



2572

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

"2015 - AÑO DE LA PAZ"

LA PLATA, - 9 DIC. 2015

VISTO el expediente N° 4007-734/11 y agregado N° 4007-5812/14, por el que la Municipalidad de Bahía Blanca modifica la normativa vigente en el partido, y

CONSIDERANDO:

Que por la propuesta elevada se gestiona la convalidación provincial de la Ordenanza N° 15637/10, Decreto de Promulgación N° 612/10, su complementaria Ordenanza N° 16249/11, Decreto de Promulgación N° 1220/11 y su modificatoria Ordenanza N° 18021/14, Decreto de Promulgación N° 8-3723/14 y su Anexo Gráfico;

Que por la misma se gestiona el "Plan Director del Periurbano Bahiense y Centros de Interés Turístico Ambiental del partido de Bahía Blanca";

Que el objetivo central de la propuesta es redefinir los límites del Área Urbana y regular algunos sectores del actual desborde urbano, mediante la creación del Área Complementaria, estableciendo en la misma cuatro zonas: Frente Servicio a Vialidad (FSV), Centro de Servicios Suburbano (CSur) y la creación de Centros de Interés Turístico Ambiental (CITA) en el Área Rural;

Que luego de un exhaustivo análisis del área periurbana, se reduce área urbana, definiéndose líneas directrices de actuación, cupos de urbanización dados en función de las necesidades reales y concursos para el diseño de propuestas de ocupación, de modo tal, de generar un marco territorial que promueva el desarrollo de sectores de interés próximos al centro urbano, de alto valor paisajístico y ambiental, tendiente a evitar la especulación inmobiliaria;

Que tal lo expresado por los organismos provinciales intervinientes en distintas oportunidades, la propuesta municipal presenta aspectos de ordenamiento territorial y dinámica de ocupación innovadores, para la





2572

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

"2015 - AÑO DE LA PAZ"

consolidación ordenada de la denominada "área periurbana", situada en el Área Complementaria;

Que a fojas 451, interviene la Subsecretaria Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda;

Que a fojas 461, la Dirección de Ordenamiento Local considera cumplimentados en su totalidad los requerimientos técnicos que establece el Decreto-Ley N° 8912/77 dando continuidad al trámite, criterio compartido por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial a fojas 464;

Que a fojas 465, la Subsecretaria de Gobierno toma conocimiento e impulsa el trámite convalidatorio provincial de las mencionadas Ordenanzas;

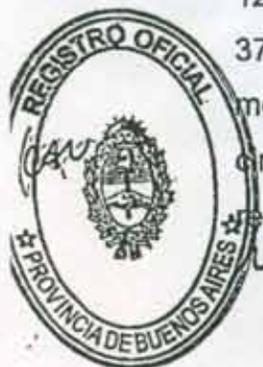
Que a fojas 459/459 vuelta, interviene Asesoría General de Gobierno;

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

Por ello,

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

ARTÍCULO 1°: Convalidar la Ordenanza N° 15637/10, Decreto de Promulgación N° 612/10, su complementaria Ordenanza N° 16249/11, Decreto de Promulgación N° 1220/11 y su modificatoria Ordenanza N° 18021/14, Decreto de Promulgación N° 8-3723/14 y su Anexo Gráfico, mediante las cuales la Municipalidad Bahía Blanca modifica la normativa vigente en el partido, que como Anexo Único compuesto de cincuenta y ocho (58) fojas útiles forman parte del presente; bajo la exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos intervinientes.





Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

"2015 - AÑO DE LA PAZ"

ARTÍCULO 2°. Establecer que en materia de infraestructura, servicios y equipamiento comunitario deberá darse cumplimiento a lo regulado por los artículos 56, 62 y 63 del Decreto Ley N° 8912/77 (T.O por Decreto N° 3389/87 y modificatorios) en el momento de aprobarse el plano de subdivisión y/o materialización del uso.

ARTÍCULO 3°: El presente Decreto será refrendado por la Señora Ministra Secretaria en el Departamento de Gobierno.

ARTÍCULO 4°: Registrar, comunicar, publicar, dar al Boletín Oficial y al SINBA pasar al Ministerio de Gobierno. Cumplido, archivar.

DECRETO N°

2572

Arq. Cristina Alvarez Rodriguez
Ministra de Gobierno
Provincia de Buenos Aires

DANIEL OSVALDO SCIOLI
Gobernador de la
Provincia de Buenos Aires





2572



Honorable Concejo Deliberante
Bahía Blanca

Expte. 1575-HCD-2009 (418-11418-2009)



El Honorable Concejo Deliberante, en uso de sus facultades, sanciona con fuerza de

ORDENANZA

PLAN DIRECTOR DEL PERIURBANO BAHIENSE
Y CENTROS DE INTERES TURISTICO AMBIENTAL
DEL PARTIDO DE BAHIA BLANCA

Artículo 1°: OBJETIVO

Apruébase mediante la presente Ordenanza el Plan Director del Periurbano Bahiense y Desarrollo de Centros de Interés Turístico y Ambiental del Partido de Bahía Blanca.

Son objetivos del presente Plan de Director:

- Redefinir la calificación general del suelo urbano, complementario y rural.
- Orientar la capacidad de desarrollo local hacia el aumento de la calidad de desarrollos suburbanos para la ciudad, y la promoción de centros de interés turístico y reserva de recursos naturales abiertos al uso público.
- Instrumentar un mecanismo de habilitación de desarrollos suburbanos en concurso de propuestas, destinados a receptor el aumento poblacional y a ampliar la oferta de suelo, con calidad en materia de espacios públicos y áreas de servicio a la ciudad.
- Establecer políticas y estrategias adecuadas de gestión racional del ambiente, que minimicen los impactos negativos y la necesidad de resoluciones futuras de alto costo.

Artículo 2°: ALCANCES

Las disposiciones contenidas en el presente Plan de Desarrollo se refieren a:



Handwritten signature

- Los límites del Área Urbana y Área Complementaria para la ciudad de Bahía Blanca y sus localidades,
- Las condiciones para el desarrollo de residencia suburbana calificada y usos complementarios en el periurbano, (PUC)
- Las condiciones para la creación de centros de interés turístico - ambiental en el Área Rural del partido de Bahía Blanca, (CITA)
- La definición del uso del suelo y localización de equipamientos de carácter suburbano, calificando los accesos a la ciudad.
- Los criterios generales para la definición de áreas de restricción y de resguardo de la infraestructura metropolitana.
- Los parámetros de intensidad de ocupación y subdivisión del suelo, y demás exigencias para la urbanización y edificación.

Artículo 3°: MODIFICACION DE LÍMITES DEL AREA URBANA

Determinanse los nuevos límites del Área Urbana de la Ciudad de Bahía Blanca, que pasarán a estar constituidos por: eje de la Avenida Sesquicentenario hacia el oeste; eje de la Avenida Presidente Raúl Alfonsín, hacia el noreste; (área B° Patagonia norte), prolongación calle Cabrera, Salliqueló, Belgrano, Juan Cortalezzi, calle S/N, calle S/N, Calle Bermudez, eje de la Avenida Presidente Raúl Alfonsín hacia el noreste y calle Monseñor De Andrea hacia el Sureste, (área Grünbein) calle Los Naranjos, Ángel Della Valle, Martín Coronado, Ruta 252, Ruta 3 norte, deslinde con área industrial, calle Rafael Obligado, vías del ferrocarril hasta Av. Juan B Justo (área I White) calle Guayaquil, Figueroa Alcorta, J. M. Cárrega, G. Torres, Rubado, Tarija, San Martín y Libertad hasta Avenida Sesquicentenario (Camino de Acceso a Puertos).

Artículo 4°: MODIFICACION DE LIMITES DEL AREA COMPLEMENTARIA Y
 ----- **DISTRITOS QUE LA COMPONEN**



Honorable Concejo Deliberante
Bahía Blanca

Expte.1575-HCD-2009 (418-11418-2009)



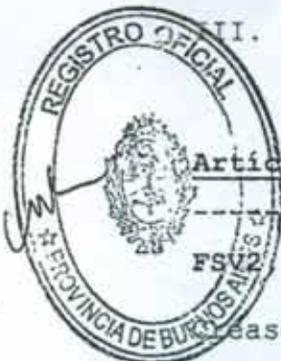
Determinanse las nuevas definiciones del Área Complementaria de la Ciudad de Bahía Blanca, según se indican en Plano de Zonificación y delimitación que figuran como Anexo I de la presente Ordenanza.

Estará compuesta por los siguientes distritos:

- a- Distrito Periurbano Calificado, (PUC) con las definiciones del Art. 5°.
- b- Distrito Frente de servicios a vialidad, (FSV) con las definiciones del Art. 6°.
- c- Distrito Centro de Servicios suburbanos, (CSUR) con las definiciones del Art. 7°.
- d- Distrito Periurbano a Reestructurar, (PUR) con las definiciones del Art. 8°.

Artículo 5°: CREACION DEL DISTRITO PERIURBANO CALIFICADO EN
----- AREA COMPLEMENTARIA, (PUC)

Créase el Distrito Periurbano Calificado, según límites del Anexo I. Está destinado a contener desarrollos de uso residencial predominante de baja intensidad de ocupación dentro de una franja lindante con el borde del Área Urbana, y áreas verdes públicas de escala regional, sujetos a las especificaciones de la presente Ordenanza, y en base a un criterio de habilitación progresiva mediante concurso de propuestas. Los indicadores urbanísticos y demás exigencias y condiciones especiales para los distritos constan en el Anexo II.



Artículo 6°: CREACION DE LOS DISTRITOS FRENTE DE SERVICIOS A
----- VIALIDAD 1, 2 Y 3 EN AREA COMPLEMENTARIA, (FSV1,
FSV2, FSV3)

Créase el distrito Frente de Servicios a Vialidad (FSV) según límites del Anexo I. Corresponde a las parcelas frentistas a

Camino Sesquicentenario lado nor-oeste, Avenida Presidente Raúl Alfonsín lado nor-este, y Camino acceso a puertos lado sur-oeste, con alcance en profundidad de cien (100) metros. Con excepción de las parcelas y/o macizos involucrados en las Distritos de Centros de Servicios Suburbanos. (Art. 7°). Con la siguiente discriminación:

FSV1- Destinado a receptor servicios y equipamientos culturales, educativos, deportivos, y comerciales

FSV2 - Destinado a receptor servicios y equipamientos comerciales

FSV3- Destinado a receptor servicios y equipamientos logísticos, de transporte, depósitos y apoyo a industria en general.

Los indicadores urbanísticos y demás exigencias y condiciones especiales para los distritos constan en el Anexo III.

**Artículo 7°: CREACION DEL DISTRITO CENTRO DE SERVICIOS
----- SUBURBANOS EN AREA COMPLEMENTARIA, (CSUR)**

Créase el distrito Centro de Servicios Suburbanos, (CSUR), según límites del Anexo I, destinado a contener servicios y equipamientos, en proximidad de las intersecciones entre vialidades estructurantes. Los indicadores urbanísticos y demás exigencias y condiciones especiales para el distrito constan en el Anexo III.

**Artículo 8°: CREACION DE LOS DISTRITOS PERIURBANOS A
----- REESTRUCTURAR EN EL AREA COMPLEMENTARIA. (PUR)**

Créase el Distrito Periurbano a Reestructurar (PUR), según límites del Anexo I. Los distritos que se crean contienen parcelamientos aprobados que a la fecha de sanción de la presente mantienen escasa o nula edificación de parcelas o no han materializado calles y otras redes públicas, y cuyo desarrollo debe ser reorientado conforme las pautas que establece la presente Ordenanza. Los parcelamientos que se zonifican como PUR están destinados a recalificarse conforme condiciones equivalentes a las de los desarrollos que se

Expte.1575-HCD-2009 (418-11418-2009)



impulsen en el distrito periurbano Calificada. Los indicadores urbanísticos y demás exigencias y condiciones especiales para el distrito PUC constan en el Anexo III.

Artículo 9°: AREA RURAL. CREACION DE DISTRITO CENTROS DE INTERES TURISTICO-AMBIENTAL (CITA)

Créase como perteneciente al Área Rural del partido de Bahía Blanca, el Distrito Centro de Interés Turístico-Ambiental (CITA) enmarcado en el artículo 34 del DL 8912/77, destinado a la conservación, puesta en valor y acceso público a sitios de relevantes calidades paisajísticas o patrimoniales naturales o culturales. Podrá contener usos residenciales de muy baja intensidad de ocupación, incluso bajo el régimen de club de campo, y un centro de servicio. La delimitación de estos distritos surgirá del proceso de concurso para la asignación del Cupo Urbanizador. Los indicadores urbanísticos y demás exigencias y condiciones especiales para el distrito constan en el Anexo III.

Artículo 10°: HABILITACION DE DESARROLLOS RESIDENCIALES EN SUBAREA PERIURBANA CALIFICADA Y AREA RURAL

La habilitación de desarrollos residenciales dentro de un Distrito Periurbano Calificado (PUC) o Centro de Interés turístico - Ambiental (CITA), estará sujeta a:

- a) que las parcelas o unidades de suelo para uso residencial a crear no excedan un cupo urbanizador que se habilitará quinquenalmente, y que guardará relación con las tendencias generales de la demanda residencial.

que en Distrito Periurbano Calificado, las propuestas de desarrollo que se formulen, originen a la vez dentro de un mismo plan director y bajo responsabilidad del mismo desarrollador, una oferta de espacios de equipamiento, servicios y recreación en un Distrito Frente de



Servicios a Vialidad o Centro de Servicios Suburbano, con el objeto de calificar la estructura general urbana.

- c) que en los distritos Centro de Interés Turístico-Ambiental, las propuestas de desarrollo que se formulen, originen a la vez dentro de un mismo plan director y bajo responsabilidad de un mismo desarrollador, una oferta de espacios recreativos de valor paisajístico, ambiental o cultural, y sectores de servicios, con el objeto de calificar el sistema de centros regionales.
- d) que en todos los casos las propuestas que se formulen atraviesen un proceso de selección mediante concurso, en el que se habrán ponderado sus condiciones ambientales y urbanísticas así como la calidad del plan director propuesto y su capacidad de inducir transformaciones concretas en el entorno con efectos positivos para la comunidad en general.

Artículo 11°: CUPO URBANIZADOR

La definición del cupo surgirá de los estudios y determinaciones que realice el Departamento Ejecutivo a través de la Dirección de Planeamiento Urbano ad referendum del Honorable Concejo Deliberante. El cupo se expresará en cantidad de nuevas parcelas de residencia suburbana a habilitar para los siguientes 5 años. El Departamento Ejecutivo procederá a convocar a un Concurso de Propuestas de proyectos de nueva urbanización en los sectores precitados, a fin de cubrir el cupo urbanizador que se establezca.

**Artículo 12°: APROBACION DE MATERIALIZACIONES EN DISTRITOS
----- PERIURBANOS A REESTRUCTURAR (PUR)**

Como condición para la aprobación de materializaciones, los propietarios de los inmuebles de un Distrito Periurbano a Reestructurar deberán formular propuestas que contemplen las condiciones establecidas para desarrollos en un Distrito Periurbano Calificado. Las propuestas que formulen deberán reunir al menos el umbral mínimo de puntaje establecido en la



2572



Expte.1575-HCD-2009 (418-11418-2009)



matriz de evaluación del artículo 10° de la presente. Estos casos están exentos del límite del cupo urbanizador del artículo 8°. En un Distrito Periurbano a Reestructurar, el Departamento Ejecutivo propiciará el englobamiento parcelario y la reafectación de las superficies alcanzadas al Área Rural del Partido de Bahía Blanca.

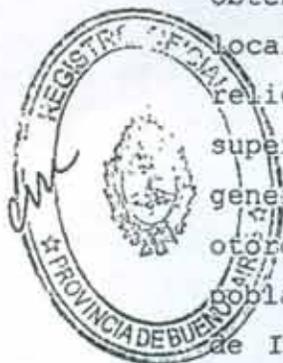
Artículo 13°: CONDICIONES PARA ACCEDER AL CUPO URBANIZADOR

Los oferentes realizarán la propuesta conteniendo el conjunto de la documentación requerida en el pliego de bases y condiciones que elaborará el Departamento Ejecutivo para el llamado a concurso. Accederán al Cupo Urbanizador del artículo 11° las propuestas mejor calificadas que cubran la cuota determinada y que satisfagan un puntaje mínimo a establecer en el Pliego de Bases y Condiciones del concurso. Las propuestas se calificarán de acuerdo a las siguientes variables básicas, con las precisiones definidas en el Anexo II, y las que en cada periodo se incluyan en el pliego de bases:

a) Condiciones ambientales

1.- Toda propuesta en Distrito Periurbano Calificado será evaluada inicialmente de acuerdo al Anexo II - gráfico 1, plano "Unidades y subunidades geoambientales" con la identificación de espacios operacionales con sus principales caracteres geobiofísicos y la puntuación indicada para cada unidad, según Anexo II.

Obtendrán una valorización superior aquellas propuestas que localizadas en espacios de mayor calidad ambiental por relieve, cobertura vegetal, proximidad a cursos de agua superficial o riqueza avifaunística, entre otros factores, generen acciones de mitigación a los ítems de evaluación y otorguen calidades incrementales en espacio público a la población, con reserva del patrimonio natural. La Declaratoria de Impacto Ambiental emitida por la Subsecretaría de Gestión Ambiental dejará establecidas las medidas de gestión ambiental



que eviten impactos negativos sobre dichos ambientes. También se valorizarán favorablemente las medidas de recomposición o puesta en valor de áreas deterioradas o degradadas.

2.- Se consideran de interés para el desarrollo de Centros de Interés Turístico - Ambiental (CITA) en el área rural, las unidades de paisaje natural indicadas en Anexo II - grafico 2 " Sitios con valor paisajístico/ambiental peculiar ": Sector litoral cercano a Gral. Daniel Cerri, Paraje Los Mirasoles, Sector "Cueva de los Leones", Valle medio del Arroyo Napostá Grande (pte. Canesa), Valle del Arroyo Sauce Chico. Siendo estos de carácter prioritarios y no excluyentes.

Obtendrán una valorización superior aquellas propuestas que localizadas en los mencionados sitios propongan planes de manejo, recomposición o puesta en valor de sitios ambientalmente estratégicos, y reserven el patrimonio natural al uso público, según las definiciones establecidas en el Anexo II de la presente ordenanza. La Declaratoria de Impacto Ambiental dejará establecidas las medidas de gestión ambiental que eviten impactos negativos sobre dichos ambientes. También se valorizarán favorablemente las propuestas que agreguen la incorporación de usos de indole turística diferencial al uso urbano.

b) Condiciones urbanísticas

Obtendrán una valorización superior aquellas propuestas emplazadas en proximidades de las vialidades estructurantes de la región, que organicen un trazado vial jerarquizado con aprovechamiento de condiciones topográficas y visuales, e induzcan diversidad formal, entre otros factores.

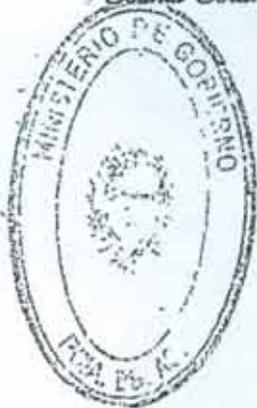
Respecto de los Centros de Servicios Suburbanos (CSUR), o Frentes de Servicios a vialidad (FSV), se considerará la superficie de suelo ofrecida, la superficie de metros construidos en el inicio y cada una de las etapas de la ejecución del proyecto, la calidad del espacio público y diseño urbano, y el plan de gestión de los usos, entre otros aspectos.



Honorable Consejo Deliberante
Bahía Blanca



2572



Expte.1575-HCD-2009 (418-11418-2009)

- b) Designará una Comisión Evaluadora, que estará constituida por los miembros de la Unidad de Reformulación creada por Artículo 1 de la Ordenanza 14.708, compuesta por los Colegios Profesionales y las universidades locales.
- c) Dará amplia publicidad a la convocatoria a Concurso de Propuestas y a todas las instancias de contrastación pública.
- d) Encargará con personal municipal o contratado al efecto, los estudios necesarios para verificar aspectos técnicos específicos en cualquiera de las materias que serán objeto de evaluación. Se podrá establecer para ello convenios particulares con las Universidades que integran la Unidad de Reformulación del Planeamiento Urbano (Ordenanza 14.708) que canalizarán los aportes obligatorios e iguales que deberán realizar todos los oferentes por el monto que se indique en el Pliego de Bases y Condiciones, los que serán destinados exclusivamente a los estudios que establezca el área técnica.
- e) Hará públicos los proyectos y la valorización realizada por el organismo encargado de la evaluación.
- f) Solicitará informe no vinculante a la Comisión Asesora creada en virtud del Código de Planeamiento Urbano de Bahía Blanca.
- g) Convocará de similar modo al establecido en a) a la presentación de alegaciones y observaciones que deberán obligatoriamente ser respondidas y tal respuesta difundida públicamente.

h) Establecerá un orden de mérito definitivo y preseleccionará las propuestas que cubren el cupo de urbanización establecido labrando para ello un acta



formal que respalde el orden establecido. Podrá también preseleccionar propuestas, hasta cubrir sólo parcialmente el cupo o directamente declararlo desierto si ninguna de las propuestas cubre un piso mínimo de puntos, en cuyo caso podrá repetir el procedimiento.

