

MUNICIPALIDAD DE BAHÍA BLANCA  
SECRETARIA DE PLANIFICACIÓN

**PLAN DIRECTOR del PERIURBANO BAHIENSE y  
DESARROLLO de CENTROS de INTERÉS TURISTICO AMBIENTAL  
del Partido de BAHÍA BLANCA**

**Concurso de Propuestas**  
para acceder al cupo urbanizador

**BASES**  
PLIEGO DE CONDICIONES Y ESPECIFICACIONES

---

Noviembre  
2011



## **MUNICIPALIDAD DE BAHÍA BLANCA**

*Intendente Municipal*  
**Dr. Cristian Breitenstein**

### **SECRETARIA DE PLANIFICACIÓN**

Cdor. Hugo Borelli

### **OFICINA ORGANIZADORA**

#### **SUBSECRETARÍA DE PLANIFICACIÓN**

Arq Marcelo Lenzi  
*Subsecretario*

#### **Recepción de Consultas**

Arq. Fernando Villalvilla  
Agr. Alfredo Alvarez  
Lic. Pablo Forgia

### **Asesoría General**

Dr. Claudio Pontet  
*Asesor Letrado MBB*

Ing. Ruben Valerio  
*Secretario de Obras Públicas MBB*

Dr. Gustavo Bevilacqua  
*Subsecretario de Legal y Técnica MBB*

Lic. Eduardo Conghos  
*Subsecretario de Saneamiento Ambiental MBB*

Sr. Rubén Lascano  
*Subsecretario de Obras Públicas MBB*

Ing. Juan Carlos Belleggia  
*Jefe de Departamento Planeamiento Urbano*

Agr. Ana María de Aduriz  
*Jefa de Departamento Catastro MBB*

## INFORMACIÓN GENERAL

### Objeto del Concurso de propuestas

El objeto de este Concurso es receptor la presentación de propuestas de desarrollo en el marco del Plan Director del Periurbano bahiense y Centros de Interés Turístico Ambiental, para su calificación y posterior acceso al Cupo Urbanizador autorizado.

Producto de la definición de política de suelo implementada, el Plan Director del Periurbano sancionado por Ord. 15637, orienta la capacidad de desarrollo local en aumento de la calidad de los sectores suburbanos de la ciudad, y a promover la implementación de desarrollos de carácter turístico, en preservación ambiental y destino al uso público de los lugares y paisajes del partido de Bahía Blanca que por sus características extraordinarias suponen un patrimonio colectivo a constituir en forma de parques, reservas y bordes de cursos de agua. Incorporando a la agenda y uso del partido el turismo de fin de semana y la disponibilidad de áreas paisajísticas de relevancia con usos complementarios que la sustenten.

### Zonas aptas para la recepción de propuestas

Corresponde a las nuevas zonas PUC, (periurbano calificado), y los sitios del partido de Bahía Blanca definidos para la constitución de los CITA, (Centros de Interés Turístico Ambiental), en acuerdo a lo estipulado en **Ordenanza 15637**, y **Ordenanza 16249**. Anexo I (“Plano de Zonificación y Descripción de Límites”).

### Alcance del presente Concurso de Propuestas

De acuerdo a lo determinado en el “Cupo Urbanizador”, a que se refiere el Artículo 11º, de la Ordenanza 15.637, del “Plan Director del Periurbano Bahiense” fijado por Decreto N° 1672/2010, del Departamento Ejecutivo y convalidado en la Sala de Sesiones del Honorable Consejo Deliberante de Bahía Blanca, en sesión extraordinaria del nueve de Febrero de Dos Mil Once. Se establece en la cantidad de:

**CUATRO MIL DOSCIENTAS PARCELAS (4.200), del Periurbano PUC, y DOS (2), los Centros de Interés Turístico Ambiental,**

### Calendario del Concurso de Propuestas

Apertura ..... 15 de noviembre de 2011  
Cierre recepción de propuestas ..... 15 de marzo de 2012

### Costo de las bases

El costo de las presentes bases es de \$ 22.000 (pesos veintidós mil), más gastos de envíos de corresponder.

## INDICE

### INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

- . Definición de los estudios y encomiendas
- . Antecedentes, Concepto y Sustento Técnico del Plan Director
- . Definición de la Problemática de accesibilidad al suelo en Bahía Blanca
- . Definición de la política de Tierra para la Ciudad de Bahía Blanca
- 1. Conformación del PROGRAMA HABITAT**  
Instrumentación del territorio en la dimensión del Suelo
- 2. Formulación del Plan para el PERIURBANO BAHIENSE**  
**CENTROS DE INTERES TURISTICO AMBIENTAL**
- 3. Proponer la REESTRUCTURACIÓN URBANA**  
Dimensiones de la aplicación del Plan Director

### CAPÍTULO 1

#### 1. REGLAMENTO DEL CONCURSO

##### 1.1. LLAMADO A CONCURSO

##### 1.2. BASES

##### 1.3. CARÁCTER DEL CONCURSO

###### 1.3.1. Facultades de la Promotora

##### 1.4. DE LOS PROPONENTES

- 1.4.1. Obligaciones de los Proponentes
- 1.4.2. Condiciones que deben reunir los Proponentes
  - 1.4.2.1. Titularidad del suelo propuesto a desarrollo
  - 1.4.2.2. Presentación conjunta o asociada
  - 1.4.2.3. Limitación
- 1.4.3. Reclamo de los Proponentes
- 1.4.4. Declaración de los Proponentes
- 1.4.5. Inscripción y compra de las Bases
- 1.4.6. Responsabilidad
- 1.4.7. Jurisdicción

##### 1.5. ASESORÍA

- 1.5.1. Asesores
- 1.5.2. Deberes de los Asesores
- 1.5.3. Consultas a los Asesores
- 1.5.4. Formulación de consultas
- 1.5.5. Informes de los Asesores

##### 1.6. PRESENTACIÓN DE LOS TRABAJOS

- 1.6.1. Condiciones
- 1.6.2. Exclusión del Concurso
- 1.6.3. Sobre de identificación
- 1.6.4. Recepción de los trabajos
- 1.6.5. Envío directo
- 1.6.6. Recibo y código de identificación

### 1.7. NORMAS DE PRESENTACIÓN

- 1.7.1. Introducción
- 1.7.2. Documentación obligatoria mínima
- 1.7.3. Documentación Gráfica
  - 1.7.3.1 Para evaluación de Condiciones Urbanísticas
  - 1.7.3.1<sup>a</sup> Centro de Servicios Suburbanos
  - 1.7.3.1b Frente de Servicios a Vialidad
  - 1.7.3.2 Para evaluación de Condiciones Ambientales
  - 1.7.3.3 Para evaluación de Condiciones de Infraestructuras
- 1.7.4. Carpeta Resumen de la Propuesta
- 1.7.5. Información Digital

### CAPÍTULO 2

#### PLIEGO DE ESPECIFICACIONES GENERALES

- Cláusula 1<sup>o</sup> \_ OBJETIVOS
- Cláusula 2<sup>o</sup> \_ HABILITACIÓN
- Cláusula 3<sup>o</sup> \_ MARCO REGULATORIO
- Cláusula 4<sup>o</sup> \_ CONDICIONES Y PROCEDIMIENTO
- Cláusula 5<sup>o</sup> \_ CONVALIDACIÓN TÉCNICA FINAL
- Cláusula 6<sup>o</sup> \_ PROCEDIMIENTO DE CONCURSO
- Cláusula 7<sup>o</sup> \_ ETAPA de AJUSTE
- Cláusula 8<sup>o</sup> \_ PROCEDIMIENTO LEY 11.723
- Cláusula 9<sup>o</sup> \_ ADJUDICACIÓN
- Cláusula 10<sup>o</sup> \_ TITULARIDAD DEL DERECHO
- Cláusula 11<sup>o</sup> \_ CONDICIONES PARA LA MATERIALIZACIÓN
- Cláusula 12<sup>o</sup> \_ INSTRUMENTACION DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL
- Cláusula 13<sup>o</sup> \_ CRONOGRAMA

### CAPÍTULO 3

#### ANEXOS (Ord. 16.249)

- . ANEXO I - Plano de Zonificación y descripción de Límites
- . ANEXO II - Matriz de Evaluación Ambiental y Gráficos
- . ANEXO III - Distritos e Indicadores Urbanísticos

### CAPÍTULO 4

#### PLANILLAS PARA LA EVALUACIÓN DE PROPUESTAS

- . Evaluación de Condiciones Ambientales CITA
- . Evaluación de Condiciones Urbanísticas PUC
- . Evaluación de Condiciones Urbanísticas CITA
- . Evaluación de Condiciones Infraestructura PUC
- . Evaluación de Condiciones Infraestructura CITA
- . Aportes Diferenciales PUC
- . Aportes Diferenciales CITA



## INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

**El Plan Director del Periurbano bahiense y Centros de Interés Turístico Ambiental** sancionado por Ord. 15637, el 6 de mayo de 2010 y promulgado el 19 de mayo por el Departamento Ejecutivo municipal, fue desarrollado como parte del proceso de reformulación del planeamiento iniciado en el año 2009. Esta operatoria de revisión y propuesta de los instrumentos normativos para la ciudad de Bahía Blanca contó con la conformación de la Unidad de Reformulación del Planeamiento, URPU, compuesta por las áreas técnicas municipales, un coordinador general, y ampliada a través de un Convenio marco con las Universidades y Colegiaturas profesionales, con los recursos humanos de las entidades que la conformaron.

En su formulación el Plan Director involucró el siguiente equipo de trabajo:

### Por la MBB

Arq. Marcelo Lenzi - *Coordinador Unidad de Reformulación*  
 Agrim. Ana María de Aduriz - *Jefa de Departamento Catastro MBB*  
 Agrim. Miguel A Martínez - *Jefe de División del Departamento Catastro*  
 Arq. Alberto Casali - *Director de Departamento Planeamiento Urbano*  
 Ing. Juan Carlos Belleggia - *Jefe de Departamento Planeamiento Urbano*  
 Lic. Guillermina Urriza - *asignada por Departamento de Vivienda*

### Por los Colegios Profesionales

Agrim. Alberto Carimatti - *Pte. Consejo Profesional de Agrimensura Distrito III*  
 Agrim. Alfredo Álvarez - *VicePte. Consejo Profesional de Agrimensura Distrito III*  
 Arq. Mario Marrafini - *Pte. Colegio de Arquitectos Distrito X*  
 Arq. José Luis Fernández - *VicePte. Colegio de Arquitectos Distrito X*  
 Ing. Civil Francisco Nardelli - *Pte. Colegio de Ingenieros - Distrito I*  
 Ing. Civil Saúl Kerlleñevich - *asignado por Colegio de Ingenieros - Distrito I*  
 Mmo. Alberto Crescenzi - *Pte. Colegio de Técnicos Distrito VI*  
 Mmo. Sergio Cicerone - *asignado por Colegio de Técnicos Distrito VI*

### Por las Universidades

Arq. Luis Caporossi - *designado por Universidad Tecnológica Nacional*  
 Arq. Juan Carlos Pascale - *designado por Universidad Nacional del Sur*

Oportunamente por acta de reunión de la URPU de fecha 21 de Enero de 2009, se establecieron las encomiendas de estudios necesarios para afrontar la problemática de estudio, y las asignaciones en la materia fueron:

### Definición de los estudios y encomiendas para la fase 2:

Sobre el área de estudio Faja 5 Extensión urbana:

**Colegio de Agrimensores:** Relevamiento de suelo extra urbano producido. Desarrollo en etapas históricas de la ciudad (crecimiento en periodos de la mancha urbana). Detección de tendencias, grado de ocupación. Estado de las urbanizaciones aprobadas, en curso de materialización y las que se encuentran en expectativa de desarrollo. Propuesta y estudio de la dimensión parcelaria recomendable, análisis de casos.  
 - A desarrollar articuladamente con Catastro Municipal.

**Colegio de Arquitectos:** Evaluación de criterios y parámetros requeribles para la aprobación y autorización de nuevo suelo urbanizable. Marco reglamentario de la ley 8912/77. Estudio de casos en la región (Santiago de Chile, Sao Pablo, otros). Análisis y propuesta de nuevos modelos con evaluación de economías y gastos para la comuna en su desarrollo.

**Colegio de Ingenieros:** Informe y evaluación de la existencia de infraestructura. Definición de las problemáticas y alternativas posibles en desarrollos de baja densidad. Análisis de casos, locales o externos. Propuesta de desarrollos privados posibles de ser incorporados a la estructuración formal de la infraestructura pública, plantas de tratamiento, gerenciamiento de las alternativas, convenios público privado, u otros. Capacidad mínima poblacional requerida para las mismas, etapabilidad de las obras. Otras variables.

