

2154 6879 - a. Campor 46 961
I
Fuerza Centro del Desarrollo
Provincia de Buenos Aires
Provincia de Buenos Aires
DESARROLLO

DEL
AREA INDUSTRIAL DE
BRAGADO

Provincia de BUENOS AIRES

Informe Final
del Proyecto



LINEAMIENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUALIZACION DE LOS
INSTRUMENTOS DE GESTION URBANA - AMBIENTAL DEL PARTIDO DE BRAGADO

I

**Consejo Federal
de Inversiones**

**Universidad Nacional
del Noroeste de Buenos Aires**

Bragado, Buenos Aires. Desarrollo Área Industrial.
Código Urbano Ambiental. Informe final.
UNNOBA I

INTRODUCCIÓN

El objetivo general del proyecto fue elaborar un documento que identifique los lineamientos generales de estructuración territorial y desarrolle la actualización de los instrumentos normativos del partido de Bragado, con particular énfasis en la formulación de un proyecto de desarrollo industrial ambientalmente sustentable.

La metodología del trabajo del proyecto en curso está estructurada en dos dimensiones, por un lado se prevé el desarrollo de los aspectos intervinientes en la formulación de lineamientos normativos generales y por otro, al desarrollo de un proyecto específico de desarrollo industrial. La especificidad de cada una de estas dimensiones ha determinado que en esta presentación se discriminen ambos componentes. En ese sentido la misma se organiza en dos capítulos. El Capítulo 1º se estructura en dos partes la primera es la "Caracterización de la situación territorial del Partido" y la segunda es la "Identificación de los elementos estructurantes de la conformación del territorio municipal" y, ambas se corresponden con las tareas 1 y 4 de proyecto oportunamente presentado.

El Capítulo 2 se estructura en base a la determinación del sitio elegido para la implantación del Parque Industrial Ambientalmente Sustentable (PIAS), las consideraciones técnicas y requerimientos de los servicios, características sanitarias, una memoria de manejo ambiental, el manejo sustentable de un parque industrial, las recomendaciones un primer programa de necesidades del mismo y la factibilidad de construir un cluster con industrias no contaminantes.

CAPITULO 1

LINEAMIENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUALIZACION DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTION URBANA – AMBIENTAL DEL PARTIDO DE BRAGADO.

INDICE

SINTESIS

METODOLOGÍA DE TRABAJO

I. CARACTERIZACION DE LA SITUACIÓN TERRITORIAL DEL PARTIDO.

Introducción

1. Caracterización ambiental del marco regional
 - 1.1 Caracterización ambiental del partido
2. Caracterización del proceso de configuración histórica, socioeconómica y el rol del partido en la región.
 - 2.1 Breve síntesis histórica
 - 2.1.1. Los comienzos del pueblo
 - 2.1.2 La regularización del territorio urbano
 - 2.1.3 Los primeros impulsos
 - 2.2 El rol del municipio en la región del CODENOBA
 - 2.3 Caracterización demográfica
 - 2.4 Caracterización socioeconómica
3. Caracterización urbana territorial del partido de Bragado
 - 3.1 Análisis de las tendencias de ocupación y usos del suelo del Partido
 - 3.1.1 Análisis de la ocupación y usos del suelo en la ciudad de Bragado
 - 3.1.2 Área de especialización industrial.

- 3.2 Análisis de las tendencias predominantes de expansión.
- 3.3 Análisis del valor del suelo en la ciudad de Bragado.
- 3.4 Análisis de las tipologías de tejido existentes.
- 3.5 Análisis de la estructura y jerarquía vial.
 - 3.5.1 Estructura y jerarquía vial en la Ciudad de Bragado.
- 3.6 Análisis de la localización y dotación de las áreas verdes y de las características de conformación del espacio público.
- 3.7 Análisis de la localización de los principales equipamientos urbanos.
- 3.8 Análisis de los niveles de cobertura de las redes de servicios urbanos gas, tendido eléctrico, desagües y saneamiento.
 - 3.8.1 Infraestructura sanitaria y agua corriente
 - 3.8.2 Red de gas natural
 - 3.8.3 Red eléctrica
- 3.9 Caracterización del sistema de centros del Partido

II. IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE LA CONFORMACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL.

- 4.1 Estructura territorial del Partido
- 4.2 Estructura urbana de la Ciudad de Bragado
- 4.3 Identificación de dinámicas territoriales, nudos problemáticos y requerimientos para el desarrollo territorial
 - 4.3.1 Dinámicas territoriales
 - 4.3.2 Nudos problemáticos y requerimientos.
 - 4.3.3 Objetivos de ordenamiento urbano territorial.

III. LINEAMIENTOS GENERALES PARA LA FORMULACIÓN DE UNA NUEVA NORMATIVA URBANISTICA.

Introducción

13.1 Criterios orientadores

13.2 Modelo Territorial

Bragado, Buenos Aires. Desarrollo Área Industrial.
Código Urbano Ambiental. Segundo informe de avance.
UNNOBA - 2:158

IV. ACTUALIZACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS NORMATIVOS URBANO AMBIENTALES

20.1 Análisis del marco normativo local

20.2 Marco normativo provincial sobre la que se sustenta la propuesta normativa para el partido de Bragado

21. Documento preliminar de la nueva normativa.

22. Análisis con el gabinete municipal

23. Análisis con el Honorable Concejo Deliberante.

24. Análisis con la Dirección Provincial De Desarrollo Urbano y Vivienda.

25. Instancias de difusión realizadas

26. Revisión de la propuesta sobre la base de las instancias anteriores.

27. Propuesta definitiva para la actualización de la Normativa Urbana Territorial Del Partido.

ANEXO I

INDICE CARTOGRÁFICO

ANEXO II

Información Primaria Analizada

Información Secundaria Analizada

Información recopilada

Información Secundaria Analizada

ANEXO III

Realización de reuniones de trabajo con funcionarios y actores locales

Talleres con funcionarios municipales.

SINTESIS

La necesidad de la formulación y puesta en marcha de intervenciones locales en el territorio requieren de transformaciones instrumentales específicas y la identificación de procedimientos de gestión conducentes a un desarrollo territorial equitativo y sustentable. En este capítulo se desarrollan los lineamientos normativos generales de ordenamiento urbano ambiental del Partido de Bragado.

En este sentido, se presenta el trabajo de actualización del Código Urbano Ambiental de Bragado comenzando por la Caracterización de la situación urbana territorial del Partido. Esta etapa, es la del reconocimiento de la organización actual del territorio, e integra tanto el diagnóstico elaborado por la comunidad en el marco del Plan Estratégico de Bragado Siglo XXI y una serie de estudios^{1 / 2} que permitieron ir ajustando algunas cuestiones específicas. Los contenidos apuntan a identificar las características actuales del territorio, a partir de una somera caracterización del proceso de configuración histórica, del rol del Partido en la Región y del medio físico, social y económico. Asimismo otro de los objetivos principales de esta etapa es identificar cómo los actores sociales visualizan el proceso de desarrollo del partido.

A partir de esta caracterización se desarrollo la identificación del Modelo Territorial, entendido éste como una toma de partido respecto de dos grandes cuestiones. La primera es el ordenamiento físico del Partido, lo que implica definir entre otras cosas hacia donde y cómo debe estructurarse una posible expansión urbana, el ordenamiento de los bordes de ruta, la localización de las viviendas de interés social, la puesta en valor el espacio público, la preservación de la calidad ambiental, la protección de las áreas y los edificios que son parte de la historia y la identidad del municipio. La segunda cuestión es la del aprovechamiento de las oportunidades del territorio que permitirán identificar luego, proyectos específicos que concreten el desarrollo del territorio del Partido de Bragado en su conjunto.

En síntesis las características deseables de estructuración y las oportunidades de desarrollo identificados en el Modelo Territorial permiten establecer un conjunto de

¹ / Fernando Tauber y otros. Bragado, Reflexiones y datos para una Estrategia de Desarrollo. Municipalidad de Bragado, Universidad Nacional de La Plata. La Plata. 2000.