- i) En caso de que las propuestas de interés seleccionadas superen la cuota establecida en el cupo, podrá programarse una asignación parcial a repartir proporcionalmente para desarrollar en el período quinquenal determinado y revisar su compleción en la futura etapa de llamado a concurso.

Artículo 15°: ETAPA DE AJUSTE

Una vez elaborado el orden de mérito, las áreas técnicas del Departamento Ejecutivo con el concurso de la Comisión Asesora, procederán a abrir con los proponentes mejor evaluados una instancia de ajuste de los proyectos. En ella se perseguirá la plena adecuación de las propuestas a los objetivos de desarrollo territorial que mantiene la Municipalidad. Además, se realizarán las adecuaciones que surjan de la Declaratoria de Impacto Ambiental que se dicte, de conformidad con lo que establece el artículo siguiente.

Artículo 16°: PROCEDIMIENTO LEY 11.723

En el transcurso de la etapa definida precedentemente, los oferentes en proceso de selección deberán presentar en un plazo que no supere los 30 días corridos la Evaluación de Impacto Ambiental que prescribe el Anexo II, Item II de la Ley 11.723 de la Provincia de Buenos Aires y sus normas reglamentarias. A su vez, el Departamento Ejecutivo, con intervención del área técnica ambiental, procederá a dictar dentro de los 30 días corridos siguientes a la presentación de la Evaluación, la Declaración de Impacto Ambiental que prescribe la Ley. En concurrencia, ambas áreas técnicas dictarán el acto administrativo que determine la línea de límite de urbanización para el caso de propuestas próximas a



Honorable Consejo Deliberante
CABA

Expte.1575-HCD-2009 (418-11418-2009) BLANCA



... cursos o acumulaciones de agua permanentes o intermitentes según artículo 4° de la Ley 6254 de la Provincia de Buenos Aires, y otras restricciones para protección del paisaje, flora y fauna.

Artículo 17°: ADJUDICACION

Cumplida a satisfacción de las partes la etapa de ajuste, se procederá a dictar un Decreto de Adjudicación que consolidará el derecho de los adjudicatarios a promover la urbanización. El Departamento Ejecutivo queda autorizado a suscribir a partir de ese momento los convenios urbanísticos, recibir cauciones, y cuantas actividades sean necesarias para la materialización efectiva de las propuestas seleccionadas.

Artículo 18°: TITULARIDAD DEL DERECHO

El derecho que genera la aprobación del Decreto de Adjudicación recae sobre los inmuebles y no sobre los particulares, por lo que puede ser cedido a terceros siempre que éstos reúnan antecedentes y capacidades equivalentes a los del cedente, y éste a su vez hubiera cumplido al menos con el desarrollo de la primera etapa de avance del 25% de la propuesta. Deberá requerirse aprobación previa al Departamento Ejecutivo, que evaluará la calificación del nuevo titular. Se deberá dejar constancia asimismo que la cesión no genera perjuicios a terceros, incluyendo la publicación de edictos.

Artículo 19°: CONDICIONES PARA LA MATERIALIZACION

... realizar el llamado a Concurso de Propuestas el Departamento Ejecutivo establecerá que:

- a) Las propuestas para el espacio residencial se realizarán en etapas que materialicen un 25% de las previsiones totales de urbanización residencial, sujetando el inicio de cada



una de ellas a que se acredite la venta de al menos un 75% de las parcelas o unidades cedidas en la etapa de las terceras partes de las cuales deben haber sido hechas mediante escritura traslativa de dominio, y el resto mediante instrumentos privados con la reposición fiscal debidamente cumplimentada. En ningún caso podrá excederse de un total del 20% de las parcelas o unidades cedidas, vendidas y transferidas a multipropietarios o multicesionarios de hasta 5 parcelas por titular.

- b) Se establecerán cauciones u otras garantías por los compromisos de obras, infraestructura y aportaciones a que se compromete el adjudicatario.
- c) El o los adjudicatarios del derecho de urbanización quedan comprometidos a materializar la cuota inicial del 25% de la propuesta en un periodo de 5 años a partir de la adjudicación, caso contrario el derecho a urbanizar será revocado automáticamente y podrá repetirse el procedimiento de concurso.
- d) En caso de alcanzarse la materialización de un 50% del cupo total dentro del quinquenio, el Departamento Ejecutivo podrá habilitar un llamado a concurso por la cuota parte materializada. Siendo de asignación prioritaria a la compleción de habilitaciones parciales (art. 14, inc. i).
- e) El Departamento Ejecutivo podrá de pleno derecho revocar la autorización otorgada en tanto no se cumplimenten las prescripciones de esta Ordenanza, del Pliego de Bases y Condiciones, de los convenios y otros instrumentos que se suscriban con los adjudicatarios. La facultad revocatoria debe incluirse en el llamado a concurso y en todas las notificaciones.
- f) El Departamento Ejecutivo firmará los acuerdos urbanísticos en los que se plasmen los compromisos asumidos, para lo cual queda autorizado por la presente Ordenanza.



Honorable Consejo Deliberante
Bahía Blanca

Expte.1575-HCD-2009 (418-11418-2009)



La presente Ordenanza será elevada al Poder Ejecutivo de la Provincia de Buenos Aires para su convalidación conforme artículos 73 y 83 del DL 8912/77. El Departamento Ejecutivo Municipal podrá sin perjuicio del trámite de convalidación, efectuar el llamado a concurso del artículo 10° , dejando expresa constancia de la inexistencia de derechos adquiridos mientras no se hubiera dictado el Decreto de Adjudicación. Una vez aprobada por los organismos técnicos provinciales y convalidada la Ordenanza por parte del Poder Ejecutivo provincial, y sustanciado en todos sus pasos el Concurso, el Departamento Ejecutivo queda autorizado a redactar el texto ordenado del Código de Planeamiento Urbano de Bahía Blanca. Se agregará el resto de los instrumentos complementarios para el planeamiento conforme el régimen del DL 8912/77, incluyendo los Planes Directores de sector, y los proyectos de convenios urbanísticos que plasmarán los compromisos y garantías de los titulares de los nuevos emprendimientos.

Artículo 21°: CRONOGRAMA

Apruébanse los plazos para el desarrollo del proceso de selección de iniciativas de nueva residencia que serán los que siguen, en días corridos contados a partir de la aprobación del cupo:

- i) Redacción de bases y condiciones para el Concurso de Propuestas, 45 días
- ii) Apertura del Concurso de Propuestas, 120 días
- iii) Evaluación y pre Selección, 60 días
- iv) Ajuste, 30 días

El Departamento Ejecutivo, mediando informe fundado podrá prorrogar estos plazos.



Artículo 22°: DESAFECTACIONES Y AFECTACIONES DE DISTRITOS.

Como consecuencia de las modificaciones de límites introducidas por los artículos 3 a 9 de la presente Ordenanza, apruébase las desafectaciones y nuevas afectaciones de zonas o distritos, que surgen del plano que consta en el Anexo I que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 23°: INAPLICABILIDAD.

No será de aplicación en los distritos originados por la presente Ordenanza, la cláusula 2.3.1 del Código de Planeamiento de Bahía Blanca.

Artículo 24°: Gírese al Departamento Ejecutivo para su cumplimiento

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE BAHIA BLANCA, A LOS SEIS DIAS DEL MES DE MAYO DE DOS MIL DIEZ.


DR. RAÚL MARIO VIDAL
SECRETARIO DEL
H. CONCEJO DELIBERANTE
DE BAHIA BLANCA




Dr. MARCELO NICOLAS CICCOLA
PRESIDENTE DEL
H. CONCEJO DELIBERANTE
DE BAHIA BLANCA



Bahía Blanca, 19 de mayo de 2010.-



Visto la ordenanza que antecede, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante el día 6 de mayo del corriente año, y recibida en este Departamento Ejecutivo el día 14 de mayo ppdo, aprobando el Plan Director del Periurbano Bahiense y Desarrollo de Centros de Interés Turístico y Ambiental del Partido de Bahía Blanca, el INTENDENTE MUNICIPAL en uso de sus facultades,

DECRETA

ARTICULO 1°: Promúlgase; acútese recibo y registrase con el número 15.637.-

ARTICULO 2°: Cúmplase; publíquese y dése al R.O. Con nota de estilo comuníquese a los Colegios de Técnicos, Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores. Tomen conocimiento la Dirección de Planeamiento Urbano, Departamentos Planeamiento Urbano, Contralor de Obras Particulares, Catastro y Habilitaciones. Procédase de acuerdo a lo establecido en el Decreto 474 de fecha 6 de junio de 1990.-

DECRETO N° 612/2010.-

vr.-

Ing. RUBEN OSCAR VALERIO
Secretario de Obras y Serv. Públicos
MUNICIPALIDAD BAHIA BLANCA

Dr. CRISTIAN BREITENSTEIN
INTENDENTE MUNICIPAL
MUNICIPALIDAD DE BAHIA BLANCA



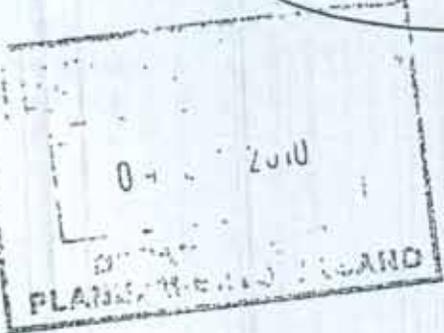
Bahía Blanca, 2 de Junio de 2010.

En el día de la fecha se remite

- Nota S.O.P. N° 485 Consejo Agrimensura
- 486 Colegio Arquitectos
- 487 Colegio Técnicos
- 488 Colegio Ingenieros
- 489 H.C.O.

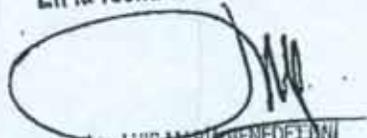


03/06/10
ARQ. ROBERTO EMILIO CASALI
DIRECTOR DE PLANEAMIENTO URBANO
MUNICIPALIDAD DE BAHIA BLANCA



18 4 JUL 2010
Bahía Blanca.....de.....de.....

En la fecha se tomó nota. CONSTE


ARQ. LUIS MARÍA BENEDETTI
JEFE DEPARTAMENTO INTERINO
CONTRALOR OBRAS PARTICULARES
MUNICIPALIDAD DE BAHIA BLANCA



2572



Honorable Concejo Deliberante
Bahía Blanca

Expte. 799-HCD-2011 (418-11418-2009)
Alcance Nº 1



El Honorable Concejo Deliberante, en uso de sus facultades, sanciona con fuerza de

ORDENANZA

ARTICULO PRIMERO: Apruébanse el Anexo I "Plano de Zonificación y Descripción de Límites", Anexo II, "Matriz de Evaluación Ambiental y Gráficos" y Anexo III, "Hoja de Indicadores y Cuadro de Usos", que se adjuntan a la presente, para ser incorporados a la Ordenanza Nº 15.637.-

ARTICULO SEGUNDO: Comuníquese al D. Ejecutivo para su cumplimiento.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE BAHIA BLANCA, A LOS VEINTIUN DIAS DEL MES DE JULIO DE DOS MIL ONCE.

Dr. SANTIAGO ANDRES MANDOLESI BURGOS
PROSECRETARIO
H. CONCEJO DELIBERANTE
DE BAHIA BLANCA


MARTA NOEMI CASTAÑO
PRESIDENTE DEL
H. CONCEJO DELIBERANTE
DE BAHIA BLANCA

gpl



**PERIURBANO****ANEXOS****I. ANEXO I****PLANO DE ZONIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LÍMITES.****A) Definición de Límites en Frentes de Servicios a Vialidad (FSV).****FSV1(1):**

Deslinde con CSUR (3) (sobre prolongación de Avenida Alem); borde N.O. del camino Sesquicentenario; Deslinde con CSUR (2) (sobre Ruta Nacional 35); línea paralela a 100 metros del borde N.O. del camino Sesquicentenario.

FSV1 (2):

Deslinde con Zona CSUR (4) (sobre Ruta Nacional 33); borde N.O. camino Sesquicentenario; deslinde con CSUR (3) (sobre prolongación de Avenida Alem); línea paralela a 100 metros del borde del N.O. del camino Sesquicentenario.

FSV2(1):

Línea paralela a 100 metros del borde N.E. del camino de Circunvalación; deslinde con CSUR (5) (sobre camino a la carrindanga); borde N.E. del camino de circunvalación; deslinde con CSUR (4) (sobre Ruta 33)

FSV2(2):

Eje calle Saliquelló; Eje calle Milun; Borde N.E. de la Avenida Presidente Raúl Alfonsín; Eje calle Hipólito Yrigoyen.

FSV2 (3):

Línea paralela a 100 metros del borde N.E. de la Avenida Presidente Raúl Alfonsín; Deslinde con CSUR (7) (sobre Ruta 51); borde N.E. de la Avenida Presidente Raúl Alfonsín; eje calle 14 de Julio.





FSV3 (1):

Borde S.O. del camino acceso a Puertos; eje calle James Harris; línea paralela a 100 metros del borde S.O. del camino acceso a Puertos; eje calle Rondeau.

FSV3 (2):

Borde S.O. del camino acceso a Puertos; eje canal Maldonado; Línea paralela a 100 metros del borde S.O. del camino acceso a Puertos; deslinde con CSUR (1) (sobre Ruta Nacional N° 3 Sur).

FSV3 (3):

Deslinde con CSUR (2) (sobre Ruta 35); borde N.O. del camino Sesquicentenario; Deslinde con CSUR (1) (sobre Ruta Nacional N° 3 Sur), línea paralela a 100 metros del borde N.O. del camino Sesquicentenario.

B) Definición de Límites en Centros de Servicios Suburbanos (CSUR).

CSUR (1)

Frentistas, 100 metros a ambos lados de la Ruta Nacional N° 3 Sur, desde Límite N.O. de la C: XIII, Secc. D, hasta eje camino acceso a puertos.

CSUR (2)

Frentistas, 100 metros a ambos lados de la Ruta Nacional N° 35, desde eje calle Lucía Miranda hasta eje camino Sesquicentenario.

CSUR (3)

Frentistas, 100 metros a ambos lados de la prolongación de la Avenida Alem, desde borde N.O. camino Sesquicentenario hasta borde S.E. del PUC.

CSUR (4)

Frentistas, 100 metros a ambos lados de la Ruta 33, desde borde N.O. camino Sesquicentenario hasta borde S.E. del PUC.

CSUR (5)

Frentistas, 100 metros a ambos lados del camino a la Carrindanga, desde borde N:E. del camino de Circunvalación hasta borde S.O. del PUC.



Dr. SANTIAGO ANDRES MANDOLESI BURGOS
PROSECRETARIO
H. CONCEJO DELIBERANTE



Honorable Consejo Deliberante
Bahía Blanca

CSUR (6)

Frentistas, 100 metros a ambos lados de la prolongación de la Avenida Valle del Napostá, desde eje calle Juan Cortalezzi, hasta eje calle Saliquelló.

CSUR (7)

Frentistas, 100 metros a ambos lados de la Ruta 51, desde borde N.E. de la avenida Presidente Raúl Alfonsín, hasta borde S.O. del PUC.

CSUR (8)

Frentistas, 100 metros a ambos lados de la Ruta N° 3 Norte, desde eje calle Tres Lomas, hasta eje calle Monseñor De Andrea/ Cabildo.

CSUR (9)

Borde SE propuesta Frente Costero sobre eje calle Belisario Roldan (según Plan a desarrollar por la Dirección de Planeamiento Urbano).

C) Definición de Límites en Periurbano a Reestructurar (PUR).**PUR (1):**

Eje calle Ayacucho, eje calle Lucía Miranda, eje Sixto Laspiur, eje calle sin nombre, eje calle 9 de Julio y límite N.O. de las quintas 31, 16 y 1.

PUR (2):

Filoteo Di Renzo, Sargento Cabral, Ángel Borlenghi, Bermúdez, límite N.E. del ejido de la ciudad, límite S.E. del ejido de la ciudad, ejes calle Spilimbergo y Pilcaniyen, límite N.E. de FSV2 (3), ejes calles Rastreador Fournier, Mayor Juan Estanislao de Elías, Liniers, Juan Cortalezzi y Ramón y Cajal.

Se excluye el Distrito CSUR (7).

PUR (3):

Vías del FF.CC., límite S.E. de las manzanas 37 d, q, aa, mm y ss, límite S.E. de las quintas 15, 21, 25 y 42, eje calle Rincón, límite S.E. de las manzanas 12, 24, 36, 48, 60, 64, 68, 72, 76 y 80, eje calle Plumerillos, límite N.O. de las Manzanas 77, 73, 69, 65 y 61, eje calle Sócrates, límite S.E. de las quintas 99 y 119, eje calle Rivadavia, eje camino Grümbein - White, eje calle El Bentevec, eje calle Rincón, eje calle Los Flamencos, límite N.O. de la quinta 12 y eje calle Siempre Verde.

PUR (4):

Eje calle Ayacucho, límite N.O. de FSV1(1), límite N.O. de FSV3(3), eje calle República de Croacia, eje calle Petrona Heguilor, eje calle Sixto Laspiur, borde SE





Honorable Consejo Deliberante
Bahía Blanca



2572



de lotes frentistas a calle Paula Albarracin, entre Sixto Laspiur y Ayacucho. Se excluye CSUR (2).

D) Definición de Límites en Periurbano Calificado (PUC).

PUC (1):

Límite N.E. definido con una paralela a 1.200 metros medidos a partir del límite N.E. de FSV2 (1), eje calle Sargento Cabral, Filoteo di Renzo, Ramón y Cajal, Juan Cortalezi, Belgrano, Saliquello, Hipólito Yrigoyen, eje camino de Circunvalación, eje camino a la Carrindanga, límite N.E. de FSV2 (1), límite N. de FSV2 (1), límite N.O. de FSV2 (1), límite N.O. de FSV1 (2), límite N.O. de FSV1(1), eje calle Ayacucho, límite N.O. definido con una paralela a 1.200 metros medidos a partir del límite N.O. de FSV1(1) y FSV1 (2).

Se excluye CSUR (3), CSUR (4), CSUR (5), CSUR (6) y Rp1(1).

PUC (2):

Límite N.E. del ejido de la ciudad, eje calles Bermúdez, Ángel Borlenghi, Sargento Cabral hasta eje calle Ángel Marcos, prolongación de eje calle Ángel Marcos coincidiendo con el límite N.E. del PUC (1), límite N. del PUC (1), límite N.O. del PUC (1), eje calle Ayacucho, eje arroyo Saladillo de Montoya, línea paralela a 1.200 metros del límite N.O., N, y N.E. del PUC (1).

PUC (3):

Eje Ruta Nacional N° 252, eje calles El Gualeguay, Raul Scalabrini Ortiz, Los Tamariscos, El Calden y Monseñor De Andrea.

PUC (4):

Eje Ruta Nacional N° 252 (calle Sivori), eje camino a BAC Espora, eje calles Martín Coronado y Boulogne-Sur Mer.

Am



Dr. SANTIAGO ANDRÉS MANDOLESI BURGOS
PROSECRETARIO
H. CONCEJO DELIBERANTE
DE BAHIA BLANCA



2572



Honorable Consejo Deliberante
Bahía Blanca

ANEXO II - MATRIZ de EVALUACIÓN AMBIENTAL Y GRÁFICOS.

**PLAN DIRECTOR DEL PERIURBANO BAHIENSE Y CENTROS DE INTERES
TURISTICO Y AMBIENTAL DEL PARTIDO DE BAHIA BLANCA**



PONDERACION DE ATRIBUTOS DEL PAISAJE

1. PRESENTACION DE EVALUACION EXPEDITIVA AL MOMENTO DEL CONCURSO

Se aplicarán procedimientos tempranos de identificación del nivel de estudios requeridos para calificar proyectos o intervenciones desde el punto de vista ambiental.

