a partir de la homologación de la provincia de Buenos Aires según lo establece el Decreto Ley 8912/77, Artículo 83º.

**ARTICULO 8º.-** Comuníquese al D.E., al Honorable Tribunal de Cuentas de la Pcia. de Buenos Aires. Regístrese y Archívese.





Municipalidad de General Juan Madariaga  
 Honorable Concejo Deliberante  
 "Argentino Luna 1941 - 2011  
 ... Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"

Corresponde al Expediente N° 4046-S3/15

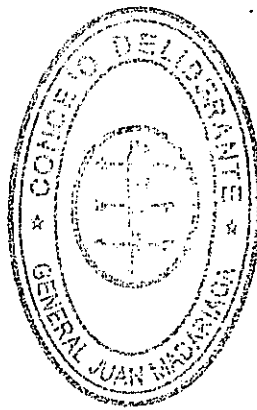
FOLIO  
209

2571

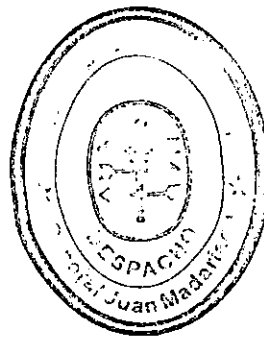
DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE A LOS VEINTICUATRO DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL QUINCE.

Registrada bajo el N° 2311/15

*Maria Ricci*  
 MARIA RICCI  
 SECRETARIA H.C.D.  
 General Juan Madariaga



*M. Rosana Guglielmetti*  
 M. ROSANA GUGLIELMETTI  
 PRESIDENTE H.C.D.



ES COPIA FIEL

*Natalia Bell*  
 NATALIA BELL  
 Jefa Dpto. Despacho





Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

"Argentino Luna 1941 - 2011"

Así como recordando los Gauchos de Madariaga"



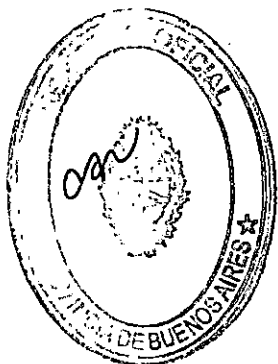
Corresponde al Expediente N° 4046-53/15



2571

# Anexo I

## ZONIFICACION SEGÚN USOS DE LA CIUDAD DE GENERAL JUAN MADARIAGA



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Opto. Despacho



Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

"Argentino Luna 1941 - 2011"

"Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"



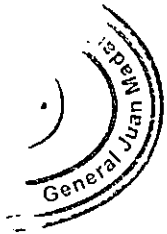
Corresponde al Expediente N° 4046-53/15



2571

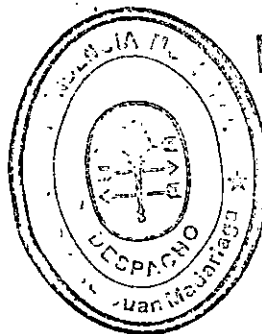
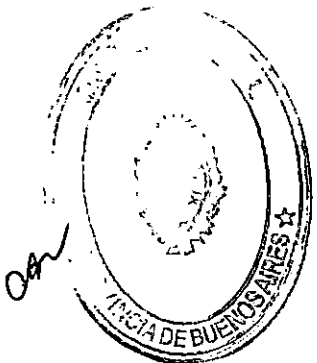
# Ampliación y Restructuración del Área

## Urbana de General Juan MADARIAGA



### Zonificación según Usos ( art. 75 DL/8912)

ANTECEDENTES, FORTALEZAS, DEBILIDADES, ANALISIS Y PROYECCIONES DE LA SITUACIÓN URBANO/TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE GENERAL JUAN MADARIAGA Y SU AREA DE INFLUENCIA PARA SU AMPLIACIÓN URBANA.

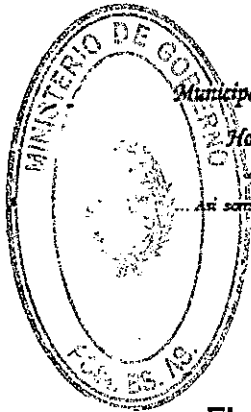


ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho

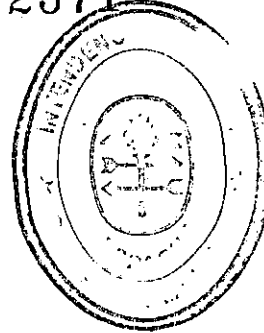


Corresponde al Expediente N° 4046-S3/15



Municipalidad de General Juan Madariaga  
Honorable Concejo Deliberante  
Argentina Lun a 1941 - 2011  
"Al ser nos recordando los Gauchos de Madariaga"

2571



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho

**El partido, su Inserción territorial:**

El medio natural del partido se caracteriza dentro de la "pampa húmeda", en el ambiente de la cuenca deprimida del Río Salado.

Su límite Sur- Este, está vinculado con los partidos costeros de Pinamar y Villa Gesell, en el litoral Atlántico, y exceptuando en la laguna la Salada Grande, que lo vincula parcialmente con Gral. Lavalle, el resto de los límites son líneas rectas convencionales, quebradas en ángulos entrantes y salientes, sin obedecer a razón natural. Toda el área muestra la topografía de una planicie levemente ondulada y dispuesta en pendiente uniforme de oeste a este, con alturas máximas de 30 mts., sobre el nivel del mar, en las lomas de Loncoy, y numerosas depresiones por debajo de dicho nivel que se convierten en lagunas y bañados en el borde marítimo de una barrera medanosa. El partido tiene suelos aptos para diversas explotaciones agrícolas y ganaderas, zonas de humedales, lagunas permanentes y áreas anegadizas.

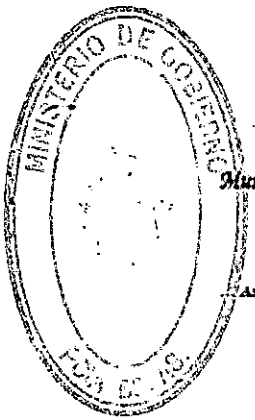
Las condicionantes ambientales para el desarrollo urbano están vinculadas a las características del suelo (apto o potencialmente inundable), a la constatación de fuentes adecuadas de aprovisionamiento de agua potable y a la existencia de actividades que requieran asentamientos de población en su cercanía.

La base económica del partido es ganadera (cría e invernadas), agrícola, administrativa, y de prestación de servicios turísticos, no existiendo actualmente actividades industriales relevantes.

Se ha detectado una incipiente renovación del centro del área urbana e impulsado procesos de crecimiento por fuera de los límites urbanizados, alguno de ellos de características no formales y carentes de las infraestructuras requeridas.

El partido de Juan General Madariaga (y su ciudad cabecera) se ha consolidado en la "Región" del Tuyu (GJM / VG / Pin.), como proveedora de mano de obra calificada para los servicios turísticos y administrativos de los municipios litorales (VG / Pin.). La estructura de enseñanza de GJM es receptiva de estudiantes provenientes de la región, y es posible detectar cierta complementariedad en las estructuras sociales de GJM y los partidos litorales, y una mixtura donde los mismos agentes económicos tienen actividades de prestación de servicios turísticos, ganaderos y agrícolas según cada escenario. Es notoria la ausencia de un sistema integrado





Municipalidad de General Juan Madariaga  
 Honorable Concejo Deliberante  
 "Argentino Luna 1941 - 2011"  
 Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"

Corresponde al Expediente N° 4046-53/15



2571

regional de transporte público y en cambio existe una gestión con algunos criterios comunes para los RSDU. (Se disponen en sitio común). Esta gestión de todas maneras es notablemente deficitaria en relación al tratamiento y la disposición.

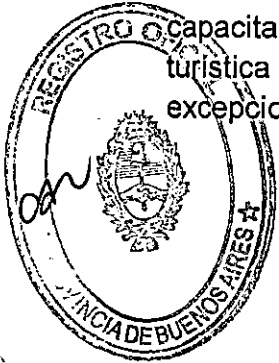
El Partido de Juan General Madariaga recibe los efluentes sin tratar de la Red Cloacal de Pinamar (se encuentra en ejecución en el partido una planta de tratamiento de efluentes con agua de re-uso para Pinamar y Madariaga). También recibe los excedentes tratados de la planta de ABSA de la localidad de Villa Gesell y en determinadas condiciones climáticas excedentes pluviales de ambos partidos, como así también se ubica Disposición Final de Residuos Sólidos Urbanos de Pinamar, Villa Gesell y Gral. J. Madariaga.

En términos de vinculación física las principales vías son, la RP. 74 (Las Armas / GJM / Pin.), RP. 11 (VG / Pin. / GJM / Partido de la Costa), RP 56 (GJM / Maipú / La Costa). Con la red AMBA se vincula a media distancia a través de las RRPP 11 y 56 y de la RN. 2 (BA / Mar del Plata). Existe además una vinculación administrativa comercial y de gestión pública.

Por motivos sanitarios en casos de complejidad o necesidad de derivación se relaciona naturalmente con la ciudad de Mar del Plata.

El Partido no tiene otras localidades de relevancia a excepción de la cabecera. Las existentes son netamente de carácter rural o proyecciones de áreas urbanas fuera del distrito (frente de ruta provincial 11). Las relaciones con las localidades de Pinamar, Ostende, Valeria del Mar, Cariló, Villa Gesell, Mar de las Pampas y Mar Azul, son de tipo complementario.

La micro-región de pertenencia es la "Costa del Tuyu" o "Región Tuyu Mar y Campo". En ese ámbito GJM es proveedora de mano de obra calificada para servicios turísticos de productos agrícolas de menor escala y a la vez de estructuras de capacitación y enseñanza. Los partidos litorales son sede de la actividad económica turística que necesita ese recurso humano, así como insumos y productos que, salvo excepciones, provienen de fuera de la región.



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL 4  
 Jefa Dpto. Despacho



Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

"Argentino Línea 1941 - 2011

"Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"

Corresponde al Expediente N° 4046-S3/13



2571

**Valoración del territorio.**

Como principales problemáticas se identifican:

- \* La consolidación de un plan o modelo de desarrollo a escala municipal y regional.
- \* La inexistencia de un sistema regional de transporte público.
- \* La carencia de parcelas urbanas en la ciudad de GJM.

\* Los conflictos con excedentes hídricos, aguas al oeste/norte (Maipú / Lavalle) y con los partidos litorales por los mismos excedentes y por los efluentes cloacales, y el tratamiento y disposición de RSDU.

\* La escasez de oferta laboral en GJM. " Emigración" dentro de la zona de jóvenes profesionales (dificultades para "retener" a cierto recurso humano calificado).

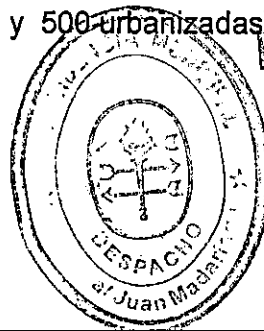
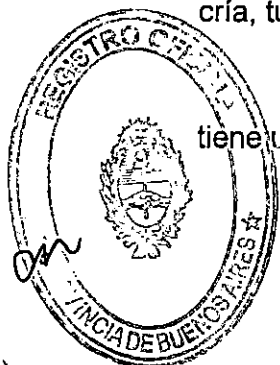
\* Conflictos socio-económicos, que previamente se entendían como "naturales" de las zonas periféricas de AMBA (segundo y tercer cordón). A título enunciativo, pero no excluyente se indican: incremento de actos delictivos, aumento de situaciones de adicción y violencia familiar y otras.

\* Las dificultades para una planificación de escala regional, por conflictos de intereses de cada partido, no basados en las fortalezas y complementaciones que poseen.

**Los aspectos territoriales, actual o potencialmente positivos detectados son:**

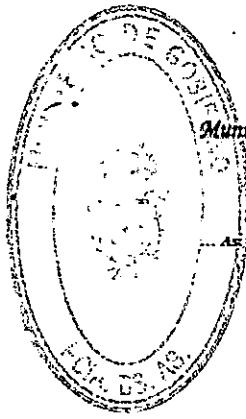
\* La existencia de actividades económicas viables con potencialidad de crecimiento en condiciones adecuadas: agricultura extensiva e intensiva, invernada y cría, turismo rural, de lagunas, o complementario del producto "sol y playa".

\* La existencia de suelo apto, en cantidad, para esas actividades (el partido tiene una superficie total de 286.000 has, y 500 urbanizadas).



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho

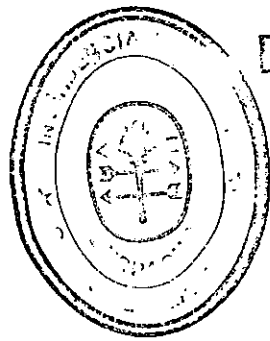


Municipalidad de General Juan Madariaga  
 Honorable Concejo Deliberante  
 "Argentino LXXII 1941 - 2011  
 Siempre recordando los Gauchos de Madariaga"

Corresponde al Expediente N° 4046-S3/15



2571



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
 Jefa Dpto. Despacho

\* La demanda estacional de productos, servicios y capacidades existentes o factibles en el distrito y la región, productos regionales, frescos de consumo y capacidades de atención o provisión de servicios turísticos, en el partido o en las localidades litorales.

\* El origen común de los partidos de Pinamar y Villa Gesell (desprendimientos de Madariaga) y la vinculación histórica entre las poblaciones, favorece el planteo de políticas regionales de complementariedad.

\* La cercanía relativa al AMBA, incrementada por las autovías RN2 y RP11.

\* La estructura vial de la región, que necesita mejoras, pero que actualmente vincula eficazmente, dentro del distrito y en el área de influencia directamente con las localidades litorales, con Mar del Plata y, a media distancia con el AMBA, permite una importante actividad económica por su influencia.

**Las tendencias de cambio identificadas en el territorio son:**

\* El incremento de actividades en las zonas de frente de ruta (particularmente RP74, y la RP11) con asentamiento de actividades de servicio y con proyectos de desarrollo inmobiliario, en distinto grado de avance.

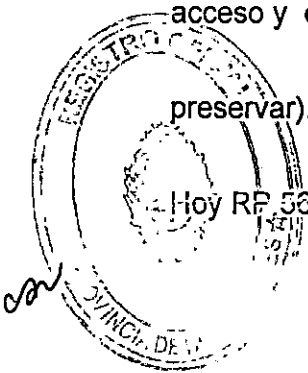
\* Un incipiente proceso de renovación en el centro del área urbana de GJM, para usos comerciales y residencial multifamiliar.

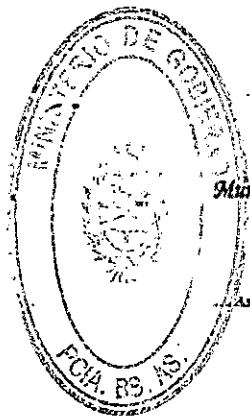
\* Crecimientos y consolidación de área urbana con mayor dinamismo en el sentido Norte y Este en el actual área urbana, casi hasta el "borde" que plantea la RP. 56.

\* La modificación impulsada por los nuevos accesos viales jerarquizados y a jerarquizar (av. Buenos Aires, calle 25, Av. Catamarca). La posibilidad de un eje de acceso y crecimiento en ése sentido.

\* La consolidación del valor paisajístico y turístico de la RP74 (situación a preservar).

\* Los proyectos de revalorización del trazado "antiguo" de la Ex RP 11 (Hoy RP 56 de tierra, por Juanchito, por ej. Ex "La Victoria").





Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

"Argentino Luna 1941 - 2011"

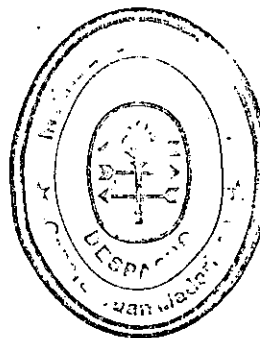
"Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"



Corresponde a:  
Expediente N° 4046-53/15

FOLIO

216



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho

### Origen de la Estructura catastral.

En 1907 estimulada por la habilitación del ferrocarril se autoriza la creación del primer centro urbano destinado como cabecera del partido.

La Planta Urbana, quintas y chacras, así generadas se disponen en una cuadrícula a la vez ajustada a las modalidades urbanísticas de la época y también a la situación de límite de las distintas propiedades, cuyo límite conformaba "La esquina del Divisadero":

- "El Tala", del Dr. Carlos Madariaga.
- "La Esperanza", de Benjamín Zubiaurre (hijo).
- "Juancho" y "Los Zorzales", de Carlos Guerrero.

El trazado del ferrocarril, el mojón y la esquina del Divisadero, y las cuatro propiedades sobre las que se asentó el primitivo centro urbano son los elementos que han conformado la estructura catastral actual de JGM.

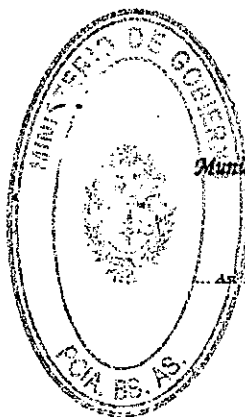
### Análisis de la actual situación normativa:

La Ordenanza 15/79 (delimitación preliminar de áreas) es la norma convalidada por la provincia de Buenos Aires que reconoce y regula las distintas modalidades de ocupación y uso del territorio del partido de General Juan Madariaga.

Su ámbito de aplicación es el área urbana y las áreas complementarias I y II, estando vigente y convalidada además, la ordenanza 683/93, que regula el frente de la Ruta Provincial 11 (Interbalnearia) correspondiente al Distrito.

Con posterioridad se han sancionado para el área urbana distintos instrumentos normativo, que no han obtenido convalidación provincial, de los cuales se





Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

"Argentino Luna 1941 - 2011

"...somos recordando los Gauchos de Madariaga"

2571

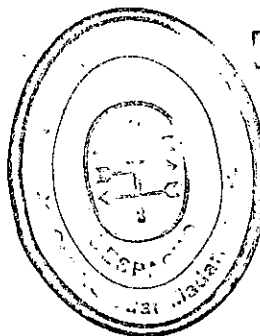
Corresponde al

Expediente N°

4046-S3/15

FOLIO

217



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho

han incluido en el presente determinados criterios y lineamientos.

Los más de 35 años transcurridos, desde la sanción del último instrumento convalidado, las obras e infraestructuras ejecutadas y todas las alternativas de crecimientos y modificaciones experimentados, imponen su revisión y reemplazo por instrumentos que posibiliten, en el marco del D/L 8912, dar respuesta a las actuales tendencias y problemáticas.

### Antecedentes.

Se han propuesto en los últimos diez años trabajos de planificación del territorio de General Juan Madariaga, con metodologías, alcances y ópticas diversas, e intereses también distintos, tanto desde el sector público como del privado.

Podemos reseñar:

1) **Nuevo Desarrollo urbano de General Madariaga- La Mansa:** (Elaborado por Ambiente y Territorio S.A., no refiere comitente). "...Para evaluar los riesgos operativos y los potenciales impactos ambientales de la construcción y operación del nuevo desarrollo Urbano La Mansa, en el Municipio de General Madariaga.... "(informe Final, Evaluación de Impacto Ambiental, La Mansa —Nuevo desarrollo Urbano, Ambiente y Territorio S.A. año 2011).

2) **Plan Urbano-Territorial Madariaga/ Etapa 1** (Elaborado por la Municipalidad de GJM): Propuso un proceso participativo, que sea "...base de un desarrollo de un Código de Ordenamiento Urbano y Territorial" y "... facilitar una organización equilibrada del sistema urbano del partido, propiciando... la creación de entornos urbanos sostenibles sobre la base de un enfoque ecológico/ambiental..." (Objetivos. Madariaga, campos humedales y mar. Año 2007)

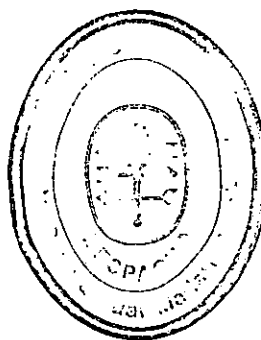
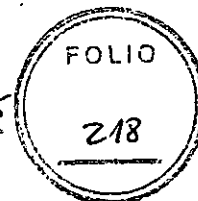
3) **Gestión Ambiental Frente ruta provincial 11 General Madariaga** (Gestión Ambiental de la Universidad de Lanús - Año 2006) "... tiene por objeto contribuir con el desarrollo positivo que la gestión municipal ha alcanzado a partir de la creación de un área con función específica... "... Equipo técnico de la carrera de Gestión Ambiental. Universidad de Lanús. (pág. 5 Municipio de Gral. Madariaga+ universidad de Lanús Año 2006).

4) **Tuyu Mar y Campo. Plan Estratégico Regional.** (Universidad



Municipalidad de General Juan Madariaga  
 Honorable Concejo Deliberante  
 "Argentino Lanza 1941 - 2011  
 ...As somos recordando los Gauchos de Madariaga"

2571 Corresponde al Expediente N° 4046-53/15



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
 Jefa Dpto. Despacho

Nacional de La Plata, D.A.M., Ministerio de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, Municipalidad de Gral. Lavalle, Gral. Madariaga, La Costa, Pinamar y Villa Gesell Año 2002) "...El Plan estratégico Regional, una experiencia de participación comunitaria ..."

Estos trabajos forman parte de un soporte que se podrán integrar en un Plan de Ordenamiento Municipal, o en un futuro plan Urbano- Ambiental, pero no han dado aún resultados concretos, ya sea por su interrupción o dificultad de implementación, por encontrarse actualmente en gestión, o por otras causas.

**Justificación del Trabajo y del área a intervenir.**

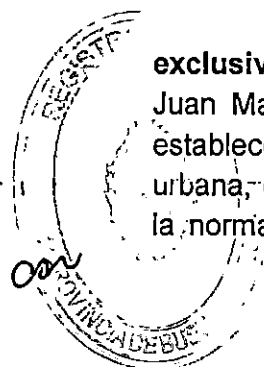
Creemos, sin embargo, que es impostergable definir un proyecto que se oriente hacia la satisfacción de las necesidades y conflictos existentes en el **actual área urbana y sus áreas adyacentes**, de modo independiente del desarrollo de algunos de trabajos arriba señalados, dado que si bien una visión integral es recomendable, los objetivos, plazos y ámbito de cada proyecto difieren, y aún teniendo grados de vinculación e interacción, debe focalizarse en la situación concreta.

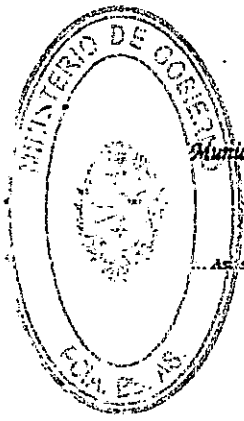
Es necesario, desde el gobierno municipal, atender a las necesidades de la comunidad en el actual núcleo urbano de General Madariaga, y supeditar el planteo de esa respuesta a la definición de otros trabajos de distinta escala y diferente alcance, no se entiende como un ejercicio responsable de las obligaciones de gobierno.

Debe señalarse, además que de los antecedentes indicados han surgido algunas de las conclusiones y recomendaciones que se integran en el presente trabajo.

El objeto del presente es la Ampliación y Reestructuración del actual núcleo urbano.

Este trabajo fundamenta la definición del área de estudio del presente **exclusivamente** en el actual área urbana y complementarias de la ciudad de General Juan Madariaga", Plan de Ordenamiento Normativo de GJM" en los términos que establece el DL 8912 (arts. 16, 17 y 18) como ampliación y reestructuración del área urbana, en el convencimiento de que es imperioso proveer un instrumento que permita la normalización de los crecimientos existentes, regule y controle los procesos de

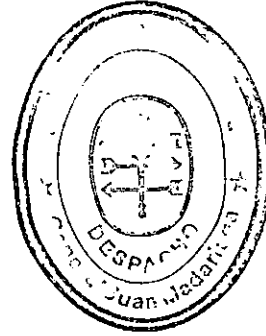




Municipalidad de General Juan Madariaga  
 Honorable Concejo Deliberante  
 "Argentino Luna 1941 - 2011"  
 Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"

2571 Corresponde al Expediente Nº 4046-53/15

FOLIO  
 219



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
 Jefa Dpto. Despacho

ocupación de las áreas periurbanas y del borde de la Ruta Provincial 56, y determine la dotación de las infraestructuras mínimas, y que a la vez corrija aquellos aspectos de la Ordenanza 15/1979 que hayan resultado inadecuados, a 35 años de su promulgación.

**Análisis urbano - Territorial de la situación existente en el área a intervenir:**

La delimitación establecida por la Ord. 15/79, definiendo el área urbana y las Áreas complementarias I y II, preveía un sector destinado a futuros ensanches, según expresa el art 4 de la norma... "El área complementaria de GJM queda dividida en: a) Sub-Área complementaria 1(C1): El sector circundante a Área urbana, destinado a ensanche urbano..." Esta previsión da cumplimiento al ítem a) del art.17 del DL8912 "...que la ampliación propuesta coincida con alguno de los ejes de crecimiento establecidos...."

El presente trabajo resuelve la previsión de dicha norma, entendiéndose que se dan las condiciones de fundada necesidad que el DL8912 requiere.

Se ha efectuado la identificación de la estructura urbana, relevando los parcelamientos, usos, ocupación y grados de ocupación, infraestructuras, servicios y equipamientos.

La actual área urbana de GJM carece de suficientes parcelas vacantes que permitan satisfacer las demandas actuales de viviendas. **El último relevamiento efectuado define la cantidad de lotes baldíos dentro del área urbana en 450 parcelas sobre un total de 7239, lo que representa un 93,2% de parcelas ocupadas y 6,8% baldías.**

Esta circunstancia también se adecua al ítem a) del art.17 del DL8912 "... que las zonas o distritos adyacentes no cuenten con más del 30% de sus parcelas sin edificar..."

(Ver gráfico, Relevamiento de parcelas vacantes).

Debe señalarse además que muchas de ellas presentan irregularidades o dificultades domiñales, que impiden o condicionan su disponibilidad actual.

Esta carencia ha determinado, que tanto los planes de construcción de viviendas de interés social como distintas acciones informales de urbanización ~~hayan excedido los~~ **iniciales límites del área urbanizada, y se emplacen en la actual área**





Municipalidad de General Juan Madariaga  
 Honorable Concejo Deliberante  
 "Argentino Lanza 1941 - 2011"  
 "Así somos recordando los Generos de Madariaga"

2571

Corresponde al Expediente Nº 4046-S3/15

FOLIO  
220



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
 Jefa Dpto. Despacho

**complementaria destinada a ensanche.** (Ver gráfico 2, Relevamiento aéreo). Debe señalarse, por otro lado, que como otra consecuencia de tal escasez, las parcelas disponibles dentro del actual área urbana han experimentado incrementos en sus valores (en valores desde \$ 1100.- hasta \$ 2500.-/m<sup>2</sup>) por lo que se destinan para desarrollos diferentes a los de interés social, y cuando se proyectan nuevos emprendimientos, los futuros usuarios se incluyan en sectores socio-económicos, distintos a los que requieren de asistencia del estado para la obtención de vivienda.