² / Curso Internacional Competitividad Territorial CEPAL, Ilpes – UNNOBA, Municipalidad de Bragado. 2004 -

lineamientos de actuación que guíen tanto a la gestión municipal y como a la iniciativa privada en la ciudad

La formulación de los nuevos instrumentos normativos del Partido de Bragado presenta por un lado, la revisión de la normativa urbanística vigente, que incluye el análisis de toda la normativa de nivel local concurrente y relacionada, para verificar su actualidad y pertinencia. Por otro incluye la identificación de procedimientos e instrumentos de gestión conducentes a un desarrollo territorial equitativo y sustentable. Se destaca que la Provincia de Buenos Aires, a través de la Ley N° 8912 determina un conjunto de parámetros y procedimientos específicos que encuadran la actividad de los Municipios en lo que hace al uso y subdivisión del suelo, por lo que el Código de Bragado se encuadra en estas determinaciones normativas e incluye asimismo la necesaria integración de los técnicos provinciales en las diversas etapas de formulación y consenso técnico del Código.

Todo el desarrollo se realizó en un continuo permanente de ajustes y revisiones con los funcionarios Municipales y actores locales.

METODOLOGÍA DE TRABAJO

El proyecto está estructurado en dos dimensiones, por un lado se encuentran planteados los aspectos intervinientes en la formulación de lineamientos normativos generales y por otro, la identificación de un proyecto específico de desarrollo industrial. La especificidad de cada una de estas dimensiones ha determinado que se discriminen ambos componentes.

En ese sentido este **Capítulo I** incluye el desarrollo del primero de estos aspectos en las diferentes etapas en fuera presentado el proyecto.

La presentación de éste capítulo incluye cuatro partes, las cuales responden, en un nivel más amplio, a cuatro momentos del proceso de elaboración: la realización de un diagnóstico territorial del partido, la identificación de la estructura territorial actual, la formulación de un Modelo Territorial que oriente el futuro desarrollo urbano ambiental y, por último, la propuesta normativa del Código Urbano Ambiental para el Partido de Bragado.

Momento 1

DIAGNOSTICO: Primera parte

Momento 2:

IDENTIFICACION DE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL ACTUAL: Segunda Parte

Momento 3:

FORMULACION DEL MODELO TERRITORIAL DEL PARTIDO: Tercera parte

Momento 4:

PROPUESTA NORMATIVA DEL CÓDIGO URBANO AMBIENTAL: Los tres momentos anteriores forman parte de esta propuesta, constituyendo sus fundamentos, objetivos y criterios, completándose en términos regulatorios en la Cuarta Parte del presente Capítulo.

Cabe destacar como procedimiento metodológico general que todas las instancias de elaboración de éste capítulo fueron construidas en forma consensuada y articulada con los responsables municipales e incluyeron momentos de trabajos conjuntos de validación con los actores locales y miembros de la Dirección Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Los contenidos desarrollados en la **primera parte** apuntan a identificar las características actuales del territorio, a partir de una somera caracterización del proceso de configuración histórica, del rol del Partido en la Región, del medio físico, social y económico. Con respecto a la dimensión territorial específica se analizaron los siguientes aspectos:

- ocupación y usos del suelo.
- tendencias predominantes de expansión.
- Valores del suelo urbano
- tipologías de tejido existentes.
- estructura y jerarquía vial.
- localización y dotación de las áreas verdes y de las características de conformación del espacio público.
- localización de los principales equipamientos urbanos.
- niveles de cobertura de las redes servicios urbanos gas, tendido eléctrico, desagües y saneamiento.

Para el desarrollo de este análisis y caracterización territorial, se han seguido una serie de pasos, que si bien se presentan en un orden lógico, han sido sujetos a ajustes y revisiones constantes.

Como primer paso se realizó una búsqueda de información sobre el área de estudio, a través de la consulta de fuentes estadísticas, documentación relacionada al sector (cartografía, normativas y proyectos), entrevistas a funcionarios locales y trabajo de campo. Este último, consistió en la realización de varias visitas al área de estudio para relevar y ajustar la información sobre el Partido. La cartografía presentada en esta etapa se adjunta en el anexo cartográfico.

Con la información obtenida de las distintas fuentes y ajustadas en el trabajo de campo, se generó nueva información y se analizaron las variables seleccionadas para la formulación del diagnóstico, orientado hacia los objetivos generales del proyecto.

La **segunda parte** del trabajo corresponde a la identificación de los elementos estructurantes de la conformación del territorio municipal, correspondiente a la Tarea 4 del proyecto, en la que también se incluyen la identificación de problemáticas, requerimientos y la identificación de los objetivos de ordenamiento territorial, correspondientes a la tarea 13 del proyecto presentado.

Sobre la base del análisis realizado en la 1 º parte se identificó el conjunto de elementos estructurantes del Partido y de la ciudad de Bragado con relación a los usos y ocupación del suelo, localización de actividades económicas, equipamiento, infraestructura vial y de servicios, paisaje y protección patrimonial, áreas de oportunidad, correspondientes a la situación actual.

Con el objeto de poner a consideración los avances realizados en el análisis territorial, realizar su ajuste sobre la base de reflexiones conjuntas y acordar criterios orientadores de estructuración física del partido sobre el cual se formulan los criterios orientadores y los componentes espaciales el Código Urbano Ambiental, se han realizado dos talleres con los responsables Municipales.

En el primer taller participaron los responsables del gobierno local según lo siguiente:

Intendente Municipal Ing. Orlando Costa.

Secretario de Medio Ambiente

Secretario de Obras y Servicios Públicos

Secretario de Producción, Empleo y Desarrollo Local.

Secretario de Gobierno

Secretario de Hacienda y finanzas

Director de Espacios Verdes

Directora de Planeamiento y Vivienda

Director de Planeamiento Estratégico

Se contó asimismo con la participación de dos profesionales de la Dirección provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Provincia de Buenos Aires, cargo de los procedimientos de convalidación provincial de los instrumentos normativos locales.

El segundo taller se realizó con los Delegados municipales de los centros de servicios rurales del Partido.

Posteriormente y con el objetivo de presentar la iniciativa municipal de modificación del Código Urbano ambiental, las etapas del proceso, los avances realizados y de conocer la visión de las principales problemáticas y cuestiones urbanas que desde el quehacer profesional o de las actividades económicas observan los actores locales, se han desarrollado reuniones de trabajo con los siguientes colegios profesionales: Colegio de Agrimensores, Colegio de Arquitectos, Colegio de Ingenieros, Colegio de Martilleros, Colegio de Maestros Mayores de Obra. Por otro lado también se realizaron reuniones con representantes de la Cámara de Comercio e Industria y con el Honorable Concejo Deliberante de Bragado.

Los aportes realizados por cada uno de los colegios profesionales, Cámaras y Concejo Deliberante de Bragado, fueron sistematizados en forma particular para cada una de las reuniones de trabajo. A partir de ello se elaboró un listado de las problemáticas observadas en común que permitió su identificación y análisis según temáticas particulares. Los mismos fueron incorporados en el análisis de ésta etapa y de las siguientes, según correspondiera.

En síntesis los contenidos desarrollados en la segunda parte del trabajo, se corresponden con el reconocimiento de la estructura actual del territorio, en un diagnóstico urbano ambiental que permite tener una correcta y actualizada caracterización del municipio. A su vez permitió identificar, sobre la base de la articulación del diagnóstico urbano ambiental, el conjunto de problemas, requerimientos y objetivos de estructuración territorial del municipio de tal forma que, ellos conformaran la base de los criterios y componentes espaciales que permitan

orientar el conjunto de las intervenciones en el territorio y la gestión urbanística, conjugados ambos en el Código Urbano Ambiental.

La **tercera parte** del trabajo corresponde a la elaboración de los lineamientos generales para la formulación de una nueva normativa urbanística propuesta como tarea 13 en la Tercera etapa del proyecto.