**Colegio de Técnicos:** Análisis de la producción de suelo informal, desde su condición dominial o la regularización de obras particulares. Estudio de la producción social de viviendas y grado de ocupación en el territorio. Estudio de los asentamientos, superficie y población. Historiografía de su localización y desarrollo. Evaluación de economías y gastos para el Estado en su regularización.  
 - A desarrollar articuladamente con el Departamento Vivienda del Municipio.

**Universidad Tecnológica Nacional:** Estudio sobre las áreas urbanas habilitadas a desarrollos urbanos sin materializar (vacíos urbanos privados, catastrados, no desarrollados) Estado y localización. Estudios sobre modelos de reconversión áreas parceladas no desarrolladas. Reestructuración de usos, dimensiones parcelarias. Intervenciones desde los instrumentos normativos. Estudio de casos.

**Universidad Nacional Del Sur:** Evaluación ambiental del proceso de crecimiento extra urbano. Condiciones mensurables de transformación en el territorio. Acciones de mitigación ponderable para su incorporación en la normativa de estudio. Estudio sobre áreas de potencial desarrollo antrópico y de preservación ambiental, condiciones de fragilidad. Estudio poblacional de la capacidad habilitada y la potencialidad de crecimiento natural de la ciudad y en relación a la región (población potencial).

## Antecedentes, Concepto y Sustento Técnico del Plan Director

De las encomiendas y estudios formalizados surgió gran parte de la estructura normativa del Plan director del periurbano bahiense. Las condiciones técnicas de la propuesta se resolvieron en las capacidades locales involucradas en su formulación, así como en las diferentes instancias en que la misma ha sido presentada antes los diferentes actores técnicos, sociales y políticos interesados en el tema. La oportunidad de contar con estudios de base permitió definiciones y diagnósticos reales sobre la ciudad que delinearon una norma que se entiende inédita y pertinente a la dimensión particular de la ciudad de Bahía Blanca.

La implementación de un sistema de pensamiento y proposición colectiva sobre la ciudad resultó en la posibilidad de articular la reflexión sobre la totalidad urbana y la resolución de áreas y sectores de carácter estratégico, llegando a definiciones que permiten ser incorporadas a la agenda directa del territorio. Se han conocido procesos donde la definición diagnóstica no superaba su condición declamatoria y por tanto han resultado inútiles en la transformación concreta del territorio. Esta situación no ha dejado de tener efectos deletéreos para la ciudad, por la constante pérdida de oportunidades y la consumación de notorios desequilibrios territoriales.

Sobre la base de estudios y precisiones aportados, se ha podido determinar que la ciudad, en lo que se conoce como situación catastral (o sea macizos de suelo subdividido en parcelas) responde mayoritariamente a operaciones de principio a mediados de siglo. Casi el total del sistema de uso de suelo tiene una antigüedad de 100 a 50 años, con importantes desequilibrios en su materialización en varios sectores. (*Informe del departamento de Catastro municipal por encomienda de la URP “Patrones de crecimiento expansivo que la mancha urbana ha desarrollado desde el año 1941, situación previa y dinámica relevada en las últimas dos décadas” – Agrims. Ana María De Aduriz, Miguel Angel Martínez, Jorge Spert*)

Asimismo como resultado de la encomienda solicitada al Colegio de agrimensores surge del informe “*Relevamiento de división del suelo y estudio de los parcelamientos aprobados en los últimos años*” ABRIL 2009 / BAHIA BLANCA, cuyos datos fueron extraídos de los archivos de catastro municipal, sólo un pequeño porcentaje (5% del ejido) corresponde a nuevos loteos producidos en los últimos 20 años. Sobre esta realidad existen distorsiones de magnitud que afectan notoriamente a la población en la posibilidad de acceso al suelo, y de contar con un lote donde desarrollar sus aspiraciones habitacionales.

La comprensión de estas propuestas en conjunto permite visualizar correctamente el alcance y los objetivos que definen la política sobre tierras que se lleva adelante en la ciudad.

## Definición de la Problemática de accesibilidad al suelo En Bahía Blanca

(transcripción de los considerandos de la normativa)

“Los distintos estudios de aproximación y precisión al diagnóstico de la condición del suelo en la ciudad, determinan la necesidad de acciones desde el estado municipal que orienten hacia un mayor equilibrio territorial en la accesibilidad al suelo del colectivo poblacional.

La progresiva consolidación de la ciudad ocupó un porcentaje mayoritario de este suelo acompañado del esfuerzo colectivo de entregar la provisión de servicios. Pero buena parte del stock de suelo baldío se mantiene en ese estado desde el propio origen del proceso de parcelamiento masivo del primer periodo, pero sobre todo de los correspondientes al periodo de los 50 a los 70.

A esta condición, se agrega en el escenario actual, que la disponibilidad de ese suelo en condiciones de ser incorporado o perteneciente al mercado cotidiano es mínima, lo que conlleva un progresivo aumento de su valor unitario y por ende un marcado nivel de exclusión de un alto porcentaje de la población. En una coyuntura compleja en la constitución masiva de sujetos de crédito o alternativas financieras viables, esta situación orienta a incrementar el déficit a complicados niveles de marginación.

Por tanto existen dos fenómenos concurrentes que conforman el concepto de segregación territorial, una condición física persistente discontinua y disgregada sin evidentes atributos urbanos de integración en la disposición original de los sistemas de fraccionamientos y loteos, y una polarización territorial en un fenómeno de fragmentación social en aumento, potenciada por las limitadas condiciones de accesibilidad.

Frente a una creciente demanda poblacional de inclusión en el sistema formal de la ciudad y la existencia de remanentes ociosos y/o fallidos de parcelas libres, casi siempre en loteos con presencia de viviendas dispersas y condiciones de urbanización de diversos niveles de consolidación con grados de inmovilidad de larga data, resulta necesario la elaboración de programas e instrumentos para actuar con alto grado de eficacia social que conduzcan a detener y/o revertir la segregación territorial, incrementar los valores de calidad urbana en su concreción basado en una planificación que contemple la heterogeneidad social en referencia a las condiciones del territorio donde se ubican las alternativas habitacionales.”

## Definición de la política de Tierra para la Ciudad de Bahía Blanca

Para afrontar las problemáticas descritas, se formularon los siguientes instrumentos:

1. Conformación del **PROGRAMA HABITAT** orientado al recupero por parte del estado de los lotes baldíos ociosos y suelos propiedad del estado nacional y provincial, en la periferia urbana y próximos a la factibilidad de servicios, destinados principalmente a los sectores de la población que se encuentran con las dificultades descritas.

Para este objetivo se elevó la propuesta de afectación de tasas a los suelos baldíos que no conforman condiciones urbanas (vialidades y servicios) y que resultan de gravosa afectación colectiva, para promover su movilización.

Se ordenan los instrumentos legales disponibles en el marco jurídico para la mejor actuación y agilidad en la consecución del objetivo fijado, incluidos en el proyecto de ordenanza aprobado.

Se conforma el Banco de Tierra municipal y el Registro Único de Postulantes, que permite una administración y adjudicación de los bienes de forma ordenada, evitando la discrecionalidad en la disposición de los mismos.

Se entiende en esta propuesta que la masa poblacional de mayor necesidad de servicios públicos tanto en transporte como en equipamientos de salud y educación se priorice en condición de proximidad, o sea en las zonas urbanas vacantes. Pero esta posibilidad se encuentra impedida por la gran expectativa sobre el valor del suelo inactivo, retenido o en espera de incrementar su valor referencial, orientado principalmente a captar el más alto nivel de mercado y redundando en una exclusión mayoritaria.

Paradójicamente estos antiguos loteos no cuentan con inversiones en servicios y vialidades, situación que promueve una mayor distorsión y desequilibrio, quedando la carga de cobertura en manos del estado que es finalmente quien viene haciéndolo en transferencia de los aportes de ciudadanos que no acceden a los mismos.

## Instrumentación del territorio en la dimensión del Suelo

La persistencia en mantener inalterables las condiciones de suelo, ha negado la posibilidad de opciones por fuera de este supuesto sistema de eficiencia que hasta el momento provocó un marcado desequilibrio territorial y social en situación de criticidad. Resultaba así notoria la ausencia de reconocimiento y respuesta a esta realidad en el relato histórico de la inmovilidad, bajo supuestos criterios de economías y falsas preocupaciones sociales. La fragmentación social y exclusión del territorio es hoy el problema, y hacia su modificación y búsqueda de equilibrio se opera.

2. Formulación del **Plan para el PERIURBANO BAHIENSE Y CENTROS DE INTERES TURISTICO**, esta propuesta se orientó hacia varios objetivos y nuevos criterios que se detallan a continuación:

a) En primer fue necesario intervenir en el supuesto límite urbano de la avenida de Circunvalación que omitía una realidad evidente, existe un vasto territorio normado desde el año '91 por fuera de esta y plantea los mismos conflictos de materialización que los anteriormente descritos en la periferia urbana. No es reconocible ningún parámetro de valoración urbana de estos territorios, ni diferenciación con la periferia. Que de hecho figuraban dentro del área urbana en el Código de Planeamiento Urbano.

La primera acción del Plan Director puso en situación real el límite del área urbana con su centro y periferia, y estableció el **área periurbana** de la ciudad con característica suburbana, encuadrándola en la calificación de área complementaria del DL 8912, y por fuera de esta el área rural del Partido.

b) Para la asignación de indicadores suburbanos y evitar la clásica operación de valoración de suelo por aplicación de una zonificación directa (que promueve la especulación rentística de los suelos, sin necesidad de inversión previa), se propone a este sector como un **área para la presentación de propuestas**.

En tal sentido no promueve un valor inicial entregado al suelo. Para acceder al desarrollo es necesario cumplir un procedimiento de compulsión de propuestas, un mecanismo que pondera la condición propositiva de inversión, diseño y beneficio urbano.

c) Se establecen **condiciones mínimas a cumplir** para acceder al concurso de propuestas que superan los parámetros habituales y mínimos del DL 8912, particularmente en la conformación de espacios públicos por el 10% del suelo a desarrollar y la provisión completa de servicios. Dimensiones para la división de suelo entre 1000 y 2500 m<sup>2</sup> a escala de un área suburbana.

d) Para anticipar y controlar la creación del suelo suburbano se propuso la definición de un **CUPO URBANIZADOR**, que es la medida que se pone a concurso en una estructura similar a la de una licitación pública. El procedimiento establece la dimensión del mismo y su concurso cada 5 años, permitiendo el control, planificación y revisión en cada periodo sin afectar desequilibrios en el territorio.

e) Esta normativa es **procedimental**, y establece la puntuación sobre las propuestas de acuerdo a parámetros ambientales, de infraestructura y por su propuesta urbanística. Los que son evaluados mediante planillas de puntaje que orientan las tendencias entendidas favorables y necesarias de cumplimentar por los proponentes.

El parámetro ambiental, en base a los estudios formulados en “Área periurbana de Bahía Blanca. Evaluación de la aptitud del medio natural para una posible expansión urbana” - Construcción de indicadores de calidad ambiental, por encomienda de la URPU a la MSc Susana Zinger, del Departamento de Geografía y Turismo. UNS, permitió establecer en la norma una calificación previa del suelo. Que esta norma cuente con calificación real y aplicable del ambiente y el territorio resulta un hecho inédito notorio, no existe antecedente de instrumento similar en la normativa provincial. La calidad del suelo y paisaje conforma un dato normativo tangible y de aplicación objetiva.

f) Se habilita un **procedimiento para la asignación del cupo** con participación técnica, conformación de una comisión evaluadora con capacidad de contratar especialistas, y la revisión de la Comisión Asesora con representación del HCD.

