



CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE BOLÍVAR

PRESENTACIÓN - 3

- 1.1 Origen - 3
 - 1.2 Objetivos - 4
 - 1.3 Síntesis metodológica - 5
-

CONTEXTO TERRITORIAL - 5

- 2.1 Caracterización ambiental - 5
 - 2.2 Inserción territorial del partido y la ciudad - 7
 - 2.3 Dinámica poblacional de la región y las localidades del partido - 8
-

ANÁLISIS URBANO - 8

- 3.1 Medio Natural - 8
 - 3.2 Forma y ocupación urbana - 9
 - 3.2.1 Trazado y subdivisión - 9
 - 3.2.2 Vivienda - 10
 - 3.2.3 Ocupación del suelo - 10
 - 3.2.3.1 Parcelas ocupadas - 10
 - 3.2.3.2 Porcentaje de parcelas ocupadas por manzana - 11
 - 3.2.4 Usos del suelo - 11
 - 3.2.5 Tejido urbano - 11
 - 3.2.6 Políticas de gestión y movilidad urbana - 11
 - 3.3 Infraestructura y equipamiento - 12
 - 3.3.1 Infraestructura circulatoria - 12
 - 3.3.2 Infraestructura de Servicios - 12
 - 3.3.3 Espacios verdes y libres públicos - 12
 - 3.3.4 Equipamientos - 12
 - 3.3.5 Tratamiento de residuos - 14
 - 3.3.6 Iniciativas de intervención en la infraestructura y el equipamiento - 15
 - 3.4 Regulación del uso y ocupación del suelo - 15
 - 3.4.1 Normativa vigente con convalidación provincial - 15
 - 3.4.2 Evaluación de la normativa vigente - 16
 - 3.5 Medio natural (plano) - 17
 - 3.6 Servicios (plano) - 18
 - 3.7 Ocupación y densidad (plano) - 19
 - 3.8 Red vial (plano) - 20
 - 3.9 Usos del suelo (plano) - 21
-

SÍNTESIS DIAGNÓSTICA - 22

- 4.1 Estructura urbana - 22
 - 4.2 Problemas, potencialidades y tendencias - 22
 - 4.2.1 Problemas - 22
 - 4.2.2 Potencialidades - 22
 - 4.2.3 Tendencias - 23
 - 4.3 Diagnóstico (plano) - 24
 - 4.4 Estructura urbana (plano) - 25
 - 4.5 Zonificación vigente (plano) - 26
-

ANEXOS - 27

- 5.1 Dirección de producción - 27
 - 5.2 Dirección de Vivienda e Infraestructura Social - 32
 - 5.3 Dirección de Educación - 32
 - 5.4 Dirección de ambiente y desarrollo sustentable - 33
-

NUEVA ZONIFICACIÓN - 41

- 6.1 Lineamientos de ordenamiento urbano - 41
 - 6.1.1 Lineamiento 1 - 41
 - 6.1.2 Lineamiento 2 - 42
 - 6.1.3 Lineamiento 3 - 42
 - 6.1.4 Lineamiento 4 - 43
 - 6.2 Crecimiento (plano) - 44
 - 6.3 Zonificación propuesta (plano) - 45
-

CÓDIGO - 46

- Capítulo I - Objetivos - 46
 - Capítulo II - Tramitaciones - 49
 - Capítulo III - Normas generales - 51
 - Capítulo IV - Usos del suelo: definición y características - 60
 - Capítulo V - Movilización del suelo urbano - 65
 - Capítulo VI - Condiciones ambientales - 67
 - Capítulo VII - Forestación - 68
-

PLANILLA RESÚMEN - 71**FICHAS DE ZONAS** - 72

- Zona Central - 72
 - Zona Residencial 1 - 73
 - Zona Residencial 2 - 74
 - Zona Residencial 3 - 75
 - Zona Residencial Parque - 76
 - Zona Residencial Mixta - 77
 - Zona Residencial Extraurbana - 78
 - Distrito de Urbanización Especial - 79
 - Zona de Esparcimiento - 80
 - Ensanche Urbano - 80
 - Ensanche Extraurbano - 80
 - Zona Industrial Exclusiva - 81
 - Eje Ruta - 82
 - Distrito Industrial - 83
 - Zona de Usos Específicos - 100
-

PLANILLA DE USOS - 103**DELIMITACIÓN CATASTRAL** - 109

1. PRESENTACIÓN

La finalidad del diagnóstico es realizar un estudio de las características actuales y tendencias de la ciudad de Bolívar, del ámbito específico y en relación con su contexto regional, de forma tal que permita una correcta actualización de la regulación del uso del suelo y ocupación atendiendo a las características diferenciales del territorio. Se estudiarán aquellos temas socio-urbanos y sus relaciones, que sirvan para identificar los rasgos estructurales de la ciudad y para la valoración de los problemas, potencialidades y tendencias sobre los cuales es factible una intervención de tipo territorial.

1.1 Origen

Antes el Fortín San Carlos, junto a la laguna Pichi Carhué, había alzado su mangrullo en la inmensidad de la pampa salvaje, anticipando esos sueños fundadores. Un día caluroso y pesado, el 8 de marzo de 1972 se libra la Batalla de San Carlos, una de las más importantes y encarnizadas que se libraron no solo en la conquista del Desierto, sino de toda la historia argentina. San Carlos es el gozne sobre el que gira la suerte de la conquista del desierto, ahora definitivamente contra el indio. Calfucurá jugó el resto y perdió. Su llama vital se extinguió el 3 de Junio de 1873, en Chilihué. Desde ese momento el fortín fue un punto de paso hacia la frontera que cada vez se internaba más, empujando al indio.

Con el adelanto de la línea, quedó entre los pueblos de Guamini y 25 de Mayo, Olavarría y 9 de Julio, un gigantesco rombo de 270 kilómetros de largo por 170 de ancho, de tierras vacías. Era menester solventar el problema de tan largas distancias, que dificultaban las comunicaciones y la asimilación de los nuevos territorios.

Fundada el 2 de marzo de 1878 y sobre los inicios de la organización nacional, hacia 1880 Bolívar se define en su ubicación geográfica exacta, sobre el centro oeste de la provincia de Buenos Aires, 35º 50' y 36º 40' de latitud sur y 61º 40' de longitud oeste. Superficie de 502.700 hectáreas con una altura sobre el nivel del mar entre los 75 y 115 metros.

Nacido del primer trazado realizado por el agrimensor Rafael Hernández -hermano del escritor José Hernández-, está rodeado de distintos barrios. El crecimiento notorio en cuanto densificación edilicia y poblacional se ha dado principalmente en el eje noreste – sureste, Avenidas Lavalle y Brown. El eje Avenida San Martín entre la estación del ferrocarril Roca y el parque municipal que nos ocupa tiene un desarrollo más acotado.

La planta urbana es una figura geométrica que se puede definir en 16 cuadras por lado, totalizando 256 manzanas, con dos ejes dobles de avenidas en ambos sentidos de orientación cocidos en su circunvalación por otras 4 avenidas que cerraban el cuadrado perfecto. Estos dos ejes se interceptan originando el centro político, institucional y comercial de la ciudad. Uno en sentido noreste – sureste y otro perpendicular al anterior. Este encuentro urbano de vías de circulación está indicado por la estatua al General San Martín convertida en el hito natural de este centro. Estas avenidas comparten el diseño de ramblas en su medio que jalonadas en toda su extensión por añosas y elegantes palmeras crean una estética muy particular y una secuencia visual espacio- perceptiva que acompaña todo su recorrido poniendo énfasis paisajístico en distintos sectores de la ciudad.

Sumado a estos espacios verdes, se expresan en este damero otras 11 plazas públicas situadas a distancia regular del centro.

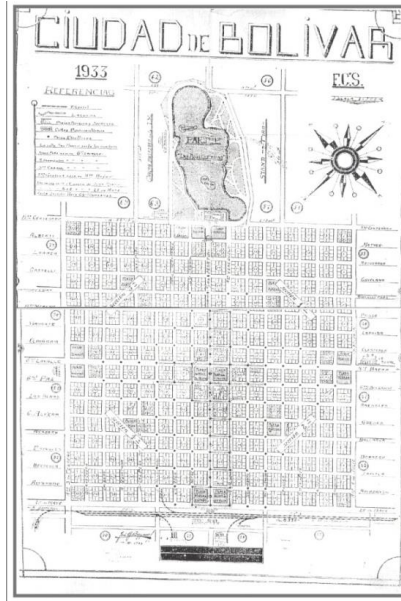
Está abastecida de agua potable, cloacas, recolección y tratamiento de residuos urbanos – domiciliarios y pavimentos, realizados estos servicios por el municipio. Energía eléctrica y otros servicios comunales por la Cooperativa Eléctrica local, y red de gas a través de la empresa Camuzzi Gas Pampeana.

El llamado centro, se constituye fundamentalmente por el edificio del palacio municipal, Iglesia San Carlos Borromeo y dos plazas centrales. Este conjunto urbano adquiere escala y marcada identidad mediante una explanada que unifica esta conglomerado, dotándolo de distintos espacios y claro carácter para variados usos del colectivo ciudadano.

Indicando su pertenencia a la pampa deprimida - llanura interserrana se encuentra a poca distancia del centro la laguna “La Glorietta” perteneciente al parque “Las Acollaradas”. Su nombre deriva de una serie de cañadones – humedades, lagunas, de las cuales queda una sola con su isla, vinculadas entre sí. La superficie de este parque suma 50 hectáreas, en donde se encuentran distintas especies de árboles, organizando lugares y acompañando caminos serpenteantes. El ingreso a este parque se produce por un pórtico, donado por la colectividad española local, que se constituye en remate simbólico y significativo de la avenida San Martín. El parque en toda su superficie se convierte en particular soporte institucional ya que en él, además de tener un intenso uso por actividades deportivas, de esparcimiento, etc. se asienta el Colegio Nacional, la escuela técnica Libertador Simón Bolívar, Centro Complementario nº1, Jardín de Infantes, Estadio municipal, Natatorio municipal, Centro de la Tercera Edad, Cancha cubierta de Tejo, espacio para guarda de elementos de canotaje, etc.

Es importante destacar las distintas actividades culturales, festivales musicales, celebración de Carnaval, realización de conocida Maratón y Peregrinación religiosa al Cristo Redentor.

Figura Nº 1: Parcelamientos primitivos año 1933



1.2 Objetivos

En la búsqueda de satisfacer integralmente adecuadas condiciones para el crecimiento urbano de la ciudad cabecera de San Carlos de Bolívar se exponen a continuación los objetivos generales y particulares. Los mismos responden a las condiciones detectadas en el diagnóstico, en cuanto apuntan a la resolución de problemáticas aprovechando y potenciando los recursos existentes en el territorio; y dan respuesta a los requerimientos de las demandas de suelo urbano en conformidad con el marco legal provincial vigente en materia de ordenamiento territorial; y se enmarcan en el modelo de desarrollo sustentable.

Los objetivos generales son los siguientes:

- Establecer lineamientos de ampliación urbana que reafirmen e incrementen el rol estratégico de la ciudad en la región y potencien su imagen identitaria fundada en el cuidado del ambiente y la calidad del paisaje urbano.
- Encauzar el crecimiento urbano revalorizando el proyecto fundacional a través de la consolidación de la actual planta urbana, y el mantenimiento de los criterios urbanísticos en los sectores de expansión, que desde la diversidad favorezcan la integración social y espacial con adecuados estándares de calidad urbana en todo el asentamiento urbano.
- Promover en el proceso de urbanización el aprovechamiento integral del territorio con políticas activas que contemplen el manejo sustentable del medio natural a fin de proteger las características geomorfológicas e hidrológicas del territorio y preservar los recursos suelo, aire y agua.
- Orientar la demanda de suelo urbano según criterios de sustentabilidad, racionalidad y calidad urbana, a fin de evitar la atomización de la ocupación, la desarticulación funcional, deseconomías, degradaciones ambientales y problemáticas sociales.

Esos objetivos generales se hacen operativos a través de los siguientes Objetivos Particulares:

- Promover la localización de equipamientos educativos, sanitarios, culturales, turístico recreativos, y de comunicación que potencien el rol de la ciudad a nivel local y regional.
- Favorecer la integración del área de ampliación en la estructura urbana existente a través de la reestructuración de la red circulatoria principal, el completamiento de los sectores contiguos al área urbanizada, y la programación en forma ordenada de los espacios territoriales a habilitar.
- Definir provisiones de espacios destinados a vivienda, equipamiento sanitario y educacional, usos comerciales, de servicios, administrativos, de seguridad y a espacios verdes fundados en la maximización de la calidad urbano-ambiental.

- Optimizar la extensión de los servicios básicos de infraestructura acompañando de manera armónica la habilitación de nuevas áreas a urbanizar.
- Contemplar la maximización de la provisión de los servicios de saneamiento básico y la gestión sostenida de las obras necesarias de canalización pluvial, en el marco de la sustentabilidad ambiental.

1.3 Síntesis metodológica

Se resumen aquí los procedimientos de análisis y síntesis desarrollados en el estudio, así como también la información utilizada para su producción. La instancia de Análisis Urbano Territorial involucró una aproximación general al contexto socio territorial de la ciudad y la profundización sobre cuatro aspectos principales vinculados con la configuración y organización urbano territorial: medio natural – forma y ocupación urbana – infraestructura y equipamiento – regulación del uso y ocupación actual. Es decir, se realizará un análisis riguroso de aquellos elementos de mayor permanencia que actúan como fundamentos o soportes de las transformaciones urbanas, de sus componentes principales, así como también las principales relaciones existentes entre los mismos. Las fuentes utilizadas fueron las siguientes:

- El medio natural en el ámbito urbano fue abordado utilizando información proporcionada por las cartas del instituto Geográfico Militar para la escala 1:250.000; por las fotografías satelitales disponibles en Google Earth para el año 2016 y por información proporcionada por diversas áreas de la Municipalidad de Bolívar.
- El análisis de la forma y ocupación urbana fue elaborado a partir de información obtenida del catastro territorial disponible en la Agencia de Recaudación de la Provincia de Buenos Aires (ARBA), de la fotointerpretación de imágenes disponibles en Google Earth para el año 2016, del relevamiento realizado durante el año 2016 y de información proporcionada por los cuerpos técnicos municipales y por el Consejo Deliberante municipal.
- La infraestructura de servicios básicos y el equipamiento social fue analizada a partir de información proporcionada por el municipio y por la fotointerpretación de imágenes satelitales disponibles en Google Earth.
- La regulación del uso y ocupación del suelo fue analizada a partir de normativas obrantes en la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Provincia de Buenos Aires y en el Concejo Deliberante de la Municipalidad de Bolívar.

Por su parte, la instancia de Síntesis Urbana, construida a partir de relacionar las distintas instancias de análisis, permitió la identificación de la Estructura Urbana, expresión de los rasgos fundamentales de la ciudad en relación a sus componentes naturales y conflictos ambientales; las diferenciales formar, intensidades y dotaciones de servicios de la ocupación; la distribución de los equipamientos estructurantes en el territorio; las características del sistema de espacios verdes y abiertos; y del sistema vial que articula el territorio, tanto en su interior, como con el contexto regional. A modo de expresión de las relaciones entre dichos componentes, los procesos sociales con los cuales se relacionan, se identificó un conjunto de conflictos, potencialidades y tendencias que definen las cuestiones principales sobre las cuales es preciso intervenir.

Como expresión de la instancia de análisis y síntesis se elaboró una serie de mapas temáticos que grafican la configuración de cada componente del análisis. En su elaboración se utilizó, en forma complementaria, un sistema de información geográfica y el programa de diseño AutoCad. Esta información servirá de base para futuras actualizaciones normativas, así como también para avanzar en otras instancias del proceso de planeamiento territorial. Como última instancia diagnóstica se sintetizará un conjunto de núcleos problemáticos, como cuestiones integrales sobre las cuales es necesario intervenir con la adecuación normativa, por lo que servirá para el planteamiento de los objetivos de transformación.

2 CONTEXTO TERRITORIAL

Para caracterizar la ciudad de Bolívar es importante situarla en su territorio de pertenencia, para ello se indagará en su inserción dentro del territorio bonaerense, particularmente en lo relativo a las condiciones ambientales del área, su rol en el sistema de ciudades, las principales características de sus sistemas productivos y su dinámica poblacional.

2.1 Caracterización ambiental

El total del partido está identificado en dos sectores naturales, la pampa arenosa y el sistema de las encadenadas.

La Pampa Arenosa, que incumbe al sector que abarca el noroeste de la Provincia de Buenos Aires y continúa por el noreste de la Pampa, sur de Santa Fe y sudeste de Córdoba, es una extensa llanura con leve pendiente de oeste a este, mostrando un paisaje constituido por lomas, planicies y cordones medanosos cubiertos por sedimentos de origen eólico. Estos cubren la mayor parte del ambiente NO, disponiéndose longitudinalmente en el sector Norte y como médanos parabólicos en el sector Sur. El espesor disminuye de O a E entre 20m (Salliqueló) y 5m (Bragado-25 de Mayo). Hacia el este pierden continuidad. Esta unidad medanosa ejerce un notorio control en el comportamiento

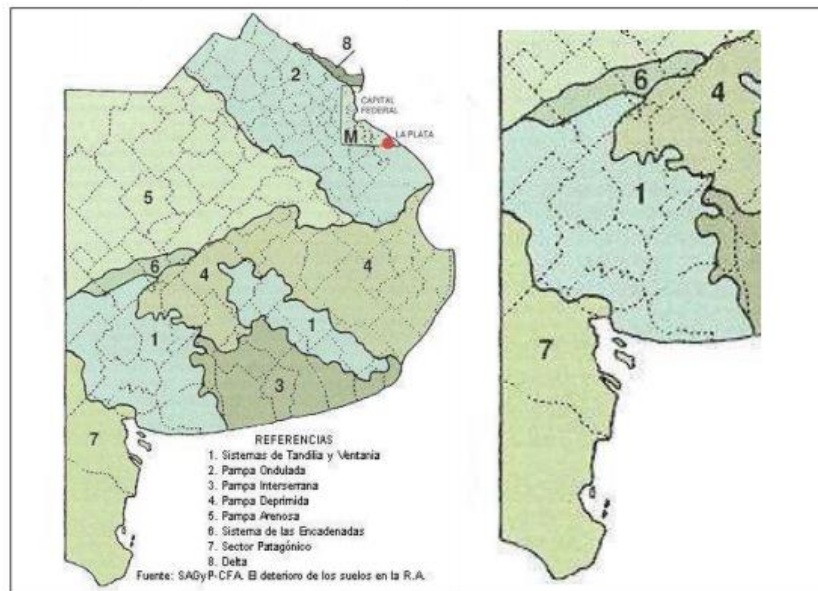
hidrológico, tanto superficial como subterráneo, de la región. En efecto, la disposición de los médanos impide el flujo del agua superficial y da lugar a la formación de extensos anegamientos, durante períodos de intensas precipitaciones, especialmente en las depresiones inter medanosas. En relación al agua subterránea, la elevada permeabilidad de los médanos favorece la infiltración y por ende la recarga, lo que deriva en lentes de agua de baja salinidad vinculadas a cuerpos medanosos. Estas lentes, constituyen la única fuente segura para provisión de agua potable.

La región ha presentado desde principios de la década del 70, alteraciones por el cambio climático vinculadas al ingreso de un ciclo húmedo, caracterizado por un marcado aumento de los registros pluviométricos y la concentración de grandes lluvias en escasos períodos de tiempo. Si bien el aumento de la precipitación se manifiesta desde principios del siglo XX, en los últimos diez años han generado inundaciones en el Partido y su Región. Por otra parte, la región de las encadenadas corresponde a una depresión estrecha y alargada en dirección sudoeste – noreste, que cuenta con importantes cuerpos de agua permanente, la mayoría de los cuales son salobres. Estas se combinan entre si generando suaves ondulaciones, lomadas arenosas y alternancia de médanos de variada altura. Es una región con elevada sensibilidad ambiental por el relieve deprimido, por la presencia de cursos superficiales con tendencia a la salinidad y por el riesgo de anegamientos e inundaciones.

Cañadones intermedios, bañados y lagunas definen a la cuenca del arroyo Vallimanca que corren sus aguas de suroeste a noroeste.

Sobre esta geografía se desarrollan mayoritariamente actividades agropecuarias.

Figura Nº 2: Sistema de Lagunas Encadenadas del Oeste

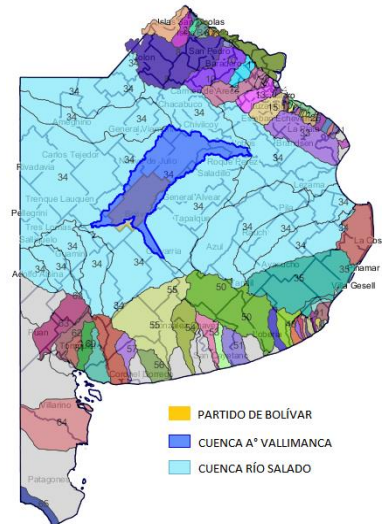


El Arroyo Vallimanca – Saladillo ocupa la mitad norte del valle del Río Salado, la parte que ha sido cubierta por arena proveniente de procesos eólicos durante un pasado árido. El lecho del valle actual consiste de un denso y complejo mosaico de dunas parabólicas con crestas fuertemente curvadas y largos brazos.

Las pendientes del valle son el resultado de la existencia, en el pasado, de un río mucho más grande, y que más tarde, fue reducida por los depósitos eólicos. Existe una discontinuidad muy marcada entre el ancho del Arroyo Vallimanca y el del Arroyo Saladillo, que podría ser indicativa de que estos cursos de agua tienen orígenes diferentes. Por otro lado, el paso de las crecientes en el Arroyo Vallimanca resultan en inundaciones de larga duración que ocupan el amplio valle.

Durante los últimos 20 años, se registraron distintas inundaciones en la Cuenca del Salado que trajeron aparejadas pérdidas agropecuarias, con destrucción de cultivos y provocaron desbordes en los ríos y lagunas, afectando a Bolívar y partidos vecinos. Los casos más graves del período se produjeron entre 1985 y 1987, tanto por la intensidad de las inundaciones como por la extensión de los territorios afectados. Durante esos años, gran parte de la cuenca se encontró permanente o recurrentemente anegada. Las inundaciones que se registraron en este período fueron sin duda las más graves, en cuanto a su impacto sobre la sociedad y economía local y asimismo con gran repercusión sobre la producción provincial y nacional, atentó a la trascendencia económica de la región como generadora de bienes exportables. La saturación del suelo y el subsuelo consecuentes, significó que cada nueva lluvia produjera mayores impactos. En varios partidos se declaró la emergencia agropecuaria.

Figura N° 3: Cuenca Arroyo Vallimanca



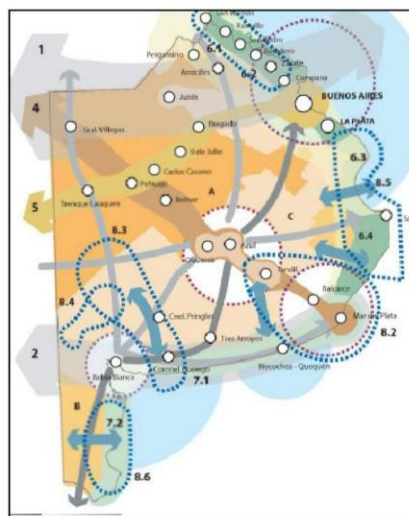
2.2 Inserción territorial del partido y la ciudad

Las condiciones de accesibilidad de un territorio están representadas por las infraestructuras de comunicación y transporte. En tal sentido, se ha incluido en el presente apartado, el análisis de la red vial que conecta a Bolívar con su entorno mediato e inmediato, incluyendo a los grandes centros urbanos.

El partido de Bolívar se encuentra ubicado en el centro de la Provincia de Buenos Aires, linda con los partidos de Carlos Casares, 9 de Julio y 25 de Mayo al norte, con General Alvear y Tapalqué al este, con Olavarría y Daireaux al sur y con Hipólito Irigoyen al oeste; y está acompañada por las localidades de Urdampilleta y Pirovano, junto a poblaciones rurales como Villa Sanz, Hale, Unzué, Vallimanca, Ibarra, Paula y Linch Pueyredón. Al interior del partido, una serie de caminos de tierra conectan las distintas localidades y establecimientos rurales.

La cabecera del partido presenta una ubicación estratégica, vinculada a la convergencia de dos rutas: la Ruta Nacional N° 226, y la Ruta Provincial N° 65. La Ruta Nacional 226 corre del sudeste al noroeste de la Provincia de Buenos Aires, desde Mar del Plata hasta General Villegas. En gran parte de su trayecto bordea las Sierras de Tandilia, en toda la extensión de la cadena. Abandonando las zonas serranas sigue en rumbo noroeste pasando por las ciudades de Bolívar, Pehuajó, Carlos Tejedor, llegando a la intersección de la Ruta Nacional 33 y la RN 188, en cercanías de General Villegas, donde finaliza después de recorrer 623 km por la pampa bonaerense. Por su parte La Ruta Provincial 65 corre del sudoeste al noroeste de la provincia de Buenos Aires. Conecta las ciudades de Guaminí, Daireaux, Bolívar, 9 de Julio y Junín, finalizando en Teodelina en el límite con la Provincia de Santa Fe luego de recorrer sus 463 km. Cuenta con dos accesos principales desde RN 226, Av. Bellomo y Av. Calfucurá y un acceso principal desde RN 65, Av. Pedro Vignau y también está en relación directa con Buenos Aires a través de RN 205.

Figura N° 4: Modelo deseado de la Provincia de Buenos Aires



CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

2.3 Dinámica poblacional de la región y las localidades del partido

En relación a la dinámica poblacional, se caracteriza por no haber sufrido grandes transformaciones en su estructura poblacional durante las últimas décadas.

Cuenta con 34.190 habitantes en todo el partido y 26.242 en la ciudad cabecera (INDEC, 2010), lo que representa un incremento del +5.38% frente a los 32.442 habitantes en el partido (INDEC, 2001) del censo anterior.

3 ANÁLISIS URBANO

3.1 Medio Natural

Como ya fue analizado, el territorio correspondiente a la ciudad de Bolívar se encuentra ubicado en el centro de la provincia de Buenos Aires y está identificado entre la pampa arenosa y el sistema de las encadenadas.

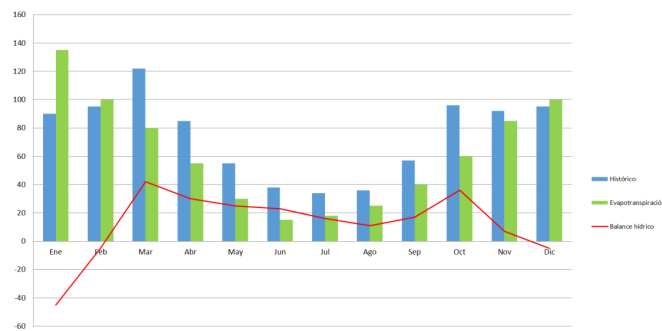
El clima es homogéneo, de tipo subhúmedo, con una precipitación media anual histórica de 900 mm., pero que en los últimos años fue superada con altibajos lo que ocasionó problemas de excesos hídricos e inundaciones generalizadas. Las lluvias se distribuyen en forma algo irregular, presentándose un período de déficit de agua en el suelo entre los meses de diciembre y febrero.

En general puede decirse que los suelos son sueltos y, en algunos casos, en asociaciones con suelos con problemas de halomorfismo y/o hidromorfismo. Con referencia a la aptitud de uso de los suelos, se puede decir que un 70% es ganadero, ganadero-agrícola en rotación, un 20% de uso ganadero extensivo, presentando estos suelos serias limitaciones ya sea por anegamiento, drenaje impedido y/o problemas de salinidad y alcalinidad. Solo un 10% es de aptitud agrícola predominante.

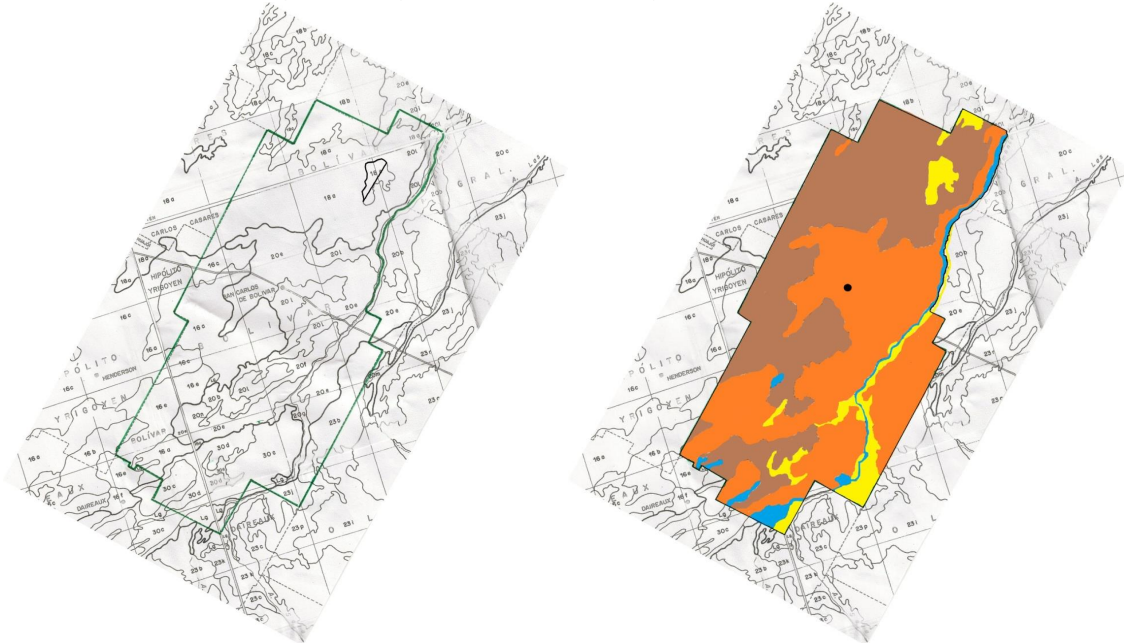
La temperatura media anual es de 16,4°C y el período libre de heladas de 240 días.

Altura sobre el nivel del mar: Alrededor de 70 m en el límite con Tapalqué y Del Valle y 130 m en el límite con Daireaux.

Figura N° 5: precipitaciones, etp y balance hídrico para Bolívar



Figuras N° 6 y 7: Planimetría – Usos productivos de suelo



CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

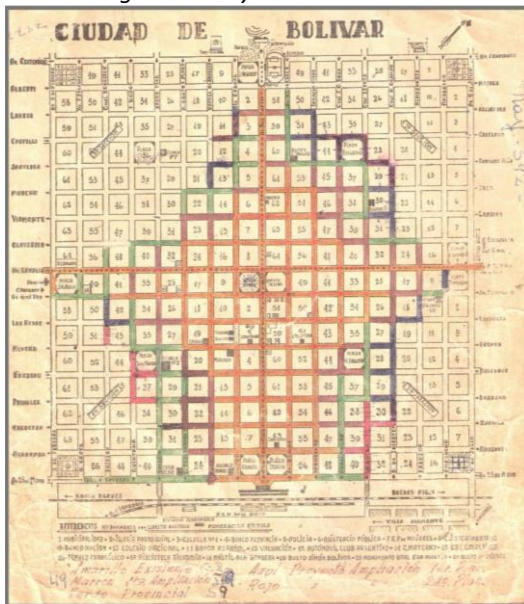
	Hectáreas	%
IP entre 100 y 70: aptitud agrícola de alta productividad	0 has	0%
IP entre 69 y 50: aptitud agrícola-ganadera (marrón)	207.939 has	41.40%
IP entre 49 y 30: aptitud ganadero-agrícola (naranja)	250.774 has	49.80%
IP menor de 29: aptitud ganadera (amarillo)	36.775 has	7.40%
IP no calculado: misceláneas, lagunas (azul)	7.239 has	1.40%

3.2 Forma y ocupación urbana

3.2.1 Trazado y subdivisión

Como ya mencionamos, se decidió fundar un pueblo aproximadamente en el centro del rombo de tierras vacías, eligiéndose como punto poblador la ubicación del fortín San Carlos. Se nombró al agrimensor público Rafael Hernández para delinear y mojonar chacras, manzanas y solares, de acuerdo a las instrucciones recibidas por el Departamento de Ingenieros. Se designó una comisión integrada por vecinos de 25 de Mayo, para atender y elevar al Departamento de Ingenieros los planos de los edificios públicos a construirse y la distribución de terrenos de acuerdo con la legislación vigente.

Figuras Nº 8 y 9: Casco Urbano Fundacional - Folleto de Remate público de lotes año 1894



Las nuevas subdivisiones y amezanamientos han sido producto de excepciones fomentadas por intereses privados y especulativos, esto produjo un avance sobre las áreas complementarias, donde se desarrollaron nuevas urbanizaciones con características de Residencial Extraurbano, generando situaciones de este tipo en diversos sectores de la ciudad.

En coincidencia con estas urbanizaciones, se desarrollaron dos sectores con características de Residencial Extraurbano preexistente a la ley 8.912; el primero cruzando la RN 226, sector sur de la ciudad, paralelo a las vías del FFCC, desde Av. Calfucurá hasta el Cementerio; y el segundo sobre la RN 226 a 4 km aproximadamente de la rotonda de ingreso a Bolívar en dirección hacia Olavarría, en torno a dos clubes deportivos existentes a ambos lados de la ruta.

Dependiendo del incremento de parámetros de densidad poblacional, como así también del crecimiento urbano periférico al casco fundacional, viene desarrollándose un crecimiento sin planificación alguna, orientado más por el mercado especulativo inmobiliario que por el estado municipal, estando este a veces incluso ausente.

El casco fundacional sobre el borde Este presenta la barrera del FFCC, hacia el Sur lo cruza la RN 226, sobre el Oeste presentaba terrenos bajos que fueron rellenándose y posteriormente se ocuparon con barrios de viviendas sociales; y sobre el borde Norte se ubica la Sociedad Rural, que con sus galpones, ferias, corrales, entre otros espacios, ocupa una superficie considerable, dejando solo 8 cuadras disponibles para expandir desde el casco.

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

En este contexto, el crecimiento urbano se fue desarrollando en sentido Norte-Sur sobre el eje de las Avenidas Lavalle y Alte. Brown, generando un estiramiento en este sentido, teniendo como límite al Sur el Cementerio y al Norte Barrio El Recuerdo o La Portada, coincidiendo estos con el acceso desde la RN 205. Este crecimiento lineal tuvo dos características bien diferentes, hacia el Sur, cruzando la RN 226, se generaron barrios residenciales extraurbanos o de fin de semana, proporcionados por los sectores socioeconómicos medio, medio-alto. Hacia el Norte, a lo largo de la Avenida M. Unzué se orientó a un uso de tipo mixto con mayor incidencia hacia lo complementario, con presencia de galpones, talleres, estaciones de servicios, pequeñas plantas cerealeras, etc., mientras que en los bordes laterales de la avenida se fue desarrollando un residencial mixto poblado de sectores socioeconómicos medios, medios-bajos.

Sobre el lado Este, como ya lo mencionamos está el límite del FFCC, por lo cual en sus inicios los sectores del otro lado de las vías estuvieron muy ligados a la actividad ferroviaria y sus complementarias. Tuvieron su apogeo en concordancia con el ferrocarril y en las últimas tres décadas se vieron postergados y venidos a menos, por no contar con los servicios básicos de infraestructura, dada la complejidad de cruzar con estos por debajo de las vías. Hoy en día, tienen un grado importante de consolidación, al contar con los servicios de agua corriente, cloacas, gas natural y un porcentaje alto de cordón cuneta y mejorado.

En el lado Oeste la ciudad presenta como característica principal la presencia del Parque Municipal Las Acollaradas, un espacio de aproximadamente 50 hectáreas, cuyo desarrollo estuvo ligado a que gran parte de estas tierras pertenecieron al estado municipal, por lo cual su ocupación se fue dando a través de barrios de viviendas sociales, como también con presencia de equipamiento comunitario, como escuelas, centros complementarios, gimnasios deportivos, etc. Y sobre el borde Noroeste se encuentran las instalaciones del Corralón Municipal, Obras Sanitarias, planta de tratamientos cloacales, dependencias provinciales como el laboratorio de Bromatología, etc.

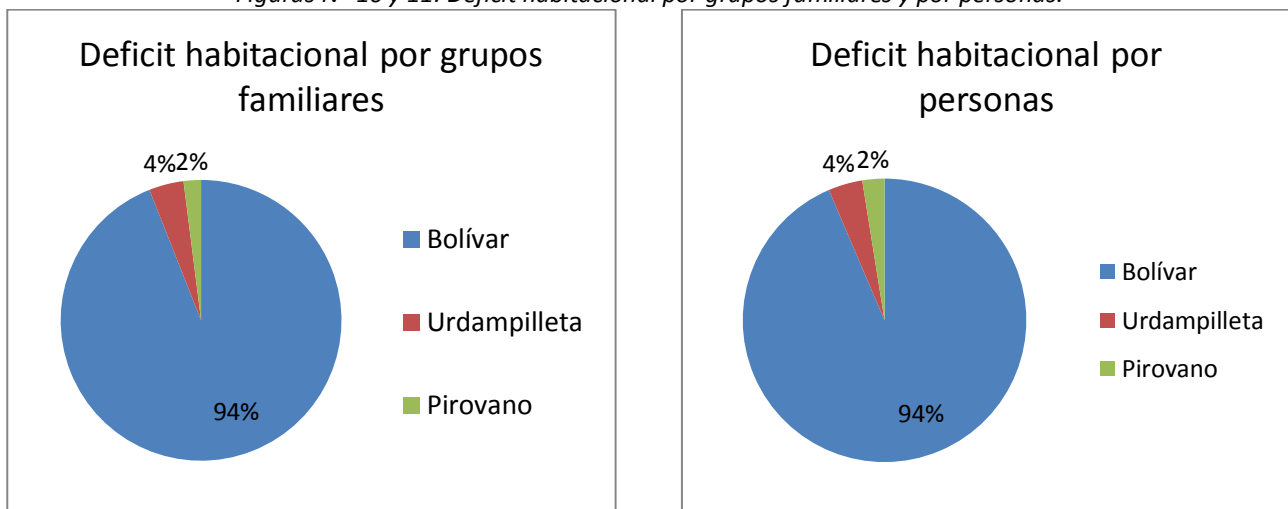
Como vemos, todo esto generó una ciudad disgregada de los barrios periféricos, con carencia de infraestructura en los sectores sociales más vulnerables y con oferta de la misma en aquellos donde los direccionaba el mercado privado. Hoy, la conformación morfológica del ejido urbano es muy irregular.

3.2.2 Vivienda

Desde el punto de vista de la vivienda, hoy en día a raíz del crecimiento poblacional y la falta de políticas habitacionales hay un déficit de vivienda considerable tanto en la ciudad cabecera como en las localidades más relevantes del partido (Urdampilleta y Pirovano).

Actualmente hay un total de 2394 grupos familiares sin vivienda y sin terreno propio, de los cuales 2241 están radicados en Bolívar, 103 en Urdampilleta y 50 en Pirovano.

Figuras Nº 10 y 11: Déficit habitacional por grupos familiares y por personas.



3.2.3 Ocupación del suelo

3.2.3.1 Parcelas ocupadas

La lectura de la espacialización de las parcelas que cuentan con ocupación urbana permite distinguir diferencialmente sectores. Al interior del damero fundacional original, se observan los sectores con mayor cantidad de parcelas ocupadas. En el resto del área urbana la ocupación es parcial, encontrándose las áreas con mayor cantidad de parcelas vacantes en el borde noroeste y noreste.

3.2.3.2 Porcentaje de parcelas ocupadas por manzana

Como se describió en el punto anterior, las áreas saturadas, que presentan entre 90-100% de parcelas ocupadas, se corresponden al interior del casco fundacional y parte del cuadrante sudoeste próximo al casco. Llegando a los bordes, empezamos a notar una disminución de la ocupación, entre 70-90%. El sector noreste es la zona que registra menor porcentaje de ocupación, inferior al 60%, reduciéndose al 20% o nula.

Se pueden advertir estos valores, bajo la representación gráfica del plano correspondiente.

3.2.4 Usos del suelo

La distribución de los usos del suelo en la ciudad de Bolívar permite correlacionar las diferenciales localizaciones con la presencia de elementos urbanos estructurantes como el parque, las avenidas principales, el ferrocarril y el centro cívico. El casco fundacional, delimitado por las avenidas de circunvalación, es el sector de mayor diversidad de usos, concentrándose el área que denota mayor centralidad en torno al centro cívico, descomprimiéndose gradualmente hacia las afueras del casco. En este sector, se observa concentración de usos principalmente administrativos, educativos y religioso. Sobre la Av. San Martín, desde el Centro Cívico hasta la Estación de Ferrocarril, se concentran mayoritariamente usos administrativos, educativos, bancarios. Y en dicha Av. desde el Centro Cívico hasta el Pórtico de acceso al Parque y en el resto de las avenidas principales (General Paz, Belgrano, Lavalle, Brown, Alsina y Venezuela) se desenvuelve el uso de comercio periódico y ocasional.

El uso del suelo residencial unifamiliar y multifamiliar muestra claramente su predominio por sobre otras actividades, tanto dentro como fuera del casco. Hacia los bordes urbanos, la preponderancia residencial comienza a tamizarse con el emplazamiento de talleres, depósitos y galpones. Este tipo de servicios e industrias adquiere concentración en cercanías de la rotonda de acceso en la RN 226 y alineado a la misma, en el acceso desde RP 65, Av. Mariano Unzué.

Entre los espacios verdes públicos se destaca en primer lugar el Parque Las Acollaradas, con espacios de juegos, parrillas, equipamiento deportivo, etc. y en segundo lugar el Parque Lineal del Ferrocarril, con mobiliario urbano, deportivo y de recreación. Dentro del casco se localizan 11 plazas, de las cuales se destacan Plaza Alsina y Mitre, las cuales conforman el Centro Cívico. Si bien todas cuentan con mobiliario urbano y de recreación, estas dos son las más actualizadas.

Algunas localizaciones producen disfunciones urbanas de distinto tipo, que producen incompatibilidades de uso entre actividades urbanas y silos, depósitos y talleres localizados en varios sectores de la planta urbana que provocan conflictos funcionales y degradación ambiental urbana.

3.2.5 Tejido urbano

La lectura aerofotogramétrica permite reconocer que, el área central se caracteriza por la edificación sobre línea municipal, generalmente sin retiros ni patios laterales, coincidente con una mayor ocupación de manzana y una trama más compacta. A medida que se distancia de esta posición central estas características morfológicas se transforman hasta configurar una trama más abierta y variada, coincidente también con los sectores de menor ocupación.

3.2.6 Políticas de gestión y movilidad urbana

Como premisa a la hora de planificar el territorio y considerar el desarrollo de la ciudad, se contó con políticas y herramientas que permitan al estado municipal ser el promotor y generador de la Movilidad Urbana y no dejar librado el problema al mercado, como antes mencionamos.

A causa del déficit importante de suelo municipal, se crea la Ordenanza del Banco de Tierra Municipal, con la finalidad de regularizar y obtener suelo para concreción de las políticas habitacionales que intentan paliar la demanda de vivienda. También se sancionó la Ordenanza de Plusvalía o Contribución por Mejoras, la cual permitirá la captación de las contribuciones por mejoras que se desata al producirse un cambio en las condiciones territoriales y/o urbanas y tiene por fundamento el mayor valor que adquiere el inmueble por la modificación de las condiciones normativas que lo regulan.

A los efectos de mejorar la crisis habitacional del Partido de Bolívar y como instrumento de desarrollo urbano, en mérito a la distribución equitativa de los beneficios producidos por actuaciones administrativas y/o inversiones municipales que otorgan valorización de los inmuebles es que se instrumenta el Tributo por contribuciones de mejoras. De esta manera, además de haberse obtenido un interesante número de lotes, producto de los fraccionamientos de los privados, también se obtienen valores económicos que permiten paliar la demanda de infraestructura y a su vez controla y regula la especulación inmobiliaria.

Por otro lado, se instrumentó al régimen de Consorcio Urbanístico previsto en la Ley de Hábitat N° 14.449, ciertos sectores del ejido urbano que se encontraban con actividades incompatibles con el contexto urbano inmediato, como por ejemplo Plantas o Silos de Acopio de Cereal, Frigoríficos o Mataderos en desuso, etc. Donde además de

erradicarse el uso incompatible se generó suelo urbano apto para la vivienda. Como ejemplos podemos destacar los siguientes:

- Consorcio para la desafectación de una Planta Cerealera, concreción de 14 lotes con servicios y la obtención de 15 silos de 40m² cada uno para ser reciclados y refuncionalizados en una residencia universitaria, oficinas para dependencias municipales o cualquier otro uso compatible.
- Consorcio en donde de un ex frigorífico en ruinas se obtuvieron 14 lotes en óptimas condiciones para la radicación de la vivienda en una zona consolidada con toda la infraestructura de servicios, además de la desafectación del uso incompatible preexistente.

3.3 Infraestructura y equipamiento

3.3.1 Infraestructura circulatoria

El sistema circulatorio de la ciudad de Bolívar se encuentra estructurado en torno a los dos ejes de avenidas y a los accesos desde RN 226 y RP 65.

El acceso sur, que conecta Bolívar con la RN 226 se extiende al interior del núcleo urbano configurando la Avenida Lavalle. A partir de este acceso se destaca uno de los ejes estructurantes de la ciudad, conformado por Av. Lavalle – Av. Gral. Paz y, pasando Av. San Martín, Av. Brown – Av. Belgrano. Luego de atravesar toda la ciudad, conecta hacia el norte con el acceso a RP 65.