Los contenidos de esta tercera parte se desarrollaron a partir del conjunto de elementos estructurantes del Partido, sus problemáticas y requerimientos, y los objetivos de estructuración territorial del municipio de tal forma que, de ellos se derivan los criterios y componentes espaciales que orientan el conjunto de las intervenciones en el territorio y la gestión urbanística que se sintetizan en el Modelo Territorial del Partido, de todas sus localidades y de la ciudad de Bragado.

El Modelo Territorial determina la caracterización del Partido en ámbitos que resultan ser la base de la determinación de áreas y zonas en la nueva normativa. Dichos ámbitos se describen y se los define en el propio Modelo.

En la determinación del Modelo Territorial se elaboró cartografía específica, consensuada en diferentes talleres con los Delegados Municipales de las distintas localidades del Partido, como así también con los funcionarios municipales relacionados a las diferentes temáticas territoriales.

Los puntos correspondientes a la Regulación Del Territorio se desarrollan en la formulación de Criterios que guían al Modelo Territorial y a la normativa en su conjunto.

La **Cuarta Parte**, correspondiente a la Cuarta Etapa del Proyecto "Actualización de los instrumentos normativos Urbano- ambientales" incluye los aspectos relacionados específicamente con la regulación normativa.

Aquí se desarrolla el análisis de las normativas Nacionales, Provinciales y Ordenanzas Municipales vigentes que tienen implicancia en el Código Urbano Ambiental. Para ello se procedió a la recopilación y estudio particular de cada una de estas normativas señalando el grado y el tipo de injerencia en la regulación del territorio en sus diferentes aspectos.

Por otro lado, en la tarea 21, se presentan los contenidos mínimos y la estructuración del Código Urbano Territorial.

La propuesta definitiva del Código Urbano Ambiental se desarrolla en forma detallada en la Tarea 27, e incluye la totalidad de los aspectos trabajados en la elaboración del proyecto en términos normativos, a partir del cual el Municipio podrá aplicar con un instrumento adecuado, los criterios de ordenamiento territorial identificados.

Para la elaboración de la propuesta definitiva del Código Urbano Ambiental, que contempla en su elaboración instancias de consenso y participación a nivel local y provincial, las cuales son descriptas oportunamente en el desarrollo de las tareas 22 a 26 y agregadas en el anexo, se ha sistematizado la información de manera detallada y minuciosa y se construyeron instrumentos específicos tales como el Nomenclador de usos, adecuado a las particularidades del Municipio, el Cuadro de Usos que reglamenta los permisos de localización y ciertas condiciones particulares de las mismas y los Planos de Zonificación a diferentes escalas que señala la delimitación de las diferentes zonas y áreas, etc.

Los Anexos a este capítulo no son incluidos de manera anecdótica, sino por el contrario, constituyen documentos en sí mismos que dan cuenta de todo el proceso de elaboración y a su vez se articulan directamente con los contenidos del Capítulo.

En ellos se incluye la siguiente documentación:

Anexo I: presenta, en forma agregada, la información territorial elaborada y actualizada.

Anexo II: se presenta el listado de la información recopilada y analizada para la elaboración de los contenidos del capítulo uno.

Anexo III: se presenta el trabajo y las conclusiones de los participantes recogidos en cada uno de los talleres realizados en las diferentes instancias del trabajo. Asimismo se agrega copia de la invitación cursada oportunamente a los participantes y a los representantes de la Dirección de Ordenamiento Urbano Territorial de la Provincia de Buenos Aires.

I. PRIMERA PARTE

CARACTERIZACION DE LA SITUACIÓN TERRITORIAL DEL PARTIDO.

INTRODUCCION

El Partido de Bragado se encuentra ubicado en el centro Oeste de la Provincia de Buenos Aires. Cuenta con una superficie de 2.212 km². y limita con los Partidos de Junín, Chacabuco, Alberti, Gral. Bimanote, 9 de Julio y 25 de Mayo. Se encuentra comunicado con los principales centros urbanos y puertos de la Provincia a través de la Ruta Nacional N° 5 y la Ruta Provincial N° 46.

El partido de Bragado está integrado por nueve localidades: Bragado, Comodoro Py, Gral. O'Brien, Irala, La limpia, Máximo Fernández, Mechita, Olascoaga y Wames.



Fuente: Municipalidad de Bragado.

1. Caracterización ambiental del marco regional

La Provincia de Buenos Aires presenta características distintivas en relación con la fisiografía y el paisaje. Sobre una superficie total aproximada de 307.569 Km², la diversidad de ambientes se manifiesta principalmente en una extensa área ocupada por llanuras horizontales o muy suavemente onduladas que abarcan

aproximadamente el 90% de su superficie; mientras que el 10% restante corresponde a un paisaje serrano de poca altura.

En la llanura bonaerense la altura media del terreno es inferior a los 60 msnm, con pendientes que generalmente son menores local y regionalmente al 1⁰/100.

Los rasgos geomorfológicos de una región están estrechamente vinculados con las características del drenaje de agua superficial. En términos generales, la Provincia de Buenos Aires se caracteriza por poseer una red de drenaje superficial de incipiente desarrollo, con diferencias regionales que determinan una diversidad de ambientes, particularmente en el ámbito de llanura.

A su vez, la fisiografía y el drenaje superficial, junto con las variables climáticas, condicionan la biota adaptada a las singularidades naturales de cada región. Por lo tanto, a lo largo del paisaje bonaerense, cuya comunidad biótica clímax es el pastizal pampeano, se observan comunidades biológicas distintivas asociadas a características locales como propiedades edáficas y topográficas, disponibilidad de agua, variables climáticas locales, entre otras.

En términos generales, la biodiversidad de la Provincia de Buenos Aires presenta un valor medio en comparación con otras regiones biogeográficas del país. Existe escaso nivel de especies exclusivas o endémicas. Es la región más antropizada del país. El nivel de degradación por actividades humanas es alto, fundamentalmente por la expansión agropecuaria, y la urbanización que han generado una serie de acciones con consecuencias predominantemente negativas sobre las características naturales originales de la zona. Por lo tanto, se requiere extremar los esfuerzos de conservación para mantener y/o restaurar los ambientes modificados.

Las principales actividades productivas y recreativas de cada región están en función, en mayor grado, de la oferta de recursos naturales disponibles en términos de accesibilidad y de calidad. La explotación directa e indirecta de los componentes o de las funciones de los sistemas naturales siempre genera cambios en la calidad de base de los mismos.

Los impactos ambientales, que surgen como consecuencia de las diversas actividades humanas que tienen como marco el medio natural sobre el cual se desarrolla la intervención, son consecuencia de la interacción de muchos factores, siendo los más relevantes las características estructurales y la dinámica funcional de los ecosistemas involucrados. La relación causal entre los componentes físicos y biológicos de los sistemas naturales determina el grado de respuesta del ambiente a las acciones humanas. Por lo tanto, la naturaleza y la magnitud del cambio en la calidad ambiental no puede generalizarse, siendo específica para cada sitio.

Particularmente, los impactos generados en los ecosistemas acuáticos, los ecosistemas de humedales y las aguas subterráneas en relación con los sistemas de saneamiento (efluentes cloacales y agua potable) y/o descarga directa de contaminantes, dependerán de las características específicas de esos sistemas. Además, esta afectación sobre los componentes naturales tiene una repercusión social y económica muy significativa, debido a la generación de un encadenamiento de efectos negativos, entre los cuales la afectación de la salud humana y el deterioro o pérdida de recursos naturales productivos, son los más relevantes.

Todas estas razones justifican la división de la Provincia de Buenos Aires en áreas que presenten homogeneidad ambiental, para poder facilitar la comprensión de la interacción entre el medio receptor y las diversas acciones humanas.

La identificación y caracterización regional es una herramienta que permite evaluar específicamente el tipo y la magnitud de las modificaciones del ambiente, según las particularidades presentes en cada zona; por lo tanto, tiene carácter de información básica para el análisis de los cambios generados en los componentes afectados.