El actual área urbana, y una porción relevante del Sub-Área complementaria 1 se encuentran dotada de las infraestructuras y servicios esenciales o en algunos casos se encuentran en proceso de ejecución.

Local Juan

En efecto, la totalidad de la actual área urbana se encuentra servida con red de agua corriente (existente o con proyecto y convenio firmado), y el área servida por la red de colectora cloacal, es prácticamente coincidente con la actual área urbana.

El Honorable Concejo Deliberante ha homologado convenio con el SPAR para que este diseñe, financie y construya el servicio faltante de agua corriente y cloacas en los sectores de la actual zona urbana y en toda la actual complementaria 1. (Ver gráficos).

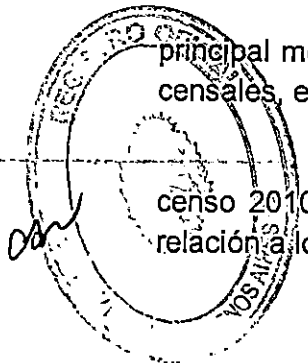
**Plan de Ordenamiento Normativo de GJM** (Elaborado por la Municipalidad de General Juan Madariaga Expte.2400/2182/11):

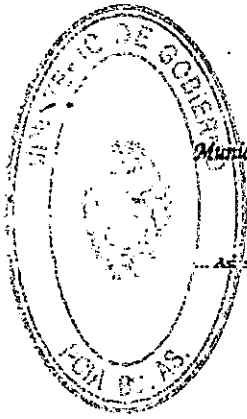
Propone la ampliación del actual área urbana y la adecuación de las normas que regulan la ocupación de las zonas periurbanas, así como la definición de distintas tipologías y modalidades de uso, las infraestructuras requeridas y las exigencias de cesiones de EVLP y REC para dichas ampliaciones. **Es el trabajo que aquí se presenta.**

**Justificación de los motivos y necesidades que propician la ampliación.**

A los motivos antes mencionados, deben considerarse y sumarse como principal motivación, los requerimientos de déficit de viviendas que, según los registros censales, excede las 1500 viviendas. (Base año 2010)

En el caso específico de GJM, la información disponible, originada en el censo 2010 refiere una población total de 19.747 hab., sin incrementos relevantes en relación a los censos anteriores. (Cabe señalar que este dato supone una densidad neta

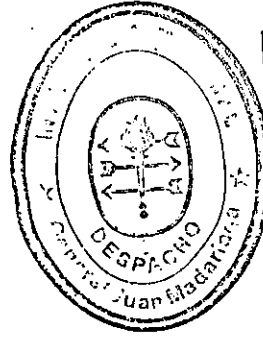




Municipalidad de General Juan Madariaga  
Honorable Concejo Deliberante  
"Argentino Luna 1941 - 2011  
Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"



Corresponde al Expediente Nº 4046-53/15



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho

de 55 hab./ha.).

Esta situación, ya detectada en 1960, con un promedio de crecimiento vegetativo del 2 %, y se proyectó una población "futura" para el año 2000 de 18.043 habitantes (a 40 años), prácticamente cumplido , ya que el censo 2001, para el área urbana actual determino 16.763 habitantes.

Fuentes: Programa de desarrollo urbana y rural 1960, / Resumen de censos INDEC/

A pesar del escaso incremento de la población, por debajo del promedio de la región, y la disminución de la población rural, existe sin embargo una notoria escasez de parcelas disponibles en el área urbana, lo que dificulta su regularización, precarizando de este modo la acción del poblador que aspira a resolver su carencia y tener "su casa con escritura".

Los relevamientos efectuados por la Provincia para definir la situación de la localidad, señala en 1400 el déficit de viviendas para el año 2001 (Fuente: Ministerio de Infraestructura Vivienda y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires) Anexo

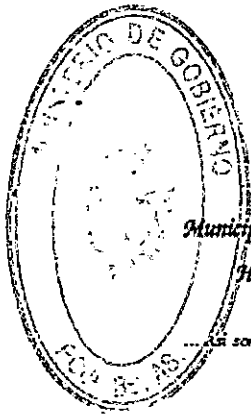
La definición del área propuesta como ampliación del área urbana no pretende entonces satisfacer un relativamente pequeño incremento de la población de GJM, producto del crecimiento poblacional vegetativo, sino generar ampliaciones que incorporen aquellos crecimientos espontáneos, que sin ceñirse a la norma han ocupado esas áreas, y a la vez, establecer los equipamientos e infraestructuras para tales zonas, que permitan, al estado municipal, o a los desarrolladores, transformarlas en suelo urbano apto.

Además, la actual situación limita a aquellos propietarios de tierras que podrían proyectar parcelamientos (y efectuar las infraestructuras requeridas) e incluirlas como oferta de tierras para vivienda.

Es importante señalar, que en la actual área urbana, se encuentran en desarrollo varios proyectos mixtos de comercio y vivienda, pero por las circunstancias arriba apuntadas, los potenciales destinatarios no se encuentran dentro del segmento socio-económico más necesitados de éstas soluciones:

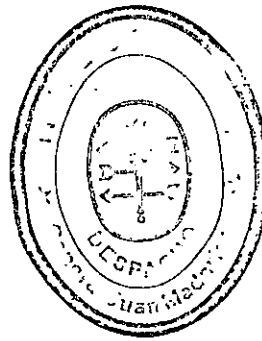
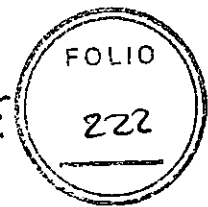
De conformidad con las observaciones y sugerencia emanadas de la





Municipalidad de General Juan Madariaga  
Honorable Concejo Deliberante  
"Argentino Luna 1941 - 2011"  
"En memoria recordando los Gaceros de Madariaga"

Corresponde al  
2571 Expediente N° 4046-S3/15



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho

Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial basadas en el DL 8912, la presenta norma toma como base de zona urbana, la ya aprobada por el Ordenanza N° 15/76 y homologada por la Resolución Provincial N° 1763/93, la ampliación urbana contempla la incorporación de los sectores que ya poseen los servicios de cloacas y agua corriente como también las zonas adyacentes y en relación funcional con las urbanas consolidadas, que quedan destinadas y nominadas como "ZONAS de ENSANCHE o AMPLIACION URBANA", compuesto por tres zonas:

Zona de Ensanche Este (ZEE)

Zona de Ensanche Oeste (ZEO)

Zona de Ensanche Norte (ZEN)

Las zonas para ensanche o ampliación urbana, algunas de las cuales cuentan con proyecto de red cloacal y de provisión de agua corriente aprobados, cuando dispongan de los servicios de agua y cloacas, habilitadas, probadas y liberadas al uso público certificado por la prestataria del servicio (ABSA), y se materialice el uso, adoptaran inmediatamente el status de sector a promover como zona urbana, con sus respectivos indicadores, sin necesidad de normativa modificatoria, en un todo de acuerdo con lo establecido en el Art. 22 del DL 8912, mediante el dictado de ordenanza municipal que perfeccione el acto, y entrara en vigencia a partir de la homologación provincial de la presente.

#### Conflictos detectados:

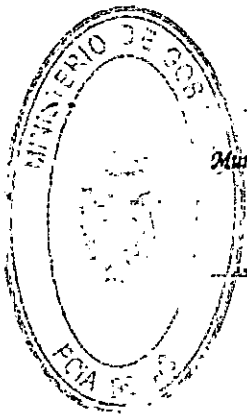
1- Déficit de parcelas disponibles: Las actualmente vacantes en el área urbana no superan las 400 parcelas libres y baldías. El 93 % de las parcelas se encuentran ocupadas.

2- Escasez de oferta de viviendas en alquiler.

3- La escasez de parcelas ha generado un desmedido valor del suelo que inhibe su disponibilidad para el destino de viviendas de interés social. (Dato : u\$s 100 a u\$s 400 /m2)

4- El suelo disponible se halla en Área complementaria destinada a ensanche, pero sin norma convalidada que permita su parcelamiento con parcelas de medidas acorde al uso de viviendas unifamiliares. (Por ej. 12 m de ancho y 400 m2 de superficie mínima)

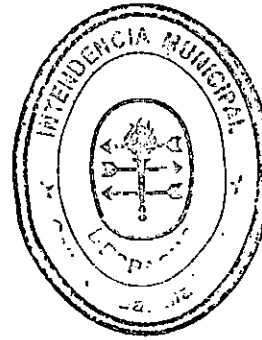
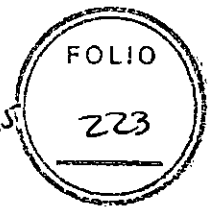
5- El Área central se encuentra en un proceso de renovación (con un marco normativo inadecuado, sin limitaciones de altura, y densidades mayores a las



Municipalidad de General Juan Madariaga  
 Honorable Concejo Deliberante  
 "Argentino Luna 1941 - 2011"  
 "Así somos recordando los Guechos de Madariaga"

2571

Corresponde al Expediente N° 4046-S3/15



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
 Jefa Dpto. Despacho

pretendidas en el área central).

6- Las áreas de propiedad del Ferrocarril, "separan" o configuran un espacio que escinde la estructura urbana, y define un límite o borde que determina la jerarquía de "atrás de la vía".

7- Ocupación "informal" y no controlada de las zonas adyacentes de la ruta 56, la Calle Carlos Pellegrini, y el empalme Ruta 74 y Ruta 56.

8- Ausencia de un instrumento legal que controle y organice los crecimientos, permita establecer prioridades en la planificación de infraestructuras y el emplazamiento de actividades no contempladas en el momento de la sanción de la norma vigente (1979).

**Tendencias:**

1- Crecimiento de viviendas "informales" en los bordes este / oeste (Tracción de la Ruta Prov. 56).

2- Renovación / reutilización edilicia del área central, demolición de obras antiguas y riesgo de la pérdida del patrimonio arquitectónico, histórico y cultural

3- Reformulación de la estructura circulatoria jerarquizada, de acuerdo a las nuevas obras y estructuras viales.

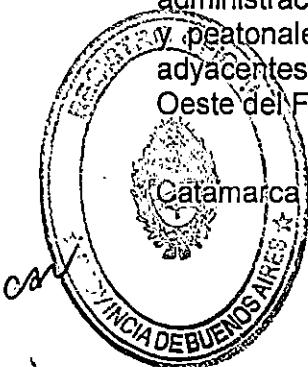
4- Crecimiento y ocupación de parcelas con viviendas unifamiliares hacia el norte (consolidado).

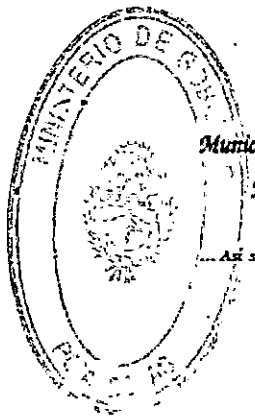
**Potencialidades**

1- Las redes de infraestructura cuentan con posibilidades de extender las zonas servidas. (Convenios GJM-SPAR).

2- Las áreas de propiedad del Ferrocarril, desde 1979 definido como parque urbano, puede ser un área de usos comunitarios, que articule la estructura urbana y defina una zona "central" (edificios e instalaciones de uso público), p.ej: administración / gobierno / educación / recreación. En ella se proyectan vías vehiculares y peatonales, que consolida como conjunto urbano, el espacio central y las áreas adyacentes, que conduzca a la conectividad de las urbanizaciones ubicadas al Este y Oeste del FFCC (Ej. Modelo del casco Urbano de la ciudad de Neuquén)

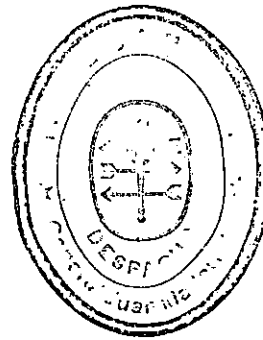
3- Es posible generar un esquema vial jerarquizado que incluya a la Avda. Catamarca y su prolongación, que se conecte con la Estructura viaria Principal (R.P.56)





Municipalidad de General Juan Madariaga  
Honorables Concejo Deliberante  
"Argentino Luna 1941 - 2011"  
"Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"

2571 corresponde al Expediente N° 4046-53/15



ES COPIA FIEL

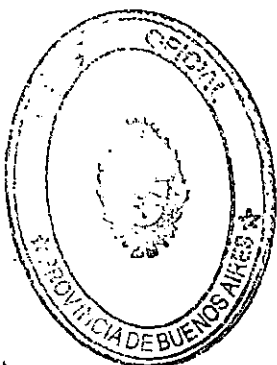
NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho

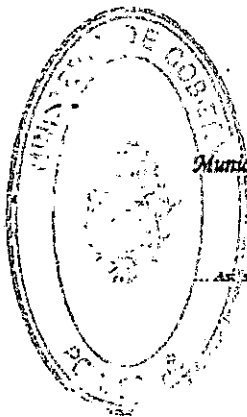
Y R.P.74).

4- La localidad (y el partido...) ha desarrollado coherentemente políticas de promoción y servicios turísticos, y se convierte, por lo referido, y por la cercanía a centros turísticos en constante crecimiento, en alternativa para emplazamientos de alojamiento y recreación, complementarios al producto "mar y playa", al que suma los atractivos de "lagunas" y "turismo de estancias" o rural.

5- Las parcelas próximas a las Rutas 56 y 74 son influidas por el flujo turístico que circula desde y hacia las ciudades balnearias costeras. Esto genera la posibilidad y demanda creciente de particulares, de asentar servicios de rutas y servicios turísticos tales como alojamiento hotelero y de cabañas transitorias, gastronomía, guarderías náuticas, productos artesanales agropecuarios y no agropecuarios, esparcimiento, etc. Con todo ello, la ciudad no deja de ser un prestador y receptor de todos estos servicios y se acentúe su carácter como eje de la "bisagra Mar y Campo"

6- La superficie del partido es de 286.000 Has., estando urbanizadas 500 Has. Esto muestra que el 99,98% del partido es agro-ganadero y su funcionamiento genera actividades productivas de carácter secundario y terciario que se asientan en la ciudad, tales como Escritorios de Hacienda y Remates, Guarda de vehículos y maquinarias rurales, productos agroquímicos, artículos rurales, silos, balanzas, frigoríficos, despostaderos, mataderos, etc.

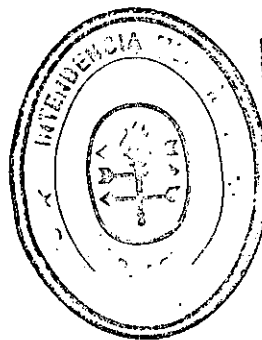




Municipalidad de General Juan Madariaga  
 Honorable Concejo Deliberante  
 "Argentino Lanza 1941 - 2011"  
 Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"

Corresponde al Expediente N° 404643/15

2571



ES COPIA FIEL

MATILDA BELL  
 Jefa Dpto. Despacho

**CAPITULO I**

**Actualización Normativa**

**Ordenamiento Urbano y Territorial**

**Objetivos y Disposiciones Generales:**

**1.1 Objetivos:**

El objeto de la presente norma es la Ampliación y Reestructuración del actual núcleo urbano y la previsión de las ampliaciones futuras.

Este trabajo alcanza exclusivamente la actual área urbana y las áreas complementarias I y II de la ciudad de General Juan Madariaga, "Plan de Ordenamiento Normativo de GJM" en los términos que establece el DL 8912 (arts. 16, 17 y 18) como ampliación y reestructuración del área urbana, y provee un instrumento que permite la normalización de los crecimientos existentes, regula y controla los procesos de ocupación de las áreas periurbanas y del borde de la Ruta Provincial 56, y establece la dotación de las infraestructuras mínimas, y revisar aquellos aspectos de la Ordenanza 15/1979 que hayan resultado inadecuados, a 33 años de su promulgación.

**1.2 Alcance y Ámbito de aplicación de las normas:**

Las disposiciones de esta norma alcanzan a todo aquello relacionado con el uso del suelo, de edificios, estructuras e instalaciones, la apertura y ensanche de vías públicas, subdivisión y englobamiento, los volúmenes edificables y los aspectos relacionados con el desarrollo y ordenamiento urbano en su ámbito de aplicación territorial.

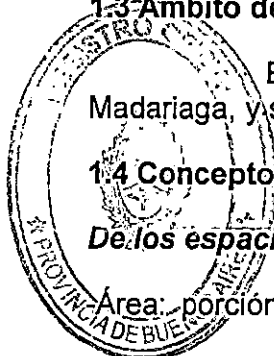
**1.3 Ámbito de aplicación territorial:**

Es ámbito de aplicación del presente el Área Urbana de General Juan Madariaga, y sus Áreas Complementarias I y II.

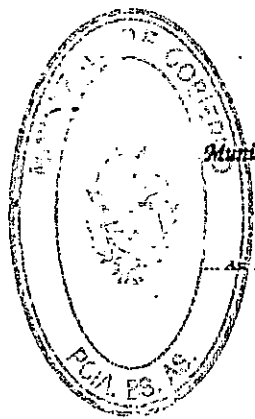
**1.4 Conceptos y Definiciones de las palabras utilizadas:**

**De los espacios:**

Área: porción de territorio, conformada por una o más zonas, que se destinarán: -



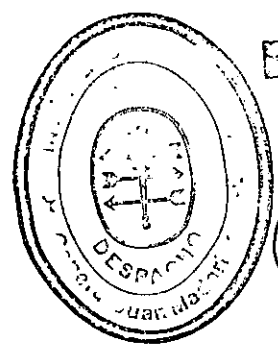
001



Municipalidad de General Juan Madariaga  
 Honorable Concejo Deliberante  
 "Argentino Luna 1941 - 2011"  
 "Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"

2571 Corresponde al Expediente N° 4046-53/15

FOLIO  
226



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
 Jefa Dpto. Despacho

Urbana : espacio destinado a asentamientos humanos intensivos y actividades compatibles. -Complementaria: Espacio circundante al área urbana, relacionada con ésta funcionalmente.

Sus usos predominantes son los agropecuarios intensivos y compone la Reserva para futuros ensanches del Área Urbana.

- Zona de Ensanche: las destinadas para futuras ampliaciones del Área Urbana aprobadas y consolidadas, cuando estas cuenten con cloacas y agua corriente.
- Zona: Ámbito de características homogéneas, con normas urbanísticas específicas.
- Sub-zona : aquella que , además de las características propias de la zona , posee además alguna restricción morfológica o de uso que la singulariza.

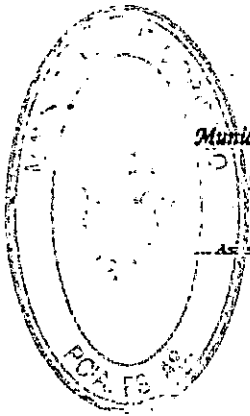
**De los tipos de zona:**

- Zona Residencial: La destinada a la localización de viviendas como uso predominante o exclusivo.
- Zona Comercial: La destinada a la localización de comercio minorista, básico u ocasional, y al uso complementario de administración, servicios y vivienda.
- Zona Residencial Mixta: La destinada a la localización de viviendas y comercios diarios u ocasionales.

**De los tipos de usos:**

- Uso del suelo: destino/finalidad asignada a cada zona. Actividad prevista.
- Uso permitido o Uso Conforme: el que puede implantarse en una zona, y se encuentra expresamente permitido.
- Uso promovido: el que coincide con las demandas de una zona y puede ser referenciado en las decisiones del sector público.
- Uso prohibido: aquel que se considera inaceptable para una zona y que no debe localizarse en ella.
- Uso condicionado: uso no conforme, cuya subsistencia puede admitirse, previo establecer criterios y pautas exigibles.

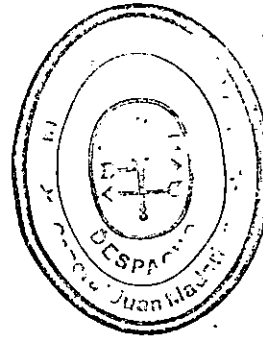




Municipalidad de General Juan Madariaga  
 Honorable Concejo Deliberante  
 "Argentino Luna 1941 - 2011"  
 "Así somos recordando a los Gauchos de Madariaga"

2571

Corresponde al Expediente N° 4046-53/15



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
 Jefa Dpto. Despacho

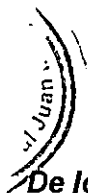
-Uso no conforme: Uso no permitido que constituye un hecho preexistente a la vigencia de la presente norma.

-Uso no consignado: aquel que no estando expresamente definido puede ser asimilado a uno admitido por analogía.

-Uso no Previsto: aquel que sin estar previsto en el cuadro de usos, no es asimismo asimilable a otros admitidos o prohibidos.

Su localización deberá ser objeto de un estudio, y una norma específica.

-Uso Predominante: aquel que da la característica de la zona, no indicando exclusión sino promoción de un uso con respecto de otro.



**De los rubros**

-Comercio minorista básico: Actividad comercial de abastecimiento diario.

-Comercio minorista complementario: los comercios de uso frecuente y ocasional, incluye locales con permanencia de público.

-Comercio Mayorista: Actividad de abastecimiento de servicios y comercios minoristas.

-Establecimiento bailable: aquel destinado a la actividad de reunión bailable, con o sin servicios gastronómicos como complemento.

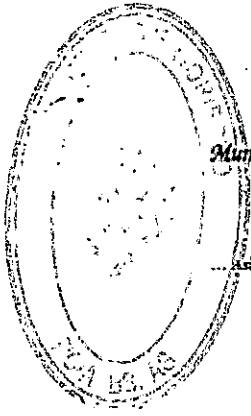
**De los indicadores urbanísticos:**

-Indicadores urbanísticos: conjunto de regulaciones que establecen las potencialidades de edificación en una parcela, su altura, ocupación, densidad de población, retiros y morfología.

-FOS: (Factor de Ocupación de Suelo): coeficiente que aplicado a la superficie de una parcela, establece la máxima superficie de construcción considerando para ello, la proyección de todos los niveles en el plano del terreno. Grado de extensión de la ocupación de una parcela. No se computarán las superficies semicubiertas de anchos iguales ó menores a 0,80 cm. medidos en proyección horizontal.

-FOT: (Factor de Ocupación Total): coeficiente que aplicado a la superficie de una parcela, establece el máximo construible expresado en metros cuadrados (m2),

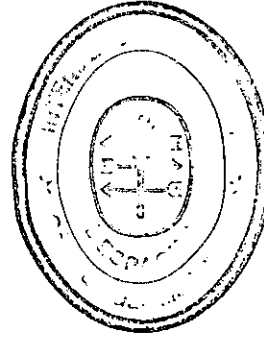




Municipalidad de General Juan Madariaga  
 Honorable Concejo Deliberante  
 "Argentino Lunas 1941 - 2011"  
 "Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"

2571

Corresponde al Expediente N° 4046-53/15



ES COPIA FIEL

*Natalia Bell*  
 NATALIA BELL  
 Jefa Dpto. Despacho

compuesto por la suma de todas las superficies. Grado de intensidad de la ocupación de una parcela. No se considerarán como superficie cubierta, para su cómputo en F.O.T. los correspondientes a cuartos de máquinas, tanques depósitos y lavaderos en azoteas, planta libre en edificios de altura, subsuelos y semisubsuelos que se encuentren por debajo de la cota -1,50 m. del nivel de calle.

Densidad Poblacional bruta: es la máxima población admisible en una zona, sin distinción de áreas públicas y privadas

-Densidad poblacional neta: relación entre la población prevista para una zona o área y la superficie de sus parcelas .

-Densidad poblacional potencial: densidad poblacional neta máxima calculada para un área , condicionada al completamiento de las infraestructuras previstas.

-Densidad poblacional actual: es la densidad de aplicación, que permite establecer la población máxima admitida en una parcela de acuerdo a los servicios públicos que cuenta en esa fecha. En todos los casos se permitirá la construcción de una vivienda unifamiliar por parcela, con el número de dormitorios que corresponda a las necesidades del núcleo familiar primario del titular.

-Retiro: distancia exigida para la ubicación de una edificación desde el eje divisorio de predios o de la línea municipal. Los retiros normados deben entenderse como mínimos y constituyen una restricción al dominio. No podrán existir vistas directas a linderos, a menos de 3,00 mts de los ejes divisorios y a 0,60 mts. cuando la vista es perpendicular al eje divisorio.

-Altura máxima: magnitud máxima admisible en altura, que puede tener el área edificable. Se mide desde la cota relevada de cordón Están liberados de esta restricción los tanques de reserva de agua, ventilaciones, sala de ascensores y antenas.

**De las parcelas y manzanas**

-Manzana: terreno rodeado por vía pública en todo su perímetro, con una superficie aproximada a 1 hectárea.

-Parcela, predio, lote o solar: unidad de terreno indivisa en una manzana o macizo, a los efectos de la presente se los considera sinónimos.

-Macizo, Fracción: unidad de terreno, de superficie variable, que no está rodeada en todo su perímetro por vía pública.



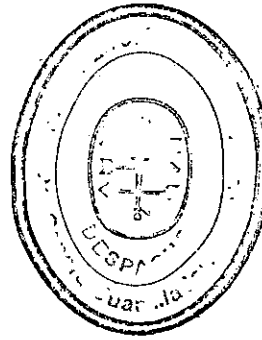
*on*



Municipalidad de General Juan Madariaga  
 Honorable Concejo Deliberante  
 "Argentino Lun. a. 1941 - 2011  
 ...Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"

2571

Corresponde al Expediente Nº 4046-53/15



ES COPIA FIEL

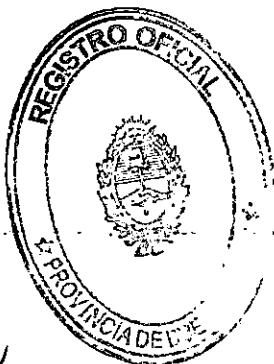
NATALIA BELL  
 Jefa Dpto. Despacho

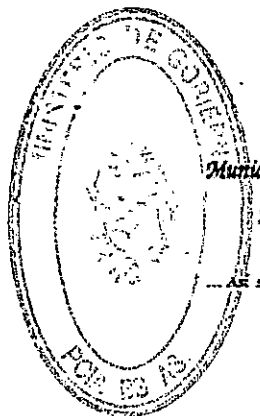
-Parcela de esquina: aquella que tiene al menos dos lados contiguos adyacentes a la vía pública. -Línea Municipal: línea que deslinda la propiedad privada de la vía pública (abreviatura L.M.) -Eje Divisorio de predios: línea que deslinda dos propiedades privadas (abreviatura E.D.P.)

**De las unificaciones y subdivisiones de parcelas**

- Cuando de la subdivisión de una parcela existente con frente a dos calles de diferentes zonificaciones, en las parcelas a crear, se asignará la zonificación correspondiente a cada calle: En caso de parcelas existentes que den a dos calles con zonificaciones distintas, se aplicara el criterio de zonificación antes mencionado.