Perpendicular a este eje se desarrolla el segundo conformado por Avenida San Martín y Av. Alsina – Av. Venezuela. Este conecta el Parque Lineal del Ferrocarril con el Parque Las Acollaradas y a lo largo del mismo, principalmente sobre la Avenida San Martín, se disponen las actividades de mayor centralidad.

En el funcionamiento de la estructura circulatoria, los bulevares que conforman el cinturón perimetral del casco fundacional no cumplen el rol de vías principales. No obstante, estas avenidas comunican con las instalaciones deportivas, recreativas y permiten la circulación de tránsito pesado.

El borde este de la planta urbana es acompañado por las vías del Ferrocarril Roca, el cual corre de norte a sur, es un recorrido secundario de la red, actualmente no presenta servicio a pasajeros y se encuentra en concesión por la empresa FEPSA.

3.3.2 Infraestructura de Servicios

Agua corriente y cloacas: La información del sistema de distribución de agua corriente fue suministrada por el municipio, tanto en lo referente a la cobertura espacial de los servicios, como a las características técnicas de sus infraestructuras y su funcionamiento. El servicio es prestado por el municipio y procede de perforaciones locales.

La extensión de la red abarca gran parte del área urbanizada, cubriendo tanto los sectores de intensa ocupación, como los recientes y dispersos. La cobertura cloacal es inferior, tal cual puede observarse en el plano de servicios.

Gas: El servicio es prestado por la empresa Camuzzi Gas Pampeana. La extensión de la red abarca el total del casco fundacional, sector industrial y parte de la periferia. Los sectores que carecen del servicio son las áreas de ocupación sobre los bordes este, norte y sur.

3.3.3 Espacios verdes y libres públicos

Actualmente, el área urbana cuenta con 11 plazas dentro del casco fundacional y algunas dispersas en los diferentes barrios. Se destacan, como ya lo mencionamos, las Plazas del Centro Cívico (Mitre y Alsina), a su vez están los parques Las Acollaradas y Lineal del Ferrocarril.

Todas las avenidas se materializan con ramblas verdes y arboladas.

3.3.4 Equipamientos

La ciudad cuenta con una oferta de equipamientos sociales adecuados a la escala del núcleo urbano.

Respecto a los equipamientos de salud, cuenta con un hospital sub-zonal, con internación para: Cardiología 8 camas, Cirugía 15, Clínica Médica 26, Geronto-Psiquiatría 30, Lactantes 6, Obstetricia y Ginecología 10, Traumatología 10, Pediatría 6 y Terapia Intensiva 6, dando un total de 117 camas; Unidades sanitarias en todos los barrios, consultorios externos, Centro de Prevención Local de las Adicciones (CEPLA).

Figuras Nº 12 y 13: CAPS Barrio Pompeya – CEPLA.



Desde el punto de vista educativo, cuenta con establecimientos de todos los niveles y de los sectores público y privado. Se destaca la localización de centros de formación profesional y centro regional universitario.

Figuras Nº 14, 15 y 16: CRUB – Jardín Maternal Municipal – Jardín de Infantes.



Desde lo recreativo y cultural, se refaccionó el Cine Avenida, creando una sala de última generación y un sector denominado Multiespacio Cultural; a su vez, se ha desarrollado el Centro Cívico, el cual cuenta con equipamiento recreativo infanto-juvenil, Skate Park, espacios verdes y una explanada para actividades múltiples (recitales, maratón, exposiciones, Etc.).

Figuras Nº 17 y 18: Cine Avenida y Multiespacio Cultural – Centro Cívico.



CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

En cuanto a la infraestructura deportiva, se refaccionó y puso en valor el Complejo República de Venezuela, se inauguró la pista de Hockey sintético, se refacciono el Natatorio Municipal, generando una pileta cerrada, climatizada y de uso continuo durante todo el año. También, a lo largo de la ciudad se crearon distintas cintas asfálticas y plazas de salud para actividades deportivas. A su vez, se trabaja constantemente en la dotación de servicios complementarios para las zonas mencionadas.

Figuras Nº 19 y 20: Natatorio Municipal – Plaza de Salud.



En el plano de usos del suelo se espacializa la distribución y localización del conjunto de equipamientos.

3.3.5 Tratamiento de Residuos

Los residuos se clasifican mediante la separación en origen de los RSU en; secos (cartón, plástico, papel, vidrio, metal y tetra-pack) y húmedos (restos de alimentos, servilletas de papel usadas y hojarasca). Con una tasa de generación de 0,9 kg/hab/día, se recogen aproximadamente 25 toneladas diarias de residuos.

Los residuos clasificados como secos se vendan y envíen a centros que se ocupan de su reciclaje. Del ingreso de estas ventas, el 80 % es para los operarios, y el 20 % es para el municipio, el cual es destinado para el mantenimiento de acciones orientadas a la difusión y a las políticas de bien público.

La ciudad cuenta con un total de 100 contenedores ubicados estratégicamente en el ejido urbano únicamente para el depósito de los residuos clasificados como secos ejemplificados previamente.

A través de lombrices rojas californianas logramos reciclar un 55% (2475 toneladas) de los residuos húmedos que llegan a la Planta, este producto (compost) nos permite establecer relaciones con diferentes viveros de la provincia de Buenos Aires, ya que se realizan intercambios por especies nativas para utilizarlas en políticas de forestación.

Los residuos que no califican como húmedos ni secos reciclables o recuperables respectivamente, van al relleno sanitario. Se dispone una carga diaria de aproximadamente 10 tn de material de rechazo. Se encuentra rodeado por una cortina forestal de distintas especies de árboles y plantas. Esta obra de ingeniería mide 40x60x0.5m de profundidad bajo nivel y de 3,5m de altura sobre el nivel del piso y cuenta con una pileta de disposición de lixiviados.

La recolección de los Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos (aquellos que contienen sustancias peligrosas como Mercurio, Cadmio, Cromo, Plomo, entre otros) se realiza cada tres o cuatro meses, en lugares puntuales. Se firmó un convenio con la Cárcel de Olmos, el cual dispone que estos RAEE sean destinados a la institución a modo de donación por parte del Municipio, para ser desarmados, arreglados o ensamblados por los presidiarios y luego donados a diversas instituciones como hospitales, hogares de ancianos y escuelas.

Figuras Nº 21, 22, 23 y 24: Camión de Recolección diferenciada y puntos verdes – Planta de Recuperación de Residuos Sólidos Urbanos – Sector de Iombricultura – Relleno Sanitario.



3.3.6 Iniciativas de intervención en la infraestructura y el equipamiento

El municipio viene concretando intervenciones en el sistema de movimientos, a partir del ordenamiento del tránsito en algunas vías principales internas. Asimismo, se ha intervenido en infraestructura para el movimiento peatonal y ciclista, con la construcción de una senda para el tránsito diferenciado a lo largo del parque Lineal del Ferrocarril, de la rambla de la Av. 9 de Julio y sobre Av. Cacique Coliqueo.

Figuras Nº 25 y 26: Parque Lineal del Ferrocarril – Intervención en Av. Cacique Coliqueo.



3.4 Regulación del uso y ocupación del suelo

3.4.1 Normativa vigente con convalidación provincial

En el marco del Decreto Ley Nº 8912/77, la normativa que ordena el territorio del partido de Bolívar es la zonificación de usos del suelo aprobada por Ordenanza Nº 992/90, cuya convalidación provincial está reconocida por

Decreto Provincial N° 2978/90. Este instrumento regula la distribución y la configuración de los espacios destinados a las distintas actividades productivas y reproductivas.

Para ello clasifica el territorio en tres tipos de áreas:

- Rural: Aquellas destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.
- Complementaria: Aquellas circundantes o adyacentes al área urbana, relacionadas funcionalmente.
- Urbana: Aquellas áreas urbanizadas y semiurbanizadas.

En la ciudad de Bolívar la zonificación define un área urbana de aproximadamente 801 has., un área complementaria de 1110 has., el resto del área adyacente es rural.

El área complementaria incluye dos zonas con características bien diferenciadas: Zona de Reserva de Ensanche Urbano hacia el sur, pasando RN 226, partes de las chacras 166, 167, 198 y 199; y Zona de Recuperación, al sudoeste unos sectores bajos e inundables, al norte la chacra lindera al casco, al sudeste chacras 138, 111 y parte de la chacra 109 y al sur una parte de la chacra 166.

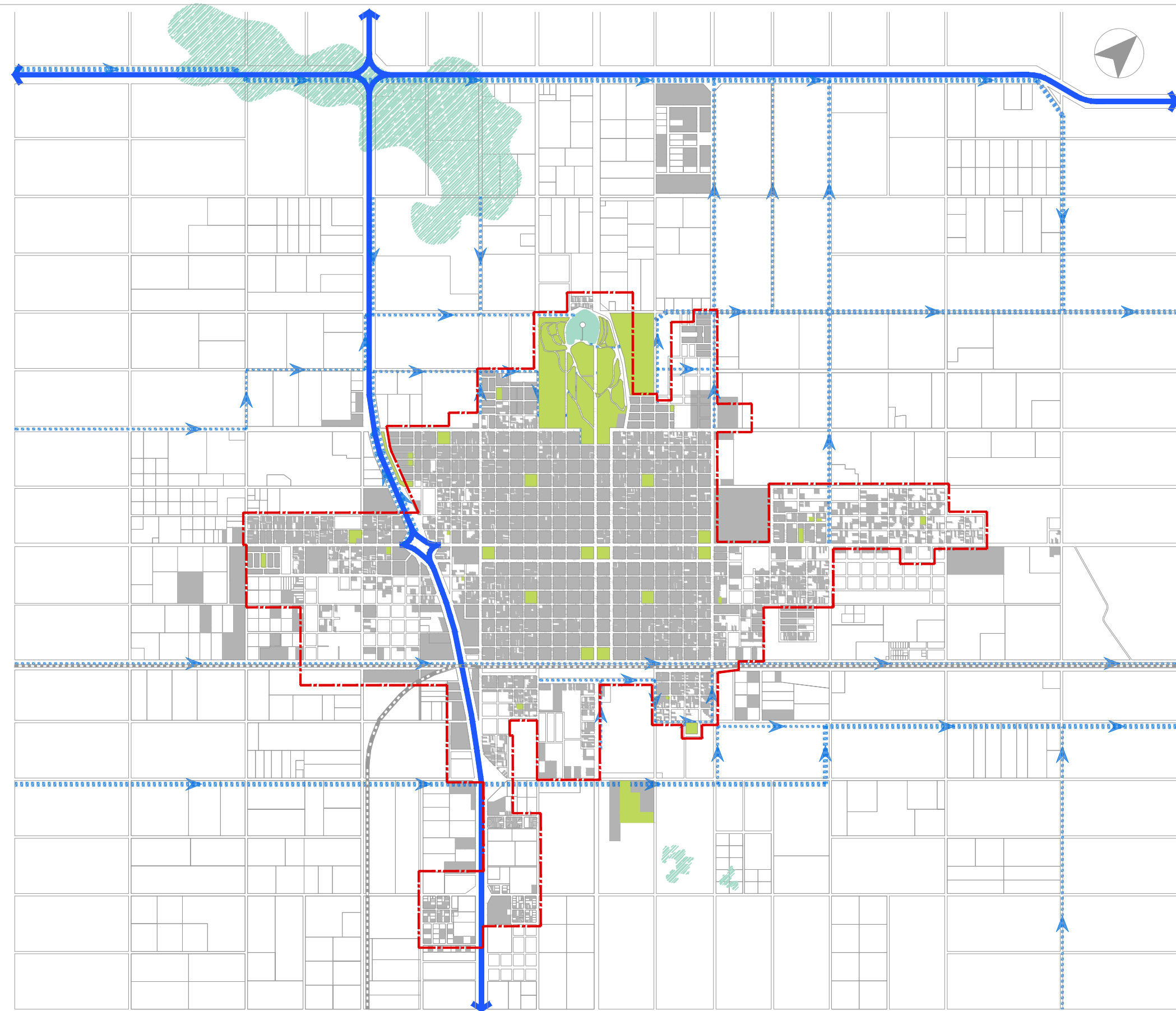
Al interior del área urbana de Bolívar se delimitaron siete zonas, una Comercial Administrativa (CA), tres zonas comerciales (C1 a C3) y tres zonas residenciales (R1, R2 y REXT). De este conjunto, la zona Comercial-Administrativa, Comercial 1 y Residencial 1, son las que tienen mayor densidad de ocupación permitida. Además de las zonas citadas, el área urbana cuenta con nueve zonas destinadas a usos específicos distribuidos por distintos sectores de la planta a saber, hospital, silos, bomberos, cooperativa eléctrica, obras sanitarias, corralón municipal, planta depuradora cloacal, terminal y estación de ferrocarril.

Por su parte, el área rural en proximidad del área urbana comprende la Zona Industrial (ZI) sobre el acceso norte a la ciudad.

3.4.2 Evaluación de la normativa vigente

La confrontación de los usos normados y lo usos actuales permitió verificar que hay algunos desfases que implican compromisos urbanos y territoriales importantes de considerar al momento de una actualización normativa.

El casco fundacional está totalmente ocupado y consolidado y los diferentes barrios amanzanados y urbanizados con una ocupación de más del 85%, esto también en coincidencia con el desarrollo de la infraestructura, donde el 90% de los barrios cuentan con los servicios básicos esenciales de agua, cloacas y electricidad y un 75% en materia de pavimento y gas natural.



REFERENCIAS

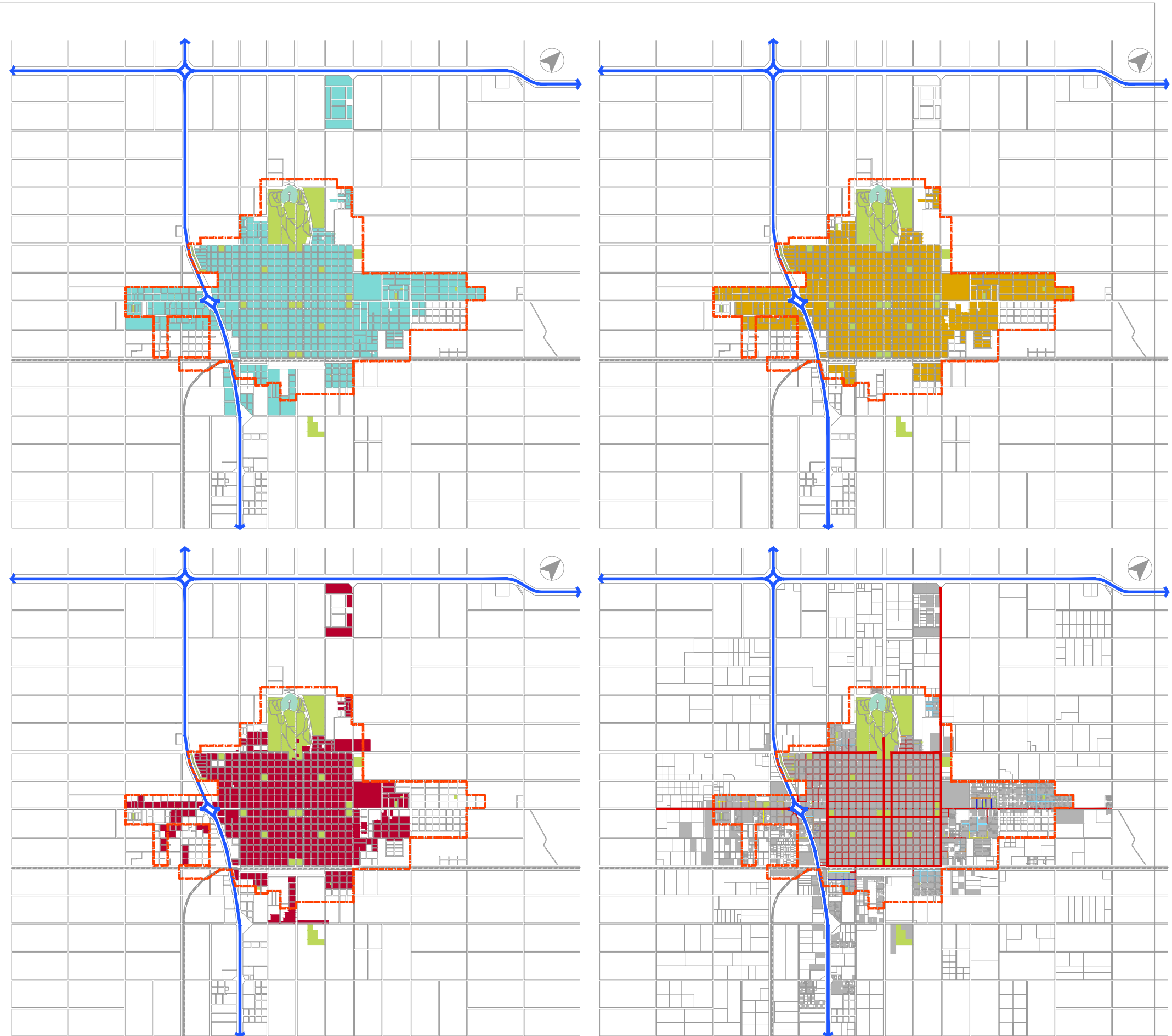
- Ocupación
- Espacios verdes
- FFCC
- Area amanzanada
- Rutas
- Canales
- Laguna
- Area anegable

MEDIO NATURAL

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR



Planeamiento
MUNICIPALIDAD DE BOLÍVAR



Fuente: Elaboración propia

REFERENCIAS

- | | | | | |
|-----------|-----------------|--------------------------|-------------------|--------------------|
| Ocupación | Laguna | Red de gas | Calle pavimentada | Límite área urbana |
| FFCC | Espacios verdes | Calle media calzada | Calle solicitada | |
| Rutas | Red de agua | Cordón cuneta mejorado | Cordón cuneta | |
| | | Cordón cuneta solicitado | | |

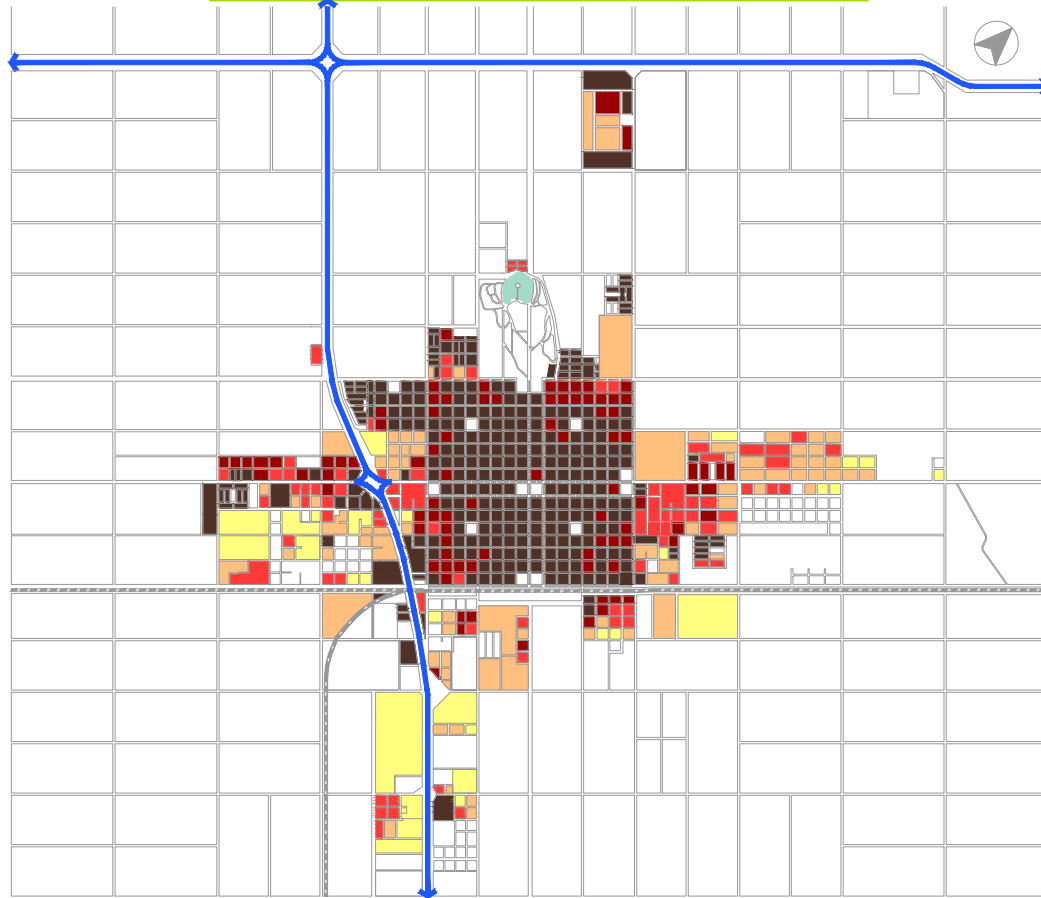
SERVICIOS

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

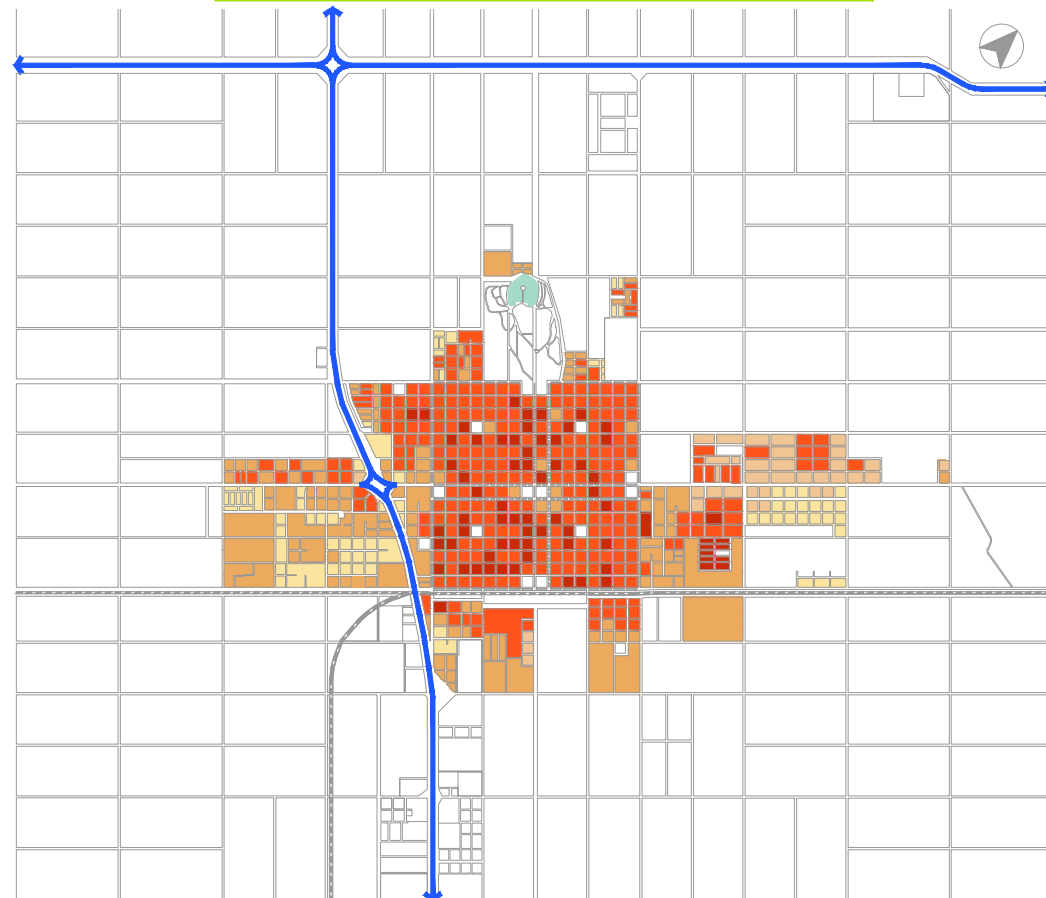


Planeamiento
MUNICIPALIDAD DE BOLÍVAR

OCUPACIÓN



DENSIDAD

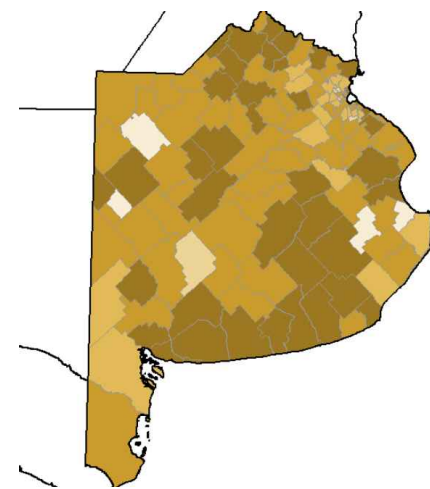
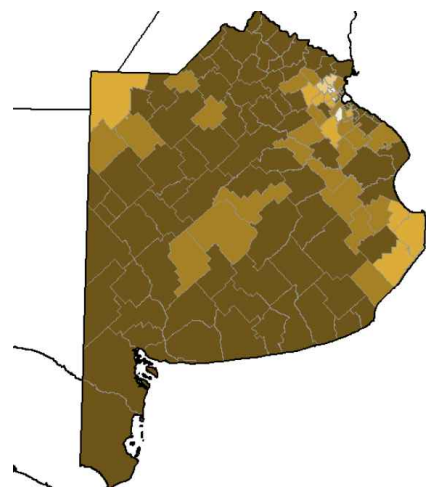


REFERENCIAS

- FFCC
- Laguna
- Rutas
- 0%
- 0.1% - 19.9%
- 20% - 49.9%
- 50% - 69.9%
- 70% - 89.9%
- 90% - 100%

Hogares con disponibilidad de servicio de agua de red pública

Hogares con disponibilidad de servicio de desagüe cloacal



- ~ Límite provincial
- ~ Límite departamental
- 10% - 20%
- 20.1% - 30%
- 30.1% - 50%
- 50.1% - 75%
- 75.1% - 100%

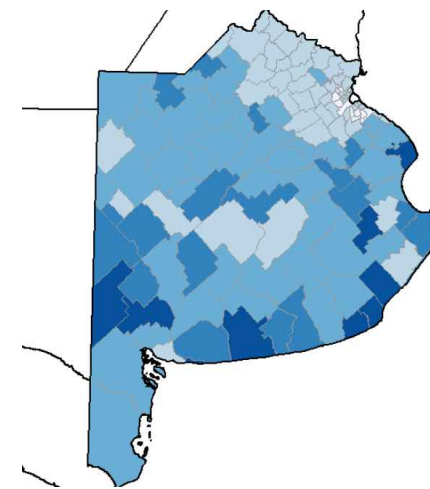
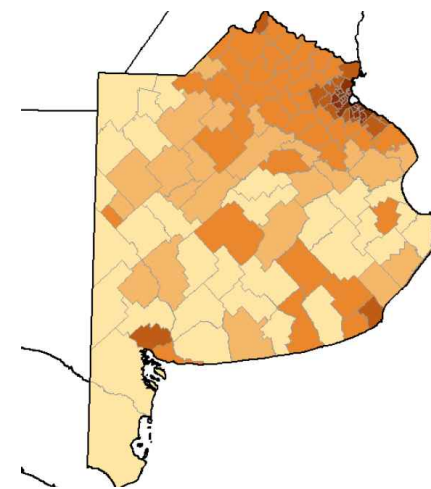
- ~ Límite provincial
- ~ Límite departamental
- 0%
- 1.0% - 10%
- 10.1% - 30%
- 30.1% - 60%
- 60.1% - 90%
- 90.1% - 100%

REFERENCIAS

- FFCC
- Laguna
- Rutas
- Espacios verdes
- 0 Hab/Mz
- 1 - 50 Hab/Mz
- 51- 100 Hab/Mz
- 101 - 150 Hab/Mz

Densidad de población

Viviendas particulares cada 1000 habitantes



- ~ Límite provincial
- ~ Límite departamental
- 0 hab - 5 hab
- 5.1 hab - 10 hab
- 10.1 hab - 100 hab
- 100.1 hab - 1000 hab
- 1000.1 hab - 11000 hab

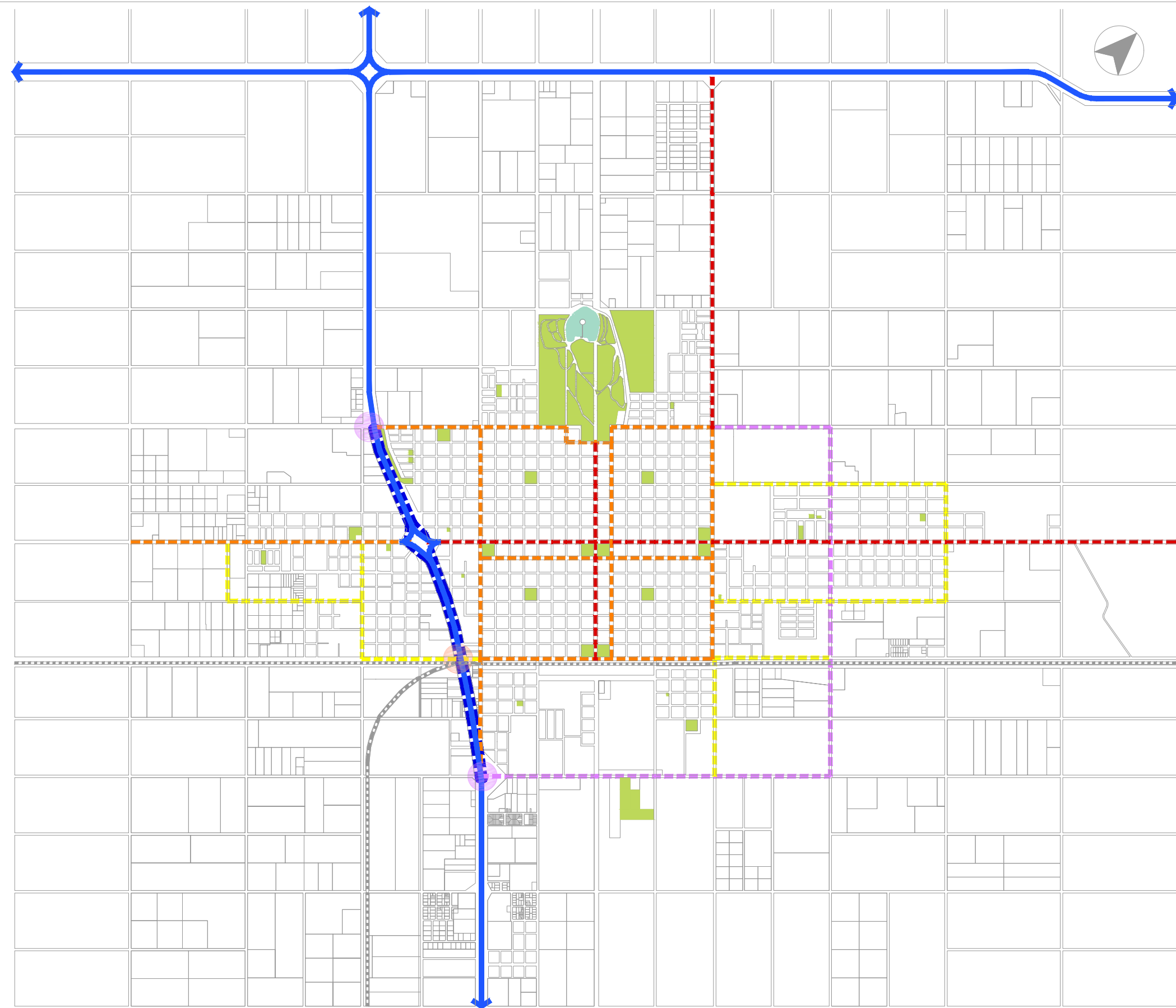
- ~ Límite provincial
- ~ Límite departamental
- 200 viv - 300 viv
- 300.1 viv - 400 viv
- 400.1 viv - 450 viv
- 451 viv - 500 viv
- 501 viv - 2000 viv

OCUPACIÓN Y DENSIDAD

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR



Planeamiento
MUNICIPALIDAD DE BOLÍVAR



REFERENCIAS

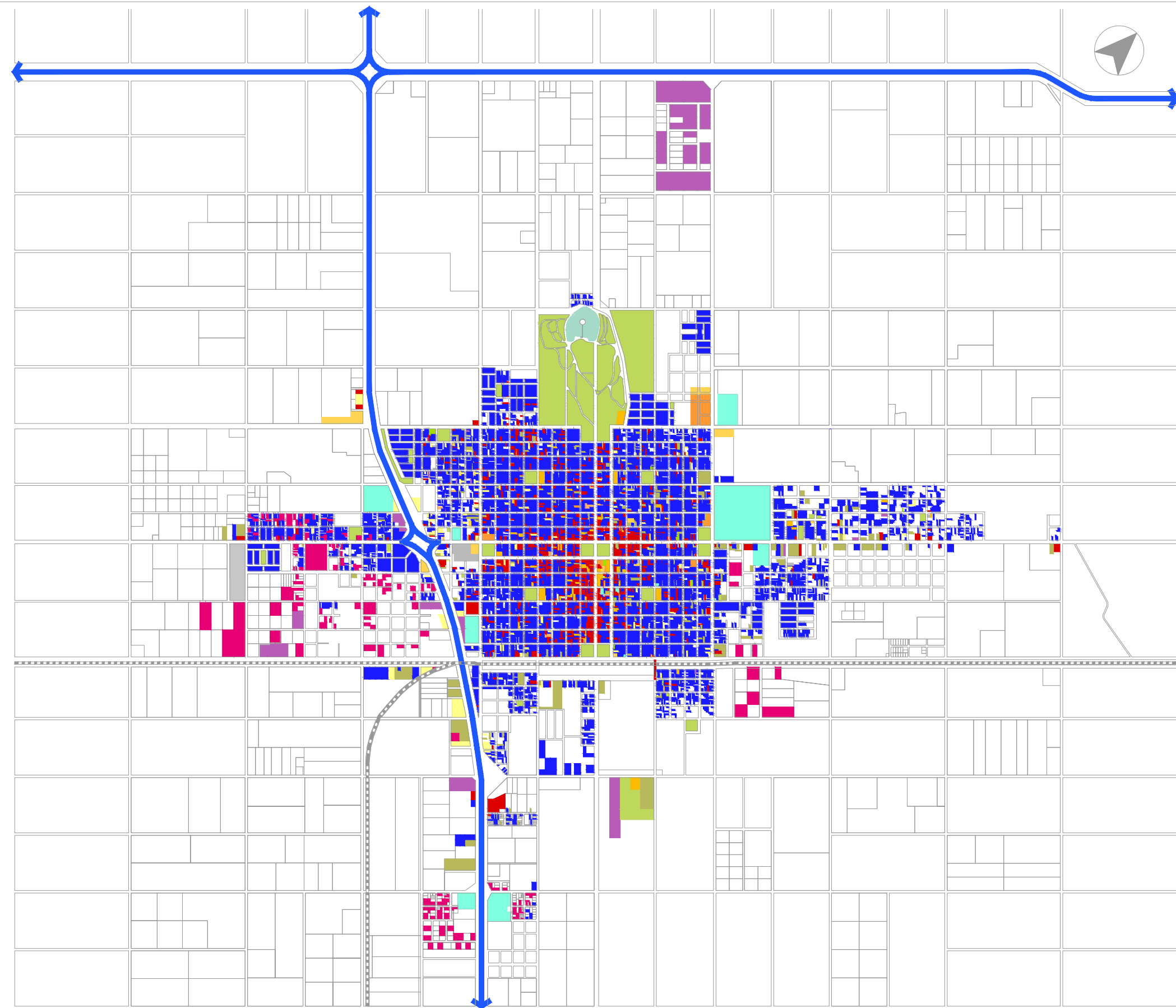
- Ocupación
- FFCC
- Rutas
- Area anegable
- Rotonda de cruce en ruta 226
- Cruce bajo ruta 226
- Red urbana 1° categoría
- Red urbana 2° categoría
- Red urbana 3° categoría
- Colectora sin consolidar
- Av. circunvalación sin consolidar

RED VIAL

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR



Planeamiento
MUNICIPALIDAD DE BOLÍVAR



REFERENCIAS

----- FFC	Administración pública	Depósitos	Sanidad
— Rutas	Cementerio	Educación	Servicios
Laguna	Clubes	Industria	Taller
Espacios verdes	Comercio	Recreación	Vivienda
Administración privada	Cultura	Religión	Vivienda de fin de semana

USOS DEL SUELO

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR



Planeamiento
MUNICIPALIDAD DE BOLÍVAR

4 SÍNTESIS DIAGNÓSTICA

4.1 Estructura urbana

En este apartado se retoman aspectos analizados en el diagnóstico que resumen la organización y configuración del territorio estudiado, tanto en relación a su contexto regional como del ámbito urbano específico. Los elementos y relaciones aquí sintetizados se constituyen en los determinantes del desarrollo urbano y son material imprescindible para las consideraciones a realizar en la transformación normativa, aunque no estén luego necesariamente explícitos en su formalización.

4.2 Problemas, potencialidades y tendencias

4.2.1 Problemas

La ciudad no presenta grandes conflictos de índole urbana, pero sí pueden enumerarse varias debilidades, como primera medida su crecimiento difuso y estirado hacia sus corredores principales, como así también sobre y del otro lado de la R.N.226, donde esta problemática trae aparejado la falta de equipamiento y la carencia de infraestructura de servicios.

Otra debilidad detectada es la no presencia de una avenida o vía conectora de toda la periferia por fuera del casco fundacional, ya que esta se concreta en la actualidad sobre las avenidas que delimitan el viejo casco, generando incompatibilidad en el tránsito donde se mezcla el de carga, productivo con el vehículo particular y el de menor porte.

También puede detectarse incompatibilidad de usos en las áreas complementaria más cercanas, y de bordes de rutas, por presencia de vivienda de fin de semana o extraurbana lindero a estos usos más relacionados a los servicios y a la producción donde pueden convivir, galpones, talleres, comercios de insumos agropecuarios, etc, con algunas viviendas.

Dentro del casco urbano fundacional surgen inconvenientes de tránsito y congestión en las zonas centrales y de los establecimientos educativos generalmente en los horarios picos, producto de la gran cantidad de vehículos y motovehículos. Estos inconvenientes están más relacionados a la educación vial que a la infraestructura vial de la ciudad.

Con relación a los parámetros urbanísticos y códigos de edificación, se aprecia una notoria desactualización de los mismos, directamente relacionado a la densidad de ocupación y poblacional ya que el casco se encuentra totalmente ocupado y consolidado de infraestructura, demandando densidades superiores que irían de los 300 a los 800 habitantes por hectárea.

4.2.2 Potencialidades

Como mayor potencialidad se define el trazado de su casco fundacional de 16 cuadras por 16, donde lo cruzan dos pares de avenidas perpendiculares, más cuatro avenidas que circundan la periferia generando el damero perfecto. Todos estos bulevares adornados con ramblas parquizadas y coronadas por añejas palmeras en sus extremos.

También muy destacable su sistema de espacios verdes conformado por 14 plazas del trazado original, 10 de estas de a pares ubicadas en la intersección de los boulevares anteriormente mencionados, más 4 plazas ubicadas en el centro de cada cuadrante de 8 cuadras a la redonda, precisamente emplazadas frente de los establecimientos educativos y como remate del sistema de espacios públicos el Parque Las Acollaradas con sus más de 40 hectáreas de espacio verde. Todo esto le otorga una excelente calidad paisajística urbana ambiental.

Puntualmente desde lo territorial también posee condiciones físicas naturales para desarrollarse y crecer urbanísticamente, por no presentar grandes inconvenientes de suelos bajos o anegados ni grandes accidentes geográficos o barreras urbanas. En la actualidad presenta varios macizos urbanos linderos al casco aptos para desarrollar el crecimiento futuro de la ciudad.

Otra fortaleza o potencialidad es la que se viene dando desde la mirada productiva-educativa cultural que se le quiere dar al desarrollo de la ciudad, planificando obras estratégicas para dar el salto de calidad hacia una ciudad intermedia, y esto podrá llevarse a cabo a través de la concreción de las obras en curso como La Planta de Abatimiento de arsénico, el Loop de Gasoducto de 16 km, la Línea Energética y Subestación de 132kva, la construcción del Nuevo Edificio del Centro Regional Universitario mas todo el Equipamiento Deportivo de alto rendimiento con que cuenta la Ciudad de San Carlos de Bolívar.

Figuras N° 27 y 28: Planta de abatimiento de arsénico – Línea Energética y Subestación de 132 kva.



4.2.3 Tendencias

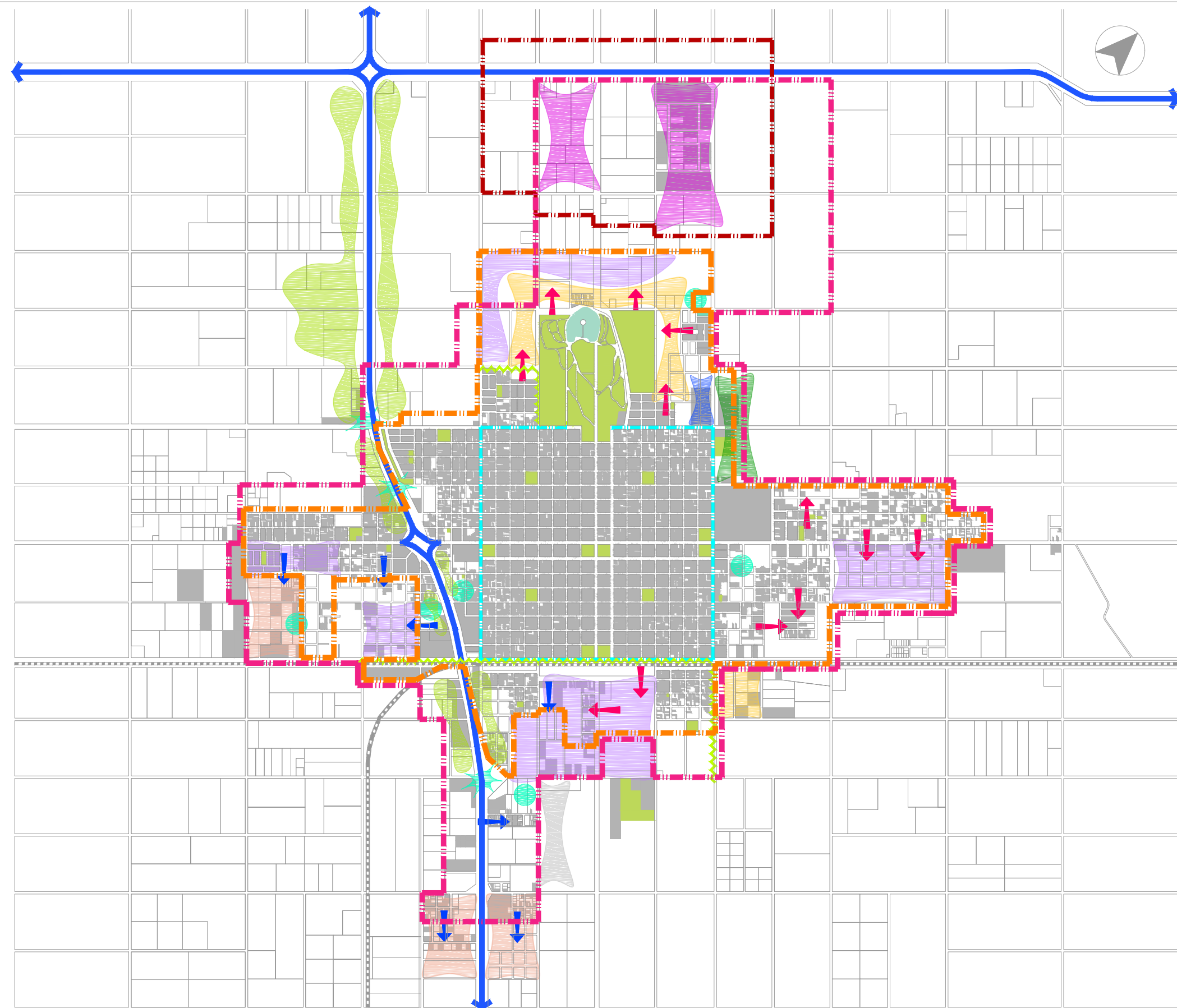
El análisis permitió reconocer distintas tendencias de crecimiento considerando la última década hasta la actualidad, donde se plasmó de diferente característica según la zona y con igual diferencia según el nivel socioeconómico de los habitantes.

La más fuerte de las tendencias se desarrollaron en los sectores de preexistencia de Residenciales Extraurbanos o casas quintas de fin de semana, esta zona se ubica al Sureste de la ciudad sobre ambos lados de la R.N.226, sentido hacia Olavarría, aprovechando por parte del mercado inmobiliario cambios en los parámetros urbanísticos, promoviendo estos usos. De igual manera la tendencia abarco el sector sur-suroeste del otro lado de la R.N.226 sobre el margen sur de la Av. Calfucura, también con características de residenciales extraurbanos. Estos sectores son los que imponen los valores inmobiliarios del mercado, como así también donde la tendencia es mayor y constante.

Otra tendencia de crecimiento importante se ubica sobre el sector noreste de la ciudad lindera al cuadrante de la avenida 9 de Julio, donde se encuentra un barrio de vieja data llamado Zorzales, zonificado desde el año 1979 con un R2 semiurbanizado en el cual el estado Municipal en los últimos años emplazo un Barrio de Vivienda Social donde se generaron 226 lotes con servicios, destinados 150 para la construcción de viviendas sociales y los restantes 73 se incorporaron a la operatoria del Procrear de venta de lotes más construcción, todo esto más el incentivo de dotar de infraestructura al barrio genero la tendencia de crecimiento para un sector de niveles socioeconómicos medios-medios bajos.