En diversos trabajos precedentes la Provincia de Buenos Aires se ha dividido en 10 regiones ambientales de características homogéneas:

- **Pampa Ondulada:** Norte y Noreste de la Provincia de Buenos Aires
- **Pampa Deprimida:** Centro de la Provincia de Buenos Aires
- **Costa Atlántica:** Este de la Provincia de Buenos Aires
- **Sierras Septentrionales:** Área Centro-Sudeste de la Provincia de Buenos Aires

- **Sierras Australes:** Área Centro-Sudoeste de la Provincia de Buenos Aires
- **Pampa Interserrana:** Sur-Sudeste de la Provincia de Buenos Aires
- **Pampa Arenosa:** Noroeste de la Provincia de Buenos Aires
- **Lagunas Encadenadas del Oeste:** Centro-Oeste de la Provincia de Buenos Aires
- **Depresión de Chasicó:** Sudoeste de la Provincia de Buenos Aires
- **Norpatagónica:** Sur de la Provincia de Buenos Aires

El Municipio de Bragado, ubicado en el centro noroeste de la Provincia de Buenos Aires, forma de parte, prácticamente en su totalidad, de la Región Ambiental Pampa Deprimida, correspondiendo un pequeño sector noroeste del partido a la región Pampa Arenosa. A continuación se presentan las características físicas principales de la Pampa Deprimida.

La Pampa Deprimida ocupa el centro de la Provincia de Buenos Aires, abarcando una superficie aproximada de 107.000 Km². Una de sus características más importantes es la escasa pendiente, la cual presenta un valor promedio de unos 0,4 m / Km, el cual es el menor de toda la provincia. Indudablemente este valor es un indicador de la existencia de serios problemas de drenaje del agua superficial en la región.

El clima es el característico para la Provincia, templado cálido con heladas en invierno y primavera. Las precipitaciones son frecuentes durante todo el año, siendo más intensas durante la primavera y el otoño. Los valores máximos promedios de precipitación registrados se encuentran entre los 850 mm y 900 mm por año y la temperatura media es de 14° C. La humedad relativa y la evapotranspiración potencial tienden a aumentar al alejarse con dirección Este-Oeste.

Al igual que en otras partes de la Provincia, en la región, en los últimos años, se ha producido un incremento en los valores de la las precipitación media anual. Sin embargo, este cambio no es tan marcado como para el noroeste bonaerense. En lo referente al drenaje superficial, se trata de una región exorreica que tiene como colector principal al Río Salado. Este importante curso de agua superficial, nace en la

laguna del Chañar en el límite con la Provincia de Santa Fe y corre en dirección Sudeste hasta su desembocadura en el Océano Atlántico.

El Salado, es un típico curso de llanura, con escasa pendiente longitudinal, de régimen tranquilo y recorrido tortuoso, con una planicie o valle de inundación extenso. La longitud total del río es de aprox. 690 Km, siendo el curso superficial más importante de la Provincia. Su caudal es intermitente, estimándose un valor medio anual de 15 m³/seg. La profundidad media para condiciones hídricas normales es de 1,5 m; mientras que en épocas de crecidas excepcionales se han registrado valores de unos 8 m de profundidad. En su cuenca, posee un régimen efluente respecto al agua subterránea, es decir, el acuífero freático alimenta al curso superficial. Además, presenta gran cantidad de cuerpos de retención del agua, tales como lagunas, bañados, cañadas, pantanos, etc.

Las características hidroquímicas del río Salado, según información antecedente (Dangaus, 1980), son: agua clorurada sódica, sulfatada y bicarbonatada, oligomagnésica y oligocálcica. En general los arroyos y ríos de la cuenca del Salado son cursos oligohalinos a mesohalinos.

Los cursos superficiales que descienden de las Sierras Septentrionales hacia el norte, se encauzan hacia el Río Salado; mientras que los arroyos de la zona nororiental del sistema orográfico de Tandilla, descienden directamente o a través de canales artificiales hacia la Bahía de Samborombón o hacia el Océano Atlántico. Estos cursos que discurren hacia el Este, presentan dificultades de drenaje en su curso inferior, como consecuencia de la presencia de depósitos eólicos en la zona costera atlántica. Estos cursos que desembocan directamente en el Océano Atlántico son de aguas oligohalinas.

Los ríos y arroyos más occidentales, que naturalmente no alcanzan a desarrollar su cauce hasta el Río Salado, han sido canalizados artificialmente para posibilitar el escurrimiento de sus aguas.

Otra característica regional es la presencia de cuerpos de agua tanto transitorios como permanentes.

La mayoría de los ríos y arroyos constituyen un sistema inestable en relación con sus propiedades geométricas (tanto en sección transversal como en perfiles longitudinales), lo cual dificulta significativamente el drenaje de los excedentes hídricos.

Para muchas áreas de la región, existe para la poblaciones, un riesgo hídrico elevado, lo que produce que el funcionamiento de todo el sistema de drenaje superficial sea complejo y conflictivo.

En la cuenca del Río Salado no existen terrazas fluviales, por lo tanto, las inundaciones se distribuyen ampliamente a lo largo de su extensa planicie de inundación, pudiendo abarcar miles de kilómetros cuadrados.

Los excesos de precipitación son los responsables de las crecidas de los ríos, el desborde de lagunas, o el incremento de la escorrentía superficial proveniente de tierras ubicadas aguas arriba, lo que da origen al fenómeno recurrente de las inundaciones. Además, las características del relieve prácticamente plano, determinan que en general la duración de las mismas tienda a prolongarse en el tiempo.

Se han construido canales de drenaje, tanto para interceptar y desviar caudales de ríos y arroyos como para ampliar la red de drenaje natural de la zona. Estas obras han repercutido de diferente manera, en algunos casos con cierto éxito, mientras que en la mayoría no se tuvieron en cuenta los impactos negativos en otras áreas ubicadas aguas abajo de estas obras. La mayor parte de estos canales artificiales no funcionan como originalmente estaba previsto, como consecuencia de la falta de control, operación y mantenimiento apropiados.

Los cuerpos lagunares son muy abundantes, tanto temporarios como permanentes, representando a las típicas lagunas pampásicas de escasa profundidad, sin plataforma ni talud, con circulación continua todo el año y sin estratificación térmica ni química (Ringuelet, 1972). En los mismos, predominan las aguas oligo a mesohalinas, donde la composición iónica es por lo general bicarbonatada sódica, hemi a hiposulfatadas e hipomagnésicas.

En virtud de sus características geomorfológicas e hidrogeológicas, la Pampa Deprimida es la región de la Provincia de Buenos Aires receptora natural de agentes contaminantes producidos como consecuencia de las actividades agrícolas que se concentran en regiones vecinas (principalmente Pampa Arenosa y Pampa Intersemana). Por esta razón, los cuerpos lénticos superficiales poseen altos contenidos de N y P, los cuales, debido a su carácter de nutrientes de la vegetación acuática, aportan al proceso de eutrofización. En este proceso de envejecimiento de los cuerpos de agua también contribuyen los efluentes cloacales y pluviales provenientes de los centros urbanos

El agua subterránea en esta región ambiental, está cercana a la superficie. El acuífero freático presenta una profundidad generalmente inferior a los 5 m. Los humedales y lagunas de la región son consecuencia del afloramiento de los niveles freáticos en superficie.

Los ríos no son la principal descarga para el sistema de agua subterránea, predominando el movimiento en dirección vertical por sobre el flujo horizontal. Como consecuencia del escaso drenaje superficial, los altos niveles de lluvias y los niveles freáticos elevados, existe poco lavado de sales de las aguas subterráneas, especialmente de cloruro de sodio y yeso. Por lo tanto, las características hidroquímicas del agua subterránea determinan que se trate de aguas de baja calidad y algo salobres. Esto impone limitaciones en la utilización del agua para riego, bebida de ganado y consumo humano.