-En los casos de unificación de parcelas de distinta zonificación, corresponderá a la parcela creada, la zonificación más restrictiva.





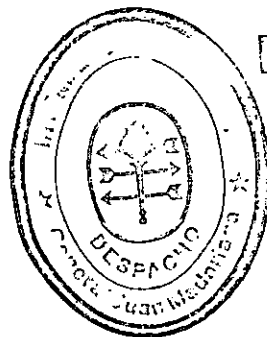
Municipalidad de General Juan Madariaga  
 Honorable Concejo Deliberante  
 "Argentino Luna 1941 - 2011"  
 "Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"

2571

Corresponde al Expediente Nº 4046-53/15



ES COPIA FIEL



NATALIA DELL  
 Jefa Dpto. Despacho

## CAPITULO II

# Delimitación de Áreas y Subdivisión del Suelo

## Área urbana y Áreas Complementarias

### 2.1 Criterios Generales:

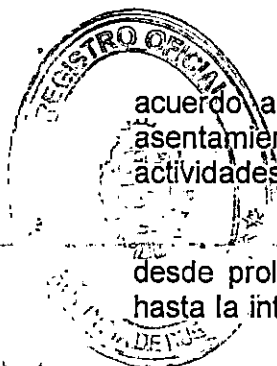
La presente norma define, dentro del Área Urbana, aquellas zonas que el análisis ha identificado, con pretensión de síntesis, evitando el exceso de "zonificaciones" que esquematicen las herramientas de gestión territorial. Dentro del área urbana se definen una zona "central" y una "residencial", con sus principales elementos estructurantes, cada una de ellas con una subzona, con limitantes de uso y morfológicos. Una zona mixta de servicios en el extremo sur del área urbana, y dos zonas de condiciones particulares (Zona Carlos Pellegrini y Zona de Protección de Ruta, en donde la presencia de la red de transporte y de movimientos, y la necesidad de su puesta en valor imponen tratamiento y regulaciones específicas). Los Distritos de Urbanización Especial son incluidos permitiendo su integración a este sistema normativo.

En las Áreas Complementarias, tres "anillos" (AExt.1, 2 y 3) con grados decrecientes de intensidad de ocupación y parece la miento, otro área de destino y vocación limitada exclusivamente a la vivienda unifamiliar (AUE), otra para incluir parcelamientos preexistentes al DL 8912 (AEEs), un área complementaria a la ruta 74, y las Áreas de Actividades Específicas ( ferias, apoyo a servicios , autódromo, cementerio, etc.)

### 2.2 Área Urbana.

En orden a reglamentar la subdivisión de la tierra, el área Urbana, de acuerdo a lo establecido en el DL8912 (Título II, Cap. II art.6), esta destinada a asentamiento intensivo, en la que se desarrollan usos vinculados a la residencia, las actividades terciarias y las productivas compatibles.

El Área Urbana esta comprendida por las calles: Avenida Buenos Aires desde prolongación de calle Viejo Vizcacha hasta Colón, Colón, Catamarca, calle 49 hasta la intersección con la calle 16, Avenida Carlos Pellegrini, calle 18 ,calle 14 hasta



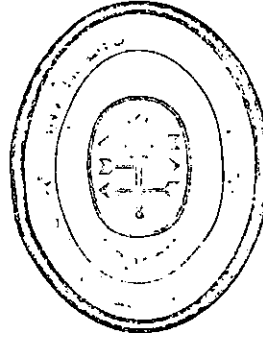


Municipalidad de General Juan Madariaga  
 Honorable Concejo Deliberante  
 "Argentino Luna 1941 - 2011"  
 "Anos recordando los Gauchos de Madariaga"

2571

Corresponde al Expediente Nº 4046-53/15

FOLIO  
231



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
 Jefa Dpto. Despacho

107,, Rivadavia, El Salvador, Canadá, Perú, Alemania, Macedo, Canadá, Suiza, Nicaragua, Yugoslavia, Japón, proyección de Avenida Caseros, Avenida Güiraldes, Viejo Vizcacha hasta Avenida Buenos Aires.

Los usos generales de cada zona y sus características que hace a su morfología y tejido son los siguientes:

**ZONA CENTRAL 1 ZC 1:** Residencial, comercial, administrativo, hotelero, actividades terciarias.

Edificio de altura media y densidad media.

**ZONA CENTRAL 2 ZC2:** Residencial, comercial, administrativo, hotelero.

Edificio de altura baja y densidad media/baja.

**SUBZONA Martínez Guerrero SZ MG:** Residencial, comercial, administrativo, hotelero.

Edificio de altura baja y densidad media/baja.

**ZRes:** Residencial unifamiliar y multifamiliar.

Edificio de baja altura y densidad bajas.

**SZResU :** Residencial unifamiliar .

Edificio de baja altura y densidad baja.

**SZResMix:** Mixta Residencial y Servicios .

Edificio de baja altura y densidad baja.

**ZEE:** Zona destinada a ensanche urbano Este.

Edificios de baja densidad y altura.

**ZEO:** Zona destinada a ensanche urbano Oeste. Edificios de baja densidad y altura.

**ZEN:** Zona destinada a ensanche urbano Norte. Edificios de baja densidad y altura.

**SZU25:** Residencial unifamiliar exclusivo. Edificio de baja densidad y altura. Zona de Acceso

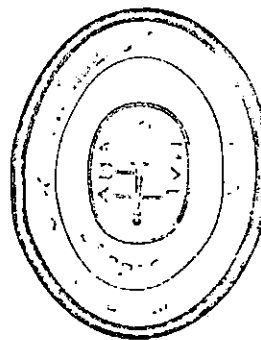
**ZCP:** Servicios, comercio y vivienda. Edificio de baja densidad y altura. Zona de tránsito y acceso, se plantea su equipamiento y puesta en valor.



2571



Municipalidad de General Juan Madariaga  
Honorable Concejo Deliberante  
"Argentino Luna 1941 - 2011"  
"... Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho

### 2.2.1 Zona Central 1 (ZC 1)

**Delimitación por calles:** Delimitación por calles: Limitada por el siguiente polígono: desde la calle Saavedra, parcelas frentistas a la calle Irigoyen de las manzanas 21 y 33, parcelas frentistas a la calle Mitre de las manzanas 33, la parcela 11 de la mz.32, las parcelas frentistas a Urrutia de las manzanas 44, 57, 70 y 83 hasta la calle Rivadavia, las parcelas frentistas a la calle Alem desde la calle Brasil hasta Perú, parcelas frentistas a la calle Dr. Carlos Madariaga hasta calle Saavedra de las Manzanas 87, 74, 61, 48, 36, 24 y Parcela 13b de la Mz 16. Las frentistas a la calle Saavedra Parcela 13b de la Mz 16, Mz. 15, 14 y Parcela 8c de la Mz 13 (Todas pertenecen a la Circunscripción I, Sección A)

Además, las parcelas frentistas a la calle Sarmiento, desde la calle Dr. Carlos Madariaga hasta Maistegui.

### Delimitación Catastral Todas pertenecen a la Circunscripción I, Sección A

Mza 83 Parcelas 12b, 11, 10, 9, 8b, 7a, 6, 5b, 5a, Mza 84, 85, 86, Mza 87 Parcelas 9a, 11, 12, 1, 13, 1a, Mza 70 Parcelas 8, 7, 6, 5a, 4c, 4d, Mza 71, Mza 72, Mza 73, Mza 74 Parcelas 14, 15, 16, 17, 18, 1, 2a, 2b, 3, 4, 5a, 5b, 6a, Mza 75 Parcelas 1, 2a, 2b, 3a, 3 b, 4b, 6a, Mza 76 Parcelas 1a, 2, Mza 77 Parcelas 1b, 2a, 2b, 3, 4, 5a, 5b, 6a, 6b, 7a, Mza 78 Parcelas 1, 2a, 2c, 3b, 4, 5, Mza 57 Parcelas 13a, 12, 11, 10, 9, 8, 7, 6, Mza 58, Mza 59, Mza 60, Mza 61 Parcelas 6h, 6i, 6f, 6u, 7, 8, 9a, 9b, 10, 11, 12, 13, 14, 1, Mza 62 Parcelas 9f, 9g, 9m, 12b, 13, 14a, 14 b, 15, 16a, Mza 63 Parcelas 14e, 14c, 13, 12, 11, 9c, 9a, Mza 65 Parcelas 9, 8, 7, Mza 44 Parcelas 4, 14, 6, 7a, 7b, 8a, Mza 46, Mza 47, Mza 48 Parcelas 1e, 1f, 10c (desde Dr. Madariaga hasta el corazón de manzana), 14b, 14a, 13g, 13k, Mza 32 Parcelas 11, Mza 33 Parcelas 5f, 5e, 6, 7, 8a, 8b, 9, 10, 11, 12, 13, 14, Mza 34, Mza 35, Mza 36 Parcelas 1, 18a, 17e, 17c, 16, 15b, Mza 21 Parcelas 4, 5, 6, 7b, 7c, 7d, Mza 22, Mza 23, Mza 24 Parcelas 17b, 18, 19, 20, 21, 22a, 1a, Mza 13 Parcela 8e, Mza 14 Parcelas 8f, 8c, 8d, 9, 10, 11, 12a, 12b, Mza 15 Parcelas 13c, 13d, 13b, 14a, 14b, 14c, 15a, 15b, 16a, 16b, 16c, Mza 16 Parcela 13b, Mza 96 Parcelas 1b, 1c, 2, 3, 4, Mza 97 Parcelas 1a, 2 a 8, Mza 98 Parcelas 1, 2, 3, 4, 5a, 8, 9, 10, Mza 99 Parcelas 1a, 1b, 1c, 2 a 11.

**Admite los siguientes usos:** residencial unifamiliar y multifamiliar, comercial, administrativo, educacional y de culto, de atención de salud, financiero, hotelero, de esparcimiento y todos aquellos relacionados a la actividad de gobierno y gestión, con el mayor grado de densidad poblacional.

**Tipología:** Edificio de Altura Media.

**Indicadores:** F.O.S.: 0,60

F.O.T.: 1,50

**Densidad:** 400 hab./Ha.



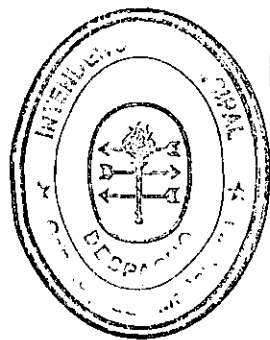
2571

Corresponde al Expediente N° 4046-53/15

FOLIO 233



Municipalidad de General Juan Madariaga  
Honorable Concejo Deliberante  
"Argentino Luna 1941 - 2011"  
"Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho

**Parcelamiento permitido:** Ancho Mínimo de parcela 20 mts./Superficie Mínima : 600 mts<sup>2</sup>.

**Infraestructura Exigible:** Calle abierta y consolidada con pavimento, agua corriente, red eléctrica domiciliaria, alumbrado público, red cloacal, desagües pluviales y gas por red.

**Retiros Mínimos:**

De frente: no se exigirá retiro de frente.

Laterales: no se exigirá retiro lateral y se permitirá el apoyo sobre ejes divisorios de predios hasta los 7.00 mts. de altura sobre el nivel promedio de vereda . Superado ese límite, el edificio se retirará del eje divisorio de predio el 15 % del ancho del lote, con 3.00 mts de mínimo.

De fondo: hasta +3,50 mts. en relación del nivel de cota relevada de cordón no se exigirá retiro de fondo. Por sobre esa cota se exigirá un retiro de fondo del 35 % de la profundidad promedio del lote .

Dimensión de patios: no se admitirán patios con lados menores a 4 mts. y una superficie mínima de 20 m<sup>2</sup> de con excepción de proyectos en planta baja y parcelas de 10 mts. de ancho o menores , donde se admitirán 3,00 mts. como lado mínimo y 10 m<sup>2</sup> de superficie .

Altura Máxima de fachada: las construcciones no podrán superar los seis niveles (Planta baja + 5 niveles) ni los 18 mts. de altura, medidos desde la cota relevada de cordón . Sobre la línea municipal la edificación no podrá superar los 7 mts. A partir de esta altura, no se deberá exceder un plano de 45° que con base en 7 mts. alcance los 18 mts.

Esta altura no podrá ser superada por paramento ni estructura alguna, con la sola excepción de ventilaciones, salas de maquinas de ascensores y tanques., los que deberán ubicarse por debajo de la proyección de planos inclinados a 45° a partir del nivel de altura máxima.

**Premios:** Por sobre los valores máximos del F.O.T. y la densidad establecidos se admitirán los siguientes incrementos de acuerdo al artículo 47° del DL 8912 (T.O. s/déc. 1549/83):

a) Por ancho de parcela: a partir de veinte metros (20 m.) en forma proporcional y hasta un incremento del veinticinco (25 %) correspondiendo este valor máximo a una parcela de 40 mts. de ancho



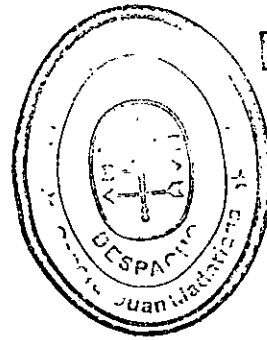


Municipalidad de General Juan Madariaga  
 Honorable Concejo Deliberante  
 "Argentino Luna 1941 - 2011"  
 ... Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"

Corresponde al Expediente N° 4046/53/15

FOLIO  
234

2571



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
 Jefa Dpto. Despacho

b) Por edificación separada voluntariamente de los retiros laterales obligatorios, A partir de los tres metros y proporcionalmente, a razón de 2,5% por cada metro de retiro que supere al obligatorio, correspondiendo un máximo de 15 % por este ítem por parcela .

c) Serán de aplicación los incrementos reglados en el artículo 22 ° de la Ordenanza N° 2278, de Preservación patrimonial, tanto al FOT como a la Densidad, los que no podrán superar el 15% por este ítem.

**Disposiciones particulares:** Previsiones de estacionamiento: deben preverse módulos de estacionamiento vehicular en proporción de 1 cada 4 habitantes como mínimo (éstos tendrán 14 m2 de superficie mínima).

A las parcelas de menos de 300 m2 de superficie no se les exigirá retiro de fondo.

A los efectos del cómputo de la densidad proyectada, cada local de comercio u oficina se considerará a razón de un habitante cada 50 m2 (se excluirán áreas de depósito y estacionamiento)

### 2.2.2 Zona Central 2 (ZC2)

De características de centralidad pero con menor intensidad, altura y densidad.

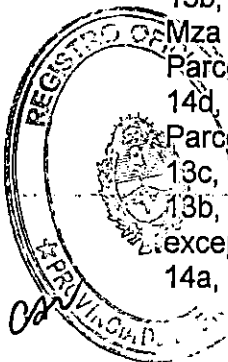
**Delimitación por calles:** Las parcelas interiores al polígono conformado por la Avenida Buenos Aires, Zoppi, Saavedra, El Tala, Mitre, Maistegui, Venezuela, Cuba, Brasil, Rivadavia, Zubiaurre hasta Buenos Aires. Se excluyen las parcelas interiores correspondientes a la zonificación ZC1.

#### Delimitación Catastral:

Las pertenecientes a la Circunscripción I, Sección A:

Mza 83 Parcelas 1c, 1d, 1e, 1b, 2, 3, 4, 14, 15, 16, 17, 18a, 19c, 19d, 19e, 19b, 20a, 21, Mza 70 Parcelas 1a, 1b, 1c, 2a, 2b, 3, 9, 10, 11a, 11d, 11c, 12a, 12b, 12c, 12e, 13a,

13b, 14, 15a, Mza 57 Parcelas 1f, 1b, 1c, 2, 3, 4, 5, 14a, 15, 16, 17, 18, 19a, 20a, 21a, Mza 44 Parcelas 1a, c, d, b, 2a, 2b, 3, 8b, 9b, 10a, 11, 12, 13, 14, 15, 16, Mza 32 Parcelas (todas excepto la 11) 1a, 1b, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14g, 14h, 14e, 14f, 14d, 15a, 16a, 16b, Mza 20, Mza 12, Mza 4, Mza 5, Mza 6, Mza 7, Mza 8, Mza 13 Parcelas (todas excepto 8e), 1, 2a, 2b, 3, 4d, 4b, 5, 6, 7, 8a, 8d, 8c, 9a, 10a, 11, 12, 13c, 13d, 13b, 14a, 15, Mza 14 Parcelas 1a, 1b, 2, 3a, 4a, 5a, 5b, 5c, 6, 7a, 7b, 8e, 13a, 13b, 14, 15, Mza 15 Parcelas 1a, 12b, 16d, 17, 18, 19a, 19b, Mza 16 Parcelas (todas excepto 13b), 1a, 12, 13a, 14, 15, 16, Mza 21 Parcelas 1, 2a, 2b, 3, 10, 11, 12a, 12b, 13, 14a, 14b, 15, 16, Mza 33 Parcelas 1a, 1b, 1d, 1c, 2, 3, 4, 5a, 15, 16, Mza 24 Parcelas

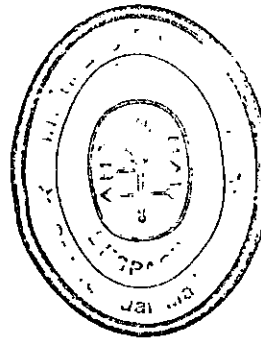
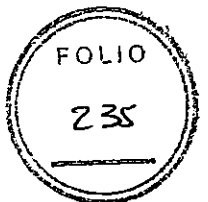




Municipalidad de General Juan Madariaga  
 Honorable Concejo Deliberante  
 "Argentino Luna 1941 - 2011"  
 "Así somos recordación los Gauchos de Madariaga"

2571

Corresponde al Expediente N° 4046-53/15



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
 Jefa Dpto. Despacho

1b, 2a, 3a, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12c, 12b, 14, 15, 16a, 16b, 17a, Mza 36 Parcelas 2a, 3a, 3b, 4, 5a, 5b, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14a, 14b, 15a, Mza 48 Parcelas 1b, 2a, 3, 4, 5, 6a, 6b, 7a, 7b, 8a, 8b, 8c, 9a, 9b, 10c (desde San Martín hasta el corazón de manzana), 11, 12a, 13n, Mza 61 Parcelas 2a, 2b, 2c, 3, 4a, 4c, 5d, 5e, 5b, 5c, 6r, 6j, 6c, Mza 63 Parcelas 1 a 8, 14f, 15c, 15b, 16, 17, Mza 74 Parcelas 8c, 9f, 9b, 9c, 9d, 9e, 11, 12, 13, Mza 87 Parcelas 1b, 2, 3, 4, 5a, 6a, 6b, 7, 8, Mzas 25a, 25b Parcelas 1a, 1b, 9, 10, 11, 12a, 13a, 13b, 14, Mzas 50, 51, 52, 88, 89, 90, 91, Mza 62 Parcelas 1a, 1b, 2a, 2b, 3, 4a, 5d, 5c, 6, 7, 8, 9n, 9k, 9h, 16b, 17, 18, 19, 20a, 20b, Mza 65 Parcelas 10, 1, 2, 3a, 3b, 3e, 3f, 3g, 4, 5, 6a, 6b, 8bis, Mza 75 Parcelas 5b, 5c, 8a, 8b, 9a, 9c, 9d, 10, 11, 12, 13c, 14a, 16, 17a, 17b, 18, 19, 20, 21, Mza 76 Parcelas 3, 4a, 4b, 5, 6a, 6b, 7a, 7b, 8a, 8b, 8c, 9, 10a, 10b, Mza 77 Parcelas 8, 9, 10a, 10c, 10d, 11a, 11b, 12, 13, 14a, 14b, 14c, 15a, 15c, 15d, 16a, 16b, 17a, 17b, 1a, Mza 78 parcelas 6, 7, 8b, 8c, 9a, 9b, 10b, 10c, 11b, 12a, 12b, 12c, 12e, 12f, 13a, 13b, 14a, Mzas 100, 101, 102, 103, Mza 96 Parcelas 1a, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, Mza 97 Parcelas 9 a 31, Mza 98 Parcelas 11 a 20, 23 a 32, Mza 99 Parcelas 12, 13, 14a, 14b, 14c, 15a, 17 a 24, 25a, 26a, 27, 28, 29, Mz. 64, las parcelas 26, 27, y 28, de la mza. 25b (excepto las correspondientes a la zona ZC1) y las mzas. 37b, 38, 39 y 40.

Las pertenecientes a la Circunscripción I, Sección B: Mzas 67a, 67b, 67c y 67d

Las pertenecientes a la Circunscripción I, Sección C: Mzas 111, 112a, 112b, 105a, 105b y 104

**Admite los siguientes usos:** residencial unifamiliar y multifamiliar, comercial, administrativo, educacional y de culto, de atención de salud, financiero, hotelero, esparcimiento y todos aquellos relacionados a la actividad de gobierno y gestión.

**Tipología:** Edificio de Baja Altura.

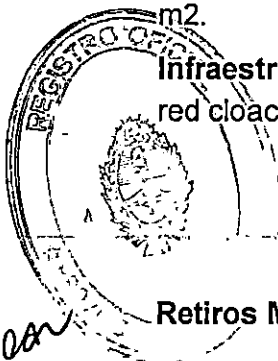
**Indicadores: F.O.S.:** 0,50

**F.O.T.:** 1,20

**Densidad:** 300 hab. /Ha

**Parcelamiento permitido:** Ancho Mínimo de parcela 20 mts. /Superficie Mínima: 600 m<sup>2</sup>.

**Infraestructura Exigible:** Calle abierta y consolidada con pavimento, agua corriente, red cloacal, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales y red de gas.



**Retiros Mínimos:**



Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

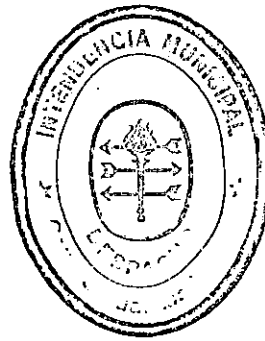
"Argentino Luna 1941 - 2011"

"Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"

2571 Corresponde al Expediente N° 4046-S3/15

FOLIO

236



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho

**De frente:** no se exigirá retiro de frente.

**Laterales:** no se exigirá retiro lateral hasta los 6 mts. de altura y se permitirá el apoyo sobre ejes divisorios de predios, o retiros iguales o mayores a 3,00 mts. Por sobre ese nivel y hasta la altura máxima (9 mts.) se exigirán 3 mts de retiro lateral.

**De fondo:** hasta +3,50 mts desde la cota relevada de cordón no se exigirá retiro de fondo. Por sobre esa cota se exigirá un retiro de fondo de 9 mts. como mínimo.

**Dimensión de patios:** no se admitirán patios con lados menores a 4 mts y superficie menores a 20 m<sup>2</sup>, con excepción de proyectos en parcelas de 10 mts. de ancho o menores, donde se admitirán 3,00 mts. como lado mínimo y 10 m<sup>2</sup> de superficie mínima.

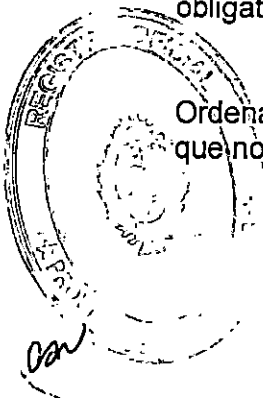
**Altura Máxima de fachada:** las construcciones no podrán superar los tres niveles (Planta baja + 2 niveles) ni los 9 mts. de altura medidos desde la cota relevada de cordón. Esta altura no podrá ser superada por paramentos ni estructura alguna, con la excepción de conductos de ventilaciones, sala de ascensores y tanques los que deberán encontrarse por debajo de la proyección de planos inclinados a 45° apoyados en la intersección de los planos con el nivel de altura máxima.

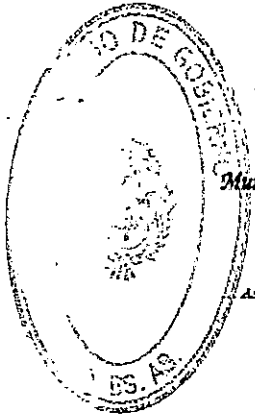
**Premios:** Por sobre los valores máximos del F.O.T. y la densidad establecidos se admitirán los siguientes incrementos de acuerdo al artículo 47° del DL 8912 (T.O. s/dec. 1549/83):

a) Por ancho de parcela: partir de veinte metros (20 m.), en forma proporcional y hasta un incremento del veinticinco (25 %) por ciento del F.O.T. correspondiendo este valor máximo a una parcela de 40 mts. de ancho.

b) Por edificación separada voluntariamente de los retiros laterales obligatorios proporcionalmente, a razón de 2,5% por cada metro de retiro que supere el obligatorio correspondiendo un máximo de 15 % por este ítem por parcela.

c) Serán de aplicación los incrementos reglados en el artículo 22° de la Ordenanza N° 2278, de Preservación patrimonial, tanto al FOT como a la Densidad, los que no podrán superar el 15% por este ítem.



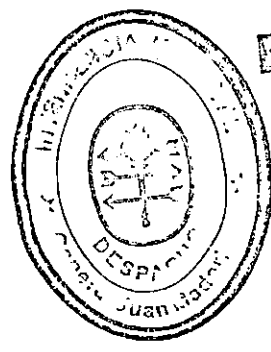


Municipalidad de General Juan Madariaga  
 Honorable Concejo Deliberante  
 "Argentino Luna 1941 - 2011"  
 "Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"

2571

Corresponde al Expediente N° 4046-S/15

FOLIO 237



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
 Jefa Dpto. Despacho

**Disposiciones particulares:** Previsiones de estacionamiento: deben preverse módulos de estacionamiento vehicular en proporción de 1 cada 4 habitantes como mínimo (estos módulos tendrán 14 m2 de superficie mínima neta).

En parcelas menores a 300 m2 será de aplicación un Factor de Ocupación de Suelo (F.O.S.) de 0,6, y no se les exigirá retiro de fondo.

A los efectos del cómputo de la densidad proyectada, cada local de comercio u oficina se considerará a razón de un habitante cada 50 m2 (se excluirán las áreas de depósito).

**2.2.3 Sub Zona Martínez Guerrero (SZMG)**

**Delimitación por calles:** Las parcelas frentistas a la calle Martínez Guerrero desde calle Maistegui hasta la Avenida Buenos Aires.

**Delimitación Catastral:** Comprende las parcelas frentistas de la calle Martínez Guerrero desde calle El Tala hasta calle Libertad , y las parcelas 1,2,3,4 y 5 de la manzana 100 A , frentistas a Avenida Buenos Aires , y las parcelas frentistas de la calle Sarmiento desde Maistegui hasta calle El Tala.

**Admite los siguientes usos:** residencial unifamiliar y multifamiliar, comercial, administrativo, educacional, según cuadro de usos.