Se fija además la **publicidad y contrastación pública de los resultados**, que comprometen a la población en discusión y conocimiento de lo propuesto. En este sentido, Bahía Blanca se suma a un universo de ciudades del mundo que poseen mecanismos similares con exitosa participación.

g) Se incorporan varias consideraciones para garantizar el objetivo final de cumplimiento y materialización de las propuestas que accedan al desarrollo. Se establece un criterio de habilitación por etapas que garantice la consolidación paulatina del territorio autorizado, vencimientos de plazos y caducidad del permiso de urbanización. Para ello la propuesta se adecua en una **Etapas de Ajuste** (cláusula 7º del Cap.II de estas Bases), con las áreas técnicas en base a las observaciones emitidas en el procedimiento y las que surjan de la Evaluación, y la Declaración de Impacto Ambiental que prescribe la Ley.

h) Recién una vez completado el procedimiento se rubrica el permiso otorgado mediante **Decreto de Adjudicación** (cláusula 9º del Cap.II de estas Bases), que consolidará el derecho de los adjudicatarios a promover la urbanización y la incorporación normativa al código de planeamiento.

i) Además la norma plantea la calificación de las “**puertas de la ciudad**”, definiendo la obligatoriedad de conformar áreas de servicio, denominados CSur \_ Centros de Servicio Suburbanos, esto garantiza que en los distintos periodos de concurso se resuelva una vieja deuda de calidad en los accesos a Bahía, acompañando la inversión que está realizándose en las vialidades de ingreso.

j) La calificación del periurbano permite una nueva orientación de desarrollo de **infraestructuras del borde al centro con inversión privada**, que complementa la clásica e histórica resolución desde el centro a la periferia, con el esfuerzo único del estado municipal.

La existencia de un periurbano calificado y controlado, sin inversión estatal mayoritaria, permite inducir una disminución referencial en los suelos del área urbana que podrán abrirse a expectativa de mercados más mayoritarios en línea a lo expuesto en problemática de Accesibilidad al Suelo.

k) Particularmente sobre la conformación de los **Centros de Interés Turístico Ambiental**, resulta una oportunidad para la ciudad poner en consideración para el desarrollo las áreas de valor paisajístico del partido, involucrándose en el escenario de la región y valorizando nuestra condición de puerta regional, ya que hemos avanzado fuertemente en la mejora de estas infraestructuras en la ciudad.

Atienden a promover la implementación de desarrollos urbanos de carácter turístico, en preservación ambiental y destino al uso público de los lugares y paisajes del partido de Bahía Blanca que por sus características extraordinarias suponen un patrimonio colectivo a constituir en forma de parques, reservas y bordes de cursos de agua. Incorporando a la agenda y uso del partido el turismo de fin de semana y la disponibilidad de áreas paisajísticas de relevancia con usos complementarios que la sustenten, antes que su resolución particular nos prive definitivamente de esta opción.

l) En igual forma a lo aplicado en el periurbano, los estudios de avance para la formulación de los CITA, contó con un relevamiento de las potencialidades en Bahía Blanca en el informe “**Partido de Bahía Blanca ante la posibilidad de futuros emprendimientos urbanísticos**” por encomienda de la URPU al Departamento de Geografía y Turismo de la UNS. Donde se indica “identificar de manera temprana- los lugares que presentan potencialidades ambientales para este tipo de emprendimientos facilita el proceso de toma de decisiones vinculadas, esencialmente, con la conservación del patrimonio, sea éste natural o cultural; recordando que, este último incluye identidades, valores y herencias construidas en el tiempo”.

m) Se identificaron cinco zonas potenciales y prioritarias de desarrollo: el Sector litoral cercano a Gral. Daniel Cerri, el Paraje Los Mirasoles, el sector conocido como “Cueva de los Leones”, el Valle medio del Arroyo Napostá Grande y el Valle del Arroyo Sauce Chico, siendo estas no excluyentes de otras posibilidades futuras o no relevadas.

n) Se plantea para ambos casos un criterio novedoso del sistema habitual de los factores de adquisición de derechos: la aplicación de la norma se instrumenta al final del procedimiento y no en forma previa. Este mecanismo evita claramente la especulación sobre el suelo, como también la aplicación de la norma sobre áreas carentes de expectativa.

3. Proponer la **REESTRUCTURACIÓN URBANA**, como consecuencia de la existencia de grandes zonas urbanas originadas en viejos loteos, áreas vacantes del ejido y sectores discontinuos urbanos que conforman lo expresado como segregación territorial.

Los dos fenómenos concurrentes que conforman el concepto de segregación territorial,

1. una condición física persistente discontinua y disgregada sin evidentes atributos urbanos de integración en la disposición original de los sistemas de fraccionamientos y loteos, que obedeció, en realidad, a una ocupación lenta y progresiva del gran parcelamiento de suelo, generado mayoritariamente hace 100 o 50 años. Un dibujo latente, poco o casi invisible en la percepción de los vacíos urbanos, que resultó en su momento un importante stock de suelo con valores de mercado accesibles a la franja de trabajadores, clase media y media baja, en gran parte por carecer de cobertura inicial de servicios.

2. y una polarización territorial en un fenómeno de fragmentación social en aumento, potenciada por las limitadas condiciones de accesibilidad, hacen inevitable la acción sobre las áreas sin desarrollo.

Los suelos fallidos de la expectativa de origen, que se dirimen en el territorio entre la informalidad de las ocupaciones, la incorporación aleatoria de infraestructuras de servicios y los procedimientos privados de reconversión dominial por prescripción veintenar, usucapiones u ocupaciones pacíficas, postergan la articulación y la capacidad de planificar un territorio sin atributos de origen.

La Reestructuración urbana es un mecanismo de reconversión de suelo urbano subdividido, contemplado en el DL 8912/77, y se orienta a una nueva formulación de mayor calidad urbana y ajuste a las necesidades contemporáneas de la periferia barrial. La capacidad de definir áreas de diferente formalidad, y diversidad residencial, centros de servicios barriales y corredores viales estructurantes que organicen y califiquen los sectores urbanos en la incorporación de espacios al uso público.

El proyecto de DESARROLLO Y LA CONSOLIDACION URBANISTICA DEL SUELO URBANO INACTIVO, se encuentra en el proceso de aprobación en el CD similar a los anteriores instrumentos, y atiende las particularidades de la periferia de barrios en definición de lineamientos para resolver esta complejidad.

Orientado a revisar los parámetros originales hacia una verdadera recalificación, propone los criterios y mecanismos para la compleción del área periférica barrial.

En la misma consideración **las áreas periurbanas que contaban con normativa previa se han definido como zonas PUR \_ Periurbano a Reestructurar**, y estas deberán reformularse en base a los parámetros definidos para las zonas PUC, pero no se encuentran alcanzadas por la obligatoriedad de concursar el cupo urbanizador.

## DIMENSIONES DE LA APLICACIÓN DEL PLAN DIRECTOR DEL PERIURBANO BAHIENSE Y CENTROS DE INTERES TURISTICO AMBIENTAL

Breve reseña de los objetivos enunciados en su Art. 1º y el alcance que esta definición propone en el territorio

1. Redefinir la calificación general del suelo urbano, complementario y rural.

La ciudad de bahía Blanca no contaba con zonificación suburbana, todas las zonas definidas por el CPU del año '91 en vigencia eran de carácter urbano. Esta situación extendía condiciones de ocupación propia de los sectores urbanos de mayor densidad ocupacional por fuera de los límites que propone naturalmente la circunvalación vial.

*\* Ver página n°11 - Plano zonificación completa anterior*

La primera operación fue determinar el nuevo límite del área urbana, y con la definición de un área complementaria de carácter suburbano de acuerdo a lo indicado por el DL 8912/77, en la categorización del suelo: urbano complementario - rural.

Estas áreas son lo que se conoce como “periurbano”, zonas de borde entre lo urbano y lo rural. Comparten actividades productivas complementarias al uso urbano (horticultura, agricultura, criaderos, viveros, etc.), con equipamientos de servicios, (de escala regional sobre las vialidades de acceso, localización de actividades logísticas, comerciales, grandes equipamientos, etc.) y las áreas de crecimiento residencial suburbano (quintas, chacras, barrios jardín, etc.). Son también una oportunidad para la reserva de espacios de esparcimiento y recreación a la actividad urbana.

*\* Ver página n°13 - Plano nuevo límite y superficie de reducción*

**Resultado de esta primera modificación, el área urbana de la ciudad de Bahía Blanca redujo su superficie en 5.713,90 hectáreas.**

**1. 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.**

Se determinaron las condiciones: para el desarrollo de residencia suburbana calificada y usos complementarios en el periurbano, (zonas PUC y PUR), 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 y los parámetros de intensidad de ocupación y subdivisión del suelo, y demás exigencias para la urbanización y edificación.

La modificación de límites del área complementaria y distritos que la componen en las nuevas definiciones del Área Complementaria de la Ciudad de Bahía Blanca, compuesta por los siguientes distritos:

- a-Distrito Periurbano Calificado, (PUC)
- b-Distrito Frente de servicios a vialidad, (FSV<sub>1</sub>, FSV<sub>2</sub>, FSV<sub>3</sub>)
- c- Distrito Centro de Servicios suburbanos, (Csur):
- d-Distrito Periurbano a Reestructurar, (PUR)

**Distrito Periurbano Calificado, (PUC):** 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 Ordenanza 15.637, 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 III.

**Distrito Frente de servicios a vialidad, (FSV<sub>1</sub>, FSV<sub>2</sub>, FSV<sub>3</sub>):** Corresponde a las parcelas frentistas a Camino Sesquicentenario lado nor-oeste, Avenida Presidente Raúl Alfonsín y Juan Pablo II, lado nor-este, y Camino acceso a puertos lado sur-oeste, con alcance en profundidad de cien (100) metros. Con la excepción de las parcelas y/o macizos involucrados en las Distritos de Centros de Servicios Suburbanos.

Con la siguiente discriminación:

- FSV<sub>1</sub>** - Destinado a receptor servicios y equipamientos culturales, educativos, deportivos, y comerciales
- FSV<sub>2</sub>** - Destinado a receptor servicios y equipamientos comerciales
- FSV<sub>3</sub>** - 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 Anexos.

**Distrito Centro de Servicios suburbanos, (Csur):** 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 Anexos.

**Distrito Periurbano a Reestructurar, (PUR):** Estos distritos contienen parcelamientos aprobados que a la fecha de sanción del Plan Director del Periurbano 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 el Plan. Los parcelamientos que se zonifican como PUR están destinados a recalificarse conforme condiciones equivalentes a las de los desarrollos que se impulsen en el distrito periurbano calificado.

*NOTA ACLARATORIA: Estos distritos no participan del presente Concurso de Propuestas.*

**3. 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.**

El que conforman las presentes “Bases y Condiciones”, Pliegos, Anexos y Planillas, en el marco de lo dispuesto por las Ordenanzas y Decretos que lo anteceden y encuadran el presente llamado a **CONCURSO DE PROPUESTAS PARA ACCEDER AL CUPO URBANIZADOR** autorizado.

**4. Establecer políticas y estrategias adecuadas de gestión racional del ambiente, que minimicen los impactos negativos y la necesidad de resoluciones futuras de alto costo.**

Las referidas en el apartado anterior como “Definición de la política de Tierra para la Ciudad de Bahía Blanca”, y todas las disposiciones de procedimiento y evaluación que conforman las presentes “Bases y Condiciones”, Pliegos, Anexos y Planillas, y en particular los criterios empleados en las Planillas de Evaluación orientadas a los objetivos propuestos.

HOJA A3 adjunta

*Plano zonificación completa anterior*



HOJA A3 adjunta

*Plano nuevo límite y superficie de reducción*





# Capítulo 1

REGLAMENTO DEL CONCURSO





## CAPÍTULO 1

### 1. REGLAMENTO DEL CONCURSO

#### 1.1. LLAMADO A CONCURSO

La Municipalidad, con domicilio en la calle Alsina 65, de la Ciudad de Bahía Blanca, en su carácter de “Entidad Promotora”, llaman a “CONCURSO DE PROPUESTAS PARA EL DESARROLLO DEL PERIURBANO BAHIENSE Y CENTROS DE INTERÉS TURÍSTICO AMBIENTAL”, a desarrollar dentro del partido de Bahía Blanca.

#### 1.2. BASES

El Concurso se regirá por lo establecido en el presente reglamento, programa y anexos, llamados en adelante “BASES”, las que tendrán carácter contractual entre la Promotora y los Proponentes.

Estas Bases se ajustan a lo dispuesto en la **Ordenanza 15637** “Plan Director del Periurbano Bahiense y Centros de Interés Turístico Ambiental”, la **Ordenanza 16249**. 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”) y **Decreto N° 1672/2010**, del Departamento Ejecutivo que establece el “Cupo Urbanizador”, a que se refiere el Artículo 11º, de la Ordenanza 15.637, y en adelante, cualquier aspecto no específicamente contemplado en “Bases” deberá resolverse de acuerdo a lo que en dichas ordenanzas y decreto se estipula.