Otras de las tendencias más constantes es la que se desarrolla en el casco fundacional de la ciudad, el cual sufrió la etapa de completamiento y consolidación hace ya más de una década y hoy empieza a densificarse tanto en lo construido como en lo habitacional, generando tipologías de departamentos en planta baja a una gran escala y en la actualidad la tendencia intenta orientarse hacia la construcción en altura, haciendo un mejor uso de la ocupación del suelo, con niveles adecuados para la escala de ciudad con alturas de 15 a 18mts aproximadamente.

Asimismo se verifica la localización de servicios de ruta vinculados al agro entre los que se encuentran comercios, silos, talleres y depósitos, sobre los márgenes de la R.N.226 cercano al acceso a la ciudad desde el suroeste y hacia la intersección con R.P.65 y sobre la misma.



REFERENCIAS

- Ocupación
- FFCC
- Rutas
- Laguna
- Límite área complementaria
- Límite área urbana
- Límite zona industrial

- CONFLICTOS**
- Uso incompatible (Silos)
 - Barrera urbana
 - Conflicto en cruce de ruta
 - Tensión del mercado inmobiliario
 - Tránsito pesado dentro de la trama urbana
 - Crecimiento sin planificar

POTENCIALIDADES

- Espacios verdes
- Crecimiento planificado
- Área aptas para urbanizar (sin infraestructura básica)
- Área aptas para urbanizar (con infraestructura básica)

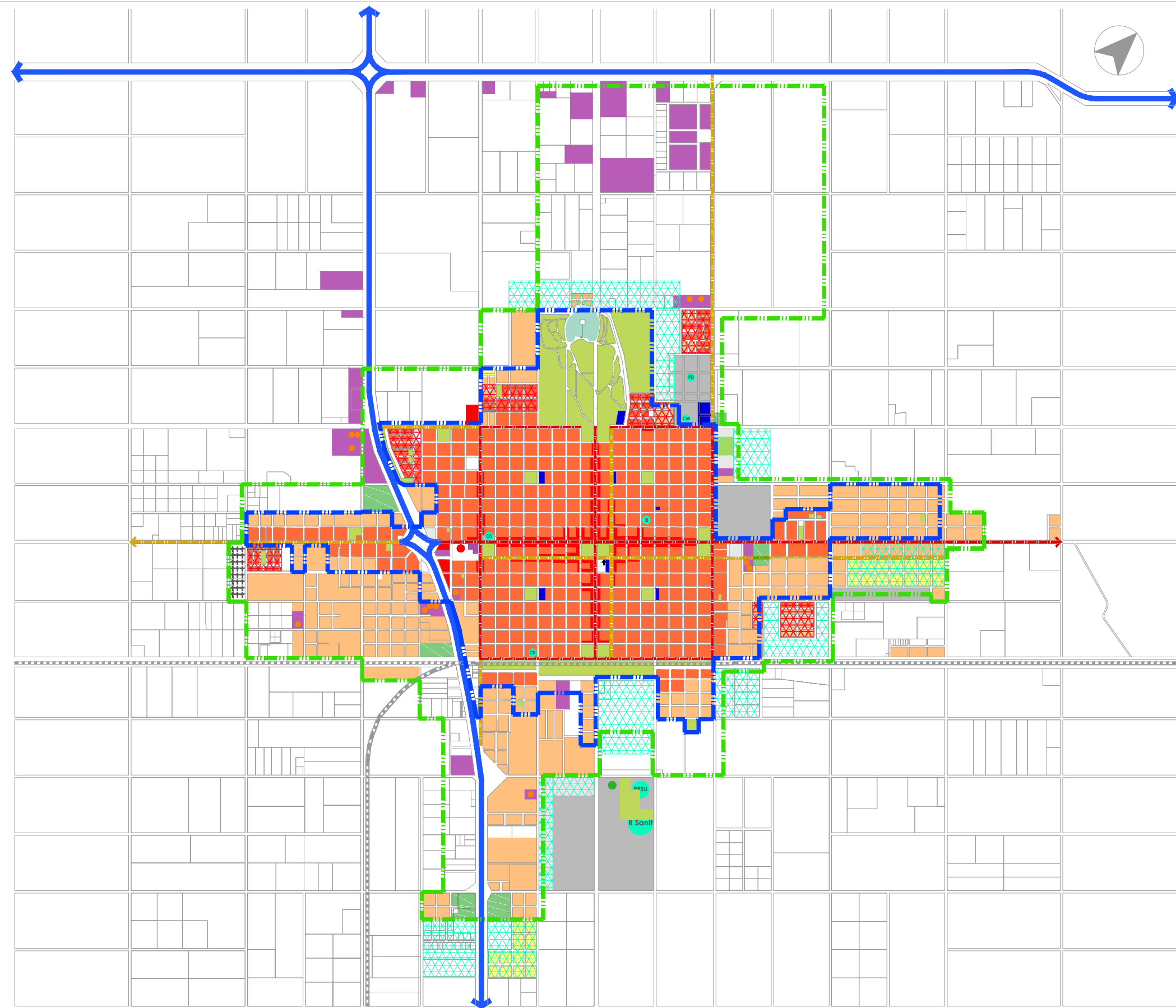
TENDENCIAS

- Servicios de ruta vinculados al agro
- Infraestructura deportiva
- Polo educativo
- Infraestructura de servicios
- Infraestructura industrial

DIAGNÓSTICO

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR





REFERENCIAS

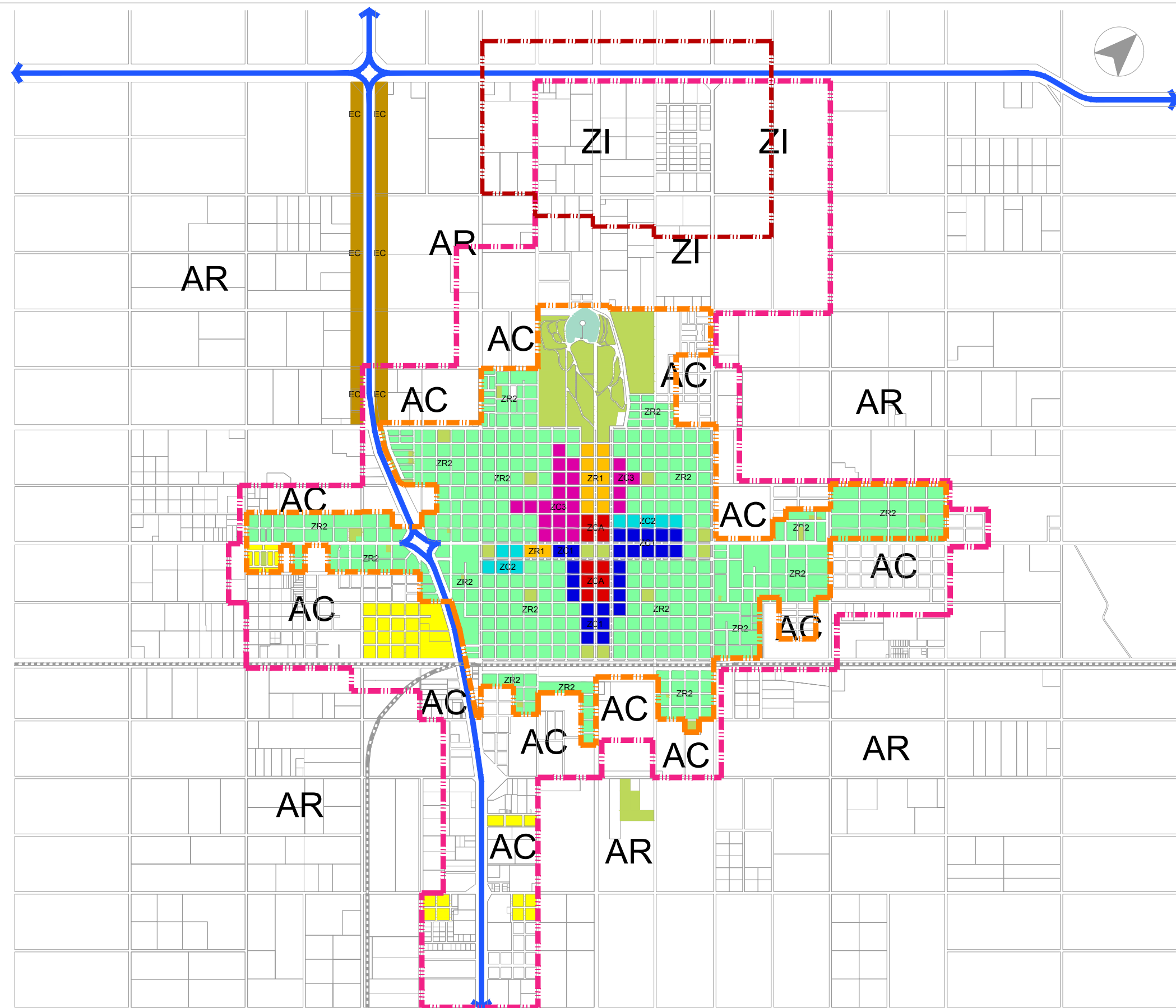
Ocupación	Residencial consolidado	Alineamientos comerciales	Línea área complementaria	Vivero	Planta depuradora cloacal
FFCC	Residencial en vías de consolidación	Establecimientos deportivos	Red vial primaria urbana	Hospital	Cementerio
Rutas	Amanazado sin consolidar	Vivienda de interés social	Áreas aptas para urbanizar	Silos	Iglesia
Laguna	Industria	Red vial primaria regional	Relleno sanitario	Bomberos	Terminal
Espacios verdes	Usos específicos	Línea área urbana	Planta de reciclado	Cooperativa eléctrica	
			Corralón municipal	Obras sanitarias	

ESTRUCTURA URBANA

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR



Planeamiento
MUNICIPALIDAD DE BOLÍVAR



REFERENCIAS

- FFCC
- Rutas
- Laguna
- Espacios verdes
- Zona comercial administrativa
- Zona comercial 1
- Zona comercial 2
- Zona comercial 3
- Zona residencial 1
- Zona residencial 2
- Zona residencial extraurbano
- Eje comercial
- Límite zona industrial
- Límite área urbana
- Límite área complementaria

ZONIFICACIÓN VIGENTE

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR



Planeamiento
MUNICIPALIDAD DE BOLÍVAR

5 ANEXOS

5.1 Dirección de Producción

CARACTERÍSTICAS DEL PARTIDO DE BOLIVAR Provincia de Buenos Aires

UBICACIÓN:

Está ubicado en el centro oeste de la Pcia. de Buenos Aires a 300 km de la Capital Federal.

Entre los paralelos de 36-37 de latitud sur y los meridianos 60-61 de longitud oeste.

Comprende una superficie de 502.700 ha (5020 Km²) representando el 1,6% de la superficie de la Provincia.

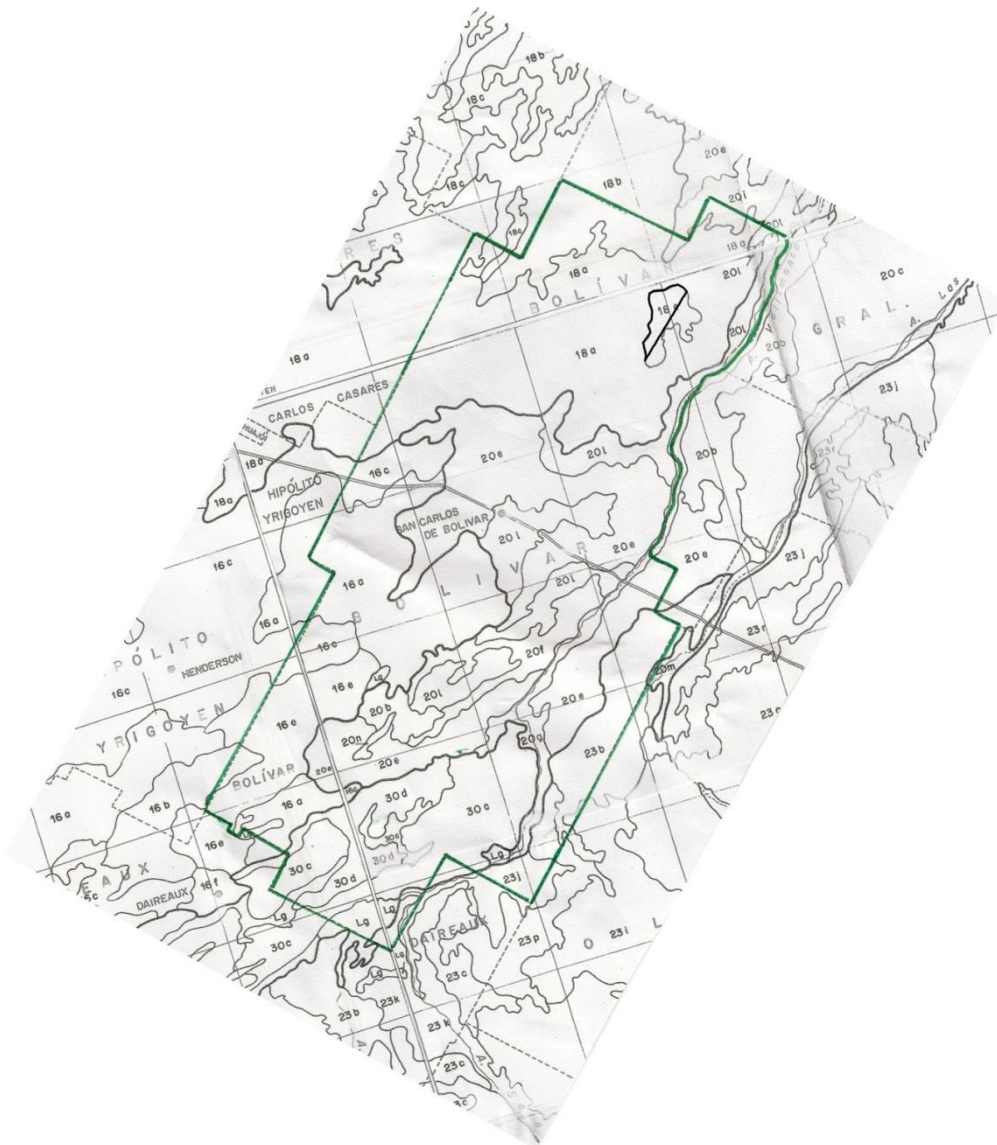
Los partidos limítrofes son: al N: Carlos Casares, 9 de Julio y 25 de Mayo, al E: Alvear y Tapalqué, al S: Olavarría y Daireaux al O: de Hipólito Irigoyen.

Altura sobre el nivel del mar: Alrededor de 70 m en el límite con Tapalqué y Del Valle y 130 m en el límite con Daireaux.

CONDICIONES AGROECOLOGICAS

SUELO

MAPA DE SUELOS PARTIDO DE BOLÍVAR, ESCALA 1:500.000



CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

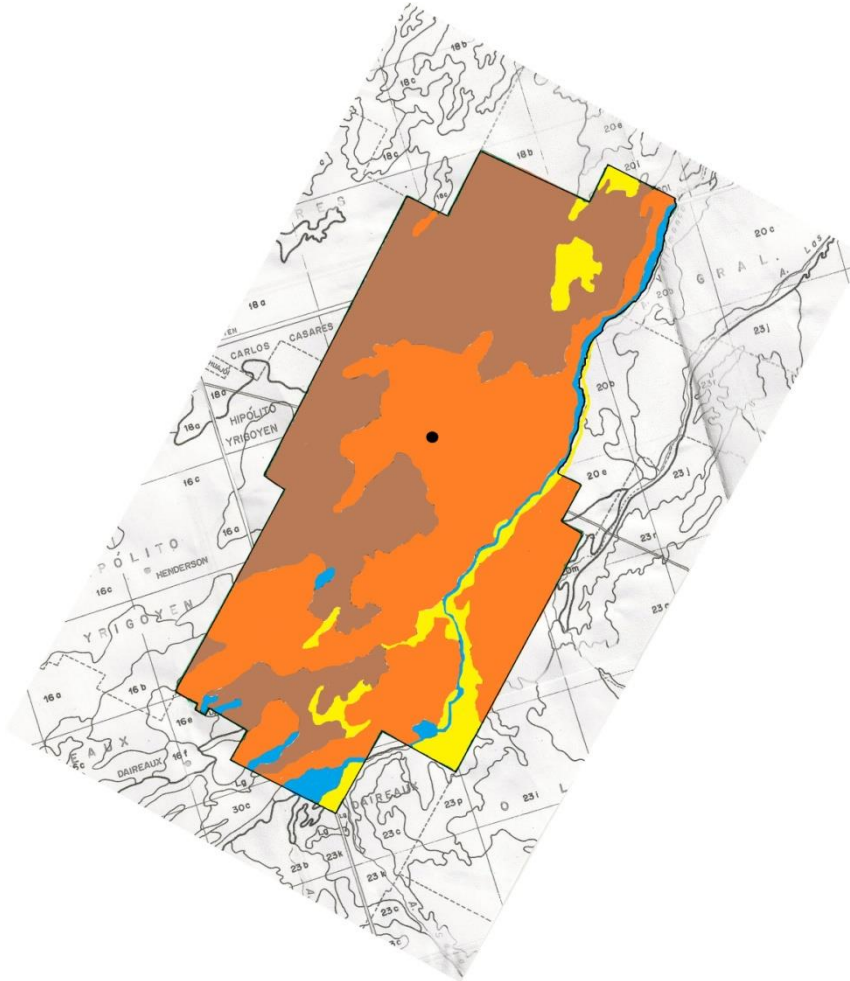
CLASIFICACION DE LAS TIERRAS DEL PARTIDO DE BOLIVAR

REFERENCIAS

Código	Rc	Ha	%	IP
18a	c	101595	20.3	64
20b	c	5681	1.1	62
16b	d	1709	0.3	60
18b	c	20209	4	56
16c	c	13869	2.8	53
30d	c	10556	2.1	53
16a	c	47126	9.4	50
16c	d	1664	0.3	50
30d	d	5530	1.1	50
30c	c	27221	5.4	49
16e	c	6994	1.4	48
16a	d	8523	1.7	47
18c	c	5781	1.2	46
20f	c	13724	2.7	46
30c	d	9074	1.8	46
16e	d	16985	3.4	45
23k	d	1156	0.2	43
23b	c	20256	4	42
23b	d	506	0.1	40
23i	c	603	0.1	39
20e	c	91538	18.2	35
20l	c	43383	8.6	35
20e	d	5030	1	33
23d	c	2639	0.5	29
23p	d	528	0.1	27
20n	c	1485	0.3	24
23j	c	5425	1.1	22
20i	c	3519	0.7	13
20g	c	18405	3.7	10
20g	d	497	0.1	10
20m	c	205	0.1	10
30e	c	4020	0.01	6
30e	d	52	0.79	6
a	d	6722	1.3	1
a	c	517	0.1	1
total		502700	100	45

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

Resumen:



	Hectáreas	%
IP entre 100 y 70: aptitud agrícola de alta productividad	0 has	0%
IP entre 69 y 50: aptitud agrícola-ganadera (marrón)	207.939 has	41.40%
IP entre 49 y 30: aptitud ganadero-agrícola (naranja)	250.774 has	49.80%
IP menor de 29: aptitud ganadera (amarillo)	36.775 has	7.40%
IP no calculado: misceláneas, lagunas (azul)	7.239 has	1.40%

Bibliografía: Mapa de suelos de la Provincia de Buenos Aires, escala 1:500000. CIRN – Instituto de Evaluación de tierras.

SUPERFICIE DE CULTIVOS DE LOS ULTIMOS 10 AÑOS

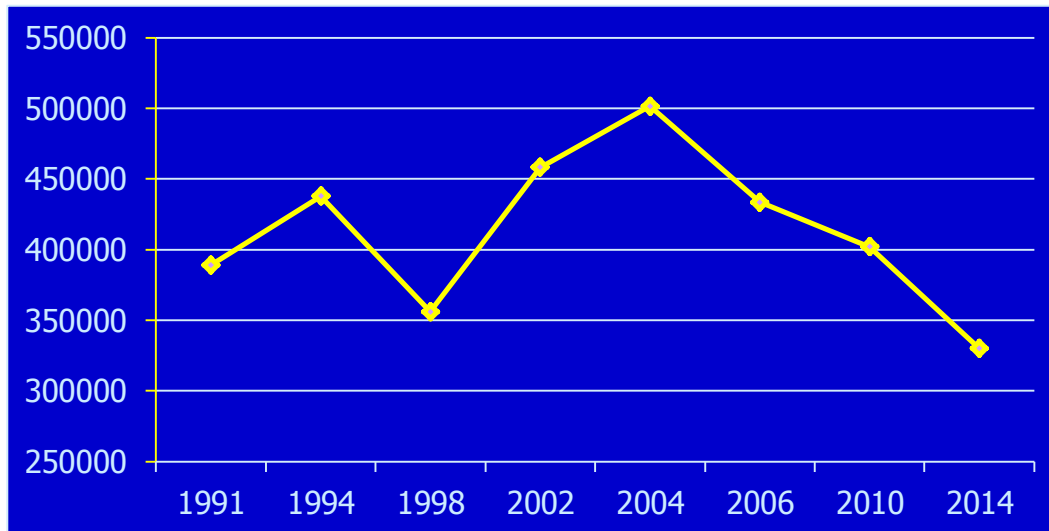
Campaña	Avena	Cebada	Trigo	Girasol	Soja	Maíz	Sorgo
2005/06	2000	600	30000	4000	73.000	5000	300
2006/07	3000	3.000	26000	4000	75.000	10000	400
2007/08	3000	7.000	20000	6500	86.000	15000	600
2008/09	3000	8.500	17000	5000	99.000	12000	400
2009/10	4000	7.000	14810	5000	144.000	39250	1250
2010/11	6000	8.000	14500	8000	136.000	36000	800
2011/12	6000	9.000	15000	7000	128.900	37000	1000
2012/13	4500	9.000	12300	1000	35.000	9000	250
2013/14	9000	13.000	15000	5000	111.200	28500	1000
2014/15	10000	5.000	10000	5000	90.000	25000	2500
2015/16	10000	13.000	15000	5000	87000	35000	3000

SUPERFICIE DE CULTIVOS, CAMPAÑA 2015-2016

	Superficie	Rendimiento
cebada	10000	4500
trigo	15000	4000
soja 1°	72000	3500
soja 2°	15000	1500
maíz	35000	8000
girasol	10000	2200

- Fuente Minagri

GANADERIA (existencias totales)

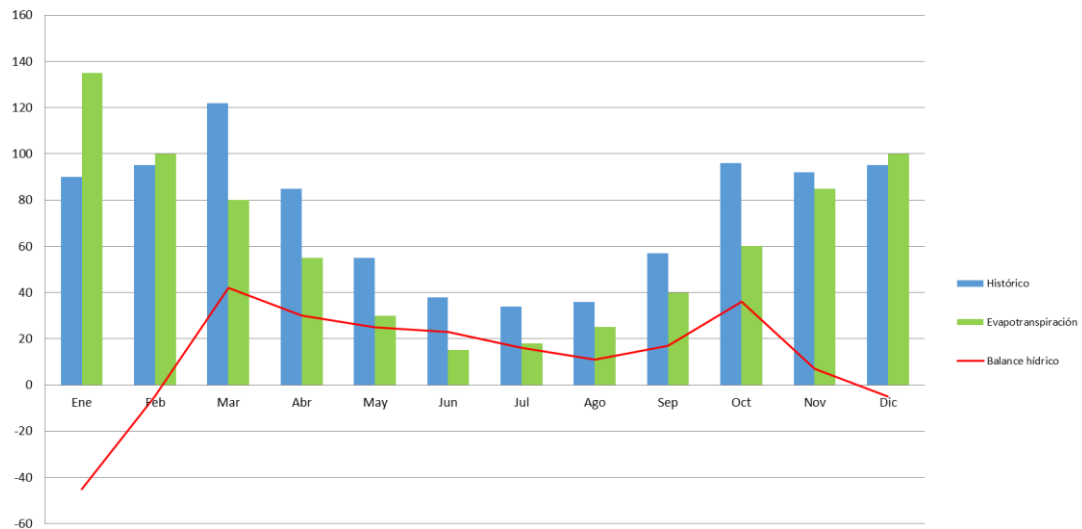


CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

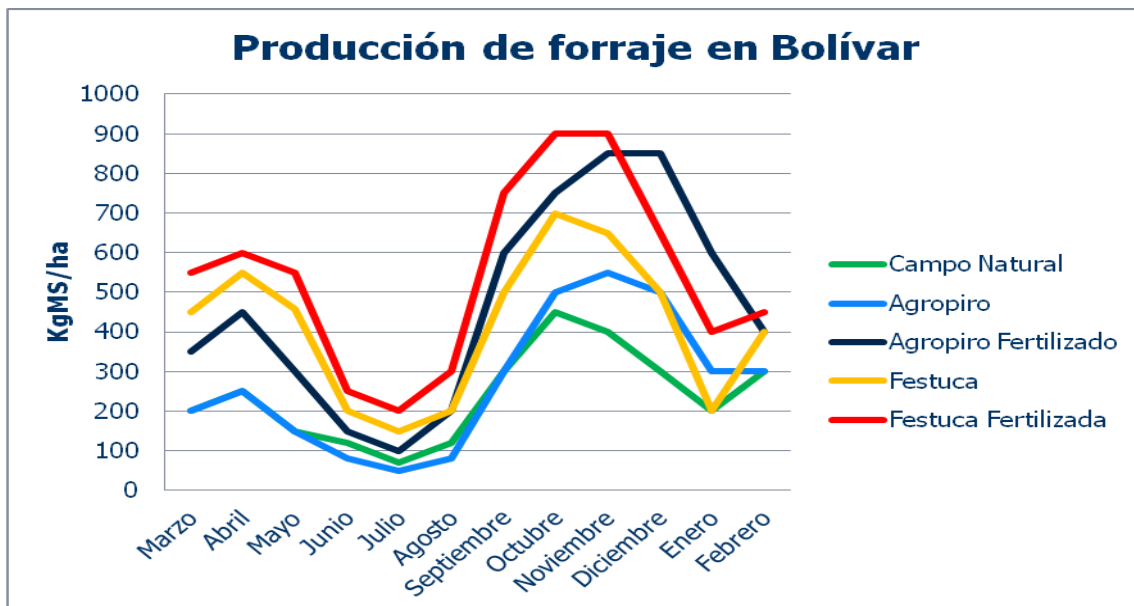
PRODUCTORES AGROPECUARIOS

	CNA 1988	Distribución (% Sup.)	CNA 2002	Distribución (% Sup.)	Variación nº EAPs (%)
Total EAPs	1904		1484		
Hasta 50 Ha	657	3%	386	2%	-22,06
50,1 a 200 Ha	752	30%	593	15%	-41,25
200,1 a 1000 Ha	267	9%	416	41%	55,81
Mas de 1000 Ha	228	58%	89	42%	-60,96

PRECIPITACIONES, ETP Y BALANCE HIDRICO PARA BOLIVAR



PRODUCTIVIDAD DEL CAMPO NATURAL Y FORRAJERA MÁS COMUNES



CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

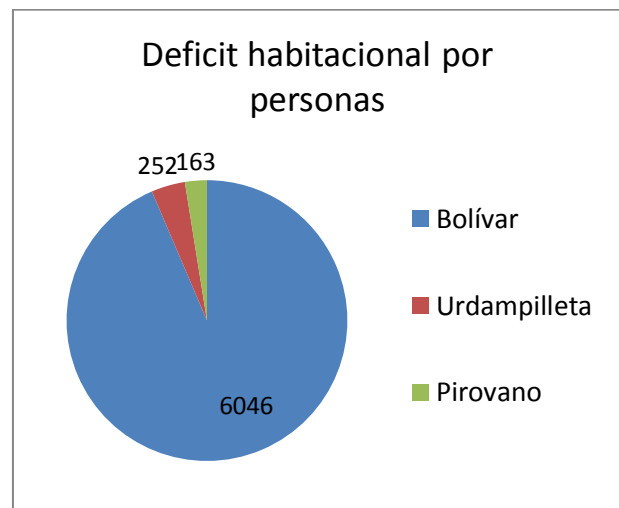
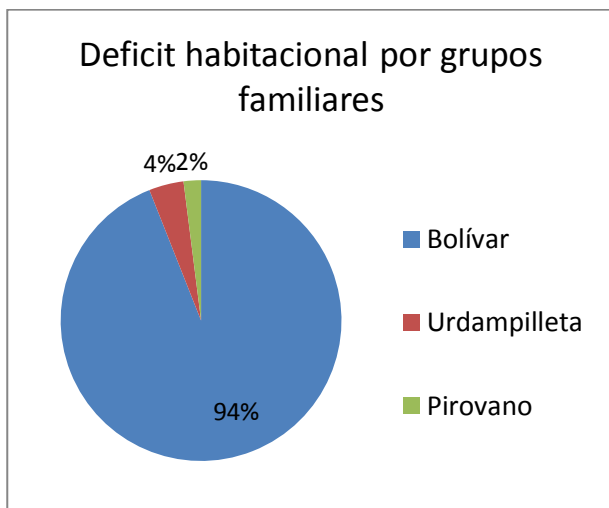
ACTIVIDADES INDUSTRIALES

- Fábrica de Alimentos: 10.
- Fábrica de calzados: 3.
- Electricidad: 1.
- Laboratorio Animal: 1.
- Plásticos: 1.
- Agrícola y Apícola: 10.
- Herrería y Metalúrgica: 18.
- Carpintería: 21.
- Construcción: 11.
- Otros: 3.

5.2 Dirección de Vivienda e Infraestructura Social

Adjunto información solicitada para diagnóstico de la situación demográfica del partido de Bolívar. Deficit habitacional planteado según registros municipales de demanda en la dirección de vivienda.

DEFICIT	GRUPOS FLIARES	PERSONAS
BOLIVAR	2241	6046
URDAMPILLETA	103	252
PIROVANO	50	163



5.3 Dirección de Educación

Bolívar cuenta con numerosas instituciones educativas adecuadas a la idiosincrasia de la zona.

Existen jardines de infantes y Jardines oficiales, y dos jardines de infantes privados. Todos ellos tienen una alta matrícula niños, entre tres y cinco años.

Además funcionan dos Jardines Maternales Municipales y el Centro de Estimulación Temprana, que dan respuesta a las demandas de las familias trabajadoras que encuentran en ellos un espacio donde comenzar sus primeros pasos en el aprendizaje.

Las escuelas primarias oficiales y privadas. A ellas se suman dos escuelas especiales.

Los establecimientos de educación media son oficiales en su gran mayoría y dos de carácter privado.

La educación terciaria se desarrolla en dos establecimientos, uno el I.S.F.D. Y. T. Nº 27 y el otro es privado. También existen dos centros de formación profesional, que ofrecen una gran variedad de oficios.

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

Mientras que para el nivel universitario funciona en el Centro Regional Universitario de Bolívar, que con su oferta académica alcanza importancia regional.

CENTRO REGIONAL UNIVERSITARIO DE BOLIVAR

En septiembre de 1997 se concreta en Bolívar el nacimiento del C.R.U.B., luego de innumerables gestiones realizadas por autoridades municipales y con el objetivo de responder a la necesidad que una ciudad en constante crecimiento presentaba.

La casa de estudios se constituyó como el ente centralizador de las actividades universitarias del partido de Bolívar, con proyección regional, responsable del funcionamiento de programas de descentralización y extensión universitaria y de la implementación de carreras de grado y/o postgrado, que surjan de los convenios oficiales acordados entre las unidades académicas y la Municipalidad local.

La primera incorporación académica fue la carrera de Contador Público, dependiente de la Universidad Nacional de La Plata. Al mismo tiempo se produjo la apertura de la subsección del Programa UBA XXI, de la Universidad de Buenos Aires; la implementación de carreras a distancia, cursos y talleres del CREAP de la Universidad Nacional de Mar del Plata.

Un año después la oferta educativa se incrementó con la incorporación de la carrera de Psicología, correspondiente a la Facultad de Psicología de la Universidad Nacional de La Plata, y la carrera de Abogacía.

Con la llegada de la nueva gestión municipal, además de mantenerse la oferta reinante hasta entonces, se incorporan las carreras de INGENIERIA MECANICA dependiente de la UNLP. Asimismo se suman la Tecnicatura Superior en Enfermería, y el tramo de Lic. En Enfermería, dependiente de la UNTREF.

El Centro regional Universitario funciona en Avenida San Martín 961 – Tel. 02314 – 424468. Pero ante el crecimiento de la oferta educativa, el Municipio a través de la articulación de políticas públicas con el estado Nacional está construyendo un nuevo edificio próximo a inaugurarse, ubicado en Avda. Cacique Coliqueo 146, y que tendrá una mayor capacidad para poder seguir creciendo institucionalmente.

5.4 Dirección de ambiente y desarrollo sustentable

La DAYDS implementa desde el año 2015 una Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos (GIRSU), cuenta con una planta de Recuperación Integral de Residuos Sólidos Urbanos (PRIRSU) se encuentra en la intersección de las calles Chatrúc Miguens y Cesar Pasquali, sección chacras.

El predio en donde opera la Planta se encuentra delimitado por un alambrado perimetral y una cortina forestal. Dentro de este predio de dos hectáreas aproximadamente podemos delimitar cuatro (4) zonas específicas:

- La primera zona es la de oficinas; dentro de la misma se cuenta con el equipamiento necesario para el desarrollo de tareas administrativas, una sala de reuniones, matera, baño y un aula totalmente equipada para el desarrollo de capacitaciones internas como el desarrollo de clases para vecinos de nuestra comunidad.

Imagen 1. Oficina de DAYDS.

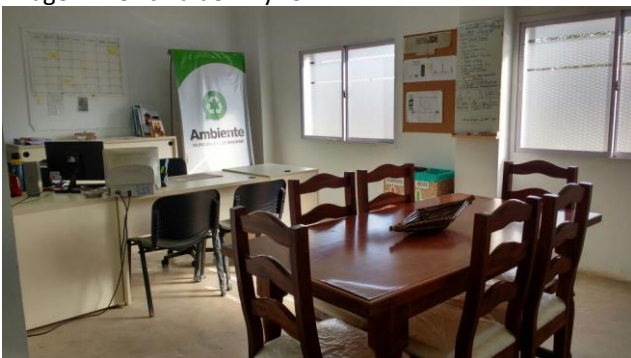


Imagen 2. Aula Verde de DAYDS.



- La segunda zona es la de la Planta de separación y recuperación de RSU. Ésta cuenta con un galpón de 25mts x 30mts., totalmente techado y con piso de material (carpeta de cemento). Dentro del mismo se cuenta con una oficina administrativa, una sala de reuniones/cocina, baños con duchas, vestuarios con lockers individuales, un depósito y la zona de producción en donde opera la cinta transportadora, las prensas y los distintos canastos de separación de los elementos a reciclar. A su vez, el acopio del material se realiza tanto en el interior de la Planta como en el exterior, dependiendo del material. Para los materiales recuperados y colocados fuera, se han creado diferentes boxes de material. La planta cuenta con 11 agentes y 1 encargado. Los días de trabajo son de lunes a sábado de 4 a.m a 12 a.m.

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

Los operarios de la planta desarrollan su actividad con los equipos de seguridad que la A.R.T requiere; como son, borcegos, mamelucos, barbijos, delantales, botas de goma, guantes, entre otras cosas, con la finalidad de cuidar el recurso humano.

Imagen 3. Planta de Recuperación de Residuos Sólidos Urbanos.



- Una tercera zona es el punto de gestión y reciclaje de los residuos orgánicos. Este sector, está totalmente preparado para el desarrollo de la lombricultura. Para ello se colocó una cortina forestal alta y media, y se cuenta con plateas de hormigón con pendiente, canaleta y fosa de hormigón para la disposición de lixiviados. Y un predio de similar tamaño para el desarrollo de las camas en las que se encuentran las lombrices californianas. Este sector, está operado por personas con capacidades diferentes, quienes están a cargo de un coordinador. Posteriormente se realizan tareas de filtrado, con un tamizador, y ensachetado de la tierra fértil obtenida con el fin de ser utilizada para proyectos educativos y forestales coordinados por la Municipalidad de Bolívar.

Imagen 4. Sector de lombricultura.



Imagen 5. Carro y tamizador de lombricultura.



- Una cuarta y última zona es la de disposición final. Cuenta con un Relleno Sanitario, construido en el año 2015. El mismo tiene una dimensión de 40mts x 60mts un talud a 45° y una altura de 3,50mts.

Imagen 6. Relleno sanitario.



GIRSU

La Gestión Integral de Residuos Sólidos Urbanos realizada por esta Dirección abarca la generación en origen, recolección y transporte, almacenamiento, recuperación, tratamiento, transferencia y disposición final. Los residuos se clasifican mediante la separación en origen de los RSU en; secos (cartón, plástico, papel, vidrio, metal y tetra-pack) y húmedos (restos de alimentos, servilletas de papel usadas y hojarasca). Con una tasa de generación de 0,9 kg/hab/día, se recogen aproximadamente 25 tn. diarias de residuos. Un 75% de éstos son residuos domésticos, por esto es que se hace necesaria la toma de conciencia de la población, como así también que las herramientas estén a su alcance, para así poder llevar a cabo una separación en origen correcta y eficaz.

Los residuos ingresan por una plataforma conectada a una cinta horizontal de clasificación de aproximadamente 60mts, en donde en la primera etapa, se encuentra la cinta de recepción, esta los transporta a una cinta de elevación el cual los arroja en un tromel perforador y desgajador de bolsas de residuos –evitando el contacto y el riesgo laboral de los operarios en el abrir de manera manual-. A su vez este mecanismo automatizado permite diferenciar el orgánico del residuo inorgánico, haciendo más rápida y ágil su recolección. Por último el inorgánico llega a una cinta de clasificación de 32mts de longitud, en donde operarios distribuidos equidistantemente recuperan el material para su reciclado. La Gestión municipal de los RSU dispone que los residuos clasificados como secos según tipo y material por los operarios de la planta, se vendan y envíen a centros que se ocupan de su reciclaje. Del ingreso de estas ventas, el 80 % es para los operarios, y el 20 % es para el municipio, el cual es destinado para el mantenimiento de acciones orientadas a la difusión y a las políticas de bien público.

Imagen 7. Cinta de clasificación de PRIRSU.



PUNTOS VERDES

En San Carlos de Bolívar se cuenta con un total de 100 contenedores ubicados estratégicamente en el ejido urbano, también se han dispuesto en las localidades de Pirovano y Urdampilleta, aunque en menor cantidad. Ellos se utilizan únicamente para el depósito de los residuos clasificados como secos ejemplificados previamente.

En el mes de Agosto del corriente año se colocarán 3 puntos verdes en calles cercanas a la Avenida Calfucurá, además se concientizó casa por casa en materia de separación en origen, para lograr que los vecinos de la zona (que ha mostrado un crecimiento incipiente) hagan un uso eficiente de los mismos.

La intención del equipo de la DAYDS es aumentar esta cantidad de contenedores para lograr llegar tanto a los distintos barrios San Carlos de Bolívar que aún se encuentran sin puntos verdes cercanos, como así también a las localidades de Pirovano y Urdampilleta y a las localidades rurales que aún no cuentan con puntos verdes. Mediante esta medida se logrará brindar a la mayor parte de los vecinos del partido de Bolívar las herramientas para que puedan llevar a cabo una correcta separación en origen. Cabe destacar que la contenerización del partido abarca a un 80% de la población. En la localidad cabecera, la ubicación de los puntos verdes se planificó de manera que cada vecino pueda depositar sus residuos secos en una distancia menor o igual a los 100m.

Imagen 8. Camión de recolección diferenciada y puntos verdes.



LOMBRICULTURA

A través de lombrices rojas californianas logramos reciclar un 55% (2475 tn) de los residuos húmedos que llegan a la Planta. Las lombrices degradan estos residuos convirtiéndolos en compost, que generalmente es entregado a los vecinos en distintas campañas llevadas a cabo por la Dirección, como así también a todos los niños, adolescentes y adultos que visitan la Planta bajo el Programa Conciencia Verde. Es notable la cantidad de materiales que se podrían clasificar como secos y que llegan sin diferenciar como húmedos, lo que imposibilita su recuperación y posterior reciclado. Esto puede deberse a una falta de conciencia, de interés, o de ignorancia acerca de la separación en origen.

El producto generado en el área de lombricultura nos permite establecer relaciones con diferentes viveros de la provincia de Buenos Aires, ya que se realizan intercambios por especies nativas para utilizarlas en políticas de forestación.

Imagen 9. Producto generado en lombricultura.



PROGRAMAS Y ACCIONES EN VIGENCIA

INCLUSIÓN VERDE

Este programa trabaja con chicos con capacidades diferentes, provenientes de escuelas especiales y del Servicio de Salud Mental del Hospital de Bolívar en el área de Lombricultura. Este método consta del tratamiento de los residuos orgánicos para reducir la masa y el volumen de los mismos; estos residuos son fuente de alimento para las lombrices, las cuales generan un lombricompost, denominado humus, que se utiliza como abono para el suelo.

Los chicos que trabajan en este programa se ocupan del armado de las pilas de residuos para que lixivien los ácidos de los residuos orgánicos, del armado de las camas, de la recolección de hojarasca para mantener la temperatura y humedad de las mismas y del empaquetamiento de la tierra fértil obtenida.

RELLENO SANITARIO

Se han dispuesto en él los RSU provenientes del basural a cielo abierto cercano a medida que éste último se fue saneando, como también los materiales denominados como rechazo que llegan a diario a la PRIRSU; éstos son los residuos que no califican como húmedos ni secos reciclables o recuperables respectivamente. Actualmente, se dispone en el relleno sanitario una carga diaria de aproximadamente 10 tn de material de rechazo. Sólo se puede acceder a él por dentro del predio de la PRIRSU para tener un mayor control acerca de la disposición de residuos. Se encuentra rodeado por una cortina forestal de distintas especies de árboles y plantas. Esta obra de ingeniería mide

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

40x60x0.5m de profundidad bajo nivel y de 3,5m de altura sobre el nivel del piso y cuenta con una pileta de disposición de lixiviados.

Imagen 10. Celda sanitaria.



PLAN BIO

Es un programa de reciclado del aceite doméstico de cocina impulsado por el Municipio de Bolívar en articulación con la provincia de Buenos Aires. El mismo pretende que tanto la población particular, como los comercios e instituciones generadoras de este residuo, tomen conciencia de la peligrosidad que supone su inadecuado uso y manejo. Se aconseja previamente de almacenarlo en cualquier envase plástico, dejarlo enfriar y filtrarlo.

Los particulares, pueden acercar los recipientes con AVU a la Planta de Recuperación Integral de Residuos Sólidos Urbanos; para los comercios, la empresa RBA Ambiental brinda tanques para el almacenamiento transitorio del AVU, una vez que se encuentra lleno, la empresa se encarga de recogerlo y reponer el tanque por uno limpio. Este residuo, es procesado por una usina que lo transforma en bio-combustible, y así es utilizado por distintos transportes.

Adhiriéndose a este plan, se ayuda a distintas instituciones sociales de nuestra ciudad, también se reduce la contaminación de agua, suelo y tierra y se evita la obstrucción de cloacas y cañerías.

En la actualidad, se encuentran adheridos al programa más de 25 restaurantes y casas de comida y anualmente, se realiza una encuesta para poder percibir el grado de satisfacción de aquellos locales adheridos.

CONCIENCIA VERDE

Este Programa se realiza desde el año 2013 y busca estimular una conciencia ecológica tanto en niños, como adolescentes y adultos del Partido de Bolívar, con el fin de promover nuevas prácticas culturales que sean amigables con el ambiente. En este marco promoveremos que entidades, instituciones, asociaciones ciudadanas y empresas, entre otras, asuman parte de la responsabilidad que les corresponde en el desarrollo de un proyecto sustentable a escala local, invitándolas a realizar tanto visitas a la Planta como charlas en sus propios emplazamientos.

El reto de la Educación Ambiental es promover una nueva relación de la sociedad con su entorno, tanto natural como social, a los fines de procurarle a las generaciones actuales y futuras un desarrollo personal y colectivo más justo, equitativo y sustentable, que pueda garantizar la conservación del soporte físico – biológico- sobre el que se sustenta.

Es por ello que desde la Municipalidad de Bolívar, pretendemos desarrollar una conciencia teórico-práctica que ayude a reflexionar sobre estos temas, generando conciencia y valoración social a esta racionalidad capitalista orientada al consumo desmedido de bienes y servicios; por una visión que piense y reflexione el mundo desde una racionalidad ambiental. Esto quiere decir, con innovación y mejoras en el confort y el bienestar de la sociedad; pero al mismo tiempo sin que implique el detrimento de nuestro planeta.

Hasta el año 2016 se capacitaron más de 2500 chicos, esperando este año alcanzar una cifra mayor.

Imagen 11. Visita realizada a Escuela N° 54 de la localidad de Urdampilleta.



ENERGÍA SOLAR

El 8 de diciembre de 2014, en el marco del día de la Virgen, fueron adquiridas 10 luminarias led de alto brillo con una vida útil de 30.000 horas, con el objetivo de que se ilumine el predio del “Monte de los Recuerdos”, el cual está ubicado a 18 km. de nuestra ciudad sobre la RN N° 205. Esta nueva implementación fue solicitada por los peregrinos, en conjunto con el Intendente de la ciudad, para poder trasladarse hasta el lugar aun cuando no hubiera luz solar.

