

ord. 1020 / 84  
1176 / 86  
1204 / 87

El Poder Ejecutivo  
de la  
Provincia de Buenos Aires

LA PLATA, 19 MAY 1989

Visto el expediente N° 2207-846/87 por el que la MUNICIPALIDAD DE  
ENSENADA modifica la Delimitación de Areas, y  
CONSIDERANDO:

Lo establecido por el artículo 83º del Decreto-Ley 8912/77 (T. O.  
1987) y lo dictaminado por Asesoria General de Gobierno,

Por ello,

EL GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

D E C R E T A :

ARTICULO 1º. - Apruébase la propuesta presentada por la Municipalidad de ENSENADA por la que se modifica la Delimitación de Areas conforme ordenanzas Nros. 1020/84, 1176/86, 1204/87 y planos, obrantes a fojas 24-25-43/51-56-59-60 con excepción de la disposición contenida en el inciso a) del artículo 1º de la ordenanza 1020/84, del expediente N° 2207-846/87 que forman parte integrante del presente.

ARTICULO 2º. - El presente decreto será refrendado por los señores Ministros Secretarios en los Departamentos de Gobierno, de Economía y de Obras y Servicios Públicos.

ARTICULO 3º. - Regístrese, comuníquese, publique, dése al Boletín Oficial y pase a la Subsecretaría de Asuntos Municipales a sus efectos.

DECRETO N°

2165

DR. ANTONIO CAFIERO  
GOBERNADOR  
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DR. CARLOS RAUL ALVAREZ  
MINISTRO DE GOBIERNO  
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

LIC. RODOLFO ANIBAL FRIGERI  
MINISTRO DE ECONOMÍA  
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DR. ALIETO ALDO GUADAGNI  
MINISTRO DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS

Expte: D-21/84

2207 \* 846



1020/84

2165

Concejo Deliberante

ENSENADA, Julio 30 de 1984.-

VISTO:

Los Expedientes Nros. 4033 -10978 - 10979/84, C.O.D/21 - 22/84, mediante los cuales el Departamento Ejecutivo solicita sendas modificaciones a la Ordenanza N° 977/83, de Delimitación Preliminar de Áreas, y

CONSIDERANDO:

Que de acuerdo a los informes emitidos por la Dirección de Planeamiento, fundamentando la iniciativa, avalados por la Secretaría del ramo, obrantes a fs. 2, de los respectivos expedientes, surge la necesidad de introducir las modificaciones propuestas, cuyos principios implican una adecuación del equipamiento de la comuna y del espacio verde urbano, a la nueva situación, proporcional a la densidad de población potencial, debiéndose prever en consecuencia el espacio que permita observar la demanda resultante,

EL CONCEJO DELIBERANTE DE ENSENADA, en uso de sus atribuciones, sanciona con fuerza de,

ORDENANZA

ARTICULO 1º: Introdúzcanse las modificaciones que se indican a continuación en los incisos que en cada caso se detalla de la Ordenanza N° 977/83:

a) Modifíquese el Inciso 1.6.4 del Anexo I, Cap. I - de la Ordenanza N° 977/83, de Delimitación Preliminar de Áreas, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Anexo I - Cap. I - Inc. i.6.4

Del retiro de fondo mínimo

Será obligatorio cuando del estudio particularizado, de una zona o sector surja una propuesta que considere necesario la existencia del fondo libre de construcción .-

b) Modifíquense los incisos 3.2.1.; 3.2.1.2.; 3.2.1.3. del Anexo I, Cap III, de la Ordenanza N° 977/83, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

"Anexo I - Cap. III - Incisos:

3.2.1. De la Subárea Urbanizada Dos<sub>2</sub> (SU2<sub>2</sub>): Designase,

Como Subárea Urbanizada Dos<sub>2</sub>, a la delimitada por eje Avenida 122 Diagonal 74 (margen derecho) - ejes de calles: 530 y 126 - Cno. Rivadavia (margen derecho) deslinde con parcelas 161 y 158a - calles 38 bis - 126 42 bis - prolongación calle 125 - 48 - 129 - 49 - 126 - 51 - 122 - eje de Vías FF.CC. Roca (Ramal Río Santiago) y su