El nivel adoptado para esta instancia, está constituido por la denominada *Evaluación Ambiental Expeditiva*,¹ presentada usualmente en la Etapa de Prefactibilidad, por parte del proponente de un proyecto. Ella permite contar en forma rápida y sencilla con un diagnóstico preliminar del nivel de *potencial conflictividad ambiental del emprendimiento sobre el medio receptor*. Esta primera definición sobre la viabilidad ambiental de un proyecto indica además el alcance de estudios posteriores a requerir, en caso de que fuera necesario, para que la Autoridad de aplicación permita el desarrollo de una propuesta o proyecto.

Así, se realiza una clasificación de la acción (screening) donde se define -en forma somera- el tipo de proyecto y la magnitud de sus efectos sobre los factores ambientales.

En lo que se refiere a la categorización de actividades, debido a la gran diversidad de las mismas, no existe un método único. No obstante ello, deberían tenerse en cuenta las siguientes características:

Con relación al Proyecto

- Infraestructura de servicios requerida
- Insumos a utilizar
- Productos a obtener
- Procesos utilizados en el sistema de producción



Dr. SANTIAGO ANDRÉS MANDOLESI BURGOS
PROSECRETARIO
H. CONCEJO DELIBERANTE
DE BAHIA BLANCA



Honorable Consejo Deliberante
Bahía Blanca

Ruido y vibraciones; carga térmica; emisión de efluentes gaseosos, vapores y partículas; riesgo de incendio o explosiones; otros.

Generación, características, eventual tratamiento y/o almacenamiento "in situ" y disposición final de residuos sólidos, semisólidos, efluentes líquidos y gaseosos.

Con relación al Medio Receptor

- _ Infraestructura y equipamiento existente**
- _ Usos del suelo actuales**
- _ Densidad de población**
- _ Tipo e intensidad de las actividades productivas**
- _ presencia de áreas o elementos de valor patrimonial (natural o cultural)**
- _ Procesos ambientales críticos preexistentes: flujos de tránsito en horas pico, pobreza, erosión, contaminación, etc.**

Como resultado de esta Evaluación Ambiental Expeditiva, sobre la base de los impactos potenciales y la sensibilidad del medio receptor, las propuestas pueden ser clasificadas o asignadas a una de las siguientes categorías:

- Categoría "A": se rechaza la totalidad o un componente del Proyecto analizado por ser incompatible con el marco legal vigente, el ordenamiento ambiental vigente u otros objetivos de manejo del Patrimonio Natural y Cultural. En este caso, el proyecto puede ser revisado posteriormente para su corrección total o parcial y ser nuevamente categorizado.
- Categoría "B": se requiere un Estudio de Impacto Ambiental detallado para diferentes aspectos del Proyecto, debido a los niveles de riesgo estimados en la mayor parte de los componentes en el ambiente identificado.
- Categoría "C": se requiere un Estudio de Impacto Ambiental Parcial, o sea detallado solamente para algunos aspectos del Proyecto y del medio receptor, referido solamente a algún aspecto especial. Esta situación corresponde frecuentemente a un proyecto con efectos ambientales moderados o localizados.
- Categoría "D": no requiere estudios de Evaluación previos sino solamente el cumplimiento de los criterios y requerimientos establecidos en el marco legal vigente y la aplicación de los criterios profesionales adecuados a fin de realizar los procedimientos ambientales.

com





Honorable Consejo Deliberante
Bahía Blanca

2. CRITERIOS Y TABLA DE PONDERACION DE ATRIBUTOS DEL PAISAJE EN EL CONCURSO DE PROPUESTAS

Una vez superada la etapa del "screening", todos los atributos seleccionados se ponderan de 1 a 3; siendo el valor 3 el que otorga mayor calidad respecto de los otros indicadores simples.

A una calidad ambiental óptima, de acuerdo con los criterios seleccionados, corresponderá una calificación máxima de 24. Ello indica que el sector evaluado posee una gran calidad ambiental, por lo tanto, la planificación de cualquier actividad humana debería considerar esta condición a efectos de conservar dicho atributo.

La calidad para cada sector surge de la sumatoria de los valores asignados a cada uno de los indicadores simples, cuyo número total representa la calidad del paisaje/ambiente (indicador sintético). Este procedimiento permite contar con una herramienta más para sugerir y/o diseñar políticas tendientes a conservar o mejorar la calidad ambiental en cada sector de posible expansión de la ciudad.

Tabla 1. Evaluación de atributos tangibles

Geoformas	Energía del relieve moderada singular	3
	Energía del relieve moderada	2
	Energía del relieve insignificante	1

Cobertura Vegetal	Arbórea/arbustiva relevante/compacta	3
	Arbustiva/herbácea dispersa	2
	Herbácea alterada	1

Cursos de superficiales	Permanentes, caudal importante escala local	3
	Intermitentes	2
	Disfuncionales (torreteras)	1



Dr. SANTIAGO ANDRES MONDOLESI BURGO
PROSECRETARIO
H. CONCEJO DELIBERANTE
DE BAHIA BLANCA



Honorable Concejo Deliberante
Bahía Blanca



2572



Usos de Suelo	Predominio rural/recreativo/parque	3
	Predominio educativo/educativas/deportivas/casas residenciales	2
	Predominio activo/comerciales/depósitos/espacios degradados	1

Potencial de vistas (Fondo escénico)	Excelente	3
	Bueno	2
	Nulo	1

Tabla 2. Evaluación de atributos intangibles/Apreciación de los ciudadanos

Contaminación acústica	Silencioso (tranquilidad)	3
	Medianamente bullicioso	2
	Muy bullicioso	1

Avifauna (diversidad pájaros)	Diversidad alta	3
	Diversidad media	2
	Diversidad baja	1



Calidad del aire	Escasamente contaminado	3
	Medianamente contaminado	2
	Muy degradado	1

Dr. SANTIAGO ANDRES MANDOLESI BURGOS
PROSECRETARIO
H. CONCEJO DELIBERANTE
DE BAHIA BLANCA



Honorable Consejo Deliberante
Bahía Blanca



2572



MECANISMO DE ASIGNACIÓN DE VALORES

Los valores deberán ser asignados en forma separada para cada una de las subunidades ambientales que puedan reconocerse dentro del área considerada, atendiendo al hecho de que las variables no se comportan de modo homogéneo. El índice total será resultado de promediar los puntajes de las subunidades

A su vez, los puntajes serán reducidos de manera convencional atendiendo al impacto que necesariamente introduce la intervención antrópica, en base a este criterio:

● Para atributos con puntaje 3, se le sustrae 1 punto

Para atributos con puntaje 2, se le sustrae 0.75 de punto

Para atributos con puntaje 1, se le sustrae 0.50 de punto

Finalmente, los puntajes serán incrementados cuando existan intervenciones que generen recomposiciones o puestas en valor en relación con algunos de los atributos del paisaje, asignando:

0.25 de punto para cada intervención.

NOTA:

● El pliego de Bases y Condiciones podrá establecer cambios en los puntajes de ponderación de cada uno de los conceptos, siempre que con ello se contribuya a discernir los impactos negativos y premiar las propuestas que los minimicen.



Dr. SANTIAGO ANDRÉS MANDOLESINI BURGOS
PROSECRETARIO
H. CONCEJO DELIBERANTE
DE BAHIA BLANCA

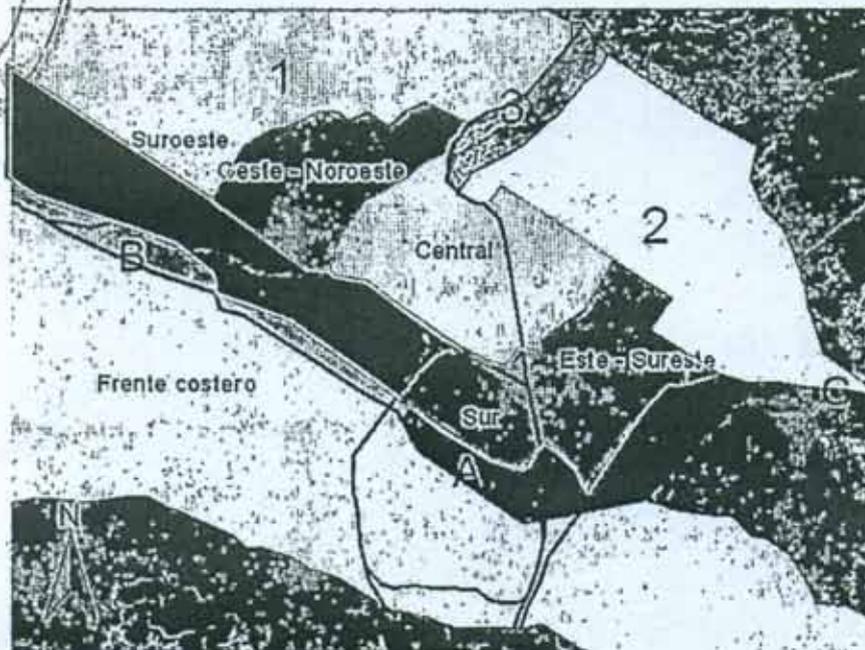


Honorable Consejo Deliberante
Bahía Blanca

2572



3 PERIURBANO - UNIDADES Y SUBUNIDADES GEOAMBIENTALES



Referencias

~ Vías de comunicación

Unidades Geoambientales

! Frente Costero

Soporte industrial Portuario

A. Sur

B. Oeste

C. Este

Faja Mixta

Oeste Suroeste

Sur

Este Sureste

Oeste Noroeste

Faja Central

Central

Faja Residencial Baja Densidad

1. Peniplanicie disectada por erosión hídrica

2. Peniplanicie suave

3. Valle inferior del arroyo Napostá Grande

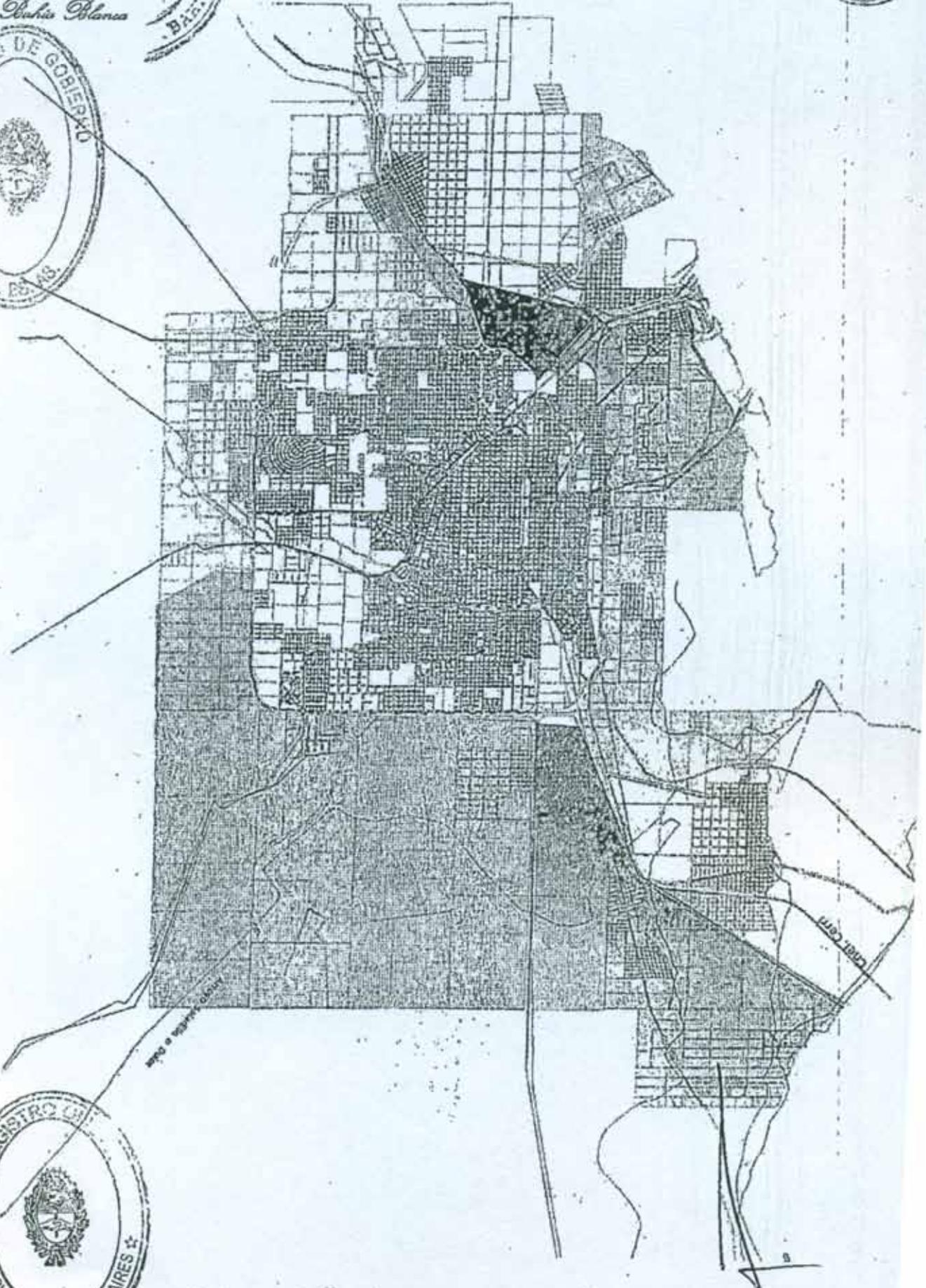
4 - TABLAS DE PONDERACION DE ATRIBUTOS DEL PAISAJE



Dr. SANTIAGO ANDRES MANDOLESI BURGOS
PROSECRETARIO
H. CONCEJO DELIBERANTE
95 BAHIA BLANCA



Honorable Consejo Deliberante
Bahía Blanca



am



Dr. SANTIAGO ANDRES MANDOLES I BURGOS
PROSECRETARIO
H. CONCEJO DELIBERANTE
DE BAHIA BLANCA

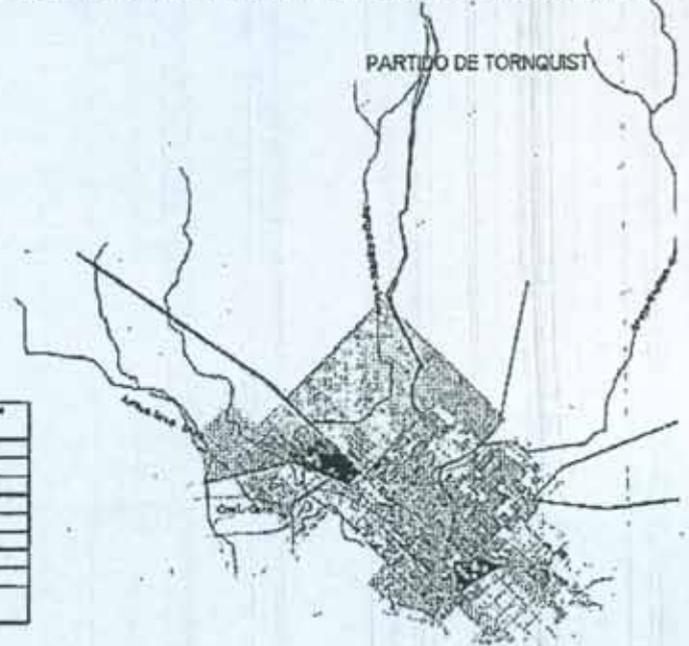


Honorable Concejo Deliberante
Dania Blanca



INDICADORES ESPECIALES

CON EL FIN DE CLASIFICAR AL PERIURBANO DE LA CIUDAD A FIN DE PRESERVAR LA CALIDAD AMBIENTAL DEL TERRITORIO, SE ESTABLECEN LOS SIGUIENTES INDICADORES AMBIENTALES QUE PERMITIRÁN CALIFICAR CUALQUIER INTERVENCIÓN HUMANA. POR CADA AFECTACION DEL PROYECTO AL INDICAR ESTABLECIDO, SE EVALUARÁ DE LA SIGUIENTE MANERA:
 CUANDO EL INDICADOR POSEA UNA CALIFICACION 3, SE RESTARÁ 1.
 CUANDO EL INDICADOR POSEA UNA CALIFICACION 2, SE RESTARÁ 0,75.
 CUANDO EL INDICADOR POSEA UNA CALIFICACION 1, SE RESTARÁ 0,50.
 CON EL FIN DE OBTENER UNA CALIFICACION FINAL DE LOS PROYECTOS PRESENTADOS, POR CADA PROPUESTA DE MITIGACION DE LA AFECTACION DE PROYECTO, SE SUMARÁ 0,25.



Indicador	Calificación	Afectación del proyecto	Propuesta
Geomorfía	3		
Cobertura vegetal	2		
Cursos de agua superficiales	1		
Uso de suelo	3		
Potencial de vistas	3		
Contaminación acústica	3		
Avifauna	3		
Calidad del aire	3		
CALIFICACION TOTAL DEL SECTOR 1	21		

Indicador	Calificación	Afectación del proyecto	Propuesta
Geomorfía	2		
Cobertura vegetal	2		
Cursos de agua superficiales	1		
Uso de suelo	1		
Potencial de vistas	1		
Contaminación acústica	2		
Avifauna	3		
Calidad del aire	3		
CALIFICACION TOTAL DEL SECTOR 2	15		

Indicador	Calificación	Afectación del proyecto	Propuesta
Geomorfía			
Cobertura vegetal			
Cursos de agua superficiales			
Uso de suelo			
Potencial de vistas			
Contaminación acústica			
Avifauna			
Calidad del aire			
CALIFICACION TOTAL DEL SECTOR 3	6		

Indicador	Calificación	Afectación del proyecto	Propuesta
Geomorfía	2		
Cobertura vegetal	1		
Cursos de agua superficiales	2		
Uso de suelo	1		
Potencial de vistas	2		
Contaminación acústica	1		
Avifauna	2		
Calidad del aire	1		
CALIFICACION TOTAL DEL SECTOR 3	12		

Indicador	Calificación	Afectación del proyecto	Propuesta
Geomorfía	1		
Cobertura vegetal	1		
Cursos de agua superficiales	2		
Uso de suelo	1		
Potencial de vistas	1		
Contaminación acústica	2		
Avifauna	2		
Calidad del aire	1		
CALIFICACION TOTAL DEL SECTOR 4	11		

Indicador	Calificación	Afectación del proyecto	Propuesta
Geomorfía	1		
Cobertura vegetal	1		
Cursos de agua superficiales	2		
Uso de suelo	1		
Potencial de vistas	1		
Contaminación acústica	2		
Avifauna	1		
Calidad del aire	1		
CALIFICACION TOTAL DEL SECTOR 4	10		

Indicador	Calificación	Afectación del proyecto	Propuesta
Geomorfía	2		
Cobertura vegetal	2		
Cursos de agua superficiales	2		
Uso de suelo	1		
Potencial de vistas	1		
Contaminación acústica	2		
Avifauna	1		
Calidad del aire	1		
CALIFICACION TOTAL DEL SECTOR 5	12		

DR. SANTIBARRI MANDUSSI BURGOS
SECRETARIO
CONCEJO DELIBERANTE
DE DANIA BLANCA



Honorable Consejo Deliberante
Bahía Blanca

5 - "SITIOS CON VALOR PAISAJÍSTICO/AMBIENTAL PECULIAR" ²

Entre los lugares más destacados (Figura 1) para realizar intervenciones urbanísticas bajo las consignas señaladas se podrían mencionar: el **Paraje Los Mirasoles**, en el sector inferior de la cuenca media del Napostá Grande y el **valle medio del Napostá Grande**.

Ambos con un paisaje singular debido a la presencia del arroyo con caudal permanente y, en vastos espacios, con desarrollo de especies arbóreas -introducidas- de porte significativo, presencia de avifauna regional variada; además de un atributo de valor superlativo en la actualidad: el silencio. No obstante ello, también es de destacar -sobre todo en el valle medio- la existencia de numerosas explotaciones hortícolas, aunque en los últimos años muchas de ellas han sido abandonadas debido a la falta de organización para comercializar los productos.

También podría indicarse, el **valle del arroyo Sauce Chico** - limitando con el partido de Villarino - como otro de los ambientes peculiares; donde hasta hace muy poco tiempo la actividad principal también era la horticultura. En la actualidad, ésta ha perdido importancia -lo mismo que en el valle medio del Napostá Grande- debido, entre otras cuestiones, a la competencia ejercida por el ingreso de productos desde otros centros como Mar del Plata con clima más favorable y mejor articulación comercial.

Es, asimismo, destacable la calidad ambiental -sobre todo el valor en cuanto patrimonio natural- del **área litoral en inmediaciones de la localidad de Gral Daniel Cerri**. Aquí los atributos esenciales son: las comunidades vegetales con dominancia especies nativas, la presencia de un brazo del arroyo Sauce Chico con vegetación arbórea exótica de gran porte asociada con variada avifauna y, la tranquilidad como atributo mencionado recurrentemente por los visitantes del lugar.