Estos postes de luz con paneles solares, trabajan de noche iluminando a partir de la energía solar recuperada durante el día.

En el año 2016, en conjunto con la Escuela de Educación Técnica N°1, se llevó a cabo la realización de un cargador solar de celulares, el cual fue ubicado en una Skate Park debido a la gran presencia de jóvenes, niños y adultos que allí se encuentran.

Estas políticas, además de reducir el consumo de energía, posibilitan la introducción de energías renovables y amigables con el medio ambiente en el Partido de Bolívar.

Imagen 12. Instalación de cargador solar en Skate Park.



ACOPIO DE RAEE

Los Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos son aquellos que en su vida útil consumieron electricidad para su funcionamiento. Durante su uso pueden no ser peligrosos, pero debido a que contienen sustancias peligrosas como Mercurio, Cadmio, Cromo, Plomo, entre otros, es necesario disponerlos adecuadamente para evitar causar problemas graves en la salud y en el ambiente.

Como estos residuos no deben desecharse con los residuos domiciliarios, la DAyDS impulsó y coordinó varias campañas de colecta de RAEE, en las cuales los vecinos de distintas localidades podían acercarse a un punto acordado y dejar sus residuos a cambio de bolsas de tierra fértil elaboradas en la Dirección. Con esta campaña se logró que los habitantes pudieran desprenderse de este tipo de residuos sin infringir las normativas vigentes. Se firmó un convenio con la Cárcel de Olmos, el cual dispone que estos RAEE sean destinados a la institución a modo de donación por parte del Municipio, para ser desarmados, arreglados o ensamblados por los presidiarios y luego donados a diversas instituciones como hospitales, hogares de ancianos y escuelas.

Desde la Dirección de Ambiente se realizan estas campañas cada 3 o 4 meses aproximadamente para cuidar el ambiente y educar al vecino con respecto a estas temáticas poco usuales.

CAMPAÑA LED

Esta campaña consta del recambio de luminaria. Una vez presentado el proyecto fue aprobado por el Ministerio de Energía de la Nación. El mismo abarca la optimización de las luces en la planta urbana de la ciudad de Bolívar y en algunos barrios. Se colocaron más de 1500 lámparas de led, lo que generó un ahorro de energía del 30% del consumo mensual.

ACOPIO DE NEUMÁTICOS

Dentro de la GIRSU que viene impulsando la Dirección de Ambiente Municipal, se creó en el predio de la PRIRSU un punto de acopio transitorio de neumáticos, para poder realizar posteriormente la recuperación de este material en desuso, fraccionando y destinándolo a una empresa que se ocupa de su reciclado, disminuyendo la cantidad de residuos y evitando así la contaminación ambiental.

DESTAPÁ TAPITAS PARA EL GARRAHAN

Actualmente, se lleva a cabo la segunda campaña “Destapá tapitas para el Garrahan” destinada a trabajar desde las escuelas y la Dirección de Ambiente Municipal con la Fundación Garrahan y su programa “Va por los pibes”; el cual trabaja con el reciclado de tapitas de plástico con el objetivo de obtener recursos económicos para apoyar el desarrollo integral del Hospital y contribuir al cuidado del medio ambiente generando acciones de largo alcance.

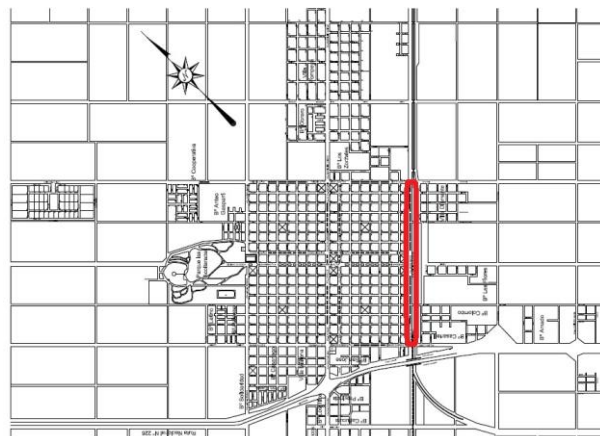
El objeto de la presente campaña, organizada por la Municipalidad de Bolívar, es generar conciencia ambiental, ecológica y solidaria en el alumnado de los diferentes establecimientos a partir del recupero de tapitas, las cuales serán recolectadas en un recipiente ubicado en el centro educativo con la finalidad de que podamos acopiarlas de manera ordenada en ese punto; cuando el recipiente destinado esté lleno, la Dirección de Ambiente Municipal, con previo aviso del establecimiento, pasará a retirar las tapitas que serán acopiadas en la Planta de Recuperación de Residuos Sólidos Urbanos Municipal, con el fin de derivarlas a la Fundación.

PROGRAMAS Y ACCIONES A IMPLEMENTARSE

ECO PLAZA

Se pretende desarrollar un plan de acción integral para mejorar el espacio público y así contribuir a la puesta en valor de la ciudad. La Dirección de Ambiente y Desarrollo Sustentable en conjunto con la Dirección de Paisajes y Paseos Públicos y la Dirección de Planeamiento Urbano impulsan un plan de ECO-PLAZAS, con la finalidad de que se pueda llevar a cabo la primer eco-plaza del Partido, la cual contará con juegos construidos con material reciclable. Además, con el objetivo de incentivar el uso de energías alternativas se propone dotar a la plaza de luminaria solar y de cargadores de células solares, dándole a ese espacio el nombre de “zonas verdes”. Esto permitirá obtener un nuevo espacio de encuentro y recreación para niños y familias de nuestra comunidad y la zona, que se sumará como una alternativa más para el esparcimiento, sumando el aprendizaje y la concientización, ya que la plaza contará con cartelería explicativa, haciendo mención a la importancia de este tipo de implementos.

La misma se emplazará en el Parque Público recuperado del FFRR como se indica en la siguiente imagen:



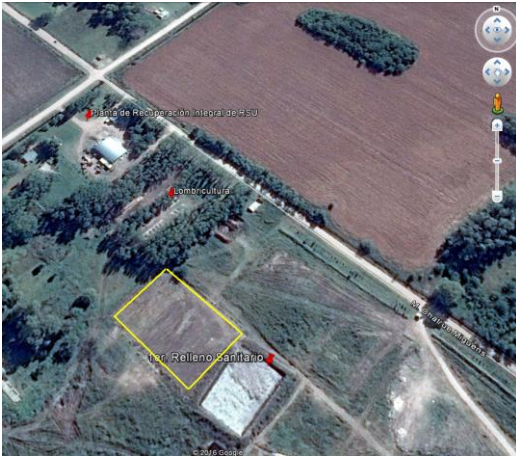
BUS VERDE

El proyecto consta de la obtención de un “Bus Verde” de parte de la Dirección de Ambiente y Desarrollo sustentable de la Municipalidad de Bolívar. El mismo se implementará en el marco del Programa Municipal “Conciencia Verde”. La implementación del Programa “Bus Verde” nos permitirá realizar los traslados desde las diferentes escuelas del Partido de Bolívar, las cuales comprenden distintos niveles educativos como jardines, jardines rurales, escuelas primarias, escuelas secundarias, escuelas para adultos, escuelas especiales y centros de educación complementaria. El recorrido consta de la recolección de los alumnos en la institución a la que pertenecen hasta la Planta de Recuperación Integral de Residuos Sólidos Urbanos y la vuelta de la misma hacia la institución.

SEGUNDO RELLENO SANITARIO

El objetivo de este proyecto es construir un segundo relleno sanitario en el mismo lote que el primer RS y con sus mismas características, estará en las inmediaciones de la Planta de Recuperación Integral de RSU para complementar la disposición final de los mismos. Con el relleno sanitario se logra disminuir el volumen de los desechos generados en la ciudad y optimizar el tratamiento y disposición final de los RSU evitando la contaminación del suelo, el agua y el aire, así como también disminuyendo la proliferación de vectores de enfermedades y de riesgo para la salud humana. Cabe destacar que además del nuevo relleno se realizará la delimitación del predio con alambrado perimetral y se incluirá una cortina forestal de especies de buen desarrollo en la zona para minimizar posibles olores y ruidos.

Imagen 14. Predio destinado al segundo relleno sanitario.



ACOPIO DE CARTUCHOS Y TÓNERS DE IMPRESIÓN

A través de esta campaña de acopio, a realizarse próximamente, se busca que los vecinos del Partido puedan desechar este tipo de Residuos Peligrosos incluidos en la LN 24.051. La metodología de la campaña será similar a la de los Residuos de Aparatos Eléctricos y Electrónicos, se acordará uno o varios puntos de recolección, en varios días y horas determinadas para que los vecinos puedan acercarse y dejar sus residuos a cambio de bolsas de tierra fértil para las plantas. Una vez recolectada la cantidad mínima necesaria para el traslado, el mismo y el consecuente reciclado serán llevados a cabo por una empresa privada habilitada para llevar a cabo este tipo de procedimientos.

RECOLECCIÓN DE MEDICAMENTOS CADUCOS

Desde la DAYDS se está gestando un proyecto que constará de la ubicación en distintos puntos de contenedores especiales para la disposición de medicamentos caducos y residuos provenientes de enfermería a domicilios. Se buscará llegar a un acuerdo con el Colegio de Farmacéuticos de la Ciudad y con distintas farmacias que podrán colocar los contenedores en su comercio. Una vez llenos los cestos, o recolectada cierta cantidad mínima para su transporte, se encargará una empresa habilitada para la recolección y traslado de este tipo de residuos hacia el centro de disposición correspondiente.

6 NUEVA ZONIFICACIÓN

6.1 Lineamientos de ordenamiento urbano

A partir de los Objetivos Generales y Particulares, enunciados precedentemente, corresponden definir los Lineamientos de Ordenamiento Urbano y, en ese marco, el diseño de la estructura física que será el soporte urbano – ambiental del mencionado proyecto.

Los lineamientos constituyen los principios guía que dan marco a la formulación de la propuesta de Zonificación como así también, a los programas y proyectos que promueven su materialización, tanto los que corresponden al área de ampliación, en particular, así como a aquellos que proveen su articulación con la estructura urbana existente. Son un conjunto de ideas tendenciales deseables que se ponen a prueba en base a estrategias que enuncian posibles caminos de acción en el espacio concreto, y cuya concreción se realiza a través de programas específicos. Estos programas, según el caso, pueden contener proyectos de diversa índole a ser implementados desde la gestión local como así también desde otros niveles institucionales, que consisten en intervenciones de orden físico, normativo, de gestión o de estudios específicos.

En conjunto los Lineamientos sobre los que se centró el presente estudio, consideran esencialmente la temática del ordenamiento urbano-ambiental, y apuntan a encauzar el desarrollo territorial, mediante propuestas estratégicas de ordenamiento, a través de adecuaciones de los marcos normativos vigentes, de intervenciones directas por parte del estado y de otras que se estimulen o induzcan en los particulares.

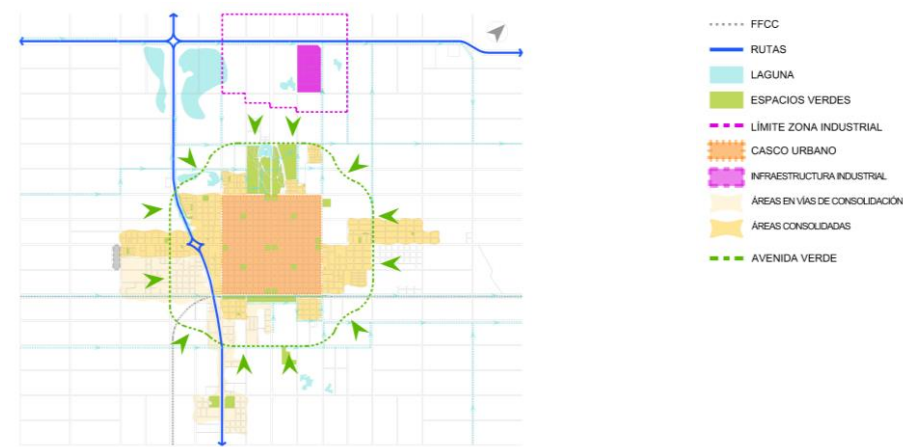
Se presentan seguidamente junto con los objetivos perseguidos y las estrategias que los viabilizan.

6.1.1 Lineamiento 1: “Reordenar y encuadrar la dispersión y disgregación del tejido”.

El siguiente lineamiento contiene más una intención propositiva proyectual que normativa, de tratar de controlar y contener el crecimiento difuso y disperso que ha venido sufriendo la ciudad de Bolívar, sufriendo la aparición de áreas urbanas del otro lado de la R.N.226 y sobre los márgenes de la misma en sentido sureste, generalmente con usos similares a los residenciales extraurbanos productos de excepciones a la normativa, por consiguiente esta idea de una avenida de circunvalación como corredor verde que cohesione la periferia y sea un atractor de infraestructura para contener la dispersión del crecimiento urbana.

A fin de materializar esta idea se tomaran ciertas medidas normativas como incentivar una mayor densidad en los sectores consolidados de infraestructura, también la promoción de zonas vacantes linderas al casco y otra idea desde la perspectiva productiva de generar un incentivo para la radicación de un agrotejido el que podría albergar la actividad fruti-hortícola o similar acompañado de la vivienda y depósitos de baja densidad, con la finalidad de ir en busca de la autosuficiencia alimenticia y a la vez de desalentar la idea del loteo suburbano en la zona de transición entre lo complementario y lo rural.

Figura Nº 29: Lineamiento 1.



6.1.2 Lineamiento 2: “Completamiento de áreas semi-urbanizadas linderas al casco”.

El siguiente lineamiento pretende optimizar la ocupación del suelo vacante lindero al casco fundacional, por considerarse una operatoria eficiente desde las perspectivas de accesibilidad, infraestructura y sustentabilidad.

Estos tres casos que se indican como áreas aptas para urbanizar, cuentan con distintas fortalezas y oportunidades para poder desarrollarse.

Como 1er punto prioritario a desarrollar en el futuro crecimiento urbano de la ciudad, el cuadrante lindero Norte de la misma, fue por naturaleza el sector más óptimo y de mayor potencialidad, dicha chacra propiedad de la Sociedad Rural de Bolívar comprende el remanente del predio ferial y la chacra lindera comprendida por la calle Rodríguez Peña, Av. Pueyrredón, Av. Centenario y la consolidada Av. Pedro Vignau.

El 2do sector en prioridad de desarrollo, ubicado al Noreste de la ciudad y lindero a la Av. Mariano Unzue, viejo acceso a la ciudad desde R.N. 205, cuenta con un amanzanamiento y fraccionamiento de Área Complementaria desde mediados de los años 60, sin ocuparse en un 90% hasta la actualidad, presentando un grado de consolidación muy importante la zona lindera del margen opuesta a la Av. Mariano Unzue.

El 3er sector ubicado al Sureste de la ciudad lindero al cuadro de estación Bolívar, también paso a ser un vacío urbano del otro lado de la vía, pero con inmejorables condiciones de desarrollarse urbanísticamente, en primer término por contar sobre sus márgenes laterales con dos barrios consolidados desde la infraestructura, por consiguiente la accesibilidad a los servicios estaría garantizada, y desde el aspecto urbano se ubica frente al parque lineal del ferrocarril, un área recuperada últimamente a través de un convenio con la empresa que posee la concesión de las vías para el uso del servicio de carga.

La intención de desarrollar y promover estos sectores es a través de las distintas operatorias de movilidad urbana, ya sea la de consorcio urbanístico o la aplicación de la plusvalía urbana, entre otras.

El sector potencial de borde lindero al Parque Las Acollaradas, tendrá su desarrollo en el apartado siguiente, como lineamiento 3.

Figura Nº 30: Lineamiento 2.



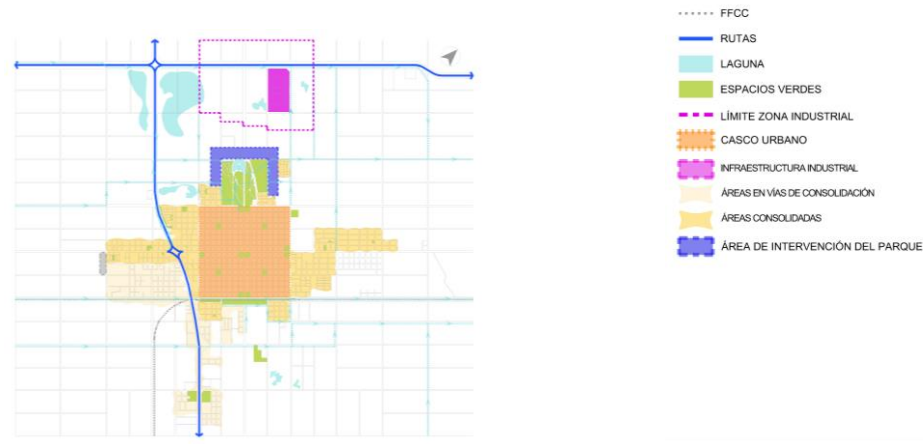
6.1.3 Lineamiento 3: “Generación de una nueva área de crecimiento bordeando el Parque Las Acollaradas”.

Como punto de partida el estado Municipal intentará direccionar y traccionar el nuevo crecimiento hacia la zona lindera al Parque Municipal Las Acollaradas, por disponer de suelo urbano en esa zona, pudiendo controlar la demanda del mercado a través de las herramientas de movilidad y gestión urbana como es la ordenanza de Plusvalía y el Banco de Tierras.

Este nuevo sector de la ciudad fue puesto en estudio y cuenta con el aval técnico a través de la realización y concreción del Concurso Nacional de Ideas denominado “Proyecto Bolívar – Imagina El Parque”, hecho concreto donde la municipalidad consideró evaluar esta propuesta a través de la herramienta del concurso arquitectónico, dando este último sus frutos y dotando al municipio de muy interesantes variantes de desarrollo urbano de un sector de la ciudad.

Por lo expuesto anteriormente este será el sector de expansión urbana que será planificado desde sus inicios e intentará mitigar los atractores del mercado inmobiliario que tensionan el crecimiento hacia sectores no del todo convenientes y que han generado una ciudad difusa y expandida hacia los cuatro puntos cardinales, con las dificultades técnicas que genera llegar con infraestructura de servicios.

Figura Nº 31: Lineamiento 3.



6.1.4 Lineamiento 4: “Plan de reordenamiento vial de la ciudad de Bolívar”.

• **CALLES COLECTORAS DE RN N° 226:** Pretende reorganizar los márgenes de las rutas que delimitan la ciudad de San Carlos de Bolívar, prioritariamente la consolidación de las calles colectoras de la RN N° 226, unidas por dos rotondas en coincidencia con dos ingresos secundarios a la ciudad, esta obra permitiría generar cruces sobre la misma en forma segura, además de beneficiar productivamente los comercios, industrias y las actividades de servicio ligadas a la ruta, hecho que ya existe pero sin la infraestructura necesaria para darle un salto de calidad a la ciudad y al partido todo. Construcción de 3500 ml de calle de pavimento asfáltico de 7 mts de ancho a ambos márgenes de la ruta, por ende hablamos de 7000 mts de colectoras más la concreción de dos rotondas de ingreso y salida en coincidencia con las avenidas Juan Manuel de Rosas al noroeste y Cesar Pascuali al sureste, siendo estas aproximadamente de 250 mts cada una, dando una sumatoria total de 7,5 Km.

• **DOBLE CARRIL DE CALZADA EN RP N° 65:** Construcción de un doble carril de calzada de 13 Km. para la RP N° 65 desde la intersección de RN N° 205 y RN N° 226, comprendiendo todo el sector Noroeste de la ciudad de Bolívar y con la finalidad de potencializar y realzar toda la Zona Industrial que se encuentra emplazada sobre los márgenes laterales de la RP N° 65, contando con un ingreso franco desde la misma al Parque Industrial de Bolívar.

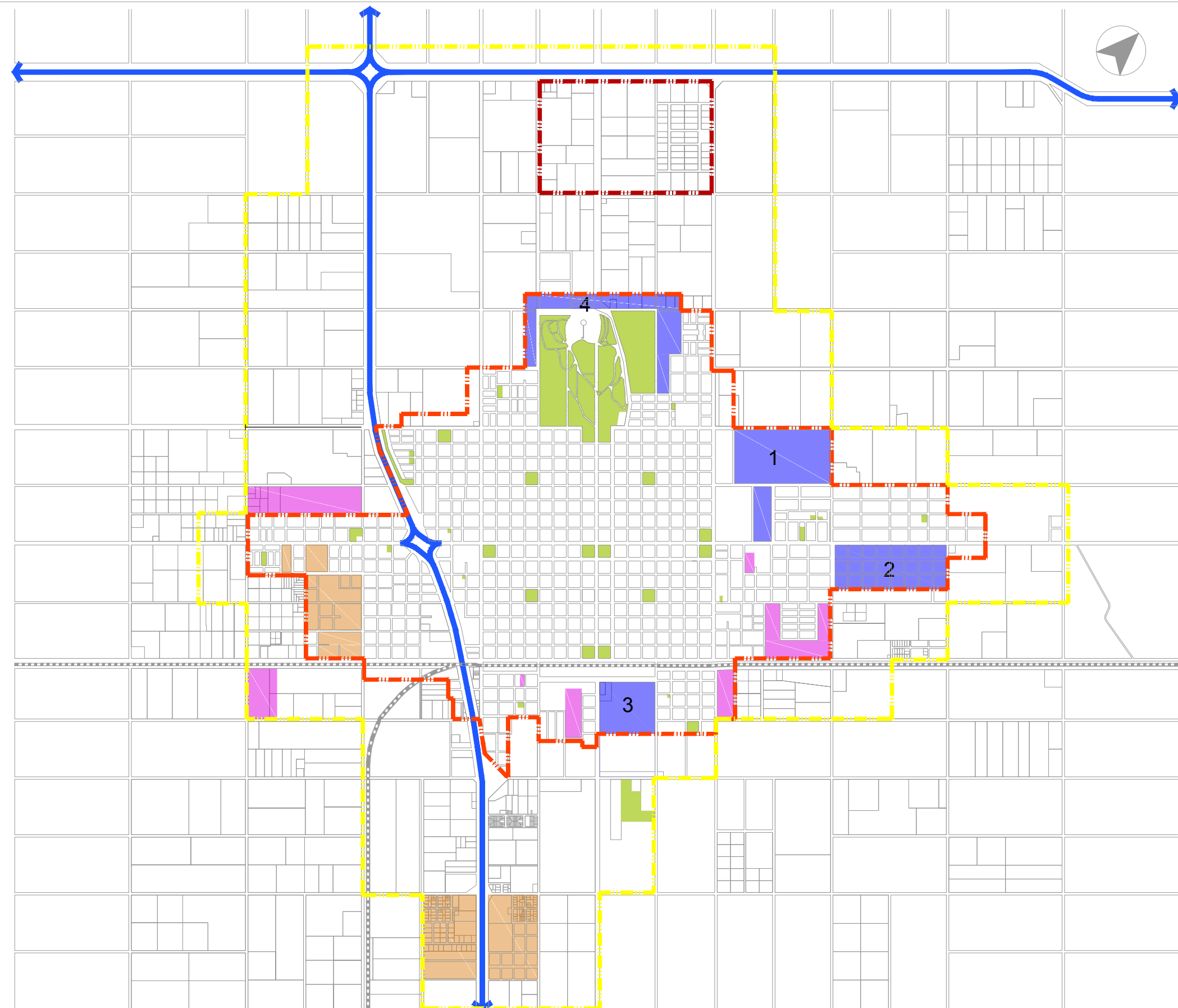
• **AV. DE CIRCUNVALACIÓN:** Cerraría este sistema la concreción de una Nueva Avenida de Circunvalación que además de conectar las vías regionales, solucionaría la problemática del tráfico pesado y maquinarias por las áreas urbanas. Esta nueva circunvalación pretende además de reordenar el tráfico interno generar una nueva arteria con similares características paisajísticas de los bulevares internos de la ciudad, generando un nuevo corredor verde uniendo la periferia con los principales accesos y rutas que bordean la ciudad de Bolívar.

• **JERARQUIZACIÓN DE LAS AVENIDAS Y ARTERIAS SECUNDARIAS DE LA CIUDAD:** Con la finalidad de trasladar la calidad urbana y paisajística del casco hacia los barrios periféricos, dotándolos de forestación, señalética, iluminación, etc.

Figura Nº 32: Lineamiento 4.



CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR



REFERENCIAS

- Ocupación
- Espacios verdes
- FFCC
- Crecimiento propuesto por etapas
- Crecimiento por tensión inmobiliaria
- Crecimiento según herramientas de gestión urbana (Consortios)
- Rutas
- Laguna

DENSIDAD SEGÚN PARÁMETROS DE ZONIFICACIÓN PROPUESTA

- 2: Sup. 24 mz. de 100x100 aprox. 6.304 hab
- 3: Sup. 16 mz. de 100x100 aprox. 6.005 hab
- 4: Sup. 27 mz. de 100x100 aprox. 16.213 hab
- Total: 28.522 habitantes**

SECTOR 1: DENSIDAD SEGÚN CÁLCULO DE 4 HABITANTES POR LOTE

- Sup. 5 mz. de 28 lotes aprox. 560 hab
- Sup. 6 mz. de 24 lotes aprox. 576 hab
- Sup. 2 mz. de 20 lotes aprox. 160 hab
- Sup. 4 mz. de 16 lotes aprox. 256 hab
- Sup. 2 mz. de 12 lotes aprox. 96 hab
- Sup. 1 mz. de 10 lotes aprox. 40 hab
- Total: 1.688 habitantes**

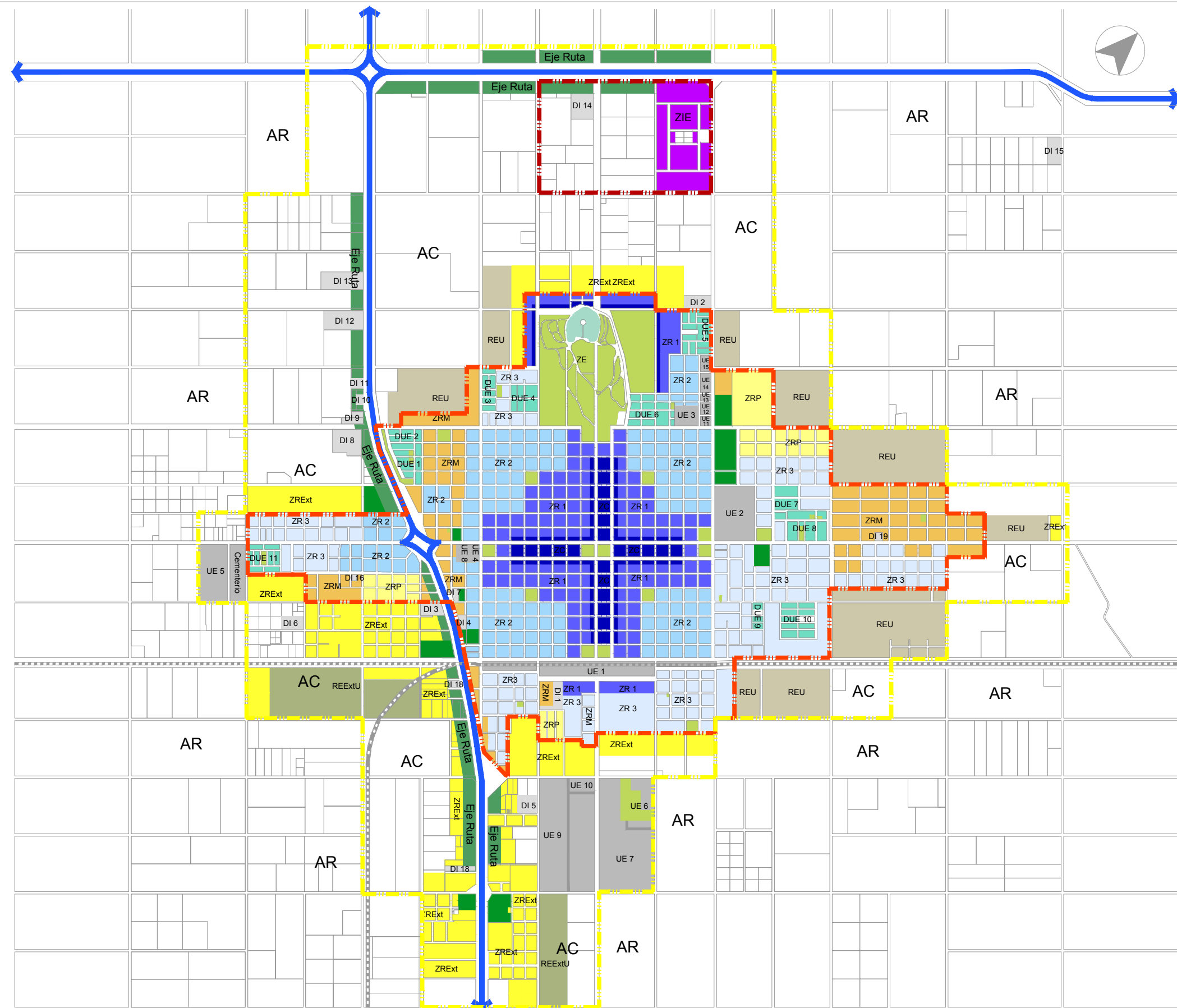
SECTOR 2-3-4: DENSIDAD SEGÚN CÁLCULO DE 4 HABITANTES POR LOTE Y 24 LOTES POR MANZANA

- 2: Sup. 24 mz. de 100x100 aprox. 2.304 hab
- 3: Sup. 16 mz. de 100x100 aprox. 1.536 hab
- 4: Sup. 27 mz. de 100x100 aprox. 2.592 hab
- Total: 6.432 habitantes**

CRECIMIENTO

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR





REFERENCIAS

- FFCC
- Rutas
- Laguna
- Espacios verdes
- Eje Ruta
- Zona central (ZC)
- Zona residencial 1 (ZR1)
- Zona residencial 2 (ZR2)
- Zona residencial 3 (ZR3)
- Zona residencial parque (ZRP)
- Zona residencial mixta (ZRM)
- Zona residencial extraurbano 1 (ZREx1)
- Zona de esparcimiento (ZE)
- Zona industrial exclusiva (ZIE)
- Clubes
- Distrito urbanización especial (DUE)
- Distrito industrial (DI)
- Reserva ensanche urbano (REU)
- Reserva ensanche extraurbano (REExtU)
- Usos específicos (UE)
- Límite área urbana
- Límite área complementaria
- Reserva zona industrial (RZI)

ZONIFICACIÓN PROPUESTA

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR



Planeamiento
MUNICIPALIDAD DE BOLÍVAR

7 CÓDIGO

CAPÍTULO I - OBJETIVOS

1.1 Generalidades El presente proyecto pretende determinar los lineamientos generales para la elaboración de un plan urbano de crecimiento y desarrollo, con el objetivo fundamental de realizar el ajuste y actualización de la normativa vigente, incorporando las áreas de ampliación

1.1.1 Alcance de las normas

El presente Código de Ordenamiento Urbano constituye la pieza legal necesaria para la puesta en práctica de los objetivos del plan, en lo referido a zonificación, uso, ocupación y subdivisión del suelo, densidad poblacional, morfología edilicia e infraestructura de servicios.

1.1.2 Ámbito de vigencia

Las disposiciones de este Código son de aplicación para la propiedad privada y bienes del dominio público y privado de las áreas urbanas, complementarias y rurales del partido de Bolívar.

1.1.3 Definiciones de términos técnicos

- **ALTURA DE EDIFICACIÓN:** Medida vertical del edificio tomada sobre la línea municipal a partir de la cota 0.00 de la acera.
- **AMPLIAR:** Modificar un edificio, aumentando la superficie y/o volumen edificado. Modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente.
- **ÁREA COMPLEMENTARIA (A.C.):** Es aquella que comprende los sectores circundantes y/o adyacentes al área urbana y que se desarrolla funcionalmente, en la cual se definen zonas según usos de acuerdo a lo establecido en los Art. 6º y Art. 7º de la Ley 8.912/77.
- **ÁREA RURAL (A.R.):** La destinada a usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.
- **ÁREA URBANA (A.U.):** La destinada a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollan usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatibles con este área.
- **BLOQUE:** Unidad de terreno rodeado de vía pública.
- **CENTRO LIBRE DE MANZANA:** Superficie no edificable por encima del nivel de terreno destinada a espacio libre y comprendida entre frentes internos de edificación.
- **DENSIDAD DE POBLACIÓN NETA (D.N.):** Es la cantidad máxima de personas que se admite por Hectárea Neta de espacio edificado.
- **DISTRITO:** Fracción delimitada con un uso autorizado distinto al de la zona en la cual está ubicada.
- **DISTRITO DE URBANIZACIÓN ESPECIAL (D.U.E.):** Sector urbano destinado a un uso predominante al que se le asignan normas e indicadores específicos. Los Conjuntos Habitacionales pueden conformar Distritos de Urbanización Especial.
- **ESPACIO URBANO:** Espacio aéreo comprendido entre elementos artificiales y naturales que determinan el ámbito urbano de una ciudad.
- **ESPACIO LIBRE URBANO:** Parte del espacio urbano, que permite la iluminación y ventilación de locales de habitación y trabajo.
- **FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.):** Número que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie máxima que puede ser ocupada con edificación en cada predio.
- **FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.):** Número que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie máxima construible en cada predio.
- **LÍNEA DE EDIFICACIÓN:** Límite o paramento exterior de un edificio
- **LÍNEA MUNICIPAL (L.M.):** Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para la futura vía pública.
- **LÍNEA DIVISORIA DE FRENTE DE PARCELA:** La que intercepta la línea Municipal.
- **LÍNEA DIVISORIA LATERAL DE LA PARCELA:** La que intercepta en ambos laterales con las parcelas colindantes.
- **LÍNEA DIVISORIA DE FONDO DE LA PARCELA:** La que intercepta con la línea divisoria de los fondos de las parcelas colindantes.
- **LOCAL:** Cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide o compartimenta un edificio.

- LOCAL DE 1ra; 2da, 3ra, 4ta o 5ta CLASE: Denominación establecida, según el destino o uso de cada parte de un edificio.
- LOCAL DE PRIMERA CLASE: Local que debe iluminar y ventilar a espacio libre urbano: dormitorios, comedores, salas de estar, living-rooms, bibliotecas, estudios, oficinas y todo otro local habitable.
- LOCAL DE SEGUNDA CLASE: Local que puede iluminar y ventilar a espacio libre urbano o a patio de segunda categoría, comprende: cocinas, cuartos de baño, escaleras principales, retretes, lavaderos, guardarropas o similares.
- LOCAL DE TERCERA CLASE: Local que puede iluminar artificialmente y debe ventilar a espacio libre urbano o por medios mecánicos que aseguren la renovación del aire y el acondicionamiento de la temperatura y la humedad interior. Locales para comercio y trabajo, depósitos comerciales e industriales, vestuarios colectivos de clubes y asociaciones, gimnasios y demás locales para deportes, laboratorios de análisis clínicos, sala de cirugía, sala de rayos x.
- LOCAL DE CUARTA CLASE: Escaleras secundarias, pasajes y corredores, vestíbulos, salas de espera anexas a oficinas, vestidores anexas a dormitorios, despensas, depósitos no comerciales ni industriales, guardacoches.
- LOCAL DE QUINTA CLASE: Los locales auxiliares para servicios generales de un edificio y sin valor locativo independiente, como ser: portería, administración, cuarto de máquinas, dependencias del personal de servicio.
- LOCAL HABITABLE: El que sea destinado para propósitos normales de habitación, trabajo o permanencia continuada de personas, con exclusión de cocinas, lavaderos, cuarto de baños, retretes, despensas, depósitos, roperos, pasajes, vestíbulo y similares.
- MANZANA: Unidad de terreno rodeada de vía pública o líneas férreas y/o registrada como tal en la Dirección de Catastro.
- MÓDULO DE ESTACIONAMIENTO: Superficie necesaria para el estacionamiento de un vehículo y su desplazamiento para ingreso y egreso desde y hacia la vía pública.
- NIVEL DE VEREDA: Cota de nivel de la vereda medida en el punto medio de la línea Municipal que corresponde al frente de la parcela.
- NIVEL DE LA PARCELA: Plano ubicado como máximo + 1,50 m sobre el Nivel de Vereda.
- OCUPACIÓN DEL SUELO: Conjunto de normas que regulan la ocupación del suelo, definiendo el volumen edificable máximo sobre cada parcela y las posibilidades de ubicación de la misma.
- OFICINA TÉCNICA MUNICIPAL (O.T.M.): Oficina responsable del cumplimiento, seguimiento y aplicación del presente Código
- PARCELA- PREDIO- LOTE: Superficie indivisa de terreno, considerada unidad a los fines de esta reglamentación. Se consideran sinónimos.
- PATIO: Es el ámbito descubierto y libre de construcciones, que forma parte del espacio urbano, al cual ventilan e iluminan los locales de un edificio.
- PATIO APENDICULAR: Es el espacio descubierto, limitado por tres lados construidos, cuyo lado abierto limita con el espacio libre urbano, con dimensiones aptas para la iluminación y ventilación de los locales.
- PATIO DE FONDO: Es el espacio libre determinado por el retiro voluntario de la edificación de la línea divisoria de fondo producido en todo el ancho de la parcela, cuando por sus dimensiones éste no presente restricciones de conformar centro libre de manzana.
- PATIO DE PRIMERA CATEGORIA: Es el espacio descubierto, cuyas dimensiones resultan aptas para iluminar y ventilar locales de primera y tercera clase (de habitación y trabajo respectivamente). Se considera como Espacio Libre Urbano.
- PATIO DE SEGUNDA CATEGORIA: Es el espacio descubierto, cuyas dimensiones resultan aptas para iluminar y ventilar locales de segunda, cuarta y quinta clase.
- PATIO INTERNO: Es el espacio descubierto, cerrado en todo su perímetro por construcción o que estando incorporado por uno de sus lados a otros espacios libres, dentro de una parcela, no cumplimente las exigencias en cuanto a dimensiones y mínimos, o relaciones, fijadas en este Código.
- PLANTA LIBRE: Se define como planta libre la totalidad de la superficie de un edificio ubicada en cualquier nivel con dos lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable.
- RETIRO DE FRENTE: Distancia medida en forma perpendicular a la Línea Municipal que define el espacio libre de edificación en el frente de la parcela.
- RETIRO DE FONDO: Distancia medida en forma perpendicular al eje divisorio de fondo y opuesto a la línea municipal que define el espacio libre de edificación en el fondo de la parcela.
- RETIRO LATERAL: Distancia medida en forma perpendicular a un eje divisorio lateral que define el espacio lateral libre de edificación.
- RECONSTRUIR: Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

- **REFORMAR:** Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.
- **SERVICIOS PÚBLICOS ESENCIALES:** Son aquellos sin los cuales resulta inconveniente el normal funcionamiento de una zona y cuya dotación corresponde ser promovida o realizada desde una esfera oficial o privada.
- **TRANSFORMAR / RECICLAR:** Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino.
- **USOS DEL SUELO:** Es la función asignada a las parcelas o unidades de terreno de cada zona con relación a la actividad o conjunto de actividades posibles de desarrollar en las mismas.
- **USO PREDOMINANTE:** Actividad a desarrollar con las máximas posibilidades, que contará con el estímulo de la acción oficial y prioridad respecto de los usos complementarios.
- **USO COMPLEMENTARIO:** Actividad a desarrollar destinada a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes dentro de la misma parcela o la misma zona.
- **USO NO CONFORME:** Uso no permitido en una zona, pero que constituye un hecho previo a la vigencia de este código. Según los casos, se adoptarán medidas para neutralizar sus efectos negativos y, si fuese necesario, lograr su erradicación. Su existencia no posibilita el permiso de construcciones o habilitación de otros usos iguales o similares.
- **USO CONDICIONADO:** Uso no conforme cuya subsistencia puede admitirse, determinando pautas y criterios con respecto al control de sus efectos negativos, para no afectar los requerimientos de los usos predominantes y complementarios.
- **USO PERMITIDO O CONFORME:** Todos los usos, ya sea predominante o complementario que pueden radicarse en las parcelas de cada zona.
- **USO PROHIBIDO:** Todo lo que no está específicamente permitido. Es una actividad que se considera inaceptable para una zona, y que no puede localizarse bajo ningún concepto.
- **USO ESPECÍFICO:** Se refiere a localizaciones de usos puntuales que no generan zonas, pues no depende de su agrupamiento sino del radio de captación de su actividad.
- **VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Unidad de vivienda, o más de una, que ocupando un lote común posee accesos y servicios independientes.
- **VIVIENDA MULTIFAMILIAR:** Dos o más unidades habitacionales cuyo acceso y circulación interna de distribución a cada vivienda es común a todas o varias de ellas, y/o también son comunes los servicios de infraestructura (electricidad, gas, desagües).
- **ZONA:** Polígono territorial delimitado que se pretende consolidar con características compatibles al cual se le asignan usos y factores de ocupación de suelo, densidad poblacional, dimensiones mínimas de parcelas, características morfológicas y servicios públicos esenciales.
- **ZONIFICACIÓN:** La zonificación consiste en la delimitación de zonas o polígonos territoriales que se caracterizan por su uso, grado de ocupación y subdivisión del suelo, dotación de servicios de infraestructura, morfología y densidad de población.
- **ZONA CENTRAL:** Comprende al sector que presenta el mayor uso intensivo del suelo. Concentra actividades de tipo administrativo, financiero, institucional, equipamiento, cultural, educativo, comercial y residencial, cuya escala de prestación de servicios alcanza a todo el Partido.
- **ZONA DE DISTRITO INDUSTRIAL:** Lugares circunscriptos especialmente, que contienen establecimientos preexistentes que están desarrollando su actividad industrial o de almacenaje, cuyo ámbito es el establecido por los límites de este distrito, sin poder crecer por sobre estos límites.
- **ZONA DE DISTRITO DE URBANIZACIÓN ESPECIAL:** Comprende el ámbito destinado al uso predominantemente residencial, albergando barrios construidos por distintos planes auspiciados por emprendimientos provinciales o municipales.
- **ZONA DE ESPARCIMIENTO:** La destinada principalmente a las actividades recreativas, pasivas o activas, con el equipamiento adecuado a dichos usos.
- **ZONA DE EJE RUTA N° 226:** La destinada a la concentración de usos de servicios y comercios directamente o indirectamente relacionados con las vías de comunicación. Se desarrolla a través de la Ruta 226, con el alcance de una franja de territorio de 100 metros a ambos lados de dicha ruta.
- **ZONA DE EJE RUTA N° 65:** La destinada a la concentración de usos de servicios y comercios directamente o indirectamente relacionados con las vías de comunicación. Se desarrolla a través de la Ruta 65, con el alcance de una franja de territorio de 100 metros a ambos lados de dicha ruta.
- **ZONA INDUSTRIAL EXCLUSIVA:** La destinada a la localización de actividades industriales y de almacenaje, de 1º, 2º y 3º categoría de acuerdo a la ley 11.459 y su reglamentación; así como aquellos usos complementarios indispensables para asegurar su funcionamiento.

- **ZONA DE RESERVA DE ENSANCHE URBANO:** Sectores destinados para su efectiva incorporación al área urbana, según lo establecido en los artículos 17º y 18º del decreto ley 8.912/77.
- **ENSANCHE EXTRA URBANO:** Sectores destinados para su efectiva incorporación al área urbana, según lo establecido en los artículos 17º y 18º del decreto ley 8.912/77.
- **ZONA RESIDENCIAL 1:** La destinada a la concentración de actividades residenciales y/o comerciales de tipo diario, periódico y servicios compatibles con el uso residencial.
- **ZONA RESIDENCIAL 2:** La destinada a ámbitos de uso residencial dentro del amanzamiento original de San Carlos de Bolívar y otros compatibles con el uso predominante.
- **ZONA RESIDENCIAL 3:** La destinada a ámbitos de uso residencial con los usos compatibles de actividades terciarias, producción, equipamiento, servicios comunitarios, transporte, educación, etc.; compatible con el uso predominante.
- **ZONA RESIDENCIAL PARQUE:** La destinada al asentamiento no intensivo de usos relacionados con la residencia no permanente, emplazados en pleno contacto con la naturaleza, en el área urbana.
- **ZONA RESIDENCIAL MIXTA:** La destinada a ámbitos residenciales con usos afines compatibles de actividades terciarias, producción, equipamiento y servicios comunitarios.
- **ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA:** La destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente.
- **ZONA DE RESERVA ZONA INDUSTRIAL:** La destinada para la ampliación de la radicación de industrias de 1º, 2º y 3º categoría de acuerdo a la ley 11.459 y su reglamentación.
- **ZONA DE USOS ESPECÍFICOS:** Sector destinado a la localización de usos relacionados con el transporte, comunicaciones, energía eléctrica, servicios públicos y actividades públicas y/o privadas.

CAPÍTULO II - TRAMITACIONES

2.1 Responsabilidad y sanciones

Estarán sometidos al cumplimiento de este Código las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, con la única excepción de razones de seguridad y defensa según lo establecido en la Ley 8.912/77 y su Decreto Reglamentario N° 1.549/83.

2.2 Obligaciones de los propietarios, profesionales, constructores y empresas

Todo propietario, profesional, constructor o empresa constructora al estar comprendidos en el alcance de este Código, deben tener conocimiento de las condiciones que en él se exigen, quedando sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

Serán responsables de las construcciones sin permiso o modificaciones en obra de planos aprobados que se opongan a las normas establecidas en el presente Código. Se consideran responsables de la documentación a los profesionales actuantes y a los propietarios.