715.2



Concejo Deliberante

11.2

y su prolongación en línea recta hasta 122.-

3.2.1.2. De la intensidad de ocupación del área:

Se establece una densidad neta de 300 Hab/Ha para los sectores del área que cuenten además, con el servicio de desagües cloacales, el que deberá ser debidamente certificado por la dependencia pertinente de Obras Sanitaria de la Provincia de Buenos Aires.- Para el resto del área y hasta tanto no se efectivice el servicio cloacal la densidad neta de mantendrá en 150 Hab/Ha.-

3.2.1.2b-De la Superficie cubierta máxima por parcela FOT

Se establece un FOT de 1.4 para las parcelas afectadas por la D.N. de 300 Hab/Ha, se mantiene el FOT de 1.2 para el resto (150 Hab/Ha).-

- c) Incorporarse el punto 3.2.1.2c, como tercer apéndice del inciso 3.2.1.2 el que dice lo siguiente:

3.2.1.2c-De la obligatoriedad del uso de la D.N. establecida:

Será obligatorio el uso de la D.N. de 300/Ha, cuando se trate de proyectos de conjuntos habitacionales, localizados en sectores del área urbana que cuenten con el total de los servicios básicos o la factibilidad de los mismos emanada de los organismos competentes.-

3.2.1.3.-De los servicios esenciales:

Serán considerados básicos los siguientes servicios: agua corriente, desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales y pavimento.-

- d) Incorporarse el punto 3.2.2.1. Como apéndice del Inc. 3.2.2. del Capítulo III, el que dice lo siguiente:

3.2.2.1.-Del espacio para equipamiento y verde público urbano -Eevu

Delimitase dentro de la zona de Reserva Uno (UER1) el sector conformado por parte de la Fracción II, comprendido entre prolongación de las calles 38 bis, y 131, límite N.O. de la parcela -- hasta la calle 126 y hasta 38 bis con destino a equipamiento comunitario, vivienda de interés social y verde público para el desarrollo de las actividades de recreación deporte y esparcimiento, el -- que se desafectará de su origen, parcial o totalmente en forma automática cuando frente a la demanda debe cumplir el rol previsto.-

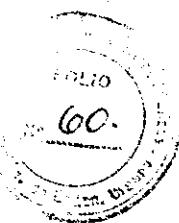
ARTICULO 2º: La Presente Ordenanza queda conformada por este cuerpo Legal y el Plano de Delimitación de Área resultantes.-

ARTICULO 3º: Cúmplase, Comuníquese y Publíquese.-

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante, el -  
día 27 dd Julio de 1984.-

ORDENANZA N° 1.020/84.-

lem.-



DOSS CAMBACERES

Villa Funes  
Barrio 1

SUE 1  
(ART. 2º)

Sector afectado art. 8º

Ordenanza N° 1209/187

BARRIOS  
ENSEÑANZA

80



Congreso Deliberante

22070 846

EXPTE. D-167/86.-



1176/86

ENSENADA, 1 de Diciembre de 1986.-

VISTO:

La creciente demanda de vivienda, la escasa disponibilidad de tierras urbanas y el alto costo que implica dotarlas de las mejoras, infraestructura y relleno, para transformarlas en aptas para su uso; y

CONSIDERANDO:

Que siendo la denominada subárea Urbanizada Dos (SU<sub>2</sub>) por la Ordenanza 977/83 de Delimitación Preliminar de Areas, la única disponible capaz de albergar vivienda masiva de carácter social resulta necesario intensificar la ocupación de la misma en función de optimizar su rendimiento,

EL CONCEJO DELIBERANTE DE ENSENADA, en uso de sus atribuciones, sanciona la siguiente,

O R D E N A N Z A

ARTICULO 1º: Sustitúyense los artículos 3º y 5º de la Ordenanza N° 748/79, que integra la Ordenanza N° 977 por los siguientes:

"ARTICULO 3º: La zona del área urbana, delimitada al N.O. por/ la calle Contarelli, al N.E. por las ex-vías del Ferrocarril, al S.E. por la calle Bolivia y al S.O. por la calle Ayacucho, denominada subárea Urbanizada Dos (SU<sub>2</sub>) por Ordenanza 977/83, se regirá de acuerdo a los siguientes indicadores urbanísticos: Densidad Neta -D.N.- 700 Hab/Has. F.O.T.-1; -F.O.S. -0.5; servicios esenciales; agua corriente, cloacas, - alumbrado público, energía eléctrica domiciliaria, pavimento, - desagües pluviales y gas".-