#### 1.3. CARÁCTER DEL CONCURSO

El presente Concurso de Propuestas, es de carácter nacional, y queda abierto desde 9 de noviembre de 2011 al 9 de marzo de 2012.

##### 1.3.1. Facultades de la Promotora

La Promotora tendrá:

A. La prerrogativa de interpretar las Bases y Pliegos de Condiciones, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlo por razones de interés público, decretar su caducidad, rescisión o resolución y determinar los efectos de éstas.

B. Las decisiones que se tomen en el transcurso del Concurso revestirán la condición de Actos Administrativos, debiendo ser eventualmente recurridos en los términos y condiciones establecidos en la LNPA o la Ordenanza General 267, según corresponda. Vencidos los plazos pertinentes, dichas decisiones harán cosa juzgada administrativa.

C. El poder de control e inspección de la adjudicación.

### 1.4. DE LOS PROPONENTES

#### 1.4.1. Obligaciones de los Proponentes

El hecho de intervenir en este Concurso implica el reconocimiento y aceptación de todas las disposiciones de las “Bases”, y los Pliegos y Anexos que conforman el presente.

#### 1.4.2. Condiciones que deben reunir los Proponentes para su admisión

Para participar en este Concurso de Propuestas:

a.- Serán admitidos en calidad de Proponentes en este Concurso las personas jurídicas de derecho privado o público, nacionales o extranjeras con arreglo al derecho argentino, que habiendo adquirido las “Bases”, reúnan las condiciones requeridas y se sometan a sus reglas.

b.- Los Proponentes podrán presentarse en forma individual o en forma conjunta o asociada. En todos los casos se podrá designar un representante con facultades para obligarlos en todos los actos correspondientes al Concurso y a las obligaciones que de este surgieren con la Promotora.

c.- Deberán fijar un domicilio legal único en la Ciudad de Bahía Blanca, Provincia de Buenos Aires, República de Argentina, en donde se tendrán por válidas todas las notificaciones que se cursen con motivo del presente concurso.

d.- Cuando un Proponente esté integrado por dos o más personas es necesaria y suficiente la adquisición de un (1) ejemplar del Pliego de Bases y Condiciones de referencia. En el caso de personas jurídicas que hayan adquirido juntas un (1) ejemplar de las Bases en cuestión, no están obligadas a presentarse juntas como Proponentes, y en el caso que se presenten en forma independiente o asociadas con otras personas jurídicas, deberán cumplimentar el requisito de adquirir un (1) ejemplar de las Bases por cada Propuesta.

e.- Los proponentes deberán acreditar estar inscriptos o con tramites de inscripción en el Registro de Proveedores de la Municipalidad de Bahía Blanca.

f.- Deberán contar con un Profesional con incumbencia en el objeto del concurso como Representante Técnico, con título expedido o revalidado por Universidad debidamente reconocida en el país y estar matriculado en alguna colegiatura local.

#### 1.4.2.1. Titularidad del suelo propuesto a desarrollo:

Los Proponentes deberán acreditar la titularidad del dominio de los inmuebles que conforman la propuesta de desarrollo al momento del acto adjudicatario. Para la presentación al concurso es necesario y suficiente: ser titular/es de los mismos, o contar con opción exclusiva de compra rubricada por el/los titulares mediante documento protocolizado ante un Escribano Público argentino, o ser Apoderado del o los titulares contando con la autorización al desarrollo del suelo que propone, siendo en todos los casos obligatorio el cumplimiento del requisito registral de los inmuebles si la propuesta obtuvo la calificación para acceder al cupo urbanizador, y en forma previa y condicionante a la promoción del acto adjudicatario.

#### 1.4.2.2 Presentación Conjunta o asociada

Los Proponentes podrán presentarse en forma asociada, debiendo en la presentación del documento asociativo que los vincule constar:

- 1.- La acreditación por parte de cada integrante del cumplimiento de las exigencias establecidas por la Ley 19.550 y las Resoluciones de la Inspección General de Justicia que resulten aplicables, especificando la composición accionaria de cada Co-Proponente;
2. La asunción de responsabilidad solidaria e ilimitada de todos los integrantes, quedando cada uno de los Co-Proponente obligado ilimitada y solidariamente por toda y cualquier obligación o responsabilidad emergente de la presentación de la propuesta y la adjudicación, debiendo así declararlo expresamente en su carta de presentación y en los poderes acordados al representante común.
3. La designación de un representante único con facultades para obligar a todos los integrantes.
4. Fijar un domicilio especial único en la Ciudad de Bahía Blanca, Provincia de Buenos Aires, República de Argentina, en donde se tendrán por válidas todas las notificaciones que se cursen con motivo de la presente licitación.
5. Toda sociedad que concurra individualmente deberá ser operadora. En toda UTE por lo menos una de las Empresas que la conforman deberá ser operadora y contar con una participación mínima del cincuenta por ciento la cual no podrá ser disminuida en ningún momento durante el trámite del Concurso o posterior adjudicación.

#### 1.4.2.3. Limitación

No podrá presentarse al Concurso de Propuestas persona alguna que forme parte del gobierno o de la administración de la institución Promotora, o hubieren intervenido en forma directa en la confección de estas Bases.

#### 1.4.3. Reclamo de los Proponentes

Ningún proponente podrá reclamar ante la Promotora ni recurrir a propaganda alguna que trate de desvirtuar el fallo o desprestigiar a los miembros de la Comisión evaluadora, a la Asesoría o a los demás participantes.

Quienes transgredieren lo establecido, serán pasibles de las sanciones que se establezcan oportunamente, inclusive su desafectación al Concurso.

#### 1.4.4. Declaración de los Proponentes

Cada proponente deberá declarar por escrito y bajo su firma que las ideas y propuestas presentadas son de su propiedad, concebidas y desarrolladas por el o los equipos de profesionales afectados a su costo, o mediante empresas de servicios o proveedoras, de acuerdo a lo normado en estas Bases. La Promotora sólo contrae las obligaciones emergentes del presente concurso de propuestas con el titular de la entidad o empresa que figura en la inscripción del Registro de Proveedores, o en caso de estar debidamente expresado en la figura de su Apoderado o su Representante Técnico.

#### 1.4.5. Inscripción y compra de las Bases

La inscripción en el Concurso de Propuestas y adquisición de las Bases, que se puede realizar hasta 5 días antes del cierre, puede hacerse en la sede de la Municipalidad de Bahía Blanca, Chiclana 453, Subsecretaría de Planificación.

El recibo que certifica la adquisición de las Bases deberá ser presentado en el momento de la entrega de los trabajos.

#### 1.4.6. Responsabilidad

Durante el período por el que se otorgue la adjudicación, el adjudicatario asumirá la responsabilidad civil por los perjuicios o daños que puedan originar personas o cosas. Será igualmente responsable por el cumplimiento de todas las Leyes y responsabilidades emanadas de las Autoridades con jurisdicción.

#### 1.4.7. Jurisdicción

Los proponentes se someten a la Jurisdicción de los Tribunales Contencioso Administrativos de la Provincia de Buenos Aires, con competencia en la ciudad de Bahía Blanca, para todos los conflictos que pudieren suscitarse como consecuencia de estas Bases, Pliego, sus Anexos, Circulares y demás cuestiones vinculadas con el Concurso, con renuncia a todo otro Fuero o Jurisdicción que pudiere corresponder. La presentación de la Propuesta implica la aceptación de dicha Jurisdicción. Todas las notificaciones Judiciales serán válidas cuando se efectúen en los domicilios constituidos en la presentación.

## 1.5. ASESORÍA

### 1.5.1. Asesores

Actúan como tales

#### Coordinador de asesores

Arq. Marcelo Lenzi - *Subsecretario de Planificación*

#### Recepción de Consultas:

Arq. Fernando Villalvilla, Agr. Alfredo Álvarez y  
Lic. Pablo Forgia

#### Asesoría General

Dr. Gustavo Bevilacqua - *Subsecretario de Legal y Técnica MBB*  
Lic. Eduardo Conghos - *Subsecretario de Saneamiento Ambiental MBB*  
Rubén Lascano - *Subsecretario de Obras Públicas MBB*  
Ing. Juan Carlos Belleggia - *Jefe de Departamento Planeamiento Urbano*  
Agr. Ana María de Aduriz - *Jefa de Departamento Catastro MBB*

#### Asesoría Técnica complementaria

El resto de las áreas y recursos humanos municipales que sean convocados en la particularidad o requerimiento de la asesoría general.

### 1.5.2. Deberes de los Asesores

- A) Evacuar, según el procedimiento que establezcan las Bases, las preguntas o aclaraciones que formulen los proponentes.
- b) Solicitar a las Entidades con pertinencia en la materia y a las Universidades o Colegiaturas locales los especialistas que evalúen idóneos para conformar los equipos específicos, de corresponder.
- c) Recibir los trabajos presentados, y redactar un informe dando cuenta de los trabajos recibidos, y de los observados.
- d) Convocar a las áreas técnicas de incumbencia de la Promotora, entregarle los trabajos y el informe a que alude el inciso anterior y participar de la reunión con facultades para emitir opinión sobre la interpretación hecha de las Bases por parte de los proponentes, velando por que se cumplan todas las disposiciones obligatorias.
- e) Suscribir, juntamente con la Oficina Organizadora los resultados de la evaluación, señalando, si es el caso, las discrepancias que pudiera tener. y comunicar el resultado del Concurso a los titulares del o los desarrollos seleccionados como ganadores del concurso.

### 1.5.3. Consultas a los Asesores

Los asesores contestarán las consultas que les formulen según el siguiente cronograma:

- Las recibidas hasta el día 21 de noviembre se contestarán el 28 de noviembre de 2011.
- Las recibidas hasta el día 12 de diciembre se contestarán el 19 de diciembre de 2011.
- Las recibidas hasta el día 9 de enero se contestarán el 16 de enero de 2012.
- Las recibidas hasta el día 30 de enero se contestarán el 6 de febrero de 2012.

*Nota: Las modificaciones que se produjeran sobre este cronograma por corrimiento de fechas o agregado de nuevas, serán informadas por la oficina organizadora y asesores, a todos los proponentes con una antelación mínima de 5 días.*

### 1.5.4. Formulación de consultas

- a) se referirán a puntos concretos de las Bases;
- b) deben estar expresadas en forma breve y clara;
- c) y estarán dirigidas a “Sres. Asesores del CONCURSO DE PROPUESTAS PARA EL PERIURBANO BAHIENSE Y CENTROS DE INTERES TURÍSTICO AMBIENTAL” al domicilio de la MBB, Chiclana 453, Subsecretaría de Planificación, Bahía Blanca, o por correo electrónico a [splanificacion@bb.mun.gov.ar](mailto:splanificacion@bb.mun.gov.ar)

### 1.5.5. Informes de los Asesores

Los informes que emita la Asesoría (que estarán refrendados por todos los Asesores) pasarán a formar parte de las Bases y serán entregados a la Oficina Organizadora en el momento de su constitución, para su comunicación a los proponentes.

## 1.6. PRESENTACIÓN DE LOS TRABAJOS

### 1.6.1. Condiciones

Cada Participante podrá presentar más de un trabajo completo. Serán admitidas variantes de una parte de la misma propuesta sólo en forma parcial y no superior al 30% de la superficie involucrada, caso contrario deberá presentarse como una nueva propuesta. Los elementos constitutivos serán receptados, rubricados y anotados en acta por los asesores del Concurso.

### 1.6.2. Exclusión del Concurso

No serán aceptados los trabajos que no fueran entregados dentro del plazo fijado.

Los trabajos que por, exceso o defecto, no respeten las normas de presentación que se establecen en el punto “NORMAS DE PRESENTACIÓN” de estas Bases serán observados por los Asesores, separando los elementos en exceso o en defecto, siendo facultad del Promotor su aceptación o declaración fuera del Concurso.

### 1.6.3. Sobre de identificación

Con cada trabajo los Proponentes entregarán un sobre que contendrá:

I. la declaración jurada del punto “**Declaración de los Proponentes**” que constará:

- a) \_ Nombre del proponente, su razón social, dirección postal, telegráfica, teléfono, fax y correo electrónico, con mención de los demás titulares de corresponder, o la designación de un representante único con facultades para obligar a todos los integrantes.
- b) \_ Domicilio legal único constituido en la Ciudad de Bahía Blanca, Provincia de Buenos Aires, República de Argentina, en donde se tendrán por válidas todas las notificaciones que se cursen con motivo del presente concurso
- c) \_ Nombre del representante Técnico y título universitario exigido, entidad y fecha en que le fue otorgado o revalidado. Número de matrícula y colegio o consejo profesional en el que está inscripto.