**Tipología:** Edificio de Baja Altura.

**Indicadores:** F.O.S.: 0,50

F.O.T.: 1,20

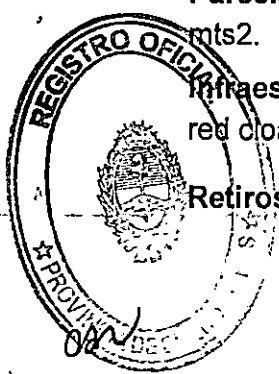
**Densidad:** 300 hab. /Ha

**Parcelamiento permitido:** Ancho Mínimo de parcela 20 mts. /Superficie Mínima: 600 mts2.

**Infraestructura Exigible:** Calle abierta y consolidada con pavimento, agua corriente, red cloacal, energía eléctrica, alumbrado público, desagües pluviales y red de gas.

**Retiros Mínimos:**

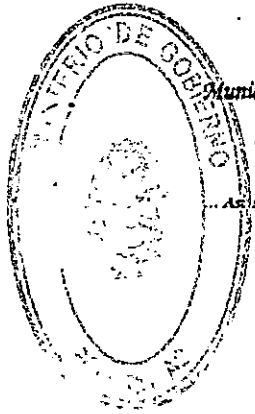
**De frente:** no se exigirá retiro de frente.



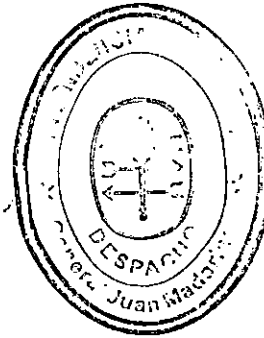


2571

Corresponde al Expediente N° 4046-53/15



Municipalidad de General Juan Madariaga  
Honorable Concejo Deliberante  
"Argentino Luna 1941 - 2011"  
"Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho

**Laterales:** no se exigirá retiro lateral hasta los 6 mts. de altura y se permitirá el apoyo sobre ejes divisorios de predios, o retiros iguales o mayores a 3,00 mts. Por sobre ese nivel y hasta la altura máxima (9 mts.) se exigirá 3 mts de retiro lateral

**De fondo:** hasta +3,50 mts. medidos desde la cota relevada de cordón no se exigirá retiro de fondo. Por sobre ésa cota se exigirá un retiro de fondo de 9 mts. como mínimo.

**Dimensión de patios:** no se admitirán patios con lados menores a 4 mts y superficie menores a 20 m<sup>2</sup>, con excepción de proyectos en parcelas de 10 mts. de ancho o menores, donde se admitirán 3,00 mts. como lado mínimo y 10 m<sup>2</sup> de superficie mínima.

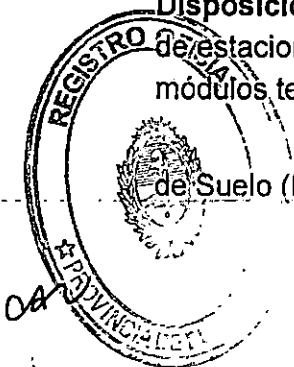
**Altura Máxima de fachada:** las construcciones no podrán superar los tres niveles (Planta baja + 2 niveles) ni los 9 mts. de altura medidos desde la cota relevada de cordón. Esta altura no podrá ser superada por paramentos ni estructura alguna, con la excepción de conductos de ventilaciones, sala de ascensores y tanques los que deberán encontrarse por debajo de la proyección de planos inclinados a 45° apoyados en la intersección de los planos limite con el nivel de altura máxima.

**Premios:** Por sobre los valores máximos del F.O.T. y la densidad establecidos se admitirán los siguientes incrementos de acuerdo al artículo 47° del DL 8912 (T.O. s/dec. 1549/83):

- a) Por ancho de parcela: partir de veinte metros (20 m.), en forma proporcional y hasta un incremento del veinticinco (25) por ciento del F.O.T. correspondiendo este valor máximo a una parcela de 40 mts. de ancho.
- b) Por edificación separada voluntariamente de los retiros laterales obligatorios proporcionalmente, a razón de 2,5% por cada metro de retiro que supere al obligatorio correspondiendo un máximo de 15 % por este ítem por parcela.
- c) Serán de aplicación los incrementos reglados en el artículo 22° de la Ordenanza 2278, de Preservación patrimonial, tanto al FOT como a la Densidad, que se adjunta como Anexo i, los que no podrán superar el 15% por este ítem.

**Disposiciones particulares:** Previsiones de estacionamiento: deben preverse módulos de estacionamiento vehicular en proporción de 1 cada 4 habitantes como mínimo (estos módulos tendrán 14 m<sup>2</sup> de superficie mínima neta).

En parcelas menores a 300 m<sup>2</sup> será de aplicación un Factor de Ocupación de Suelo (F.O.S.) de 0,6 y no se les exigirá retiro de fondo.





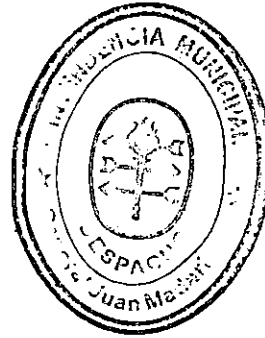
2571

Corresponde al Expediente Nº 4046-53/15

FOLIO  
239



Municipalidad de General Juan Madariaga  
Honorable Concejo Deliberante  
"Argentino Luna 1941 - 2011"  
"Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho

A los efectos del cómputo de la densidad proyectada, cada local de comercio u oficina se considerará a razón de un habitante cada 50 m2 (se excluirán las áreas de depósito).

**2.2.4 Zona residencial ( Z .Res)**

**Delimitación por calles:** Avenida Buenos Aires, Colon, Catamarca, calle 49, calle 8, calle 31, calle 4, calle 5, calle 16 y por esta hasta cruzando la Av. Carlos Pellegrini por calle 14 hasta la calle 107, calle 107, Rivadavia y cruzando el cuadro de FFCC por EEUU, Cuba, Colombia, Rep. Dominicana, Perú, Panamá, Suiza, cruzando el FFCC hasta Rivadavia , continuando por Ricardo Güiraldes, Viejo Vizcacha, Lynch, Av. Caseros, Sarmiento, La Pampa, Arias y Córdoba hasta Av. Buenos Aires. (Incluye las parcelas 5, 6, 7, 8, 9a, 9b, 10a, 10b, 11a, y 12 a 19 de la Chac. 47 Fracc. 10 y las parcelas 20 a 36 de la Chac. 47 Fracc. 6, Frac. 47c Parcelas 3, 4, farc. 47db Parcelas 2 a 7, Frac. 47ea Parcelas 2 a 8, Frac. 47gb Parcelas 1, 2, 3, 9b a 17, Frac. 47da Parcelas 3, 4, 5, 6 y Frac. 47ca Parcelas 11 a 25, excluyéndose las parcelas de las zonas DUES, ZC1 ,ZC2, SZMG ,SZResU, SZResM, ZCP, ZEE, ZEO, ZEN y SZU25)

**Delimitación Catastral:**

**ZRes al ESTE**

**Las pertenecientes a la Circunscripción I, Sección B:**

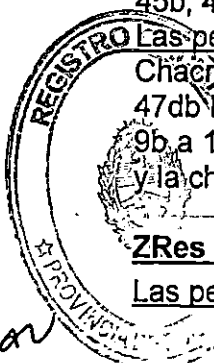
Mzas/ Qtas 59, 60a, 60b, 60c, 61a, 61b, 62, 63a, 63b, 67e, 67f, 58b, 66a, , 46b, 46d, Parcela 2c, 41a, 41d, 47a, 47c, 48a, 48b 48c, 48d, 49a, 49b, 49c, 49d, 50, 50b, 50c, 51 Parcelas 2, 3, 8, 7, 51a, 51b, 34, 34a, 34c, 35, 36, 37a, 37b, 37c, 37d, 38a, 38b, 38 parcela 2, Mz 52a Parcelas 8 a 27, Mz 52b Parcelas 8 a 28, Mz 52c, 52d, 53, 53b, 53d, 54a, 54b, 54c, 54d, 55a, 55b, 56a, 56b, 56c, 56d, 57a, 57b, 57c, 57d, 57e, 57f, 45, 45a, 45b, 45d, 45e, 33a. 33c, 33f, 33e, Mz 21 parcela 1-2b

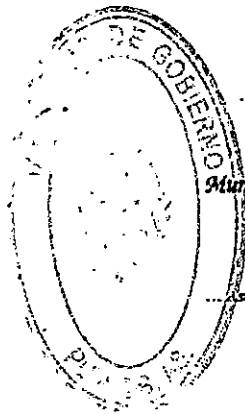
**Las pertenecientes a la Circunscripción II, Sección A:**

Chácras 47f, Parcelas 20 a 36, Ch. 47j Parcelas 5 a 19, 22, Ch. 47c Parcelas 3, 4, 47cc, 47db Parcelas 2 a 7, 47v, 47w, 47ea Parcelas 2 a 8, 47ka, 47ga, 47gb Parcelas 1, 2, 3, 9b a 17, 47da Parcelas 3, 4, 5, 6, 47cb, 47ca, las parcelas 11 a 25, 47 c, parcelas 3 y 4 y la chacra 47 db

**ZRes al OESTE**

**Las pertenecientes a la Circunscripción I, Sección A:**



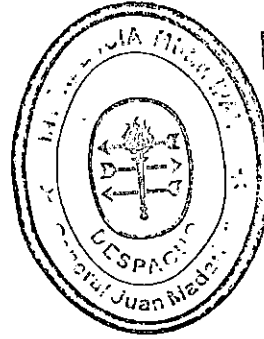


Municipalidad de General Juan Madariaga  
 Honorable Concejo Deliberante  
 "Argentino Luna 1941 - 2011"  
 "Si somos recordando los Gauchos de Madariaga"

2571

Corresponde al Expediente N° 4046-S3/15

FOLIO  
240



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
 Jefa Dpto. Despacho

Mz 93 Parcelas 6,

Las pertenecientes a la Circunscripción I, Sección C:

Mzas/Qtas 103 Parcelas 2 a 10, 113, 106 a, 106 b, 106 c, 107, 114, 117 Parcelas 1b, 2, 3, 4, 5, 117c, 117f, 118 Parcelas 1a, 2 a 6, 23, 119, 120a, 120b, 120c, 120d, 120 Fracción I, 121, 131a, 131b, 131c, 131d, 128a, 128b, 129, 139, 130a, 130b, 138a, 138b, 140, 144a, 144b, 144, 144c, 144d

**Admite los siguientes usos:** residencial de baja densidad (unifamiliar o multifamiliar hasta 150 hab. /ha.), comercio diario u ocasional según cuadro de usos, educacional y de atención primaria de salud.

**Tipología:** edificio de baja altura

**Indicadores:** F.O.S. = 0,40

F.O.T. = 0,60

**Densidad** = 150 hab. /Ha

**Parcelamiento permitido:** Ancho mínimo de parcela 12 mts. /Superf. Mínima: 400 m2

**Infraestructura exigible para el parcelamiento:** Calle abierta y consolidada, agua corriente y red cloacal, energía eléctrica, alumbrado público y desagües pluviales superficiales.

En todos los nuevos parcelamientos se exigirán las cesiones de EVLP y REC establecidos por los arts. 56 y 57 del DL 8912.

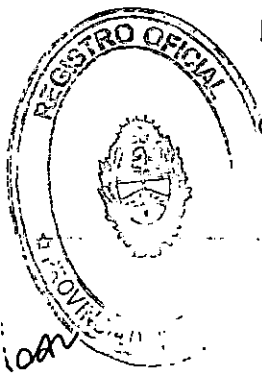
En consideración a la actual estructura parcelaria, a propuesta de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y con la homologación del HCD, se podrá agrupar y unificar las cesiones requeridas para generar una mejor distribución de áreas destinadas a espacios verdes y equipamiento comunitario, (ver Capítulo VI : Programa de Generación y Manejo de Espacios Verdes)

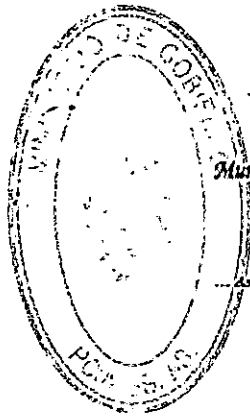
**Retiros mínimos:**

**De frente:** no se exigirán retiros de frente

**Laterales:** no se exigirán retiros laterales y se permitirán apoyos en el eje divisorio de predios y/o con retiros iguales o mayores a 3,00 mts.

**De fondo:** Hasta +3,50 mts. en relación al nivel de cota relevada de cordón no se exigirá retiro de fondo. Por sobre esa cota se exigirá un retiro de fondo del 15% de la profundidad promedio con 6 mts. como mínimo. En las parcelas de esquina no se exigirá un retiro de fondo.





Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

"Argentino Luna 1941 - 2011"

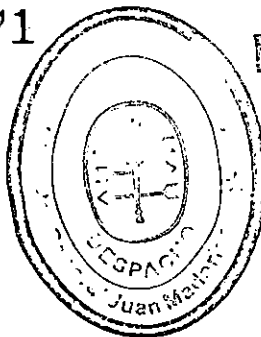
"Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"

Corresponde al Expediente Nº 4046-53/15

FOLIO

241

2571



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho

**Altura máxima:** las construcciones no podrán superar los tres niveles (Planta baja + 2 niveles) ni los 9 mts. de altura.

En cubiertas inclinadas el promedio de la mínima y máxima altura del techo no deberá superar los 9 mts.

**Dimensiones de patios:** no se admitirán patios con lados menores a 3,00 mts. ni superficies inferiores a los 10 m<sup>2</sup>

**Disposiciones especiales:** A los efectos del cómputo de la densidad proyectada, cada local de comercio u oficina se considerará a razón de un habitante cada 50 m<sup>2</sup> (se excluirán las áreas de depósito y estacionamiento).

**Estacionamiento:** deben preverse módulos de estacionamiento vehicular en proporción de 1 cada 4 habitantes como mínimo (éstos módulos tendrán 14 m<sup>2</sup> de superficie mínima neta).

Para aquellas parcelas que no superen los 300 m<sup>2</sup> de superficie, será de aplicación un F.O.S de 0,6, sin obligación retiros de frente ni laterales.

**Premios:** Serán de aplicación los premios que se establecen el art. 47 del DL 8912.

### 2.2.5 Sub-zona Residencial Unifamiliar ( SZres U)

**Delimitación por calles:** B. Zubiaurre, R. Guiraldes, Vizcacha, B. Lynch, Av. Caseros, Sarmiento, La Pampa, Arias, Córdoba y Av. Buenos Aires hasta Zubiaurre, excepto las manzanas y lotes afectadas a UE 0' incluidas en este polígono.

#### **Designación catastral:**

Las pertenecientes a la Circunscripción II, Sección A:

Mzas / Chacra 67aa, 67bb, 67cc, 67x, 67y, 67z, 67v, 67w, 67t, 67u, 67r, 67s

Las pertenecientes a la Circunscripción I, Sección B:

Mzas/ Qta 66b, 70a, 70b, 77a, 77b, 87a, 87b, 87c, 87d, 88a, 88b, 89a, 89b, Mzas 1, 2, 3  
Parcelas 1a, 1b, 1c, 2, 3, 4, 5, 6a, 6b, 7a, 7b, 7c, 11c, 64b, 65a, 65b 69, 69a, 76.

Las pertenecientes a la Circunscripción I, Sección A:

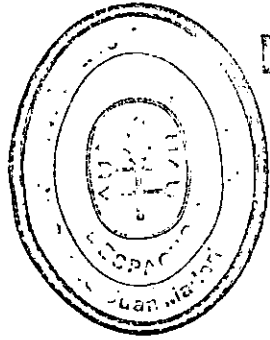
Mzas con excepción parcelas de otra zona, 9, 7, 18, 19, 29, 30, 31, 41, 42, 43, 54, 55, 56, 67, 68, 69, 80, 81, 82



Municipalidad de General Juan Madariaga  
 Honorable Concejo Deliberante  
 "Argentino Lun a 1941 - 2011  
 ... Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"

Corresponde al Expediente N° 4046-53/15  
 2571

FOLIO  
 242



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
 Jefa Dpto. Despacho

**Admite los siguientes usos:** residencial unifamiliar, comercio diario u ocasional según cuadro de usos, educacional y de atención primaria de salud.

**Tipología:** edificio de baja altura

**Indicadores:** F.O.S. = 0,40

F.O.T. = 0,60

Densidad = 150 hab. /Ha.

**Parcelamiento permitido:** Ancho mínimo de parcela 12 mts. /Superf. mínima: 400 m2

**Infraestructura exigible para el parcelamiento:** Calle abierta y consolidada, agua corriente y red cloacal, energía eléctrica, alumbrado público y desagües pluviales superficiales.

En todos los nuevos parcelamientos se exigirán las cesiones de EVLP y REC establecidos por los arts. 56 y 57 del DL 8912.

En consideración a la actual estructura parcelaria, a propuesta de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y con la homologación del HCD, se podrá agrupar y unificar las cesiones requeridas para generar una mejor distribución de áreas destinadas a espacios verdes y equipamiento comunitario, (ver Capítulo VI : Programa de Generación y Manejo de Espacios Verdes)

**Retiros mínimos:**

**De frente:** no se exigirán retiros de frente

**Laterales:** no se exigirán retiros laterales y se permitirán apoyos en el eje divisorio de predios y/o con retiros iguales o mayores a 3,00 mts.

**De fondo:** hasta un nivel de +3,50 mts. desde la cota relevada de cordón no se exigirá retiro de fondo. Por sobre esa cota se exigirá un retiro de fondo de 5 mts como mínimo. En las parcelas de esquina no se exigirá un retiro de fondo.

**Altura máxima:** las construcciones no podrán superar los tres niveles (Planta baja + 2 niveles) ni los 9 mts. de altura medidos desde la cota relevada de cordón. En cubiertas inclinadas el promedio de la mínima y máxima altura del techo no deberá superar los 9 mts.

**Dimensiones de patios:** no se admitirán patios con lados menores a 3,00 mts.

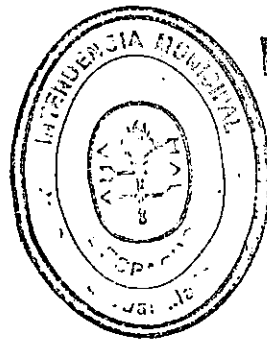
2571

Corresponde al Expediente N° 4046-53/15

FOLIO 243



Municipalidad de General Juan Madariaga  
Honorable Concejo Deliberante  
\*Argentino Luna 1941 - 2011  
Así como recordando los Gauchos de Madariaga\*



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho

**Disposiciones especiales:** A los efectos del cómputo de la densidad proyectada, cada local de comercio u oficina se considerará a razón de un habitante cada 50 m2 (se excluirán las áreas de depósito y estacionamiento).

**Estacionamiento:** deben preverse módulos de estacionamiento vehicular en proporción de 1 cada 4 habitantes como mínimo (éstos módulos tendrán 14 m2 de superficie mínima).

Para aquellas parcelas que no superen los 300 m2 de superficie, será de aplicación un F.O.S.=0,6, sin obligación retiros de frente y laterales.

**Premios:** Serán de aplicación los premios que se establecen el art. 47 del DL 8912

**2.2.6 Zona Residencial Mixta ( Z .Res M)**

**Delimitación por calles:** Rivadavia, Maistegui, Mitre, El Tala, Av. Buenos Aires y su continuación hacia el sur hasta cortar Rivadavia.

**Delimitación catastral:**  
Las pertenecientes a la Circunscripción I, Sección A:

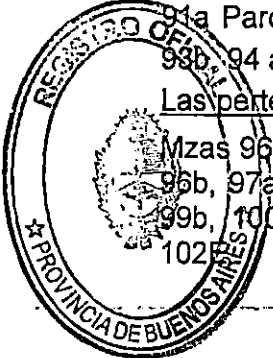
Mzas 92, 79 Parcelas 5d, 6 a 19, 1c, Mza 53, 66 Parcelas 1 a 7, 8a, 8b, 11c, 12a, 13, 14

Las pertenecientes a la Circunscripción I, Sección B:

Mz 83 Parcelas 1 a 9ª, 11b a 17, Mz 84 Parcelas 1 a 9, 20 a 29, Mz 85 Parcelas 1 a 5, 14 b a 19, Mz 86 de la parcela 1 a 5, Mzas 71a, 71b, 72a, 72b, 73, 74 a, 74b, 78a, 78b Parcelas 1 a 17a, 27 a 33, 79a , 79b Parcelas 1 a 10A, 10D, 16C, 16D, 17, 18 , Mz 80a, 80b Parcelas 1, 2, 3a Uf 18 , 5 a 12, 23 a 28, Mz 81a, 81b parcelas 11, 12a, 14c, 17d, 18, 19a, 19b, 20, Mz 82a, 82 b parcela 1, 4h, 5a, 5b, 5c, 5d, 6f, 7, Mz 91a Parcelas 8 a 25, Mz 91b, 92a Parcelas 9 a 26, 92b, 93a Parcelas 9b a 22-1b, Mz 93b, 94 a Parcelas 6 a 15, Mz 94b, Mz 95a Parcelas 7 a 17, Mz 95b.

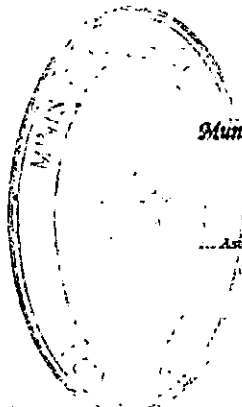
Las pertenecientes a la Circunscripción I, Sección C:

Mzas 96a Parcelas 3d, 3e, 4a, 4b, 4c, 4d, 4e, 4f, 5a, 5b, 5c, 5g, 5h, 5e, 5f, 6, 7, 8ª, Mzas 96b, 97a Parcelas 11 a 24, 97b, 98a Parcelas 11 a 24, 98b, 99a Parcelas 11 a 20-1b, 99b, 100ª, Parcelas 1e, 2a, 18, 100b, 101a y 101b, Mzas 102A, 102B, 102C, 102D, 102E

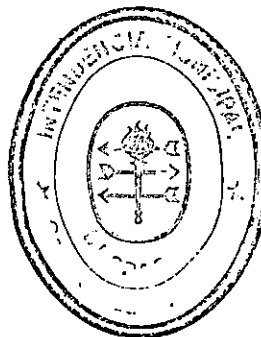


an

2571



Municipalidad de General Juan Madariaga  
Honorable Concejo Deliberante  
"Argentino Lun a 1941 - 2011  
... Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho

**Sub-zona Residencial Mixta (SZRes M)** Delimitación por calles: Rivadavia, desde Maistegui hasta Av. Buenos Aires, luego Avenida buenos Aires hasta El Tala, El tala hasta Mitre, Mitre hasta Maistegui, Maistegui hasta Rivadavia.

**Sub-zona Residencial Mixta (SZRes M)** Delimitación por calles: Rivadavia, desde Maistegui hasta Av. Buenos Aires, luego Avenida buenos Aires hasta El Tala, El tala hasta Mitre, Mitre hasta Maistegui, Maistegui hasta Rivadavia.

**Admite los siguientes usos:** residencial de baja densidad (unifamiliar o multifamiliar hasta 150 hab. /ha.), comercio diario u ocasional según cuadro de usos, educacional y de atención primaria de salud.

**Tipología:** edificio de baja altura

**Indicadores:** F.O.S. = 0,40

F.O.T. = 0,60

**Densidad** = 150 hab. /Ha

**Parcelamiento permitido:** Ancho mínimo de parcela 12 mts. /Superf. mínima: 400 m2

**Infraestructura exigible para el parcelamiento:** Calle abierta y consolidada, agua corriente y red cloacal, energía eléctrica, alumbrado público y desagües pluviales superficiales.

En todos los nuevos parcelamientos se exigirán las cesiones de EVLP y REC establecidos por los arts. 56 y 57 del DL 8912.

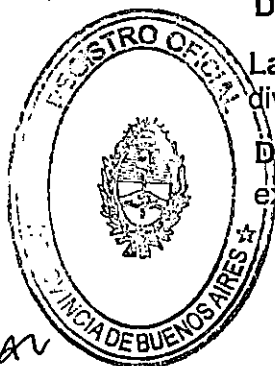
En consideración a la actual estructura parcelaria, a propuesta de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos y con la homologación del HCD, se podrá agrupar y unificar las cesiones requeridas para generar una mejor distribución de áreas destinadas a espacios verdes y equipamiento comunitario, (ver Capítulo VI : Programa de Generación y Manejo de Espacios Verdes)

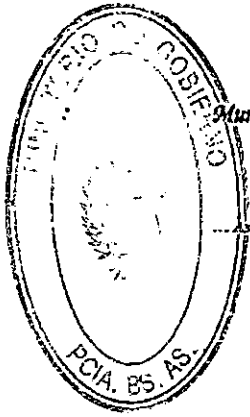
**Retiros mínimos:**

**De frente:** no se exigirán retiros de frente

**Laterales:** no se exigirán retiros laterales y se permitirán apoyos en el eje divisorio de predios y/o con retiros iguales o mayores a 3,00 mts.

**De fondo:** Hasta +3,50 mts. en relación a la cota relevada de cordón, no se exigirá retiro de fondo. Por sobre ésa cota se exigirá un retiro de fondo del 15%

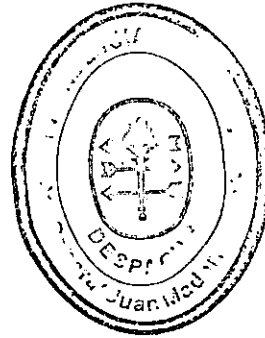
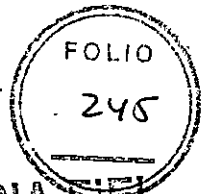




Municipalidad de General Juan Madariaga  
 Honorable Concejo Deliberante  
 "Argentino Luna 1941 - 2011"  
 "Somos recordando los Gaceros de Madariaga"

2571

Corresponde al Expediente N° 4046-53/15



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
 Jefa Dpto. Despacho

de la profundidad promedio con 6 mts. como mínimo. En las parcelas de esquina no se exigirá un retiro de fondo.

**Altura máxima:** las construcciones no podrán superar los tres niveles (Planta baja + 2 niveles) ni los 9 mts. de altura medidos desde la cota relevada de cordón.

En cubiertas inclinadas el promedio de la mínima y máxima altura del techo no deberá superar los 9 mts,

**Dimensiones de patios:** no se admitirán patios con lados menores a 3,00 mts. ni superficies inferiores a los 10 m2

**Disposiciones especiales:** A los efectos del cómputo de la densidad proyectada, cada local de comercio u oficina se considerará a razón de un habitante cada 50 m2 (se excluirán las áreas de depósito).

**Estacionamiento:** deben preverse módulos de estacionamiento vehicular en proporción de 1 cada 4 habitantes como mínimo (éstos módulos tendrán 14 m2 de superficie mínima).