Asimismo, se podría señalar como un espacio muy singular el denominado y conocido localmente como "**Cueva de los Leones**", ubicado al sureste de la Ruta Nac. N° 33 a unos 10km de Bahía Blanca. Sus atributos principales son: la singularidad de la energía del relieve con desarrollo de procesos de carcavamiento relacionados con la existencia de tosca (carbonato de calcio) en contacto con el agua; presencia de bosquecillos con

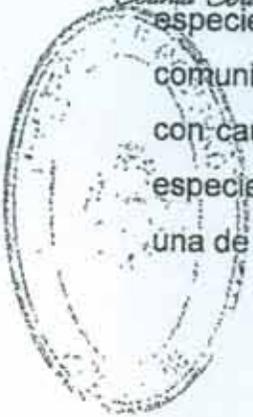
Extracto de Informe producido por Universidad Nacional del Sur, Departamento de Geografía y Turismo, MSc Susana Zinder, como encomienda de la Unidad de Reformulación para la definición de los "sitios de interés turístico ambiental" en el Partido de Bahía Blanca.

Dr. SANTIAGO ANDRÉS MANDOLESÍ BURGOS,
PROSECRETARIO
H. CONCEJO DELIBERANTE



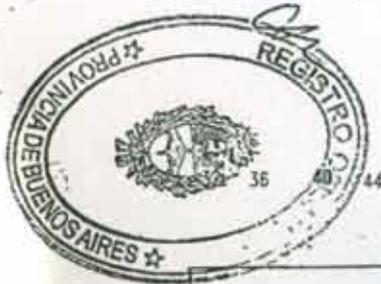
Honorable Concejo Deliberante
Bahía Blanca

especies autóctonas como el chañar (*Geofroea decorticans*) asociados con diversas comunidades herbáceas -sobre todo del género *Stipa*-; presencia de una corriente fluvial con caudal permanente la mayor parte del año, ambiente que también alberga numerosas especies de aves y que, además, conserva el atributo del silencio a pesar de su cercanía a una de las rutas de acceso a la ciudad.



Dr. SANTIAGO ANDRES MANDOLESI BURGOS
PROSECRETARIO
H. CONCEJO DELIBERANTE
DE BAHIA BLANCA

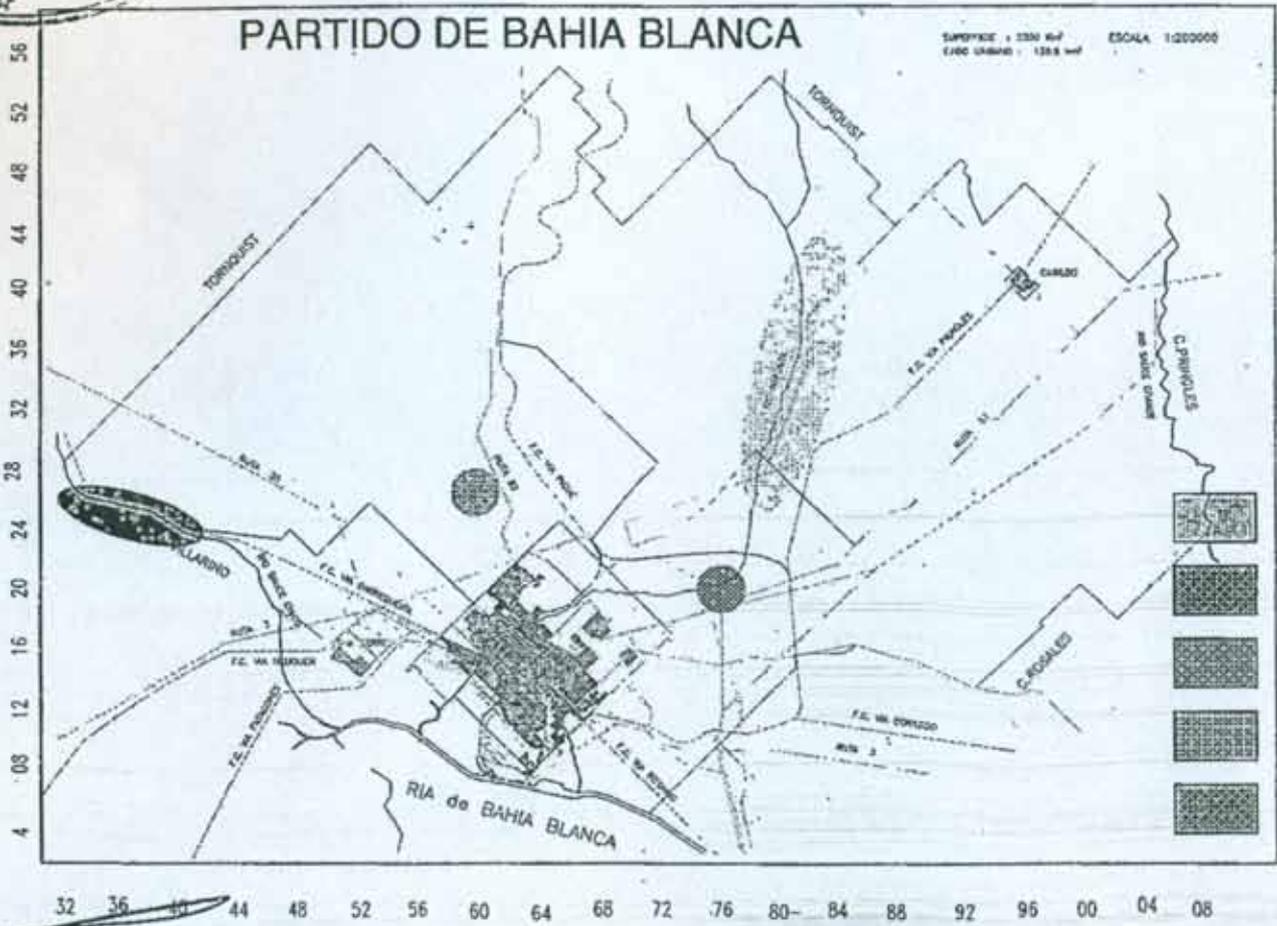




44 48 52 56 60 64 68 72 76 80 84 88 92 96 00 04 08



Honorable Consejo Provincial de Bahía Blanca
 Bahía Blanca
 BAHIA BLANCA



- Sector litoral cercano a Gral Daniel Cerri
- Paraje Los Mirasoles
- Sector "Cueva de los Leones"
- Valle medio del Arroyo Napostá Grande
- Valle del Arroyo Sauce Chico

2572

FIGURA 2 _ Partido de Bahía Blanca: "Sitios con valor paisajístico/ambiental peculiar"

DR. SANTIAGO ANDRÉS MANDULESI BURGOS
 PROSECRETARIO
 H. CONDEADO DE BAHIA BLANCA

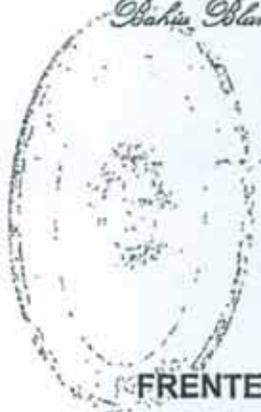




2572



Honorable Consejo Deliberante
Bahía Blanca



ANEXO III

DISTRITOS e INDICADORES URBANISTICOS

FRENTE DE SERVICIOS A VIALIDAD (FSV) 1, 2, y 3.

Pertencientes al Área Complementaria de la Ciudad de Bahía Blanca, localizadas en relación a las vialidades que circunvalan el área urbana de la ciudad, con las particularidades que surgen del Cuadro de Usos que se adjunta al final de este Anexo.

Se determina, en particular, para los Frentes de Servicios a Vialidad (FSV) las siguientes localizaciones:

FSV1 – Destinado a receptor servicios y equipamientos culturales, educativos, deportivos, y comerciales

FSV2 – Destinado a receptor servicios y equipamientos comerciales

FSV3 – Destinado a receptor servicios y equipamientos logísticos, de transporte, depósitos y apoyo a industria en general.

Según plano de Zonificación, Anexo I

Los límites de los distritos Frente de Servicios a Vialidad (FSV) (ver plano y definición de límites en Anexo I) tienen una afectación de 100 metros de profundidad del lado externo a las vialidades de la circunvalación.

Características:

Zona de características comerciales y de servicios, localizada en los frentes exteriores a las vialidades de circunvalación al área urbana de la ciudad.



Dr. SANTIAGO ANDRES MANDOLESÍ BURGOS
PROSECRETARIO
H. CONCEJO DELIBERANTE
DE BAHIA BLANCA



2572



Honorable Consejo Deliberante
Bahía Blanca

No será condición obligatoria para una propuesta en Frente de Servicios a Vialidad (FSV) atenerse al cupo urbanizador o superar una instancia de concurso. La situación inversa si supone una vinculación obligatoria, conforme se establece en el ítem correspondiente a PUC y PUR.

Indicadores Urbanísticos distrito FSV

Subdivisión Mínima: **Frente 15; Superficie 600m²**]

FOS: **0.50**

FOT: **1**

C.L.M.: **no tiene**

Altura Máxima: **13,50 m, en un máximo de cuatro plantas (incluye PB)**

Altura Máxima sobre plano límite para usos permitidos según CPU: **+ 4 m (*)**

(*) Los tanques de agua y/o construcciones complementarias autorizadas deberán incorporarse dentro del tratamiento arquitectónico de la edificación y armonizar con el mismo.

Retiros: **Bilateral de 3 Metros**

Premios al FOT: **no tiene**

Usos: Según cuadro N° 1 que se acompaña al final de este Anexo

Carga y descarga: Según Cuadro N° 1 que se acompaña al final de este Anexo

Estacionamiento: Las actividades que generan movimiento vehicular, deberán solicitar a la Municipalidad de Bahía Blanca, a través de la Dirección de Planeamiento Urbano, los requerimientos de cada caso en particular

Exigencias y condiciones especiales de cumplimiento obligatorio:



Dr. SANTIAGO ANDRÁS MANDOLESI BURGOS
PROSECRETARIO
H. CONCEJO DELIBERANTE
DE BAHIA BLANCA



2572



Honorable Consejo Deliberante
Bahía Blanca



1. De conformidad con la normativa de Obras Públicas municipales, serán a cargo del promotor del desarrollo la realización de las obras de provisión de servicios de energía eléctrica, agua, desagües cloacales, gas natural y alumbrado público
2. Será obligación del promotor de un FRENTE de SERVICIOS a VIALIDAD (FSV) la ejecución de las obras necesarias de accesibilidad que garanticen la seguridad vial según normativa vigente.
3. Sobre las vialidades de la circunvalación en coincidencia con los sectores donde se desarrollarán los FRENTE de SERVICIOS a VIALIDAD (FSV) será a cargo del promotor del desarrollo la ejecución de una calle colectoras según lo disponga la Secretaría de Obras Públicas para cada caso.
4. No será condición obligatoria para una propuesta en Frente de Servicios a Vialidad (FSV) promover a la vez un desarrollo residencial en Periurbano Calificado o Periurbano a Reestructurar, ni atenerse al cupo urbanizador, o superar una instancia de concurso, y deberán ser formuladas conforme las pautas que establece esta Ordenanza del " Plan Director del Periurbano Bahiense y Desarrollo de Centros de Interés Turístico Ambiental en el Partido de Bahía Blanca "
5. En sectores coincidentes con áreas residenciales a reestructurar (PUR), las propuestas de Frentes de Servicios a Vialidad, deberán ser formuladas en conjunto a la reestructuración propuesta para los distritos residenciales, o reservar la posibilidad de su concreción futura. Están eximidos del cupo urbanizador y el procedimiento de concurso, y deberán ser formuladas conforme las pautas que establece esta Ordenanza del " Plan Director del Periurbano Bahiense y Desarrollo de Centros de Interés Turístico Ambiental en el Partido de Bahía Blanca "



Dr. SANTIAGO ANDRES MANDOLESI BURGOS
PROSECRETARIO
H. CONCEJO DELIBERANTE
DE BAHIA BLANCA



2572



Honorable Concejo Deliberante
Bahía Blanca

CENTRO DE SERVICIOS SUBURBANOS (CSur)

Pertencientes al Área Complementaria de la Ciudad de Bahía Blanca localizadas en relación a los ejes de las vialidades estructurantes de la ciudad, con las particularidades que surgen del Cuadro de Usos que se adjuntan al final de este Anexo.

Se determina, en particular, para los Centros de Servicios Suburbanos (CSur) las siguientes localizaciones:

CSUR (1) - Ruta 3 sur

CSUR (2) - Ruta 35 *

CSUR (3) - Av. Alem

CSUR (4) - Ruta 33

CSUR (5) - Camino de la Carrindanga

CSUR (6) - Prolongación Av. del Valle del Napostá

CSUR (7) - Ruta 51

CSUR (8) - Ruta 3 norte

CSUR (9) - Borde S.E. propuesta Frente Costero (condicionado a Plan a desarrollar por la Dirección de Planeamiento Urbano).

Según plano de Zonificación , Anexo I, y conforme a propuestas directas o adjudicadas mediante el mecanismo de concurso y cupo urbanizador, según lo establecido por quinquenios en el " Plan Director del Periurbano Bahiense y Desarrollo de Centros de Interés Turístico Ambiental en el Partido de Bahía Blanca "



Dr. SANTIAGO ANDRES MANDOLESÍ BURGOS
PROSECRETARIO
H. CONCEJO DELIBERANTE
DE BAHIA BLANCA



2572



Los límites de los distritos CSur (ver plano y definición de límites en Anexo I) tienen una afectación de 100 metros a ambos lados del eje vial estructurante, ubicado perpendicular a las vialidades de circunvalación.

Características:

Zona de características comerciales y de servicios, localizada en los puntos de acceso al área urbana de la ciudad, calificando su ingreso. Su desarrollo está vinculado a los distritos de residencia suburbana a crear o a reestructurar.

Los distritos CSur asociados a desarrollos de residencia suburbana, podrán incluir vivienda multifamiliar en una relación no mayor al 20% de la cantidad de parcelas de residencia suburbana en el área Periurbana Calificada (PUC) que lo origina, con un máximo de doscientas unidades funcionales.

Los distritos CSur propuestos en forma independientes a desarrollos de residencia suburbana, podrán afectar al uso vivienda multifamiliar hasta un máximo de cincuenta unidades funcionales.

Indicadores Urbanísticos distrito CSUR

Subdivisión Mínima: **Frente 15; Superficie 600m²** I

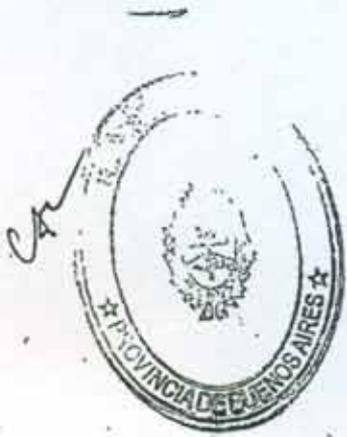
FOS: 0.30

FOT: 0.50

C.L.M.: no tiene

Altura Máxima: **10,50 m, en un máximo de tres plantas (incluye PB)**

Altura Máxima sobre plano límite para usos permitidos según CPU: **+ 3 m (-)**



Dr. SANTIAGO ANDRES MANDOLESI BURGOS
PROSECRETARIO
H. CONCEJO DELIBERANTE
DE BAHIA BLANCA



(-) Los tanques de agua y/o construcciones complementarias autorizadas deberán incorporarse dentro del tratamiento arquitectónico de la edificación y armonizar con el mismo.

Retiros: Frente, fondo y bilateral del 3 metros

Premios al FOT: no tiene

Usos: Según cuadro N° 1 que se acompaña al final de este Anexo

Carga y descarga: Según Cuadro N° 1 que se acompaña al final de este Anexo

Estacionamiento: Las actividades que generan movimiento vehicular, deberán solicitar a la Municipalidad de Bahía Blanca, a través de la Dirección de Planeamiento Urbano, los requerimientos de cada caso en particular.

Exigencias y condiciones especiales de cumplimiento obligatorio:

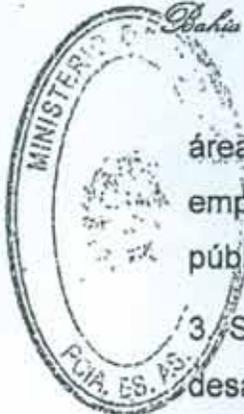
1. De conformidad con la normativa de Obras Públicas municipales, serán a cargo del promotor del desarrollo la realización de las obras de provisión de servicios de energía eléctrica, agua, desagües cloacales, gas natural y alumbrado público
2. Será obligación del promotor de un desarrollo en CENTRO DE SERVICIOS SUBURBANOS haber superado una fase de Concurso de Propuestas que asocie el desarrollo de un Centro de Servicios con un desarrollo de urbanización en Distrito Periurbano Calificado o Periurbano a Reestructurar. Se establece como excepción a esta regla aquellos casos en que el nivel de consolidación en el área contigua al Distrito Centro de Servicios tiene un nivel de consolidación de usos tal que impide un desarrollo residencial respecto del Centro de Servicios (puntos 4 y 5). El Concurso ponderará entre otros factores el diseño y plan de masas, el equipamiento público ofrecido, las características y superficie libre pública a materializar al inicio del emprendimiento, en el sistema de puntaje del Concurso de Propuestas. La superficie bruta a destinar a dichas





Honorable Consejo Deliberante
Bahía Blanca

2572



áreas de servicios será de entre el 5% al 7% del total de la superficie bruta del emprendimiento e incluirá la superficie mínima destinada a equipamiento de carácter público según la normativa vigente.

3. Sobre las vialidades de la circunvalación en coincidencia con los sectores donde se desarrollarán los CENTROS de SERVICIOS será a cargo del promotor de la urbanización la ejecución de una calle colectora de 20 metros.

4. En sectores coincidentes con materialización preexistente de residencia, las propuestas de Centros de Servicios Suburbanos podrán materializarse de forma independiente al desarrollo de distritos residenciales. Están eximidas del cupo urbanizador y el procedimiento de concurso, y deberán ser formuladas conforme las pautas que establece esta Ordenanza del " Plan Director del Periurbano Bahiense y Desarrollo de Centros de Interés Turístico Ambiental en el Partido de Bahía Blanca "

5. En sectores coincidentes con áreas residenciales a reestructurar (PUR), las propuestas de Centros de Servicios Suburbanos deberán ser formuladas en conjunto a la reestructuración propuesta para los distritos residenciales, o reservar la posibilidad de su concreción futura. Están eximidas del cupo urbanizador y el procedimiento de concurso, y deberán ser formuladas conforme las pautas que establece esta Ordenanza del " Plan Director del Periurbano Bahiense y Desarrollo de Centros de Interés Turístico Ambiental en el Partido de Bahía Blanca "

DISTRITO PERIURBANO CALIFICADO (PUC)

Pertenece al Área Complementaria de la Ciudad de Bahía Blanca, conforme propuestas adjudicadas mediante el mecanismo de concurso y cupo urbanizador



Dr. SANTIAGO ANDRES MANDOLESINI BURGOS
PROSECRETARIO
H. CONCEJO DELIBERANTE
DE BAHIA BLANCA



2572



Honorable Concejo Deliberante
Bahía Blanca



establecido por quinquenios en el "Plan Director del Periurbano Bahiense y Desarrollo de Centros de Interés Turístico Ambiental en el Partido de Bahía Blanca".

Características:

Zona de carácter residencial de muy baja densidad promedio. Los emprendimientos que se aprueben deberán generar obligatoriamente un parque público, y de coincidir en la zona, desarrollar actividades comerciales y de servicios en un CENTRO DE SERVICIOS SUBURBANOS (CSur), o un FRENTE DE SERVICIOS A VIALIDAD (FSV) que se ajustarán a lo dispuesto en "Exigencias y condiciones especiales de cumplimiento obligatorio" de cada distrito.

Indicadores Urbanísticos distrito PUC, para RESIDENCIA

Subdivisión Mínima: en dos categorías según distancia al área urbana

a) Frente: 20 mts.; Superficie: 1.000 m².

Dentro de una franja de 1.200 metros de profundidad a contar desde el borde externo (100 metros) del FRENTE de SERVICIOS A VIALIDADES.

b) Frente: 40 mts; Superficie 2.500m²

Dentro de una franja desde el límite del a) y hasta el borde externo del Distrito.

Según plano de Zonificación, Anexo I

FOS: 0.40.