2.3 Sanciones

Las sanciones a aplicar a los infractores del presente código, serán las establecidas en los Artículos 93º a 97º del Título V de la Ley 8.912/77, reglamentadas por la Municipalidad y en el Código de Faltas Municipal.

2.4 Certificado urbanístico

Será obligatorio requerir este certificado para usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos, con destino a cualquier uso del suelo, de acuerdo al modelo obrante en el Anexo I. La solicitud especificará:

- a) Nombre y apellido del peticionante.
- b) Especificaciones de la actividad a desarrollar.
- c) Ubicación de la parcela.
- d) Medidas y superficie de la parcela.
- e) Todo otro dato que la O.T.M. considere necesario para la evaluación del uso que se desea desarrollar.

La solicitud tendrá el carácter de declaración jurada y como tal se hallará sujeta a sanciones en caso de falseamiento de datos, tergiversación y / u omisión.

En caso de ser aprobada la solicitud, se extenderá el certificado urbanístico, el que perderá su validez a los 180 días de su otorgamiento si no fuera utilizado para la iniciación del expediente de obra correspondiente o trámite de radicación de la actividad respectiva.

No se admitirá el inicio de ningún trámite que no cuente con el Certificado Urbanístico aprobado.

2.5 Certificados de subsistencia de actividades no industriales

Todos los edificios y/o instalaciones donde la actividad que en ellos se desarrolla no se encuadre dentro de los usos permitidos para la zona en que se emplazan según especificaciones de este Código, pasarán a constituir usos no conformes. Los casos que no cuenten con permiso de localización regularizada, deberán gestionar el certificado de subsistencia, que será otorgado por la O.T.M. posteriormente a la evaluación de situación respecto a instalaciones y/o funcionamiento.

Si a un uso no conforme se lo considera inadmisibles por el grado de incompatibilidad con la zona en que se halle emplazado, constituirá un uso prohibido, debiendo la O.T.M. determinar en cada caso, el acondicionamiento de instalaciones que se requiere para evitar molestias a la población circundante y establecer un plazo, acorde a las características de la actividad, para su definitiva erradicación.

2.6 Constancia de zonificación

En la intervención que le compete a la Municipalidad previa a la transferencia de dominio, se dejará constancia, mediante la expedición del correspondiente Certificado Urbanístico, de la norma de zonificación que lo afecta con los correspondientes indicadores urbanísticos y / o de su condición de edificio o uso no conforme.

2.7 Limitación a la validez de los permisos de construcción otorgados con anterioridad a la puesta en vigencia del presente código

Los permisos de construcción otorgados caducarán automáticamente si no se diera inicio a la obra dentro de los 180 días contados a partir de la fecha de puesta en vigencia de la presente reglamentación. Pasado ese lapso deberán adecuarse, si correspondiere, a las exigencias de la presente reglamentación.

2.8 Permiso de construcción en trámite

Los trámites o actuaciones relativos a proyectos de obra que cuenten con fecha cierta de iniciación anterior a la vigencia del presente Código, que hubieren cumplimentado todos los recaudos o estuviesen en trámite se registrarán por las disposiciones que poseía la Municipalidad en vigencia al momento de la presentación.

2.9 Permisos de construcción, reconstrucción, reforma, transformación y ampliación

Todo proyecto de construcción o reconstrucción total o parcial, que afecte por lo menos al 60% de la superficie cubierta existente, deberá ajustarse a las normas del presente Código.

Para todos los casos de reconstrucción parcial la O.T.M., en función de la índole del proyecto presentado, podrá exigir la cumplimentación de alguno o todos los indicadores correspondiente a la zona.

Los proyectos de ampliación de edificios existentes aprobados según normas anteriores a la vigencia de la Ley N° 8.912 y/o al presente Código podrán ser admitidos, para el caso de que ya estén excedidos de los valores admisibles por la aplicación del F.O.S., sino aumenta la ocupación en planta o se respetan los topes máximos de F.O.T. y Densidad Poblacional, y se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que la construcción tenga planos aprobados o empadronados.
- b) La superficie cubierta a adicionar no sea mayor que la construida.
- c) No se amplíe la superficie cubierta en las plantas existentes que superen el F.O.S. admitido y se respete el valor máximo de las plantas superiores.
- d) Las obras a ejecutar no desmejoren las condiciones de ventilación e iluminación de la construcción existente.

Los proyectos de reformas de edificios existentes podrán mantener la ocupación y uso autorizados con anterioridad a la vigencia de este Código, quedando a criterio de la O.T.M. la exigencia de complementación de algunos de los indicadores urbanísticos, excepto para uso industrial que se rige por la Ley N° 11.459/93 y su reglamentación.

En los casos de transformación de edificios existentes se utilizará el siguiente método:

- a) La ocupación del suelo y morfología se registrará por lo establecido para los casos de reconstrucción o reforma según le corresponda.
- b) El cambio de destino (en el caso de que se tratara de la transformación de un uso condicionado o prohibido) podrá ser admitido por la O.T.M. para la localización de otro uso no permitido de grado de incompatibilidad menor, si fueran aprovechadas por lo menos el 60% de la superficie cubierta e instalaciones existentes.

2.10 Categorización y aptitud ambiental para uso industrial

Toda actividad industrial existente o a instalarse, deberá solicitar Categorización y Certificado de Aptitud Ambiental si correspondiere, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 11.459/93 y el Decreto Reglamentario 1.741/96.

A los fines específicos de la aplicación de la Ley 11.459/93 y el Decreto Reglamentario N° 1.741/96, regirá la homologación de zonas previstas en el presente Código, Capítulo IV, inciso 4.1.6.

CAPÍTULO III – NORMAS GENERALES

3.1 Subdivisión del suelo

Criterio general: La subdivisión de la tierra se ajustará a lo establecido en la Ley N° 8.912/77, Capítulo III, y al Decreto Reglamentario N° 1.549/83 para cada una de las áreas: urbana, complementaria y rural, sobre la base de las densidades establecidas, requerimientos específicos y crecimiento poblacional de acuerdo con las siguientes pautas:

3.1.1 Subdivisiones en las áreas urbanas

Las subdivisiones en las áreas urbanas se regirán por lo que establece este Código para cada zona en particular admitiéndose las subdivisiones de manzana y/o manzanas existentes sin parcelar o parcialmente parceladas, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- 1) Se asegure la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovisionamiento. Cuando la zona esté servida por red o ésta pase por el límite de la manzana, deberá efectuarse la extensión correspondiente de ser obligatoria la provisión de servicios.
- 2) En todos los casos el organismo técnico de competencia deberá certificar la Aptitud Hidráulica del (de los) predio (s).

3.1.2 Nuevos amezanamientos

Los nuevos amezanamientos deberán integrarse armónicamente a la trama de las zonas circundantes. Para los sectores a subdividir circundados por fracciones amezanadas en tres o más de sus lados, la O.T.M. exigirá que se respeten las dimensiones y/o características de la trama existente.

La O.T.M. será la responsable en la determinación mediante estudio particularizado, de la estructura general del trazado y localización de reservas correspondientes a las zonas de Reserva para Ensanche Urbano, así como de las respectivas etapas para su habilitación.

3.1.3 Apertura de calles

Cuando una modificación del fraccionamiento produzca la creación de una o más calles, éstas tendrán los anchos mínimos que establece el Artículo 12° de la Ley N° 8.912/77 y el Decreto Reglamentario 1.549/83, según su longitud.

Cuando existiendo razones urbanísticas, paisajísticas, de preservación del patrimonio arquitectónico, o cualquier razón de interés común la O.T.M. estará facultada para que se efectúen las modificaciones del proyecto de subdivisión que considere necesaria.

El trazado de las vías de circulación deberá respetar el eje de la trama circulatoria existente. La O.T.M. podrá resolver cual trama circulatoria corresponde prolongar sobre el fraccionamiento.

Cuando sea continuación de calles existentes o avenidas, conservarán su misma dimensión, excepto que sean inferiores a las de los anchos mínimos.

3.1.4 Parcelamiento

Las dimensiones mínimas de parcelas serán determinadas para cada zona, conforme a lo establecido en el presente Código. En todos los casos la relación entre ancho y fondo de parcela no será inferior a un tercio (1/3).

En ninguna zona se permitirán las subdivisiones que alteren las condiciones de frente y superficie fijadas para cada una de ellas.

Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular, cuando no pueda serlo por razones de trazado o por situaciones de hecho, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- 1) El promedio ponderado de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido en la zona.
- 2) El frente no debe ser inferior a doce (12) metros.
- 3) La superficie de la parcela deberá ser apta (por su forma y dimensiones) para el adecuado desarrollo de un proyecto que utilice los valores máximos de los indicadores urbanísticos de la zona considerando las restricciones que la pudiera afectar.

Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la zona respectiva, con el fin de anexarlas a lotes linderos, cuando la operación tenga por objeto:

- a) Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.
- b) Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.
- c) Corregir una baja relación frente – fondo, entendiéndose por tal a la relación inferior a 1 / 3, en estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.
- d) Transferir superficies entre lotes linderos para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior.

Solo se permitirá crear parcelas interiores sin salida a la vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera, pero siempre que no se originen quiebres o martillos que representen una inconveniente solución urbanística. La parcela remanente deberá tener superficie mínima establecida para la zona.

Al subdividir parcelas edificadas, con o sin plano de construcción previamente aprobado, las parcelas resultantes deberán cumplir con la densidad, los factores de ocupación del suelo y ocupación total y las dimensiones mínimas de parcelas admitidas en la zona. La relación máxima entre ancho y fondo de un tercio (1 / 3), no será obligatoria en todos los casos de subdivisión de manzanas y macizos existentes, lo mismo que los que se creen de iguales dimensiones a fin de dar continuidad a la trama urbana del sector circundante.

3.1.5 Cota de piso

La determinación de la cota de piso para construcciones permanentes será determinada por la O.T.M.

3.1.6 Zonas de reserva para ensanche urbano

Serán de aplicación los Artículos 16°, 17° y 18° del Decreto Ley N° 8.912/77 en el momento de su efectiva incorporación al área urbana, conjuntamente con las reglamentaciones específicas que surjan del estudio particularizado de la ampliación respectiva según artículo 3.1.2 del presente.

3.1.7 Cesiones

3.1.7.1. Obligación de los propietarios

En el momento de la efectiva incorporación al área urbana de las zonas de ensanche establecidas y/o en reestructuraciones dentro del área urbana, los propietarios de los predios involucrados cederán gratuitamente a la Municipalidad las superficies destinadas a los espacios circulatorios, verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos establecidos en el artículo 56° de la Ley 8.912/77 y en el decreto 1.549/83.

3.1.7.2 Parcelamiento de manzanas preexistentes

Para el caso de manzanas, macizos o fracciones originadas con anterioridad a la Ley 8.912/77 se exigirán cesiones a partir de una superficie mínima a subdividir de 10.000 m², compensándose la densidad neta y el F.O.T. máximo según lo indica el artículo 57° de la Ley 8.912/77. Las cesiones en este caso se asimilarán a reestructuración de áreas urbanas, correspondiendo la cesión de un 10 % de la superficie a subdividir para espacio verde y el 4 % de reserva para equipamiento comunitario.

3.1.7.3 Subdivisiones linderas a cursos o espejos de agua

Todos los predios, que estando incluidos en las zonas de ampliación urbana establecidas, limiten con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales, quedan sujetos al cumplimiento de la cesión establecida en el Art. 59° de la Ley 8.912/77 y su Decreto Reglamentario N° 1.549/83, a materializarse en el momento de su efectiva incorporación al área urbana.

3.1.7.4 Conservación de desagües naturales

Quedan sujetos al cumplimiento de la restricción establecida en la Ley N° 6.253/60, de Conservación de Desagües Naturales, y su Decreto Reglamentario N° 11.368/61, todos los predios incluidos en las Áreas urbanas, Residenciales extraurbanas y Complementarias definidas por este Código.

3.1.8 Propaganda

Para proceder a la venta de tierra se exigirá al vendedor la exhibición del plano de subdivisión aprobado, el número y fecha de aprobación o la escritura pública que lo certifique, así como todas las restricciones que lo afecten surgidas del presente Código.

Igual criterio se exigirá para cualquier operación tendiente a la venta de bienes inmuebles en general.

Para efectuar la publicidad respectiva se controlará el estricto cumplimiento de la Ley Provincial en la materia (Ley Nº 7.428).

3.1.9 Régimen de propiedad horizontal

Será de aplicación el régimen de Propiedad Horizontal del Código Civil y Comercial de la Nación (Libro cuarto, Título V), exclusivamente para la subdivisión de edificios y casos expresamente admitidos en esa legislación.

Queda expresamente prohibida su aplicación para crear parcelamientos o urbanizaciones. Los mismos se rigen exclusivamente por el régimen de la ley Nº 8.912/77 y normas complementarias, de la aprobación municipal y de la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires. El área de obras particulares no podrá aprobar o visar planos de obra que a juicio del visador no se encuadren en lo expresamente establecido en el derecho real de Propiedad Horizontal.

3.1.10 Subdivisión en áreas rurales

En áreas rurales las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva y sus dimensiones mínimas serán determinadas en la forma establecida por el código rural, como también la de aquellas parcelas destinadas a usos complementarios de la actividad rural.

3.1.11 Parcelas menores

En todas las parcelas pertenecientes a las áreas rurales y complementarias que limiten con la Ruta Nacional Nº 226, solo se autorizará la creación de parcelas de dimensiones inferiores a la unidad económica de explotación establecida para el uso dominante, siempre que constituya un único desmembramiento de la parcela de origen, su uso se corresponda con actividades agropecuarias extensivas o intensivas y se cumplimenten la totalidad de los recaudos establecidos en el artículo 7º del Decreto Nº 1.549/83.

3.2. Morfología urbana

3.2.1 Ocupación del suelo

Para cada zona el presente Código establece los indicadores urbanísticos que regularán la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida. Estos son el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.), el Factor de Ocupación Total (F.O.T.), la Densidad Poblacional Neta y la Superficie Cubierta Mínima por persona.

3.2.2 Factor de ocupación del suelo (f.o.s.)

Se denomina Factor de Ocupación del Suelo a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela.

A los efectos del cálculo del F.O.S. deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semicubiertas.

Será computable para el F.O.S.:

- a) La superficie edificada por sobre el nivel de la parcela.
- b) La superficie conformada por voladizos, aleros, balcones o salientes que superen los 0,60 metros medidos desde el plano límite de la edificación.

3.2.3 Factor de ocupación total (f.o.t.)

Se denomina Factor de Ocupación Total a la relación entre la superficie cubierta máxima edificable y la superficie de la parcela.

Se considera superficie cubierta edificable en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, ubicadas por encima del nivel de la parcela, incluyendo espesores de tabiques, muros interiores y exteriores.

A los efectos del cómputo del F.O.T., no será considerada como superficie cubierta la correspondiente a:

- a) La superficie conformada por voladizos, aleros, balcones o salientes hasta 0.60 metros medidos desde el plano límite de la edificación.
- b) Locales complementarios tales como sala de máquinas, tanques, lavaderos y depósitos ubicados en azoteas, siempre y cuando en su conjunto no superen una superficie equivalente al 50% de la superficie de la azotea.

c) La planta libre, entendiéndose por tal a la totalidad del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos lados mínimos abiertos, y que no constituya ningún tipo de local habitable.

3.2.4 Densidad poblacional neta

Para cada zona el presente Código establece la densidad poblacional neta. La aplicación de las densidades establecidas se hará con independencia de la resultante de las edificaciones existentes y será de aplicación para cada parcela motivo de nuevas construcciones.

Se utiliza la densidad para distribuir racionalmente la población. En la aplicación se verificará la densidad neta resultante por parcela (según el método que se explicita en los párrafos siguientes), solo cuando se realice más de una unidad de vivienda por parcela, se trate de proyectos de algún tipo de vivienda colectiva, o en zonas carentes de servicios para usos puntuales que puedan generar riesgo de contaminación.

Las densidades netas para usos distintos del residencial se regirán por el Art. N° 41 del decreto N° 1.549, Reglamentario de la Ley N° 8.912/77.

3.2.4.1 Densidad neta potencial

Tendrán carácter de densidades netas potenciales las establecidas en este Código que superen los 150 Hab./Ha, para las zonas que no cuenten todavía con el servicio de desagües cloacales en funcionamiento, así como las superiores de 130 Hab./Ha, cuando la zona no cuente con servicio de agua corriente y desagües cloacales.

En los casos que las obras de provisión de las redes de servicios mencionados se hallen licitadas, podrán aprobarse planos de obra calculados con la densidad potencial, pudiendo realizarse las fundaciones correspondientes al total de la obra.

Para los casos en que la provisión de la o las redes se hallen en ejecución se podrá realizar el total de la obra proyectada y aprobada, no pudiendo ser habilitada hasta tanto no entren en funcionamiento los servicios en cuestión.

3.2.4.2 Cantidad máxima de personas por parcelas

La cantidad máxima de personas por parcela será el resultado de multiplicar su superficie por la densidad neta máxima que se fije para la zona en que está incluida.

Se tomará la densidad neta de la zona reducida a m².

El mínimo computable será de cuatro (4) personas por parcela.

A efectos de establecer la cantidad de personas que pueda alojar un edificio se computarán dos personas por dormitorio. Si la unidad fuera de un (1) solo ambiente se computará dos (2) personas. La fracción impar del número de personas por parcela, permitirá la realización de un dormitorio más.

3.2.4.3 Cantidad máxima de viviendas por parcela

Para las zonas que carezcan de agua corriente y cloacas podrá realizarse una (1) vivienda unifamiliar por parcela correspondiente al grupo familiar, o el equivalente de una (1) vivienda cada trescientos metros cuadrados (300 m²) de superficie.

Para las zonas donde se permite la vivienda multifamiliar el número de unidades será la que surja de la densidad establecida.

3.2.5 Superficie cubierta mínima por persona

Se establece la superficie cubierta mínima por persona según el siguiente cuadro:

VIVIENDA UNIFAMILIAR	Hasta 2 ambientes: 15 m ² /persona
	Más de 2 ambientes: 12 m ² /persona
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	Hasta 2 ambientes: 18 m ² /persona
O COLECTIVA	Más de 2 ambientes: 15 m ² /persona

3.2.6 Volúmenes edificables

Las características de los volúmenes edificables quedan definidas en las hojas de zona, respondiendo a las posibilidades de las subdivisiones existentes y a la conformación morfológica de cada zona.

3.2.7 Altura máxima

La altura máxima de edificación queda definida en las correspondientes hojas de zona.

Quedará a criterio de la O.T.M., la aprobaci3n de proyectos que superen la altura máxima admitida, siempre que presenten soluciones urbanísticas más favorables que la aplicaci3n de la norma general y cumplimenten todos los otros indicadores urbanísticos que lo afecten.

Podrán superar la altura máxima admitida los cuartos de máquina, cajas de escalera, tanques, dep3sitos y lavaderos colectivos en las azoteas.

3.2.8 Conformaci3n de centro libre de manzana (retiro de fondo)

3.2.8.1 Disposiciones generales

A los efectos de materializar el centro libre de manzana se establece un retiro de la línea divisoria de fondo de la parcela, que será igual al: 20 % del largo del lote.

En ningún caso el retiro de fondo será inferior a 3,00 m.

Se permitirá la ocupaci3n del espacio conformado por el retiro de fondo con instalaciones complementarias tales como quincho, parrilla, vestuarios o similares, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Superficie de lote m ²	Superficie de ocupaci3n centro libre m ²
Hasta 500 m ²	25.00 m ²
500 m ² a 800 m ²	30.00 m ²
800 m ² 3m�s	35.00 m ²

No se deberá ocupar más de 2/3 sobre el eje medianero de fondo o un máximo de 7,00 m en aquellos en que el dos tercios resulte menor.

El plano límite de altura para estas construcciones será hasta 3,50 m. Sobre esta altura s3lo se permitirán conductos de ventilaci3n o humos. La cubierta no podrá ser accesible.

Los cercos divisorios de predios en dicho espacio podrán ser de mampostería o cercos vivos hasta 2,00 m.

Las fachadas posteriores deberán ser tratadas arquitect3nicamente igual que las otras fachadas.

Quedan exceptuados de la formaci3n de centro libre de manzana aquellos casos previstos para planes integrales en los que se proyecten edificios aislados y la ampliaci3n o reforma de edificios existentes destinados a equipamientos o infraestructura comunitaria, que no puedan – por razones funcionales – dar soluci3n a este aspecto, casos en los que se deberán plantear alternativas de valor equivalente.

3.2.8.2 Retiro de fondo para lotes interiores

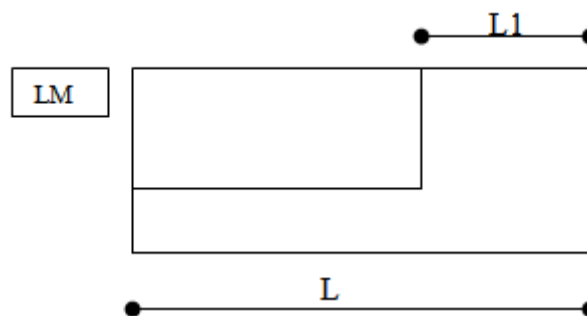
Se denomina lote interno al comprendido entre líneas divisorias de parcela y con acceso indirecto desde la vía pública.

Se aplicará el siguiente esquema:

Para $L_1 = 10,00$ m no se exige fondo.

Para $L_1 > 10,00$ m y hasta 20,00 m. el fondo será de 3,00 m.

Para $L_1 > 20,00$ m se aplica la f3rmula $= 0,3 (L-20)$.



En caso que, para la configuraci3n del centro libre de manzana, sea indiferente el sentido del espacio libre, podrá adoptarse la soluci3n que favorezca una mejor orientaci3n de la edificaci3n.

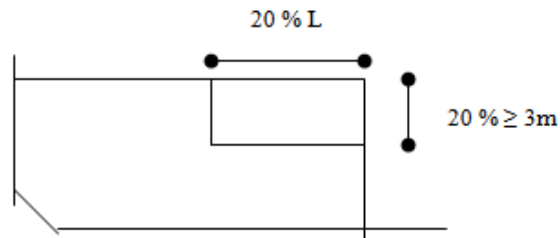
En lotes internos se podrá construir únicamente una vivienda o una unidad correspondiente a otro uso permitido.

3.2.8.3 Retiro de fondo de lotes con frentes a dos o más calles

Quedará a estudio de la Dirección de Planeamiento Municipal la forma de determinar el retiro de fondo, quien resolverá en cada caso particular según la solución del proyecto presentado y el uso a que se destine. Cualquiera sea la solución adoptada, ésta no deberá crear situaciones perjudiciales con respecto al centro libre de manzana.

3.2.8.4 Retiro de fondo para lotes esquineros

Las parcelas dejarán el espacio libre que surja de la aplicación de la fórmula general según el siguiente esquema:



Se aplicará la fórmula para ambos frentes y se dejará libre el sector creado por la intersección de las dos líneas de fondo. Cuando en uno de los dos sentidos corresponda una dimensión inferior a 3 m este será el retiro mínimo.

3.2.9 Patios

3.2.9.1 Clasificación de los patios

Los patios que sirvan para proporcionar iluminación y ventilación a los locales, según sus dimensiones y su función se clasifican en:

- Patio de primera categoría.
- Patio de segunda categoría.
- Espacio libre urbano.

3.2.9.2 Patio de primera categoría

Es el que sirve como medio de iluminación y ventilación de locales de primera y tercera clase para viviendas unifamiliares. A tales fines se lo considera como Espacio Libre Urbano.

Dimensiones del patio de primera categoría: Superficie mínima: 16 m² – lado mínimo: 4 m.

3.2.9.3 Patio de segunda categoría

Es el que sirve como medio de iluminación y ventilación de locales de segunda, cuarta y quinta clase:

Dimensiones del patio de segunda categoría: Superficie mínima: 10 m² – Lado mínimo: 2,50 m.

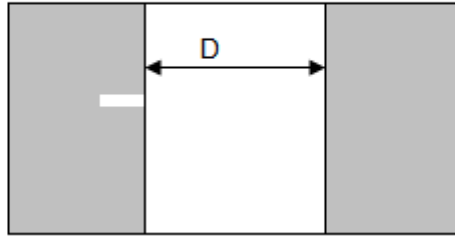
3.2.9.4 Espacio libre urbano

Es el que sirve como medio de ventilación e iluminación de locales de habitación (primera clase) y de trabajo (tercera clase).

Conforman el espacio libre urbano:

- El espacio de la vía pública.
- El centro libre de manzana.
- El espacio entre paramentos retirados de la línea divisoria lateral del predio, que vincule el centro libre de manzana con el espacio de la vía pública, con un retiro mínimo de 3 m
- El espacio entre bloques de edificación dentro de una misma parcela, cuando la separación comprenda todo el ancho de la parcela y la distancia (D) entre paramentos verticales (h), sea como mínimo de 6 m y cumpla con la siguiente relación:

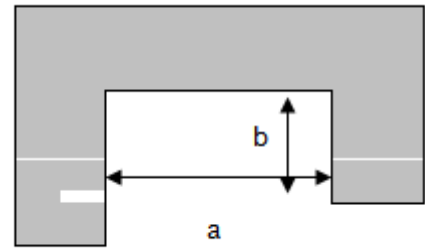
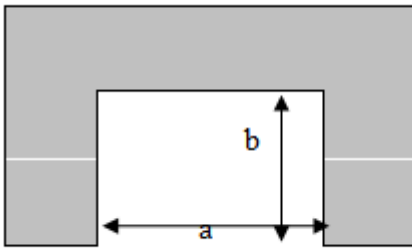
$$D = \frac{h}{2} \geq 6m$$



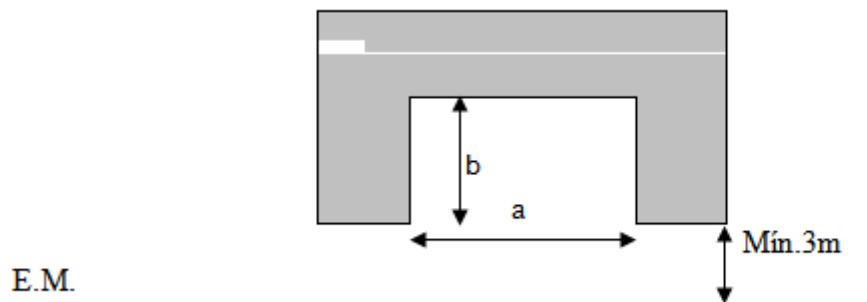
En caso de paramentos verticales de distinta altura para el cálculo (h) se tomará la altura promedio. Únicamente se admitirá la ocupación de un veinte por ciento (20 %) de esta superficie para circulación y accesos.

5) El patio apendicular, considerando como tal :

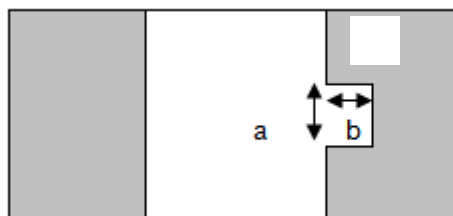
a) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio de la vía pública, retiro de frente, centro libre de manzana o patio de fondo. La abertura (a) de este patio deberá ser igual a dos veces la profundidad (b) del mismo ($a \geq 2b$). Se exceptúa de cumplir esta relación la vivienda unifamiliar cuando dicho espacio se destine a cochera, debiendo ser el lado mínimo de 3 metros.



b) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio entre medianero del predio, cuando entre la abertura (a) y la profundidad (b) del mismo se cumpla con la relación: $a \geq 2b$.



b) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio entre bloques de edificación de una misma parcela, que cumpla con la siguiente relación entre profundidad (b) y abertura (a): $a \geq 2b$.



3.2.10 Retiros de edificación de la línea municipal y líneas divisorias laterales

Estos retiros se prohíben, son obligatorios u optativos según lo establecido en las normas generales sobre volumetría edilicia y en las especificaciones particulares contenidas en las hojas de zona, de igual manera que las distancias mínimas que se deben respetar.

3.2.11 Muros y cercos de frente

3.2.11.1 Disposiciones generales

En los casos que exista retiro de Línea Municipal, los cercos al frente no podrán tener muros que excedan de 2,10 m de altura exigiéndose el tratamiento arquitectónico de los mismos. Podrán sobreelevarse hasta una altura de 2,10 m como máximo los cerramientos tales como cercos vivos, alambre tejido o verjas, no pudiendo hacer uso del espacio determinado por el retiro de Línea Municipal, para depósitos de elementos de ninguna naturaleza.

Los cercos medianeros y de fondo, deberán materializarse, ya sea por un cerco vivo, de mampostería, madera, o metálico, de una altura no menor al metro ochenta (1,80 m).

3.2.12 Infraestructura de servicios

En las hojas de zona se establecen los servicios considerados esenciales y complementarios, siendo fundamental la provisión de los de agua corriente, cloacas, energía eléctrica y tratamiento de las vías de circulación, en relación con la aplicación de densidad poblacional neta máxima según lo establecido en el Inciso 3.2.4 de este Código, la Ley 8.912/77 y su Decreto Reglamentario 1.549/83.

3.3 Estacionamiento de vehículos

En la construcción de nuevos edificios deberá dejarse lugar para estacionamiento de acuerdo con las especificaciones de este Artículo y cumpliendo los siguientes requisitos:

- 1) El estacionamiento podrá ser abierto, semicubierto o cubierto.
- 2) Para viviendas unifamiliares deberá preverse un módulo mínimo de 15 m².
- 3) Las cocheras colectivas se calcularán con un módulo de 25 m², estando incluidas en el mismo las circulaciones necesarias para el desplazamiento de otros vehículos. Los espacios destinados a cocheras deberán figurar en los planos de obra.
- 4) En ningún caso la superficie destinada a estacionamiento podrá ser inferior a 3.50 m² por habitante.
- 5) La superficie destinada a estacionamiento se calculará de la siguiente manera:
 - Vivienda unifamiliar: un módulo por cada unidad.
 - Vivienda multifamiliar: 3.50 m² por habitante. Módulo mínimo: 25 m².
 - Hoteles, moteles, apart hotel u otros lugares de alojamiento temporario: un módulo por cada habitación, para edificios cuya capacidad exceda las diez (10) habitaciones.
 - Edificios de administración pública y/o privada: un módulo cada 50 m². de superficie cubierta, para edificios de superficie igual o mayor de 250 m².
 - Edificios industriales o almacenaje: un módulo cada cuatro empleados y/u obreros a partir de cinco por turno. Se tomará para la aplicación de este ítem al turno que cuente con mayor cantidad de personal.
 - Salas de espectáculos: un módulo cada 20 asientos, para edificios cuya capacidad sea igual o superior a doscientas personas.
 - Lugares para prácticas deportivas recreativas: un módulo cada diez espectadores.
 - Establecimientos de enseñanza: un módulo cada cuatro docentes y no docentes, para establecimientos con más de quince personas empleadas.
 - Establecimientos sanitarios: un módulo cada 100 m² de superficie cubierta a partir de 500 m² y / o un módulo cada cinco camas. La O.T.M. determinará que criterio utilizar en función de las características del establecimiento.
 - En edificios comerciales: un módulo cada 100 m² de superficie cubierta, para edificios cuya superficie exceda los 250 m². En caso de autoservicios, supermercados y/o lotes con depósito cuyo salón de venta exceda los 150 m² cubiertos, deberán solucionarse las maniobras de carga y descarga dentro de los límites de la parcela. En otros locales e instalaciones no mencionadas precedentemente la O.T.M. determinará las exigencias al respecto, según el uso del proyecto particular presentado y conservando el espíritu de la presente norma.
- 6) En los casos de ampliación, reforma, transformación o reconstrucción de edificios, la O.T.M. determinará la superficie que debe destinarse para estacionamiento, de acuerdo al criterio general y lo establecido en el artículo 2.9.
- 7) Queda prohibido estacionar ómnibus, casas rodantes y/o camiones en la vía pública, fuera de los lugares específicamente autorizados, las paradas reglamentarias y los horarios asignados para carga y descarga.

8) Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cocheras de edificios de vivienda multifamiliar derivada de impedimentos constructivos dará lugar a la disminución proporcional del número de habitantes a razón de uno de ellos por cada 3,5 m² de disminución. En estos casos y con el fin de evitar tal disminución podrá admitirse la previsión de construcción de espacios para igual destino en parcelas ubicadas en un radio máximo de doscientos metros (200 m) contados a partir del perímetro del respectivo edificio. La habilitación del edificio estará condicionada a la que previamente se otorgue a los espacios de estacionamiento.

9) La O.T.M. estudiará la posibilidad de construir cocheras invadiendo los retiros de frente y laterales cuando por razones de proyecto y/o construcciones existentes no se puedan respetar los mismos. Se mantendrá el concepto de espacio libre y transparencias respetando las siguientes condiciones:

- La superficie cubierta máxima será de 30 m² y la ocupación de Línea Municipal no mayor de 3 m.
- La altura máxima será la necesaria para sus fines y la cubierta no será transitible.
- Se deberán respetar las características arquitectónicas de la construcción principal y no se harán paramentos verticales excepto los permitidos por este Código.

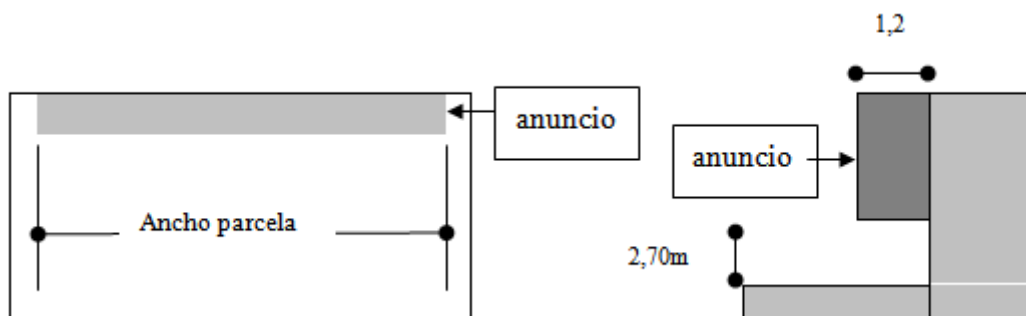
3.4 Cartelería urbana

3.4.1 Ubicación de anuncios y cartelería

Los edificios destinados a actividad comercial podrán disponer de la utilización de publicidad formando parte de la construcción siempre que se cumpla con las siguientes condiciones:

a) Los anuncios y/o carteles deberán ubicarse sobre el frente del edificio, con una extensión máxima perpendicular a la línea municipal de 1,20 m, y una altura mínima de 2,70 m, medidos del nivel de vereda en coincidencia con la línea de frente de edificación, pudiendo ocupar toda la extensión del ancho de la parcela.

b) Los anuncios y/o carteles no podrán sobrepasar la altura máxima de fachada del edificio.



3.4.2 Prohibiciones

Queda prohibida la publicidad y los anuncios y/o carteles en las fachadas laterales y contrafrente de los edificios, así como la ocupación con anuncios y/o carteles identificatorios en veredas, ramblas y sitios del espacio urbano fuera de los permitidos en el ítem 3.4.1.

La propaganda política sólo podrá colocarse en los lugares habilitados por las autoridades municipales.

Quedan prohibidos los anuncios, toldos o marquesinas que superen una extensión máxima perpendicular a la línea municipal de 1,20 m. Como así también cualquier columna, pilar, cantero o elemento que se use de sostén con anclaje en la vereda.

3.4.3 Cartelería urbana sobre rutas nº 65 (provincial) y nº 226 (nacional).

3.4.3.1 Ubicación

La señalización y cartelería deberán estar ubicadas dentro de los límites del predio.

3.4.3.2 Prohibiciones

Queda prohibida la localización de cartelería o elementos de publicidad sobre banquetas y a una distancia menor a 30 metros del borde de la calzada de la Ruta.

CAPÍTULO IV - USOS DEL SUELO: DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS

4.1 Industrias

4.1.1 Definición

De acuerdo al artículo 3° del Decreto Reglamentario N° 1.784/96 y conforme a lo establecido en el Artículo 2° de la Ley 11.459/93, se consideran comprendidas todas aquellas actividades industriales destinadas a desarrollar un proceso tendiente a la conservación, obtención, reparación, fraccionamiento y/o transformación en su forma, esencia, cantidad o calidad de una materia prima o material para la obtención de un producto nuevo, distinto o fraccionado de aquel, a través de un proceso inducido, repetición de operaciones o procesos unitarios o cualquier otro, mediante la utilización de maquinarias, equipos o métodos industriales.

4.1.2 Disposiciones generales

Todas las industrias que a partir del momento de la vigencia de esta Zonificación se radiquen en el Partido, deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley 11.459/93 y su Decreto Reglamentario 1.741/96 y a las normas establecidas en el presente Capítulo.

4.1.3 Clasificación de industrias

A los efectos de las presentes normas, las industrias se clasifican por el grado de molestia, insalubridad, peligrosidad, de la siguiente manera:

- a) Primera Categoría (Industrias inocuas)
- b) Segunda Categoría (Industrias incómodas)
- c) Tercera Categoría (Industrias peligrosas)

4.1.3.1 Industrias – Primera categoría

Son aquellas cuyo funcionamiento atiende al servicio exclusivo de aprovisionamiento o concurso de la población de la zona y que por sus características, volumen, condiciones de higiene, funcionamiento, proceso de elaboración, almacenaje, ausencia de proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvo, ruido, vibraciones) no producen, cada una de ellas inconvenientes, peligro, ni perjuicio alguno al bienestar de la población circundante, al tránsito y al estacionamiento, y a cualquier otro servicio público, ni contravienen disposiciones vigentes sobre aguas residuales.

4.1.3.2 Industrias - Segunda categoría

Son aquellas que sin llegar a configurar peligro o daño para la higiene, la salubridad o la seguridad, no contravienen disposiciones vigentes sobre aguas residuales, por su volumen, funcionamiento y proceso de elaboración o almacenaje, producen inconvenientes originados por ruidos, vibraciones, proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvos), así como al tránsito, al estacionamiento y a cualquier servicio público.

4.1.3.3 Industrias - Tercera categoría

Son aquellas que por sus características de elaboración, materia prima que emplea o productos elaborados, producen proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases o polvo) proliferación de insectos, roedores y otros animales perjudiciales, que configuren daño a la salubridad, higiene y el bienestar de la zona circundante y por ende de su personal, o que pueden ocasionar riesgos para la integridad física de las personas y los bienes tales como incendios, propagación de fuego, explosiones y proyecciones agresivas al exterior. Los establecimientos contemplados en este artículo, deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Ley 11.459/93 y su Decreto Reglamentario 1.741/96.

4.1.4 Procedimiento para instalación de establecimientos industriales

4.1.4.1 Certificado urbanístico

A los efectos de considerar la localización de una actividad industrial, el particular solicitará a la Municipalidad el Certificado Urbanístico según lo establecido en el presente Código.

Si la actividad a instalar o las características del establecimiento no se encuadran en la zona de emplazamiento, la solicitud será inmediatamente denegada y se asesorará al particular sobre las áreas y zonas donde se admite la industria en cuestión.

4.1.4.2 Categorización

Si el establecimiento en principio es admitido en la zona y área de emplazamiento propuesto, el Municipio entregará los formularios para la obtención de la categorización (Decreto 1.741/96) y asesorará al recurrente para el completamiento de la información necesaria. Esa documentación, una vez categorizada según el método establecido en el Anexo III (Decreto 1.741/96), será remitida por el Municipio a la Autoridad de Aplicación (Secretaría de Política Ambiental de la Provincia de Bs. As.).

4.1.4.3 Establecimientos industriales de primera categoría

Los establecimientos industriales de Primera Categoría que empleen hasta cinco (5) personas como dotación total, incluyendo todas las categorías laborales y a sus propietarios, y disponga de una capacidad de generación o potencia instalada menor a 15 H.P., si bien deben ajustarse a las exigencias de la Ley 11.459/93 y su Decreto Reglamentario 1.741/96, estarán exceptuados de obtener el Certificado de Aptitud Ambiental y podrán solicitar la habilitación industrial con solo brindar un informe bajo declaración jurada de condiciones de su ubicación y características de su funcionamiento en orden a no afectar al medio ambiente, al personal y a la población.

4.1.5 Establecimientos industriales preexistentes

La totalidad de los establecimientos instalados deberán ser clasificados en una de las tres categorías de acuerdo con su Nivel de Complejidad Ambiental (N.C.A.).

El Municipio procederá a evaluar la localización de la industria con relación a la zonificación establecida por el presente Código y definirá si se encuentra en zona apta a fin de ratificar o extender el Certificado de Zonificación.

Categorizado el establecimiento y verificada la aptitud de localización se tratará cada caso de acuerdo a lo establecido en el Título VII, Capítulo III del Decreto 1.741/96.

Las industrias que se encuentren instaladas en zonas no aptas de acuerdo a lo establecido en el presente Código, quedarán zonificadas como Distrito, no pudiendo modificar sus instalaciones salvo que ello implique una mejora ambiental y tecnológica.

4.1.6. Homologación de zonas con ley de industrias n° 11.459/93

A los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 40° y 41° de la Ley 11.459/93 y su Decreto Reglamentario 1.741/96, se establece la siguiente equivalencia de zonas:

SEGÚN LEY 11.459	SEGÚN CÓDIGO
SAN CARLOS DE BOLÍVAR	
Zona A: Residencial Exclusiva.	Z.R.Ex. - D.U.E.
Zona B: Residencial Mixta.	Z.C. - Z.R.1 - Z.R.2 - Z.R.3 - Z.R.M.
Zona C: Industrial Mixta.	Eje Ruta 226 – D.I.
Zona D: Industrial Exclusiva.	Z.I.E. - D.I.
Zona E: Rural.	A.R.

No obstante la homologación de zonas establecida, solo se admitirán en las respectivas zonas los establecimientos industriales y actividades autorizadas según las planillas de usos.

4.2 Talleres del automotor

4.2.1 Disposiciones generales

Las construcciones destinadas a talleres deberán asegurar un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal de un ancho mínimo de 2,50 m. debidamente demarcado y provisto de piso pavimentado para el movimiento vehicular.

En los casos en que la parcela afectada incluya vivienda y taller, estos deberán tener accesos independientes.

Todas las instalaciones del establecimiento que produzcan ruidos y/o vibraciones deberán cumplimentar un mínimo de separación de 0,30 m. de muros medianeros o divisiones de propiedades, pudiendo la O.T.M. requerir separaciones mayores o el acondicionamiento necesario para evitar molestias en relación a la maquinaria a instalar.

4.2.2 De los talleres del automotor

A los efectos de las presentes normas, los talleres se agrupan por el grado de molestia, insalubridad, peligrosidad, de la siguiente manera:

4.2.2.1 Categoría 1.

a) Talleres Servis, Concesionarios: Son aquellos que por su funcionamiento las reparaciones se efectúan con turnos, con no más de 3 automotores simultáneos con área de estacionamiento cubierto y que no produzcan molestias.

b) Talleres Servicios con Estacionamiento Propio: Incluyen instrumental, cerrajería, electricidad, tapicería, cristales, equipos sonoros, aire acondicionado o similares.

c) Talleres Anexo a Vivienda Hasta 100 m²: Son aquellos que contando con acceso independiente se ubican en el mismo predio de una vivienda unifamiliar, con estacionamiento propio y cuya superficie cubierta no supere los 100 m². Comprende mecánica en general, con excepción de los talleres de chapa y pintura.

4.2.2.2 Categoría 2

a) Talleres Automotores en General: Comprenden talleres de mecánica en general, para vehículos de hasta 4.000 kg.

b) Gomerías: Comprende reparación y cambio de cubiertas y cámaras. Excluye la reconstrucción de las mismas.

4.2.2.3 Categoría 3

Talleres de reparación de vehículos en general, transporte de pasajeros, maquinarias agrícolas y de cargas mayores a 4.000 kg.

a) Talleres de chapa y pintura: Comprende todos los trabajos de chapa y pintura.

b) Talleres integrales: Comprende toda reparación mecánica, eléctrica de rectificación, accesorios, etc. que además incluye chapa y pintura.

c) Talleres de reparación de transporte de pasajeros y cargas mayores de 4.000 kg.: Comprende también toda reparación de máquinas destinadas a la actividad agrícola ganadera y construcciones civiles.

4.3 Actividades de depósitos

4.3.1 Clasificación de los depósitos

A los efectos de las presentes normas, los depósitos se clasifican por el grado de molestia, insalubridad, peligrosidad de la siguiente manera:

a) Inocuos - Categoría 1

b) Incómodos - Categoría 2

c) Peligrosos - Categoría 3

4.3.1.1 Depósitos Inocuos – Categoría 1

Son aquellos anexos a los servicios comerciales y por lo tanto, estarán permitidos donde se localicen éstos, de acuerdo a lo establecido en las presentes normas y asimismo, no produzcan ningún tipo de inconvenientes, insalubridad, peligro ni perjuicio de clase alguna a la población circundante y a sus bienes materiales: incluye además, depósitos destinados a productos no percederos.

4.3.1.2 Depósitos Incómodos y/o Peligrosos - Categoría 2 y 3

Se establecen para los mismos las definiciones correspondientes a la clasificación de industrias y quedan incluidos aquellos destinados a productos percederos.

4.4 Actividades comerciales y de servicios

4.4.1 Servicios a las personas y al sector terciario. Categoría 1

Comprende talleres o establecimientos de reparación de artículos para uso de la población y de las actividades del sector terciario.

4.4.2 Servicios a la industria y equipamiento urbano. Categoría 2

Comprende talleres o establecimientos de reparación de artículos para las industrias y el equipamiento urbano.