*\*ver página n°25*

II. Recibo de Inscripción o certificado del trámite de inscripción en el “Registro de Proveedores” de la Municipalidad de Bahía Blanca. (Resolución 4/462/2002 D.-G.O.M.).

III. Comprobante de haber adquirido el pliego de Bases y Condiciones extendido por la Tesorería Municipal. Cuando la Tesorería Municipal, por razones de trabajo específico no extendiera el comprobante mencionado y por el contrario sellare la carátula del Pliego adquirido, este requisito quedará cumplimentado con la presentación requerida en el inciso VII.

IV. Las acreditaciones dispuestas en el punto **1.4.2.1 Titularidad del suelo propuesto a desarrollo** de estas Bases.

V. De corresponder incluir las acreditaciones dispuestas en el punto **1.4.2.2 Presentación Conjunta o asociada** de estas Bases.

VI. Pliego de Bases y Condiciones y demás documentos que integran el llamado a licitación con todas sus fojas firmadas por el Proponente y su Representante Técnico.

Y todo lo referido al punto **1.4.2. Condiciones que deben reunir los Proponentes** para su admisión de estas bases.

### 1.6.4. Recepción de los trabajos

Los trabajos serán recibidos por la asesoría a partir del día 15 de marzo 2012, desde las 8 hasta las 14 horas, en la sede municipal de calle Chiclana 453, Subsecretaría de Planificación. Por delegación, el mismo día con el mismo horario en la sede municipal que se agregue notificada fehacientemente por medio de los asesores, con una anterioridad no menor a 5 días anteriores a la fecha de cierre.

En las sedes indicadas, la Asesoría deberá ajustarse a las disposiciones de recepción establecidas en estas Bases, siguiendo el procedimiento que se detalla a continuación:

a) Verificará la presentación del Comprobante de haber adquirido el pliego de Bases y Condiciones extendido por la Tesorería Municipal, y redactará por triplicado un recibo, donde conste la cantidad de los elementos correspondientes al trabajo presentado, que serán numerados correlativamente partir del número 1 (uno).

El original será suministrado a la persona que efectúe la entrega del trabajo, el duplicado será remitido a la Asesoría General del Concurso, adjuntando el correspondiente sobre, y el triplicado quedará en poder de la Oficina organizadora.

b) El recibo contará con un código que identificará la propuesta presentada, por cada trabajo figurará un código diferente, aún si corresponden a un mismo participante.

d) Vencido el plazo estipulado en las Bases, procederá a labrar un Acta de Recepción por duplicado, en la que deberá indicarse la cantidad de trabajos recibidos, y los elementos de que consta cada uno. El original de dicha acta será enviado a la asesoría. El acta de recepción deberá suscribirse aun cuando no se haya presentado trabajo alguno.

### 1.6.5. Envío directo

Los participantes que decidan enviar en forma directa sus trabajos por correo o cualquier otro medio adecuado deberán hacerlo a nombre de los Sres. Asesores del “CONCURSO DE PROPUESTAS PARA EL DESARROLLO DEL PERIURBANO BAHIENSE Y CENTROS DE INTERÉS TURÍSTICO AMBIENTAL” a la sede del palacio Municipal, calle Chiclana 453, Subsecretaría de Planificación. Por delegación, el mismo día con el mismo horario en la sede municipal que se agregue notificada fehacientemente por medio de los asesores, con una anterioridad no menor a 5 días anteriores a la fecha de cierre.

La caja o paquete en que se remita el trabajo, así como el documento que ampare el envío, deberá tener indicación del concursante como remitente. El envío se realizará a más tardar a la fecha y hora señaladas para la clausura del Concurso, siendo el timbrado de correo constancia de la entrega en término. Para estos casos, la Asesoría o sus delegados extenderían un recibo en el que se haga referencia al número del documento de porte para lo cual, al despachar los trabajos por correo se deberá enviar a la MBB vía fax o escaneado en correo electrónico el comprobante de envío. La asesoría no se hace responsable del extravío de los trabajos enviados en esta forma.

### 1.6.6. Recibo y código de identificación

En el acto de la recepción, la Asesoría entregará a cada Participante un recibo numerado y preparará un código alfa numérico para identificar los trabajos por medio de las letras PUC o CITA según corresponda seguido de dos números (PUC-01 o CITA-01), con el que señalará los elementos de cada trabajo y el sobre de identificación. La clave de identificación será conservada en poder de la Asesoría hasta el momento de la adjudicación del cupo.

## 1.7. NORMAS DE PRESENTACIÓN

### 1.7.1. Introducción

Este título contiene un listado de documentación específica a presentar por el proponente. La intención de estos requerimientos es asegurar que todas las presentaciones sean evaluadas con el mismo criterio. La presentación será examinada para determinar si han sido cumplidas todas las Normas de Presentación.

### 1.7.2. Documentación obligatoria mínima

El listado y detalle indicado en los títulos siguientes de estas “Bases” definen la documentación mínima requerida para la instancia de presentación al concurso de propuestas. Para una mejor evaluación comparativa de las mismas, las escalas gráficas que se indican en cada ítem son de cumplimiento obligatorio, no excluyendo la posibilidad de incorporar demás elementos gráficos en otras dimensiones escalares de acuerdo al tipo, dimensión o detalle de la propuesta que se pretenda presentar.

*Nota: Los componentes gráficos de carácter obligatorio se indican en cada título con los subíndices a), b), etc , y deberán acompañar en cada lámina o panel la indicación del título de bases, subíndice de referencia y la temática.*

*ej: 1.7.3.1. a - PLAN DIRECTOR*

### 1.7.3 Documentación gráfica

La documentación gráfica que acompañe las propuestas serán preferentemente láminas tamaño ISO B1 (700 mm x 1000 mm) montadas en tableros livianos en posición horizontal y con el lema inscrito en el ángulo superior derecho.

Se incluirán todos los planos necesarios a juicio del proponente para la adecuada definición de la propuesta, dando respuesta a los contenidos mínimos descritos en los títulos siguientes.

*Nota: Se recomienda incluir la escala gráfica en las láminas.  
Se aceptarán maquetas, pudiendo formar parte de las láminas fotografías de ellas.  
Se admitirán infografías*

### 1.7.3.1 PARA EVALUACIÓN DE CONDICIONES URBANÍSTICAS

#### PLAN DIRECTOR

- a) Esquemas de Anteproyecto  
escala mínima 1 : 10.000

El Plan director comprende al estudio y propuesta que involucra un sector de territorio mayor al área que se propone, el alcance del mismo y sus límites de influencia corresponden a la evaluación que haga cada proponente. Deberá definir e indicar como mínimo las relaciones que el proyecto plantea con las áreas contiguas, zonas de valor o preexistencias notorias, áreas de equipamiento, la definición de las áreas de espacio público de cumplimiento obligatorio, de las residenciales y el tratamiento de su perímetro de vinculación futura con otras zonas de desarrollo y con las áreas urbanas de mayor proximidad.

Se entiende en tal sentido la expresión de las virtudes y oportunidad de lo que se propone, y las decisiones proyectuales que se determinaron para su formulación general.

#### CONDICIONES TOPOGRÁFICAS

- b) Planos de Altimetría  
escala mínima 1 : 5.000

Corresponde a las condiciones naturales del terreno expresadas con indicación de *curvas nivel cada 2 mts como mínimo*, y deberá expresar las decisiones respecto de los trazados y las disposiciones de los usos y espacios públicos. La estrategia general de manejo de escorrentías, conservación de los perfiles naturales o su modificación propuesta.

#### TRAZADO VIAL

- c) Esquemas de Anteproyecto  
escala mínima 1 : 5.000

Corresponde a la categorización de las vialidades, su diseño, materialización técnica y la vinculación propuesta. Deberá indicar:

#### Conectividad con el Área Urbana

Vialidades ..... Estructurantes Regionales  
..... Estructurantes Urbanas

#### Conectividad del Área a Desarrollar (\*)

Vialidades ..... Primarias  
..... Secundarias  
..... Terciarias

(\*) la categorías viales en número y tipo será definición de los proponentes

### ESPACIOS PÚBLICOS Y DESARROLLO RESIDENCIAL

- d) Planos de Anteproyecto. Escala mínima. 1 : 2.500 - Acotado

Corresponde a la definición de las cesiones obligatorias al espacio público y las áreas de desarrollo residencial con indicación expresa de:

Cesiones ..... Públicas para Espacios Verdes  
..... Públicas para Equipamiento  
..... Públicas para Calles  
..... Suelo Privado Uso Residencial Unifamiliar

- e) Balance de Superficies  
Escala Libre

- f) Diagramas, Croquis, Bocetos.  
Escala Libre

- g) Perspectivas, secuencia de imágenes peatonales de recorrido o de áreas consideradas de interés, o Modelos Virtuales.  
y toda otra documentación para la adecuada ilustración de la propuesta.

#### DETALLE DE ESPACIOS PÚBLICOS

- h) Planos de Anteproyecto. Escala mínima. 1 : 500

Corresponde a la definición detallada de la conformación del espacio público obligatorio y los que además se propongan, con indicación de especies para la forestación, luminarias y los equipamientos que se proveerán a cargo del proponente. Instalaciones para el mantenimiento de los mismos que se considera adecuado.

- i) Balance de Superficies  
Escala Libre

- J) Diagramas, Croquis, Bocetos.  
Escala Libre

- K) Perspectivas, secuencia de imágenes peatonales de recorrido o de áreas consideradas de interés, o Modelos Virtuales.  
y toda otra documentación para la adecuada ilustración de la propuesta.

**1.7.3.1a CENTRO DE SERVICIOS SUBURBANOS (CSUR) (de corresponder)**

a) Planos de Anteproyecto - Acotado - Escala mínima 1 : 1.000 con indicación de :

- Cesiones ..... Públicas para Espacios Verdes
- ..... Públicas para Equipamiento
- ..... Públicas para Calles
- ..... Suelo Privado Uso Residencial Multifamiliar
- ..... Usos Varios

Sólo para aquellas propuestas que incorporen en su suelo las áreas Csur, con la definición detallada de la conformación del espacio público obligatorio y los que además se propongan, con indicación de especies para la forestación, luminarias y los equipamientos que se proveerán a cargo del proponente. Instalaciones para el mantenimiento de los mismos que se considera adecuado. Definición de las vialidades y la distribución espacial de los usos permitidos propuestos.

b) Balance de Superficies Escala Libre

c) Diagramas, Croquis, Bocetos. Escala Libre

d) Perspectivas, secuencia de imágenes peatonales de recorrido o de áreas consideradas de interés, O Modelos Virtuales. y toda otra documentación para la adecuada ilustración de la propuesta.

**1.7.3.1b FRENTE DE SERVICIOS A VIALIDAD (FSV) (de corresponder)**

a) Planos de Anteproyecto - Acotado Escala mínima 1 : 1.000 con indicación de :

- Cesiones ..... Públicas para Espacios Verdes
- ..... Públicas para Equipamiento
- ..... Públicas para Calles
- ..... Suelo Privado Uso Residencial Multifamiliar
- ..... Usos Varios

Sólo para aquellas propuestas que incorporen en su suelo las áreas FSV y se proponga como parte del desarrollo, con la definición detallada de la subdivisión y usos que se proponen. Definición de la calle colectora reglamentaria a la vialidad estructurante.

*Nota: las áreas FSV no son de concurso obligatorio y pueden ser desarrolladas en forma independiente, siempre que se hallen desafectadas dominialmente del desarrollo que se proponga en zona PUC.*

a) Balance de Superficies y propuesta de subdivisión Escala Libre

B) Diagramas, Croquis, Bocetos. Escala Libre

Y toda otra documentación para la adecuada ilustración del propuesta.

**1.7.3.2 PARA EVALUACIÓN DE CONDICIONES AMBIENTALES**

- Para “nuevos sitios” de propuestas CITA que no se encuentren definidas en “Sitios de valor paisajística/ambiental peculiar” del Anexo II. deberá incorporar un Informe con atributos de calidad que justifiquen

- Para la evaluación y puntaje (Planilla Cap. IV de estas “Bases”)

1. Delimitación del espacio que origina el CITA
2. Proporción de las cesiones
3. MEDIO FISICO / EVALUACIÓN del SUB-SISTEMA MEDIO INERTE  
Estudio del relieve con indicación de geoformas significativas.