FOT: 0,40

C.L.M.: no tiene

Altura Máxima: 7,50 m, en un máximo de dos plantas (incluye PB)

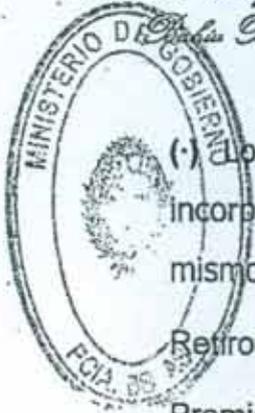
Altura Máxima sobre plano límite para usos permitidos según CPU: + 2 m (-)



Dr. SANTIAGO ANDRES MANDOLESI BURGOS
PROSECRETARIO
H. CONCEJO DELIBERANTE
DE BAHIA BLANCA



Honorable Consejo Deliberante
Bahía Blanca



(-) Los tanques de agua y/o construcciones complementarias autorizadas deberán incorporarse dentro del tratamiento arquitectónico de la edificación y armonizar con el mismo.

Retiros: **Perimetral mínimo 3 metros**

Premios al FOT: **no tiene**

Usos: **Según cuadro N° 1, que se acompaña al final de este Anexo**

Carga y descarga: **Según Cuadro N° 1 que se acompaña al final de este Anexo**

Estacionamiento: Las actividades que generan movimiento vehicular, deberán solicitar a la Municipalidad de Bahía Blanca, a través de la Dirección de Planeamiento Urbano, los requerimientos de cada caso en particular

Exigencias y condiciones especiales de cumplimiento obligatorio:

1. De conformidad con la normativa de Obras Públicas municipales, serán a cargo del promotor de la urbanización la realización de las obras de provisión de servicios de energía eléctrica, agua, desagües cloacales, gas natural y alumbrado público
2. La cesión mínima de superficie al superficie libre verde pública es del 10% de la superficie del emprendimiento destinada a residencia. La localización del área verde pública, preverá su vinculación con otros sistemas públicos como cursos de agua, o vialidades relevantes, y las características de su forestación, parquización y equipamiento.
3. Será obligación del promotor de la urbanización desarrollar además del sector de urbanización residencial, un CENTRO DE SERVICIOS (CSur) en los distritos correspondientes que se indican en el Plano de Zonificación del Anexo 1. La propuesta de diseño, el equipamiento público ofrecido, las características y superficie libre pública a





Honorable Concejo Deliberante
Bahía Blanca



materializar al inicio del emprendimiento, entre otros factores, serán ponderadas en el sistema de puntaje del Concurso de Propuestas:

4. Sobre las vialidades de la Circunvalación en coincidencia con los sectores indicados como FRENTES de SERVICIOS a VIALIDADES será de cumplimiento lo establecido para el distrito FSV.
5. Para el caso de que el emplazamiento del emprendimiento torne poco accesible un área verde pública, podrá cederse hasta un 7% de la superficie bruta del emprendimiento en suelo urbano con servicios o con conexión próxima, que la Municipalidad destinará a programas de promoción de vivienda de interés público.

DISTRITO PERIURBANO a RESTRUCTURAR (PUR)

Pertenece al Área Complementaria de la Ciudad de Bahía Blanca, afecta a los territorios con zonificación anterior al "Plan Director del Periurbano Bahiense y Desarrollo de Centros de Interés Turístico Ambiental en el Partido de Bahía Blanca", orientado a la **reconformación parcelaria de situaciones no desarrolladas para su adaptación a los criterios del Periurbano Calificado - PUC**, y se encuentran eximidas de la instancia de concurso y del cupo urbanizador establecido por quinquenios en el Plan Director.

Características:

Zona de carácter residencial de muy baja densidad promedio. Los emprendimientos que se aprueben deberán ajustarse a los parámetros que se promueven, independientemente de las situaciones preliminares que fundaron su desarrollo no materializado. Deberán generar obligatoriamente las cesiones a parque público, y de coincidir en la zona, desarrollar actividades comerciales y de servicios en un CENTRO DE SERVICIOS SUBURBANOS (CSur), o un FRENTE DE SERVICIOS A VIALIDAD (FSV) que se





Honorable Consejo Deliberante

Bahía Blanca

ajustarán, a lo dispuesto en "Exigencias y condiciones especiales de cumplimiento obligatorio" de cada distrito.

Indicadores Urbanísticos distrito PUR, para RESIDENCIA.

Subdivisión Mínima: en dos categorías según distancia al área urbana

a) Frente: 20 mts.; Superficie: 1.000 m².

Dentro de una franja de 1.200 metros de profundidad a contar desde el borde del FRENTE de SERVICIOS A VIALIDADES.

b) Frente: 40 mts; Superficie 2.500m²

Dentro de una franja superior a 1.200 mts y hasta el borde externo del Distrito.

Según plano de Zonificación , Anexo I

FOS: 0.40

FOT: 0,40

C.L.M.: no tiene

Altura Máxima: 7,50 m, en un máximo de dos plantas (incluye PB)

Altura Máxima sobre plano límite para usos permitidos según CPU: + 2 m (-)

(-) Los tanques de agua y/o construcciones complementarias autorizadas deberán incorporarse dentro del tratamiento arquitectónico de la edificación y armonizar con el mismo.

Retiros: Perimetral mínimo 3 metros

Premios al FOT: no tiene

Usos: Según cuadro N° 1, que se acompaña al final de este Anexo



Dr. SANTIAGO ANDRES MANDOLESÍ BURGOS
PROSECRETARIO
H. CONCEJO DELIBERANTE
DE BAHÍA BLANCA



Carga y descarga: Según Cuadro N° 1 que se acompaña al final de este Anexo

Estacionamiento: Las actividades que generan movimiento vehicular, deberán solicitar a la Municipalidad de Bahía Blanca, a través de la Dirección de Planeamiento Urbano, los requerimientos de cada caso en particular

Exigencias y condiciones especiales de cumplimiento obligatorio:

1. De conformidad con la normativa de Obras Públicas municipales, serán a cargo del promotor de la urbanización la realización de las obras de provisión de servicios de energía eléctrica, agua, desagües cloacales, gas natural y alumbrado público
2. La cesión mínima de superficie libre verde pública es del 10% de la superficie del emprendimiento destinada a residencia. La localización del área verde pública, preverá su vinculación con otros sistemas públicos como cursos de agua, o vialidades relevantes, y las características de su forestación, parquización y equipamiento.
3. Será obligación del promotor de la urbanización desarrollar además del sector de urbanización residencial, un CENTRO DE SERVICIOS (CSur) en los distritos correspondientes que se indican en el Plano de Zonificación del Anexo 1. La propuesta de diseño, el equipamiento público ofrecido, las características y superficie libre pública a materializar al inicio del emprendimiento, entre otros factores, serán ponderadas en el sistema de puntaje del Concurso de Propuestas.
4. Sobre las vialidades de la Circunvalación en coincidencia con los sectores indicados como FRENTE de SERVICIOS a VIALIDADES será de cumplimiento lo establecido para el distrito FSV.
5. Para el caso de que el emplazamiento del emprendimiento torne poco accesible un área verde pública, podrá cederse un 7% de la superficie bruta del emprendimiento en





suelo urbano con servicios o con conexión próxima, que la Municipalidad destinará a programas de promoción de vivienda de interés público.

CENTROS DE INTERÉS TURÍSTICO – AMBIENTAL (CITA)

A establecer dentro de las zonas indicadas en el "Plan Director del Periurbano Bahiense y Desarrollo de Centros de Interés Turístico Ambiental en el Partido de Bahía Blanca", con la prioridad establecida en las unidades de paisaje natural indicadas en el Anexo 2, Grafico 2, "Sitios con valor paisajístico/ambiental peculiar", conforme propuestas adjudicadas mediante el mecanismo de concurso y cupo urbanizador establecido por quinquenios-

Características:

Zona de carácter residencial de muy baja densidad promedio. Los emprendimientos que se aprueben deberán generar obligatoriamente un área de parque o reserva del recurso natural que lo origina con acceso público de **al menos seis hectáreas**, que se ajustará a lo dispuesto en "Exigencias y condiciones especiales de cumplimiento obligatorio" del presente distrito. Podrá desarrollar actividades comerciales y de servicios en un **CENTRO TURÍSTICO (CT)**

Subdivisión Mínima:

a) para RESIDENCIA

Frente: 40mts.; Superficie: 2.500 m2.

NOTA: El ajuste del trazado a la topografía de intervención será prioritaria frente a la regularidad dimensional parcelaria, pudiendo considerarse la misma como promedio del total.



Dr. SANTIAGO ANDRES MANDOLESINI BURGOS
PROSECRETARIO
H. CONCEJO DELIBERANTE
DE BAHIA BLANCA



b) en sectores destinados a CENTRO TURÍSTICO:

Frente 15; Superficie 600m²

Indicadores urbanísticos del CITA:

a) para RESIDENCIA

FOS: 0.20

FOT: 0,20

C.L.M.: no tiene

Altura Máxima: 7,50 m, en un máximo de dos plantas (incluye PB)

Altura Máxima sobre plano límite, para usos permitidos según CPU: + 2 m (·)

(·) Los tanques de agua y/o construcciones complementarias autorizadas deberán incorporarse dentro del tratamiento arquitectónico de la edificación y armonizar con el mismo.

Retiros: perimetral mínimo 5 metros

Premios al FOT: no tiene

b) en sectores destinado a CENTRO TURÍSTICO

FOS: 0.25

FOT: 0.35

C.L.M.: no tiene

Altura Máxima: 7,50 m, en un máximo de dos plantas (incluye PB)

Altura Máxima sobre plano límite, para usos permitidos según CPU: + 2 m (·)



Dr. SANTIAGO ANDRES MANDOLESÍ BURGOS
PROSECRETARIO
EL CONCEJO DELIBERANTE
DE BAHÍA BLANCA



2572



(*) Los tanques de agua y/o construcciones complementarias autorizadas deberán incorporarse dentro del tratamiento arquitectónico de la edificación y armonizar con el mismo.

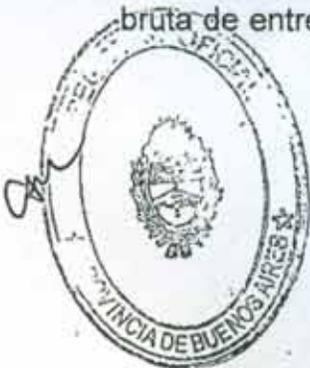
Retiros: según propuesta

Premios al FOT: no tiene

Usos: Según cuadro N° 1, que se acompaña al final de este Anexo

Exigencias y condiciones especiales de cumplimiento obligatorio:

1. De conformidad con la normativa de Obras Públicas municipales, serán a cargo del promotor de la urbanización la realización de las obras y la provisión de servicios de energía eléctrica, agua, desagües cloacales, gas natural y alumbrado público en el caso de que la zona no está alcanzada por prestaciones públicas.
2. La **cesión mínima de superficie para área verde pública es de 6 hectáreas** medida en superficies brutas totales, para emprendimiento de hasta 30 hectáreas. Se mantendrá una proporción del 20% en cesiones para desarrollos de hasta 50 hectáreas brutas totales, es decir 10 hectáreas de cesión. A partir de ello, podrá incrementarse la relación a razón de quince hectáreas de urbanización por cada hectárea incorporada al espacio verde público que involucra el recurso de origen.
3. La localización del área verde pública, sus condiciones de calidad ambiental o paisajística, y propuesta de plan de manejo ambiental, forestal y faunístico, serán ponderadas en el sistema de puntaje del Concurso de Propuestas.
4. El promotor de la urbanización podrá desarrollar un **CENTRO TURÍSTICO** de superficie bruta de entre un 5% y un 7% de la superficie total del emprendimiento. La propuesta de



Dr. SANTIAGO ANDRÉS MANDOLESI BURGOS
PROSEPECTASO
H. CONCEJO DELIBERANTE
DE BAHIA BLANCA



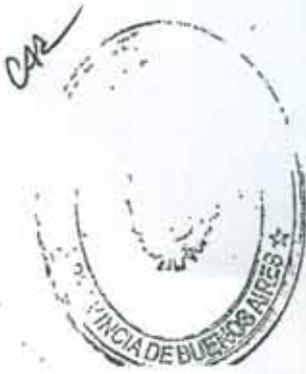
diseño, el equipamiento público ofrecido, las características y superficie edificada y libre pública a materializar al inicio del emprendimiento, entre otros factores, serán ponderadas en el sistema de puntaje del Concurso de Propuestas.

PLANTA BAJA LIBRE: para todas las zonas (FSV, CSur, PUR, PUC, CT) se considera planta baja libre cuando la superficie de uso de la misma no supere el 30% de la silueta proyectada total, en cuyo caso **NO computará FOT.**

CUADRO DE USOS

CUADRO DE USOS (Nº 1)

USOS	ZONAS					
	FSV y CSur			PUC / PUR	CITA	General
RUBRO	FSV1 (1)	FSV2 (1)	FSV3 (1)	Área residencial	Centro Turístico	Carga y Descarga
	FSV1 (2)	FSV2 (2)	FSV3 (2)			
		FSV2 (3)	FSV3 (3)			
	(**) CSur					
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA						
Correo central y/ o telégrafo.						VI
Cuartel de bomberos	7	7	7			VI
Estafeta postal	*	*	*		*	





2572



Oficina descentralizada (Reg. civil, DGI, teléfonos)	*	*	*				
Oficina pública (con acceso de público / sin acceso público)	*	*	*				
Penitenciaria, reformatorio	7						VI
Policía, comisaría	*	*	*			*	VI
Policía departamento central	7	7	7				VI
Sucursal de correos y telégrafos	*	*	*				VI
Tribunales	7	7	7				VI
COMERCIO MAYORISTA							
Sin depósito exp. y ventas	*	*	*				III
Con depósito, excepto productos perecederos			5				VI
Con depósito productos perecederos			5				
COMERCIO MINORISTA							
Antigüedades	*	*				*	
Art. deportes, armería, cuchí. instrumentos de precisión, music.	*	*					
Autom., accesorios, embarc. aviones exposición y venta	*	*					



Dr. SANTIAGO ANDRES MANDOLESI BURGOS
 PROSECRETARIO
 H. CONCEJO DELIBERANTE
 DE BAHIA BLANCA



Honorable Concejo Deliberante
Bahía Blanca

2572



Bazar, cristal, platería, art. de iluminación y del hogar	*	*					
Casa de remate	*	*					
Cerrajería	*	*					
Cuadros, marcos y espejos enmarcados	*	*					
Farmacia	*	*					
Ferretería, herrajes, repuesto, mat. eléctricos, pinturería	*	*					
Florería, artículos para jardinería y plantas de interiores	*	*				*	
Joyería, relojería	*	*					
Rodados, bicicletas, motocicletas	*	*					
Galerías comerciales, grandes tiendas	7	7					
Gas envasado, distribución hasta 100 KG			*				VI
Gas envasado depósito anexo			*				I
Maquinarias, herramientas, motores industriales y agric. exposición y venta Máquinas de oficina	*	*	*				I
COMERCIO MINORISTA (continuación)							
Materiales de construcción clase 1 exp. y ventas	*	*	*				



Dr. SANTIAGO ANDRES MANDOLESÍ BURGOS
PROSECRETARIO
H. CONCEJO DELIBERANTE
DE BAHIA BLANCA



Honorable Concejo Deliberante
Bahía Blanca

Materiales de construcción clase 2 dep. s/mat. a gran.			*					I
Materiales de construcción clase 3 sin excepciones			*					I
Mercados y ferias	*	*						VI
Mercería, botonería, bonetería, fantasías	*	*						
Muebles en general productos de madera, mimbre colchones	*	*						III
Óptica, fotografía	*	*						
Papelería, librería, cartonería, juguetería, cotillón	*	*				*		
Productos alimenticios, bebidas, tabaco, excluidas ferias	*	*	*					
Kiosco, cigarrillos, golosinas, diarios, revistas, loterías	*	*	*			*		
Papelería, artículos de culto rituales	*	*						
Autoservicios de productos alimenticios y no alimenticios	*	*	*					I
Supermercados	*	*	*					VI
Supermercado total	*	*	*					V
Sustancias químicas, caucho, plásticos			*					



Dr. SANTIAGO ANDRES MANDOLESI BURGOS
PROSECRETARIO
H. CONCEJO DELIBERANTE
DE BAHIA BLANCA



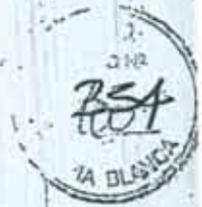
Textiles, pieles, art. personales y del hogar, regalos	*	*							
Venta de animales domésticos, veterinarios y art. p/ animales	*	*							
Vivero	*	*	*				*		
Vidrios y espejos	*	*							
Pinturerías	*	*							
CULTURA - CULTO - ESPARCIMIENTO									
Autódromo, estadio, hipódromo, velódromo, etc.	*								VI
Biblioteca central	*								I
Biblioteca local	*	*					*		
Bar concert, salón de bailes, casa de fiestas (Ver ord. 11089 y 11283)	*								
Cancha de tenis y de frontón con raqueta	*	*					*		
Centro de exposiciones	*						*		
Cine, teatro, auditorio, cine-teatro	*						*		
Autocine	*								
Circo rodante, parque de diversiones	*								
Club-deport. c/ canchas al aire libre o canchas de golf	*						*		





Honorable Consejo Deliberante
Bahía Blanca

2572



Club, social, cultural y deportivo; instalaciones cubiertas	*	*				*
Cóporaciones; cámaras y asociaciones profesionales	*	*				
Exposición y galería de arte	*	*				*
Gimnasio, natatorio, Spa(definir)	*	*				*
Jardín botánico, acuario, zoológico	*					
Museo	*	*				
Templo	*	*				*
DEPOSITOS						
Grado de molestia I			5			III
Grado de molestia II			5			III
Grado de molestia III			5			III
Grado de molestia IV			5			III
Grado de molestia V			5			III
EDUCACION						
Campus universitario	*	*				
Escuela o colegio con internado	*	*				
Escuela diferencial	*	*				



Dr. SANTIAGO ANDRES MANDOLESÍ BURGOS
PROSECRETARIO
H. CONCEJO DELIBERANTE
DE BAHIA BLANCA



Honorable Consejo Deliberante Bahía Blanca



Guardería infantil	*	*				*	
Institutos técnicos, academias	*	*					
Instituto de investigación sin laboratorio	*	*					
Instituto de investigación con laboratorio	*	*					
Pre-primaria	*	*					
Primaria	*	*					
Secundaria	*	*					
Universitaria y superior no universitario	*	*					
INDUSTRIA							
Grado de molestia I							III
Grado de molestia II			6				III
Grado de molestia III			6				III
Grado de molestia IV		6	6				
Grado de molestia V		6	6				
INFR. DE SERVICIOS							



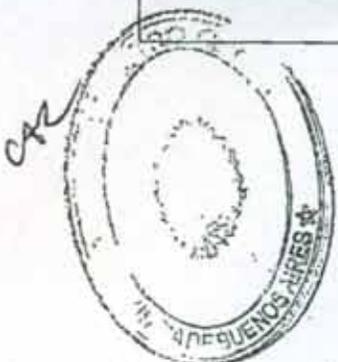
Dr. SANTIAGO ANDRES MANDOLESINI BURGOS
 PROSECRETARIO
 H. CONCEJO DELIBERANTE
 DE BAHIA BLANCA



2572



Centrales y concentraciones telefónicas	7	7	7					VI
Depósito de agua	7	7	7					VI
Depósito de gas (gasómetro)	7	7	7					VI
Cámaras transformadores	7	7	7					VI
RESIDENCIA								
Asilo para ancianos.	*	*						
Casa de pensión		*						
Hogar infantil	*							
Vivienda colectiva	Según anexo. III, Ord. n° 15637	Según anexo. III, Ord. n° 15637					Según anexo. III, Ord. n° 15637	
Vivienda individual		*		*	*			
Vivienda bifamiliar		*		*	*			
SANIDAD								
Casa de reposo y convalecencia	*	*						
Dispensario	*	*						
Hospital	*	*						II
Primeros auxilios (consultorio externo)	*	*						
Hospitales, clínicas para enfermos mentales	*	*						I



Dr. SANTIAGO ANDRES MANDOLESI BURGOS
 PROSECRETARIO
 H. CONCEJO DELIBERANTE
 DE BAHIA BLANCA



Clinicas, sanatorios o institutos privados	*	*							I
Servicios, centro o clínica, veterinaria	*	*							III
SERVICIOS									
Agencias comerciales de empleo, turismo, etc.	*	*							
Alimentación en general	*	*							
Restaurante, Bar, café	*	*					*		
Bancos y oficinas crediticias o financieras	*	*							V
Bancos, casa central	*	*							V
Bolsa de valores y de comercio	*	*							
Copias, reproducciones s/ imprenta, lab. fotográfico	*	*							
Editorial sin depósito ni imprenta	*	*							
Escuela para animales									
Estación de radio y/o TV. planta transmisora				*					VI
Estación de servicio	*	*	*						I
Estudio de radio y/o TV. estudio de grabación de sonido	*	*							VI