En cuanto a los suelos, algunos sectores de la cuenca del Salado presentan suelos de muy baja calidad por elevados niveles salinos y/o altas concentraciones de sodio, como consecuencia del escaso lavado de suelos. Por otro lado, gran parte de los suelos de calidad media han sufrido el fenómeno de salinización y/o de altas concentraciones de sodio como resultado de las inundaciones. Los procesos de recuperación de estos suelos a su condición original, llevarán un tiempo prolongado a través del lavado, bajo condiciones normales de lluvias.

1.1 Caracterización ambiental del Partido

El partido de Bragado se asienta principalmente en la región denominada Pampa Deprimida. Alcanza niveles de 52.5 a 70 msnm. Esta atravesada por una red hídrica que forma parte de la cuenca del río Salado, con sentido SO- NE. Este subsistema da lugar a la formación de cuerpos lagunares regulados por un sistema de canales aliviadores. La mayor concentración de arroyos, lagunas y zonas anegadizas se localizan en el sector sur de Partido. Las zonas más elevadas se encuentran en las proximidades de Irala y O' Brien, descendiendo hacia el centro y sur. En las proximidades de la ciudad cabecera, las mayores pendientes se encuentran al SE, próximas a la ruta Nac. N° 5. A partir de allí bajan hasta los 52,5 m.s.n.m. hacia el Norte de la ciudad, en los alrededores de la ruta provincial N° 46 y la laguna de Bragado. La laguna de Bragado y la laguna Municipal se encuentran conectadas por un canal de vinculación que regula los caudales. Este sector constituye un área deprimida y anegadiza que limita la ciudad al Oeste.

2. Caracterización del proceso de configuración histórica, socioeconómica y el rol del partido en la región

2.1 Breve síntesis histórica

La creación de Bragado se ubica en el origen del fuerte y pueblo de Santa Rosa de la Frontera o Santa Rosa de Bragado, probablemente en 1845, a raíz de instrucciones del entonces Gobernador de Buenos Aires Juan Manuel de Rosas, dadas al comandante de la zona norte, quien con ese motivo destacó una partida de soldados y vecinos pobladores con el objetivo de implantar un fortín para instalar en él una guarnición, y simultáneamente trazar un pueblo para repartir solares urbanos entre los vecinos acompañantes que hubieran ayudado a la expedición y aquellos soldados licenciados que se afincaran con sus familias. El Gobierno bonaerense actuaba en cumplimiento de la ley de población y defensa del 19 de agosto de 1922

Según la referida ley el Poder Ejecutivo debía fundar tres Pueblos en la costa atlántica y los que fuera menester en el interior de la frontera, a uno y otro lado del río Salado, poblando con colonos aquellas tierras que, entre la frontera anterior y la nueva que se trazase, fueran incorporándose al patrimonio estatal como "tierras fiscales", término que reemplazó al de "tierras realengas".

En determinados lugares de esas tierras conquistadas al indio, se diferenciarían recintos para pueblos, en cuya planta urbana los solares resultantes de dividir en cuatro parcelas cada manzana, debían ser vendidos por el Poder Ejecutivo a precios de fomento, dándolos en propiedad cuando los adjudicatarios hubieran cercado, edificado y poblado su terreno en la ciudad.

La aplicación de la Ley de Población y Defensa, no tuvo más solución de continuidad que la ocasionada por eventuales sucesos que distrajeron momentáneamente fuerzas militares para guardar el orden en Buenos Aires. A la caída de Rivadavia, sus sucesores otorgaron concesiones enfiteúticas más allá del Salado y dispusieron la creación de fuertes y pueblos conforme al programa maestro de línea de frontera formulado en 1826 por las Comisiones Demarcadoras. De esta suerte se habían levantado hacia 1828 los tres puestos militares básicos de la, nueva frontera: Fuerte de la Federación al norte, Fortaleza Protectora Argentina al sur y en el centro Fuerte de Mayo, a cuyo amparo se originaron las actuales ciudades de Junín, Bahía Blanca y 25 de Mayo, respectivamente.

Entre 1840 y 1852 el gobierno mantuvo con los indios un "statu qua" basado en convenios de paz. Al final de ese período la línea de defensa estaba constituida de norte a sur, por los fuertes de Rojas, Junín y El Bragado, entre otros.

Después de la campaña contra los indios de Chile emprendida en 1832, los araucanos encabezados por el cacique Calfucurá emigraron hacia salinas grandes, donde concentraron sus tolderías y hostilizaron, junto con indios pampas y ranqueles y no pocos bandidos blancos de todas nacionalidades, a la amplia zona de establecimientos rurales y 'pequeños pueblos que se iban asentando al sur del río Salado.

En 1839 la represión gubernamental contra la revolución de los "libres del sur" provocó el abandono de numerosas estancias, que hasta entonces constituían una valla defensiva previa a la línea de fuertes y fortines; a partir de entonces el flanco sur del territorio blanco quedó desguarnecido.

Entre los Fuertes de la Federación y de Mayo debía ubicarse uno de tales fuertes y para elegir su sitio fue comisionado como ya se dijo, el sargento mayor del Busto, guiándose por normas militares para la construcción del fuerte y por las civiles, que el Departamento Topográfico dictara, para el trazado del pueblo. El requisito básico era adosar el establecimiento urbano y defensivo a espaldas de una laguna, ya que en la región pampeana no existían grandes ríos y trazar la planta urbana con calles ortogonales formando manzanas cuadradas de 100 a 120 varas de lado, y dividir éstas en solares de un cuarto de manzana, trazado que las Leyes de Indias, inspiradas en normas romanas, habían hecho tradicional en toda América bajo dominio español.

Del Busto, con los precarios medios de que disponía, en especial en lo que respecta al replanteo del pueblo, eligió un lugar a orillas de uno de los "saladillos" que afluyen al Salado, pero cuyas características naturales, acentuadas por grandes bañados y lagunas "encadenadas" y estables, como la que desde un siglo atrás se conocía con el nombre de Laguna del Bragado Grande, hacían al sitio muy conveniente para establecer un fuerte y pueblo. Del Busto ocupó la esquina noroeste de la estancia "Los Patos"

2.1.1. Los comienzos del pueblo

En 1853, el Juez de Paz de Bragado, señala que hay 40 casas de ladrillos y unos pocos ranchos de barro y paja, aunque la casi totalidad de los solares en que estaban divididas jurídicamente las manzanas se hallaban cubiertos por cultivos de hortalizas, forrajeras y frutales, protegidos por cortinas de sauces y álamos

Ese mismo año 1853, vuelto de su exilio, el estanciero Mariano Biaus, reclama por haberse hecho el pueblo en su campo "Los Patos" y durante un lustro cunde el desaliento entre los vecinos al temer la anulación de las donaciones de solares

hechos por Del Busto una década antes; pero el pleito termina con una transacción pues Biaus no había completado aún el pago de sus cuotas, gracias a lo cual se pudo negociar el desglose de una fracción de media legua cuadrada, que se entrega al dominio gubernamental, con destino el ejido del pueblo "del Bragado". El plano que el Departamento Topográfico levantara en 1858 indica cómo la planta del pueblo, junto con el fuerte que ocupa una de sus manzanas (la que hoy contiene al Colegio Nacional según tradición no documentada) se hallaban dentro del campo "Los Patos" que figura como de propiedad de "Biaus y Posas".

En este lapso, la ley del 16 de octubre de 1854 había establecido un nuevo régimen municipal.

El 27 de enero de 1856 había asumido el cargo de Presidente de la Municipalidad el vecino Fabián González, acompañado en el Concejo por los convecinos Angel Igarzábal, Francisco Alegre, Domingo Freire, Félix Sagastume y José Perg, los dos últimos en calidad de suplentes. Esta primera municipalidad recibió como territorio a administrar el "partido de Bragado" que había sido provisionalmente delimitado en 1853 y cuyos límites serían recién ratificados por decreto del 31 de agosto de 1865, en cumplimiento de la ley 441 de febrero de 1865 que dispusiera la división jurisdiccional de las áreas al sur del Salado que hasta entonces habían dependido de los partidos existentes al noreste de dicho río.