- Presencia de agua, superficial y/o subterránea.
- 4. MEDIO FISICO / EVALUACIÓN del SUB-SISTEMA MEDIO BIOTICO  
Informe de Vegetación, con estudios de cubierta vegetal indicando especies y/o ejemplares relevantes y secundarios. Relevamiento de la Vegetación Endémica. Relevamiento de la Vegetación Exótica calificada

5. MEDIO FISICO / EVALUACIÓN del SUB-SISTEMA MEDIO PERCEPTIVO  
Estudios de paisaje con indicación de campos visuales, unidades identificables, y potencialidades. Observatorios de paisaje, indicando sitios de contemplación destinados al espacio público.

6. SOCIO CULTURAL / EVALUACIÓN FRENTE A ACTIVIDADES ANTROPICAS  
Calificación del Recurso. Resguardo de la Singularidad del Sitio Originario

7. RASGOS DIFERENCIALES de la PROPUESTA  
Consolidación del nivel de resguardo. Potencialidad como recursos de carácter cultural, educativo y/o turístico.

8. Estudio climatológico con indicación de temperaturas medias anuales, vientos predominantes y precipitaciones medias. Informe de Avifauna, con indicación de las diversidades.

En todos los casos deberá acompañarse con información gráfica respaldatoria y relevamiento fotográfico.

### 1.7.3.3 PARA EVALUACIÓN CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA

- a)Plano de Anteproyecto de Tratamiento de Efluentes Domiciliarios  
Escala Libre
- b)Plano de Anteproyecto de Provisión de Agua  
Escala Libre
- c)Plano de Anteproyecto de Provisión de Energía Eléctrica  
Escala Libre
- d)Plano de Anteproyecto de Provisión de Gas  
Escala Libre
- e)Plano de Anteproyecto de Rasante Altimetría  
Escala Libre
- f)Plano de Anteproyecto de Alumbrado Público  
Escala Libre
- g)Anteproyecto de propuesta para la recolección de residuos  
Escala Libre
- h)Anteproyecto de tratamiento asfáltico en vialidades  
Escala Libre

En todos los casos la documentación gráfica respaldatoria de la propuesta deberá contar con las garantías técnicas para la materialización efectiva de los proyectos ejecutivos en la instancia de aprobación, previa al acto adjudicatario.

### 1.7.4. Carpeta resumen de la propuesta

En una carpeta de tamaño A3 se presentará la información gráfica y texto que contenga como mínimo:

- a)Memoria descriptiva que contenga las directrices generales y el desarrollo integral de la propuesta, la individualización de los destinos de uso y su dimensionamiento.
- b)Las consideraciones sobre el impacto que la intervención prevista producirá en el ambiente circundante y las indicaciones sobre las relaciones de conexión con el sistema urbano.
- c)Memoria descriptiva de las Infraestructuras de servicios y de los sistemas propuestos para la cobertura obligatoria.
- d)Memoria descriptiva del cronograma de acciones previstas para llevar adelante la propuesta, en particular la conformación y disposición al uso público del espacio obligatorio de cesión establecido.
- e)Las condiciones de carácter diferencial que contenga la propuesta en términos de afectaciones favorables a entornos contiguos y mediatos, y toda otra consideración que se entienda no cubierta por la documentación mínima obligatoria.

### 1.7.5. Información digital

En un CD se presentará la información gráfica y de texto que integra la totalidad de la propuesta en formato digital PDF, con identificación del proponente.

## Declaración de los Proponentes

---

Nombre .....

Razón Social .....

Dirección postal .....

Telegráfica .....

Teléfono .....

Fax .....

Correo electrónico .....

Demás titulares .....

Representante único .....

Domicilio Legal Único  
(Bahía Blanca) .....

Representante Técnico .....

Título Universitario .....

(entidad y fecha)

Nro de Matrícula .....

Colegio o Consejo Profesional .....





# Capítulo 2

PLIEGO DE ESPECIFICACIONES GENERALES



## CAPÍTULO 2

### PLIEGO DE ESPECIFICACIONES GENERALES

**Cláusula 1º:** Son **OBJETIVOS** del PLAN DIRECTOR del PERIURBANO BAHIENSE y DESARROLLO de CENTROS de INTERÉS TURÍSTICO y AMBIENTAL del Partido de BAHIA BLANCA:

- a) Redefinir la calificación general del suelo urbano, complementario y rural.
- b) 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.
- c) Instrumentar un mecanismo de habilitación de desarrollos suburbanos en concurso de propuestas, destinados a receptar el aumento poblacional y a ampliar la oferta de suelo, con calidad en materia de espacios públicos y áreas de servicio a la ciudad.
- d) Establecer políticas y estrategias adecuadas de gestión racional del ambiente, que minimicen los impactos negativos y la necesidad de resoluciones futuras de alto costo.

**Cláusula 2º:** La **HABILITACIÓN** de desarrollos residenciales dentro de un Distrito Periurbano Calificado (PUC) o Centro de Interés Turístico-Ambiental (CITA), está sujeta a:

- a) Que las parcelas o unidades de suelo para uso residencial a crear no excedan el cupo urbanizador.
- b) Las propuestas deben originar un Plan Director bajo responsabilidad del Desarrollador, que contemple la infraestructura, 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, deben originar, un Plan Director bajo responsabilidad del Desarrollador, que contemple una oferta de espacios recreativos de valor paisajístico, ambiental o cultural, y sectores de servicio con el objeto de calificar el sistema de centros regionales.

**Cláusula 3º:** El **MARCO REGULATORIO**, de cumplimiento obligatorio, para acceder al CUPO URBANIZADOR, está compuesto por:

- a) **Ordenanza 15637.**
- b) **Ordenanza 16249. 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”).
- c) **Decreto N° 1672/2010**, del Departamento Ejecutivo que establece el “Cupo Urbanizador”, a que se refiere el Artículo 11º, de la Ordenanza 15.637, del “Plan Director del Periurbano Bahiense”, en Cuatro Mil Doscientas Parcelas (4.200), del Periurbano PUC, y en la cantidad de dos (2), los Centros de Interés Turístico Ambiental, convalidado en la Sala de Sesiones del Honorable Consejo Deliberante de Bahía Blanca, en sesión extraordinaria del nueve de Febrero de Dos Mil Once.

**Cláusula 4º:** Las **CONDICIONES** y los **PROCEDIMIENTOS** para acceder al Cupo Urbanizador:

#### a) Condiciones ambientales

1.- Toda propuesta en **Distrito Periurbano Calificado** será evaluada inicialmente de acuerdo al Anexo II - gráfico 1, plano “Unidades y subunidades geo ambientales” con la identificación de espacios operacionales con sus principales caracteres geo biofísicos 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 gráfico 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 prioritario y no excluyente.

**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 ordenanza 15.637.

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 índole 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 calidad del espacio público y diseño urbano, y el plan de gestión de los usos, entre otros aspectos.

Las propuestas deberán presentar una **Memoria Descriptiva y la Documentación gráfica** detallada del Anteproyecto Urbanístico sobre la base de medidas según título y/o catastro, en el que conste: parcelas destinadas a residencia, parcelas destinadas a servicios, cesiones, calles interiores y perimetrales, conexión a la red externa vial, con la indicación de medidas de parcelas y anchos de calles.

Contendrá, balance de superficie en el que se indiquen los porcentajes asignados a cada tipo de área (residencial, servicios, cesiones, calles).

Los proponentes podrán requerir un conforme previo del **Anteproyecto de Subdivisión en su faz geométrica** emitido por la Asesoría de estas “Bases” correspondiente al Departamento Catastro para mayor proveer del interesado. Está situación es de carácter opcional y podrá ser requerida hasta 20 días anteriores al cierre del presente concurso.

### c) Infraestructura

La infraestructura básica urbana deberá estar claramente especificada en los respectivos proyectos de cada servicio con la estimación de los montos a invertir, y para todos los casos se requiere: .

1) La realización de las obras de provisión de servicios de energía eléctrica, agua, tratamiento de líquidos cloacales, gas y alumbrado público estará **a cargo del promotor del desarrollo, de conformidad con la normativa de Obras Públicas Municipales.**

2) Los proyectos que se presenten **deberán contar con las garantías técnicas** para su real materialización, y **contar con la factibilidad de las empresas** de servicios u organismos provinciales competentes en el caso en que el suministro sea a través de prestatarias, previamente al acto adjudicatario a saber como mínimo:

**2.1) Anteproyecto de tratamiento de efluentes domiciliarios** especificando claramente el modo en que se prevé efectuar la evacuación de las excretas.

**2.2) Anteproyecto de provisión de agua** en relación a la cantidad de usuarios prevista especificando claramente el modo en que se prevé efectuar el suministro.

**2.3) Anteproyecto de provisión de energía eléctrica** en relación a la demanda especificando claramente el modo en que se prevé efectuar el suministro.

**2.4) Anteproyecto de provisión de gas** en relación a la demanda especificando claramente el modo en que se prevé efectuar el suministro.

**2.5) Anteproyecto de rasante - altimetría** especificando claramente el modo en que se prevé evacuar las aguas pluviales.

**2.6) Anteproyecto de alumbrado público**

**2.7) Anteproyecto del sistema para la recolección de residuos.**

**2.8) Anteproyecto del tratamiento del Espacio Público.**

### 2.9) Anteproyecto del tratamiento asfáltico en vialidades.

En áreas de parcela mínima 2.500 metros cuadrados, y/o en los CITA, se podrá proponer alternativas de materialización, en función del carácter propuesto.

**Obtendrán una valorización superior** aquellas propuestas que ofrezcan:

a) la infraestructura más completa.

b) propicien tecnologías alternativas para la provisión de energía y tratamiento de efluentes.

c) proporcionen mejoras en la infraestructura de servicio sobre áreas adyacentes a la propuesta.

### d) Aportes diferenciales

Se evaluará en este ítem la **calidad del Plan Director.**

Obtendrán una valorización superior aquellas propuestas que:

**1.- Asocien** la localización del espacio verde público a los elementos estructurantes del territorio, en la forma de parques lineales frente a cursos de agua, vías principales, sectores de riqueza paisajística y ambiental, o zonas de restricción por ductos.

**2.- Proporcionen** mejoras en la infraestructura de áreas adyacentes al emprendimiento

**3.-** Cuando deban proponer áreas o desarrollos lineales de servicios frente a vía principal, **propongan mayor superficie** para usos y equipamiento público.

**4.- Articulen iniciativas y respuestas a problemáticas diversas**, en el marco del plan director de sector que formulará el proponente e incluya orientaciones para el ordenamiento de un territorio más amplio que el involucrado en el propio proyecto y las relaciones recíprocas establecidas entre ambas escalas.

**5.- Propongan** la cesión y materialización de los componentes públicos de la propuesta en una **instancia inicial** del cronograma de desarrollo, sea esta parcial o total.

**Cláusula 5º:** La **CONVALIDACION TECNICA FINAL** (factibilidad), deberá cumplimentar los siguientes requisitos una vez seleccionada la propuesta urbanística, en forma previa a su adjudicación:

a) Certificado expedido por **Registro de la Propiedad que acredite el dominio de los inmuebles** afectados por el proyecto.

b) **Memoria descriptiva y documentación gráfica ejecutiva del DESARROLLO URBANISTICO definitivo visado por el Departamento de Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Bahía Blanca** y por el Colegio Profesional correspondiente.

c) Plano de subdivisión aprobado en su faz geométrica donde conste parcelas destinadas a residencia, parcelas destinadas a servicios, cesiones al uso público y calles visado por el **Departamento Catastro y Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Bahía Blanca** y por el Colegio Profesional correspondiente.

d) Proyecto ejecutivo, con cómputo y presupuesto, de obras de provisión y tratamiento de efluentes cloacales aprobado, en el caso que el suministro sea a través de la prestataria de Desagües cloacales u organismo competente.

e) Proyecto ejecutivo, con cómputo y presupuesto, de obras de provisión de agua aprobada, en el caso que el suministro sea a través de la prestataria de Agua.

f) Proyecto ejecutivo, con cómputo y presupuesto, de obras de provisión de energía eléctrica aprobado, en el caso que el suministro sea a través de la prestataria de Energía Eléctrica.

g) Proyecto ejecutivo, con cómputo y presupuesto, de obras de provisión de gas aprobado, en el caso que el suministro sea a través de la prestataria de Gas.

h) Proyecto de rasante y altimetría de todas las calles compositivas del desarrollo aprobado por la Dirección de Vialidad de la Municipalidad de Bahía Blanca, y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

i) Proyecto ejecutivo con cómputo y presupuesto, de obras de provisión de alumbrado público, aprobado por el Departamento de Electricidad y Mecánica de la Municipalidad de Bahía Blanca, y visado por el Colegio Profesional correspondiente.

j) Proyecto ejecutivo, con cómputo y presupuesto, del tratamiento total del espacio público.

k) Proyecto ejecutivo con cómputo y presupuesto, del tratamiento asfáltico de vialidades para todas las calles compositivas del desarrollo., que incluya estudio de suelos, visado por el Colegio Profesional correspondiente.

l) Plano con indicación de la Etapabilidad de Materialización del desarrollo visado por el Departamento Catastro y Planeamiento Urbano de la Municipalidad de Bahía Blanca.