Dr. SANTIAGO ANDRES MANDOLESI BURGOS
PROSECRETARIO
H. CONCEJO DELIBERANTE
DE BAHIA BLANCA



Guardias y consultorios profesionales	*	*						
Estudio y consultorio profesional	*	*						
anexo vivienda								
Fúnebre (oficina)	*	*						
Fúnebre con depósito y/o garage	*		*					
Fúnebre con garage sin depósito	*	*	*					
Hoteles y lugares de alojamiento salvo hotel por horas	*	*				*		
Hotel por horas	*							
Laboratorio de análisis clínicos	*	*						
Laboratorio de análisis industriales	*	*	*					
Laboratorios de análisis no industriales	*	*	*					
Lavandería mecánica, autoservicio, lavado, secado y planchado	*	*						
Tintorería	*	*					*	
Oficina comercial	*	*					*	
Personales directos en general	*	*						
Peluquería, barbería	*	*						



Dr. SANTIAGO ANDRÉS MANDOLESI BURGOS
PROSECRETARIO
H. CONCEJO DELIBERANTE
DE BAHIA BLANCA



Peluquería y otros servicios de animales domésticos	*	*						
Pensionado para pequeños animales								
Lugar de estacionamiento, garaje	*	*						
Procesamiento de datos y tabulación	*	*						
Velatorio	*	*						I
Lavadero de automotores	*		*					
TRANSPORTES								
Depósito de equipo ferroviario T. F.								VI
Depósito de mercadería de tránsito			*					VI
Estación terminal FC. de larga distancia T. F.								VI
Estación terminal de ómnibus de media distancia 7			*					VI
Estación terminal de ómnibus de recorrido urbano 7								VI
Estación terminal de ómnibus de transporte pre aéreo								VI
Expreso de carga liviana			*					VI



Dr. SANTIAGO ANDRES MANDOLESI BURGOS
PROSECRETARIO
H. CONCEJO DELIBERANTE
DE BAHIA BLANCA

Honorable Concejo Deliberante

Bahia Blanca



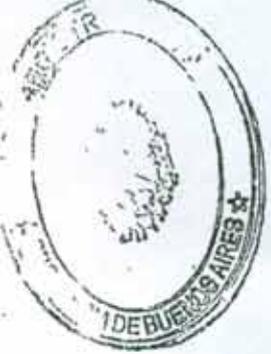
Garage para camiones y material rodante publico y privado			*					
Garage para omnibus y colectivos			*					
Talleres ferroviarios T.F.								VI
Terminal de carga para automotores			*					VI
Terminal de omnibus para larga distancia 7								VI
Transporte de caudales			*					I
AGROPECUARIOS								
Criaderos								
Chacras de producción								
Criaderos de aves								
Tambos								
Frutas								
Criaderos de chinchillas (ord. 12414)								
Microemprendimiento familiar	*	*	*					
Macroemprendimiento familiar	*		*					
Industrial								

(**) Los usos correspondientes a:

CSur 3/4/5/6/7 serán análogos a FSV1 y FSV2

CSur.1/2/8 serán análogos a FSV1 y FSV3

Handwritten signature/initials



Dr. SANTIAGO ANDRES MANDOLESI BURGOS
PROSECRETARIO
H. CONCEJO DELIBERANTE
DE BAHIA BLANCA

MUNICIPALIDAD DE BAHIA BLANCA
2572

Expte.Nº418-11418-2009 ALC 1(HCD-799-2011).- 

Bahía Blanca, agosto 5 de 2011.-

Vista la ordenanza que antecede, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante el día 21 de julio de 2011 y recibida en este Departamento Ejecutivo el día 5 de agosto ppdo., aprobando el Anexo I "Plano de Zonificación y Descripción de Límites", Anexo II "Matriz de Evaluación Ambiental y Gráficos" y Anexo III "Hoja de Indicadores y Cuadro de Usos", para ser incorporados a la Ordenanza Nro. 15.637, el **INTENDENTE MUNICIPAL** en uso de sus facultades,

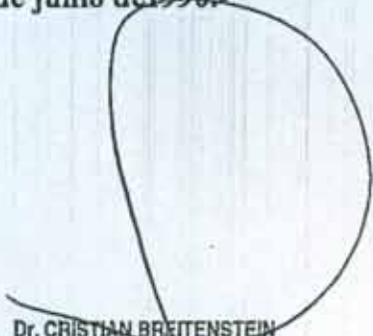
DECRETA

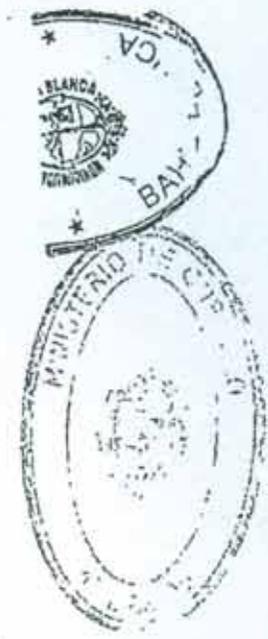
ARTICULO 1º: Promúlgase; acúcese recibo y regístrase con el número 16.249.-

ARTICULO 2º: Cúmplase; publíquese y dése al R.O. Tomen conocimiento la Dirección de Planeamiento Urbano, Departamentos Planeamiento Urbano, Contralor de Obras Particulares, Catastro, Secretaria de Economía y Hacienda, Departamento Habilitaciones. **Procédase de acuerdo a lo establecido en el Decreto 474 de fecha 6 de junio de 1990.-**

DECRETO Nº 1220/2011.-
pba.-


Ing. RUBEN OSCAR VALERIO
Secretario de Obras y Serv. Públicos
MUNICIPALIDAD BAHIA BLANCA