"ARTICULO 5º: Los indicadores no establecidos en el Artículo anterior se regirán por lo que a tal efecto determinen la Ordenanza 977/83 de Delimitación de Areas y el Decreto Ley 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo y sus normas reglamentarias. En particular, se preverán los espacios destinados a Espacios Verdes, Reserva para equipamiento comunitario y estacionamiento según los Arts. 13, 56 y 49 respectivamente, del mencionado Decreto Ley".-

ARTICULO 2º: Amplíase la Ordenanza 748/79 (N° 977) en los siguientes artículos:

11.02

2209-846

2165



Concejo Deliberante

11..2

"Artículo 6º: Adóptanse para el sector mencionado en el art. 3º los siguientes criterios morfológicos que a continuación se detallan:

a) Altura máxima de construcción:

a1) Para vivienda o comercio y vivienda, la altura máxima parcial, no podrá sobreasar los 4,10-20 m. ni ser menores de 6,20 m. tomados desde el nivel interior más bajo considerado como cero, hasta el comienzo del techo. La altura máxima total, nivel de cumbre no podrá ser superior a la que resulte de aplicar una pendiente de 45º ni inferior a una de 30º.-

a2) Para equipamiento comunitario, la altura podrá ser inferior a la definida en el apartado a1).-

b) Características Constructivas:

b1) La construcción se resolverá mediante sistemas constructivos tradicionales, u otros de probada calidad que cumplimenten con lo exigido por la Secretaría de Urbanismo y Vivienda; y cuenten con la aprobación Municipal.-

b2) La cubierta se resolverá a dos o cuatro aguas en color, cuya pendiente responderá a lo indicado en a1).-

b3) En el tratamiento de los muros exteriores no se admitirán revestimientos, a excepción del ladrillo común. "

"ARTICULO 7º: Se deberá ceder una franja de 20 m. contados desde el borde S.E. hacia el interior de la parcela, desde calle Quintana hasta Ayacucho con destino a la proyectada traza de la calle Bolivia.-"

"ARTICULO 8º: Desaféctase de su destino a la franja conformada por la calle Uruguay (sin abrir) desde calle Quintana a Ayacucho, e incorpórase a la superficie de las parcelas 15a-17a-15b-17b.-"

"ARTICULO 9º: Para la ejecución de planes habitacionales, las entidades promotoras, previo a acogerse a lo establecido en la presente Ordenanza,

11..3



Concejo Deliberante

11.3

2165

deberán presentar ante la Dirección de Planeamiento Municipal, los certificados de factibilidad de los servicios considerados esenciales para la Subárea, otorgados por los organismos prestatarios de los mismos.-

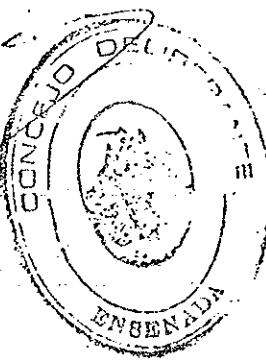
**ARTICULO 3º:** Comuníquese al Departamento Ejecutivo, Regístrese, Publíquese.-

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Deliberante, el día 28 de Noviembre de 1986.

ORDENANZA N° 1.176/86.

Item.-

MERICO MICHU  
SECRETARIO  
CONCEJO DELIBERANTE



JOSE CELANTINO GARCIA  
PRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE

*Jose Garcia*

### FUNDAMENTOS

Teniendo en cuenta:

- 1) La falta general de vivienda y por ende la importante demanda existente al respecto, situación de la cual Ensenada y la región no se encuentran al margen,-
- 2) La escasa disponibilidad de tierra en el área urbana de Ensenada, como asimismo lo complejo que resulta la incorporación de nuevos sectores a dicho uso, tanto por el alto costo que implica como por la falta de predios fiscales o aún privados estratégicamente ubicados en el entorno inmediato,-
- 3) Que antes de hacer uso de esta última alternativa, es necesario agotar las posibilidades dentro de los límites actuales de la ciudad,-
- 4) Que es importante la erogación que demanda, la transformación de los predios existentes en aptos desde el punto de vista hidráulico a través del sistema de relleno, como lo es también la dotación de infraestructura básica, para lograr el grado de adaptación indispensable al uso residencial,-