M) Presentación de Estudio de Impacto Ambiental que deberá incluir los aspectos urbanísticos, socioeconómicos y físicos ambientales.

#### **Cláusula 6º: PROCEDIMIENTO DE CONCURSO:**

Están contempladas las siguientes pautas:

a) La Promotora dará amplia publicidad a la convocatoria a Concurso de Propuestas y a todas las instancias de contrastación pública.

b) La Oficina Organizadora que ostenta los atributos de la ex Unidad de Reformulación delegados, convocará a la conformación de la Comisión Evaluadora.

c) 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 canalizarán los aportes obligatorios e iguales que deberán realizar todos los proponentes por el monto que se contrate, los que serán destinados exclusivamente a los estudios que establezca el área técnica.

d) Hará públicos los proyectos y la valorización realizada por el organismo encargado de la evaluación.

e) Solicitará informe no vinculante a la Comisión Asesora creada en virtud del Código de Planeamiento Urbano de Bahía Blanca.

f) 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.

g) Establecerá un orden de mérito definitivo y preseleccionará las propuestas que cubran 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 establecido en “Bases”, en cuyo caso podrá repetir el procedimiento.

H) 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.

**Cláusula 7º: 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.

**Cláusula 8º: PROCEDIMIENTO LEY 11.723:** En el transcurso de la etapa definida precedentemente, los proponentes 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, Ítem 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 cursos o acumulaciones de agua permanentes o intermitentes según artículo 4º de la Ley 6254 de la Provincia de Buenos Aires, y otras restricciones para protección del paisaje, flora y fauna.

**Cláusula 9º: ADJUDICACIÓN:** 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.

**Cláusula 10º: 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.

**Cláusula 11º: CONDICIONES PARA LA MATERIALIZACION:**

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 incluidas en la etapa, dos 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 multitesionarios de hasta 5 parcelas por titular.

El procedimiento para verificar la documentación de venta será mediante certificación por escribano público que designe el municipio al efecto.

b) Se establecerán cauciones u otras garantías por los compromisos de obras, infraestructuras y aportaciones a que se compromete el adjudicatario sobre los espacios públicos de cesión obligatoria.

c) El o los adjudicatarios del derecho de urbanización quedan comprometidos a materializar como mínimo 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.

e) El Departamento Ejecutivo podrá de pleno derecho revocar la autorización otorgada en tanto no se cumplimenten las prescripciones previstas, 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.

**Cláusula 12º: INSTRUMENTACION DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL:** La Ordenanza 15637 fue 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 de Propuestas definida en “habilitación de desarrollos”, 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.

**Cláusula 13º: CRONOGRAMA:** 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:

1. Apertura del Concurso de Propuestas, 120 días
2. Evaluación y preselección, 60 días
3. Ajuste, 30 días.



# Capítulo 3

ANEXOS



## CAPÍTULO 3

### ANEXOS

#### I. ANEXO I

##### PLANO DE ZONIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LÍMITES.

A) Definición de Límites en Frentes de Servicios a Vialidad (FSV).

##### FSV<sub>1</sub>(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.

##### .FSV<sub>1</sub> (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.

##### FSV<sub>2</sub>(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)

##### FSV<sub>2</sub>(2):

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

##### FSV<sub>2</sub> (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.

##### FSV<sub>3</sub> (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.

##### FSV<sub>3</sub> (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).

##### FSV<sub>3</sub> (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.

##### A) 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.

##### 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).

### A) 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 Pilcaniyeu, límite N.E. de FSV2 (3), ejes calles Rastreador Fournier, Mayor Juan Estanislao de Elías, Liniers, Juan Cortalezi 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 Benteveo, 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 de lotes frentistas a calle Paula Albarracin, entre Sixto Laspiur y Ayacucho. Se excluye CSUR (2).

### A) 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 Gualaguay, 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.

## 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, 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
- \_ Ruido y vibraciones; carga térmica; emisión de efluentes gaseosos, vapores o 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.

-----  
<sup>1</sup>Manual de Evaluación y Gestión Ambiental de Obras Viales/MEGA 93 de la Dirección Nacional de Vialidad, 1993. (Aún vigente).

#### 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 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 sus 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 de 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 ambientalmente correctos, especialmente con relación a las medidas de mitigación."

## 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

<b>Geoformas</b>	Energía del relieve moderada y singular	3
	Energía del relieve moderada	2
	Energía del relieve insignificante	1
<b>Cobertura Vegetal</b>	Arbórea/arbustiva relevante/ compacta	3
	Arbustiva/herbácea dispersa	2
	Herbácea alterada	1
<b>Cursos de agua superficiales</b>	Permanentes, caudal importante a escala local	3
	Intermitentes	2
	Disfuncionales (torrenteras)	1
<b>Usos del Suelo</b>	Predominio rural/recreativo/ barrios parque	3
	Predominio entidades educativas/ deportivas/casas residenciales	2
	Predominio actividades comerciales/ depósitos/espacios degradados	1

<b>Potencial de vistas (Fondo escénico)</b>	Excelente	3
	Bueno	2
	Nulo	1

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

<b>Contaminación acústica</b>	Silencioso (tranquilidad)	3
	Medianamente bullicioso	2
	Muy bullicioso	1
<b>Avifauna (diversidad de pájaros)</b>	Diversidad alta	3
	Diversidad media	2
	Diversidad baja	1
<b>Calidad del aire</b>	Escasamente contaminado	3
	Medianamente contaminado	2
	Muy degradado	1

### 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:

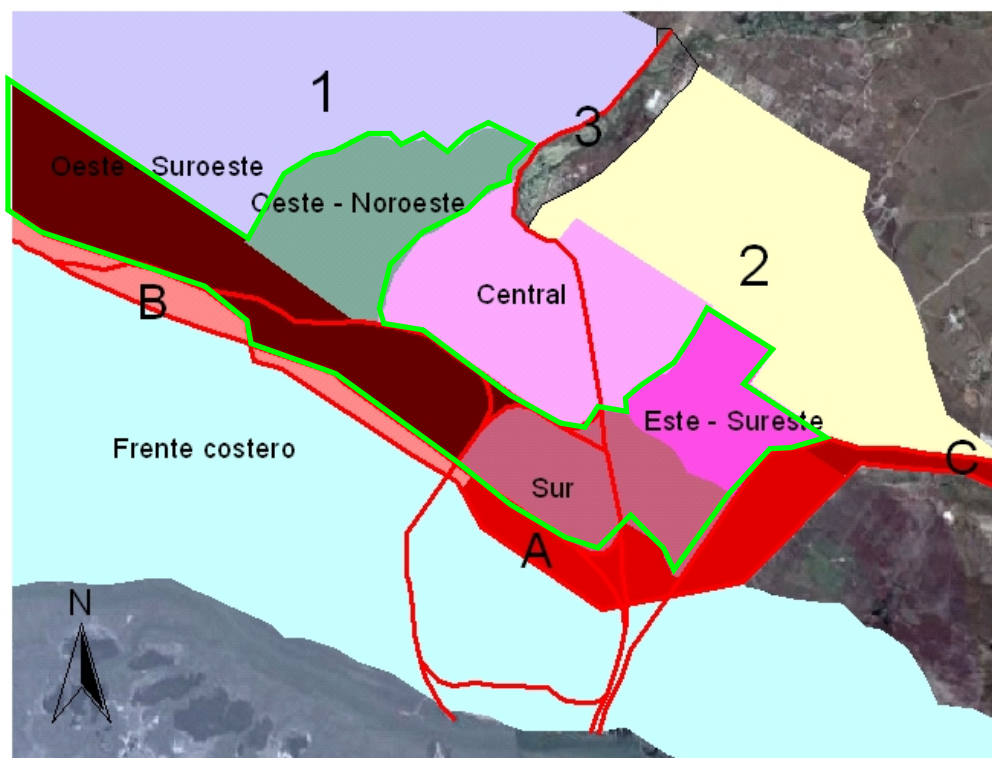
- . Para atributos con puntaje 3, se le sustrae 1 punto
- . Para atributos con puntaje 2, se le sustrae 0.75 de punto
- . Para atributos con puntaje 1, se le sustrae 0.50 de punto

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.*

### 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

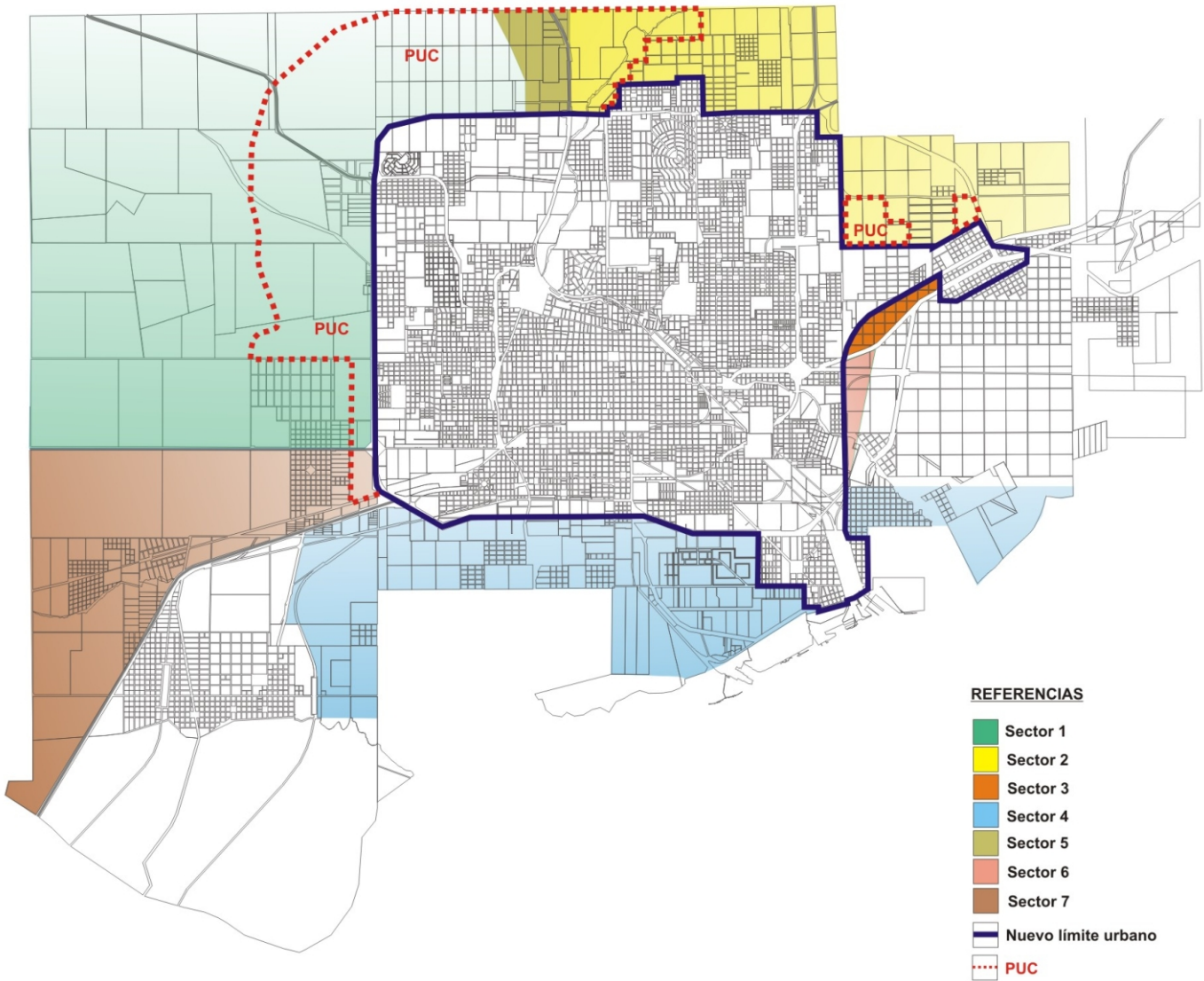
##### Indicadores ambientales

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 afectación del proyecto al indicador establecido, se evaluará de la siguiente manera:

- . Cuando el indicador posea una calificación 3, se restará 1.
- . Cuando el indicador posea una calificación 2, se restará 0,75.
- . Cuando el indicador posea una calificación 1, se restará 0,50.