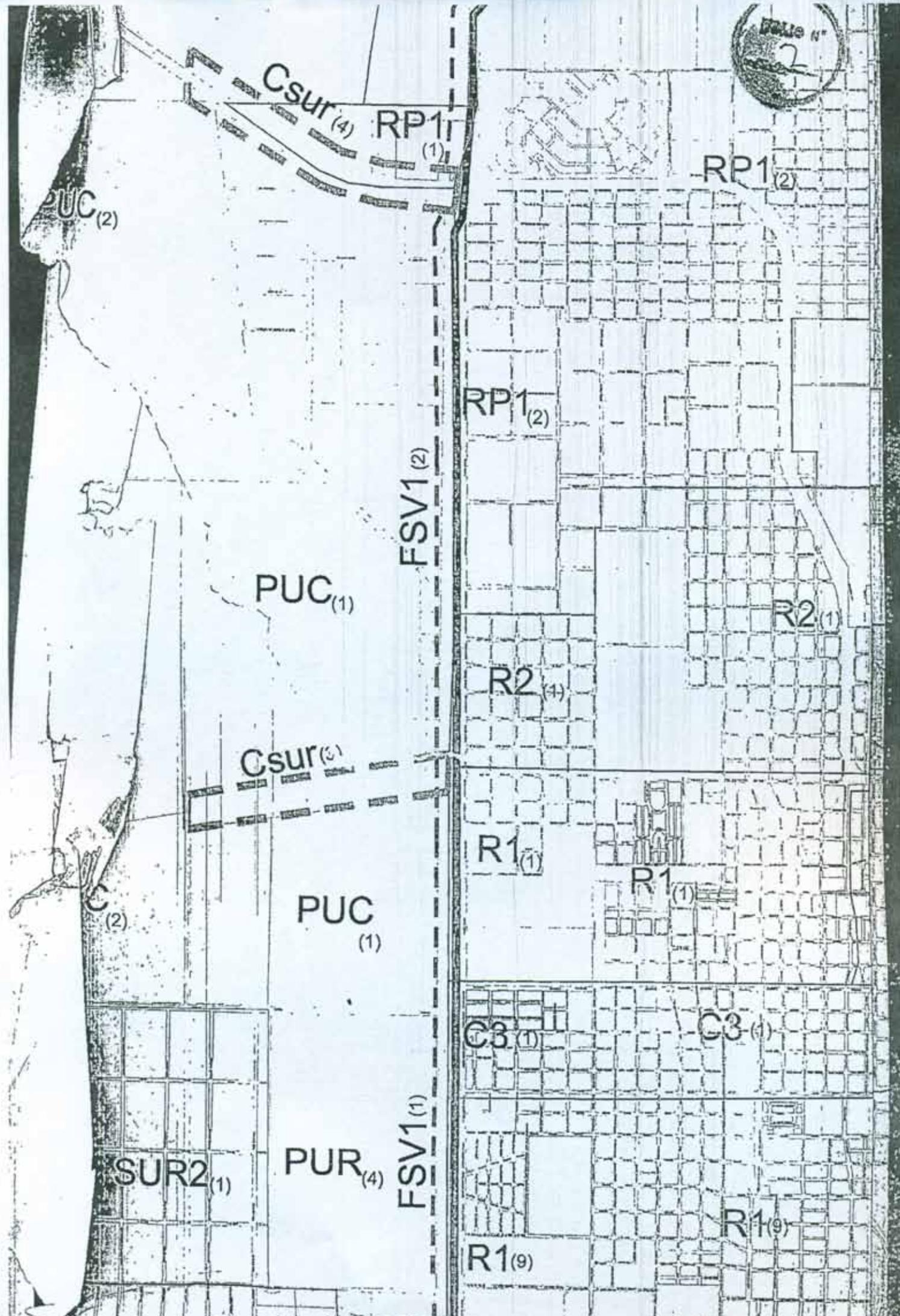

Dr. CRISTIAN BREITENSTEIN
INTENDENTE MUNICIPAL
MUNICIPALIDAD DE BAHIA BLANCA



UC₍₂₎

PUC₍₁₎





CSUR⁽⁴⁾ RP1⁽¹⁾

PUC⁽²⁾

RP1⁽²⁾

FSV1⁽²⁾

PUC⁽¹⁾

RP1⁽²⁾

R2⁽¹⁾

R2⁽⁴⁾

CSUR⁽³⁾

R1⁽¹⁾

R1⁽¹⁾

PUC⁽¹⁾

C⁽²⁾

C3⁽¹⁾

C3⁽¹⁾

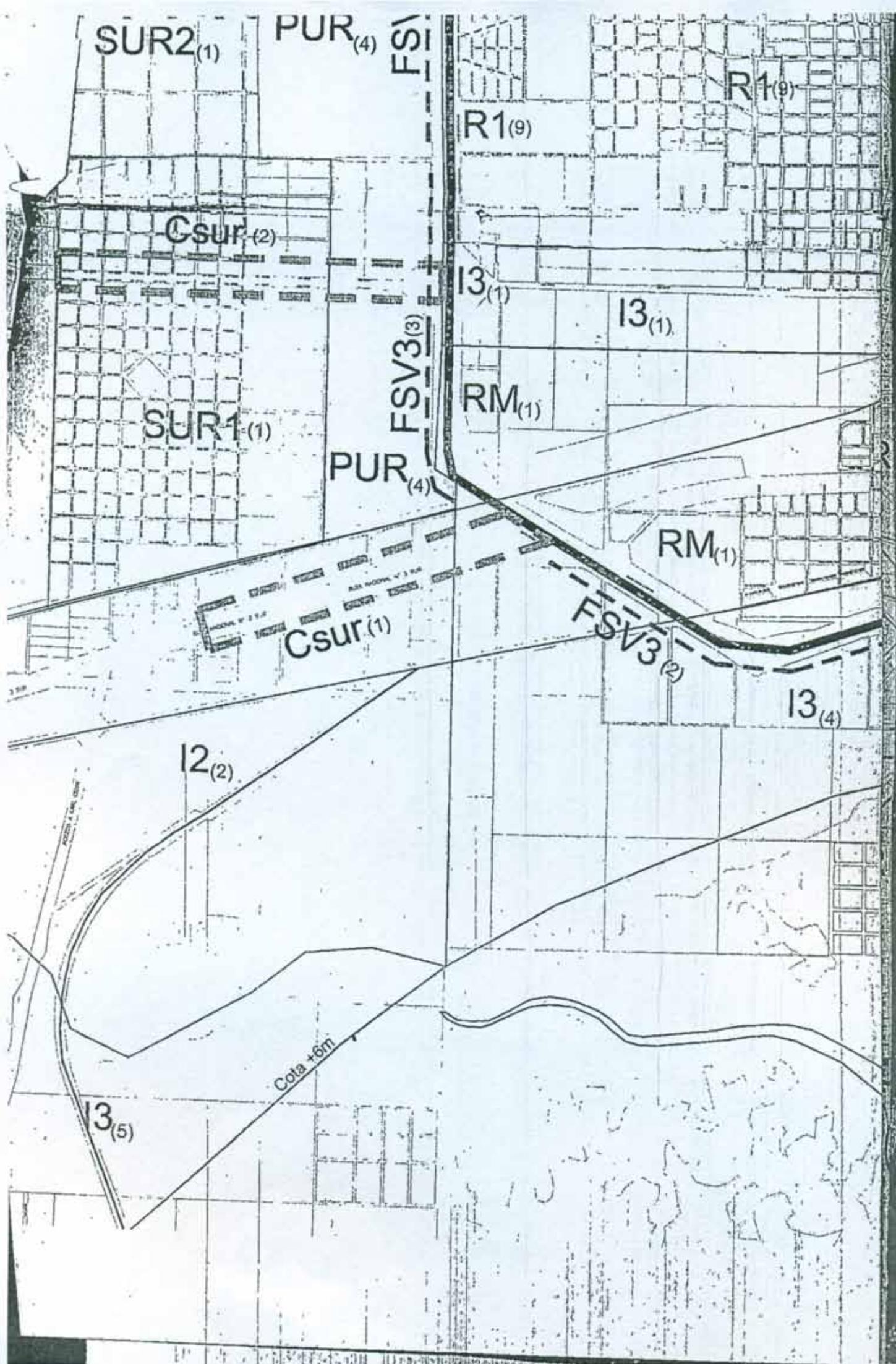
SUR2⁽¹⁾

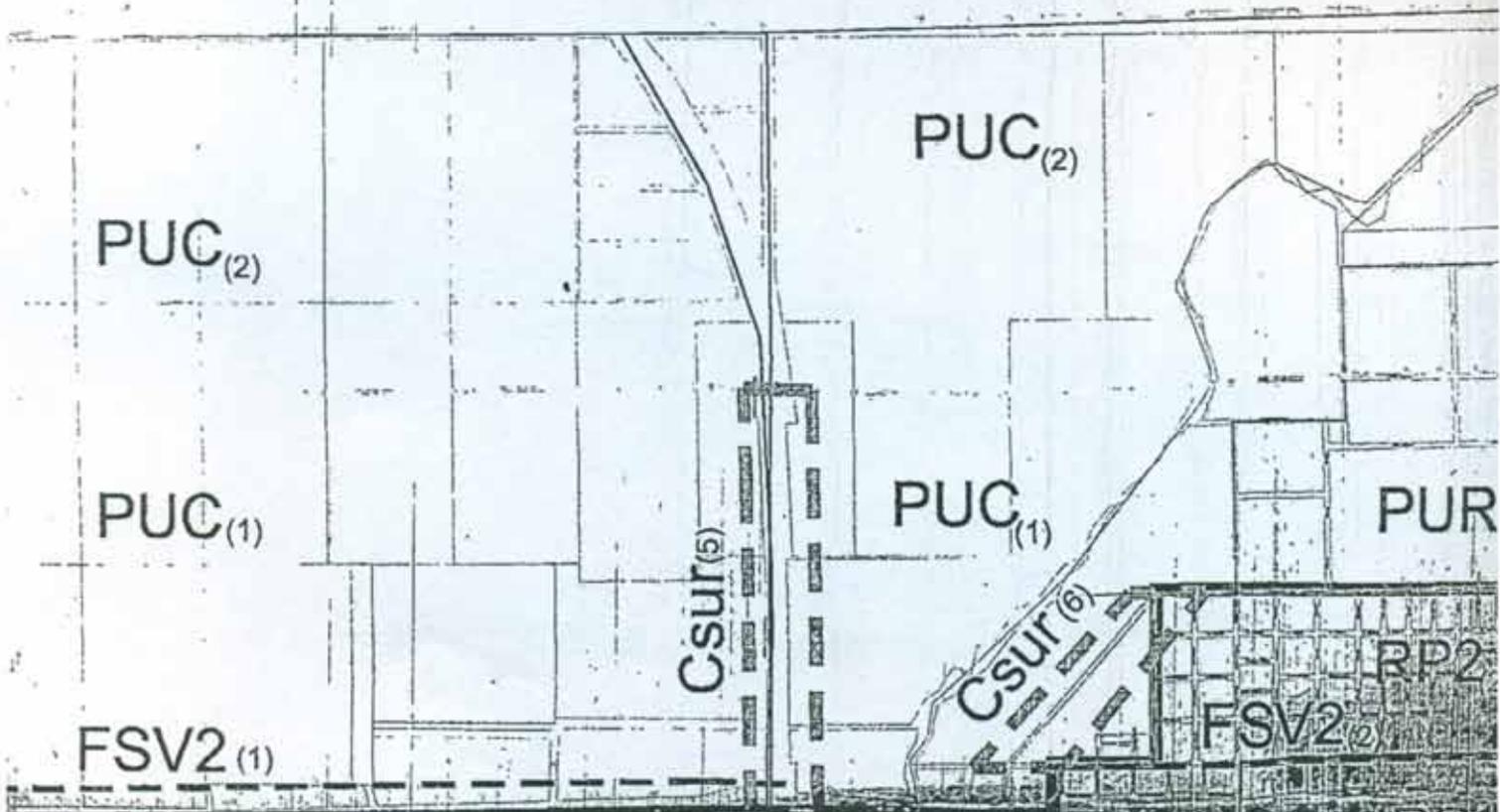
PUR⁽⁴⁾

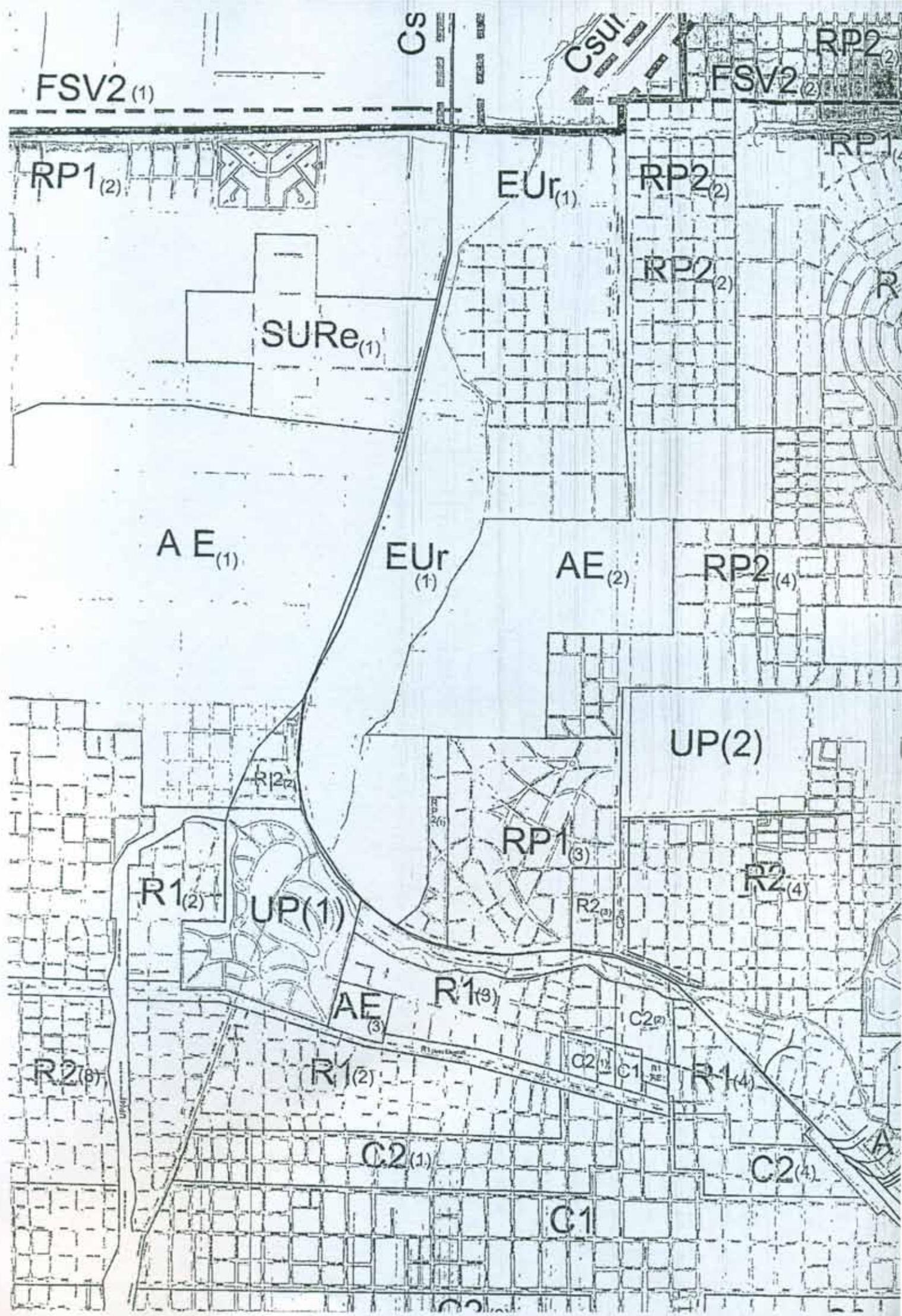
FSV1⁽¹⁾

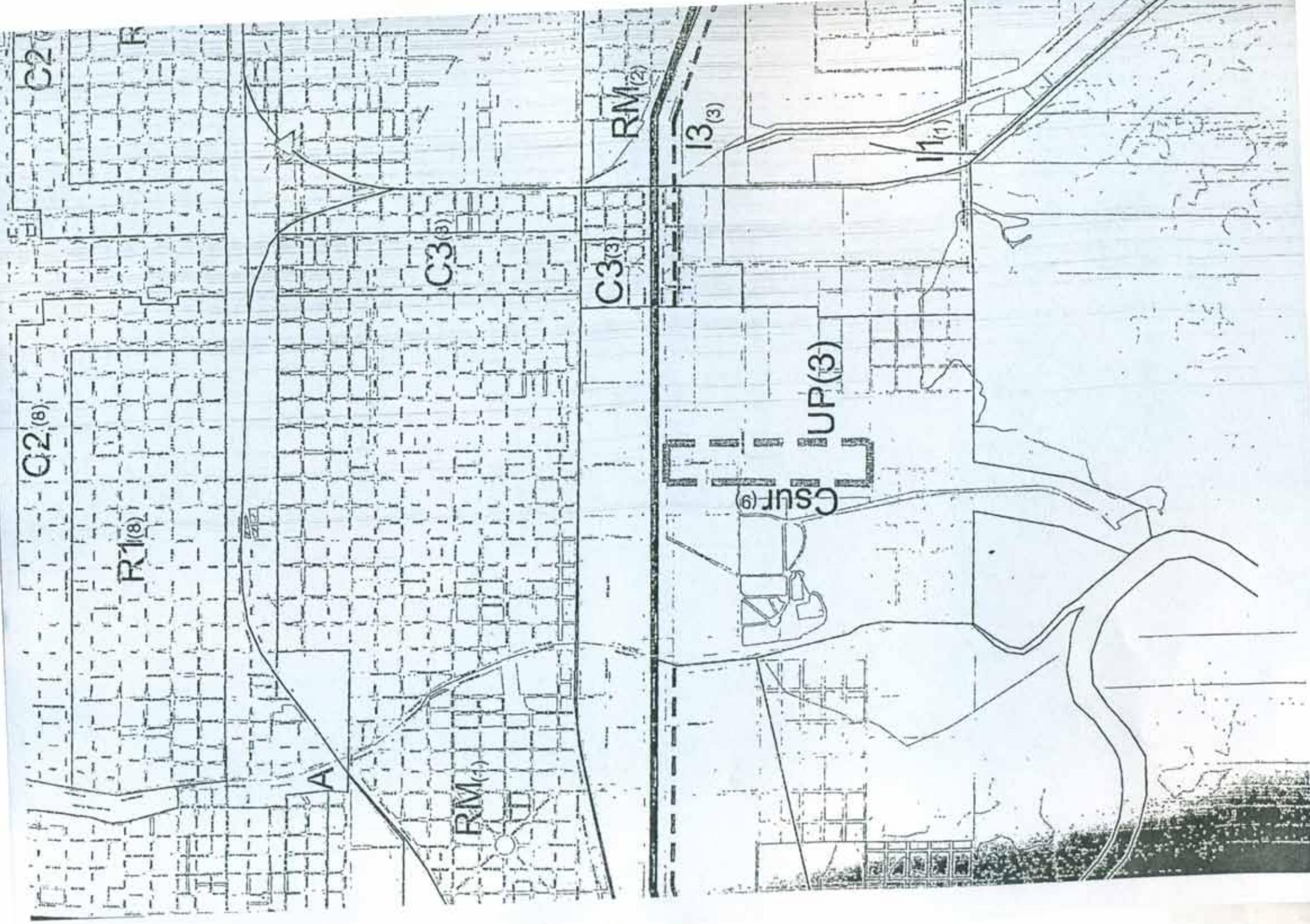
R1⁽⁹⁾

R1⁽⁹⁾









C2(8)

C2(8)

R1(8)

R1(8)

A

C3(8)

RM(1)

C3(8)

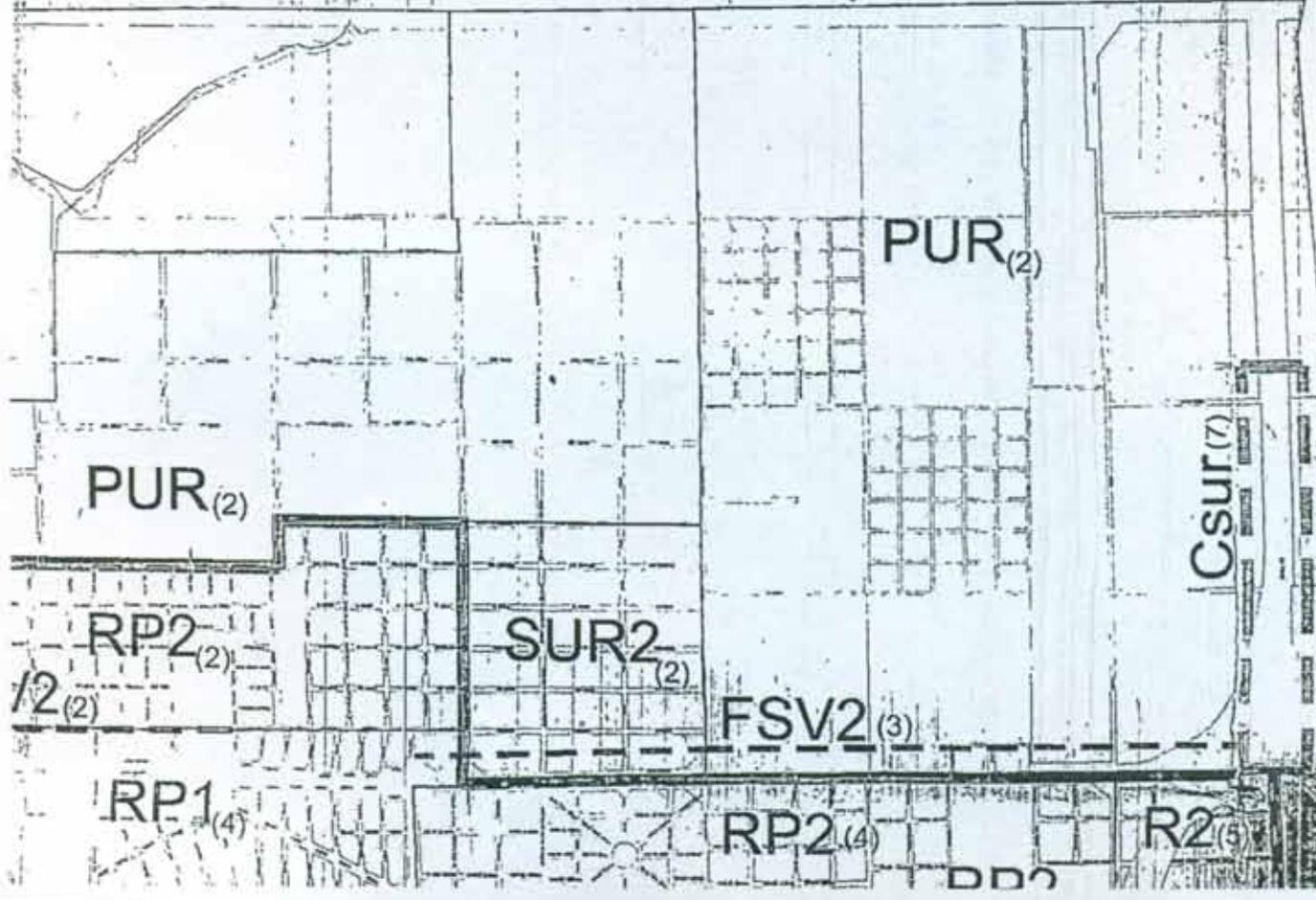
RM(2)

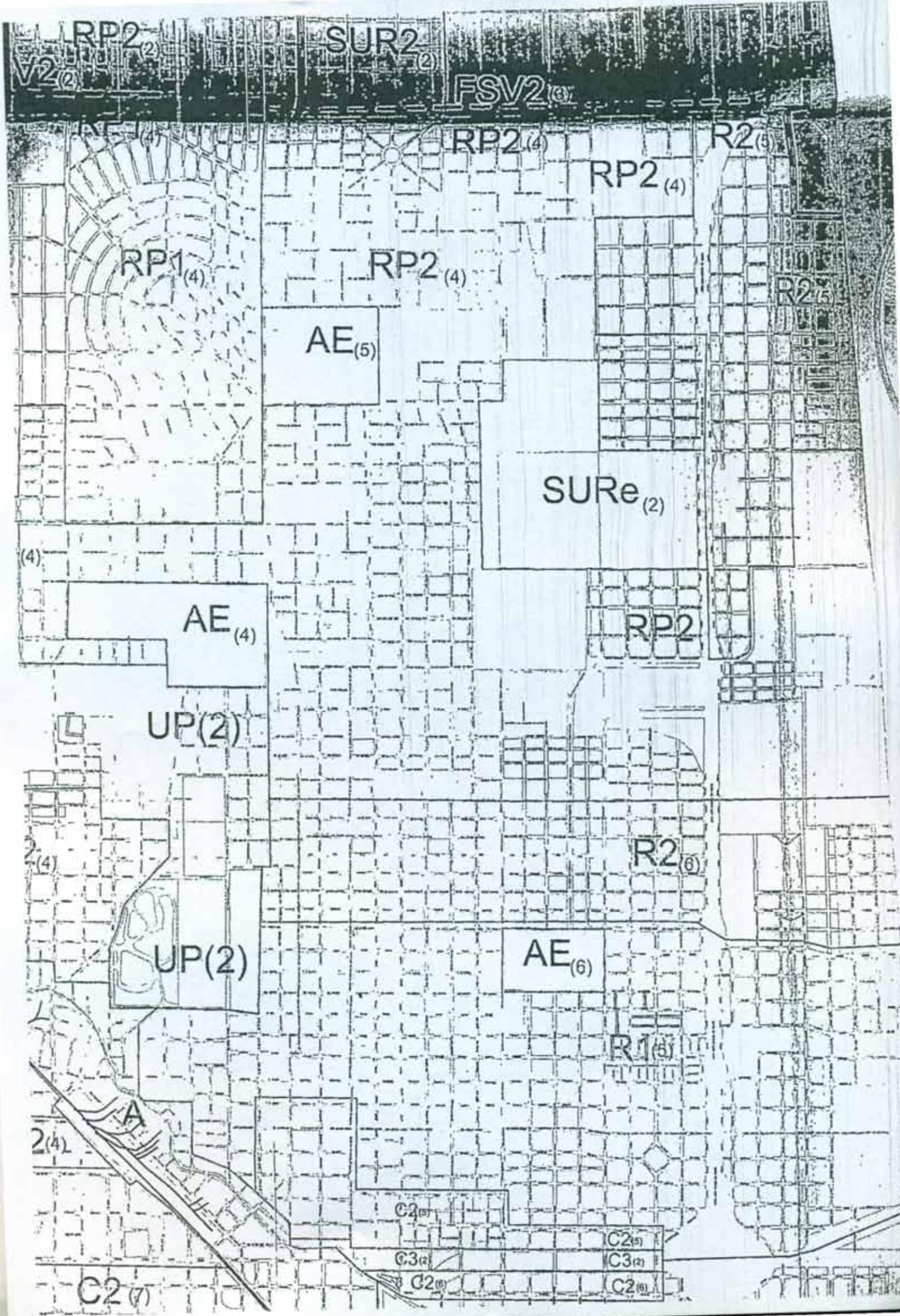
I3(3)

I1(1)

CSUR(9)

UP(3)





RP2₍₂₎

SUR2₍₂₎

FSV2₍₃₎

AE₍₄₎

RP2₍₄₎

R2₍₅₎

RP2₍₄₎

RP1₍₄₎

RP2₍₄₎

R2₍₅₎

AE₍₅₎

SURE₍₂₎

(4)

AE₍₄₎

RP2

UP(2)

R2₍₆₎

2₍₄₎

UP(2)