11.4



2208 • 846



2165

Concejo Deliberante

1104

PROFUESTA

De lo expuesto se concluye, que es necesario desarrollar los mecanismos técnicos, que permitan el mayor rendimiento de las tierras así mejoradas con el consiguiente beneficio en el aspecto social y que dando la zona comprendida por las calles Bolivia, Ayacucho, Contarelli y ex-vías de FF.CC., denominada subárea/ Urbanizada Dos (SU2) por la Ordenanza 977/83 de Delimitación de Áreas, la única disponible capaz de albergar vivienda masiva de carácter social resulta no solo factible sino conveniente otorgar un incremento a la densidad neta poblacional.-

Este hecho por otra parte, ya cuenta con antecedente en tal aspecto, dado que la franja de tierra adquirida a FF.CC-PRE tiendo de los mismos criterios y tendiendo a los mismos fines, tiene adjudicada una densidad equivalente a 700 habitantes por hectáreas.-

Si además tomamos en cuenta que parte de esta franja forma el límite N.E. del área en cuestión, el incremento propuesto daría mayor coherencia urbana, a una zona más vasta, situación que se reafirmaría aún más extendiendo al total de la misma, el uso de los criterios morfológicos establecidos en el punto g) de la Ordenanza 1078/85.-

100%



Expte. D-173/87.-

2207-846

47

ENSENADA, Agosto 24 de 1987.-

2165

1204/87

Concejo Deliberante

VISTO:

Que por Expte. 4033-755/86 COVEN, Cooperativa de Vivienda En segunda limitada, solicita el levantamiento de la Restricción que afecta su misma reserva un terreno de su propiedad, nomenclado catastralmente como lote IV, Sección Rural, Parcela 147b, con una superficie de 46 Ha. 80a. 70m. 22 dms para la ejecución de 1200 Viviendas con destino a los trabajadores de la Empresa Astilleros Río Santiago, localizada dentro del Partido, y

CONSIDERANDO:

Que el motivo expuesto justificaría la medida solicitada teniendo en cuenta:

1º) La falta general de vivienda y por ende la importancia de cuando existente al respecto, situación en la cual Ensenada no se encuentra al margen.-

2º) La escasa disponibilidad de tierra en el área urbana de Ensenada fundamentalmente para el desarrollo de planes de vivienda de interés social.-

3º) La necesidad de albergar las familias cercanas a los lugares de trabajo.-

4º) Que los terrenos que posee la entidad solicitante, mencionados en los vistos, se hallan ubicados en la única zona posible de expansión del área urbana.-

5º) Que dicha entidad propone y promueve una operación de carácter integral, situación que encuadra dentro de lo previsto por el Decreto Ley 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo en su art. 18.-

6º) Que, para que los aspectos positivos anteriormente mencionados, tengan pleno vigencia deberían cumplimentarse las previsiones desarrolladas en los fundamentos referidos a: usos de la zona industrial, creación de fuertes separadores de actividades, ejecución a nivel Municipal, / de las obras necesarias en el área urbana de influencia, etc.-

Que, por lo tanto y en virtud de lo expuesto, a fin de efectivizar el levantamiento de la restricción y la consecuente incorporación de la fracción así desafectada al área urbana de Ensenada,

EL CONCEJO DELIBERANTE DE ENSENADA, en uso de las atribuciones que le son propias, sanciona con fuerza de:

••/•



Concejo Deliberante

2165

..1/2

ORDENANZA

ARTICULO 1º. Desafectase de la denominada zona de USO ESPECIFICO RESERVA CINCO (UE R5) por Ordenanza 977/83, la fracción de terreno determinada catastralmente como Circ. IV - Sec. Rural - Parcela 147b, con una superficie de 46 Ha. 80e. 70c. 89d.-

ARTICULO 2º. Incorporase al AREA URBANA UNO (1), la parcela 147b, desafectada por el Art. 1º, como SUBAREA URBANIZADA ESPECIAL UNO (SUE 1).-