Con el fin de obtener una calificación final de los proyectos presentados, por cada propuesta de mitigación de la afectación de proyecto, se sumará 0,25.



Indicador	Calificación	Afectación del Proyecto	Propuesta
Geoformas	3		
Cobertura vegetal	2		
Cursos de agua superficiales	1		
Uso del Suelo	3		
Potencial de vistas	3		
Contaminación acústica	3		
Avifauna	3		
Calidad del aire	3		
<b>CALIFICACIÓN DEL SECTOR 1</b>	<b>21</b>		

Indicador	Calificación	Afectación del Proyecto	Propuesta
Geoformas	2		
Cobertura vegetal	2		
Cursos de agua superficiales	1		
Uso del Suelo	1		
Potencial de vistas	1		
Contaminación acústica	2		
Avifauna	3		
Calidad del aire	3		
<b>CALIFICACIÓN DEL SECTOR 2</b>	<b>15</b>		

Indicador	Calificación	Afectación del Proyecto	Propuesta
Geoformas	2		
Cobertura vegetal	1		
Cursos de agua superficiales	2		
Uso del Suelo	1		
Potencial de vistas	2		
Contaminación acústica	1		
Avifauna	2		
Calidad del aire	1		
<b>CALIFICACIÓN DEL SECTOR 3</b>	<b>12</b>		

Indicador	Calificación	Afectación del Proyecto	Propuesta
Geoformas	1		
Cobertura vegetal	1		
Cursos de agua superficiales	2		
Uso del Suelo	1		
Potencial de vistas	1		
Contaminación acústica	2		
Avifauna	1		
Calidad del aire	1		
<b>CALIFICACIÓN DEL SECTOR 4</b>	<b>10</b>		

Indicador	Calificación	Afectación del Proyecto	Propuesta
Geoformas			
Cobertura vegetal			
Cursos de agua superficiales			
Uso del Suelo			
Potencial de vistas			
Contaminación acústica			
Avifauna			
Calidad del aire			
<b>CALIFICACIÓN DEL SECTOR 5</b>			

Indicador	Calificación	Afectación del Proyecto	Propuesta
Geoformas	1		
Cobertura vegetal	1		
Cursos de agua superficiales	2		
Uso del Suelo	1		
Potencial de vistas	1		
Contaminación acústica	2		
Avifauna	2		
Calidad del aire	1		
<b>CALIFICACIÓN DEL SECTOR 6</b>	<b>11</b>		

Indicador	Calificación	Afectación del Proyecto	Propuesta
Geoformas	2		
Cobertura vegetal	2		
Cursos de agua superficiales	2		
Uso del Suelo	1		
Potencial de vistas	1		
Contaminación acústica	2		
Avifauna	1		
Calidad del aire	1		
<b>CALIFICACIÓN DEL SECTOR 7</b>	<b>12</b>		

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

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. Nº 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 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

-----  
<sup>2</sup> 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.

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.

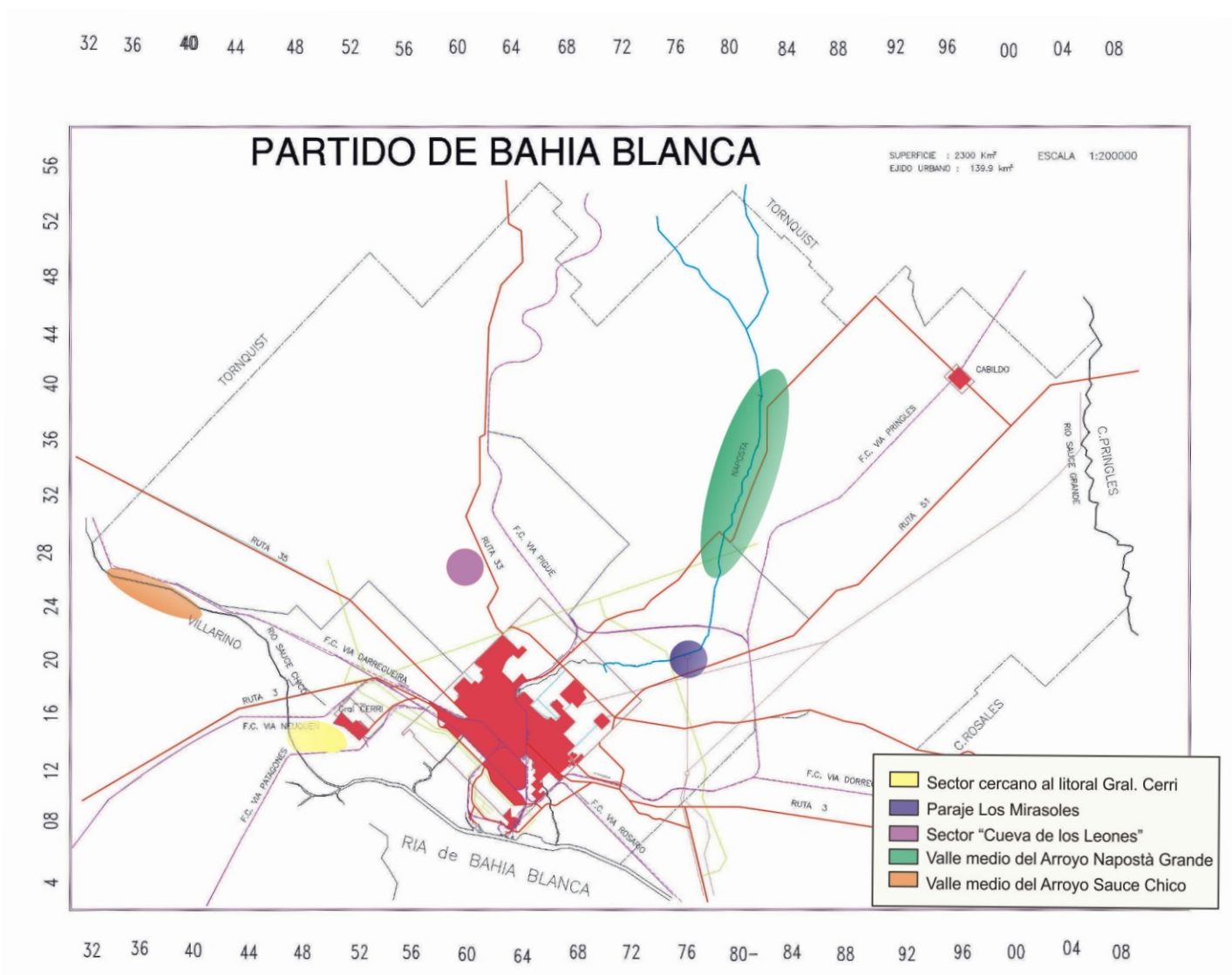


FIGURA 2 \_ Partido de Bahía Blanca: "Sitios con valor paisajístico/ambiental peculiar"

### ANEXO III

#### DISTRITOS e INDICADORES URBANISTICOS

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

Pertenecientes 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.

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 600m<sup>2</sup>

**FOS:** 0.50

**FOT:** 1

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

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

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

(\*) 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:

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 colectora 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 "

**CENTRO DE SERVICIOS SUBURBANOS (Csur)**

Pertenecientes 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 ".

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 600m<sup>2</sup>

**FOS:** 0.30

**FOT:** 0.50

C.L.M.: no tiene

Altura Máxima: 10,50 m. en un máximo de tres plantas (incluye P.B.)

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

*(\*) 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 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 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 m<sup>2</sup>.

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 2.500m<sup>2</sup>

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 P.B.)

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

(\*) *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 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 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)**

Pertenciente 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 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 m<sup>2</sup>.

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 2.500m<sup>2</sup>

**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 P.B.)

Altura Máxima sobre plano limite para usos permitidos según CPU: + 2m (\*)

(\*) *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 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, parqueización 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 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 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 m<sup>2</sup>.

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.

#### b) en sectores destinados a CENTRO TURÍSTICO:

Frente 15; Superficie 600m<sup>2</sup>

### 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 P.B.)

Altura Máxima sobre plano limite para usos permitidos según CPU: + 2m (\*)

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

Altura Máxima sobre plano limite para usos permitidos según CPU: + 2m (\*)

(\*) 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 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 (Nº 1)

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

Tribunales	7	7	7				VI
<b>COMERCIO MAYORISTA</b>							
Sin depósito exp. y ventas	*	*	*			*	III
Con depósito, excepto productos perecederos			5				VI
Con depósito productos perecederos			5				
<b>COMERCIO MINORISTA</b>							
Antigüedades	*	*				*	
Art. deportes, armería, cuchi. Instrumentos de precisión, music.	*	*					
Autom., accesorios, embarc. Aviones exposición y venta	*	*					
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	*		*				I
Máquinas de oficina	*	*					
<b>COMERCIO MINORISTA (continuación)</b>							
Materiales de construcción clase 1 exp. y ventas	*	*	*				
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	*	*					I
Autoservicios de productos alimenticios y no alimenticios	*	*	*				I
Supermercados	*	*	*				V
Supermercado total	*		*				V
Sustancias químicas, caucho, plásticos			*				
Textiles, pieles, art. personales y del hogar, regalos	*	*					
Venta de animales domésticos, veterinarios y art. p/ animales	*	*					
Vivero	*	*	*			*	
Vidrios y espejos	*	*					
Pinturerías	*	*					
<b>CULTURA - CULTO - ESPARCIMIENTO</b>							
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	*				*		
Club social, cultural y deportivo, instalaciones cubiertas	*	*			*		
Corporaciones, cámaras y asociaciones profesionales	*	*					
Exposición y galería de arte	*	*			*		
Gimnasio, natatorio, Spa (definir)	*	*			*		
Jardín botánico, acuario, zoológico	*						
Museo	*	*					
Templo	*	*			*		

DEPÓSITOS							
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
EDUCACIÓN							
Campus universitario	*	*					
Escuela o colegio con internado	*	*					
Escuela diferencial	*	*					
Guardería infantil	*	*				*	
Institutos técnicos, academias	*	*					
Instituto de investigación sin laboratorio	*	*					
Instituto de investigación con laboratorio	*	*					
Pre-primaria	*	*					
Primaria	*	*					
Secundaria	*	*					
Universitaria y superior no universitario	*	*					

<b>INDUSTRIA</b>							
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				
<b>INFR. DE SERVICIOS</b>							
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
<b>RESIDENCIA</b>							
Asilo para ancianos	*	*					
Casa de pensión	*						
Hogar infantil	*						
Vivienda colectiva	Según anexo. III, Ord. nº 15637	Según anexo. III, Ord. nº 15637				Según anexo. III, Ord. nº 15637	
Vivienda individual		*		*	*		
Vivienda bifamiliar		*		*	*		

SANIDAD							
Casa de reposo y convalecencia	*	*					
Dispensario	*	*					
Hospital	*	*					II
Primeros auxilios (consultorio externo)	*	*					
Hospitales, clínicas para enfermos mentales	*	*					I
Clínicas, sanatorios o institutos privados	*	*					I
Clínicas, sanatorios o institutos privados	*	*					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/ imprensa, 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
Guardias y consultorios profesionales	*	*					
Estudio y consultorio profesional	*	*					III
anexo vivienda	*	*					
Fúnebre (oficina)	*	*					
Fúnebre con depósito y/o garage	*		*				I
Fúnebre con garage sin depósito	*	*	*				
Hoteles y lugares de alojamiento salvo hotel por horas	*	*				*	I
Hotel por horas	*	*					I
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	*	*					
Peluquería y otros servicios de animales domésticos	*	*					

Pensionado para pequeños animales							
Lugar de estacionamiento, garage	*	*					
Procesamiento de datos y tabulación	*	*					
Velatorio	*	*					II
Lavadero de automotores	*	*					
<b>TRANSPORTES</b>							
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
Garage para camiones y material rodante publico y privado			*				
Garage para ómnibus y colectivos			*				
Talleres ferroviarios T. F.							VI
Terminal de carga para automotores			*				VI
Terminal de ómnibus para larga distancia 7							VI
Transporte de caudales			*				I

<b>AGROPECUARIOS</b>							
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



# Capítulo 4

PLANILLAS PARA LA EVALUACIÓN DE PROPUESTAS