Para aquellas parcelas que no superen los 300 m2 de superficie, será de aplicación un F.O.S.= 0,6, sin obligación de retiros de frente y laterales.

**Premios:** Serán de aplicación los premios que se establecen el art. 47 del DL 8912

### 2.2.7 Sub-zona Calle 25 ( SZU25)

**Delimitación por calles:** ambos frentes de la calle 25, desde la Av. Buenos Aires hasta la calle 16

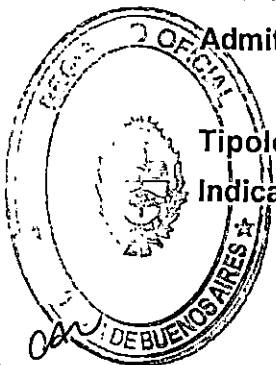
**Delimitación Catastral:** Mzas 51 Parcelas 5A, 4A, 4D, 4B, 4C, 4E, 5B, 5C, 5D, 6 – MZ 39 Parcela 2 - 27 Parcelas 2 y 3,- 15 Parcelas 3B,3C,2G,2D,2H - 52 A Parcelas 1 a 7 - 52 B Parcelas 1 a 7 – 40 Parcela 1 A – 28 Parcela 1- 16 Fracción I.

**Admite los siguientes usos:** residencial unifamiliar exclusivo.

**Tipología:** edificio de baja altura

**Indicadores:** F.O.S. = 0,40

F.O.T. = 0.70



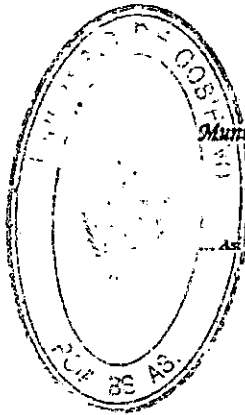
2571

Corresponde a:

Expediente N° 4046-53/15

FOLIO

246

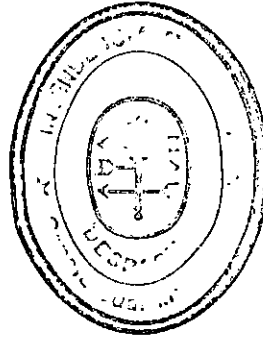


Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

"Argentino Luna 1941 - 2011"

"Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho

Densidad = 150 habitantes/ha.

Parcelamiento permitido: Ancho mínimo de parcela 20 mts. /Superf mínima: 600 m2

Infraestructura exigible para el parcelamiento: Calle abierta y consolidada con pavimento, agua corriente, red cloacal, energía eléctrica, alumbrado público y desagües pluviales superficiales.

En todos los nuevos parcelamientos se exigirán las cesiones de EVLP y REC establecidos por los arts. 56 y 57 del DL 8912.

En consideración a la actual estructura parcelaria la Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá agrupar y unificar las cesiones requeridas para generar una mejor distribución de áreas destinadas a espacios verdes y equipamiento comunitario, (ver Capitulo VI : Programa de Generación y Manejo de Espacios Verdes)

Retiros mínimos:

De frente: se exigirán un retiro de frente de 5,00 mts.

Laterales: se permitirán apoyos en el eje divisorio de predios y retiros iguales o mayores a 3,00 mts.

De fondo: hasta un nivel de +3,50 mts. en relación a la cota relevada de cordón no se exigirá retiro de fondo. Por sobre esa cota se exigirá un retiro de fondo de 5 mts.

En las parcelas de esquina se exigirá un retiro de fondo igual o mayor al patio mínimo.

Altura máxima: las construcciones no podrán superar los tres niveles (Planta baja + 2 niveles) ni los 9 mts. de altura, en relación a la cota relevada de cordón

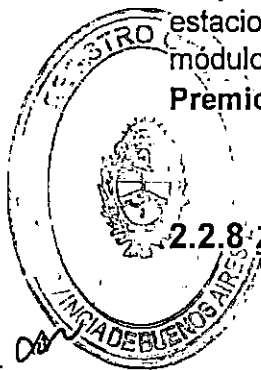
En caso de cubiertas inclinadas, el promedio del punto más bajo y el más alto no deberá superar los 9 mts...

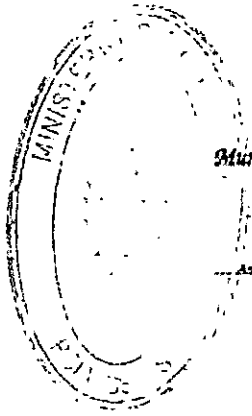
Dimensiones de patios: no se admitirán patios con lados menores a 3,00 mts.

Disposiciones especiales: Estacionamiento: deben preverse módulos de estacionamiento vehicular en proporción de 1 cada 4 habitantes como mínimo (estos módulos tendrán 14 m2 de superficie mínima neta).

Premios: **No serán de aplicación los premios que se establecen el art. 47 del DL 8912**

**2.2.8 Zona Carlos Pellegrini (ZCP)**



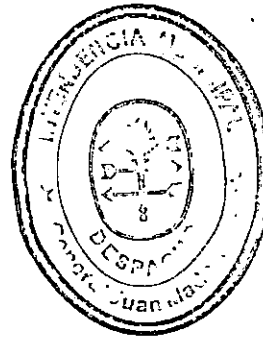


2571

Corresponde al Expediente N° 4046-53/15

FOLIO 247

Municipalidad de General Juan Madariaga  
Honorable Concejo Deliberante  
"Argentino Luna 1941 - 2011"  
"Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho

Esta zona tiene restricciones específicas, para configurar un acceso a la ciudad de GJM de acuerdo a las previsiones de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

Esta zona esta identificada como un sector a recuperar. Conforma parcialmente uno de los nuevos sistemas de acceso a la ciudad, y requiere de un proyecto urbano, vial y de puesta en valor que incluya equipamientos urbanos, señalizaciones, iluminación y forestación urbana.

Se deberá considerar especialmente:

- a) La continuidad de las calles colectoras.
- b) La inclusión de espacios de uso público como "corredores verdes", estaciones de paseo o circuitos aeróbicos.
- c) La posibilidad de generar EVLP ( espacios verdes libres públicos) destina- dos a las poblaciones de las áreas extraurbanas ( B. Kennedy, Los Pinos y otros)

**Delimitación por calles:** Calle 3, calle 18, cruce Av. Pellegrini, abarcando todas la parcelas frentistas a dicha arteria de ambas manos entre calle 18 y la Avenida Buenos Aires y las parcelas frentistas de ambas manos de la Av. Presidente Arturo U. Illia., desde la Av. Pellegrini hasta la calle 107.

**Delimitación Catastral:**

Las pertenecientes a la Circunscripción I, Sección B:

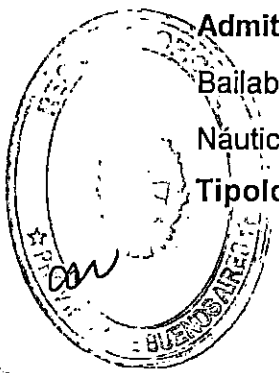
Mzas 57g, 57h, 57k, 45, 33 Parcela 4, 33b, 21 Parcela 4, 21c, 9f,

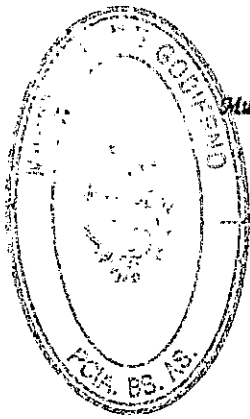
Las pertenecientes a la Circunscripción II, Sección A:

Chacra 47 b Parcelas 1, 2, 24a, 24b, 24c, 24d; Chacra 47 c Parcelas 1a, 1b, 2; Chacra 47ca Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 26; Chacra 47da Parcelas 1, 2, 7, 8, 9, 10; Chacra 47f Parcelas 1 a 19; Chacra 47j Parcelas 1 a 4; Chacra 47db Parcelas 1, 8, 9, 10, 11, 12; Chacra 47ea Parcelas 1a, 1b, 9 a 15a, 15b, 15c; Chacra 47gb Parcelas 4 a 8.

**Admite los siguientes usos:** Según cuadro de usos / Gastronomía / Establecimiento Bailable / Depósito / Servicios Turísticos y del automotor /Estación de Servicio / Vivero / Náutica y Camping / Productos artesanales.

**Tipología:**

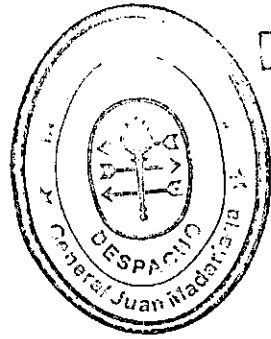




Municipalidad de General Juan Madariaga  
 Honorable Concejo Deliberante  
 "Argentina Ley n.º 1941 - 2011  
 Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"

Corresponde al Expediente N.º 4046-53/15  
 2571

FOLIO  
 248



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
 Jefa Dpto. Despacho

Indicadores: F.O.S.: 0.50  
 F.O.T.: 0.60

Densidad: 110 habitantes/ ha.

Parcelamiento Permitido: Ancho mínimo: 20 mts. Superficie Mínima: 600 m2

En caso de someter a subdivisión macizos preexistentes, se deberán ceder las superficies necesarias para la conformación de la calle colectora de acceso.

**Infraestructura exigible:** Calle abierta y consolidada, energía eléctrica, red de agua corriente, red cloacal, alumbrado público y desagües pluviales de superficie.

**Retiros mínimos:**

**De frente:** se exigirá un retiro de 5,00 mts.

**Laterales:** no se exigirán retiros laterales y se permitirán apoyos en el eje divisorio de predios, y retiros iguales o mayores a 3,00 mts.

**De Fondo:** se exigirá un retiro igual o mayor a 1/6 de la profundidad del lote.

**Altura máxima:** las construcciones no podrán superar los 9 mts. de altura, en relación a la cota relevada de cordón.

En caso de cubiertas inclinadas, el promedio del punto más bajo y el más alto no deberá superar los 8 mts. y su frente no podrá superar los 6 mts.

**Disposiciones especiales:** El planteo edilicio deberá ajustarse a las previsiones de la Secretaria de Obras y Servicios Públicos para la remodelación y Puesta en valor del acceso sobre la Calle Carlos Pellegrini (accesos vehiculares, estacionamientos, etc.)

**Estacionamiento:** deben preverse módulos de estacionamiento vehicular en proporción de 1 cada 4 habitantes como mínimo (éstos módulos tendrán 14 m2 de superficie mínima), no permitiéndose el retiro de frente para estacionamiento.

En los proyectos de establecimientos bailables, u otros usos que admitan la actividad bailable, la superficie de estacionamiento no será menor al 30% de la superficie total de la parcela.

**Premios:** Serán de aplicación los premios que se establecen el art. 47 del DL 8912

**2.2.9 Zonas para Ensanche Urbano (ZEE - ZEN - ZEO)**





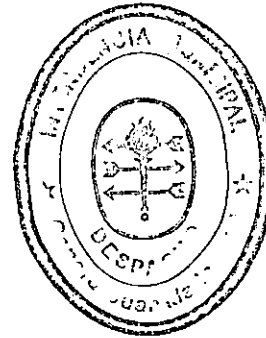
2571

Corresponde al Expediente Nº 4046-53/15

FOLIO 289



Municipalidad de General Juan Madariaga  
Honorable Concejo Deliberante  
"Argentino Luna 1941 - 2011"  
"Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho

Las mismas se componen de: Zona de Ensanche Este ZEE, Zona de Ensanche Norte ZEN y Zona de Ensanche Oeste ZEO. En estas zonas ya existen parcialmente las infraestructuras requeridas, calle abierta y consolidada, distribución de energía eléctrica y alumbrado, y se prevé prioritariamente la ampliación de las redes de distribución de agua corriente y servicio cloacal, contado ya con proyecto y convenio firmado para su ejecución, de modo de una vez ejecutadas "...en la instancia que se materialice el uso adoptarán inmediatamente la afectación a la zona propuesta, con sus respectivos indicadores, sin necesidad de que medie una normativa modificatoria ...".

A tal efecto, se establece una normativa aplicable ACTUAL, y una POTENCIAL, la que será aplicable una vez completada la dotación de las infraestructuras de agua corriente y cloacas actualmente en proyecto.

**Delimitación:**

**Zona de Ensanche Este (ZEE)** (Sector norte) Delimitada por la calle 49 y 12, calle 16, calle 45, calle 12, calle 43, calle 16, calle 27, calle 4, calle 31 calle 8, calle 45 y calle 12. (Sector sur) Terrenos frentistas a la calle 23 entre 8 y 16, calle 16, calle 5, calle 4, calle 7, calle 6, calle 9, calle 4, calle 13, y calle 8 hasta calle 23.

**Delimitación Catastral:** Circ.: I; Secc.: B; Mz/Qta/Ch/Frac.: 10, 11a, 11b; 12, 13, 14, 15, Parc. 1a, 4b y 4a, 16, Fracc. II, 17, 18, 19, 19a, 19b, 20, 23, 24, 25, 26, 27 Parc. 1, 28 Parc. 2, Qtas. 29, 30, 31 Parc.: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8, Qtas 31c, 31d, 32, 32a, 32d, 38 Parc. 3, Qtas 39 Parc. 1, 43, 44 Parc.: 1b y 2.

**Zona de Ensanche Norte (ZEN)** Delimitada por la Av. Buenos Aires, prolongación de la calle Viejo Vizcacha, Lynch, Av. Caseros, Sarmiento, Pampa hasta Arias hacia el norte hasta Córdoba hasta cortar la Av. Buenos Aires.

**Delimitación Catastral:** Circ.: I; Secc.: B; Mz/Qta/Ch/Frac.: 68a, 68b, 68c, 68, 75; Circ.: II; Secc.: A; Mz/Qta/Ch/Frac.: 64, Parc: 1a y 2, Cha. 65, Frac I, Parc. 4 a 9, 65, Mz 65f, Cha 65 Fracc II, Parc. 1a, che 65, parc. 2, 3a, 3b, 3c, 3e, 3f, 3g, 3h y 3i.

**Zona de Ensanche Oeste (ZEO)** Delimitada por la calle Suiza, Canadá, Macedo, Alemania, Perú, Canadá, El Salvador Chile, Estados Unidos, Cuba, Colombia, Reo. Dominicana, Perú y Panamá hasta cortar Suiza. Suiza, Cruzando el FFCC por Rivadavia, Japón y su proyección, Yugoslavia y Nicaragua hasta cortar Suiza.

**Delimitación Catastral:** Circ.: I; Secc.: B; Mz/Qta/Ch/Frac 90; Circ.: II; Secc.: A; Mz/Qta/Ch/Frac.: 68a; 68b ; 68c; 68d; 68e; 68f; 68g; 68h; 68i y 68, 68m, 68n, 68r, 68s,





Corresponde a:  
Expediente Nº 4096-53/15

FOLIO

250

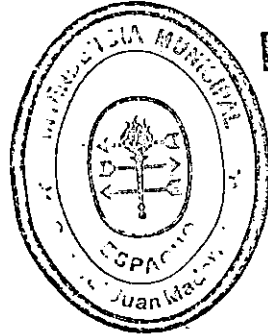
2571

Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

Argentino Lun 1941 - 2011

Así somos recordando los Gauchos de Madariaga



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho

68t; Circ.: I; Secc.: C; Mz/Qta/Ch/Frac.: 103, Parc 1; 110; 115; 117; 122; 123; 124; 125; 132; 133; 134; 135; 142a, 142b; 143; 145; 146; 148; 151; 152; 154; 155; 156; 157; 158a; 158b; 158c; 158d; 159a; 159b; 159c; 160; 160a; 160c; 161; 165; 166; 166 frac. 1 y 2; 175; 176; Circ I, Secc. A, Mz 93, Parc. 1, 2, 3, 4a, 5a, 5b y 7

En todos los casos, estas zonas poseen los siguientes indicadores urbanísticos:

Admite los siguientes usos: **ACTUAL:** Residencial Unifamiliar

**POTENCIAL:** Residencial de baja densidad (unifamiliar o multifamiliar hasta 150 hab./ha.) comercio diario u ocasional, educacional y atención primaria de salud.

**Tipología:** edificio de altura baja

**Indicadores:** F.O.S. = **ACTUAL** 0,30

**POTENCIAL** 0,40

F.O.T. = **ACTUAL** 0,30

**POTENCIAL** 0,60

**Densidad = ACTUAL** 50 hab/Ha

**POTENCIAL** 150 hab/ha.

**Parcelamiento permitido: ACTUAL:** Ancho mínimo de parcela 24 mts.

Superficie Mínima: 800,00 m2

**POTENCIAL:** Ancho mínimo de parcela 12 mts.

Superficie Mínima: 400 m2

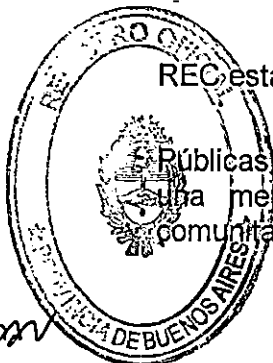
**Infraestructura exigible para el parcelamiento:**

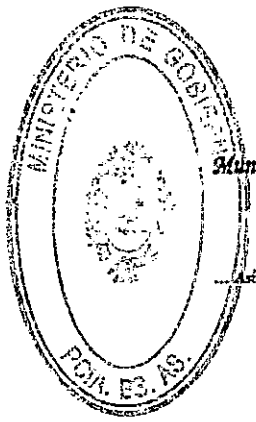
**ACTUAL:** Calle abierta y consolidada, energía eléctrica y alumbrado público.

**POTENCIAL:** Agua corriente y red cloacal.

En todos los nuevos parcelamientos se exigirán las cesiones de EVLP y REC establecidos por los Arts. 56º y 57º del DL 8912.

En consideración a la actual estructura parcelaria la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento podrá agrupar y unificar las cesiones requeridas para generar una mejor distribución de áreas destinadas a espacios verdes y equipamiento comunitario. (Ver Capítulo VI: Programa de Generación y Manejo de Espacios Verdes).



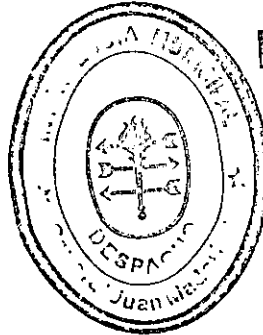


Municipalidad de General Juan Madariaga  
Honorable Concejo Deliberante  
"Argentino Lun. 1941 - 2011"  
"Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"

2571

Corresponde a Expediente Nº 4046-53/LS

FOLIO  
251



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho

**Retiros mínimos:**

**De frente:** 3 mts.

**Laterales:** Se permitirán apoyos en eje divisorio de predios y retiros iguales o mayores a 3,00 m.

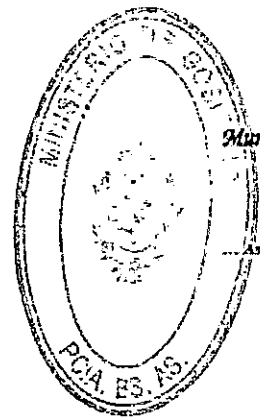
**De fondo:** Hasta un nivel de +3,50 mts. en relación a la cota relevada de cordón no se exigirá retiro de fondo. Por sobre esa cota se exigirá un retiro de 5 mts. En las parcelas de esquina no será exigible.

**Altura máxima:** las construcciones no podrán superar los tres niveles (Planta baja + 2 niveles) ni los 9 mts. de altura medidos desde la cota relevada de cordón. En cubiertas inclinadas su arranque no deberá superar la altura máxima.

**Dimensiones de patios:** no se admitirán patios con lados menores a 5,00 mts.

**Disposiciones especiales:** Estacionamiento: deberá preverse la existencia de un módulo para estacionamiento por vivienda, dentro de la parcela, que puede ser descubierto.





Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

"Argentino Lanza 1941 - 2011"

"Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"

Corresponde al Expediente N° 4046-83/15  
2571

FOLIO  
252



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho

### CAPITULO III

## Distritos de Urbanización Especial (DUES)

### 3.1: Criterio General:

Durante los últimos 25 años en el área urbana y complementaria de General Juan Madariaga, se han materializado distintas operatorias de vivienda de interés social con la intervención del estado municipal, provincial y nacional, quedando perfeccionar en algunos casos, instrumentos normativos que permitan concluir el proceso de titularización.

Se incluye, un listado completo y ordenado cronológicamente de los distritos existentes y en ejecución, que a partir de la convalidación de la presente, facilite ese proceso.

### 3.2 Urbanizaciones especiales

#### 3.2.0 Distritos de Urbanización especial Tuyú, Arquitectura (UEO') e Islas Malvinas y Banco. Provincia (UEO")

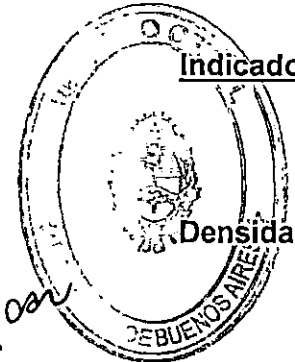
**Delimitación por calles:** (UEO') calle Saavedra, Av. Tuyu, parcelas frentistas a la calle Arias entre Av. Tuyu y Zubiaurre, calle Zubiaurre, calle 20 de Noviembre y calle Echegaray , (UEO") Av. Catamarca, calle 49, parcelas frentista a la calle 2 entre calles 47 y 49, calle 2 y calle 45.

**Designación Catastral:** Circ. I Sección A Mza 10, Parcela 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12- Circ. I Sección B quinta 46, Parcela 1 a - Circ. I Sección B quinta 46, Parc. 1 c 1 d, 1 e, 1 f, 1 g, 1 h, 1 k, 3 a, 3 b, 3 c - Circ. I Sección A Mza 11 a y Circ. I Sección A Mza 3, Parcela 8 a - 8 - 9 a -10 a-10 b- 11 a- 11b.

**Indicadores:** F.O.S.: 0,60

F.O.T.: 0,60

Densidad: 150hab/Ha.



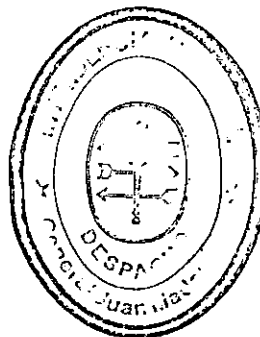


2571

Corresponde al Expediente N° 4046-53/15



Municipalidad de General Juan Madariaga  
Honorable Concejo Deliberante  
"Argentino Luna 1941 - 2011"  
"Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho

Altura máxima: Planta baja.

Parcelamiento: Ancho mínimo de frente 12 mts/ superficie mínima 400 m2 o todo el Conjunto habitacional afectado al Régimen de propiedad horizontal.

**3.2.1 Distrito de Urbanización especial U1 (DUE 1)**

Delimitación por calles: calle Dr. Sabin, Martínez Ituño, Mitre y Zoppi.

Designación catastral: Circ. I; Secc. A; Qta. 51, parcela 1a.

Indicadores p/ Vivienda: F.O.S.: 0,50

F.O.T.: 1,50

Indicadores p/ Educación: F.O.S.: 0,60

F.O.T.: 2,40

Densidad: 800 hab/Ha.

Altura máxima 21 mts

Parcelamiento: De acuerdo a las especificaciones de la ley para proyectos Integrales

Ancho 20 mts.

Sup. mínima 600 m2) o todo el conjunto afectado al Régimen de

Propiedad Horizontal

Disposiciones especiales: Uso residencial. No se permitirá modificación de la parcela 1b.

**3.2.2 Distrito de Urbanización especial U2 (DUE 2)**

Delimitación por calles: calles Brasil, Chile, Cuba y Suiza.

Designación catastral: Circ. I Secc. C, Quinta 110 m. 110b.

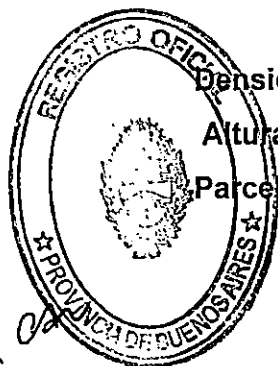
Indicadores: F.O.S.: 0,40

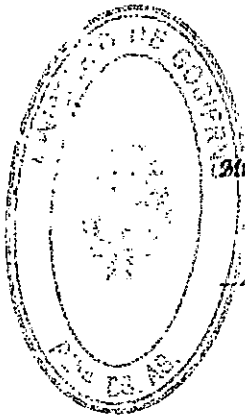
F.O.T.: 0,80

Densidad: 150 hab/ha.

Altura máxima Planta Baja y un piso.

Parcelamiento: ancho mínimo: 10 mts/ sup. mínima 200 m2

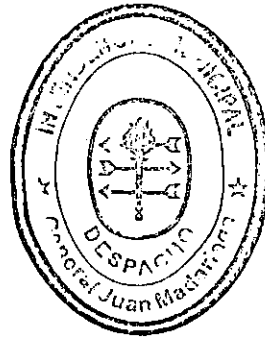




Municipalidad de General Juan Madariaga  
 Honorable Concejo Deliberante  
 "Argentino LXXI 1941 - 2011"  
 "Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"

2571

Corresponde al Expediente N° 4046-S3/45



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
 Jefa Dpto. Despacho

**3.2.3 Distrito de Urbanización especial U3 (DUE 3)**

Delimitación por calles: calles 13,15, 4 y 8.

Designación catastral: Circ. I; Secc. B, Quinta 42; parcela 2.

Indicadores: F.O.S.: 0,25

F.O.T.: 0,50

Densidad: 150hab/ha.

Altura máxima Planta baja y un piso.

Parcelamiento: Ancho mínimo: 12 mts/

Sup. mínima 200 m2 o todo el conjunto habitacional afectado al Régimen de Propiedad Horizontal.

**3.2.4 Distrito de Urbanización especial U4 (DUE 4)**

Delimitación por calles: calles Costa Rica, Estados Unidos, México y Panamá.

Designación catastral: Circ. I; Sección C; Quinta 147, Parcela 1

Indicadores: F.O.S.: 0,25

F.O.T.: 0,50

Densidad: 150hab/ha.

Altura máxima Planta baja y un piso.

Parcelamiento: Ancho mínimo: 12 mts

Sup. mínima 200 m2 o todo el conjunto habitacional afectado al Régimen de Propiedad Horizontal.

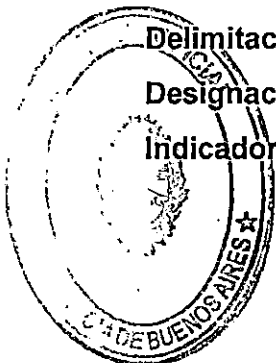
**3.2.5 Distrito de Urbanización especial U5 (DUE 5)**

Delimitación por calles: calles 4, 23, 8 y 21.