AE₍₆₎

R1₍₅₎

2₍₄₎

A

C2₍₅₎

C2₍₅₎

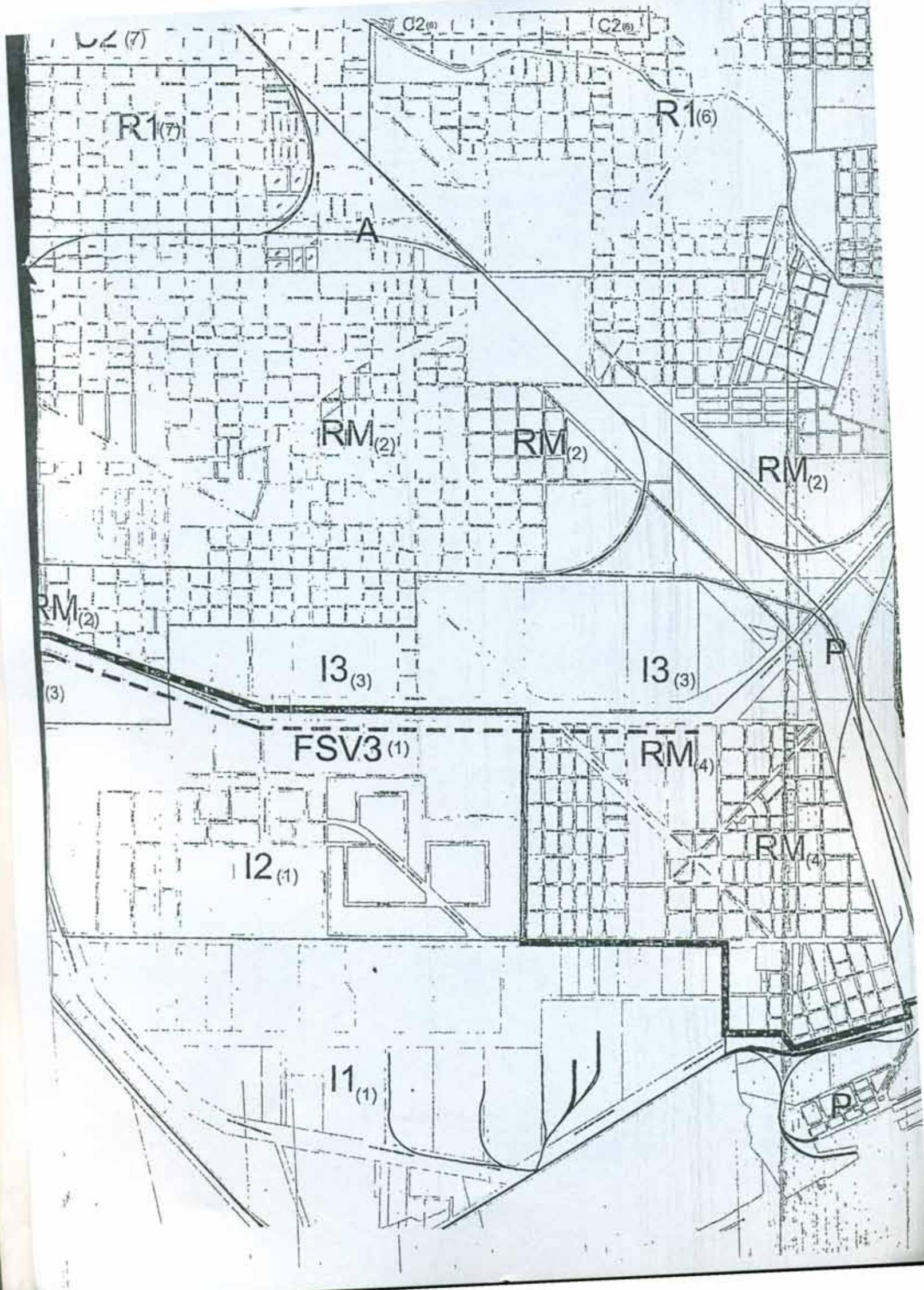
C3₍₂₎

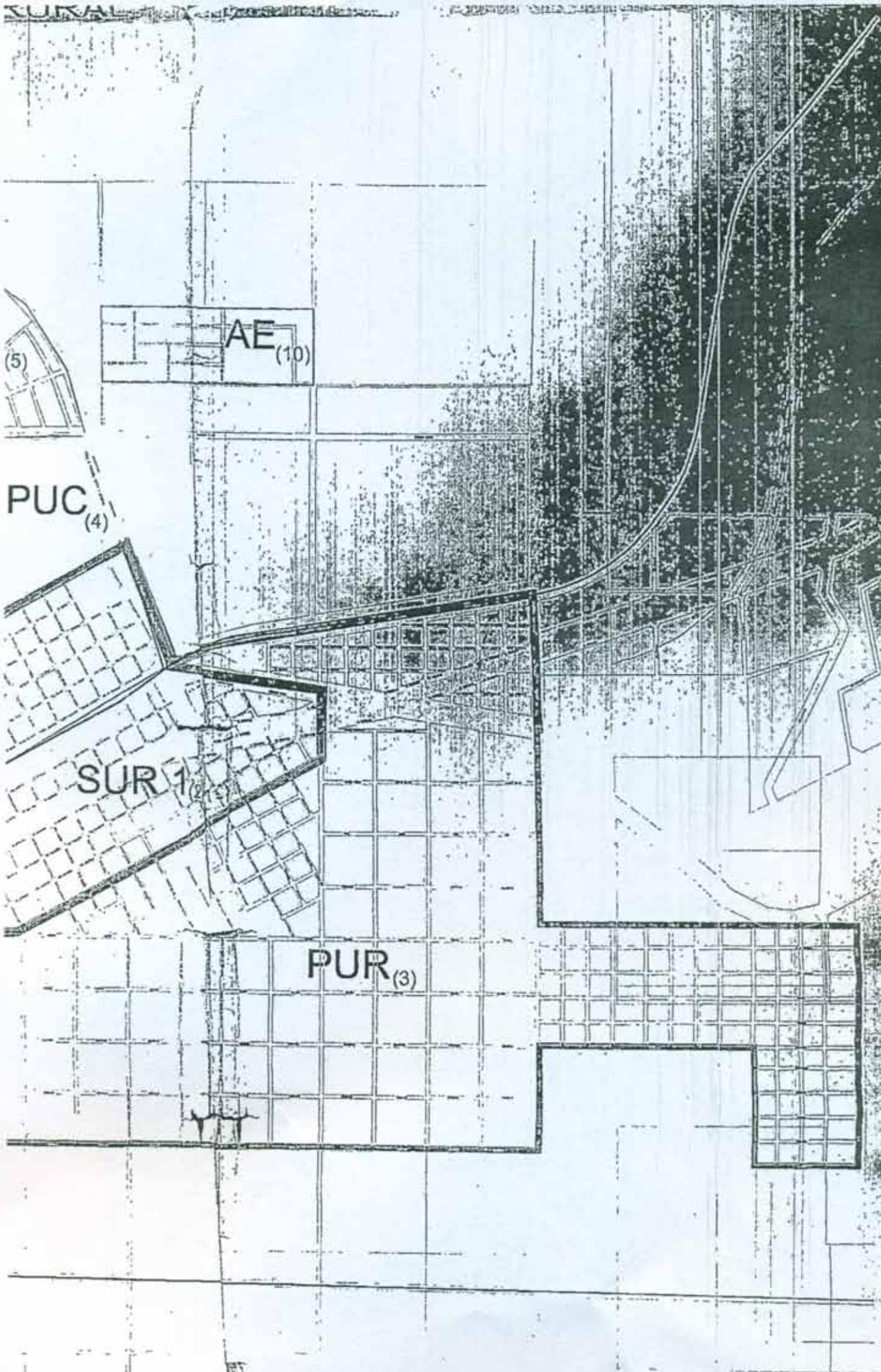
C3₍₂₎

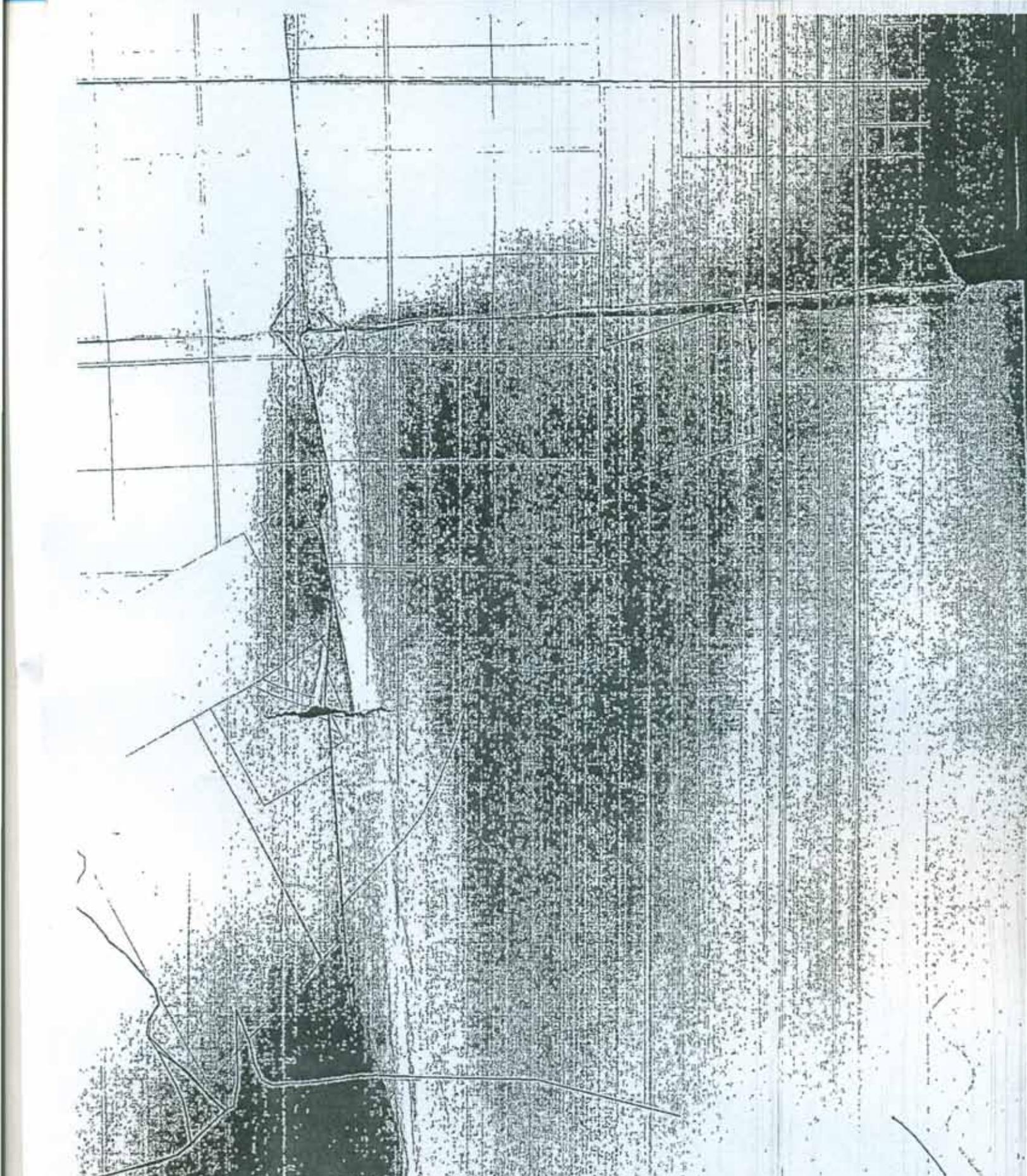
C2₍₆₎

C2₍₆₎

C2₍₇₎







Plan director d'Periurbano Bahiense
Centros de Interés Turístico Ambiental
el Partido de Bahía Blanca

ORDENANZA 15.631



Honorable Consejo Deliberante
Bahía Blanca



El Honorable Consejo Deliberante, en uso de sus facultades, sanciona con fuerza de

ORDENANZA

Artículo 1°: Déjese sin efecto los **Artículos 3°**, "Modificación de límites del Área Urbana" y **4°** "Modificación de límites del área complementaria y distritos que la componen" de la Ordenanza N° 15.637.

Artículo 2°: Modifícase el Artículo 2.2.2. del Código de Planeamiento Urbano, el que quedará redactado de la siguiente manera:

"Artículo 2.2.2. A efectos de considerar los planos y modificaciones parcelarias que se presenten a aprobación Municipal, fíjense las siguientes áreas:

"Area Urbana: Comprende las zonas Residenciales (R), Centrales (C), Suburbano Residencial (S.U.R.), Suburbano Recreativo (SuRe), Residencial Mixto (R:M:), Residencial Parque (R.P.) "y Anillo (A),

"Area Complementaria: Comprende las zonas Extraurbana de Reserva (EUr), Extraurbano de Servicios (EUs), Periurbano a Reestructurar (PUR), Periurbano Calificado (PUC), Frente de Servicios a Vialidad (FSV), Centro de Servicios Suburbanos (CSur) e Industriales (I):

"Area Rural: Comprende la zona Rural (R) indicada en el Código de Planeamiento Urbano.

No se incluyen en las áreas definidas anteriormente aquellos que por sus características tengan usos específicos que requieran un tratamiento especial. Comprende las zonas de Áreas especiales (AE), Distrito Portuario (P) y los distritos de Urbanización Parque (U.P.).





Artículo 3°: Déjase sin efecto el plano correspondiente al Artículo 22° de la Ordenanza N° 15.637 y que corre como Anexo I de la Ordenanza 16.249.

Artículo 4°: Incorpórase el plano que consta como Anexo Gráficool que forma parte de la presente, definiendo los nuevos límites del área urbana y complementaria de la ciudad de Bahía Blanca y las desafectaciones y nuevas afectaciones de zonas o distritos.

Artículo 5°: Modificase en el ANEXO III – DISTRITOS e INDICADORES URBANISTICOS de la Ordenanza N° 16.249, para las zonas:

Indicadores urbanísticos distrito Frente de Servicios a Vialidad (FSV):

Subdivisión mínima: Frente 40; Superficie: 2.000 m².

La densidad para el cálculo de cesiones de Espacios Verdes y Libres Públicos, y Reservas para la localización de Equipamiento Comunitario de Uso Público será de 200 hab./ha.

Indicadores Urbanísticos Distrito Centro de Servicios Suburbano (CSur)

Subdivisión Mínima: Frente 40; Superficie: 2.000m².

La densidad para el cálculo de cesiones de Espacios Verdes y Libres Públicos y Reservas para la localización de Equipamiento Comunitario de Uso Público será de 200 hab/ha.

Indicadores Urbanísticos Distrito PUC, para Residencia:

a) **Subdivisión Mínima:** Frente 20; Superficie 1.000m².

Dentro de una franja de 1.200 metros de profundidad a contar desde el borde externo (100 Metros) del frente de servicios a Vialidades (FSV), considerado como Residencial Extraurbana según Ley 8912.

Indicadores Urbanísticos Distrito PUR, para Residencia:

a) **Subdivisión Mínima:** Frente 20; Superficie 1.000m².

Dentro de una franja de 1.200 metros de profundidad a contar desde el borde externo (100 Metros) del frente de servicios a Vialidades (FSV), considerando como Residencial Extraurbana según Ley 8912.



Honorable Concejo Deliberante
Bahía Blanca



**Centros de Interés Turístico Ambiental (CITA).
Subdivisión Mínima:**

- b) En sectores destinados a CENTRO TURISTICO: Frente 20; Superficie 600 m2., considerado como Residencial Extraurbana según Ley 8912.

Artículo 6°: En todos los casos la densidad neta de aplicación será la resultante de considerar una vivienda unifamiliar por parcela, respetando los parámetros establecidos sobre ese particular por el DL. N° 8912/77.

Artículo 7°: Comuníquese al D. Ejecutivo para su cumplimiento.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE BAHIA BLANCA, A LOS CUATRO DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL CATORCE.


MIGUEL ANGEL LORENZO
SECRETARIO DEL
H. CONCEJO DELIBERANTE
DE BAHIA BLANCA




SANTIAGO MANDULESI BURGOS
PRESIDENTE DEL
H. CONCEJO DELIBERANTE
DE BAHIA BLANCA



Expte.840-9866/2014 (HCD-1853/2014)

Bahía Blanca, 16 de diciembre de 2014.-

Vista la ordenanza que antecede, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante con fecha 04 de diciembre de 2014 y recibida en este Departamento Ejecutivo el día 16 de diciembre de 2014, por el que se dejan sin efecto los Artículos 3° y 4° de la Ordenanza 15.637, se modifica el Artículo 2.2.2 del Código de Planeamiento Urbano y se introducen modificaciones a la Ordenanza 16.249, el **INTENDENTE MUNICIPAL** en uso de sus facultades,

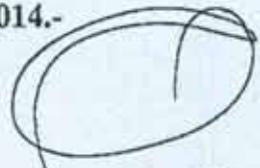
DECRETA

ARTICULO 1°:- Promúlguese, acúcese recibo y regístrese con el número **18021** .-

ARTICULO 2°:- Cúmplase, publíquese y dése al R.O., tomen conocimiento los Departamentos Planeamiento Urbano, Catastro Territorial, Contralor Obras Particulares, demás dependencias municipales que correspondan y Hecho, **ARCHIVASE**.-

DECRETO N° 8-3723/2014.-

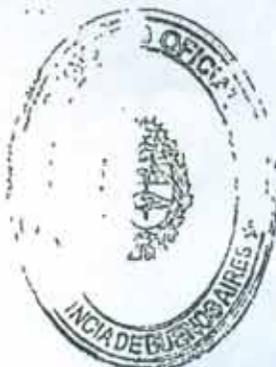
aab


Agrim. ALBERTO A. CARIMATI
DIRECCION DE CATASTRO
A C/ AGENCIA URBANA
MUNICIPALIDAD DE BAHIA BLANCA


Dr. GUSTAVO BEVILACQUA
INTENDENTE MUNICIPAL

Bahía Blanca, 17 de diciembre de 2014

En el día de la fecha se procedió a su publicación según lo establecido en el decreto 474/90





RURAL

PUC₁

PUC₂

PUC₃

PUC₄

RR1₁

AE₁₁

UP(5)

UP(1)

PUR₁

PUR₂

PUR₃

SUR1₁

SUR1₂

SUR1₃

SUR1₄

SUR1₅

SUR1₆

SUR1₇

SUR1₈

SUR1₉

SUR1₁₀

SUR1₁₁

SUR1₁₂

SUR1₁₃

SUR1₁₄

SUR1₁₅

SUR1₁₆

EU₁

12₁

13₁

UP(3)

UP(4)

IA

EU₂

RUR₁

RUR₂

RUR₃

RUR₄

RUR₅

RUR₆

RUR₇

RUR₈

RUR₉

RUR₁₀

RUR₁₁

RUR₁₂

RUR₁₃

RUR₁₄

RUR₁₅

RUR₁₆

RUR₁₇

RUR₁₈

RUR₁₉

RUR₂₀

RUR₂₁

RUR₂₂

RUR₂₃

RUR₂₄

RUR₂₅

RUR₂₆

RUR₂₇

RUR₂₈

RUR₂₉

RUR₃₀

RUR₃₁

RUR₃₂

RUR₃₃

RUR₃₄

RUR₃₅

RUR₃₆

RUR₃₇

RUR₃₈

RUR₃₉

RUR₄₀

RUR₄₁

RUR₄₂

RUR₄₃

RUR₄₄

RUR₄₅

RUR₄₆

RUR₄₇

RUR₄₈

RUR₄₉

RUR₅₀

RUR₅₁

RUR₅₂

RUR₅₃

RUR₅₄

RUR₅₅

RUR₅₆

RUR₅₇

RUR₅₈

RUR₅₉

RUR₆₀

RUR₆₁

RUR₆₂

RUR₆₃

RUR₆₄

RUR₆₅

RUR₆₆

RUR₆₇

RUR₆₈

RUR₆₉

RUR₇₀

RUR₇₁

RUR₇₂

RUR₇₃

RUR₇₄

RUR₇₅

RUR₇₆

RUR₇₇

RUR₇₈

RUR₇₉

RUR₈₀

RUR₈₁

RUR₈₂

RUR₈₃

RUR₈₄

RUR₈₅

RUR₈₆

RUR₈₇

RUR₈₈

RUR₈₉

RUR₉₀

RUR₉₁

RUR₉₂

RUR₉₃

RUR₉₄

RUR₉₅

RUR₉₆

RUR₉₇

RUR₉₈

RUR₉₉

RUR₁₀₀

RUR₁₀₁

RUR₁₀₂

RUR₁₀₃

RUR₁₀₄

RUR₁₀₅

RUR₁₀₆

RUR₁₀₇

RUR₁₀₈

RUR₁₀₉

RUR₁₁₀

RUR₁₁₁

RUR₁₁₂

RUR₁₁₃

RUR₁₁₄

RUR₁₁₅

RUR₁₁₆

RUR₁₁₇

RUR₁₁₈

RUR₁₁₉

RUR₁₂₀

RUR₁₂₁

RUR₁₂₂

RUR₁₂₃

RUR₁₂₄

RUR₁₂₅

RUR₁₂₆

RUR₁₂₇

RUR₁₂₈

RUR₁₂₉

RUR₁₃₀

RUR₁₃₁

RUR₁₃₂

RUR₁₃₃

RUR₁₃₄

RUR₁₃₅

RUR₁₃₆

RUR₁₃₇

RUR₁₃₈

RUR₁₃₉

RUR₁₄₀

RUR₁₄₁

RUR₁₄₂

RUR₁₄₃

RUR₁₄₄

RUR₁₄₅

RUR₁₄₆

RUR₁₄₇

RUR₁₄₈

RUR₁₄₉

RUR₁₅₀

RUR₁₅₁

RUR₁₅₂

RUR₁₅₃

RUR₁₅₄

RUR₁₅₅

RUR₁₅₆

RUR₁₅₇

RUR₁₅₈

RUR₁₅₉

RUR₁₆₀

RUR₁₆₁

RUR₁₆₂

RUR₁₆₃

RUR₁₆₄

RUR₁₆₅

RUR₁₆₆

RUR₁₆₇

RUR₁₆₈

RUR₁₆₉

RUR₁₇₀

RUR₁₇₁

RUR₁₇₂

RUR₁₇₃

RUR₁₇₄

RUR₁₇₅

RUR₁₇₆

RUR₁₇₇

RUR₁₇₈

RUR₁₇₉

RUR₁₈₀

RUR₁₈₁

RUR₁₈₂

RUR₁₈₃

RUR₁₈₄

RUR₁₈₅

RUR₁₈₆

RUR₁₈₇

RUR₁₈₈

RUR₁₈₉

RUR₁₉₀

RUR₁₉₁

RUR₁₉₂

RUR₁₉₃

RUR₁₉₄

RUR₁₉₅

RUR₁₉₆

RUR₁₉₇

RUR₁₉₈

RUR₁₉₉

RUR₂₀₀

RUR₂₀₁

RUR₂₀₂

RUR₂₀₃

RUR₂₀₄

RUR₂₀₅

RUR₂₀₆

RUR₂₀₇

RUR₂₀₈

RUR₂₀₉

RUR₂₁₀

RUR₂₁₁

RUR₂₁₂

RUR₂₁₃

RUR₂₁₄

RUR₂₁₅

RUR₂₁₆

RUR₂₁₇

RUR₂₁₈

RUR₂₁₉

RUR₂₂₀

RUR₂₂₁

RUR₂₂₂

RUR₂₂₃

RUR₂₂₄

RUR₂₂₅

RUR₂₂₆

RUR₂₂₇

RUR₂₂₈

RUR₂₂₉

RUR₂₃₀

RUR₂₃₁

RUR₂₃₂

RUR₂₃₃

RUR₂₃₄

RUR₂₃₅

RUR₂₃₆

RUR₂₃₇

RUR₂₃₈

RUR₂₃₉

RUR₂₄₀

RUR₂₄₁

RUR₂₄₂

RUR₂₄₃

RUR₂₄₄

RUR₂₄₅

RUR₂₄₆

RUR₂₄₇

RUR₂₄₈

RUR₂₄₉

RUR₂₅₀

RUR₂₅₁

RUR₂₅₂

RUR₂₅₃

RUR₂₅₄

RUR₂₅₅

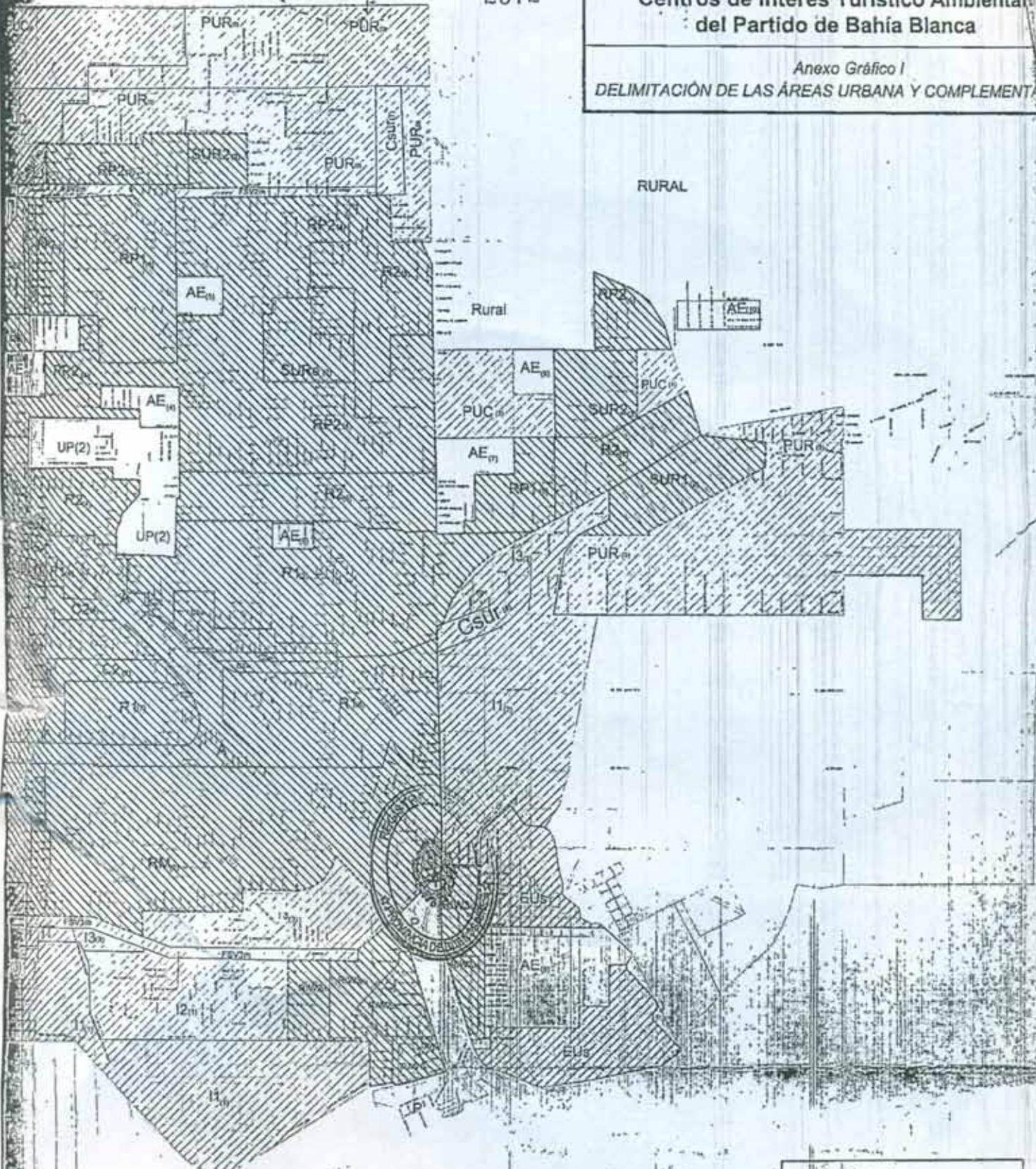
RUR₂₅₆

</

2572

Plan Director del Periurbano Bahiense Centros de Interés Turístico Ambiental del Partido de Bahía Blanca

Anexo Gráfico I
DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS URBANA Y COMPLEMENTARIA



REFERENCIAS

- Área Urbana
- Área Complementaria

0 1000 m 2000 m 3000 m