4.5 Corralones de materiales de construcción

4.5.1 Categoría 1

Exposición y venta solamente, pueden ubicarse en cualquier zona donde se admite el uso comercial.

4.5.2 categoría 2

Exposición y venta, con depósito sin acopio de materiales a granel. Se asemejan a los depósitos de Categoría 2.

4.5.3 categorías 3

Exposición y venta con depósito a granel.

4.6 Usos varios

4.6.1 Hoteles

Se consideran comprendidos en el rubro Hotelaría, todos aquellos establecimientos en los que se preste el servicio de alojamiento a personas por lapsos no inferiores a veinticuatro (24) horas, según clasificación y categorías establecidos por el Decreto 659/07 "Alojamientos Hoteleros" de la Provincia de Buenos Aires.

Las densidades netas de aplicación y las superficies mínimas de parcelas para la localización de establecimientos hoteleros, se regirán por las disposiciones establecidas en las correspondientes Hojas de Zona.

Todo proyecto ubicado en zona, y que no cuente con los servicios de desagües cloacales, deberá contar con un sistema alternativo que elimine las posibilidades de contaminación de los recursos acuíferos y/o de los cuerpos receptores superficiales (arroyos, ríos, etc.). El proyecto del sistema a utilizar, deberá contar con la aprobación de los Organismos técnicos de control a nivel provincial.

4.6.2 Hoteles alojamiento

Se consideran incluidos en este rubro todos los establecimientos ("alojamiento por horas", "hoteles habilitados", etc.) destinados a alojar pasajeros por lapsos inferiores a veinticuatro horas y que se hallen exentos de cumplir la obligación de registrar documentos de identidad en el Libro de Registro de Pasajeros. Estos establecimientos deberán cumplimentar las disposiciones provinciales en la materia y se podrán localizar en las zonas que específicamente determina este Código y en el Área Rural.

4.6.3 Minimercados, autoservicios y supermercados hasta 500 m²

Ver planilla de Usos.

4.6.4 Supermercados de más de 500 m² y hasta 2.500 m²

Ver planilla de Usos.

4.6.5 Supermercados, grandes superficies comerciales y/o establecimientos mayores a 2.500 m².

Ver planilla de Usos.

4.6.6 Urbanizaciones especiales

Toda fracción de suelo urbano cuya superficie sea igual o mayor a 3.500 m² o tenga las características de manzana conformada, podrá ser objeto de fijación de normas particulares para el desarrollo de "proyectos urbanísticos de carácter integral".

Se considera proyecto urbanístico de carácter integral a los proyectos concebidos en forma global, que cuenten con un proyecto unitario que implique adecuación del predio, proyecto y ejecución de obras civiles, distribución edilicia, parcelamiento, resolución de provisión de servicios, circulaciones, estacionamiento y equipamiento comunitario (si correspondiera, por la índole del proyecto).

Los propietarios y las entidades promotoras de urbanizaciones especiales podrán solicitar la fijación de normas particulares.

Los conjuntos habitacionales son un tipo de "proyectos urbanísticos de carácter integral" que además de cumplir con los requisitos generales establecidos deberán asegurar.

- 1) Aptitud del predio (certificado de aptitud hidráulica y capacidad para fundar).
- 2) Provisión de agua potable, energía eléctrica, desagües pluviales, evacuación de líquidos cloacales sin que contamine los recursos acuíferos, tratamiento de vías de circulación que aseguren la accesibilidad al conjunto.
- 3) Dotación de equipamiento comunitario si el existente en un radio admisible no tiene capacidad de satisfacer las demandas de población a localizar.
- 4) Continuidad de vías de circulación principal.

Para urbanizaciones especiales se crearán distritos que fijen los indicadores y demás reglamentaciones específicas con relación al proyecto integral a realizar, a fin de asegurar la integración funcional y morfológica con la zona en que se emplace.

4.6.7 Locales de esparcimiento nocturno

Se consideran establecimientos de esparcimiento nocturno los locales con las actividades indicadas a continuación:

- a) Club nocturno, dancing, boite, restaurante con espectáculos.
- b) Confeitería bailable, disco.
- c) Bailanta, instalaciones para mega eventos.

Dichos establecimientos deberán cumplir con todas las disposiciones nacionales, provinciales que regulen la actividad, así como con las disposiciones municipales que se establezcan mediante ordenanza específica.

4.6.8 Centrales de servicios públicos

A los efectos de su localización, los establecimientos correspondientes a centrales de servicios públicos y/o sus oficinas (Camuzzi, Cooperativas Eléctricas, Telefónica, Telefonía Celular, Correo Argentino, Obras Sanitarias, etc.) se consideran usos específicos, por lo cual los anteproyectos de construcción, ampliación y/o modificaciones y/o cambio de uso, se registrarán por las prescripciones de este Código y de acuerdo a la zona en que se localicen.

4.6.9 Templos

Los edificios destinados a cultos reconocidos oficialmente por el Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto, se considerarán usos puntuales. La O.T.M. determinará en cada caso las normas urbanísticas y arquitectónicas particularizadas en función de las características de la zona y los requerimientos funcionales del culto y dará aprobación al proyecto en tanto se ajuste a esas normas.

4.6.10 Establecimientos dedicados a la apicultura, a la cría de aves, animales de granja, caballerizas y feedlot

Estos establecimientos deberán radicarse en Área Rural o en las Áreas que estén admitidas en este Código y según sus disposiciones, no pudiendo localizarse en un radio menor de 2.000 m del límite del Área Urbana, de Reserva para Ensanche Urbano y Residencial Extra Urbano.

4.6.11 Almacenaje de granos /silos

Estas instalaciones deberán localizarse en el Área Rural, en Zonas Industriales, o en las zonas donde expresamente se admita como uso dominante.

4.6.12 Salas de extracción de miel

Se denominan de este modo a los galpones destinados a acopio de material apícola y extracción de miel debiendo radicarse en las zonas habilitadas por el presente Código de Ordenamiento Urbano y cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Los galpones se ubicarán como mínimo a una distancia de 10 m de los límites del predio.
- b) Los galpones deberán disponer de aberturas con cierre hermético y fáciles de limpiar (ventanas, puertas) de modo tal que no puedan ingresar abejas ni roedores desde el exterior.
- c) Las ventanas estarán provistas de mosquiteros.
- d) El piso del galpón será de cemento y contará con pendiente que conduzca el agua hacia una canaleta colectora de agua.
- e) Los accesos al galpón y veredas exteriores contarán con un piso de cemento (u otro material lavable).
- f) Los galpones deberán disponer de espacio suficiente para el acopio de material utilizado en las colmenas (alzas, marcos, etc.) tambores de miel y bloques de cera extraídas de los marcos; y para el ingreso y permanencia de vehículos con las puertas del galpón cerradas.

4.6.13 Hangares

Se denomina de este modo los galpones destinados a la guarda de aviones. Se podrán localizar en área rural. Podrán incluir taller de reparaciones.

4.6.14 Clubes de campo

Se entiende por club de campo al complejo recreativo residencial, de extensión limitada que no conforma núcleo urbano.

Se ajustarán a las disposiciones del Decreto Ley 8.912/77, Capítulo V y Decreto Reglamentario 9.404/86, y podrán localizarse exclusivamente en el Área Rural.

4.6.15 Casas funerarias

Cuando las oficinas de receptoría incluyan locales de velatorios y/o de estacionamiento de unidades de servicio, deberán ubicarse en las zonas permitidas según la planilla de usos.

No podrá ubicarse vivienda en la misma parcela y deberán cumplimentar todas las disposiciones vigentes en la materia.

4.6.16 Playa de estacionamiento y lavaderos para camiones

Deberán ubicarse en zonas permitidas según la planilla de usos.

4.7 Usos puntuales

Los usos complementarios existentes en las distintas zonas que constituyen equipamiento educacional, sanitario, cultural, de seguridad o infraestructura, podrán solicitar autorización para efectuar ampliaciones, o cualquier tipo de modificaciones, debiendo la O.T.M. dictaminar en cada caso, mediante resolución fundada, sobre la factibilidad de aprobación del proyecto presentado, en concordancia con el uso del edificio y las características de la zona respectiva.

Las nuevas localizaciones deberán ajustarse a los indicadores establecidos en el presente Código.

4.8 Usos específicos

Deberán conservar el estado parcelario actual, debiendo resolver la O.T.M. sobre proyectos de ampliación, reconstrucción y/o transformación en los casos en que se hallen taxativamente normados. Los predios correspondientes a los cuadros de Estación del Ferrocarril, declarados como usos específicos, quedan sujetos a estudio urbanístico para la formulación de normas particularizadas y proyectos específicos, tendientes a su rehabilitación, renovación y puesta en valor.

CAPITULO V – MOVILIZACIÓN DEL SUELO URBANO

5.1 Objetivos y criterios generales

Los mecanismos de movilización del suelo son herramientas que deben utilizarse siguiendo los lineamientos establecidos por el Código de Ordenamiento Urbano y sirven para:

- Ayudar a consolidar las áreas y zonas.
- Orientar el proceso de ocupación del suelo.
- Efectuar las ampliaciones urbanas en forma sincronizada con la demanda real de lotes.
- Mantener valores razonables del suelo urbano.
- Intervenir para lograr un desarrollo armónico del conjunto urbano, evitando fuertes desniveles de calidad urbana en las distintas zonas y especialmente la existencia de sectores marginales de precariedad socio – ambiental.

5.2 Mecanismo de movilización del suelo urbano

Los mecanismos de movilización del suelo urbano son de dos tipos:

I- Los que necesitan declaración específica y son:

- a) Provisión prioritaria de servicios urbanos.
- b) Provisión prioritaria de Equipamientos Comunitarios.
- c) Edificación necesaria.
- d) Englobamiento parcelario.

Por Ordenanza Municipal se podrá declarar la afectación de sectores a los mecanismos de movilización indicados precedentemente si no estuvieran previstos en la Zonificación.

II- Las Reservas para Ensanche Urbana (E.U.) fijadas por el presente Código de Ordenamiento Urbano.

5.3 Instrumentos de promoción y desarrollo (Ley de Hábitat N° 14.449)

- Convenios urbanísticos

- Consorcios de urbanización social
- Corporaciones y/o empresas públicas o mixtas
- Reajuste de tierras o englobamiento parcelario
- Derecho de preferencia
- Prescripción administrativa
- Banco de Tierras Municipal (Ordenanza Municipal N° 2193/2012)
-
- Expropiación
- Política de alquiler social
- Creación de Zonas Especiales de Interés Social
- Creación del fondo de promoción urbano

5.4 Tributo por contribución de mejoras

La forma de captación de las contribuciones por mejoras se desata al producirse un cambio en las condiciones territoriales y/o urbanas y tiene por fundamento el mayor valor que adquiere el inmueble por la modificación de las condiciones normativas que lo regulan

A efectos de mejorar la crisis habitacional del Partido de Bolívar y como instrumento de desarrollo urbano, en mérito a la distribución equitativa de los beneficios producidos por actuaciones administrativas y/o inversiones municipales que otorgan valorización de los inmuebles es que debemos instrumentar el Tributo por contribuciones de mejoras

Por las actuaciones administrativas y/o inversiones municipales que produzcan un incremento en la valorización de los inmuebles, y que se vuelque al mercado inmobiliario, tributarán la Contribución por mejoras.

Serán consideradas dentro de esta categoría de actuaciones las acciones administrativas del municipio y de otros niveles de gobierno y/o las inversiones en infraestructura y equipamiento autorizadas, realizadas o promovidas por la Municipalidad y que son las siguientes:

A) Cambio de parámetros urbanos que permitan mayores superficies de edificación, que las anteriormente vigentes (Ordenanza 329/79 y sus complementarias).

B) Cambio de usos de inmuebles.

C) Establecimiento o modificación de zonas que permitan fraccionamientos en áreas anteriormente no permitidas, o de menor intensidad de uso.

D) Autorizaciones que permitan realizar urbanizaciones cerradas (clubes de campo o barrios cerrados).

E) Obras de infraestructuras de servicios (agua corriente, cloacas, desagües pluviales, gas natural, energía eléctrica).

F) Obras de pavimentación.

G) Obras de equipamiento comunitario (salud, educación, deportes públicos, seguridad, delegaciones municipales).

H) Nuevas plantas de tratamiento de efluentes y de perforaciones y almacenamiento de agua corriente.

El listado precedente es taxativo. Cualquier tipo de actuación del Municipio que requiera ser incorporado al mismo, deberá serlo por Ordenanza. La base imponible lo rige la ordenanza fiscal vigente en cada año del ejercicio municipal.

5.5 Zonas de provisión prioritaria de servicios y/o equipamiento comunitario

La declaración de provisión prioritaria de servicios y de Equipamiento comunitario, implica el compromiso de dotar a determinada zona del Área Urbana, de la infraestructura necesaria y orientar hacia la misma, la inversión que posibilite un racional ejercicio de los usos predominantes, en concordancia con lo dispuesto en los Art. 85° y 86° de la Ley 8.912/77.

La declaración obliga a los Organismos Municipales a darles prioridad y al aprobarse por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial involucra a los organismos Provinciales de competencia en la prestación de servicios. Estos deberán contemplar la declaración efectuada por el Municipio, en el momento de fijar los planes de ejecución y concretar las obras.

Cuando las obras de infraestructura están ejecutadas, la Municipalidad podrá establecer un gravamen especial a las parcelas baldías, que permanezcan como tales sin causa justificada, a fin de lograr el aprovechamiento pleno de las inversiones realizadas. La recaudación correspondiente se destinará a ejecución de nuevas obras de infraestructura o Equipamiento Comunitario.

La O.T.M. realizará los estudios para establecer los programas de ejecución y su correlatividad, así como la definición del tipo y nivel de equipamiento que requiere cada una de las zonas afectadas por la declaración.

5.6 Zonas de edificación necesaria

La declaración de una zona de edificación necesaria afectará a las parcelas baldías como a las con edificación derruida o paralizada, pudiendo el Municipio establecer plazos para edificar.

La declaración deberá ajustarse a lo establecido por los artículos 87º; 88º; 89º y 90º de la Ley 8.912/77 (Por Decreto 3.389/87 y sus normas modificatorias Ley 14.449).

La declaración de edificación necesaria se utilizará cuando exista un stock de predios sin ocupar que dificulten la consolidación definitiva de un Barrio o Sector Urbano. El objetivo es promover la edificación de predios baldíos o la recuperación de las que tienen edificación no habitable, evitando deseconomías por baja utilización de infraestructuras de servicios y problemas ambientales por abandono del mantenimiento de inmuebles.

5.7 Zonas de englobamiento parcelario

Consiste en la delimitación de sectores donde debe unificarse el parcelamiento a fin de posibilitar un cambio de uso o un proceso de reestructuración urbana (nuevo trazado, apertura de calles, cesiones y reconfiguración parcelaria).

La declaración de englobamiento parcelario respecto de un determinado sector por parte del Municipio, implica la declaración de utilidad pública y sujeta a expropiación por parte del mismo de acuerdo a lo dispuesto en el art. 91º de la Ley 8.912/77.

La Municipalidad favorecerá todos los procesos de permuta de inmuebles, compra, venta de calles, permuta por cesiones de Espacios Verdes y de Equipamiento Comunitario que sea menester, para facilitar los procesos de reconfiguración urbana que se encuentren previstos en el plan o zonificación respectiva y cuenten con el proyecto particularizado aprobado.

5.8 Reservas para ensanche urbano

Los sectores así designados en la zonificación quedan sujetos para su efectiva incorporación al Área Urbana, a lo establecido en los art. 17º y 18º del Decreto Ley 8.912/77. Mientras tanto conservarán su subdivisión actual y los usos del Área que correspondan y sean compatibles con la Zona Urbana. Queda expresamente prohibida la materialización de construcciones de carácter permanente sobre la prolongación de las trazas de la red circulatoria urbana. Existentes o de las trazas que surjan del estudio particularizado para la Reserva para Ensanche Urbano según lo estipulado en el art. 3.1.2.

5.9 Espacios verdes

El municipio mediante la Dirección de Planeamiento, podrá relocalizar los espacios verdes productos de subdivisiones anteriores considerados como no aptos para tal uso, por encontrarse en lotes entre medianeras o porque sus dimensiones son mínimas. Dichas relocalizaciones deberán ser compensadas en futuras subdivisiones considerando mejores condiciones para el uso.

Estos lotes existentes, dejarán de ser espacios verdes para convertirse en lotes comunes, destinados principalmente a la vivienda.

CAPITULO VI - CONDICIONES AMBIENTALES

6.1 Concepto

El nivel de desarrollo de los asentamientos humanos, así como el tipo de producción dominante, favorece el logro de condiciones básicas de calidad del medio a los fines del desarrollo económico, social y físico-ambiental.

La oferta ambiental actual será potenciada pues constituye un recurso endógeno de la región.

6.2 Definiciones de términos técnicos

Se adapta a los efectos de la aplicación del presente capítulo, el glosario de términos que constituye el Anexo I de la Ley 11.723/94.

Se incluye el término desarrollo sostenible, entendiendo por tal al crecimiento constante o sostenido en el tiempo que compatibiliza la protección del ambiente con el desarrollo económico.

6.3 Normas de aplicación

El derecho a un ambiente sano está consagrado por la Constitución Nacional en el Artículo 14º que viene acompañado de una herramienta idónea como el amparo y reconoce la legitimación amplia para la protección.

La Ley Provincial N° 11.723/94, que se encuadra en el artículo 28º de la Constitución de la Provincia tiene por objeto la protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del medio en general a fin de preservar la vida en su sentido más amplio, asegurando a las generaciones presentes y futuras la conservación de la calidad ambiental y la diversidad biológica.

El Decreto 8.751/77 T.O. N° 8.526/86 es de aplicación con las modificaciones que se introducen con la Ley N° 11.723/94.

Las fuentes fijas de contaminación atmosféricas se registrarán por lo establecido en la Ley Provincial N° 5.965 y el Decreto 11.459/96 y sus respectivos Decretos Reglamentarios.

Ley Nacional N° 2.052/63 sobre Conservación y Desarrollo de recursos Naturales Renovables y Decreto Reglamentario 75/73.

Ley Nacional N° 20.284/73 sobre Condiciones Atmosféricas y Efluentes Gaseosos.

Ley Provincial N° 6.253/60 y Decreto Reglamentario N° 11.368 sobre Conservación de Desagües Naturales.

Ley Provincial N° 11.720 de Residuos Especiales para Establecimientos Asistenciales de todo tipo y su Decreto Reglamentario.

Ley Nacional N° 11.374 y su Decreto Reglamentario sobre Residuos Patogénicos que regulan todo lo atinente a la generación, manipuleo, transporte, tratamiento y disposición final de una manera sostenible, de los residuos derivados de los establecimientos asistenciales de todo tipo.

6.4 Normas complementarias

Las normas complementarias para detección, control y sanciones correspondientes serán establecidas por Ordenanza específica, en función a los estudios que se realicen, a los Convenios que realice el Municipio con el OPDS (Organismo Provincial de Desarrollo Sustentable) y las reales posibilidades de control local.

Se referirán como mínimo a los siguientes ítems:

- Efluentes gaseosos: fuentes contaminantes, fijas y móviles.
- Efluentes líquidos: fuentes contaminantes, fijas y móviles.
- Ruidos molestos.
- Residuos sólidos domiciliarios, industriales, patogénicos: Límites máximos de emisión, formas de medición, sanciones equivalentes a la Ley de Orden Nacional.

CAPÍTULO VII – FORESTACIÓN

7.1 Generalidades

La forestación de los espacios urbanos constituye un elemento primordial del equilibrio ecológico del territorio y sus áreas urbanas.

Declárese patrimonio forestal y bien protegido de interés público, al conjunto de especies arbóreas y arbustivas ubicadas en los espacios públicos pertenecientes al territorio del Partido de Bolívar.

7.1.1 Autoridad de aplicación

La OFICINA TECNICA MUNICIPAL será el organismo de aplicación de las normas contenidas en el presente Capítulo.

7.1.2 Prohibiciones

Prohíbese la extracción, poda y tala no autorizadas expresamente, así como cualquier acción que pueda infligir algún daño a los bienes mencionados en 7.1.

7.1.3 Definiciones

Con tal objeto se define:

- a) Entiéndase por extracción la acción de desarraigar los ejemplares del lugar de implantación.
- b) Entiéndase por poda, el corte de ramas que se separen definitivamente de la planta madre.
- c) Entiéndase por daño la poda de raíces, las heridas, aplicación de sustancias tóxicas, quemaduras por fuego, fijación de elementos extraños y todo tipo de agresión que altere el desarrollo de los ejemplares en forma normal o cause la muerte.

7.2 Forestación en los espacios públicos

Declarase de interés público la preservación, ampliación y mejoramiento de las especies arbóreas y arbustivas ubicadas en propiedad pública, incluidas las plazas, plazoletas, parques, aceras de calles, avenidas y ramblas de las localidades del Partido de Bolívar.

7.2.1 Responsabilidades

Es responsabilidad de todos los habitantes frentistas (propietarios o no), la conservación, cuidado y reposición de los árboles (previo asesoramiento de la O.T.M.) colocados en la acera respectiva.

En los edificios de propiedad horizontal, el responsable del cumplimiento de los requisitos antes mencionados, será el consorcio o su administración; de no existir, lo será quien usufructúa la planta baja del inmueble.

7.2.2 Alcances de la obligación

La responsabilidad indicada en 7.2.1 obliga a todos los frentistas de todas las zonas determinadas por este Código, salvo en los casos particulares que la Municipalidad determine por considerar inadecuada la plantación a cargo de los frentistas.

7.2.3 Plantación y reposición

La plantación o reposición de los ejemplares de vereda se hará con las especies que la Autoridad de Aplicación determine.

Cuando la variedad implantada no se ajuste a la anterior o a la que determine la autoridad de aplicación, el responsable deberá proceder a su retiro y sustitución por otra autorizada de acuerdo a lo expresado en 7.2.4.

7.2.4 Especies arbóreas

Las especies arbóreas posibles de ser plantadas serán definidas por la Municipalidad para las Zonas establecidas en este Código, atendiendo al carácter de las mismas, forma de ocupación, usos permitidos y ejemplares existentes.

7.2.5 Eliminación o sustitución de árboles y poda

Cuando razones de interés público o privado, de carácter excepcional, hagan imprescindible la eliminación definitiva o cambio de uno o más ejemplares deberá, en todos los casos, obtenerse el permiso municipal correspondiente.

La poda de ejemplares arbóreos estará a cargo de la Municipalidad, por ejecución directa o a través de terceros y se ejecutará dando cuenta previamente a la población de los motivos que lo justifican.

7.2.6 Disposición de los ejemplares

No se aprobará la construcción de veredas, cualquiera sea el material a emplear en las mismas, si no se ha efectuado la reserva del espacio para la plantación de árboles, según los criterios que establezca la Autoridad de Aplicación.

7.2.7 Parquización de las veredas

En las zonas donde se disponga la parcial parquización de las aceras, la conservación y cuidado será responsabilidad del titular de la parcela frentista.

7.2.8 Poda o extracción por razones de seguridad

Defínase como razones de seguridad, a los siguientes casos:

- a) Estado de decrepitud o decaimiento del vigor, irrecuperables.
- b) Cuando las especies presenten un deficiente estado sanitario.
- c) Ciclo biológico cumplido.
- d) Cuando pudieran ocasionar daños que amenacen la seguridad de las personas o bienes.
- e) Cuando obstaculicen el trazado y realización de obras o la prestación de servicios públicos.
- f) Cuando se trate de especies o variedades que la experiencia demuestre que no son aptas para el arbolado urbano.
- g) Cuando la inclinación del ejemplar amenace con su caída o provoque trastornos a las personas o bienes.

7.2.9 Tramitación

En todos los casos el propietario deberá presentar una solicitud escrita en la que se especifique la causal de extracción o poda, que será evaluada por la O.T.M., y autorizada de considerarse justificada tal solicitud.

7.2.10 Sanciones y/o multas

Toda transgresión a las normas establecidas en el presente Capítulo, hará pasible a los responsables de las mismas de las siguientes sanciones y/o multas.

1) Por falta de autorización para proceder a la extracción o poda:

- a) Por cada ejemplar extraído: un monto equivalente al 200% del sueldo mínimo del personal municipal.
- b) Por cada ejemplar dañado mediante poda leve: un monto equivalente al 50% del sueldo mínimo del personal municipal.
- c) Por cada ejemplar dañado mediante poda severa: un monto equivalente al 100% del sueldo mínimo del personal municipal.

2) Por daño mediante el empleo de sustancias químicas u otros métodos:

- a) Por daño irreparable, por cada ejemplar, el equivalente al 200% del sueldo mínimo del personal municipal.
- b) Daño grave, por cada ejemplar, el equivalente al 100% del sueldo mínimo del personal municipal.
- c) Daño leve, por cada ejemplar, el equivalente al 50% del sueldo mínimo del personal municipal.

8. PLANILLA RESÚMEN

	ZONAS Y EJES	TEJIDO			SUBDIVISIÓN				
		DENSIDAD NETA	FACTOR DE OCUP. DEL SUELO	FACTOR DE OCUP. TOTAL	SUPERFICIE MÍNIMA	ANCHO MÍNIMO O	FOND O LIBRE	ALTURA MÁXIMA	
		D.N. (hab./ha.)	F.O.S.	F.O.T.	S. Min. (m ²)	A. Min. (m)	F.L. (%)	A. Max. (m)	
SAN CARLOS DE BOLÍVAR	ÁREAS URBANA	Zona Central (Z.C.) Comercial/ Administ.	2.000	0,6	3	900	30	20	Sobre AV y plazas: 21 m Resto de la zona: 15 m
		Zona Central (Z.C.) Residencial	1.000	0,6	2,5	900	30	20	Sobre AV y plazas: 21 m Resto de la zona: 15 m
		Zona Residencial 1 (Z.R.1)	800	0,6	2,5	600	20	20	Sobre AV y plazas: 18 m Resto de la zona: 12 m
		Zona Residencial 2 (Z.R.2)	500	0,6	2	375	15	20	Sobre AV y plazas: 15 m Resto de la zona: 9 m
		Zona Residencial 3 (Z.R.3)	200	0,6	1,8	300	12	20	Sobre AV y plazas: 12 m Resto de la zona: 9 m
		Zona Residencial Mixta (Z.R.M.)	350	0,6	1,5	450	15	20	Sobre AV y plazas: 9 m Resto de la zona: 6 m
		Zona Residencial Parque (Z.R.P.)	100	0,6	0,8	600	20	20	6
		Distrito de Urbanización Especial (D.U.E.)	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
		Zona de Esparcimiento (Z.E.)	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
	COMPLEMENTARIA	Zona Residencial Extraurbana (Z.R.Ex.)	1VIV/PARC	0,6	0,8	600	20	20	6
		Distrito Industrial (D.I.)	-----	Mantiene sup. cubierta actual	Mantiene sup. cubierta actual	Mantiene subdivisión actual	40	20	9
		Zona Industrial Exclusiva (Z.I.E.)	-----	0,5	1	2.000	40	20	21
		Zona Eje de Ruta (E.R.)	1VIV/PARC	0,6	0,8	2.000	40	20	9
		Reserva Ensanche Urbano (R.E.U.)	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
		Reserva Ensanche Urbano (R.E.Ext.U.)	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Área Complementaria (A.C.)		1VIV/PARC	0,6	0,8	2.000	40	20	-----	

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

9. FICHAS DE ZONAS
SAN CARLOS DE BOLÍVAR

ZONA CENTRAL		Z.C.
CARÁCTER	ZONA QUE PRESENTA EL MAYOR USO INTENSIVO DEL SUELO. CONCENTRA ACTIVIDADES DE TIPO ADMINISTRATIVO, EQUIPAMIENTO, CULTURAL, EDUCATIVO Y DE ACTIVIDADES TERCARIAS, COMERCIOS EN GENERAL, OFICINAS Y VIVIENDAS.	
OBJETIVOS A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> * REFORZAR Y PROMOVER EL CARÁCTER DE CENTRALIDAD * ORIENTAR A LA INVERSIÓN PRIVADA PARA LA LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES ACORDES CON LA ZONA. * RESCATAR SU VALOR DE USO INTENSIVO Y PERMANENTE. * PROMOVER LOS VALORES PATRIMONIALES. 	
USOS	<p>PREDOMINANTE: Residencial multifamiliar, comercial, cultural, esparcimiento, administrativo y de servicios.</p> <p>COMPLEMENTARIO: Residencial unifamiliar.</p> <p style="text-align: center; border: 1px dashed black; padding: 2px;"><i>VER CAPÍTULO QUE CORRESPONDE: PLANILLAS DE USOS.</i></p>	
MORFOLOGÍA	<p>RETIROS:</p> <p>FRENTE: Prohibido el retiro de la línea municipal.</p> <p>LATERAL: Optativo - Mínimo 3,00 m.</p> <p>FONDO: 20 % del largo del lote.</p> <p>ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: Sobre avenidas: 21,00 m. - Resto de la zona: 15,00 m.</p> <p>ESPACIO PÚBLICO: Solo se admite invasión del espacio público con marquesinas o construcciones hasta 1,20 m de la línea municipal y 2,70 m de altura del nivel de vereda. No se admiten jardineras en la vía pública.</p>	
INDICADORES	<p>RESIDENCIAL</p> <p>F.O.S. = 0,6</p> <p>F.O.T. = 2.5</p> <p>DENSIDAD MÁXIMA: 1.000 hab/ha</p> <p>PARCELAS:</p> <p>SUP. MÍNIMA: 900,00 m²</p> <p>FRENTE: 30,00 m</p>	<p>COMERCIAL - ADMINISTRATIVO</p> <p>F.O.S. = 0,6</p> <p>F.O.T. = 3</p> <p>DENSIDAD MÁXIMA: 2.000 hab/ha</p> <p>PARCELAS:</p> <p>SUP. MÍNIMA: 900,00 m²</p> <p>FRENTE: 30,00 m</p>
PAISAJE	<p>Completamiento y homogeneización del arbolado urbano ubicado en canteros reglamentarios.</p> <p>Completamiento y arreglo de veredas con material homogéneo y antideslizante.</p> <p>Prohibiciones de canteros sobre el nivel de la vereda.</p>	
SERVICIOS	<p>Red de agua corriente, red de desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, pavimento, desagües pluviales, gas natural, recolección de residuos diaria, telefonía.</p>	
DISPOSICIONES PARTICULARES	<p>Tratamiento obligatorio de la medianera, prohibiendo la publicidad sobre las mismas.</p>	

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

SAN CARLOS DE BOLÍVAR

ZONA RESIDENCIAL 1	Z.R.1
CARÁCTER	ZONA QUE CONCENTRA ACTIVIDADES RESIDENCIALES, COMERCIALES DE TIPO DIARIO Y PERIÓDICO Y SERVICIOS COMPATIBLES CON EL USO RESIDENCIAL.
OBJETIVO A LOGRAR	* REFORZAR, PROMOVER Y ORIENTAR A LA INVERSIÓN PRIVADA PARA LA LOCALIZACIÓN DE ACTIVIDADES ACORDES A LA ZONA.
USOS	<p>PREDOMINANTE: Residencial, multifamiliar, comercial y de servicios compatibles con el uso residencial y de esparcimiento.</p> <p>COMPLEMENTARIO: Residencial unifamiliar.</p> <p style="text-align: center;"><i>VER CAPÍTULO QUE CORRESPONDE: PLANILLAS DE USOS.</i></p>
MORFOLOGÍA	<p>RETIROS:</p> <p>FRENTE: Optativo - Mínimo 3,00 m.</p> <p>LATERAL: Optativo - Mínimo 3,00 m.</p> <p>FONDO: 20 % del largo del lote.</p> <p>ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: Sobre avenidas y plazas: 18,00 m., resto de la zona: 12,00 m.</p> <p>ESPACIO PÚBLICO: Solo se admite invasión del espacio público con marquesinas o construcciones hasta 1,20 m de la línea municipal y 2,70 m de altura del nivel de vereda. No se admiten jardineras en la vía pública.</p>
INDICADORES	<p>F.O.S. = 0,6</p> <p>F.O.T. = 2,5</p> <p>PARC. MIN. = Frente: 20,00 m</p> <p>DENSIDAD = 800 hab/ha</p> <p>SUPERFICIE= 600,00m²</p>
PAISAJE	<p>Completamiento y homogeneización del arbolado urbano ubicado en canteros reglamentarios. Se debe considerar el acceso vehicular a las parcelas.</p> <p>Completamiento y arreglo de veredas con material homogéneo.</p> <p>Prohibiciones de canteros sobre el nivel de la vereda.</p>
SERVICIOS	Red de agua corriente, red de desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, pavimento, desagües pluviales, gas natural, recolección de residuos diaria, telefonía.
DISPOSICIONES PARTICULARES	No se admite cartelería o publicidad en veredas, que obstaculicen el libre paso peatonal o vehicular.

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

SAN CARLOS DE BOLÍVAR

ZONA RESIDENCIAL 2**Z.R.2**

CARÁCTER	ÁMBITOS DESTINADOS AL USO RESIDENCIAL DENTRO DEL AMANZANAMIENTO ORIGINAL DE SAN CARLOS DE BOLÍVAR Y DIFERENTES USOS COMPATIBLES CON EL PREDOMINANTE.
OBJETIVO LOGRAR	A * PROMOVER LA CONSOLIDACIÓN DE LA IMAGEN URBANA Y DEL USO RESIDENCIAL DE CARÁCTER UNIFAMILIAR Y MULTIFAMILIAR.
USOS	PREDOMINANTE: Residencial, unifamiliar y multifamiliar. COMPLEMENTARIO: Comercio diario y periódico, servicios acordes con el carácter residencial. <i>VER CAPÍTULO QUE CORRESPONDE: PLANILLAS DE USOS.</i>
MORFOLOGÍA	<p>RETIROS:</p> <p>FRENTE: Optativo - Mínimo 3,00 m.</p> <p>LATERAL: Optativo - Mínimo 3,00 m.</p> <p>FONDO: 20 % del largo del lote.</p> <p>ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: Sobre avenidas y plazas: 15,00 m., resto de la zona: 9,00 m.</p> <p>ESPACIO PÚBLICO: No se admite invasión del espacio público con marquesinas o construcciones permanentes de cualquier tipo. No se admiten jardineras en la vía pública.</p>
INDICADORES	<p>F.O.S. = 0,6</p> <p>F.O.T. = 2</p> <p>PARC. MIN. = Frente: 15,00 m.</p> <p>DENSIDAD = 500 hab/ha</p> <p>SUPERFICIE = 375,00 m²</p>
PAISAJE	<p>Completamiento y homogeneización del arbolado urbano ubicado en canteros reglamentarios. Se debe considerar el acceso vehicular a las parcelas.</p> <p>Completamiento y arreglo de veredas con material homogéneo.</p> <p>Prohibiciones de canteros sobre el nivel de la vereda.</p>
SERVICIOS	Red de agua corriente, red de desagües cloacales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, pavimento, desagües pluviales, gas natural.
DISPOSICIONES PARTICULARES	La cartelería estará apoyada sobre el frente de la edificación, en su parte superior, no admitiéndose cartelería o publicidad en veredas, que obstaculicen el libre paso peatonal o vehicular.

SAN CARLOS DE BOLÍVAR

ZONA RESIDENCIAL 3**Z.R.3**

CARÁCTER	ÁMBITOS DESTINADOS AL USO RESIDENCIAL CON LOS USOS COMPATIBLES DE ACTIVIDADES TERCIARIAS, PRODUCCIÓN, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS COMUNITARIOS, TRANSPORTE, EDUCACIÓN, ETC. COMPATIBLE CON EL USO PREDOMINANTE.
OBJETIVOS A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> * PROMOVER COMPLETAMIENTO Y AFIANZAR SU CARÁCTER. * MEJORAR LAS CONDICIONES DEL ESPACIO PÚBLICO.
USOS	<p>PREDOMINANTE: Residencial unifamiliar.</p> <p>COMPLEMENTARIO: Comercio diario y periódico. Servicios.</p> <p style="text-align: center; border: 1px dashed black; padding: 2px;"><i>VER CAPÍTULO QUE CORRESPONDE: PLANILLAS DE USOS.</i></p>
MORFOLOGÍA	<p>RETIROS:</p> <p>FRENTE: Optativo - Mínimo 3,00 m.</p> <p>LATERAL: Optativo - Mínimo 3,00 m.</p> <p>FONDO: 20 % del largo del lote.</p> <p>ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: Sobre avenidas y plazas: 12,00 m., resto de la zona: 9,00 m.</p> <p>ESPACIO PÚBLICO: Conformación del espacio público a través de árboles de una misma especie. Prohibición de utilización del espacio público para exhibición de elementos vinculados al uso comercial.</p>
INDICADORES	<p>F.O.S. = 0,6</p> <p>F.O.T. = 1,8</p> <p>PARC. MIN. = Frente: 12,00 m</p> <p>DENSIDAD: 200 hab/ha</p> <p>SUP. MÍNIMA: 300,00 m²</p>
PAISAJE	<p>Completamiento y homogeneización del arbolado urbano ubicado en canteros reglamentarios. Se debe considerar el acceso vehicular a las parcelas.</p> <p>Completamiento y arreglo de veredas con material homogéneo.</p> <p>Prohibiciones de canteros sobre el nivel de la vereda.</p>
SERVICIOS	Red de agua corriente, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, desagües cloacales por red, desagües pluviales y tratamiento de calles.
DISPOSICIONES PARTICULARES	Los toldos serán rebatibles y la cartelería estará apoyada sobre el frente de la edificación en su parte superior no admitiéndose cartelería o publicidad en veredas, que obstaculicen el libre paso peatonal o vehicular.

SAN CARLOS DE BOLÍVAR

ZONA RESIDENCIAL PARQUE**Z.R.P.**

CARÁCTER	ÁMBITOS DESTINADOS AL ASENTAMIENTO NO INTENSIVO DE USOS RELACIONADOS CON LA RESIDENCIA NO PERMANENTE, EMPLAZADOS EN PLENO CONTACTO CON LA NATURALEZA, EN EL ÁREA URBANA.
OBJETIVO LOGRAR	A * PROMOVER EL USO RESIDENCIAL NO PERMANENTE (TEJIDO ABIERTO) EN UNA ZONA DE ALTA CALIDAD AMBIENTAL Y PAISAJISTA.
USOS	PREDOMINANTE: Residencial unifamiliar. COMPLEMENTARIO: Vivienda del casero o cuidador. Instalaciones complementarias. <i>VER CAPÍTULO QUE CORRESPONDE: PLANILLAS DE USOS.</i>
MORFOLOGÍA	RETIROS: FRENTE: Obligatorio - Mínimo 3,00 m. LATERAL: Obligatorio a ambos laterales - Mínimo 3,00 m. FONDO: 20 % del largo del lote. ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: 6,00 m o dos niveles.
INDICADORES	F.O.S. = 0,6 F.O.T. = 0,8 PARC. MIN. = Frente: 20,00 m DENSIDAD = 100 hab/ha SUPERFICIE = 600 m ² .
PAISAJE	Completamiento y homogeneización del arbolado urbano. Construcción de veredas y sendas peatonales.
SERVICIOS	Red de agua corriente, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües cloacales por red, desagües pluviales y tratamiento de calles.
DISPOSICIONES PARTICULARES	Se admite vivienda para casero o cuidador anexa a la principal, de superficie máxima de 50 m ² . Las construcciones auxiliares (quincho, parrillas, depósitos, etc.) deberán ajustarse a las normas generales sobre morfología urbana tratadas en el capítulo III del presente Código.

SAN CARLOS DE BOLÍVAR

ZONA RESIDENCIAL MIXTA**Z.R.M.**

CARÁCTER	ÁMBITOS DESTINADOS AL USO RESIDENCIAL COMPATIBLES CON ACTIVIDADES TERCIARIAS, DE PRODUCCIÓN, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS COMUNITARIOS.
OBJETIVO LOGRAR	A * PROMOVER LA CONSOLIDACIÓN DE LA IMAGEN URBANA Y DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL ESPACIO PÚBLICO.
USOS	<p>PREDOMINANTE: Residencial, unifamiliar y servicios acordes al carácter de la zona. COMPLEMENTARIO: Comercio diario, periódico. Talleres, depósitos y servicios.</p> <p style="text-align: center;"><i>VER CAPÍTULO QUE CORRESPONDE: PLANILLAS DE USOS.</i></p>
MORFOLOGÍA	<p>RETIROS: FRENTE: Optativo - Mínimo 3,00 m. LATERAL: Optativo - Mínimo 3,00 m. FONDO: 20 % del largo del lote. ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: Sobre avenidas y plazas: 9,00 m., resto de la zona: 6,00 m. ESPACIO PÚBLICO: No se admite invasión del espacio público con marquesinas o construcciones permanentes de cualquier tipo. No se admiten jardineras en la vía pública.</p>
INDICADORES	<p>F.O.S. = 0,6 F.O.T. = 1,5 PARC. MIN. = Frente: 15,00 m. DENSIDAD: 350 hab/ha SUPERFICIE = 450 m²</p>
PAISAJE	<p>Completamiento y homogeneización del arbolado urbano ubicado en canteros reglamentarios. Se debe considerar el acceso vehicular a las parcelas. Completamiento y arreglo de veredas con material homogéneo. Prohibiciones de canteros sobre el nivel de la vereda.</p>
SERVICIOS	Red de agua corriente, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, desagües pluviales, red de desagües cloacales, gas natural, tratamiento de calles.
DISPOSICIONES PARTICULARES	

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

SAN CARLOS DE BOLÍVAR

ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA**Z.R.Ex.**

CARÁCTER	ÁMBITOS DESTINADOS AL ASENTAMIENTO NO INTENSIVO DE USOS RELACIONADOS CON LA RESIDENCIA NO PERMANENTE, EMPLAZADOS EN PLENO CONTACTO CON LA NATURALEZA, EN EL ÁREA COMPLEMENTARIA.
OBJETIVO A LOGRAR	* PROMOVER EL USO RESIDENCIAL NO PERMANENTE (TEJIDO ABIERTO) EN UNA ZONA DE ALTA CALIDAD AMBIENTAL Y PAISAJISTA.
USOS	PREDOMINANTE: Residencial unifamiliar. COMPLEMENTARIO: Vivienda del casero o cuidador. Instalaciones complementarias. <i>VER CAPÍTULO QUE CORRESPONDE: PLANILLAS DE USOS.</i>
MORFOLOGÍA	RETIROS: FRENTE: Obligatorio - Mínimo 3,00 m. LATERAL: Obligatorio a ambos laterales - Mínimo 3,00 m. FONDO: 20 % del largo del lote. ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: 6,00 m o dos niveles.
INDICADORES	F.O.S. = 0,6 F.O.T. = 0,8 PARC. MIN. = Frente: 20,00 m DENSIDAD = 1 viv/parc. SUPERFICIE = 600 m ²
PAISAJE	Completamiento y homogeneización del arbolado urbano. Construcción de veredas y sendas peatonales.
SERVICIOS	Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, agua potable, tratamiento de calles.
DISPOSICIONES PARTICULARES	Se admite vivienda para casero o cuidador anexa a la principal, de superficie máxima de 50 m ² . Las construcciones auxiliares (quincho, parrillas, depósitos, etc.) deberán ajustarse a las normas generales sobre morfología urbana tratadas en el capítulo III del presente Código.