ARTICULO 3º. Como consecuencia de lo establecido en los Arts. 1º y 2º, se modifican los puntos 3.1; 5.1.; 5.1.º.2., de la Ordenanza 977/83, que delimiten las respectivas zonas y áreas; las que quedarán conformadas de la siguiente forma:

3.1. Del Area Urbana Uno (AU 1):

Designase como Área Urbana (AU 1) e la delimitada por: Avenida H. Cestino - Lje calle Mosconi - su prolongación hasta Canal Oeste - Lje 45 - Calle Gilberto Gaggino - Alemania - Buenos Aires Norte - Camionero - Santa Fe - Almajuerte - Ortiz de Rozas - Garay - Deslinde con la calle 270Bb, de la Circ. V - Arroyo Doña Flora (márgen derecho) - Calle 51, (sin nombre) - Ayacucho (51) - Tandil, su prolongación hasta la parcela 147b - Límite S.O. Parcela 154 - Límite N.O. Parcela 154 - Remedios de Escalada - Estados Unidos, su prolongación hasta el deslinde con parcela 156a y 156 a e hasta Avenida Horacio Cestino.-

5.1. Del Area Complementaria (C 1):

Designase como Área Complementaria (C 1) a la delimitada por línea de ribera del Río de La Plata - Límite con el partido de Berisso - Vías del FF.CC. (Remal Río Santiago hasta calle 122) - calles 51 - 121 - prolongación calles 49 - calles 132 - 47 - 128 - 46 - 127 - 48 - 126 - Camino Humet - Límite S.O. de la parcela 158e - Camino Rivadavia - límite S.O. de la parcela rural 142a, su prolongación hasta Diag. 74 - Canal El Gato, su continuación en Arroyo El Zanjón - Camino Costanero Alto. Brown - calle 94 - Río Santiago y deslinde entre parcela 1a - 1b de la fracción VIII (Circ. IV - Secc. "1" hasta línea de Ribera del Río de La Plata. El límite interior coincide con la envolvente del Área Urbana Uno (AU 1), establecida por la presente Ordenanza.-

••/3

2165

Concejo Deliberante

..1/3

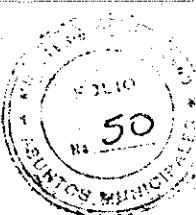
S.1.e.9.2. De la Zona de Uso Específico Reserva Cinco (UE<sub>R5</sub>):

Designase como zona de Uso Específico UE<sub>R5</sub> a la compuesta por las siguientes parcelas: Circ. IV - Secc. Rural - 147a - Circ. IV - Secc. "C" - Fracc. III - Parc. 19 y Fracc. I - Pa 21 - Circ. IV - Secc. "B" - CH 1 - Circ. IV - Secc. "B" - Qta. 2 - Fracc. I - Mz 2d y 2e; Circ. IV - Secc. "D" - Ch. 4a -

ARTICULO 49. - Establéscense los usos, los valores urbanísticos y servicios esenciales para la Sub-Area creada por el Art. 2º de la presente, de la siguiente manera:

- a) Uso fundamental: vivienda de interés social y área verde no pública, destinada a fuerte separador de zonas industriales existentes y zonas residenciales.-
- b) Equipamiento comunitario:
  - h.1) Educación: nivel pre-primario, primario y secundario.-
  - h.2) Salud: Unidad Sanitaria.-
  - h.3) Servicios Sociales: Guardería y Centro Comunitario.-
  - h.4) Servicios Públicos: Estafeta, Cabinas Telefónicas, seguridad.-
  - h.5) Comercio: Diario.-
  - h.6) Recreación: Escala Vivienda y conjunto.-
  - h.7) Estacionamiento para actividades comunitarias.-
- c.) Factor de ocupación del Suelo: F.O.S.: 0,6.-
- d) Factor de Ocupación total : 1,4
- e) Densidad Neta - D.N. : 300 Hab/Ha.
- f) Sub-División de Parcelas: para el caso que se adonde el sistema de parcelas individuales, las mismas tendrán como mínimo DIEZ (10) metros de frente y una superficie de DOScientos (200) metros cuadrados, de acuerdo a lo previsto por el Art. 52 del Decreto-Ley 8912/77, para proyectos urbanísticos integrales.-
- g) Infraestructura de Servicios Esenciales: agua corriente, cloacas, pavimentos, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales acorde con las características del presente caso.-
- h) Estructura Vial: la trama circulatoria, además de responder en su tratamiento a lo previsto, en el punto g), deberá conectarse con la red existente como mínimo en tres (3) puntos: dos (2) con el área urbana de Ensenada, a través de la