Instalada la Municipalidad, se ratificaron las donaciones de solares hechas por Del Busto y se concedieron otras a nuevos pobladores, con obligación de edificar y vivir en ellos, circunstancia que, junto con la adjudicación de más campos y chacras en el ejido, sumada a las ventas en privado de fracciones rurales en los contornos, dio impulso al hasta entonces indeciso núcleo urbano, donde desde 1854 ya funcionaba una escuela primaria de varones y desde 1858 existía la iglesia parroquial de Santa, Rosa de Lima.

En 1869 el primer Censo Nacional había registrado una población urbana formada por 2.176 vecinos afincados en el pueblo y alrededores inmediatos, mientras el partido tenía 6.577 habitantes en total.

2.1.2 La regularización del territorio urbano

En 1874 la Municipalidad de Bragado gestiona la realización de una mensura para demarcar la planta urbana y las zonas de quintas y chacras de las tierras asignadas al pueblo de Bragado, dentro del vasto territorio municipal. El agrimensor González es el autor de un nuevo plano de mensura y trazado del ejido y chacras del pueblo de Bragado sobre la base del replanteo de los hechos existentes al año 1874, que comprendían más de seiscientas casas y ranchos de material, y un centenar de ranchos de quincho, aparte de varios edificios públicos y huertas en torno del poblado.

El nuevo ejido se desplaza hacia el oeste en relación con el primitivamente demarcado, incluyendo de ese modo al curso superior del arroyo Saladillo y las lagunas, que forma al embalsarse.

En marzo de 1876 el Ministro de Guerra y Marina de Buenos Aires Adolfo Alsina ordena el avance de la frontera contra el indio. En octubre de ese mismo año, el Coronel Villegas, asienta el Fuerte de Trenque Lauquen y desde allí organiza la nueva línea de defensa. A retaguardia de ésta queda desde entonces Bragado, cuyo fuerte se comenzara a dismantelar hacía ya un tiempo.

En 1877 el agrimensor Fabio González elabora, siguiendo las normas urbanísticas vigentes, un proyecto de trazado de calles, manzanas y parcelamientos de la planta urbana con su cintura de quintas, el cual de inmediato se oficializa como plano maestro del desarrollo de la futura ciudad en que habría de convertirse el pueblo, al cual está por llegar la línea férrea que la empresa concesionaria Ferrocarril Oeste de Buenos Aires, junto con el telégrafo nacional, viene tendiendo desde Buenos Aires hacia la nueva frontera.

2.1.3 Los primeros impulsos

A mediados de ese mismo año 1877 se habilita la estación de punta de rieles en Bragado, hecho que representa un factor desencadenante de desarrollo del pueblo.

La campaña en torno a Bragado se puebla al impulso de la explotación rural

estimulada por la empresa ferroviaria, la cual tiene interés en crear una próspera demanda de cargas. En 1880 el gobierno bonaerense pone en vigor la ley de cercos de estancias, señalando que para alambrar un campo debía solicitarse permiso a la Municipalidad, la cual señalaría los anchos de caminos a reservar. Mientras se practica la ganadería extensiva en los amplios campos circundantes, en los contornos de Bragado la agricultura se hace intensiva y variada, registrándose en el censo rural de 1881, 12.000 hectáreas dedicadas al cultivo de cereales y 600 de frutales y hortalizas; la ganadería se refina y en el partido se crían vacunos, yeguarizos, lanares y porcinos.

En 1883 el ferrocarril Oeste inaugura el tramo de Bragado a 9 de Julio y en 1904 el de Bragado a Timote.

En 1908 por ley del 6 de agosto se crea un nuevo Partido con centro en el paraje Los Toldos, denominándose "General Viamonte" y el 10 de junio de 1910 se origina por otra ley, el partido de Alberti con centro en el paraje donde el camino de Chivilcoy a Bragado vadeaba al río Salado; la creación de ambos partidos significó para el de Bragado una reducción de su territorio inicial, pero ello no fue óbice para el progreso del primitivo pueblo de Bragado que en la etapa del ferrocarril fue creciendo en actividad agrícola, comercial y cultural, duplicando prácticamente su población entre cada censo nacional de 1869 a 1947.

2.2 El rol del municipio en la región del CODENOBA

El Partido de Bragado forma parte de diferentes unidades regionales, formales y naturales. Por la naturaleza de éste estudio y por partir de un posicionamiento propio de parte de las autoridades Municipales de formar parte de ella, se ha optado por analizar el rol del Partido con relación a la región formal denominada "Concejo de Desarrollo del Noroeste de la Provincia de Buenos Aires" (CODENOBA).

Esta región constituye una de las 13 asociaciones entre municipios de la Provincia de Buenos Aires, denominadas Consorcios Productivos que fueron pensadas y

constituidas como un camino de cooperación regional orientado hacia el desarrollo local.

Los consorcios productivos de la Provincia de Buenos Aires, obtuvieron su personería jurídica en 1999 a partir de la aprobación de la Ley Provincial 12.288. De esta manera los consorcios conformados obtienen mayor libertad de acción en cuanto a que pueden contraer obligaciones y adquirir derechos, sin comprometer directamente el presupuesto municipal de los municipios miembros.

La región del CODENOBA comprende los Municipios de Alberti, Bragado, Carlos Casares, General Viamonte, 9 de Julio, Hipólito Irigoyen, Rivadavia, Pehuajó y Trenque Lauquen.

En conjunto reúne al 4.7% de la población del Interior de la provincia de Buenos Aires.

El partido de Bragado se caracteriza por representar al interior del CODENOBA, el segundo centro poblacional de importancia, (después de 9 de Julio), reuniendo al 17% del total de población de la región.

PARTIDO	POBLACION
Alberti	10.373
Bragado	40.259
Carlos Casares	21.125
General Viamonte	17.641
Hipólito Yrigoyen	8.819
9 de Julio	45.998
Pehuajó	38.400
Rivadavia	15.452
Trenque Lauquen	40.181
CODENOBA	238.248
INT. PROVINCIA DE BS. AS.	5.142.766

FUENTE: Elaboración propia en base a datos del INDEC, Censo Nacional de Población, hogares y Vivienda. 2001

A escala productiva el sector industrial del CODENOBA, ha sufrido el proceso de desindustrialización producido en el país en las últimas décadas. Como muestran los datos censales el número de establecimientos y de los puestos de trabajo ocupados en la industria se han reducido significativamente en todos los partidos que conforman la región.

Jurisdicción	Cantidad de establecimientos			Puestos de trabajo ocupados		
	CEN'74	CEN'85	CEN'94	CEN'74	CEN'85	CEN'94
Alberti	90	60	40	319	199	104
Bragado	192	122	118	1.889	2.464	469
Carlos Casares	112	77	62	435	470	309
General Viamonte	96	73	33	371	225	129
Hipólito Irigoyen	34	22	33	119	87	88
9 de Julio	239	204	150	1.403	1.466	556
Pehuajó	210	120	95	810	559	327
Rivadavia	73	45	30	224	169	63
Trenque Lauquen	166	137	86	998	888	620
Total CODENOBA	1.212	860	647	6.568	6.527	2.665
Total Interior Buenos Aires	16.567	12.787	11.348	181.172	180.619	125.191
Total Buenos Aires	46.600	40.691	36.270	680.750	615.294	453.533
Total país	126.338	109.376	101.524	1.555.538	1.381.805	1.056.767

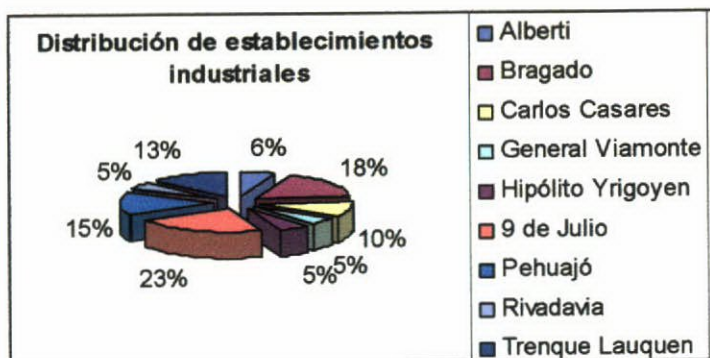
FUENTE: Luis Adriani, Chiapina, Suárez, Sfich. Asistencia Técnica y Capacitación a los Municipios del Concejo de Desarrollo del Noroeste de la Provincia de Buenos Aires (CODENOBA) en las áreas de Producción, Empleo y Programas Sociales. UNLP. 2004

De acuerdo al número de empresas industriales, según tamaño, predominan las microempresas en todos los distritos de la región.