SAN CARLOS DE BOLÍVAR

DISTRITO DE URBANIZACIÓN ESPECIAL	D.U.E.
--	---------------

CARÁCTER	ÁMBITO DESTINADO AL USO PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL ALBERGANDO BARRIOS CONSTRUIDOS POR DISTINTOS PLANES AUSPICIADOS POR EMPRENDIMIENTOS PROVINCIALES O MUNICIPALES.
-----------------	---

OBJETIVO A LOGRAR	* CONSOLIDAR Y AFIANZAR EL ESPACIO URBANO.
--------------------------	--

USOS	<p>PREDOMINANTE: Conjunto de viviendas.</p> <p style="text-align: center;"><i>VER CAPÍTULO QUE CORRESPONDE: PLANILLAS DE USOS.</i></p>
-------------	--

DENOMINACIÓN	<p>D.U.E. 1: "SOLIDARIDAD 80 VIVIENDAS"</p> <p>D.U.E. 2: "FEDERAL 70 VIVIENDAS"</p> <p>D.U.E. 3: "SOLIDARIDAD PLAN NOVIOS Y ABUELOS"</p> <p>D.U.E. 4: "PLAN INUNDADOS" (BARRIO LATINO)</p> <p>D.U.E. 5: BARRIO "LIGA AMAS DE CASA"</p> <p>D.U.E. 6: BARRIO "COOPERATIVA DE VIVIENDAS"</p> <p>D.U.E. 7: BARRIO "ANTEO GASPARRI"</p> <p>D.U.E. 8: BARRIO "PLAN FAMILIA PROPIETARIA"</p> <p>D.U.E. 9: BARRIO OBRERO</p> <p>D.U.E. 10: BARRIO "NUEVO ZORZALES"</p> <p>D.U.E. 11: DESARROLLO URBANÍSTICO "181 VIVIENDAS PROCREAR"</p>
---------------------	--

PAISAJE	<p>Completamiento y homogeneización del arbolado urbano ubicado en canteros reglamentarios. Se debe considerar el acceso vehicular a las parcelas.</p> <p>Completamiento y arreglo de veredas con material homogéneo.</p> <p>Prohibiciones de canteros sobre el nivel de la vereda.</p>
----------------	---

SERVICIOS	Red de agua corriente, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, pavimento, desagües pluviales, desagües cloacales, gas natural, telefonía y recolección de residuos domiciliarios.
------------------	--

SAN CARLOS DE BOLÍVAR

ZONA DE ESPARCIMIENTO	Z.E.
------------------------------	-------------

CARÁCTER	ÁMBITOS PÚBLICOS DESTINADOS AL USO DEL OCIO, DEPORTE, ÁREAS VERDES O A CUALQUIER ACTIVIDAD AFÍN, CUYA FORESTACIÓN, FAUNA Y SISTEMAS LACUSTRES DEBEN SER PRESERVADOS.
-----------------	--

OBJETIVO A LOGRAR	* PROMOVER Y AFIANZAR LAS CARACTERÍSTICAS QUE EL USO EXISTENTE LES IMPARTE.
--------------------------	---

DISPOSICIONES PARTICULARES	La admisión y habilitación de los usos permitidos, queda supeditado a evaluación del Municipio quien determinará las condiciones urbanísticas, morfológicas y constructivas a las que se sujetarán las propuestas y proyectos que se presenten.
-----------------------------------	---

SAN CARLOS DE BOLÍVAR

RESERVA ENSANCHE URBANO	R.E.U.
--------------------------------	---------------

CARÁCTER	ÁMBITOS DESTINADOS PARA SU EFECTIVA INCORPORACIÓN AL ÁREA URBANA, SEGÚN LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 17º Y 18º DEL DECRETO LEY 8912/77.
-----------------	--

OBJETIVOS A LOGRAR	* PREVER ZONAS APTAS PARA EL ENSANCHE DE LA PLANTA URBANA.
---------------------------	--

DISPOSICIONES PARTICULARES	Mantiene su uso y subdivisión actual hasta el momento de su efectiva incorporación al Área Urbana.
-----------------------------------	--

SAN CARLOS DE BOLÍVAR

RESERVA ENSANCHE EXTRAURBANO	REExtU
-------------------------------------	---------------

CARÁCTER	ÁMBITOS DESTINADOS PARA SU EFECTIVA INCORPORACIÓN AL ÁREA URBANA, SEGÚN LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 17º, 18º Y 22º DEL DECRETO LEY 8912/77.
-----------------	---

OBJETIVOS A LOGRAR	* PREVER ZONAS APTAS PARA EL ENSANCHE DEL ÁREA COMPLEMENTARIA.
---------------------------	--

DISPOSICIONES PARTICULARES	Mantiene su uso y subdivisión actual hasta el momento de su efectiva incorporación al Área Complementaria.
-----------------------------------	--

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

SAN CARLOS DE BOLÍVAR

ZONA INDUSTRIAL EXCLUSIVA**Z.I.E.**

CARÁCTER	ÁMBITOS DESTINADOS A LA RADICACIÓN DE INDUSTRIAS DE 1ª, 2ª Y 3ª CATEGORÍA DE ACUERDO A LA LEY 11.459 Y SU REGLAMENTACIÓN.
OBJETIVO A LOGRAR	* ORIENTAR A LA INVERSIÓN PRIVADA HACIA UN SITIO DONDE SE PUEDAN LOCALIZAR USOS MOLESTOS O INCOMPATIBLES CON EL USO RESIDENCIAL.
USOS	<p>PREDOMINANTE: Industrial COMPLEMENTARIO: Oficinas de atención y vigilancia.</p> <p style="text-align: center;"><i>VER CAPÍTULO QUE CORRESPONDE: PLANILLAS DE USOS.</i></p>
MORFOLOGÍA	<p>RETIROS:</p> <p>FRENTE: Obligatorio: 5m</p> <p>LATERAL: Obligatorio a ambos laterales = 3m</p> <p>FONDO: 20 % del largo del lote.</p> <p>ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: 21,00 m (Excepto tanques de reserva, torres de enfriamiento, guinches).</p> <p>ESPACIO PÚBLICO: Parquización de espacios libres.</p>
INDICADORES	<p>F.O.S. = 0,5</p> <p>F.O.T. = 1</p> <p>PARC. MÍN. = Frente 40,00 m</p> <p>SUPERFICIE MÍN = 2000,00 m²</p>
PAISAJE	Ordenamiento y parquización de los espacios abiertos, Completamiento con una banda forestal perimetral.
SERVICIOS	Energía eléctrica, alumbrado público, agua potable y de consumo industrial, gas natural, fuerza motriz, desagües pluviales, tratamiento de calles, desagües cloacales.
DISPOSICIONES PARTICULARES	<p>Los establecimientos que produzcan efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberán realizar el tratamiento de los mismos dentro de la parcela.</p> <p>El movimiento de carga y descarga se realizará dentro de los límites de la parcela.</p> <p>Los espacios libres podrán utilizarse como depósitos a cielo abierto, debiendo preverse el control de las visuales.</p>

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

SAN CARLOS DE BOLÍVAR

EJE RUTA	E. R.
CARÁCTER	ÁMBITO QUE SE DESARROLLA A TRAVÉS DE LA RN N° 226 Y LA RP N°65, CON EL ALCANCE DE UNA FRANJA DE TERRITORIO CORRESPONDIENTE A LAS PARCELAS FRENTISTAS A AMBOS LADOS DE LAS MENCIONADAS VÍAS.
OBJETIVO A LOGRAR	* CONCENTRACIÓN DE USOS DE SERVICIOS Y COMERCIOS, DIRECTA O INDIRECTAMENTE RELACIONADOS CON LA VÍA DE COMUNICACIÓN.
USOS	<p>PREDOMINANTE: Comercios y servicios asociados al corredor vial. COMPLEMENTARIO: Vivienda como complemento del uso dominante.</p> <p style="text-align: center;"><i>VER CAPÍTULO QUE CORRESPONDE: PLANILLAS DE USOS.</i></p>
MORFOLOGÍA	<p>RETIROS: FRENTE: Obligatorio - mínimo 5m LATERAL: Obligatorio - mínimo 3m FONDO: 20 % del largo del lote. ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN: 9,00 m. ESPACIO PÚBLICO: Parquización de espacios libres.</p>
INDICADORES	<p>F.O.S. = 0,6 F.O.T. = 0,8 PARC. MIN. = Frente: 40,00 m DENSIDAD = 1 vivienda como complemento del uso dominante. SUPERFICIE = 2000 m²</p>
PAISAJE	Completamiento y homogeneización del arbolado urbano.
SERVICIOS	Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, agua potable, desagües pluviales, tratamiento de calles, desagües cloacales.
DISPOSICIONES PARTICULARES	<p>Se admite una vivienda unifamiliar por parcela, como complemento del uso dominante. El movimiento de carga y descarga se realizará dentro de los límites de la parcela. Los espacios libres podrán utilizarse como depósitos a cielo abierto, debiendo preverse el control de las visuales. Se deberá ceder calle colectora según disposiciones de la Dirección de Vialidad Provincial.</p>

SAN CARLOS DE BOLÍVAR

DISTRITO INDUSTRIAL (Establecimiento Lartirigoyen y Cia. SA.) NOMENCLATURA CATASTRAL: CIRC. II - SECC. B - CH. 136 - PARC. 9B.	D.I. 1
--	---------------

CARÁCTER	ESTABLECIMIENTO PREEXISTENTE DESTINADO A LA PRODUCCIÓN DE SERVICIOS, AGROQUIMICOS Y AGROPECUARIOS.
OBJETIVOS A LOGRAR	* PROPICIAR EL MEJORAMIENTO DE LA SITUACIÓN MEDIO - AMBIENTAL GENERADO POR LA PROPIA ACTIVIDAD. * DEJAR ACOTADO EL CRECIMIENTO DE ESTAS ACTIVIDADES.
USOS	PREDOMINANTE: Industrial, acopio de cereales, depósito y venta de insumos agropecuarios, artículos de corralón, productos zooterápicos, etc.
MORFOLOGÍA	RETIROS: FRENTE: Obligatorio: 5m LATERAL: Obligatorio a ambos laterales $\geq 3m$ FONDO: 20 % del largo del lote. ESPACIO PÚBLICO: Parquización de espacios libres.
INDICADORES	MANTIENE LA SUPERFICIE CUBIERTA EXISTENTE SUPERFICIE = MANTIENE LA SUBDIVISIÓN ACTUAL
PAISAJE	Completamiento y homogeneización del arbolado urbano.
SERVICIOS	Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, agua potable, tratamiento de calles, desagües pluviales, tratamiento de desagües cloacales e industriales, fuerza motriz.
DISPOSICIONES PARTICULARES	El establecimiento que produzca efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberá realizar el tratamiento de los mismos dentro de la parcela. El movimiento de carga y descarga se realizará dentro de los límites de la parcela. Los espacios libres podrán utilizarse como depósitos a cielo abierto, debiendo preverse el control de las visuales.

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

SAN CARLOS DE BOLÍVAR

DISTRITO INDUSTRIAL (Establecimiento Torrontegui Hnos.) NOMENCLATURA CATASTRAL: CIRC. II - SECC. B - CH. 104 - PARC. 4C Y 4K.	D.I. 2
---	---------------

CARÁCTER	ESTABLECIMIENTO PREEXISTENTE DESTINADO AL ACOPIO DE CEREALES Y VENTA DE HIERROS.
-----------------	--

OBJETIVOS A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> * PROPICIAR EL MEJORAMIENTO DE LA SITUACIÓN MEDIO - AMBIENTAL GENERADO POR LA PROPIA ACTIVIDAD. * DEJAR ACOTADO EL CRECIMIENTO DE ESTAS ACTIVIDADES.
---------------------------	---

USOS	PREDOMINANTE: Industrial, acopio de cereales. Depósito y venta de hierros y chapas.
-------------	---

MORFOLOGÍA	<p>RETIROS:</p> <p>FRENTE: Obligatorio: 5m</p> <p>LATERAL: Obligatorio a ambos laterales \geq 3m</p> <p>FONDO: 20 % del largo del lote.</p> <p>ESPACIO PÚBLICO: Parquización de espacios libres.</p>
-------------------	---

INDICADORES	<p>F.O.S. = Mantiene la superficie cubierta existente.</p> <p>F.O.T. = Mantiene la superficie cubierta existente.</p> <p>PARC. MÍN. = Frente 40 m</p> <p>SUPERFICIE = Mantiene la subdivisión actual.</p>
--------------------	---

PAISAJE	<p>Completamiento y homogeneización del arbolado urbano.</p> <p>Arbolado perimetral.</p>
----------------	--

SERVICIOS	Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, agua potable, tratamiento de calles, desagües pluviales, tratamiento de desagües cloacales e industriales, fuerza motriz.
------------------	--

DISPOSICIONES PARTICULARES	<p>El establecimiento que produzca efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberá realizar el tratamiento de los mismos dentro de la parcela.</p> <p>El movimiento de carga y descarga se realizará dentro de los límites de la parcela.</p> <p>Los espacios libres podrán utilizarse como depósitos a cielo abierto, debiendo preverse el control de las visuales.</p>
-----------------------------------	--

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

SAN CARLOS DE BOLÍVAR

DISTRITO INDUSTRIAL (Catalpa Agropecuaria SRL.)

D.I. 3

NOMENCLATURA CATASTRAL: CIRC. II - SECC. B - CH. 167 - FRACC. II - PARC. 1 Y PARC. 7.

CARÁCTER	ESTABLECIMIENTO PREEXISTENTE DESTINADO AL ACOPIO DE CEREALES Y VENTA DE SEMILLAS.
OBJETIVOS A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> * PROPICIAR EL MEJORAMIENTO DE LA SITUACIÓN MEDIO - AMBIENTAL GENERADO POR LA PROPIA ACTIVIDAD. * DEJAR ACOTADO EL CRECIMIENTO DE ESTAS ACTIVIDADES.
USOS	PREDOMINANTE: Industrial, acopio de cereales, depósito y venta de insumos agropecuarios, artículos de corralón, productos zooterápicos, etc.
MORFOLOGÍA	RETIROS: FRENTE: Obligatorio: 5m LATERAL: Obligatorio a ambos laterales \geq 3m FONDO: 20 % del largo del lote. ALTURA MÁXIMA: 9,00m (Altura de los silos) ESPACIO PÚBLICO: Parquización de espacios libres.
INDICADORES	MANTIENE LA SUPERFICIE CUBIERTA EXISTENTE SUPERFICIE = MANTIENE LA SUBDIVISIÓN ACTUAL
PAISAJE	Completamiento y homogeneización del arbolado urbano.
SERVICIOS	Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, agua potable, tratamiento de calles, desagües pluviales, tratamiento de desagües cloacales e industriales, fuerza motriz.
DISPOSICIONES PARTICULARES	El establecimiento que produzca efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberá realizar el tratamiento de los mismos dentro de la parcela. El movimiento de carga y descarga se realizará dentro de los límites de la parcela. Los espacios libres podrán utilizarse como depósitos a cielo abierto, debiendo preverse el control de las visuales.

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

SAN CARLOS DE BOLÍVAR

**DISTRITO INDUSTRIAL
(EDECAM SA.)****D.I. 4**

NOMENCLATURA CATASTRAL: CIRC. II - SECC. B - CH. 167 – FRACC. 1 - PARC. 1S.

CARÁCTER	ESTABLECIMIENTO PREEXISTENTE DESTINADO A LA PRODUCCIÓN METALURGICA, FABRICA DE SILOS Y MAQUIMNAS AGRICOLAS.
OBJETIVOS A LOGRAR	* PROPICIAR EL MEJORAMIENTO DE LA SITUACIÓN MEDIO - AMBIENTAL GENERADO POR LA PROPIA ACTIVIDAD. * DEJAR ACOTADO EL CRECIMIENTO DE ESTAS ACTIVIDADES.
USOS	PREDOMINANTE: Industrial, depósito y venta de maquinarias y repuestos agrícolas.
MORFOLOGÍA	RETIROS: FRENTE: Obligatorio: 5m LATERAL: Obligatorio a ambos laterales \geq 3m FONDO: 20 % del largo del lote. ESPACIO PÚBLICO: Parquización de espacios libres.
INDICADORES	F.O.S. = Mantiene la superficie cubierta existente. F.O.T. = Mantiene la superficie cubierta existente. PARC. MÍN. = Frente 40 m SUPERFICIE = Mantiene la subdivisión actual.
PAISAJE	Completamiento y homogeneización del arbolado urbano. Arbolado perimetral.
SERVICIOS	Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, agua potable, tratamiento de calles, desagües pluviales, tratamiento de desagües cloacales e industriales, fuerza motriz.
DISPOSICIONES PARTICULARES	El establecimiento que produzca efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberá realizar el tratamiento de los mismos dentro de la parcela. El movimiento de carga y descarga se realizará dentro de los límites de la parcela. Los espacios libres podrán utilizarse como depósitos a cielo abierto, debiendo preverse el control de las visuales.

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

SAN CARLOS DE BOLÍVAR

DISTRITO INDUSTRIAL (Oscar A. Gallo y Compañía SRL.) NOMENCLATURA CATASTRAL: CIRC. II - SECC. B - CH. 139 - PARC. 2A Y 3A.	D.I. 5
--	---------------

CARÁCTER	ESTABLECIMIENTO PREEXISTENTE DESTINADO AL ACOPIO DE CEREALES
-----------------	--

OBJETIVOS A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> * PROPICIAR EL MEJORAMIENTO DE LA SITUACIÓN MEDIO - AMBIENTAL GENERADO POR LA PROPIA ACTIVIDAD. * DEJAR ACOTADO EL CRECIMIENTO DE ESTAS ACTIVIDADES.
---------------------------	---

USOS	PREDOMINANTE: Industrial, acopio de cereales, depósito y venta de insumos agropecuarios.
-------------	--

MORFOLOGÍA	<p>RETIROS:</p> <p>FRENTE: Obligatorio: 5m</p> <p>LATERAL: Obligatorio a ambos laterales \geq 3m</p> <p>FONDO: 20 % del largo del lote.</p> <p>ESPACIO PÚBLICO: Parquización de espacios libres.</p>
-------------------	---

INDICADORES	<p>F.O.S. = Mantiene la superficie cubierta existente.</p> <p>F.O.T. = Mantiene la superficie cubierta existente.</p> <p>PARC. MÍN. = Frente 40 m</p> <p>SUPERFICIE = Mantiene la subdivisión actual.</p>
--------------------	---

PAISAJE	<p>Completamiento y homogeneización del arbolado urbano.</p> <p>Arbolado perimetral.</p>
----------------	--

SERVICIOS	Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, agua potable, tratamiento de calles, desagües pluviales, tratamiento de desagües cloacales e industriales, fuerza motriz.
------------------	--

DISPOSICIONES PARTICULARES	<p>El establecimiento que produzca efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberá realizar el tratamiento de los mismos dentro de la parcela.</p> <p>El movimiento de carga y descarga se realizará dentro de los límites de la parcela.</p> <p>Los espacios libres podrán utilizarse como depósitos a cielo abierto, debiendo preverse el control de las visuales.</p>
-----------------------------------	--

SAN CARLOS DE BOLÍVAR

**DISTRITO INDUSTRIAL
(GARBUGLIA)****D.I. 6**

NOMENCLATURA CATASTRAL: CIRC. II - SECC. C - CH. 199C – MZ. 4 – PARC. 4, 5, 6 Y 7.

CARÁCTER	ESTABLECIMIENTO PREEXISTENTE DESTINADO A LA PRODUCCIÓN Y ACOPIO DE CEREALES
OBJETIVOS A LOGRAR	* PROPICIAR EL MEJORAMIENTO DE LA SITUACIÓN MEDIO - AMBIENTAL GENERADO POR LA PROPIA ACTIVIDAD. * DEJAR ACOTADO EL CRECIMIENTO DE ESTAS ACTIVIDADES.
USOS	PREDOMINANTE: Industrial, acopio de cereales.
MORFOLOGÍA	RETIROS: FRENTE: Obligatorio: 5m LATERAL: Obligatorio a ambos laterales \geq 3m FONDO: 20 % del largo del lote. ESPACIO PÚBLICO: Parquización de espacios libres.
INDICADORES	F.O.S. = Mantiene la superficie cubierta existente. F.O.T. = Mantiene la superficie cubierta existente. PARC. MÍN. = Frente 40 m SUPERFICIE = Mantiene la subdivisión actual.
PAISAJE	Completamiento y homogeneización del arbolado urbano. Arbolado perimetral.
SERVICIOS	Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, agua potable, tratamiento de calles, desagües pluviales, tratamiento de desagües cloacales e industriales, fuerza motriz.
DISPOSICIONES PARTICULARES	El establecimiento que produzca efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberá realizar el tratamiento de los mismos dentro de la parcela. El movimiento de carga y descarga se realizará dentro de los límites de la parcela. Los espacios libres podrán utilizarse como depósitos a cielo abierto, debiendo preverse el control de las visuales.

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

SAN CARLOS DE BOLÍVAR

**DISTRITO INDUSTRIAL
(JULIÁN OJINAGA SRL.)****D.I. 7**

NOMENCLATURA CATASTRAL: CIRC. II - SECC. B - CH. 166 – MZ. 166H – PARC. 14T, 14S, 14R, 14P, 14N Y 14M.

CARÁCTER	ESTABLECIMIENTO PREEXISTENTE DESTINADO A LA PRODUCCIÓN Y ACOPIO DE CEREALES
OBJETIVOS A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> * PROPICIAR EL MEJORAMIENTO DE LA SITUACIÓN MEDIO - AMBIENTAL GENERADO POR LA PROPIA ACTIVIDAD. * DEJAR ACOTADO EL CRECIMIENTO DE ESTAS ACTIVIDADES.
USOS	PREDOMINANTE: Industrial, acopio de cereales, depósito y venta de insumos agropecuarios.
MORFOLOGÍA	RETIROS: FRENTE: Obligatorio: 5m LATERAL: Obligatorio a ambos laterales \geq 3m FONDO: 20 % del largo del lote. ESPACIO PÚBLICO: Parquización de espacios libres.
INDICADORES	F.O.S. = Mantiene la superficie cubierta existente. F.O.T. = Mantiene la superficie cubierta existente. PARC. MÍN. = Frente 40 m SUPERFICIE = Mantiene la subdivisión actual.
PAISAJE	Completamiento y homogeneización del arbolado urbano. Arbolado perimetral.
SERVICIOS	Energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, agua potable, tratamiento de calles, desagües pluviales, tratamiento de desagües cloacales e industriales, fuerza motriz.
DISPOSICIONES PARTICULARES	El establecimiento que produzca efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberá realizar el tratamiento de los mismos dentro de la parcela. El movimiento de carga y descarga se realizará dentro de los límites de la parcela. Los espacios libres podrán utilizarse como depósitos a cielo abierto, debiendo preverse el control de las visuales.

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

SAN CARLOS DE BOLÍVAR

DISTRITO INDUSTRIAL (COOPERATIVA AGROPECUARIA DE BOLIVAR LTDA.)

D.I. 8

NOMENCLATURA CATASTRAL: CIRC. II - SECC. B - CH. 196 – PARC. 1A, 1B, 1C, 1D, 2, 7A.

CARÁCTER	ESTABLECIMIENTO PREEXISTENTE DESTINADO A LA PRODUCCIÓN Y ACOPIO DE GRANOS
OBJETIVOS A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> * PROPICIAR EL MEJORAMIENTO DE LA SITUACIÓN MEDIO - AMBIENTAL GENERADO POR LA PROPIA ACTIVIDAD. * DEJAR ACOTADO EL CRECIMIENTO DE ESTAS ACTIVIDADES.
USOS	PREDOMINANTE: Industrial, acopio de cereales, depósito y venta de insumos agropecuarios.
MORFOLOGÍA	<p>RETIROS:</p> <p>FRENTE: Obligatorio: 5m</p> <p>LATERAL: Obligatorio a ambos laterales \geq 3m</p> <p>FONDO: 20 % del largo del lote.</p> <p>ESPACIO PÚBLICO: Parquización de espacios libres.</p>
INDICADORES	<p>F.O.S. = Mantiene la superficie cubierta existente.</p> <p>F.O.T. = Mantiene la superficie cubierta existente.</p> <p>PARC. MÍN. = Frente 40 m</p> <p>SUPERFICIE = Mantiene la subdivisión actual.</p>
PAISAJE	<p>Completamiento y homogeneización del arbolado urbano.</p> <p>Arbolado perimetral.</p>
SERVICIOS	Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, agua potable, tratamiento de calles, desagües pluviales, tratamiento de desagües cloacales e industriales, fuerza motriz.
DISPOSICIONES PARTICULARES	<p>El establecimiento que produzca efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberá realizar el tratamiento de los mismos dentro de la parcela.</p> <p>El movimiento de carga y descarga se realizará dentro de los límites de la parcela.</p> <p>Los espacios libres podrán utilizarse como depósitos a cielo abierto, debiendo preverse el control de las visuales.</p>

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

SAN CARLOS DE BOLÍVAR

**DISTRITO INDUSTRIAL
(CAÑUELAS GAS SA.)****D.I. 9**

NOMENCLATURA CATASTRAL: CIRC. II - SECC. C - CH. 195 – PARC. 1B. – FRACC. III – PARC. 1 Y 2.

CARÁCTER	ESTABLECIMIENTO PREEXISTENTE DESTINADO AL ALMACENAMIENTO Y DISTRIBUCION DE GAS ENVASADO
OBJETIVOS A LOGRAR	* PROPICIAR EL MEJORAMIENTO DE LA SITUACIÓN MEDIO - AMBIENTAL GENERADO POR LA PROPIA ACTIVIDAD. * DEJAR ACOTADO EL CRECIMIENTO DE ESTAS ACTIVIDADES.
USOS	PREDOMINANTE: Industrial, depósito y venta de gas envasado.
MORFOLOGÍA	RETIROS: FRENTE: Obligatorio: 5m LATERAL: Obligatorio a ambos laterales \geq 3m FONDO: 20 % del largo del lote. ESPACIO PÚBLICO: Parquización de espacios libres.
INDICADORES	F.O.S. = Mantiene la superficie cubierta existente. F.O.T. = Mantiene la superficie cubierta existente. PARC. MÍN. = Frente 40 m SUPERFICIE = Mantiene la subdivisión actual.
PAISAJE	Completamiento y homogeneización del arbolado urbano. Arbolado perimetral.
SERVICIOS	Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, agua potable, tratamiento de calles, desagües pluviales, tratamiento de desagües cloacales e industriales, fuerza motriz.
DISPOSICIONES PARTICULARES	El establecimiento que produzca efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberá realizar el tratamiento de los mismos dentro de la parcela. El movimiento de carga y descarga se realizará dentro de los límites de la parcela. Los espacios libres podrán utilizarse como depósitos a cielo abierto, debiendo preverse el control de las visuales.

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

SAN CARLOS DE BOLÍVAR

DISTRITO INDUSTRIAL (MODROÑO - CARRETERO)

D.I. 10

NOMENCLATURA CATASTRAL: CIRC. II - SECC. C - CH. 195 – FRACC. II - PARC. 1.

CARÁCTER	ESTABLECIMIENTO PREEXISTENTE DESTINADO AL ACOPIO DE CEREALES Y SERVICIOS AGROPECUARIOS.
OBJETIVOS A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> * PROPICIAR EL MEJORAMIENTO DE LA SITUACIÓN MEDIO - AMBIENTAL GENERADO POR LA PROPIA ACTIVIDAD. * DEJAR ACOTADO EL CRECIMIENTO DE ESTAS ACTIVIDADES.
USOS	PREDOMINANTE: Industrial, acopio de cereales, depósito y venta de insumos agropecuarios.
MORFOLOGÍA	<p>RETIROS:</p> <p>FRENTE: Obligatorio: 5m</p> <p>LATERAL: Obligatorio a ambos laterales \geq 3m</p> <p>FONDO: 20 % del largo del lote.</p> <p>ESPACIO PÚBLICO: Parquización de espacios libres.</p>
INDICADORES	<p>F.O.S. = Mantiene la superficie cubierta existente.</p> <p>F.O.T. = Mantiene la superficie cubierta existente.</p> <p>PARC. MÍN. = Frente 40 m</p> <p>SUPERFICIE = Mantiene la subdivisión actual.</p>
PAISAJE	<p>Completamiento y homogeneización del arbolado urbano.</p> <p>Arbolado perimetral.</p>
SERVICIOS	Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, agua potable, tratamiento de calles, desagües pluviales, tratamiento de desagües cloacales e industriales, fuerza motriz.
DISPOSICIONES PARTICULARES	<p>El establecimiento que produzca efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberá realizar el tratamiento de los mismos dentro de la parcela.</p> <p>El movimiento de carga y descarga se realizará dentro de los límites de la parcela.</p> <p>Los espacios libres podrán utilizarse como depósitos a cielo abierto, debiendo preverse el control de las visuales.</p>

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

SAN CARLOS DE BOLÍVAR

**DISTRITO INDUSTRIAL
(LOFRANO)****D.I. 11**

NOMENCLATURA CATASTRAL: CIRC. II - SECC. C - CH. 195 – FRACC. 1 - PARC. 4, 5.

CARÁCTER	ESTABLECIMIENTO PREEXISTENTE DESTINADO A LA PRODUCCIÓN DE HORMIGON ELABORADO Y DE MATERIALES DE CONSTRUCCION.
OBJETIVOS A LOGRAR	* PROPICIAR EL MEJORAMIENTO DE LA SITUACIÓN MEDIO - AMBIENTAL GENERADO POR LA PROPIA ACTIVIDAD. * DEJAR ACOTADO EL CRECIMIENTO DE ESTAS ACTIVIDADES.
USOS	PREDOMINANTE: Industrial, depósito y venta de materiales de construcción.
MORFOLOGÍA	RETIROS: FRENTE: Obligatorio: 5m LATERAL: Obligatorio a ambos laterales \geq 3m FONDO: 20 % del largo del lote. ESPACIO PÚBLICO: Parquización de espacios libres.
INDICADORES	F.O.S. = Mantiene la superficie cubierta existente. F.O.T. = Mantiene la superficie cubierta existente. PARC. MÍN. = Frente 40 m SUPERFICIE = Mantiene la subdivisión actual.
PAISAJE	Completamiento y homogeneización del arbolado urbano. Arbolado perimetral.
SERVICIOS	Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, agua potable, tratamiento de calles, desagües pluviales, tratamiento de desagües cloacales e industriales, fuerza motriz.
DISPOSICIONES PARTICULARES	El establecimiento que produzca efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberá realizar el tratamiento de los mismos dentro de la parcela. El movimiento de carga y descarga se realizará dentro de los límites de la parcela. Los espacios libres podrán utilizarse como depósitos a cielo abierto, debiendo preverse el control de las visuales.

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

SAN CARLOS DE BOLÍVAR

**DISTRITO INDUSTRIAL
(EDEN S.A.)****D.I. 12**

NOMENCLATURA CATASTRAL: CIRC. II - SECC. C - CH. 194 – FRACC. 1 - PARC. 1C.

CARÁCTER	SUBESTACION ELECTRICA
OBJETIVOS A LOGRAR	* PROPICIAR EL MEJORAMIENTO DE LA SITUACIÓN MEDIO - AMBIENTAL GENERADO POR LA PROPIA ACTIVIDAD. * DEJAR ACOTADO EL CRECIMIENTO DE ESTAS ACTIVIDADES.
USOS	PREDOMINANTE: distribución de la energía eléctrica de media y baja tensión
MORFOLOGÍA	RETIROS: FRENTE: Obligatorio: 5m LATERAL: Obligatorio a ambos laterales \geq 3m FONDO: 20 % del largo del lote. ESPACIO PÚBLICO: Parquización de espacios libres.
INDICADORES	F.O.S. = Mantiene la superficie cubierta existente. F.O.T. = Mantiene la superficie cubierta existente. PARC. MÍN. = Frente 40 m SUPERFICIE = Mantiene la subdivisión actual.
PAISAJE	Completamiento y homogeneización del arbolado urbano. Arbolado perimetral.
SERVICIOS	Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, agua potable, tratamiento de calles, desagües pluviales, tratamiento de desagües cloacales e industriales, fuerza motriz.
DISPOSICIONES PARTICULARES	El establecimiento que produzca efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberá realizar el tratamiento de los mismos dentro de la parcela. El movimiento de carga y descarga se realizará dentro de los límites de la parcela. Los espacios libres podrán utilizarse como depósitos a cielo abierto, debiendo preverse el control de las visuales.

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

SAN CARLOS DE BOLÍVAR

DISTRITO INDUSTRIAL (PAGOLA - ALZUETA)

D.I. 13

NOMENCLATURA CATASTRAL: CIRC. II - SECC. C - CH. 193 - PARC. 1.

CARÁCTER	ESTABLECIMIENTO PREEXISTENTE DESTINADO AL ACOPIO DE CEREALES Y SERVICIOS AGROPECUARIOS.
OBJETIVOS A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> * PROPICIAR EL MEJORAMIENTO DE LA SITUACIÓN MEDIO - AMBIENTAL GENERADO POR LA PROPIA ACTIVIDAD. * DEJAR ACOTADO EL CRECIMIENTO DE ESTAS ACTIVIDADES.
USOS	PREDOMINANTE: Industrial, acopio de cereales, depósito y venta de insumos agropecuarios.
MORFOLOGÍA	<p>RETIROS:</p> <p>FRENTE: Obligatorio: 5m</p> <p>LATERAL: Obligatorio a ambos laterales \geq 3m</p> <p>FONDO: 20 % del largo del lote.</p> <p>ESPACIO PÚBLICO: Parquización de espacios libres.</p>
INDICADORES	<p>F.O.S. = Mantiene la superficie cubierta existente.</p> <p>F.O.T. = Mantiene la superficie cubierta existente.</p> <p>PARC. MÍN. = Frente 40 m</p> <p>SUPERFICIE = Mantiene la subdivisión actual.</p>
PAISAJE	<p>Completamiento y homogeneización del arbolado urbano.</p> <p>Arbolado perimetral.</p>
SERVICIOS	Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, agua potable, tratamiento de calles, desagües pluviales, tratamiento de desagües cloacales e industriales, fuerza motriz.
DISPOSICIONES PARTICULARES	<p>El establecimiento que produzca efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberá realizar el tratamiento de los mismos dentro de la parcela.</p> <p>El movimiento de carga y descarga se realizará dentro de los límites de la parcela.</p> <p>Los espacios libres podrán utilizarse como depósitos a cielo abierto, debiendo preverse el control de las visuales.</p>

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

SAN CARLOS DE BOLÍVAR

DISTRITO INDUSTRIAL (ESTANCIAS DON PEDRO Y LA ROSA SA.)

D.I. 14

NOMENCLATURA CATASTRAL: CIRC. II - SECC. B - CH. 130 – PARC. 2A.

CARÁCTER	ESTABLECIMIENTO PREEXISTENTE DESTINADO A LA PRODUCCIÓN Y ACOPIO DE CEREALES
OBJETIVOS A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> * PROPICIAR EL MEJORAMIENTO DE LA SITUACIÓN MEDIO - AMBIENTAL GENERADO POR LA PROPIA ACTIVIDAD. * DEJAR ACOTADO EL CRECIMIENTO DE ESTAS ACTIVIDADES.
USOS	PREDOMINANTE: Industrial, acopio de cereales, depósito y venta de insumos agropecuarios, productos zooterápicos, etc.
MORFOLOGÍA	RETIROS: FRENTE: Obligatorio: 5m LATERAL: Obligatorio a ambos laterales \geq 3m FONDO: 20 % del largo del lote. ESPACIO PÚBLICO: Parquización de espacios libres.
INDICADORES	F.O.S. = Mantiene la superficie cubierta existente. F.O.T. = Mantiene la superficie cubierta existente. PARC. MÍN. = Frente 40 m SUPERFICIE = Mantiene la subdivisión actual.
PAISAJE	Completamiento y homogeneización del arbolado urbano. Arbolado perimetral.
SERVICIOS	Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, agua potable, tratamiento de calles, desagües pluviales, tratamiento de desagües cloacales e industriales, fuerza motriz.
DISPOSICIONES PARTICULARES	El establecimiento que produzca efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberá realizar el tratamiento de los mismos dentro de la parcela. El movimiento de carga y descarga se realizará dentro de los límites de la parcela. Los espacios libres podrán utilizarse como depósitos a cielo abierto, debiendo preverse el control de las visuales.

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

SAN CARLOS DE BOLÍVAR

**DISTRITO INDUSTRIAL
(QMGC SA.)****D.I. 15**

NOMENCLATURA CATASTRAL: CIRC. II - SECC. A - CH. 8 - PARC. 1.

CARÁCTER	ESTABLECIMIENTO PREEXISTENTE DESTINADO A LA PRODUCCIÓN LACTEA
OBJETIVOS A LOGRAR	* PROPICIAR EL MEJORAMIENTO DE LA SITUACIÓN MEDIO - AMBIENTAL GENERADO POR LA PROPIA ACTIVIDAD. * DEJAR ACOTADO EL CRECIMIENTO DE ESTAS ACTIVIDADES.
USOS	PREDOMINANTE: Industrial, producción láctea.
MORFOLOGÍA	RETIROS: FRENTE: Obligatorio: 5m LATERAL: Obligatorio a ambos laterales \geq 3m FONDO: 20 % del largo del lote. ESPACIO PÚBLICO: Parquización de espacios libres.
INDICADORES	F.O.S. = Mantiene la superficie cubierta existente. F.O.T. = Mantiene la superficie cubierta existente. PARC. MÍN. = Frente 40 m SUPERFICIE = Mantiene la subdivisión actual.
PAISAJE	Completamiento y homogeneización del arbolado urbano. Arbolado perimetral.
SERVICIOS	Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, agua potable, tratamiento de calles, desagües pluviales, tratamiento de desagües cloacales e industriales, fuerza motriz.
DISPOSICIONES PARTICULARES	El establecimiento que produzca efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberá realizar el tratamiento de los mismos dentro de la parcela. El movimiento de carga y descarga se realizará dentro de los límites de la parcela. Los espacios libres podrán utilizarse como depósitos a cielo abierto, debiendo preverse el control de las visuales.

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

SAN CARLOS DE BOLÍVAR

DISTRITO INDUSTRIAL (AZUL AGRONEGOCIOS SA.)

D.I. 16

NOMENCLATURA CATASTRAL: CIRC. II - SECC. C - CH. 198B – MZ. 1 - PARC. 11, 12, 13 Y 14.

CARÁCTER	ESTABLECIMIENTO PREEXISTENTE DESTINADO A LA PRODUCCIÓN APÍCOLA
OBJETIVOS A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> * PROPICIAR EL MEJORAMIENTO DE LA SITUACIÓN MEDIO - AMBIENTAL GENERADO POR LA PROPIA ACTIVIDAD. * DEJAR ACOTADO EL CRECIMIENTO DE ESTAS ACTIVIDADES.
USOS	PREDOMINANTE: Producción y fraccionado de miel y productos afines.
MORFOLOGÍA	<p>RETIROS:</p> <p>FRENTE: Obligatorio: 5m</p> <p>LATERAL: Obligatorio a ambos laterales \geq 3m</p> <p>FONDO: 20 % del largo del lote.</p> <p>ESPACIO PÚBLICO: Parquización de espacios libres.</p>
INDICADORES	<p>F.O.S. = Mantiene la superficie cubierta existente.</p> <p>F.O.T. = Mantiene la superficie cubierta existente.</p> <p>PARC. MÍN. = Frente 40 m</p> <p>SUPERFICIE = Mantiene la subdivisión actual.</p>
PAISAJE	<p>Completamiento y homogeneización del arbolado urbano.</p> <p>Arbolado perimetral.</p>
SERVICIOS	Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, agua potable, tratamiento de calles, desagües pluviales, tratamiento de desagües cloacales e industriales, fuerza motriz.
DISPOSICIONES PARTICULARES	<p>El establecimiento que produzca efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberá realizar el tratamiento de los mismos dentro de la parcela.</p> <p>El movimiento de carga y descarga se realizará dentro de los límites de la parcela.</p> <p>Los espacios libres podrán utilizarse como depósitos a cielo abierto, debiendo preverse el control de las visuales.</p>

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

SAN CARLOS DE BOLÍVAR

**DISTRITO INDUSTRIAL
(SERVIAGRO SRL.)****D.I. 17**

NOMENCLATURA CATASTRAL: CIRC. II - SECC. B - CH. 170 – PARC. 3D.

CARÁCTER	ESTABLECIMIENTO PREEXISTENTE DESTINADO AL ACOPIO DE CEREALES.
OBJETIVOS A LOGRAR	* PROPICIAR EL MEJORAMIENTO DE LA SITUACIÓN MEDIO - AMBIENTAL GENERADO POR LA PROPIA ACTIVIDAD. * DEJAR ACOTADO EL CRECIMIENTO DE ESTAS ACTIVIDADES.
USOS	PREDOMINANTE: Industrial, acopio de cereales, depósito y venta de insumos agropecuarios.
MORFOLOGÍA	RETIROS: FRENTE: Obligatorio: 5m LATERAL: Obligatorio a ambos laterales \geq 3m FONDO: 20 % del largo del lote. ESPACIO PÚBLICO: Parquización de espacios libres.
INDICADORES	F.O.S. = Mantiene la superficie cubierta existente. F.O.T. = Mantiene la superficie cubierta existente. PARC. MÍN. = Frente 40 m SUPERFICIE = Mantiene la subdivisión actual.
PAISAJE	Completamiento y homogeneización del arbolado urbano. Arbolado perimetral.
SERVICIOS	Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, agua potable, tratamiento de calles, desagües pluviales, tratamiento de desagües cloacales e industriales, fuerza motriz.
DISPOSICIONES PARTICULARES	El establecimiento que produzca efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberá realizar el tratamiento de los mismos dentro de la parcela. El movimiento de carga y descarga se realizará dentro de los límites de la parcela. Los espacios libres podrán utilizarse como depósitos a cielo abierto, debiendo preverse el control de las visuales.

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

SAN CARLOS DE BOLÍVAR

DISTRITO INDUSTRIAL (PASTORINO MIGUEL ANGEL)

D.I. 18

NOMENCLATURA CATASTRAL: CIRC. II – SECC. B – CHAC. 168 – MANZANA 168E – PARCELAS 6 Y 7

CARÁCTER	ESTABLECIMIENTO PREEXISTENTE DESTINADO A LA PRODUCCIÓN Y ACOPIO DE BALANCEADOS
OBJETIVOS A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> * PROPICIAR EL MEJORAMIENTO DE LA SITUACIÓN MEDIO - AMBIENTAL GENERADO POR LA PROPIA ACTIVIDAD. * DEJAR ACOTADO EL CRECIMIENTO DE ESTAS ACTIVIDADES.
USOS	PREDOMINANTE: Industrial, producción, depósito y venta de balanceados.
MORFOLOGÍA	RETIROS: FRENTE: Obligatorio: 5m LATERAL: Obligatorio a ambos laterales $\geq 3m$ FONDO: 20 % del largo del lote. ESPACIO PÚBLICO: Parquización de espacios libres.
INDICADORES	F.O.S. = Mantiene la superficie cubierta existente. F.O.T. = Mantiene la superficie cubierta existente. PARC. MÍN. = Frente 40 m SUPERFICIE = Mantiene la subdivisión actual.
PAISAJE	Completamiento y homogeneización del arbolado urbano. Arbolado perimetral.
SERVICIOS	Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, agua potable, tratamiento de calles, desagües pluviales, tratamiento de desagües cloacales e industriales, fuerza motriz.
DISPOSICIONES PARTICULARES	El establecimiento que produzca efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberá realizar el tratamiento de los mismos dentro de la parcela. El movimiento de carga y descarga se realizará dentro de los límites de la parcela. Los espacios libres podrán utilizarse como depósitos a cielo abierto, debiendo preverse el control de las visuales.

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

SAN CARLOS DE BOLÍVAR

DISTRITO INDUSTRIAL (BOLIVAR NUTREMAS SA.)

D.I. 19

NOMENCLATURA CATASTRAL: CIRC. II – SECC. A – CHAC. 45 – MANZANA 45E – PARCELAS 7 Y 8

CARÁCTER	ESTABLECIMIENTO PREEXISTENTE DESTINADO A LA PRODUCCIÓN Y ACOPIO DE BALANCEADOS
OBJETIVOS A LOGRAR	<ul style="list-style-type: none"> * PROPICIAR EL MEJORAMIENTO DE LA SITUACIÓN MEDIO - AMBIENTAL GENERADO POR LA PROPIA ACTIVIDAD. * DEJAR ACOTADO EL CRECIMIENTO DE ESTAS ACTIVIDADES.
USOS	PREDOMINANTE: Industrial, producción, depósito y venta de balanceados.
MORFOLOGÍA	RETIROS: FRENTE: Obligatorio: 5m LATERAL: Obligatorio a ambos laterales $\geq 3m$ FONDO: 20 % del largo del lote. ESPACIO PÚBLICO: Parquización de espacios libres.
INDICADORES	F.O.S. = Mantiene la superficie cubierta existente. F.O.T. = Mantiene la superficie cubierta existente. PARC. MÍN. = Frente 40 m SUPERFICIE = Mantiene la subdivisión actual.
PAISAJE	Completamiento y homogeneización del arbolado urbano. Arbolado perimetral.
SERVICIOS	Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, agua potable, tratamiento de calles, desagües pluviales, tratamiento de desagües cloacales e industriales, fuerza motriz.
DISPOSICIONES PARTICULARES	El establecimiento que produzca efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberá realizar el tratamiento de los mismos dentro de la parcela. El movimiento de carga y descarga se realizará dentro de los límites de la parcela. Los espacios libres podrán utilizarse como depósitos a cielo abierto, debiendo preverse el control de las visuales.

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

SAN CARLOS DE BOLÍVAR

ZONA DE USOS ESPECÍFICOS		U.E.
CARÁCTER	ÁMBITOS DESTINADOS A LA LOCALIZACIÓN DE USOS RELACIONADOS CON EL TRANSPORTE, COMUNICACIONES, ENERGÍA ELÉCTRICA, SERVICIOS PÚBLICOS Y ACTIVIDADES PÚBLICAS Y/O PRIVADAS QUE POR SUS PARTICULARIDADES PERMITE ACTUALMENTE EL ENCLAVE.	
OBJETIVO LOGRAR	A	PROMOVER EL COMPLETAMIENTO Y AFIANZAR LAS CARACTERÍSTICAS QUE EL USO EXISTENTE LES IMPARTE.
USOS	<i>VER CAPÍTULO QUE CORRESPONDE: PLANILLAS DE USOS.</i>	
DENOMINACIÓN	U.E. 1: ESTACIÓN DE FERROCARRIL U.E. 2: PREDIO SOCIEDAD RURAL U.E. 3: CORRALÓN MUNICIPAL U.E. 4: TERMINAL DE ÓMNIBUS U.E. 5: PLANTA PURIFICADORA DE AGUA U.E. 6: PLANTA DE TRATAMIENTO DE RESIDUOS U.E. 7: RELLENO SANITARIO U.E. 8: HOSPITAL U.E. 9: PARQUE LOGÍSTICO U.E. 10: ANTENA REPETIDORA U.E. 11: JARDÍN MATERNAL MUNICIPAL U.E. 12: CENTRO REGIONAL UNIVERSITARIO U.E. 13: POLO TECNOLÓGICO U.E. 14: PLANTA DE TRATAMIENTO CLOACAL U.E. 15: PREDIO OBRAS SANITARIAS	
PAISAJE	Completamiento y homogeneización del arbolado urbano ubicado en canteros reglamentarios. Se debe considerar el acceso vehicular a las parcelas. Completamiento y arreglo de veredas con material homogéneo y antideslizante. Prohibiciones de canteros sobre el nivel de la vereda.	
SERVICIOS	Red de agua corriente, electricidad domiciliaria, alumbrado público, pavimento/mejorado de calles, desagües pluviales, desagües cloacales.	

