

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, en particular, la modificación propuesta respecto de los inmuebles identificados catastralmente como Circunscripción II, Sección A, Chacra 75, Parcelas 1 y 2A, responde a una situación territorial concreta y a la necesidad de adecuar la zonificación prevista por la normativa vigente a la realidad actual de dicho sector de la ciudad.

Que los inmuebles referidos son de titularidad de la **Cooperativa Eléctrica, de Vivienda, Consumo, Obras, Servicios Públicos y Sociales de Bolívar Limitada**, institución con la cual la Municipalidad de Bolívar mantiene una relación de cooperación y trabajo conjunto en el desarrollo de múltiples proyectos y acciones de interés comunitario.

Que la presente modificación es promovida a solicitud de la propia Cooperativa, titular de los inmuebles, en el marco de un proceso de planificación y desarrollo del sector, procurando que la regulación urbanística resulte acorde con las características que actualmente presenta el entorno inmediato.

Que, asimismo, debe ponderarse que los inmuebles cuya afectación se pretende modificar han quedado comprendidos dentro de un sector que ha experimentado un marcado proceso de urbanización, encontrándose actualmente vinculados territorialmente con distintos loteos lindantes y frentistas, entre ellos los conocidos como **"Las Cavas"** y el loteo **"Daloia"**, conformándose de este modo un área con características propias de continuidad y consolidación urbana.

Que dicha situación evidencia que el sector ya no presenta las características propias de un área aislada o de reserva para un eventual ensanche urbano, sino que se encuentra progresivamente integrado al tejido urbano existente, resultando conveniente adecuar su afectación normativa a dicha realidad territorial.

Que la permanencia de los inmuebles dentro de la categoría Reserva de Ensanche Urbano (R.E.U.), en tales condiciones, genera una discontinuidad respecto de las áreas urbanizadas que actualmente los rodean, por lo que resulta razonable y oportuno su incorporación a la Zona Residencial Extraurbana, permitiendo una mejor articulación del tejido urbano y una utilización más adecuada del suelo.

Que la modificación propuesta no implica por sí misma la aprobación de un loteo ni la habilitación automática de nuevos desarrollos urbanos, sino exclusivamente la adecuación de la afectación urbanística de los inmuebles, quedando cualquier futura urbanización sujeta al cumplimiento de las condiciones, procedimientos, cesiones, infraestructura, servicios y demás exigencias establecidas por la normativa provincial y municipal vigente.

Que dichas adecuaciones resultan compatibles con los principios establecidos por la Ley Provincial N° 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo y con los instrumentos previstos por la Ley N° 14.449 de Acceso Justo al Hábitat.

Que la modificación propuesta permitirá fortalecer la planificación de la infraestructura y los servicios, promover la generación ordenada de suelo urbano, consolidar la continuidad territorial y propiciar una expansión integrada de la ciudad, evitando la generación de vacíos o discontinuidades dentro de sectores que ya presentan un proceso concreto de urbanización.

Que, en consecuencia, la adecuación solicitada permite compatibilizar la normativa urbanística vigente con la realidad territorial existente, favoreciendo una planificación racional del crecimiento urbano y una utilización eficiente de los recursos y de la infraestructura disponible.

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

Saludo a Ud. con distinguida consideración.

MENSAJE N°: 857


DR. MARCOS BEORLEGUI
SECRETARIO
de LEGAL y TÉCNICA
MUNICIPALIDAD DE BOLIVAR


MARCO SARRACINO
DIRECTOR de
DE ORDENAMIENTO
MUNICIPALIDAD DE BOLIVAR


DR. EDUARDO BUCCA
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE BOLIVAR

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE BOLÍVAR
SANCIONA LA SIGUIENTE**

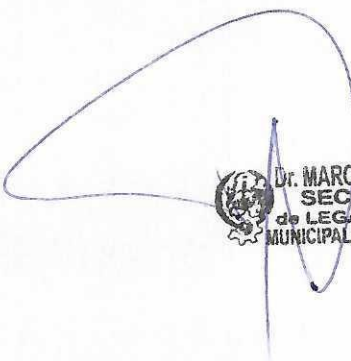
ORDENANZA

Artículo 1°: Modifícase parcialmente el Anexo I de la Ordenanza N° 2616/19 – Código de Desarrollo Urbano del Partido de Bolívar, conforme las adecuaciones de zonificación y parámetros urbanísticos que se detallan en el Anexo I, el que forma parte integrante de la presente.

Artículo 2°: Facúltase al Departamento Ejecutivo a efectuar las adecuaciones técnicas, cartográficas y administrativas necesarias para la implementación de la presente.

Artículo 3°: °: Comuníquese, regístrese, publíquese y archívese

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL H. CONCEJO DELIBERANTE DE
BOLÍVAR, A DIAS DEL MES DE DE 2026.**


 **Dr. MARCOS BEORLEGUI**
SECRETARIO
de LEGAL y TÉCNICA
MUNICIPALIDAD DE BOLIVAR


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


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

ANEXO I

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

- Circunscripción II, Sección B, Chacra 170, Parcela 1A.
- Circunscripción II, Sección B, Chacra 170, Parcela 1H.

Ambos inmuebles están afectados a tres zonas; Eje de Ruta (E.R), Zona Residencial Extraurbana (Z.R.Ex) y Área Complementaria (A.C) y quedarán unificados íntegramente dentro de la Zona Residencial Extraurbana (Z.R.Ex.), resultando de aplicación los indicadores urbanísticos, usos y parámetros establecidos por la Ordenanza N° 2616/19 para dicha categoría.



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



MARCO SARRACINO
DIRECTOR de
PLANEAMIENTO
MUNICIPALIDAD DE BOLIVAR



DR. EDUARDO BUCCA
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE BOLIVAR