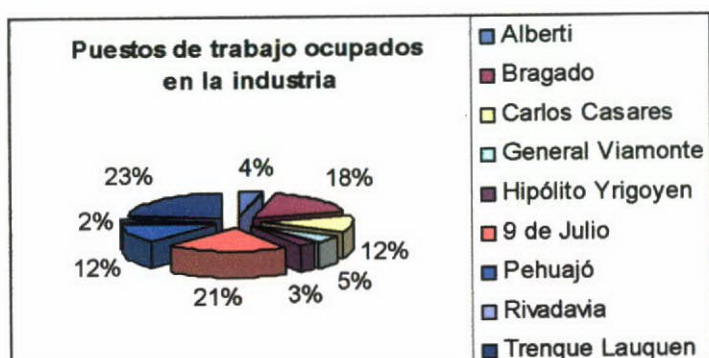
MUNICIPIOS	MICRO	PEQUEÑA	MEDIANA	GRANDE	TOTAL
9 de Julio	130	18	2		150
Bragado	99	16	3		118
Pehuajó	78	16	1		95
T. Lauquen	70	13	2	1	86
C. Casares	56	3	3		62
Alberti	36	4			40
G. Viamonte	31	2			33
H. Irigoyen	31	2			33
Rivadavia	28	2			30
TOTAL	559	76	11	1	647

FUENTE: Luis Adriani, Chiapina, Suárez, Sfich. Asistencia Técnica y Capacitación a los Municipios del Concejo de Desarrollo del Noroeste de la Provincia de Buenos Aires (CODENOBA) en las áreas de Producción, Empleo y Programas Sociales. UNLP. 2004

Bragado constituye el segundo centro industrial de la región, al nivel de la cantidad de establecimientos y el tercero en cuanto al número de ocupados del sector. Se destaca el predominio de la microempresa, que asciende al 84% del total.



FUENTE: elaboración propia sobre la base de datos proporcionados por el estudio de Luis Adriani, Chiapina, Suárez, Sfich. Asistencia Técnica y Capacitación a los Municipios del Concejo de Desarrollo del Noroeste de la Provincia de Buenos Aires (CODENOA) en las áreas de Producción, Empleo y Programas Sociales. UNLP. 2004

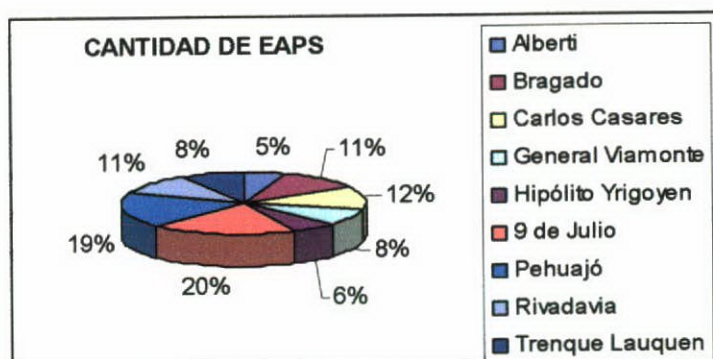


FUENTE: elaboración propia sobre la base de datos proporcionados por el estudio de Luis Adriani, Chiapina, Suárez, Sfich. Asistencia Técnica y Capacitación a los Municipios del Concejo de Desarrollo del Noroeste de la Provincia de Buenos Aires (CODENOA) en las áreas de Producción, Empleo y Programas Sociales. UNLP. 2004

El sector agropecuario del CODENOA se caracteriza por:

- El predominio de la Agricultura representada por el "paquete agroexportador" (Soja, Maíz y Girasol)
- El principal volumen de producción agrícola corresponde al Maíz aunque la actividad de mayor crecimiento es la producción de soja (en productividad y superficie cultivada)
- Disminución de la diversidad de cultivos.
- Retracción de la producción ganadera
- Entre los servicios agropecuarios se destaca el servicio de Maquinarias Agrícolas (75%) y el de Almacenamiento (12%).

Al interior del CODENOBA, Bragado reúne al 11% de las unidades de explotación agropecuarias, ubicándose en un 4to. lugar después de 9 de Julio, Pehuajó y Carlos Casares. El 75% de los propietarios de dichas unidades son productores independientes³.



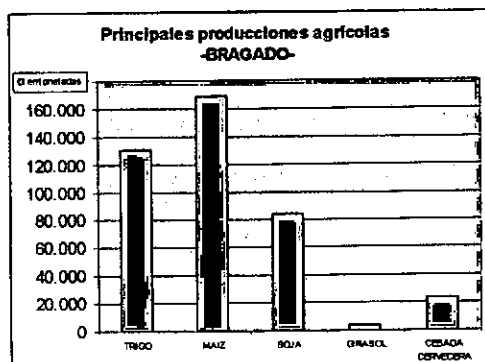
FUENTE: Elaboración propia a partir de datos del CNA 2002. INDEC

La mayor parte de la superficie de las Eaps, están destinadas al uso agrícola. La actividad pecuaria en Bragado es poco significativa, aunque a nivel regional aporta el mayor número de cabezas de ganado porcino (29% del total de cabezas).

La producción de cereales en Bragado es muy importante (15% del total de la sup. cultivada con cereales del CODENOBA y lo ubica como uno de los principales centros cerealeros de la región. Bragado destina el 52% de su superficie implantada al cultivo de cereales y el 30% al cultivo de oleaginosas.

En cuanto a la producción en toneladas, Bragado produce principalmente maíz y trigo, aunque es creciente y muy importante la producción de soja, que de acuerdo a información suministrada por el INTA, para el año 2005, ocupa la mayor superficie cultivada del partido.

³ Reconocidos en el CNA 2002, como "persona física".



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Serie Histórica de Estimaciones agrícolas. D.P.E

Bragado ocupa en el CODENOBA, el primer lugar como productor de cebada cervecera y el segundo lugar como productor de trigo.

PRODUCCIÓN DE LOS PRINCIPALES CULTIVOS –en toneladas–

PARTIDO	TRIGO	MAIZ	SOJA	GIRASOL	CEBADA CERVECERA
ALBERTI	84.200	61.500	34.400	2.000	2.400
BRAGADO	130.500	169.200	84.200	4.000	24.000
CARLOS CASARES	50.500	201.600	83.200	41.000	2.800
GENERAL VIAMONTE	84.000	185.000	122.000	29.900	20.440
HIPOLITO YRIGOYEN	27.500	26.600	18.400	18.400	240
NUEVE DE JULIO	164.500	287.000	144.600	22.000	10.500
PEHUAJO	54.500	335.300	86.200	96.700	2.900
RIVADAVIA	68.500	226.500	96.300	136.600	1.400
TRENQUE LAUQUEN	75.500	341.300	96.900	144.800	5.600
CODENOBA	739.700	1.834.000	766.200	495.400	70.280

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Serie Histórica de Estimaciones agrícolas. D.P.E

Conclusiones

Regionalmente Bragado constituye uno de los principales centros poblacionales e industriales del CODENOBA, tanto en cantidad de establecimientos (principalmente microempresas), como en número de ocupados del sector.

En el sector agrícola regional representa uno de los principales centros cerealeros, constituyendo el principal productor de cebada cervecera y el segundo de trigo. En cuanto a la producción pecuaria posee el mayor número de cabezas de ganado porcino.

