



BOLIVAR
MUNICIPIO



LIANZO BERDESEGAR
SECRETARIO
H. CONCEJO DELIBERANTE
BOLIVAR

HONORABLE CONCEJO:

Tengo el agrado de dirigirme a ese Cuerpo a fin de someter a su consideración el Proyecto de Ordenanza adjunto, mediante el cual se propicia la actualización de determinadas zonificaciones y parámetros urbanísticos previstos en la Ordenanza N° 2616/19 – Código de Desarrollo Urbano del Partido de Bolívar, con el objeto de adecuar la normativa vigente a las actuales dinámicas de crecimiento y consolidación territorial.

Que el Código de Desarrollo Urbano constituye una herramienta de planificación dinámica, cuya actualización resulta necesaria para acompañar los procesos de expansión, consolidación e integración urbana, garantizando un desarrollo equilibrado, sostenible y ambientalmente responsable.

Que ante el pedido de los titulares del inmueble, corresponde analizar la oportunidad merito y conveniencia en otorgar la modificación propuesta.

Que, en ese sentido la modificación propuesta respecto de los inmuebles identificados catastralmente como: Circunscripción II, Sección A, Chacra 75, Parcela 1; y Circunscripción II, Sección A, Chacra 75, Parcela 2A., se analiza que se encuentran ubicados en un sector que presenta un proceso concreto y avanzado de expansión urbana, constituyendo la continuidad inmediata de desarrollos residenciales ya consolidados y de urbanizaciones actualmente en ejecución.

Que el sector referido forma parte de la evolución natural de la trama urbana generada a partir del desarrollo denominado "Punto Norte", constituyendo una etapa complementaria y de continuidad de dicho proceso de urbanización, permitiendo la extensión ordenada de la cuadrícula urbana, la infraestructura y los servicios públicos proyectados para el área

En tal aspecto, los mismos dejarán de integrar la Zona Reserva de Ensanche Urbano (R.E.U.) y pasarán a formar parte de la Zona Residencial Parque (Z.R.P.), resultando de aplicación los indicadores urbanísticos, usos y parámetros establecidos por la Ordenanza N° 2616/19 para dicha categoría.

Que la configuración actual del entorno evidencia que los inmuebles han dejado de responder a las características propias de una Zona Reserva de Ensanche Urbano (R.E.U.), toda vez que se encuentran vinculados funcional y territorialmente a áreas urbanizadas y a sectores destinados al crecimiento residencial de la ciudad.

Que la permanencia de dichos inmuebles dentro de la categoría R.E.U. limita las posibilidades de desarrollo urbano planificado del sector, en virtud de que los parámetros urbanísticos establecidos para dicha zona no resultan compatibles con la modalidad de subdivisión propuesta ni con los objetivos de consolidación urbana perseguidos por la planificación municipal.

Que la incorporación de los inmuebles a la Zona Residencial Parque (Z.R.P.) permitirá completar y dar continuidad al tejido urbano existente, favoreciendo una ocupación racional del suelo, optimizando la prestación futura de infraestructura y servicios, y evitando la generación de discontinuidades o vacíos urbanos dentro de un área que presenta claras condiciones de integración con la ciudad.

Que la modificación propuesta no implica la aprobación automática de emprendimientos urbanísticos, los cuales deberán ajustarse a la totalidad de las exigencias previstas por la normativa municipal y provincial vigente, incluyendo las cesiones obligatorias, obras de infraestructura, equipamiento comunitario, espacios verdes y demás requisitos aplicables.

Que la adecuación normativa propiciada resulta consistente con los principios de ordenamiento territorial establecidos por la Ley Provincial N° 8912/77 y la Ley N° 14.449 de Acceso Justo al Hábitat, promoviendo la generación ordenada de suelo urbano y el crecimiento planificado de la ciudad.

El cambio a ZRP mejora la planificación futura, la infraestructura y la consolidación del sector.

A mérito de las consideraciones expuestas, es que se solicita de ese Honorable Cuerpo la sanción del Proyecto de Ordenanza que se adjunta.

MENSAJE N°: 869


MARGO SARRACINO
DIRECTOR DE
PLANEAMIENTO
MUNICIPALIDAD DE BOLIVAR


Dr. MARCOS BEORLEGUI
SECRETARIO
de LEGAL y TECNICA
MUNICIPALIDAD DE BOLIVAR


DR. EDUARDO BUCCA
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE BOLIVAR

ANEXO I

1. Modifícase la afectación urbanística correspondiente a los inmuebles identificados catastralmente como:

-Circunscripción II, Sección A, Chacra 75, Parcela 1.

-Circunscripción II, Sección A, Chacra 75, Parcela 2A.

Los mismos dejarán de integrar la Zona Reserva de Ensanche Urbano (R.E.U.) y pasarán a formar parte de la Zona Residencial Parque (Z.R.P.), resultando de aplicación los indicadores urbanísticos, usos y parámetros establecidos por la Ordenanza N° 2616/19 para dicha categoría.


 **MARCO BARRACINO**
DIRECTOR de
PLANEAMIENTO
MUNICIPALIDAD DE BOLIVAR


 **DR. MARCOS BEORLEGUI**
SECRETARIO
de LEGAL y TECNICA
MUNICIPALIDAD DE BOLIVAR


 **DR. EDUARDO BUCCA**
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE BOLIVAR