..1/3



2165

Concejo Deliberante

••/4

prolongación de los calles Conterelli y Barragán, hasta el límite noreste de la parcela 147a, se desarrollará otra calle, sobre el borde sur-oeste de la parcela 147b, hasta su intersección con el camino Rivedavia. Esta última calle y la futura calle Barragán serán las vías principales, con un ancho mínimo de Línea Municipal a Línea Municipal de VEINTE METROS (20m) y una calzada de DOCE METROS (12m) de ancho. En todos los casos se deberá realizar la apertura y cesión de los espacios viarios dotados de infraestructura urbana completa (pavimento y redes de servicios). Asimismo, la vía principal pavimentada se prolongará hasta su empalme con calle Quintana.-

- i) Reservas: las reservas destinadas a estacionamiento en el caso que el mismo no se resuelva dentro de la parcela y las que resulten necesarias para el desarrollo del equipamiento comunitario y espacios libres y verdes públicos, se resarán por lo que al respecto establecen los art. 49 y 56 del Decreto-Ley 8912/77.-
- j) Cota de nivel de Construcciones: será la que determine la Dirección Provincial de Hidráulica para estos casos.-

ARTICULO 57.- A los efectos de asegurar el cumplimiento de lo establecido en los puntos b) y g) del art. anterior, la entidad solicitante deberá presentar el plan previsto para la presentación de los servicios esenciales, y la dotación de la infraestructura y el equipamiento comunitario, incluyendo la factibilidad real, de los mismos, emitida por los organismos competentes.-

ARTICULO 58.- La resolución del aspecto hidráulico de la Sub-Area deberá ponder no solo a lo que fija la Ley 6254, sino a los lineamientos que surjan del plan sectorial en elaboración en la Dirección Provincial de Hidráulica. A tal efecto, tanto el proyecto como la ejecución de las obras estarán sujetas a la aprobación de dicha repartición.-

ARTICULO 59.- A efectos de garantizar que la incorporación que se pretende y las correspondientes obras de recuperación del terreno no provoque mayores alteraciones en el área urbana actual, la Municipalidad se compromete a realizar en el menor tiempo posible, las obras hidráulicas y viales que correspondan de acuerdo al plan sectorial en ejecución.-

••/5

2207 • 846



Concejo Deliberante

2165

11.5

adicto

ARTICULO 89.— Aféctase como espacio verde forestado, el sector de la parcela ubicada sobre Camino Rivadavia, lindero a la parcela 154, cuyas dimensiones son: ancho (sobre Camino Rivadavia) 224,39m = largo 642,35m y superficie aproximada 144,136,91 m<sup>2</sup>.—

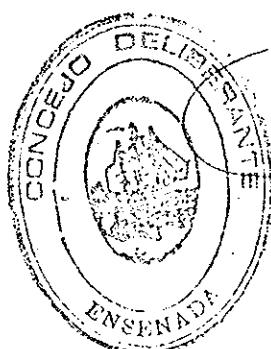
ARTICULO 90.— Comuníquese al Departamento Ejecutivo, Regístrese, Publíquese.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE, EL DÍA 21  
DE AGOSTO DE 1987.—

DELIBERANZA N° 1.204/87

qsl.—

AMÉRICO MICONI  
SECRETARIO  
CONCEJO DELIBERANTE



JOSÉ CELESTINO GARCIA  
PRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE

MOP



216

CALE 81

1

८०

三

三

U. n. d. G.  
Zunahme relevanter

Gas del Estado

A small rectangular map or sketch. At the top, it says "CALLE 46". Below that, on the left, is "CALLE 120". A curved line labeled "Servicio Penitenciario De Distrito Central" starts from the right side and curves upwards towards the center. The sketch shows some basic street grid lines.