10. PLANILLA DE USOS

SAN CARLOS DE BOLÍVAR															
USOS	ÁREA URBANA							ÁREA COMPLEMENTARIA							
	Z.C.	Z.R.1	Z.R.2	Z.R.3	Z.R.M.	D.U.E.	Z.E.	Z.R.P.	Z.R.Ex.U.	D.I.	Z.I.E.	Eje Ruta	Z.R.E.U	Z.R.E.Ext.U.	Resto del Área
ADMINISTRACIÓN															
Bancos-Financieras	X	X	X												
Cuartel de bomberos	X	X	X	X	X							X			
Estafeta postal	X	X	X	X	X										
Oficina de administración privada	X	X	X	X	X										
Oficina pública	X	X	X	X											
Penitenciaría												X		X	
Policía-comisaría	X	X	X	X	X										
COMERCIO															
Almacén y despensa con o sin sistema de autoservicio.	X	X	X	X	X	X						X			
Artículos de deportes (compra y venta)	X	X	X	X	X										
Artículos para el hogar-cristalería-audio-video-informática	X	X	X		X										
Automotores, casas rodantes, navíos (exposición y venta)	X	X	X		X							X			
Carnicería - pescadería	X	X	X	X	X										
Casas prefabricadas (exposición y venta)					X							X			
Comidas para llevar	X	X	X	X	X	X									
Consignatarios agropecuarios (oficinas)	X	X										X			
Corralones de materiales de construcción (Exposición y venta sin depósito) Categoría 1	X	X	X		X										
Corralones de materiales de construcción (Exposición y venta con depósito, sin acopio de materiales a granel). Categoría 2					X							X			
Corralones de materiales de construcción (exposición y venta con depósito de materiales a granel). Categoría 3					X							X			
Farmacia	X	X	X	X	X										
Ferretería - bazar -materiales eléctricos - iluminación.	X	X	X	X	X										
Fiambrería - rotisería.	X	X	X	X	X										
Florería y artículos de jardinería	X	X	X	X	X										
Frutería - verdulería	X	X	X	X	X										
Galerías comerciales	X	X													
Gas envasado					X							X			
Heladería - elaboración - venta	X	X	X	X	X										
Instrumentos de precisión científicos	X	X	X	X											
Juguetería	X	X	X	X	X										
Kiosco - lotería - polirrubros	X	X	X	X	X	X	X								
Leña - carbón - forrajes (venta)					X							X			
Librería - papelería - cotillón	X	X	X	X	X	X									
Máquinas usadas (compra y venta)					X							X			

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

SAN CARLOS DE BOLÍVAR															
USOS	ÁREA URBANA							ÁREA COMPLEMENTARIA							
	Z.C.	Z.R.1	Z.R.2	Z.R.3	Z.R.M.	D.U.E.	Z.E.	Z.R.P.	Z.R.Ex.U.	D.I.	Z.I.E.	Eje Ruta	Z.R.E.U.	Z.R.E.Ext.U.	Resto del Área
COMERCIO (CONTINUACIÓN)															
Mercados y ferias (en la vía pública)	X						X								
Mercería - sederías - lanas - fantasías	X	X	X	X	X										
Minimercados, Autoservicios y Supermercados hasta 500,00 m2	X	X	X	X	X										
Muebles (compra y venta)			X	X	X										
Muebles, madera, mimbre afines (exposición y venta)	X	X	X	X	X										
Óptica - Ortopedia	X	X	X												
Panadería (elaboración y venta)	X	X	X	X	X										
Pastas frescas (elaboración propia)	X	X	X	X	X										
Pintura, caucho, plásticos con depósito menor a ,,,, m2	X	X			X										
Productos lácteos (venta)	X	X	X	X	X										
Regalos	X	X	X	X	X										
Repuestos de automotores (venta)	X	X	X	X	X							X			
Rodados - bicicletas - motos	X	X	X	X	X										
Supermercados de más de 500,00 m2 y hasta 2.500,00 m2				X	X							X			
Supermercados, grandes superficies comerciales y establecimientos mayores a 2.500,00 m2												X			
Sustancias químicas, agroquímicos (exposición y venta)	X				X							X			
Venta de aves y productos de granja			X	X	X							X			
Veterinaria (con venta de animales menores)	X	X	X	X	X										
Vinería sin fraccionamiento	X	X	X	X	X										
Zapatería y talabartería. Ventas	X	X	X	X	X										
COMERCIO MAYORISTA															
Con depósito (excepto productos perecederos)					X							X			
Con depósito (no inflamable ni explosivo)				X	X							X			
Con depósito de material inflamable 1											X				
Con depósito de productos perecederos					X							X			
Sin depósito (exposición y venta)	X	X	X	X	X							X			
CULTURA/CULTO/ESPARCIMIENTO															
Autódromo - estadio - velódromo							X								X
Megaeventos							X					X			
Biblioteca	X	X	X	X	X										
Boite - club nocturno	X						X					X			
Casa / salón de eventos	X	X	X		X							X			
Centro de exposiciones	X	X										X			
Cine - teatro -auditorio - anfiteatro	X	X	X				X								
Circo rodante					X							X			X
Club deportivo con instalaciones al aire libre				X			X					X			X

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

SAN CARLOS DE BOLÍVAR															
USOS	ÁREA URBANA							ÁREA COMPLEMENTARIA							
	Z.C.	Z.R.1	Z.R.2	Z.R.3	Z.R.M.	D.U.E.	Z.E.	Z.R.P.	Z.R.Ex.U.	D.I.	Z.I.E.	Eje Ruta	Z.R.E.U	Z.R.E.Ext.U.	Resto del Área
CULTURA/CULTO/ESPARCIMIENTO (CONTINUACIÓN)															
Club deportivo con instalaciones cubiertas	X	X	X	X	X							X			
Club social y cultural sin deportes	X	X	X	X	X										
Disco - confitería bailable	X								X			X			X
Gimnasio - sauna	X	X	X	X					X						
Museo	X	X					X								
Templo	X	X	X	X	X										
Vivero - jardín botánico					X		X					X			X
DEPÓSITOS															
CLASE I	X	X	X	X	X							X			
CLASE II			X	X	X						X				
CLASE III			X	X	X						X				
EDUCACIÓN															
Guardería	X	X	X	X	X										
Instituto de investigación		X	X	X											
Nivel inicial	X	X	X	X	X										
Nivel primario	X	X	X	X	X										
Nivel secundario	X	X	X	X	X										
Nivel terciario y universitario	X	X	X	X											
Otras modalidades	X	X	X	X											
INDUSTRIA															
Almacenamiento y fraccionamiento de gases												X			
Artículos de metal de uso doméstico, herramientas de mano, herramientas de fontanería, carpintería y otros oficios.	X	X	X	X	X							X			
Aserraderos, talleres, cepillado y preservación de madera					X						X	X			
Corte, tallado y acabado de piedra fuera de la cantera					X						X	X			
Elaboración de chocolates y dulces hasta 2.000 kg por mes.				X	X						X	X			
Elaboración de fiambres y chacinados más de 2.000 kg por mes											X	X			
Elaboración de productos alimenticios					X						X	X			
Envasado y conservación de frutas y legumbres hasta 2.000 kg por mes.				X	X						X				
Fabricación de accesorios de madera (no muebles)					X						X				
Fabricación de aceites y grasa de animales y vegetales											X				
Fabricación de artículos de hormigón, cemento, yeso y fibrocemento											X	X			
Fabricación de bombas, compresores de aire y gas, compresores de refrigeración y aire acondicionado											X	X			
Fabricación de calzado					X					X	X	X			

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

SAN CARLOS DE BOLÍVAR															
USOS	ÁREA URBANA							ÁREA COMPLEMENTARIA							
	Z.C.	Z.R.1	Z.R.2	Z.R.3	Z.R.M.	D.U.E.	Z.E.	Z.R.P.	Z.R.Ex.U.	D.I.	Z.I.E.	Eje Ruta	Z.R.E.U	Z.R.E.Ext.U.	Resto del Área
INDUSTRIA (CONTINUACIÓN)															
Fabricación de cojinetes, engranajes, trenes de engranaje, piezas de transmisión											X	X			
Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos de ferretería					X						X	X			
Fabricación de equipos eléctricos, de encendido y arranque					X						X	X			
Fabricación de espejos y vitraux					X						X	X			
Fabricación de jabones, cosméticos y elementos de tocador											X				
Fabricación de maquinaria agropecuaria y forestal											X	X			
Fabricación de mosaicos y ladrillos cerámicos											X	X			
Fabricación de muebles y accesorios				X	X						X				
Fabricación de papel y productos de papel											X				
Fabricación de piezas aislantes de vidrio											X				
Fabricación de piezas y accesorios de máquinas y herramientas					X						X	X			
Fabricación de pinturas, barnices y lacas											X				
Fabricación de prendas de vestir, excepto calzado					X						X				
Fabricación de productos de cerámica, no refractario-no estruct.											X	X			
Fabricación de productos de cuero, excepto calzado					X						X	X			
Fabricación de productos estructurales de metal					X						X	X			
Fabricación de productos lácteos y derivados											X	X			
Fabricación de productos primarios de hierro y acero excepto la forja y fundición					X						X	X			
Fabricación de recipientes de gas comprimido y gas licuado											X	X			
Fabricación de sujetadores de metales, recipientes y art.de alambre					X						X				
Fabricación de textiles					X						X				
Fabricación de velas artesanales					X										
Fabricación de velas y fósforos											X	X			
Fabricación de vidrios y productos de vidrio											X				
Fabricación y reparación de máquinas de oficina			X	X	X						X	X			
Fraccionamiento de sustancias químicas, abonos, plaguicidas, etc.											X				
Industria de bebidas			X	X	X						X				
Procesamiento y envasado de la miel y sus derivados					X						X	X			
Productos de molinería											X				

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

SAN CARLOS DE BOLÍVAR															
USOS	ÁREA URBANA							ÁREA COMPLEMENTARIA							
	Z.C.	Z.R.1	Z.R.2	Z.R.3	Z.R.M.	D.U.E.	Z.E.	Z.R.P.	Z.R.Ex.U.	D.I.	Z.I.E.	Eje Ruta	Z.R.E.U.	Z.R.E.Ext.U.	Resto del Área
INDUSTRIA (CONTINUACIÓN)															
Productos de panadería	X	X	X	X	X						X				
Rectificación de motores					X						X	X			
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS															
Centrales telefónicas	X	X	X	X	X										
Depósito de agua potable					X										X
Depósito de gas												X			X
Planta de tratamiento de efluentes cloacales e industriales											X	X			X
Planta transmisora y emisora de televisión y radio												X			X
Plantas transformadoras eléctricas												X			X
Hogar infantil	X	X	X	X	X										
Instituto geriátrico	X	X	X	X	X										
Vivienda multifamiliar	X	X	X	X	X										
Vivienda unifamiliar	X	X	X	X	X			X	X			X			
SANIDAD															
Dispensario-unidad sanitaria		X	X												
Hospital															
Primeros auxilios-enfermería			X	X	X						X				
Sanatorio o clínica con internación	X	X	X												
Sanatorio o clínica sin internación	X	X	X	X											
SERVICIOS															
Bar - café - salón de té - confitería	X	X	X	X	X		X								
Casa fúnebres con velatorios		X	X	X	X										
Cerrajería de automotores		X	X	X	X										
Copias - reproducción - fotografías (excepto imprenta)	X	X	X	X	X										
Estación de radio y televisión (estudios)					X							X			
Estación de servicio (automóviles y/o vehículos menores)					X							X			
Estudios y consultorios profesionales	X	X	X	X	X										
Hotel alojamiento												X			
Hoteles, hospedajes, etc. (excepto hotel alojamiento)	X	X	X	X	X							X			
Idem camiones, maquinarias agrícolas e industriales												X			
Laboratorio de análisis clínicos y otros	X	X	X	X	X										
Lavadero automático de autos			X	X	X							X			
Lavado y engrase de autos					X							X			
Lavandería con lugar de trabajo y lavadero automático	X	X	X	X	X										
Lavandería-tintorería, sin taller de trabajo	X	X	X	X	X										
Local de actividades políticas	X	X	X	X	X										

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

SAN CARLOS DE BOLÍVAR															
USOS	ÁREA URBANA							ÁREA COMPLEMENTARIA							
	Z.C.	Z.R.1	Z.R.2	Z.R.3	Z.R.M.	D.U.E.	Z.E.	Z.R.P.	Z.R.Ex.U.	D.I.	Z.I.E.	Eje Ruta	Z.R.E.U	Z.R.E.Ext.U.	Resto del Área
SERVICIOS (CONTINUACIÓN)															
Locutorio	X	X	X	X	X										
Obrador de obra pública o privada					X							X			X
Reparación de artículos electrodomésticos		X	X	X	X										
Restaurante - casas de comida	X	X	X	X	X	X	X					X			
Seguros con revisión de vehículos	X	X	X	X	X										
Servicios personales (reparación de calzado-relojes-etc)	X	X	X	X	X										
Tapicería de muebles		X	X	X	X										
Tintorería con lugar de trabajo	X	X	X	X	X										
Turismo - seguros - inmobiliaria - gestoría	X	X	X	X	X										
TALLERES															
CLASE I	X	X	X	X	X										
CLASE II	X	X	X	X	X										
CLASE III					X							X			
TRANSPORTE															
Estación terminal de ómnibus												X			
Estacionamiento cubierto para autos	X	X	X	X	X										
Estacionamiento descubierto para autos					X							X			
Estacionamiento descubierto para camiones y máquinas					X						X	X			X
Expreso de carga liviana y taxiflet sin depósito			X	X	X							X			
Garage para ómnibus y colectivos					X							X			X
Remises-coches de alquiler	X	X	X	X	X										
OTROS USOS															
Cementerio															X
Criadero de aves															X
Disposición de residuos - Planta de reciclado															X
Explotación apícola															X
Feria ganadera															X
Golf							X								X
Matadero											X				X
Stud y caballerizas							X								X

11. DELIMITACIÓN CATASTRAL AREA URBANA

ZONA CENTRAL

- **Circ. I - Secc. A:** Mzs. 41 ,57 ,73 y 89.

Franja de 30m. frentista a las Avenidas Almirante Brown y Manuel Belgrano que afecta a las manzanas 40, 42, 56, 58, 72, 74, 88 y 90.

- **Circ. I - Secc. B:** Mzs. 105, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 122, 123, 124, 125, 126,127, 153, 169.

Franja de 30m. frentista a las Avenidas Gral. San Martin, Alsina y Venezuela que afecta a las manzanas 99, 100, 101, 102, 103, 104, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 138, 139, 140, 141, 142 y 143.

Franja de 30m. frentista a las Avenida Almirante Brown, Manuel Belgrano, Lavalle y General Paz que afecta a las manzanas 104, 106, 136, 138, 152, 154, 168 y 170.

- **Circ. I - Secc. C:** Mzs. 185, 201, 217.

Franja de 30m. frentista a las Avenidas Lavalle y General Paz que afecta a las manzanas 184, 186, 200, 202, 216 y 218.

- **Circ. II - Secc. B:** Franja de 30m. de la Chacra 106 Fracc. I Parcela 1d y 4.

De la Chacra 104 Parcela 4g y 4n franja de 30 m a partir de la calle N° 13.

De la Chacra 105 Parcela 2a, 2b, 3a y 3b.

De la Chacra 132 Parcela 2bb, 2cc, 2dd, 2ee, 2ff, 2gg, 2hh, 2ii, 2jj, 2kk, 2mm, 2nn, 2pp, 2rr, 2ss, 2tt, 2uu, 2vv, 2ww, 2yy y 3.

Y de la Fracc. II una franja de 30m. contados a partir de la calle Saenz Peña.

De la Chacra 133 Parcela 3 una franja de 30 m contados a partir de la calle Saenz Peña.

De la Chacra 135 Fracc. I Parcelas 1c, 1d, 2d, 2f, 3a, 3b, 3c, 3f, 3g.

ZONA RESIDENCIAL 1.

- **Circ. I - Secc. A:** Mzs. 7, 10, 11, 23, 24,25, 26, 27, 39, 40, 42, 43, 55, 56, 58, 59, 69, 70, 71, 72, 74, 75, 84, 85, 86, 87, 88,90, 91, 92, 93, 94, 95 y 96.

La zona NO comprendida en la Zona Central.

- **Circ. I - Secc. B:** Mzs. 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 114, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 164, 165, 166, 167, 168, 170, 171 y 172.

La zona NO comprendida en la Zona Central.

- **Circ. I - Secc. C:** Mzs. 180, 181, 182, 183, 184, 186, 187, 188, 197, 198, 199, 200, 202, 203, 215, 216, 218, 219, 231, 232, 233, 234, 235, 247, 248, 250, 251.

La zona NO comprendida en la Zona Central.

- **Circ. II - Secc B:** De la Chacra 106 Fracc. I, Parcela 1d y Parcela 4. y Fracc. II Parcela 2b.

De la Chacra 104 Parcelas 4g, 4n la Zona NO comprendida en Zona Central y de la Parcela 4m 65m. de frente a la calle N° 13 contados a partir de lindero 4n. De la parcela 3a, 42.57m. al SO sobre calle Leyria contados a partir del lindero 4g.

De la Chacra 105 144, 80 m a partir de calle N°13 sobre las calles Adolfo Cancio y Leyria que afecta a parte de las parcelas 2a, 2b, 3a y 3b.

De la Chacra 109 100m sobre las calles Libertadores y Miguel Miguens que afecta a las Parcelas 1b, 2 y pte de la parcela 1 a.

De la Chacra 132 2d, 2e, 2f, 2g, 2h, 2i, 2j, 2k, 2m, 2n, 2p, 2r, 2s, 2t, 2u, 2v, 2w, 2x, 2y, 2z, 2aa. Y de la Fracc. II una franja de 100 m a partir de la Calle Saenz Peña.

La zona NO comprendida en la Zona central

De la Chacra 133 Parcela 3 una superficie franja de 30m. contados a partir de la Calle Saenz Peña.

De la Chacra 135 Fracc I Parcelas 1c, 1d, 2d, 2f, 3a, 3b, 3c, 3e, 3f, 3g.

De la Chacra 136 Parcelas 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30a, 31, 32, 1c, 1d, 1f, 1g, 1e, 1b. Mzn a, k.

ZONA RESIDENCIAL 2

Circ. I - Secc. A: Mzs. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83.

Circ. I - Secc. B: Mzs. 161, 162, 163, 173, 174, 175, 176.

Circ. I - Secc. C: Mzs. 177, 178, 179, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 252, 253, 254, 255, 256.

Circ. II - Secc. B: De la Chacra 164 Mzs. A, B, C Y D.

De la Chacra 165 A, B, C, D, I, J, T, AD, AE, AH, AI y Parcelas 18, 19 a, 15s y 15r.

De la Chacra 166, Mzs. b, c, d, x, t, y, ab, ac, af y ag.

De la Chacra 167 Frac. I Parcela 1c, Mzn ak y am.

De la Chacra 198a, Mzs. 1, 2, 3, 4.

De la Chacra 106 Mzs. bg, as, af, at Parc. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10, ag, bf, ar, y Parcela 2a.

ZONA RESIDENCIAL 3

Circ. II - Secc. A: Chacra 77, Fracc. I y Fracc. II Mzn. 77s.

Chacra 46 Mzs. A, b, c, f, g, m, n, s, t, r, v, w, x, z, aa, ab, af, am.

Chacra 76, Parc. 1 sentido calle Rodriguez Peña, 761,70m y una profundidad de 140m (sentido Av. Pueyrredon).

Chacra 77, 315m sentido calle Nicolas Rueda y 120m sentido Av. Mariano Unzué

Chacra 78, Fracc. I, Fracc. II, Fracc. III y Fracc. IV, Mzs. A, b, c, d, ae, e, f, g, k, j, i, r, p, n, wb, wc, ab, y, x, ag, ah, aa y wa.

Chacra 79, Mzs. Ab, ac, ad, am, ae, af, ag, w, y, bw, bx, bg, bf, f, g.

Parcelas 1c, 1e, 1f, 2c, 2b, 2d, 3a, 3b, 3c, 4, 5, 6, 15, 16^a, 16b, 16c, 16d, 16e, 16f, 16g, 16h, 17, 18^a y 18b, 24a, 24b, 24c, 24d, 24e, 24f, 28b, 28c, 28d, 29a, 3, 31, 32, 33, 34a, 34b.

De la Chacra 80 Fracc. III.

Circ. II - Secc. B: De la chacra 108, Frac.I. Parc. 1, 2, 15, 16. Frac.II. Parc. 1, 2, 15, 16, 17, 18, 19.

Chacra 108, Mzs. A, B, C, D, E, F, G, H, J, K, M, N, P, R, S y T.

De la Chacra 109 425m. a partir de la ZR1 contados sobre las calles Libertadores y Chatruc Miguens.

Chacra 135, Mzs. A, D, H, I, J, K, L, X, P, E y Parcelas 2, 18, 19, 20.

De la Chacra 136 Mzn b, c, d, e, m, n, r, s.

De la Chacra 137 a, b, c, i, k, m, j, u, aa, ab, ac, ad, y, z. y pte de parcelas 2c 130 m a partir de la Av Bellomo.

De la Chacra 197, Mzs. ab, ad, ae, ah, g, h, k, m, r, s, v, am, an, ap, z, aa. Parc. 2g, 2d.

De la chacra 198a, las Mzs. 198e 5 y 6.

De la chacra 198a, las Parcelas 7, 8, 5, 6.

De la chacra 198c, las Mzs. 1, 2.

De la chacra 198c, las Parcela 11.

ZONA RESIDENCIAL PARQUE

Circ. II - Secc. B:

Chacra 76: Parc. 1, sentido calle Rodriguez Peña 761,70m y una profundidad de 150m (sentido calle Pueyrredón)

De la chacra 166 las Manzanas 166z, 166w, 166as, 166an, 166aa, 166ad, 166ae, 166at, 166ar.

De la chacra 167 las Manzanas 167r, 167s, 167t, 167v, 167z, 167y, 167x, 167w, 167aa, 167ab, 167ac, 167ad, 167ah, 167ag, 167af, 167ae.

Circ. II - Secc. C: De la chacra 198 b las Manzanas 1, 2, 3 las Parcelas 3, 4, y 9.

De la chacra 199 a las Manzanas 1, 2, 3, 4, 5 y 6.

De la chacra 199 b Mzn. 6 y 7. Parcelas 1, 2 a, 2b, 3, 5, 9 y 10.

ZONA RESIDENCIAL MIXTA

Circ. II - Secc. A: De la chacra 14 las Manzanas 14c, 14d, 14r, 14s, 14v, 14w.

De la chacra 15 de la Parcela 3A 100 m contados a partir de la Calle Alfredo Busquet y 300 m a lo largo de la Avenida Mariano Unzue.

De la chacra 45 las Manzanas 45a, 45b, 45c, 45d, 45e, 45f, 45g, 45h, 45i, 45j, 45k, 45m, 45n, 45p, 45r, 45s, 45t, 45u, 45v, 45w.

De la chacra 46 las Manzanas 46ah, 46ae, 46ad, 46ak, 46k, 46e.

De la chacra 75 de las Parcelas 3b, 3c y 3d 200 m contados sobre la Av. Centenario a partir de la Avenida Cacique Coliqueo.

De la chacra 76 las Parcelas 2b, 2g, 2d, 2f, 2k, 2h.

Chacra 76, Parc. 1 Sentido calle Rodríguez Peña, 761,70m y una profundidad de 150m (sentido calle Pueyrredón).

Circ. II - Secc. B:

De la Chacra 137: ae, ag, ah.

De la chacra 139 las Manzanas aa, r y d.

De la Chacra 163 una franja de 100m. a partir de Calle Hilario Lagos sobre la Av. 3 de Febrero y por otro lado sobre la Av. Juan Manuel de Rosas 100m. a partir de la Av. 3 de Febrero, que abarca a las Parcelas 1, 2 a, y pte de la 3.

De la chacra 168 las Manzanas 168b, 168g, 168e (Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 18 y 19), 168f (Parcelas 1, 2, 3a, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 18) y las Parcelas 1a, 1b, 2c, 2d, 2b, 6a, 7, 8e, 8b, 9a, 9c, 10f, 21a, 21b, 22, 23, 24, 25, 26a, 26b, 27, 28, 29a, 30c, 30d, 31a, 36a, 37, 38 .

De la chacra 198 b las Parcelas pte 4, 5, 6, 7 y 8, 9.

De la chacra 199 a, las Manzanas 5 y 6 las Parcelas 2 y 3.

De la chacra 199 b, las Manzanas 7 (Parcelas 3, 4, 5 y 6) 9 y 10. Y las Parcelas 5.

De la chacra 167 la Fracción III en una profundidad de 100m. contados desde la Ruta Nº 226 hacia su interior corresponde a la zona Eje de Ruta Nº 226.

La Fracción II discriminando lo comprendido por la Zona de Distrito Industrial y también discriminando en una profundidad de 100m. contados desde la Ruta Nº 226 hacia su interior lo que corresponde a la zona Eje de Ruta Nº 226.

De la chacra 164 las Manzanas 164e, 164f, 164g, 164j, 164k, 164m, 164 n, 164p, 164r, 164s.

De la Chacra 165 Las Manzanas 165e, 165f, 165g, 165k, 165m, 165r, 165s y las Parcelas 17c, 17g, 17f, 17e, 17d, 15r.

De la Chacra 166 Las Manzanas 166i ,166ah ,166ak ,166k ,166am ,166h y las Parcelas 14w ,14m ,14k ,14h.

DISTRITO DE URBANIZACIÓN ESPECIAL (D.U.E)

D.U.E.1: De la chacra 164 las Mzs. w, x, y, ab, ac, ad, ae, af.

D.U.E.2: De la chacra 164 las Mzs. t, z, aa, ag, ah.

D.U.E.3: De la chacra 135 las Mzs. m, n, y, z, aa, ab.

D.U.E.4: De la chacra 135 las Mzs. b, r, c, s, f, g, t, w.

D.U.E.5: De la chacra 106 las Mzs. a, b, c, d, e, f - (Barrio Cooperativa) n r y pte. De la Fracc. I Parcela 1d (Barrio Liga Amas de Casa).

De la chacra 106 las Parcelas 1d, 4. (Barrio liga amas de casa)

D.U.E.6: De la chacra 106 las Mz. at, av, aw, bh, bk.- (Procasa III)

De la chacra 107 las Mz. aa, f, g, h, m, z, y, x.- (Anteo Gasparri)

D.U.E.7: De la chacra 77 las Fracciones III y IV

D.U.E.8: De la chacra 77 las Mzs. 77c, 77d, 77g, 77h, 77m, 77n, 77r.

D.U.E.9: De la chacra 79. Las Mzs r, n y de la mz 79 m las Parcelas 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13 a.

D.U.E.10: De la Chacra 79 Las Mzs 79 ba, 79 bb, 79bd, 79be, 79 bm, 79 bn, 79br, 79bs, 79bt.

D.U.E. 11: De la Chacra 198c Las Parcelas 4, 5, 6, 7, 8 y 10. (181 Viviendas - Procrear)

ZONA DE ESPARCIMIENTO

Circ. I - Secc. A: Las Manzanas 8, 9, 68, 76.

Circ. I - Secc. B: Las Manzanas 121, 128, 144, 137.

Circ. I - Secc. C: Las Manzanas 196, 204, 249.

Circ. II - Secc. A: Chacra 77, 120m sentido Av. Mariano Unzue y 120m Sentido calle Nicolás Rueda

Circ. II - Secc. B: De la Chacra 79 La Mz 79bc

De la chacra 164 Fracc. 1 Parcela 1H, 1G

De la chacra 134 las Parcelas 1 a, 1 b y 2.

De la chacra 107 las Parcelas 1, 2 y 3.

De la chacra 108 La Manzana 108i.

AREA COMPLEMENTARIA**ZONA RESIDENCIAL EXTRA-URBANO**

Circ II - Secc. B: De la chacra 80 La Fracc. II.

De la chacra 108, Fracc. I las Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 12, 13, 14, 15, 16.

De la chacra 108, Fracc. II las Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19.

De la chacra 109, De la Parcela 1 a 240m. a partir de la ZR3 contados sobre las calles Libertadores y Chatruc Miguens.

De la chacra 132 Fracc. II la zona NO comprendida en la zona Residencial 1 y Central y la Parcela 2bv.

De la chacra 133 Pte de la Parcela 3 NO comprendida en la zona Residencial 1 y Central la cual posee 243m. sobre la calle Nº 13 a partir de la intersección con calle Saenz Peña y 229m. sobre la Calle Saenz Peña a partir de la misma intersección.

De la chacra 136 la Fracc. I, II, III y IV.

De la chacra 136, las Mzn 136 ab, ad y af.

De la chacra 136, las Parcelas 6c, 5g, 5m, 5n, 5r, 5s, 5c, 5f, 5e.

De la chacra 137. las Mzn v, w.

De la chacra 137 las Parcelas 1s y pte. de la 2c 145m. contados a partir de la Av Bellomo.

De la chacra 139, las Mzs. 139 y 139af.

De la chacra 139, las Parcelas 8 a, 11d, 11g, 11b.

De la chacra 141, las Mzs. a, b, k, m, aa, ab, n, r, c, d, ar, ac, as, ad, s, e, t, f.

De la chacra 141, las Parcelas 3a, 3b, 3c, 3d, 3e, 4.

De la Chacra 168 Manzanas 168x, 168y, 168r. De las Manzanas 168e las Parcelas 9, 10 y 11 y de la manzana 168f las Parcelas 12, 13 y 14.

De la chacra 170 Pte. de las Parcelas 1d y 1r no comprendida en la zona eje de ruta.

De la chacra 170 La Fracc 1 y Parcela 4 a.

De la chacra 172, las Mzs. b, c, m, k, v, w, x, ad, ae, af

De la chacra 172, las Parcelas 1b, 1f.

De la chacra 172, Las Fracciones I y II.

De la chacra 197, las Parcelas 1, 5b, 5c, 5d, 5e, 5h, 5k, 5m, 5n.

De la chacra 198d. 1 a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 2 a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 2h, 3e, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10a, 10b, 10c, 10d, 11, 12, 13.

De la chacra 200 Parcela 3.

De la chacra 104, Pte. de la Parcela 3 a la Zona NO comprendida en la Zona Residencial 1 y Zona Reserva Extraurbano.

De la chacra 105, Pte. de las Parcelas 2a, 2b, 3a, 3b 229m. contados a partir de la Calle Nº 13 la zona NO comprendida en Zona Residencial 1, Zona Central y Zona Reserva Extraurbano.

DISTRITO INDUSTRIAL

- DI 1: CIRC. II – SECC. B – CHAC. 136 – PARC. 9B.
 DI 2: CIRC. II – SECC. B – CHAC. 104 – PARC. 4C Y 4K.
 DI 3: CIRC. II – SECC. B – CHAC. 167 - FRACC. II - PARCELAS 1 y 7.
 DI 4: CIRC. II – SECC. B – CHAC 167 - FRACC. I – PARC. 1S.
 DI 5: CIRC. II – SECC. B – CHAC. 139 – PARCELAS 2a y 3a.
 DI 6: CIRC. II – SECC. C – CHAC. 199C – MANZ. 4 - PARCELAS 4, 5, 6 y 7.
 DI 7: CIRC. II – SECC. B – CHAC. 166 - MANZ 166H - PARCELAS 14t, 14s, 14 r, 14p, 14n, 14m, 14w.
 DI 8: CIRC. II – SECC. B – CHAC. 196 - PARCELAS 1a, 1b, 1c, 1d, 2, 7a.
 DI 9: CIRC. II – SECC. C – CHAC. 195 – PARC. 1B - FRACC. III - PARCELAS 1 y 2.
 DI 10: CIRC. II – SECC. C – CHAC. 195 – FRACC. II - PARCELAS 1 Y 2.
 DI 11: CIRC. II – SECC. C – CHAC. 195 – FRACC. I - PARCELA 3, 4, 5.
 DI 12: CIRC. II – SECC. C – CHAC. 194 - PARCELA 1C.
 DI 13: CIRC. II – SECC. C – CHAC. 193 - PARCELA 1.
 DI 14: CIRC. II – SECC. B – CHAC. 130 - PARCELA 2ª.
 DI 15: CIRC. II – SECC. A – CHAC. 8 - PARCELA 1.
 DI 16: CIRC. II – SECC. C – CHAC. 198B – MANZ. 1 – PARCELAS 11, 12, 13 y 14.
 DI 17: CIRC. II – SECC. B – CHAC. 170 – PARCELA 3D.
 DI 18: CIRC. II – SECC. B – CHAC. 168 – MANZANA 168e – PARCELAS 6 Y 7.
 DI 19: CIRC. II – SECC. A – CHAC. 45 – MANZANA 45e – PARCELAS 7 Y 8.

ZONA INDUSTRIAL EXCLUSIVA

Circ. II - Secc. B: De la chacra 102. Las Fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII.

ZONA EJE RUTA 226

Delimitase como EJE RUTA para el núcleo de San Carlos de Bolívar a los sectores de manzanas y chacras en general, con una profundidad de cien metros (100m) como máximo, y cuya nomenclatura catastral es la siguiente:

Chacras y fracciones de chacras con frente a la Ruta Nacional 226, profundidad máxima cien metros (100m). Frente Suroeste.

De la chacra 139. Las parcelas 14, 17c, 18b, 11d, 12c.

Chacras y fracciones de chacras con frente a la Ruta Nacional 226, profundidad máxima cien metros (100m). Frente Noreste.

De la chacra 169. Las Manzanas. 169a, 169b.

De la chacra 170. Las Parcelas 1a, 2b, 2d, 2f, 3c, 3d, 1n, 1d, 1m, 1r.

Chacra 190.

Chacra 192.

Chacra 193.

Chacra 194.

Chacra 195.

Chacra 196.

ZONA EJE RUTA 65

Delimitase como EJE RUTA para el núcleo de San Carlos de Bolívar a los sectores de manzanas y chacras en general, con una profundidad de cien metros (100 m) como máximo, y cuya nomenclatura catastral es la siguiente:

Chacras y fracciones de chacras con frente a la Ruta Provincial Nº 65, profundidad máxima cien metros (100m). Frente Noroeste.

Chacra 103

Chacra 130

Chacra 131

Chacra 158

Chacra 159

Chacra 190

Chacras y fracciones de chacras con frente a la Ruta Provincial N° 65, profundidad máxima cien metros (100m). Frente Sureste.

Chacra 101

Chacra 129.

ZONA DE USOS ESPECIFICOS

U.E. 1: Parte de chacras 108, 109, 136, 137 (Predios pertenecientes al Ferrocarril).

U.E. 2: De la Chacra 77 Parcela 2 340m sobre Av. Mariano Unzue, en intersección con Av. 9 de Julio

U.E. 3: De la Chacra 106 Fracc. II La Parcela 2c.

U.E. 4: De la Chacra 166. La parcela 1a.

U.E. 5: Circ II Secc C. De la Chacra 230 Fracc. II Parcela 1 y 2.

U.E. 6: De la Chacra 111. El sector noreste comprendido por un predio rectangular de 45.000 m². Cuyo lado mayor es de 300 metros lineales que corren paralelos a la calle Chatruc Miguens y su lado menor de 150 metros lineales que corren perpendiculares sobre calle Cesar Pascuali.

U.E. 7: Circ II Secc. C. De la Chacra 111. El sector sureste comprendido por un predio rectangular de 237.150 m². Cuyo lado mayor es de 524 metros lineales que corren paralelos a la calle Chatruc Miguens y su lado menor de 450 metros lineales que corren perpendiculares a dicha calle

U.E. 8: De la Chacra 166. La parcela 1b, 1c, 1d.

U.E. 9: De la Chacra 138 El Sector noroeste comprendido por un predio rectangular de 162.750 m² El lado mayor de 930m. sobre Calle Ignacio de Lucia y el lado menos de 175 m sobre calle Cesar Pasquali.

U.E. 10: De la Chacra 138. El sector noreste comprendido por un predio rectangular de.....

U.E. 11: De la Chacra 106 La Manzana 106ab

U.E. 12: De la Chacra 106 La Manzana 106aa

U.E. 13: De la Chacra 106 La Manzana 106z

U.E. 14: De la Chacra 106 La Parcela 2a y La Manzana 106y

U.E. 15: De la Chacra 106 Parcelas 1b.

De la Chacra 21 Y 22. (Destinado a deposición final de residuos)

RESTO DE AREA COMPLEMENTARIA

Circ. II - Secc. A: Chacra 71.

Chacra 73.

Chacra 74 Parc 1, Parc 2.

Chacra 75 Parc 1.

Chacra 14 921,50 m que da a la calle Rodriguez Peña por 250 m 514 m 25,5 m 224,5 m

Chacra 15 Parcela 1, 2, 3 a,3b.

Chacra 48 Parcela 1 y 2.

Circ. II - Secc. B:

Chacra 108 Fracc. I: 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12.

Fracc. II 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12.

De la Chacra 109 464,8m. sobre la calle Matadero y 240m. sobre las calles perpendiculares Chatruc Miguens y Libertadores.

De la Chacra 139 Parcela 1 a, 1c, 1d, 1e, 3e, 3d, 16c, 5, 6b, las Parcelas 2a, 3 excepto la zona comprendida a D.I 5 y las Parcelas 17c 12c, 14 y 18b excepto la zona comprendida a eje de Ruta Nacional 226.

De la Chacra 140 Parcela 1, 2a, 3.

De la Chacra 141 Parcela 3e.

De la Chacra 172 Parcela 2b.

De la Chacra 171 Parcela 1, 2.

De la Chacra 170 Parcela 1h, 1g, 1f, 1e, 5a, 5b, 2g, 2h y las Parcelas 1a, 2d, 3c, 3d excepto la zona comprendida a eje Ruta Nacional 226.

De la Chacra 169 Manzanas 169 a y 169b. Y las Parcelas 1 a y 2.

Circ. II - Secc. C: De la Chacra 199c Parcelas 1a, 1b, 1c, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 11 y Manzana 3

De la Chacra 199d Parcelas 1, 2b, 2c, 2d, 3a, 4, 6, 7 y 8.

De la Chacra 229 Fracc II Parcela 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7b, 7c, 8b, 8c, 9a, 9b, 9d, 9c, 13a, 14a.

De la Chacra 165 Parcela 16 y 17 B.

De la Chacra 164 Parcela 1F, 2, 3 y 4.

De la Chacra 196 Parcela 1 A, 1B, 1C, 1D, 2, 4F y de la Parcela 3B una franja de 251 m sobre la calle La Rioja por 920 m excepto la Superficie de la Parcela 4F

De la Chacra 195 Fracción I Parcelas 1, 2, 3, 4, 5 y 6.

Fracción II Parcelas 1, 2, 3, 4, 5 y 6.

Fracción III Parcelas 1,2 y de la Parcela 1b 97,47m. sobre la Av. Juan Manuel de Rosas y 50,00m. sobre la calle La Rioja.

De la Chacra 163 Parcela 4 y 5 y de la Parcela 3 80m. sobre la Av. Juan Manuel de Rosas y 776,08m. perpendiculares linderos a la Parcela 4.

Chacra 162

De la Chacra 161 Parcelas 1 y 2.

De la Chacra 160 Parcelas 1 y 2.

De la Chacra 194 Parcela 1c

RESERVA ENSANCHE URBANO

Circ. II - Secc. A: Chacra 14 Pte. de la Parcela 1a (Una superficie de 514m. de largo sobre la Av Mariano Unzué por 225m. de ancho sobre las calles)

De la Chacra 74. Las parcelas 3c, 3d.

De la Chacra 76 La parcela 1

Chacra 44.

De la Chacra 46 Fracc. I Parcela 1 y 2 y la Manzana 46d

Toda la Chacra 47 y las Manzanas 47c, 47d, 47g, 47h, 47k, 47m.

Chacra 80 Fracc. I 1, 2 a, 2e, 2f, 3, 4.

Circ.II - Secc. B:

De la Chacra 133 Pte. de la Parcela 3 207m. de la calle N°13 y 460m. sobre la Av. 3 de Febrero.

De la Chacra 135. Fracción II. Las parcelas 4a, 4b, 1, 2, 3.

De la Chacra 163. Parcelas 1, 2a, pte de la Parcela 3 y pte. de la Parcela 6.El resto NO comprendido en Zona Residencial Mixta.

RESERVA EXTRA URBANO

Circ.II - Secc. A: De la Chacra 75 Parcela 2

Circ. II - Secc. B: De la Chacra 140 Parcela 2b, 4 y 5.

De la Chacra 104 La Parcela 4k y pte de la 3 a.

De la Chacra 105 La Parcela 1d, 5 y pte 3 a, 2b ,2 a, la zona NO comprendida dentro de la Zona Residencial 1 y Zona Residencial Extra Urbano.

De la Chacra 132 La Fracc. I y la Parcela 2bu.

De la Chacra 133 La Parcela 3 excepto la zona comprendida Zona Central, Residencial 1, Residencial Extra Urbano y Reserva de Residencial Extra-urbano.

De la Chacra 168 La Parcela 20

De la Chacra 200 Las Parcelas 1a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f.

De la Chacra 133 Pte. de la parcela 3 El resto NO comprendido en Zona Residencial Extra Urbano y Reserva Extraurbano.

CLUBES

Circ. II - Secc. A: De la Chacra 75 La Parcela 3d: Club Ciudad de Bolívar.

De la Chacra 78 La Parcela 1b: Club Independiente.

Circ. II - Secc. B: De la Chacra 141 La Parcela 5a: Club Alem.

De la Chacra 172 La Parcela 1d: Club Buenos Aires.

De la Chacra 167 la Parcela 4c: Club Empleados de Comercio.

De la Chacra 167 la Parcela 1g: Club Talleres.

De la Chacra 165 la Manzana 165h: Club Estudiantes.

RESERVA DE ZONA INDUSTRIAL**Circ II - Secc. B**

La Zona NO comprendida dentro de Eje Ruta N° 65

Chacra 103

Chacra 130

PRESENTACIÓN · 3

1.1 Origen · 3

1.2 Objetivos · 4

1.3 Síntesis metodológica · 5

CONTEXTO TERRITORIAL · 5

2.1 Caracterización ambiental · 5

2.2 Inserción territorial del partido y la ciudad · 7

2.3 Dinámica poblacional de la región y las localidades del partido · 8

ANÁLISIS URBANO · 8

3.1 Medio Natural · 8

3.2 Forma y ocupación urbana · 9

3.2.1 Trazado y subdivisión · 9

3.2.2 Vivienda · 10

3.2.3 Ocupación del suelo · 10

3.2.3.1 Parcelas ocupadas · 10

3.2.3.2 Porcentaje de parcelas ocupadas por manzana · 11

3.2.4 Usos del suelo · 11

3.2.5 Tejido urbano · 11

3.2.6 Políticas de gestión y movilidad urbana · 11

3.3 Infraestructura y equipamiento · 12

3.3.1 Infraestructura circulatoria · 12

3.3.2 Infraestructura de Servicios · 12

3.3.3 Espacios verdes y libres públicos · 12

3.3.4 Equipamientos · 12

3.3.5 Tratamiento de residuos · 14

3.3.6 Iniciativas de intervención en la infraestructura y el equipamiento · 15

3.4 Regulación del uso y ocupación del suelo · 15

3.4.1 Normativa vigente con convalidación provincial · 15

3.4.2 Evaluación de la normativa vigente · 16

3.5 Medio natural (plano) · 17

3.6 Servicios (plano) · 18

3.7 Ocupación y densidad (plano) · 19

3.8 Red vial (plano) · 20

3.9 Usos del suelo (plano) · 21

SÍNTESIS DIAGNÓSTICA · 22

4.1 Estructura urbana · 22

4.2 Problemas, potencialidades y tendencias · 22

4.2.1 Problemas · 22

4.2.2 Potencialidades · 22

4.2.3 Tendencias · 23

4.3 Diagnóstico (plano) · 24

4.4 Estructura urbana (plano) · 25

4.5 Zonificación vigente (plano) · 26

ANEXOS · 27

5.1 Dirección de producción · 27

5.2 Dirección de Vivienda e Infraestructura Social · 32

5.3 Dirección de Educación · 32

5.4 Dirección de ambiente y desarrollo sustentable · 33

NUEVA ZONIFICACIÓN · 41

6.1 Lineamientos de ordenamiento urbano · 41

6.1.1 Lineamiento 1 · 41

6.1.2 Lineamiento 2 · 42

6.1.3 Lineamiento 3 · 42

6.1.4 Lineamiento 4 · 43

6.2 Crecimiento (plano) · 44

6.3 Zonificación propuesta (plano) · 45

CÓDIGO · 46

Capítulo I - Objetivos · 46

Capítulo II - Tramitaciones · 49

Capítulo III – Normas generales · 51

Capítulo IV - Usos del suelo: definición y características · 60

Capítulo V – Movilización del suelo urbano · 65

Capítulo VI - Condiciones ambientales · 67

Capítulo VII – Forestación · 68

PLANILLA RESÚMEN · 71

FICHAS DE ZONAS · 72

Zona Central · 72

Zona Residencial 1 · 73

Zona Residencial 2 · 74

Zona Residencial 3 · 75

Zona Residencial Parque · 76

Zona Residencial Mixta · 77

Zona Residencial Extraurbana · 78

Distrito de Urbanización Especial · 79

Zona de Esparcimiento · 80

Ensanche Urbano · 80

Ensanche Extraurbano · 80

Zona Industrial Exclusiva · 81

Eje Ruta · 82

Distrito Industrial · 83

Zona de Usos Específicos · 100

PLANILLA DE USOS · 103

DELIMITACIÓN CATASTRAL · 109

CÓDIGO DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE BOLÍVAR