Designación catastral: Circ. I; Sección B; quinta 40, Parcela 2

Indicadores: F.O.S.: 0,40

F.O.T.: 0,80





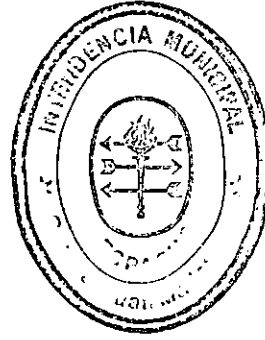
Municipalidad de General Juan Madariaga 2571

Honorable Concejo Deliberante

"Argentino Luz a 1941 - 2011

...Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"

Corresponde a:  
Expediente Nº 4046-53/15



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho

Densidad: 150hab/ha.

Altura máxima Planta baja y un piso.

Parcelamiento: De acuerdo a las especificaciones de la ley para proyectos Integrales

Ancho mínimo: 12 mts.

Sup. mínima 300 m2) o todo el conjunto afectado al Régimen de

Propiedad Horizontal.

**3.2.6 Distrito de Urbanización especial UE6 (DUE 6)**

Delimitación por calles: calles 17,15, 8 y 4

Designación catastral: Circ. I Sección B quinta 42, Parcela 1

Indicadores: F.O.S.: 0,60

F.O.T.: 0,80

Densidad: 150hab/ha.

Altura máxima Planta baja y un piso.

Parcelamiento: Ancho mínimo : 10 mts/

Sup. mínima 250 m2 .

**3.2.7 Distrito de Urbanización especial UE7 (DUE 7)**

Delimitación por calles: calles 6, 8, 21 y 17

Designación catastral: Circ. I Sección B quinta 41b, 41e, 41f y 41g

Indicadores: F.O.S.: 0,40

F.O.T.: 0,80

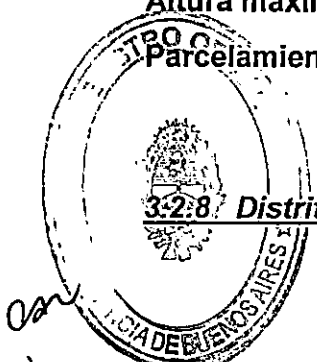
Densidad: 150hab/ha.

Altura máxima Planta baja y un piso.

Parcelamiento: Ancho mínimo : 12 mts

Sup. mínima 300 m2 .

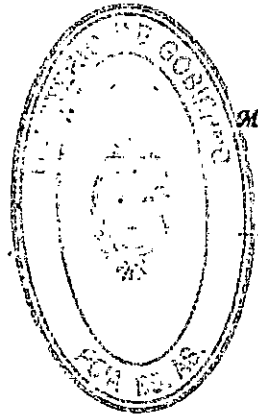
**3.2.8 Distrito de Urbanización especial UE8 (DUE 8)**





2571

Corresponde al Expediente Nº 4046-53/157

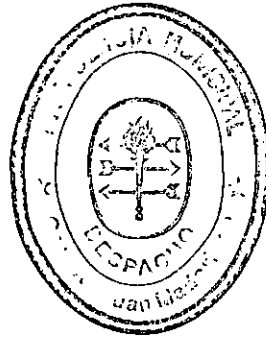


Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

"Argentino Lun a 1941 - 2011

"Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho

Delimitación por calles: calles 9, 7, 4, 6

Designación catastral: Circ. I; Sección B; Quinta 44, Parcela 1 a

Indicadores: F.O.S.: 0,50

F.O.T.: 0,50

Densidad: 1 viv/parc.

Parcelamiento: ancho mínimo: 10 mts/ sup. mínima 250 m2 .

**3.2.9 Distrito de Urbanización especial 26 viviendas (DUE 9)**

Delimitación por calles: calles 25, 23, 8, y 6 bis

Designación catastral: Circ. I Sección B Qta 40 parcela 1b

Indicadores: F.O.S.: 0,50

F.O.T.: 0,50

Densidad: 150hab/ha.

Altura máxima Planta baja y un piso.

Parcelamiento: ancho mínimo: 10 mts/ sup. mínima 250 m2 .

**3.2.10 Distrito de Urbanización especial UE10 (DUE 10)**

Delimitación por calles: calles 45, 41, 2 y 4

Designación catastral Circ. I Sección B Qta 47 b y 47 d

Indicadores: F.O.S.: 0,60

F.O.T.: 0,80

Densidad: 150 hab/ha.

Parcelamiento: ancho mínimo: 10 mts/ sup. mínima 250 m2 .

**3.2.11 Distrito de Urbanización especial UE11 (DUE 11)**

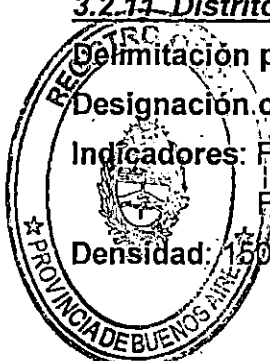
Delimitación por calles: calles 49, 45, 8 y 12

Designación catastral: Circ. I Sección B Qta 22, Parcela 1 y 2

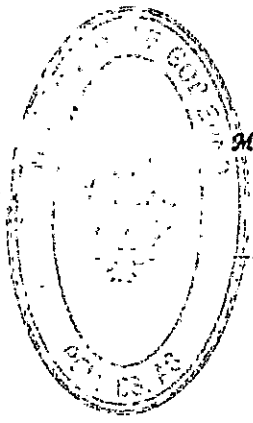
Indicadores: F.O.S.: 0,60

F.O.T.: 0,80

Densidad: 150 hab/ha Altura máxima Planta baja y un piso.



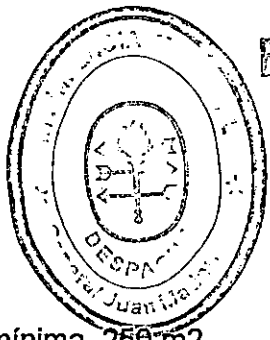
022



Municipalidad de General Juan Madariaga  
 Honorable Concejo Deliberante  
 "Argentino Lun a 1941 - 2011"  
 Así somos recordando Los Gauchos de Madariaga"

Corresponde al Expediente Nº 4046-53/15

2571



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
 Jefa Dpto. Despacho

Parcelamiento: ancho mínimo : 10 mts/ sup. mínima 250 m2.

**3.2.12 Distrito de Urbanización especial UE12 (DUE 12)**

Delimitación por calles: calles Colón, Av. Catamarca, Av Buenos Aires y Fray Justo Santa María de Oro

Designación catastral: Circ. I Sección B quinta 58 a, Parcela 1 a

Indicadores: F.O.S.: 0,50  
 F.O.T.: 0,50

Densidad: 130 hab. /ha.

Parcelamiento: ancho mínimo: 10 mts/ sup. mínima 250 m2.

**3.2.13 Distrito de Urbanización especial 13 (DUE 13)**

Delimitación por calles: calles Estados Unidos, 20 De Junio, El Salvador y Chile

Designación catastral: Circ. I Sección C Quinta 108

Indicadores: F.O.S.: 0,60  
 F.O.T.: 0,80

Densidad: 150hab/ha.

Altura máxima Planta baja y un piso.

Parcelamiento: ancho mínimo: 10 mts/ sup. mínima 250 m2 .

**3.2.14 Distrito de Urbanización especial UE 14 (DUE 14)**

Delimitación por calles: calles Brasil, Nicaragua y Macedo

Designación catastral: Circ. I Sección C Quinta 118, parcela 7

Indicadores: F.O.S.: 0,50  
 F.O.T.: 0,50

Densidad: 130 hab/Ha o 1 vivienda por parcela.

Altura máxima: Planta baja y un piso {o hasta 9 mts

Parcelamiento: ancho mínimo: 12 mts  
 Sup. mínima 300 m2 .

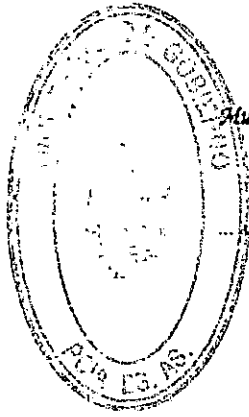


*oan*



2571

Corresponde al Expediente N° 4046-53/15

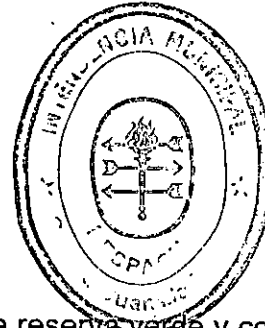


Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

"Argentino Libre 1941 - 2011"

...somos recordando los Gauchos de Madariaga"



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Depto. Despacho

**Disposiciones particulares:** el espacio de reserva verde y comunitaria, por razones de espacio y funcionalidad podrá ubicarse en la Circ.: I; Secc.: A; Mz.: 103; Parc. 1 y/o 2.

**3.2.15 Distrito de Urbanización especial UE 15 (DUE 15)**

**Delimitación por calles:** calles 12, 16, 45 y 43

**Designación catastral:** Circ. I Sección B Quinta 11, parcela 1 a

**Indicadores:** F.O.S.: 0,50

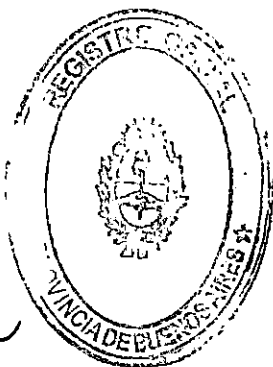
F.O.T.: 0,50

**Densidad:** 1 viv/ha.

**Altura máxima:** Planta baja y un piso.

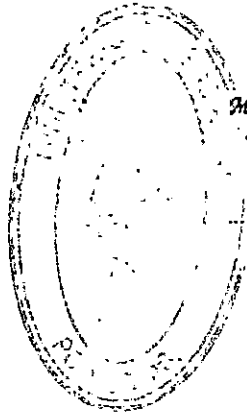
**Parcelamiento:** ancho mínimo: 10 mts/ sup. mínima 250 m2 .

**3.3 Usos de las DUEs:** en todos los casos, se admitirá una vivienda por parcela o el uso multifamiliar cuando resulten de un proyecto integral a subdividir por el régimen de Propiedad Horizontal. En viviendas regularizadas dominiamente, se admitirá el uso de comercio diario para satisfacer las necesidades del conjunto y sus inmediaciones, debiendo el sector afectado a comercio, cumplir los requerimientos aplicables en la normativa vigente.





Corresponde al Expediente N° 4076-53/15



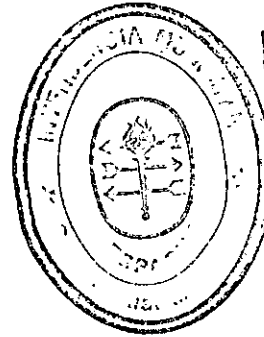
Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

Argentino Luna 1941 - 2011

Así somos recordando los Gauchos de Madariaga

2571



ES COPIA FIEL

NATALIA BEL  
Jefa Dpto. Despacho

Capítulo IV

## Áreas Complementarias

### 4.1 Criterio General:

Los sectores establecidos como Áreas Complementarias, son los originalmente delimitados en la Ordenanza N° 15/79, y el criterio de división sigue la misma pretensión de síntesis que en el área urbana: Se plantean tres "anillos" (AExt.1, 2 y 3) con grados decrecientes de densidad y posibilidades de parcelamiento, otro área de destino y vocación limitada exclusivamente a la vivienda unifamiliar (AUE), otra para incluir parcelamientos preexistentes al DL 8912 (AEEs), un área de protección de las rutas N° 56 y 74 (APR), destinadas a servicios y logística y las Áreas de Actividades Específicas (ferias ganaderas, apoyo a servicios, autódromo, cementerio, zona industrial, etc.)

4.2 Delimitación: Son las comprendidas por la Circunscripción I y II (C, A) excluyendo el Área Urbana.

### 4.3 Áreas Complementarias

#### 4.3.1 Extraurbana 1 (AExt.1)

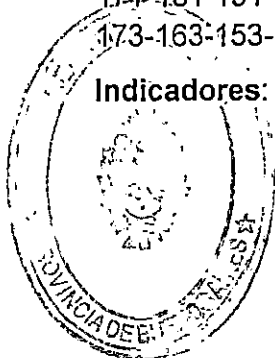
Es el primer sector adyacente al Área urbana, que la circunda hacia el oeste y noroeste, generando una articulación entre el ambiente rural y el urbano, destinada al asentamiento de actividades variadas que incluyen como predominante, la vivienda unifamiliar.

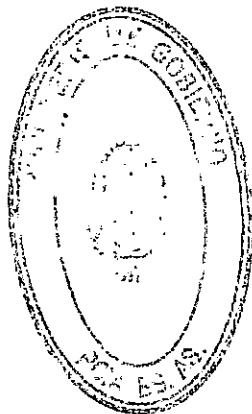
**Delimitación por calles:** 1) El Líbano (camino Interferías), Yugoslavia, Nicaragua, Suiza, Canadá, Macedo, Alemania, Perú, Canadá hasta El Salvador, Salvador, 20 de Junio, Guatemala hasta El Líbano. 2) Avenida Catamarca, hasta prolongación de Avenida Colón, Ruta provincial 56 hasta calle 49, hasta cortar Catamarca.

**Delimitación catastral:** Las Chacras 46, 31 (Parcela 3 parcial), 5 (Parc. 2 b), 19 (parc 2 a, 1), 16 (parc. 1 a, 1 b), 4 (parcelas 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 12b, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22), 20 (parcelas 1, 2, 12, 3, 4, 5, 6) Quintas 109-116-126-136-149-162-172-182-192-171-181-191-170-180-190-169-179-189-168-178-188-167-177-187-186-185-184-183-173-163-153-150-141-137-127

Indicadores: F.O.S.: 0,30

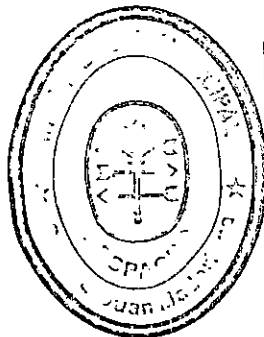
F.O.T.: 0,60





Municipalidad de General Juan Madariaga  
 Honorable Concejo Deliberante  
 "Argentino Lun a 1941 - 2011  
 ... Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"

Corresponde al Expediente N° 4046-53/15  
 2571



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
 Jefa Dpto. Despacho

Densidad: 110 hab. Ha.

Parcelamiento: Ancho mínimo : 20 mts. Superficie mínima: 600 m2.

Infraestructura exigible: Calle abierta, alambrada y consolidada, energía eléctrica y desagües pluviales de superficie, alcantarillas y accesos entubados a parcelas.

Usos: vivienda unifamiliar/ elaboración y venta de productos artesanales/ comercio de provisión diaria.

#### 4.3.2 Área Complementaria I (AC1)

Es el segundo "anillo" hacia el Área Rural, generando una articulación entre éste ambiente y el urbano, destinada al asentamiento de actividades variadas como agrícolas, intensivas, viveros, deportes, turismo rural y vivienda unifamiliar, cada uso con una previsión parcelaria de acuerdo a su desarrollo y explotación.

Delimitación por catastro: Incluye las chacras 64,, un sector de la chacra 65 desde la prolongación de la calle Viejo Vizcacha hacia el norte ,69, 74,76,77,78,79,80,21,22,41,48 Fracciones III y II, Chacras 61, 59,58,57, 75, 73 (Parc. 10 a, 11,13,14 a, 14 b, 15 a, 15 b, 16 a, 16 c, 16 d, 16 e, 17 ,18, 26 a, 26 b, 26 e, 26 d, 26 c, 27 a, 27 b), 85 Fracc. I. Parcialmente la chacra 72 , lindero y adyacente a AcUEX. en un ancho de 240 m. Sector de chacra 63, desde la prolongación de Avenida Buenos Aires hacia el Oeste, en un ancho de 360 mts.

Indicadores: F.O.S.: 0,30

F.O.T.: 0,30

Densidad: 30 hab. Ha.

Parcelamiento: Ancho mínimo: 110 mts. Superficie mínima: 25.000 m2.

Infraestructura exigible: Calle abierta, alambrada y consolidada, energía eléctrica, alumbrado público y desagües pluviales de superficie, alcantarillas y accesos entubados a parcelas.

Usos: agrícolas intensivas, venta y elaboración de artículos artesanales, viveros, actividades deportivas, turismo rural y vivienda unifamiliar.

#### 4.3.3 Área Complementaria I (AC2)

Corresponde al área que separa e interconecta al Área Rural y la Complementaria I, con grado de ocupación y parcelamientos de la menor intensidad.

Delimitación: Incluye el área complementaria no comprendida en las anteriores ni en las áreas de actividades específicas de acuerdo al inciso 4.2 del presente capítulo.





2571

Corresponde al Expediente Nº 4046-53/15

FOLIO

261

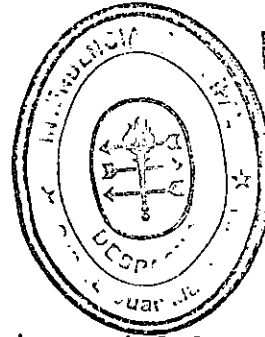


Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

"Argentino Luna 1941 - 2011"

"Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho

**Delimitación por catastro** Comprende las chacras 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 18, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31 Parcelas 1-2-3 Proporcional, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 62, chacra 63 excluyendo el sector perteneciente a Complementaria 1, las chacras 70 y 71, las chacras 72 y 73 con exclusión de los sectores pertenecientes a otras áreas. Chacras 81 a 85 Fracc. II, 86 a 107 inclusive.

Indicadores: F.O.S.: 0,20

F.O.T.: 0,30

Densidad: 30 hab. Ha.

Parcelamiento: Ancho mínimo: 200 mts. Superficie mínima: 40.000 m2.

**Infraestructura exigible:** Calle abierta, alambrada y consolidada, energía eléctrica, alumbrado público y desagües pluviales de superficie, alcantarillas y accesos entubados a parcelas.

**Usos:** actividades agrícolas intensivas, venta de productos artesanales, viveros, actividades deportivas, turismo rural y vivienda unifamiliar.

#### 4.3.4. Complementaria Unifamiliar Exclusiva (AcUEx)

Es el Área que se destina a la actividad de vivienda unifamiliar exclusiva preexistente, en un marco de contacto con la naturaleza, y el paisaje rural. Se plantea la consolidación del área como una alternativa de residencias o temporarias o permanentes exclusivamente.

**Delimitación por calles:** incluye la totalidad de la chacra 66, un sector de la chacra 67 Fracc. I, II, III, IV, V, VI desde calle Viejo Vizcacha hacia el Norte, sector de chacra 72 frente a calle, R. Güiraldes en un ancho de 120 mts.

**Delimitación catastral:** Las manzanas 73A, 73B, 73C, 73G, 73H, 73J, 73k, Parcelas 2, 3, 4, 5, 6A, 7A, 8, 9, 19, 22, 23, 24, 25, 35, 36, 37C, de chacra 73.

Indicadores: F.O.S.: 0,40

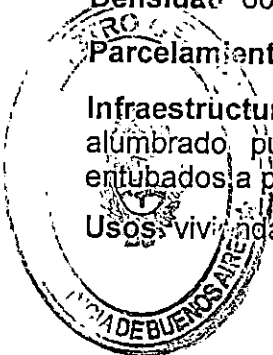
F.O.T.: 0,50

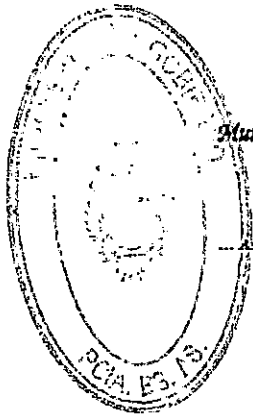
Densidad: 60 hab. Ha.

Parcelamiento: Ancho mínimo: 30 mts. Superficie mínima: 900 m2.

**Infraestructura exigible:** Calle abierta, alambrada y consolidada, energía eléctrica, alumbrado público y desagües pluviales de superficie, alcantarillas y accesos entubados a parcelas.

**Usos:** vivienda unifamiliar exclusivo

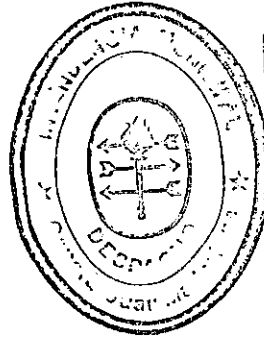
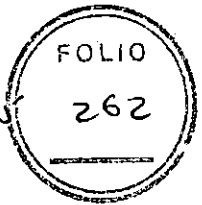




Municipalidad de General Juan Madariaga  
 Honorable Consejo Deliberante  
 "Argentino Luna 1941 - 2011"  
 "Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"

2571

Corresponde al Expediente N° 4046-53/15



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
 Jefe Dpto. Despacho

**4.3.5. Complementaria Unifamiliares Existentes (AUEs)**

Es el Área destinada a los asentamientos poblacionales preexistentes al DL 8912.

**Delimitación por calles:** Manzana M y K de chacra 4, Área delimitada por las calles 48 y 42 desde colectora de Ruta 74 hasta calle 105.

**Delimitación Catastral:** Manzanas A, B, C, J, K, L, S, T, U de la chacra 5. Manzanas F y R de la chacra 20. La totalidad de la chacra 39, y las manzanas C, D, G, H, M, y N de la chacra 37.

**Indicadores:** F.O.S.: 0,50

F.O.S.: 0,80

**Densidad:** 130 hab. Ha.

**Parcelamiento:** Ancho mínimo: 20 mts. Superficie mínima: 600 m2.

**Infraestructura exigible:** Calle abierta, alambrada y consolidada, energía eléctrica, alumbrado público y desagües pluviales de superficie, alcantarillas y accesos entubados a parcelas.

**Usos:** vivienda unifamiliar, comercio de provisión diaria, atención primaria de salud

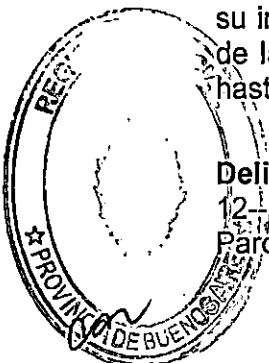
**4.3.6. Complementaria de Servicios de Ruta (APR)**

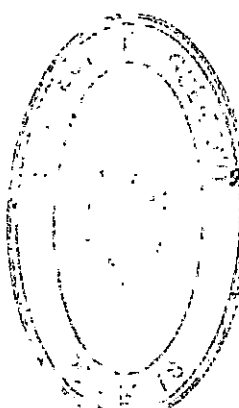
Es el Área frentista a la Ruta Provincial 56 y 74 inserta en área complementaria.

Es la zona destinada a compatibilizar la prestación de servicios vinculados a la actividad turística y el transporte, y a la preservación y optimización de las condiciones ambientales del sector. (Ver Capítulo VIII: Programa de Manejo de los Frentes de Ruta 56 y 74.)

**Delimitación por calles:** calle 16 desde calle 49 hasta calle 115, luego calle 118 hasta su intersección con la calle 49. Parcelas frentistas a la Ruta 56 desde la prolongación de la calle 25, hasta la intersección con la Ruta Provincial 74, frentistas a la Ruta 74 hasta la prolongación de la calle 119, con un ancho de 300 mts.

**Delimitación Catastral:** Circ.II Secc A Chacras 33,32,34,35 (parcela 2), 36 Parcelas 1a 12-37 Parcelas 1c,3-38-20 Parcelas 5,6,7 A, 8,9,11,1,14,13 A,13B,13C,13D,13E-5 Parcelas 1, 2B-40S -40T-40 Parcelas 3 a 20 -19 Parcelas 2 A, 2B-16 Parcelas 1



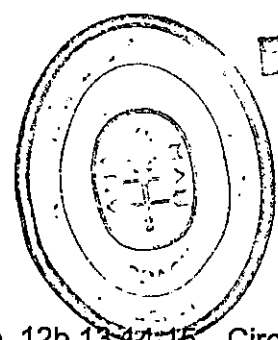


2571

Corresponde al Expediente N° 4076-53/10

FOLIO 263

Municipalidad de General Juan Madariaga  
Honorable Concejo Deliberante  
"Argentino Luna 1941 - 2011"  
"Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho

A, 1C, 2—4 Parcelas 1,3,10, 11 a, 11 b, 12b,13,14,15—Circ. I secc. B Qtas/Mza 1 a 8, 9 a, 9b, 9d, 9c, 9 parcela 5

Indicadores: F.O.S.: 0,40

F.O.T.: 1,20

Densidad: 30 hab./ Ha.

Parcelamiento: Ancho mínimo: 40 mts. Superficie mínima: 2000 m2.

Infraestructura exigible: Calle abierta, alambrada y consolidada, energía eléctrica, alumbrado público y desagües pluviales de superficie, alcantarillas y accesos a parcelas entubados.

Retiros mínimos: De frente un retiro mínimo de frente de 5,00 mts.

Laterales: Se permitirán apoyos en el eje divisorio de predios, y retiros iguales o mayores a 3,00 mts.

De fondo: se exigirá un retiro igual a 1/6 de la profundidad del lote.

Altura máxima: Las construcciones no podrán superar las tres plantas ( Planta baja + 2 niveles altos) ni los 9 mts. de altura máxima de fachada, medidos desde la cota relevada de cordón

Disposiciones especiales: En el retiro de frente y en la calle colectora, los accesos vehiculares deberán ajustarse a los proyectos de arbolado urbano, de acuerdo a las previsiones de la Secretaría de Obras Públicas y Planeamiento. En todos los casos deberá respetarse lo normado por la Ley Provincial N° 6312.

Estacionamiento: deberán preverse dentro de la parcela módulos de estacionamiento para 6 vehículos como mínimo, que pueden ser ubicados en el retiro de frente.

Usos: según cuadro de usos / Gastronomía/Alojamiento/Silos/Venta minorista de productos artesanales/Servicios turístico/Náutica y camping.

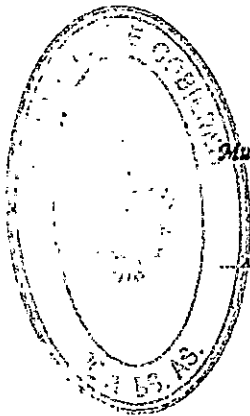
**4.3.7. Complementaria de Actividades Específicas (AAE)**

Son las afectadas a actividades específicas preexistentes (cementerio, matadero, autódromo) y al asentamiento de actividades de tipo industrial o de servicios y logística.

Delimitación Catastral: 56 -- 43, 45 -- 29 -- 35 Parcela 1 -- Circ III 7d-7x-7w -- Chacras 72 parc. 1d

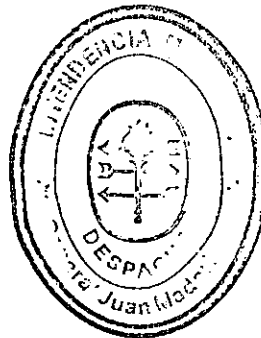


aan



Municipalidad de General Juan Madariaga  
 Honorable Concejo Deliberante  
 "Argentino Lun a 1941 - 2011"  
 "Así somos recordando los Generos de Madariaga"

Corresponde al Expediente N° 4046-S3/15  
 2571



ES COPIA FIEL

*Natalia Bell*  
 NATALIA BELL  
 Jefa Dpto. Despacho

Indicadores: F.O.S.: 0,50

F.O.T.: 0,75

Densidad: 60 hab. /Ha.

**Parcelamiento:** Visto los distintos requerimientos de cada uso, no se prevé una estructura de parcelamiento fija, las cuales deberán basarse en el DL 8912, Art. 52° a 55°.

**Infraestructura exigible:** Calle abierta, alambrada y consolidada, energía eléctrica, alumbrado público y desagües pluviales de superficie, alcantarillas y accesos entubados a parcelas.

**Usos:** AAE 1 Para servicios Municipales como: Cementerio, Corralón, Vialidad Rural, Vivero, Planta de Tratamiento de líquidos cloacales, Matadero, Autódromo Municipal y Pista Hípica y usos recreativos y de servicios similares.

AAE 2 Zona Industrial

AAE 3 Sector Industrial Planificado

AAE 4 Paradores de Ómnibus, camiones, postas Sanitarias, Postas de Seguridad, Nodos Comunicacionales

AAE 5 Aeródromo Municipal, Establecimiento Educativo Agrario y Feria Rural N° 1

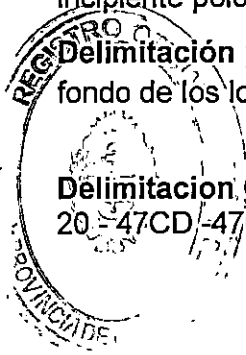
AAE 6 Feria Rural N° 2 y Frigorífico Cárnico

**4.3.8 Zona mixta de servicios (CMS)**

**Zona Mixta de Servicios (CMS) :** Es la zona destinada a alojar emplazamientos de aquellos usos que resulten actividades no previstas en las zonas centrales y residenciales, a la reubicación de usos condicionados, y al completamiento del incipiente polo " de servicios, silos y logística " que es actualmente.

**Delimitación por calles:** Comprende la zona delimitada por la calle Rivadavia, 107, 14, fondo de los lotes a calle Pellegrini, y Ruta 74 hasta cortar Rivadavia.

**Delimitación Catastral:** Charas 47A -47B Parcelas 3 a 23 - 47C Parcelas 7 a 14- 17 a 20 - 47CD -47CE - 47CF -47H -47I -47L -40 Parcelas 20 a 23



082



Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

"Argentino Luna 1941 - 2011"

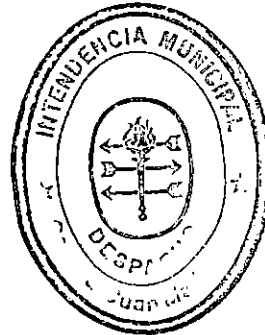
"Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"

2571 responde al Expediente N°

4076-S3/5

FOLIO

265



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho

**Tipología:** Edificio Bajo.

**Indicadores:** F.O.S.: 0,6

F.O.T.: 0,8

**Densidad:** 30 habitantes/ ha .

**Parcelamiento permitido:** Ancho mínimo de parcela 40 mts./ Superficie mínima 2000 m2.

**Infraestructura exigible para el parcelamiento:** Calle abierta y consolidada. Alumbrado público, energía eléctrica domiciliaria, red de agua corriente y red cloacal, desagüe pluviales superficiales y red de gas.

**Retiros mínimos:**

De frente: Se exigirá un retiro mínimo de 5,00 mts.

Laterales: Se permitirán apoyos en el eje divisorio de predios o retiros iguales o mayores a 3,00 mts.

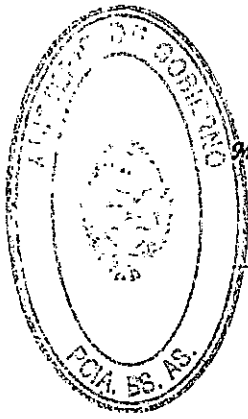
De fondo: se exigirá un retiro igual a 1/6 de la profundidad del lote.

**Altura Máxima:** Las construcciones no podrán superar las dos plantas (Planta baja + 1 nivel alto) ni los 6 mts. de altura máxima de fachada.

**Usos:** Servicios al automotor/Talleres/ Depósitos/Estación de Servicio/ Vivero/Silos/ Vivienda unifamiliar o multifamiliar como uso principal o complementario.

**Disposiciones particulares:** Estacionamiento: deberá preverse dentro de la parcela, módulos de estacionamiento para al menos 6 vehículos, que pueden ser ubicados en el retiro de frente y/o en otro lugar dentro de la misma parcela..





2571

Corresponde al Expediente N° 4046-53/18

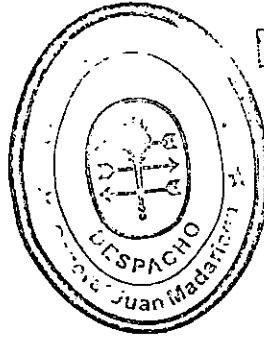


Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

"Argentina Libre 1941 - 2011"

"Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"



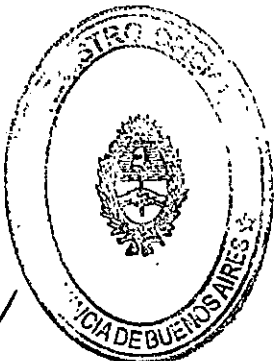
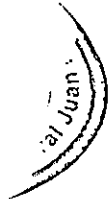
ES COPIA FIEL

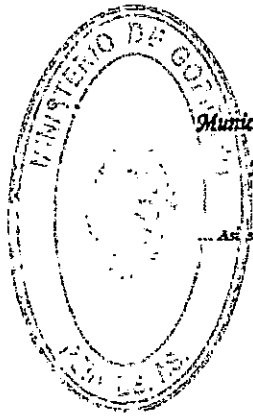
NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho

### Capítulo V

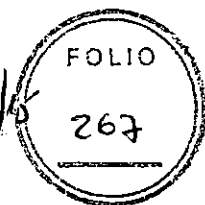
## Balances de Superficies y Cuadros de Usos.

- 5.1 Balance de superficies de Área Urbana
- 5.2 Cuadro de Usos de Área Urbana
- 5.3 Espacios Verdes Libres Públicos y Reserva de Equipamiento Comunitarios (EVLP y REC) por Zona.

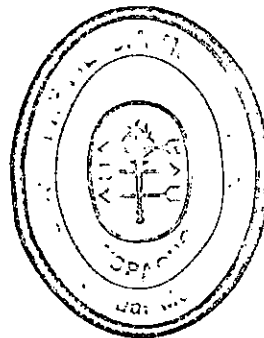




2571 Corresponde al Expediente N° 4046-53/85



Municipalidad de General Juan Madariaga  
Honorable Concejo Deliberante  
"Argentino Lun a 1941 - 2011"  
"Así somos recordando los Generos de Madariaga"



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho

### Capitulo VI

## Programa de Generación y Manejo de Áreas Verdes y Reservas de Uso Público

### 6.1 Criterio general y recomendaciones:

El Área Urbana de GJM presenta un importante déficit de Espacios Verdes Libres Públicos, (EVLP) que se atenuará durante el proceso de subdivisión de parcelas, y sus correspondientes cesiones en un futuro mediato. Por ello, es recomendable generar un "banco" o reserva de espacios verdes, de superficies relevantes (parcelas mayores a 5000 m2).

#### Generación de Reservas como producto de:

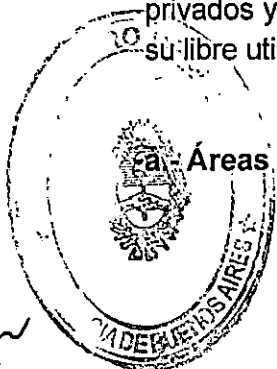
- 1.- Cesiones de conformidad con el requerimiento del Decreto Ley 8912/78, Artículo 56°
- 2.- Canjes, donaciones, daciones, prescripciones administrativas o prescriptivas según la situación y/o instrumentos administrativos/legales similares (expropiación, posesión, comodato, etc.)
- 3.- Por adquisición onerosa de tierras que se hallen ofertadas en el mercado privado y ubicadas dentro del ejido de la ciudad.

#### Manejo de las Reservas:

La actual situación presenta especialmente en los barrios periféricos al núcleo central urbano de la ciudad de GJM, una muy baja relación entre los espacios privados y habitados y la real existencia de áreas verdes y reservas de usos públicos para su libre utilización.

Se observan dos situaciones:

#### Areas urbanas y semiurbanas ya consolidadas y parceladas:



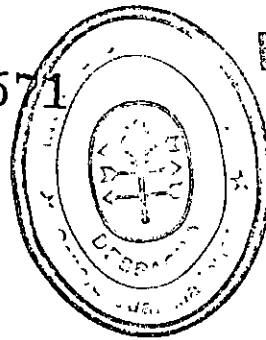


Municipalidad de General Juan Madariaga  
 Honorable Concejo Deliberante  
 "Argentino Luna 1941 - 2011"  
 "Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"

Corresponde al Expediente Nº 4046-53/15



2571



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
 Jefa Dpto. Despacho

El manejo deberá realizarse mediante la intervención del estado municipal, con la obtención de nuevas parcelas que puedan pasar del dominio privado al público y la reubicación de espacios parcelados de pequeñas dimensiones de propiedad del estado municipal, que por canje puedan reinstalarse en áreas de la ciudad donde con la sumatoria de otras parcelas similares, integren al unificarse, un espacio amplio y adecuado para su eficaz utilización.

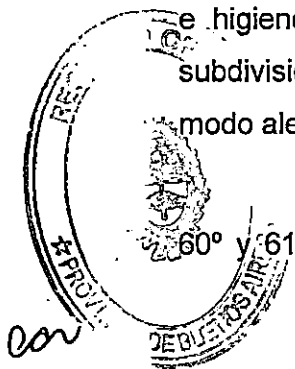
El establecimiento de " áreas verdes" y "reservas de uso público" en ampliaciones urbanas del Barrio Belgrano , o en los Barrios San Martín A y B ,organizará temporalmente y posibilitará concentrar y unificar las cesiones , múltiples y distintas magnitudes y ubicaciones , que los propietarios de parcelas afectadas a subdivisión deberán realizar .

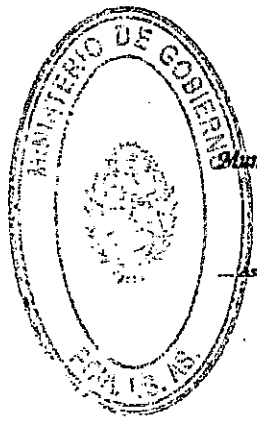
**b.- Áreas de Chacras, Quintas, Facciones y grandes Parcelas:**

Son sectores amplos, prácticamente sin parcelar, por lo que se procederá con el mismo criterio que en las zona centrales, buscándose acuerdos con los emprendedores de nuevas subdivisiones (mientras el tamaño de la parcela lo permita), ubicando o postergando su cesión cuando tenga como fin reubicar, unificar y regenerar nuevos espacios y áreas de superficies superiores a los 5000 m2 de ser posible.

En áreas de baja densidad, las parcelas a ceder tienden a ser pequeñas, generando la atomización de cesiones y restando eficacia, introduciendo un factor de posibles conflictos con las parcelas vecinas, por razones de ruidos, seguridad, salubridad e higiene. Por esto se propenderá al canje o sustituciones en los procesos de subdivisión evitando el emplazamiento de Áreas Verdes o Reservas de Uso Público de modo aleatorio, y en parcelas de dimensiones reducidas para aquel uso.

Teniendo en cuenta todo lo expresado, de conformidad con el DL 8912 Art. 60° y 61°, a propuesta debidamente fundada de la Secretaría de Obras y Servicios



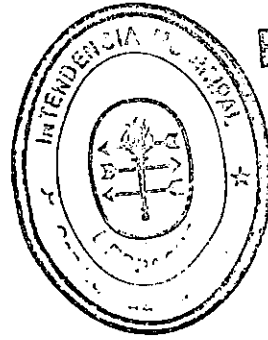


2571

Municipalidad de General Juan Madariaga  
Honorable Concejo Deliberante  
"Argentino Lima 1941 - 2011"  
"Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"

Corresponde al Expediente Nº 4046-53/15

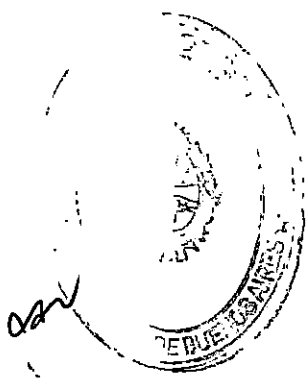
FOLIO  
269

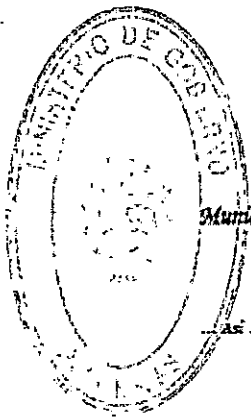


ES COPIA FIEL

NATAVIA BELL  
Jefe Dpto. Despacho

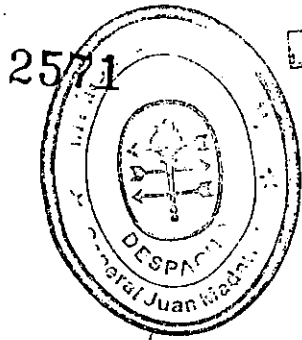
Públicos y con la homologación del HCD, se podrá agrupar y unificar las cesiones requeridas para generar una mejor distribución de áreas destinadas a áreas verdes y reservas de uso público.





Municipalidad de General Juan Madariaga  
 Honorable Concejo Deliberante  
 "Argentino Luna 1941 - 2011"  
 "Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"

Corresponde al Expediente N° 4046-53/157



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
 Jefa Dpto. Despacho

**Capítulo VII**

**Programa de Puesta en valor del Área Ferroviaria, y del cuadro de la Estación**

**7.1 Criterio general:**

La estructura ferroviaria ha tenido un rol fundamental en la creación del núcleo urbano fundacional de General Juan Madariaga.

Los crecimientos ocasionados, el constante deterioro del sistema ferroviario y la construcción de las Rutas provinciales 56 y 74, han relegado esta estructura, y los espacios que genera y caracteriza, que han adquirido un carácter de "indeterminación".

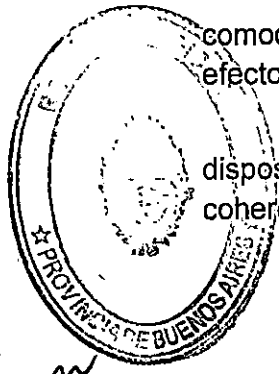
Las áreas de propiedad del Ferrocarril, pueden configurar una serie de espacios verdes de usos comunitarios, articulando la estructura urbana y definiendo una zona "central" (edificios e instalaciones de uso comunitario y público), p. Ej.: administración / gobierno / educación / cultura/ recreación. En ella se proyectan vías vehiculares y peatonales que vinculan "el atrás de la vía" actualmente denominado Barrio Belgrano, con "este lado de la vía" o núcleo central, consolidando como conjunto urbano significativo, al espacio central y sus áreas de borde.

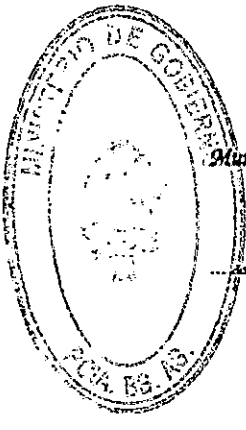
El proyecto debe considerar especialmente el valor ambiental e histórico del sitio.

**7.2 Para el logro de este fin, se deberá trabajar en varias direcciones:**

1.- La obtención de la propiedad por adquisición ó cesión ó donación ó comodato o por cualquier instrumento legal que permita el uso y goce de la misma, a los efectos de disponer libremente de su refuncionalización.

2.- La normalización administrativas a través de ordenanzas, decretos y disposiciones que formen un marco administrativo legal que asegure la continuidad y coherencia de este espacio en el tiempo.



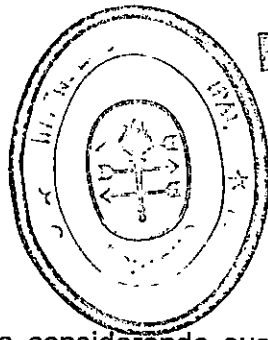


*Municipalidad de General Juan Madariaga*  
*Honorable Consejo Deliberante*  
 "Argentino Lun. a 1941 - 2011"  
 "Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"

Corresponde al Expediente Nº 4046-S3/15

2571

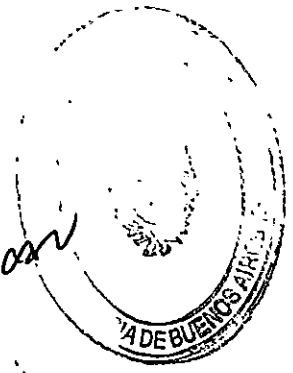
FOLIO  
221

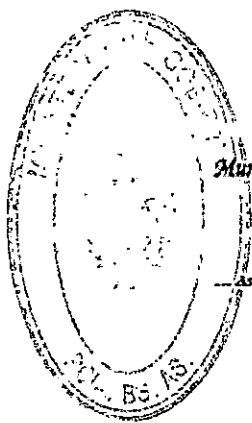


ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho

- 3.- El rediseño de los espacios considerando sus hechos existentes a través del diseño con origen en la administración pública municipal o de terceros por concurso de ideas a tal efecto.
- 4.- La obtención de recursos económicos propios o de otras jurisdicciones para la materialización de las distintas etapas, instancias y obras.
- 5.- Otras no contempladas precedentemente.





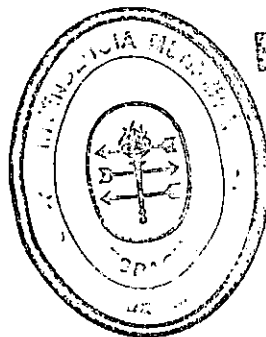
Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Concejo Deliberante

"Argentino Lanza 1941 - 2011"

"Así somos recordando los Gauchos de Madariaga"

Corresponde al Expediente Nº 4046-53/15



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho

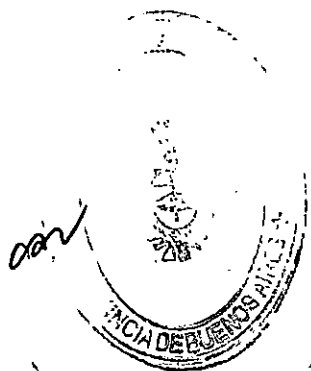
Capitulo VIII

Programa de Manejo de los Frentes de Ruta 56 y 74.

8.1 Criterio General: Ambos sectores, parcialmente vacantes en la actualidad, requieren una planificación, que además de las normativas aplicables a las parcelas, proyecten la ejecución de mecanismos de atenuación de los impactos generados por las Rutas. Según se establece en el Decreto 1372/86 Art. 5º, se incluirán macizos de arbustivas y barreras forestales, arbolado e iluminación urbana, vinculaciones vehiculares, peatonales, circuitos aeróbicos y sendas para ciclistas, entre los componentes del sistema. Es factible continuar estas propuestas con las actualmente existentes dentro del Área Urbana, en relación con espacios de recreación y paseo a modo de "corredores verdes".

El uso predominante será el de Servicio de Ruta, Recreación y Descanso.

8.2 Para el logro de este programa, se plantea la necesidad de crear planes particularizados de los sectores a intervenir, sin descartar el aporte que puedan surgir de la participación profesional de las oficinas técnicas municipales, provinciales o nacionales, como así también a través de concursos de ideas y/o antecedentes.





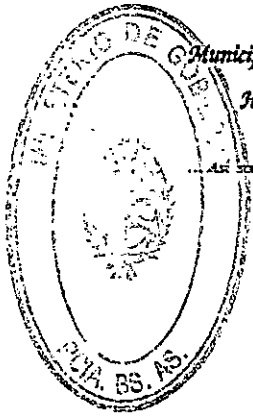
Corresponde al Expediente N°

4246-53/10

FOLIO

305

2571



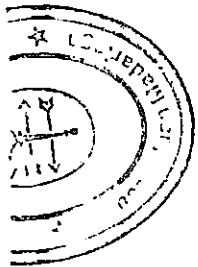
Municipalidad de General Juan Madariaga

Honorable Consejo Deliberante

Argentino Lun. 19-11-2011

Así como recordando los Goceños de Madariaga

# ANEXO III



## CUADRO DE USOS POR ZONAS



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Cepcacho







ES COPIA FIEL

NATALIA DELL  
Jefa Dpto Despacho

251

TODOS LOS USOS DEBERIAN RESOLVERSE SU FUNCIONAMIENTO DENTRO DE SU PROPIA PARCELA, INCLUYENDO LA CARGA Y DESCARGA, NO PUEBDO HACER UNO DE SU LOCAL, EXCEPTO LO INDICADO EN LA ORDENANZA FISCAL

Corresponde al expediente N°

4044-SS-18

FOLIO 306

Item	Descripción	Unidad	Cant.	Valor Unit.	Valor Total	Observaciones
1.1	...	...	...	...	...	...
1.2	...	...	...	...	...	...
1.3	...	...	...	...	...	...
1.4	...	...	...	...	...	...
1.5	...	...	...	...	...	...
1.6	...	...	...	...	...	...
1.7	...	...	...	...	...	...
1.8	...	...	...	...	...	...
1.9	...	...	...	...	...	...
1.10	...	...	...	...	...	...
1.11	...	...	...	...	...	...
1.12	...	...	...	...	...	...
1.13	...	...	...	...	...	...
1.14	...	...	...	...	...	...
1.15	...	...	...	...	...	...
1.16	...	...	...	...	...	...
1.17	...	...	...	...	...	...
1.18	...	...	...	...	...	...
1.19	...	...	...	...	...	...
1.20	...	...	...	...	...	...
1.21	...	...	...	...	...	...
1.22	...	...	...	...	...	...
1.23	...	...	...	...	...	...
1.24	...	...	...	...	...	...
1.25	...	...	...	...	...	...
1.26	...	...	...	...	...	...
1.27	...	...	...	...	...	...
1.28	...	...	...	...	...	...
1.29	...	...	...	...	...	...
1.30	...	...	...	...	...	...
1.31	...	...	...	...	...	...
1.32	...	...	...	...	...	...
1.33	...	...	...	...	...	...
1.34	...	...	...	...	...	...
1.35	...	...	...	...	...	...
1.36	...	...	...	...	...	...
1.37	...	...	...	...	...	...
1.38	...	...	...	...	...	...
1.39	...	...	...	...	...	...
1.40	...	...	...	...	...	...
1.41	...	...	...	...	...	...
1.42	...	...	...	...	...	...
1.43	...	...	...	...	...	...
1.44	...	...	...	...	...	...
1.45	...	...	...	...	...	...
1.46	...	...	...	...	...	...
1.47	...	...	...	...	...	...
1.48	...	...	...	...	...	...
1.49	...	...	...	...	...	...
1.50	...	...	...	...	...	...
1.51	...	...	...	...	...	...
1.52	...	...	...	...	...	...
1.53	...	...	...	...	...	...
1.54	...	...	...	...	...	...
1.55	...	...	...	...	...	...
1.56	...	...	...	...	...	...
1.57	...	...	...	...	...	...
1.58	...	...	...	...	...	...
1.59	...	...	...	...	...	...
1.60	...	...	...	...	...	...
1.61	...	...	...	...	...	...
1.62	...	...	...	...	...	...
1.63	...	...	...	...	...	...
1.64	...	...	...	...	...	...
1.65	...	...	...	...	...	...
1.66	...	...	...	...	...	...
1.67	...	...	...	...	...	...
1.68	...	...	...	...	...	...
1.69	...	...	...	...	...	...
1.70	...	...	...	...	...	...
1.71	...	...	...	...	...	...
1.72	...	...	...	...	...	...
1.73	...	...	...	...	...	...
1.74	...	...	...	...	...	...
1.75	...	...	...	...	...	...
1.76	...	...	...	...	...	...
1.77	...	...	...	...	...	...
1.78	...	...	...	...	...	...
1.79	...	...	...	...	...	...
1.80	...	...	...	...	...	...
1.81	...	...	...	...	...	...
1.82	...	...	...	...	...	...
1.83	...	...	...	...	...	...
1.84	...	...	...	...	...	...
1.85	...	...	...	...	...	...
1.86	...	...	...	...	...	...
1.87	...	...	...	...	...	...
1.88	...	...	...	...	...	...
1.89	...	...	...	...	...	...
1.90	...	...	...	...	...	...
1.91	...	...	...	...	...	...
1.92	...	...	...	...	...	...
1.93	...	...	...	...	...	...
1.94	...	...	...	...	...	...
1.95	...	...	...	...	...	...
1.96	...	...	...	...	...	...
1.97	...	...	...	...	...	...
1.98	...	...	...	...	...	...
1.99	...	...	...	...	...	...
2.00	...	...	...	...	...	...

REFERENCIAS

1.1	...
1.2	...
1.3	...
1.4	...
1.5	...
1.6	...
1.7	...
1.8	...
1.9	...
1.10	...
1.11	...
1.12	...
1.13	...
1.14	...
1.15	...
1.16	...
1.17	...
1.18	...
1.19	...
1.20	...
1.21	...
1.22	...
1.23	...
1.24	...
1.25	...
1.26	...
1.27	...
1.28	...
1.29	...
1.30	...
1.31	...
1.32	...
1.33	...
1.34	...
1.35	...
1.36	...
1.37	...
1.38	...
1.39	...
1.40	...
1.41	...
1.42	...
1.43	...
1.44	...
1.45	...
1.46	...
1.47	...
1.48	...
1.49	...
1.50	...
1.51	...
1.52	...
1.53	...
1.54	...
1.55	...
1.56	...
1.57	...
1.58	...
1.59	...
1.60	...
1.61	...
1.62	...
1.63	...
1.64	...
1.65	...
1.66	...
1.67	...
1.68	...
1.69	...
1.70	...
1.71	...
1.72	...
1.73	...
1.74	...
1.75	...
1.76	...
1.77	...
1.78	...
1.79	...
1.80	...
1.81	...
1.82	...
1.83	...
1.84	...
1.85	...
1.86	...
1.87	...
1.88	...
1.89	...
1.90	...
1.91	...
1.92	...
1.93	...
1.94	...
1.95	...
1.96	...
1.97	...
1.98	...
1.99	...
2.00	...

1. SOLO LA ADMINISTRACION
2. VENTA EN CLASIFICACION DE PRODUCCION
3. ARREDO Y COMPLEMENTOS DE VENTA
4. SOLO INTEGRADA A ESTACION DE SERVIDOS
5. CAMEROS AUTOMATOS
6. SOLO MOTOR EN BALE
7. SOLO ORD. Nº 217111 Y D.F. Nº 83077 - TURISMO RURAL
8. SOLO CARRITOS CERRADO CUMPLIENDO DECRETO PROVINCIAL Nº 27/08
9. SOLO EN GASTRONOMIA DE SERVIDOS
10. SOLO EN VENTA COMO COMPLEMENTO DE CADA DEPÓSITO O LOCAL
11. SOLO EN LA SECCION I 1 2 3 4 5 6 7 8
12. EXPOSICION Y VENTA AL POR MAYOR DE SERVIDOS Y DEPÓSITOS INTERIUS
13. PROHIBIDO MEDIANTE, CHAPA Y PINTURA
14. SOLO COMO ARREDO ARTESANAL EN COMERCIO
15. SOLO CLASIFICACION ARTESANAL Y MANTENIMIENTO FIJO AL AZOR CON POCO DE FIBRO (Puede Inscribirse)
16. SUJETO A LAS NORMAS NACIONALES, PROVINCIALES Y MUNICIPALES EN LA MATERIA
17. SOLO VENTAS
18. SOLO EN PARCELAS QUE SE ENCUENTREN CONECTADAS A LA RED DE CLANCA PUBLICA
19. SOLO SUPERFICIA, PROMEDIO LAS OBRAS
20. LICUAMIENTO CASAS COSECHALES
21. NOTA: NUEVAS ESTACIONES DE SERVIDO DENTRO DE AREA URBANA, REGULARIA
22. AUTORIZACION ESPECIFICA DEL DEPARTAMENTO DELERATIVO (PZO)
23. SOLO EXPOSICION Y VENTA EN MATERIALES DE LA CONSTRUCCION
24. SOLO CLASIFICACION ARTESANAL EN RESTAURACION PARA COSECHACION
25. SOLO CON PLANTAS DE TRATAMIENTO DE LINDOS Y BARRIO DECOMUNICACION DE DESAGUOS INCLUIDOS EN LA PROV. DE BUENOS AIRES

2571

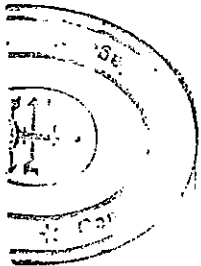
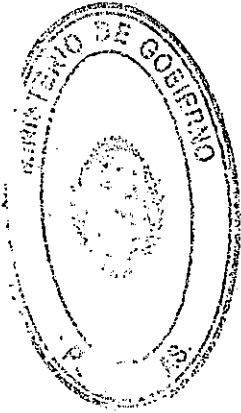
Corresponde al Expediente N° 4046-53/15

FOLIO  
310

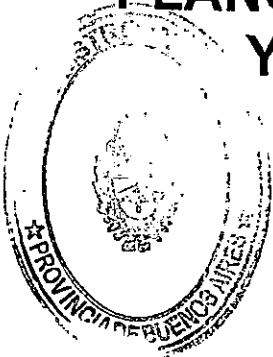


Municipalidad de General Juan Madariaga

# ANEXO V



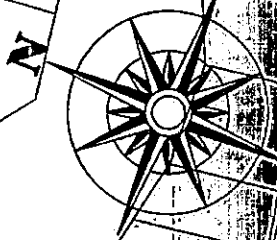
## PLANOS DE ZONIFICACION SEGÚN USOS Y PLANOS DE AREA URBANA Y COMPLEMENTARIAS



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho

car



LIMITE ÁREA COMPLEMENTARIA

Comp.2

AREA 3

AREA 2

AREA 1

Comp.1

ZEN

SZResU

ACUEX

ZEO

Comp.1

ZRES

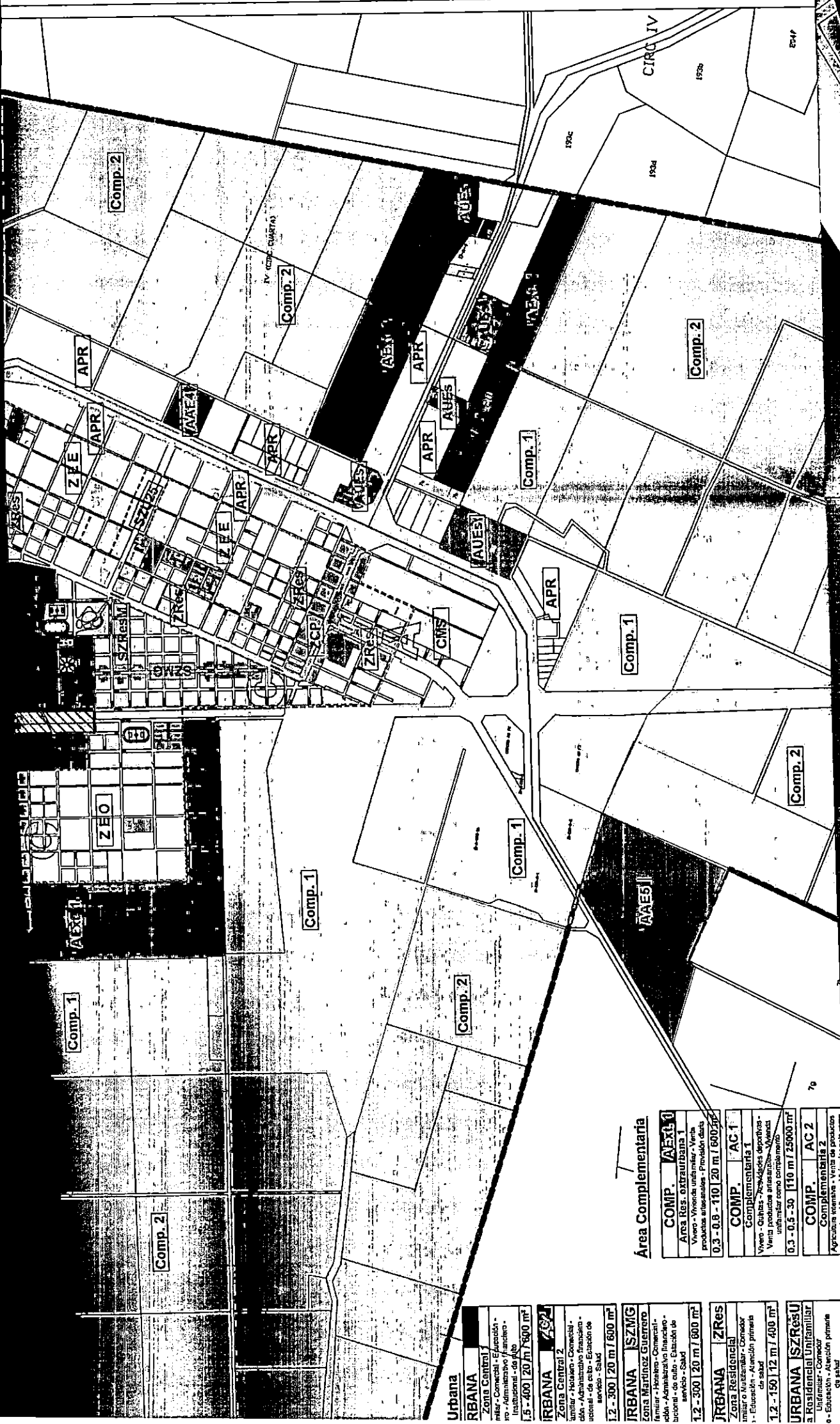
ZEO

Comp.2



Municipalidad de General Juan Madariaga  
Horizontales Consejo Deliberante  
Reglamento Lomas 1941 - 2011  
Lomas recuadradas en el Catastro de Madariaga

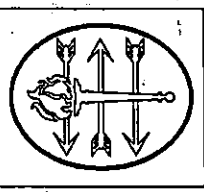
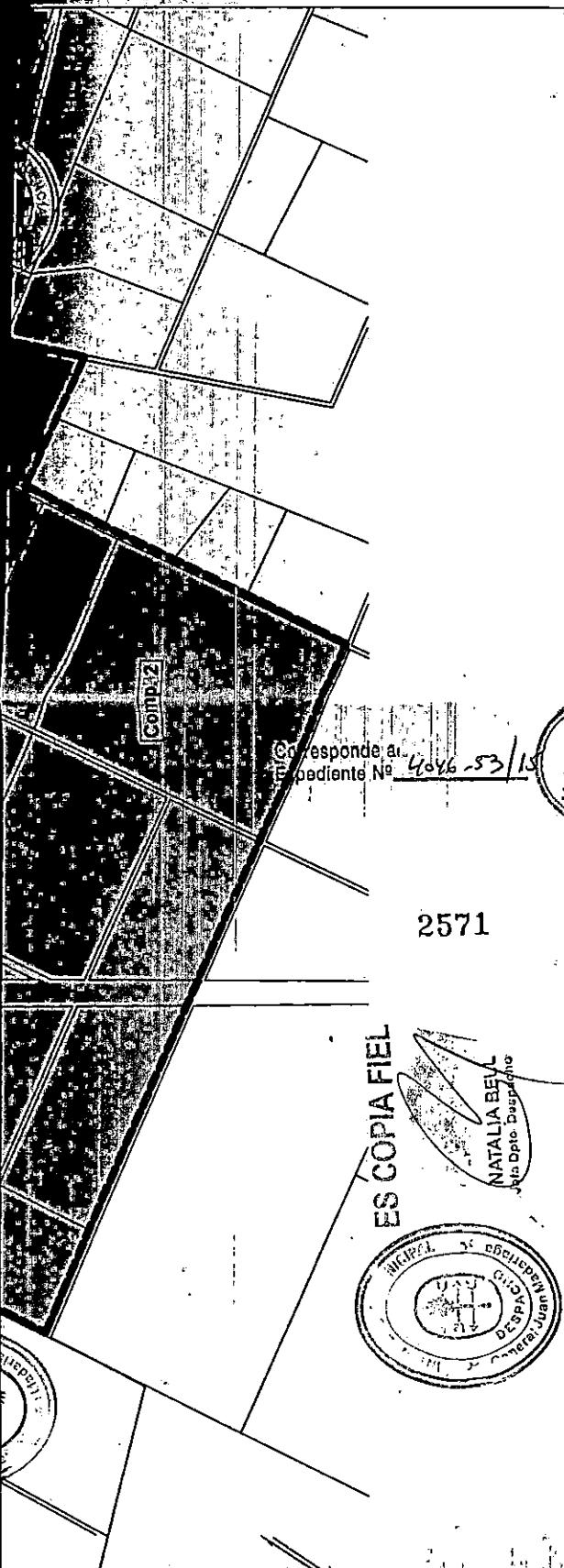
11/11/2011



**Área Complementaria**

<b>COMP. AExt 1</b>	Área Res. extraurbana 1 Urbano - Vivienda unifamiliar - Venta producción artesanal - Provisión de agua
0.3 - 0.6 - 110   20 m   600-300	
<b>COMP. AC 1</b>	Complementaria 1
Vivero - Quiltes - Recolección de residuos - Venta producción artesanal - Vivienda unifamiliar como complemento	
0.3 - 0.6 - 30   110 m   25000 m <sup>2</sup>	
<b>COMP. AC 2</b>	Complementaria 2
Agricultura transitoria - Venta de producción de frutas y verduras - Vivienda unifamiliar como comp.	
4.2 - 4.60   42 m   400-200	

<b>Urbana RBANA</b>	Zona Central
1.2 - 300   20 m   800 m <sup>2</sup>	Zona Comercial - Educación - Oficinas - Administración - Comercio Institucionales - de Alce
<b>URBANA ZRZ</b>	Zona Residencial
1.2 - 300   20 m   800 m <sup>2</sup>	Vivienda unifamiliar - Comercio Institucionales - de Alce
<b>URBANA SZRMG</b>	Zona Martínez Guerrero
1.2 - 300   20 m   800 m <sup>2</sup>	Familiares - Hoteles - Comercio Institucionales - de Alce - Administración - Vivienda unifamiliar - de Alce - Educación de servicio - Salud
<b>URBANA ZRES</b>	Zona Residencial
1.2 - 150   12 m   400 m <sup>2</sup>	Vivienda unifamiliar - Comercio Institucionales - de Alce - Educación - Atención primaria de salud
<b>URBANA SZRESU</b>	Zona Residencial Unifamiliar
4.2 - 4.60   42 m   400-200	Unifamiliar - Comercio Institucionales - de Alce - Educación - Atención primaria de salud



# Provincia de Buenos Aires

## Ciudad de General Juan Madariaga

### Zonificación de casco Urbano y Semi Urbano según Usos

<b>URBANA</b> <b>SR</b> <b>RESM</b> Zona Residencial Miras - Residencial - Comercio - Estacionamiento - Almacenamiento Primario 1.2 - 150   12 m   400 m <sup>2</sup>	<b>URBANA</b> <b>ZE</b> Zona Encancho Este - Residencial unifamiliar - Residencial unifamiliar / Almacenamiento Primario de salud 1.1 - 0.3 - 0.3 - 60   24 m - 600 m <sup>2</sup> 1.2 - 0.3 - 0.3 - 60   24 m - 600 m <sup>2</sup> 1.3 - 0.3 - 0.3 - 60   24 m - 600 m <sup>2</sup>	<b>URBANA</b> <b>ZE</b> Zona Encancho Oeste - Residencial unifamiliar - Residencial unifamiliar / Almacenamiento Primario de salud 1.1 - 0.3 - 0.3 - 60   24 m - 600 m <sup>2</sup> 1.2 - 0.3 - 0.3 - 60   24 m - 600 m <sup>2</sup> 1.3 - 0.3 - 0.3 - 60   24 m - 600 m <sup>2</sup>	<b>URBANA</b> <b>ZEN</b> Zona Encancho Norte - Residencial unifamiliar - Residencial unifamiliar / Almacenamiento Primario de salud 1.1 - 0.3 - 0.3 - 60   24 m - 600 m <sup>2</sup> 1.2 - 0.3 - 0.3 - 60   24 m - 600 m <sup>2</sup> 1.3 - 0.3 - 0.3 - 60   24 m - 600 m <sup>2</sup>	<b>URBANA</b> <b>ISZU</b> Zona Unifamiliar Calle 25 - Almacenamiento unifamiliar 0.7 - 150   20 m   600 m <sup>2</sup>	<b>URBANA</b> <b>ZCP</b> Zona Centros Polivocales - Comercio - Almacenamiento - Depósito - Productos artesanales - Servicios - Balcón - Servicio subterráneo - Camping - Estación de servicio 0.8 - 110   20 m   600 m <sup>2</sup>	<b>URBANA</b> <b>IDUE</b> Zona Urbanización Especial - Urbanización especial I y II (Ver folios)
---	--	---	--	---	---	---

<b>COMP.</b> <b>APR</b> Área protección de ríos - Geomorfología - Almacenamiento - Vegetación - Almacenamiento - Servicios turísticos - Almacenamiento - Servicios turísticos 0.4 - 1.2 - 30   40 m   2000 m <sup>2</sup>	<b>COMP.</b> <b>MAUS</b> Área Urbana para extenso - Vivienda unifamiliar - Provisión de agua - Almacenamiento primario de salud 0.4 - 0.8 - 130   20 m   600 m <sup>2</sup>	<b>COMP.</b> <b>ACUEX</b> Área Urbana para extenso - Vivienda unifamiliar exclusiva 0.30 - 0.5 - 60   30 m   900 m <sup>2</sup>	<b>COMP.</b> <b>SCMS</b> Área Compañía de Servicios - Depósito - Servicios de atención - Almacenamiento primario de salud - Almacenamiento primario de salud 0.8 - 0.8 - 30   30 m   1000 m <sup>2</sup>
--	---	--	---

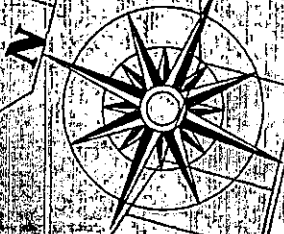
REFERENCIAS

ÁREA URBANA PROPIETA

FUTURO ENSANCHE

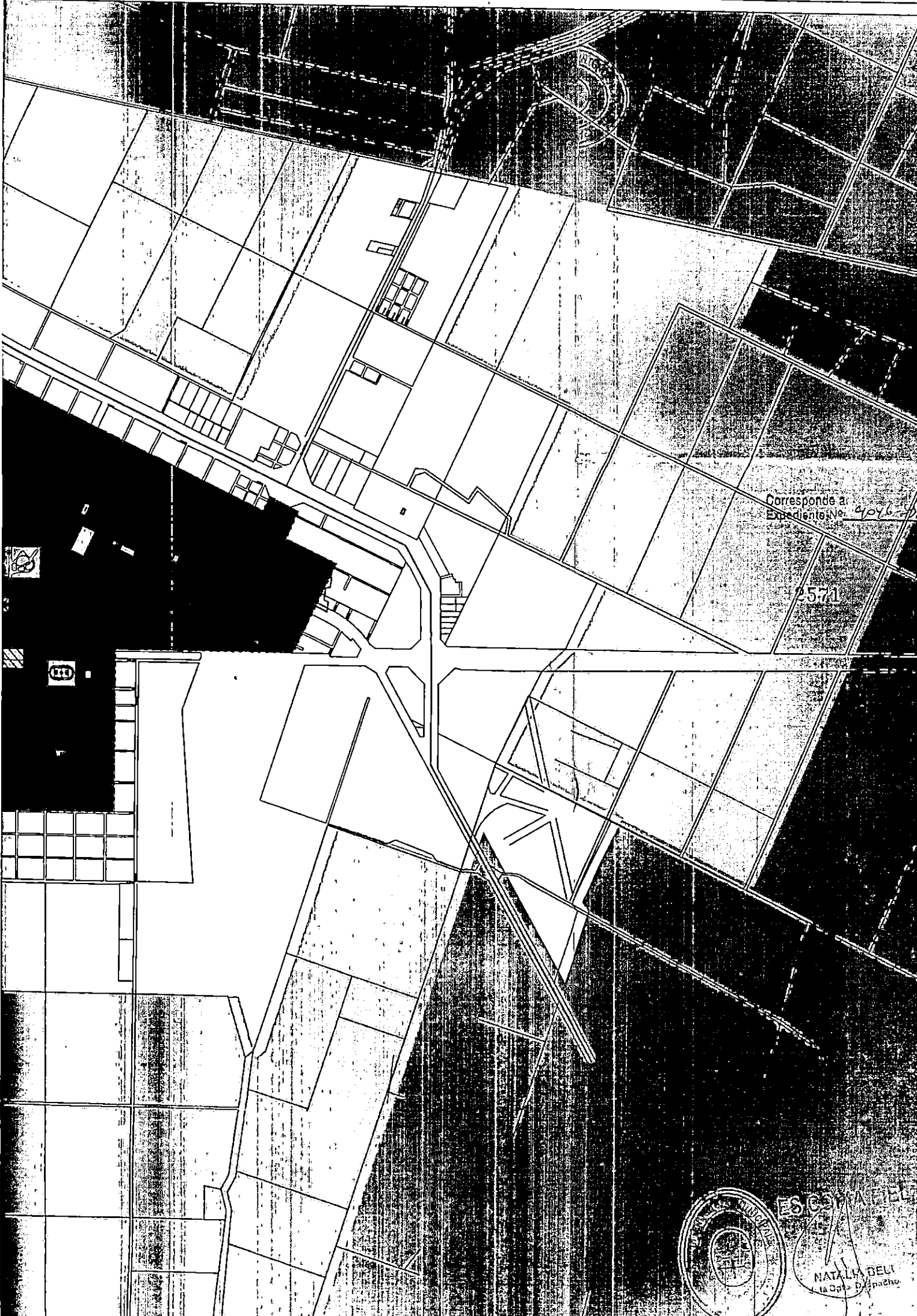
DE ÁREA URBANA

ESPECI ESPACIOS VERDES



Municipalidad de General Juan Madariaga  
 Honorable Consejo Deliberante  
 A partir del 1 de Enero del 2011  
 y como resultado de la Comisión de Madariaga

020v

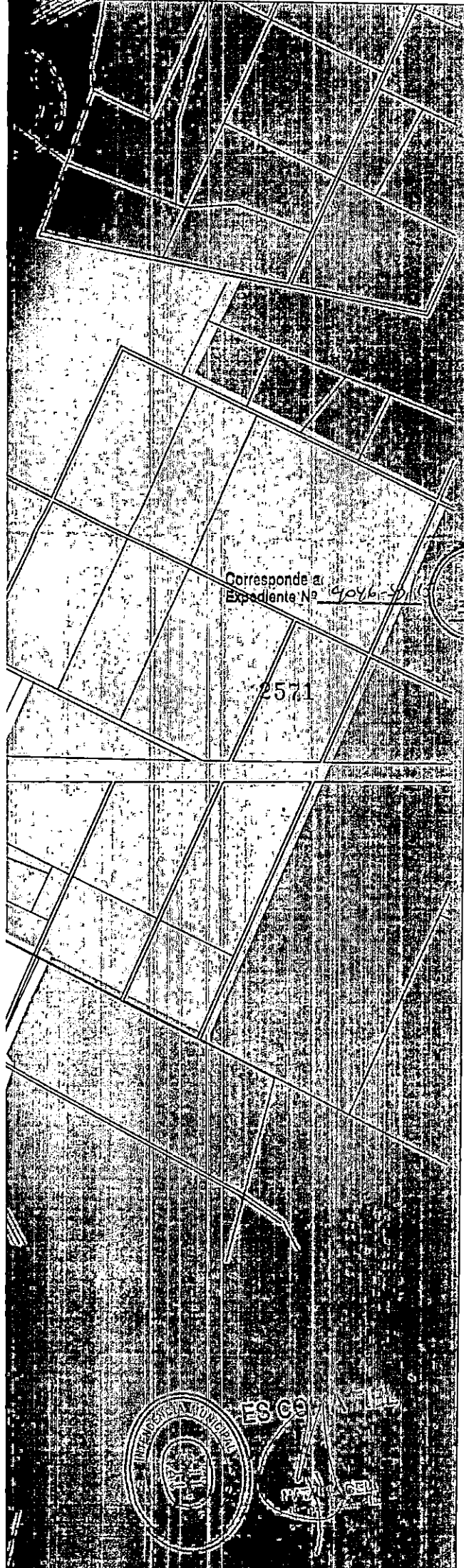


Corresponde a  
Expediente No. 4046.33

2571



ESCA  
NATALIA BELI  
1a Opts. Despacho



Corresponde al Expediente N° 4046-5/13

0.10  
13/12

2571

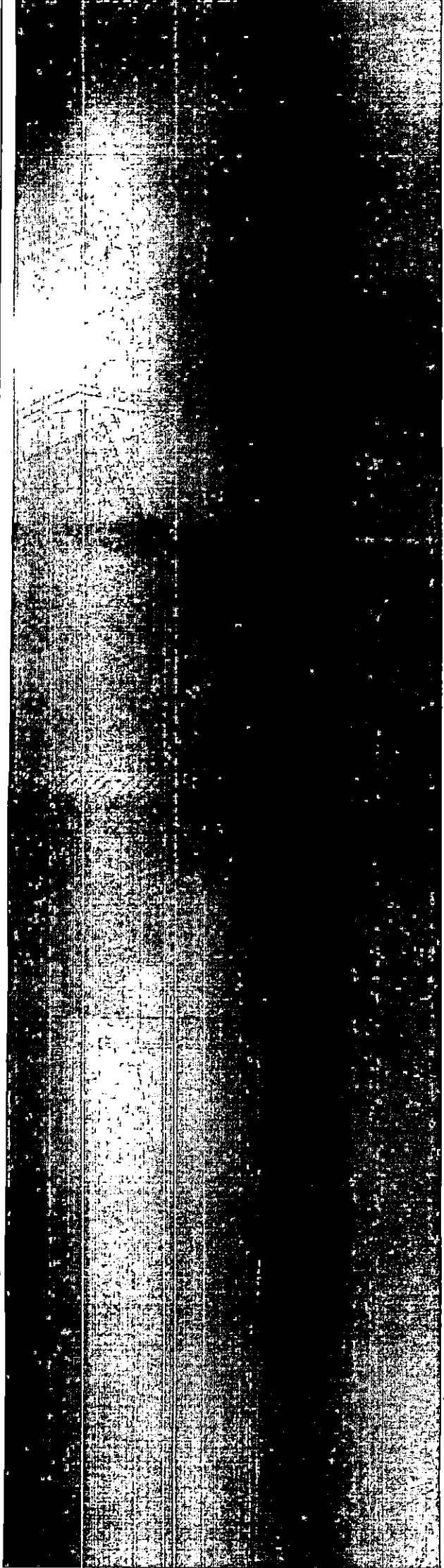
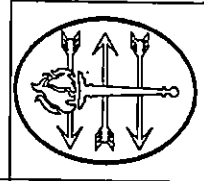


COMANDO EN JEFE FUERZAS ARMADAS  
REPUBLICA ARGENTINA

REFERENCIAS

- ÁREA URBANA
- ÁREA COMPLEMENTARIA I
- ▨ ÁREA COMPLEMENTARIA II
- ▩ ÁREA RURAL

Provincia de Buenos Aires  
 Ciudad de General Juan Madariaga  
**AREAS URBANA y COMPLEMENTARIA I y II**





2571

Corresponde al  
**DECRETOS** Nº 4046-S3/15  
**EJERCICIO 2015**

FOLIO  
313

00001859

Municipalidad de General Juan Madariaga

GENERAL JUAN MADARIAGA. 29 de septiembre de 2015.

VISTO el expediente del D.E. nro. 896/15, Interno del H.C.D. nro. 6873, ref. zonificación de General Juan Madariaga, y

CONSIDERANDO: Que fue aprobada la Ordenanza nº 2311/15, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante en la Sesión Ordinaria celebrada el pasado 24 de septiembre de 2015;

Por ello, en ejercicio de sus atribuciones;

**EL INTENDENTE MUNICIPAL DE GENERAL JUAN MADARIAGA  
DECRETA**

ARTICULO 1º. Promúlgase la Ordenanza nro. 2311/15, del Honorable Concejo Deliberante, en todos sus artículos.

ARTICULO 2º. El presente Decreto será refrendado por el Señor Secretario de Gobierno de esta Municipalidad.

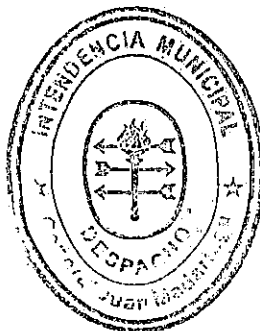
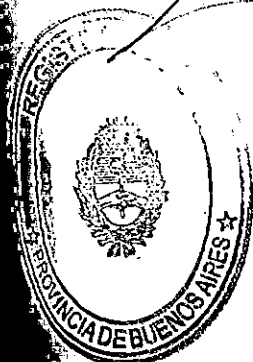
ARTICULO 3º. Comuníquese a quienes corresponda, dése al Registro Oficial del Municipio, archívese.

Registrado bajo el número: 1426/15.

PEDRO GARTIA  
SECRETARIO DE GOBIERNO



CRISTIAN POPOVIC  
INTENDENTE MUNICIPAL



ES COPIA FIEL

NATALIA BELL  
Jefa Dpto. Despacho