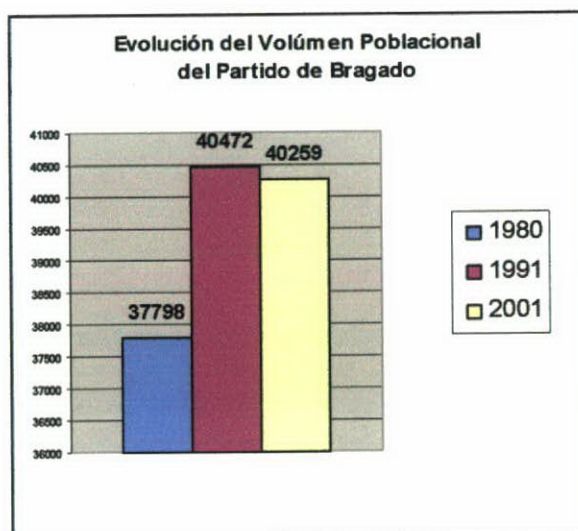
2.3 Caracterización demográfica

El Partido de Bragado cuenta con una población de 40.259 habitantes, con una densidad de 18.1 hab. /Km². Esto representa el 0.8% de la población total del interior de la Pcia. de Buenos Aires.⁴

POBLACIÓN	
Cantidad de habitantes	40.259
Participación en la Provincia (en porcentaje)	0,3
Participación en el Resto de la Provincia (en porcentaje)	0,8
Densidad (hab./ km ²)	18,1

Fuente: Indec. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas. 2001.

Según los datos provistos por los últimos tres censos nacionales, el Partido de Bragado pierde población en el período inter censal 1991 - 2001, aunque es posible inferir que este dato (variación relativa -0.5%) se deba a subregistros relacionados a la cantidad de viviendas que no fueron relevadas en el último censo (3412 entrevistas).



Fuente: Elaboración propia en base a datos del Indec. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas. 2001.

⁴ / Según datos del INDEC, Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas. 2001. El interior de la Provincia de Buenos Aires es considerado como el conjunto de Partidos que no forman parte del denominado Conurbano Bonaerense

La población se distribuye fundamentalmente en 9 localidades y en forma dispersa en el área rural. Las localidades que integran el Partido son: Bragado, Comodoro Py, Gral. O'Brien, Irala, La limpia, Máximo Fernández, Mechita, Olascoaga y Warnes. También existe un paraje llamado Asamblea, donde se localiza una escuela que atiende a la población dispersa del área rural circundante. Esta distribución estructura un sistema de localidades de diferente rango, cuya evolución ha sido diferencial.

Al interior del Partido se identifican tres situaciones en cuanto al crecimiento poblacional de sus localidades, relacionadas al incremento, reducción y estabilidad de su volumen. Mechita, Comodoro Py, Irala, La Limpia, Olascoaga y la población rural dispersa muestran reducción de sus volúmenes poblacionales.

Warnes mantiene estable su volumen poblacional mientras que Bragado y Gral. O'Brien lo incrementan. La localidad de Máximo Fernández también incrementa su población pero de forma más lenta.

PARTIDO DE BRAGADO			
TOTAL DE POBLACIÓN			
LOCALIDAD	1980	1991	2001
Bragado	27101	29749	32830
General O' Brien	1993	2242	2266
Mechita*1	1721	1574	1422
Comodoro Py	733	700	651
Irala	398	381	370
Warnes	463	476	465
Olascoaga	206	112	100
La Limpia	111	75	37
Máximo Fernández*2	Sin datos	27	43
Población rural dispersa	5072	5136	2075
Total Partido	37798	40472	40259

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas. 2001. *1 Sólo se considera la población ubicada en el Partido de Bragado

*2 Relevada en 1991 como J. F. Salaverry

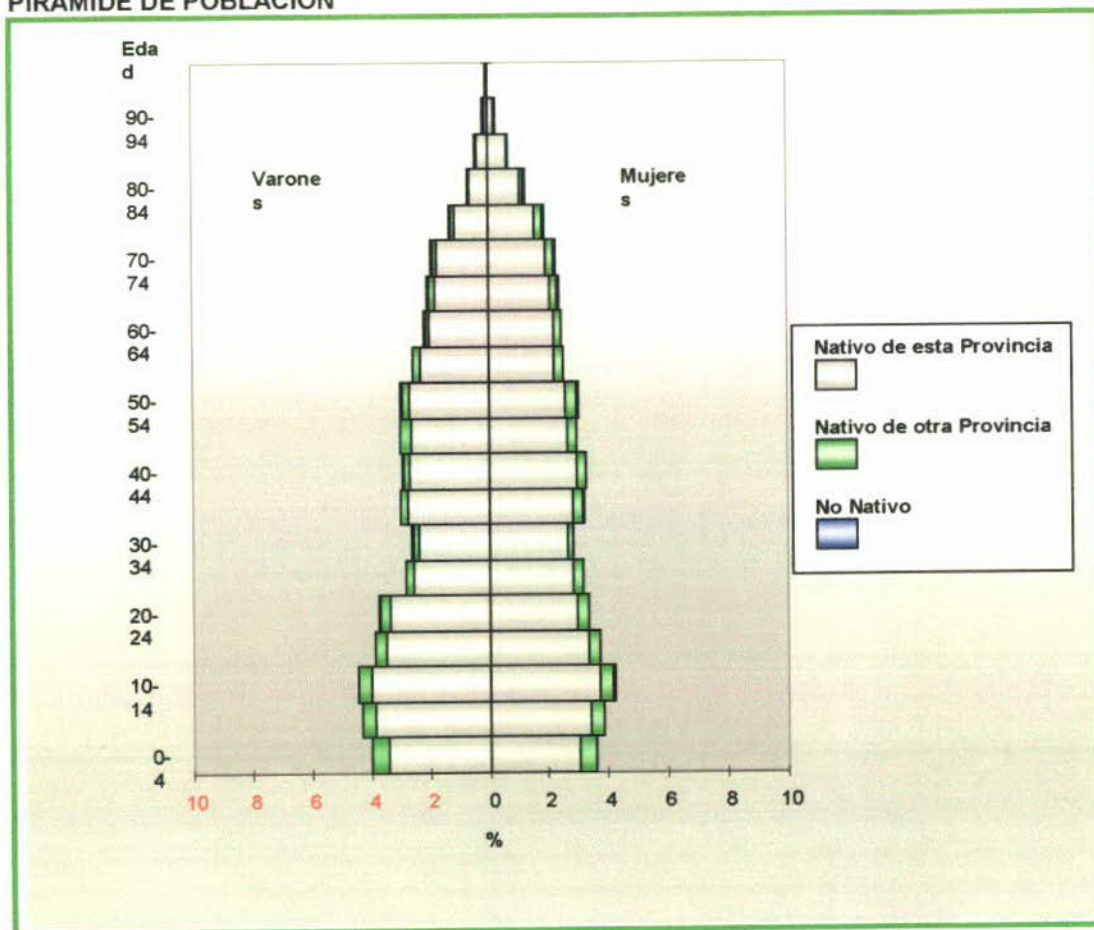
Estos datos muestran una tendencia hacia la concentración urbana en Bragado y Gral. O'Brien a expensas de las otras localidades y de la población rural dispersa.

La Estructura de la Población, es decir la distribución por sexo y grupo de edad de la población del Partido, representada en la pirámide, muestra que se está atravesando una etapa de transición demográfica, donde la población comienza a envejecer, es decir que va aumentando la edad promedio de vida de sus habitantes (Esperanza de

vida al nacer). Asimismo, las bases de las pirámides que representa a los niños, comienzan a tener menores diferencias con los escalones superiores, lo cual indica que cada vez es mayor el número de personas en edad activa o pasiva definitiva.

La pirámide representada incluye la distinción entre población nativa de la provincia, nativa de otra provincia y no nativa. El grupo de nativos en la provincia es el mayoritario, en todos los grupos de edad y sexo. Entre los nativos en otra provincia prevalecen los menores de catorce años de edad en ambos sexos. El grupo de no nativos tiene muy escasa participación.

PIRAMIDE DE POBLACIÓN



FUENTE: Dirección Provincial de Estadística.

Conclusiones

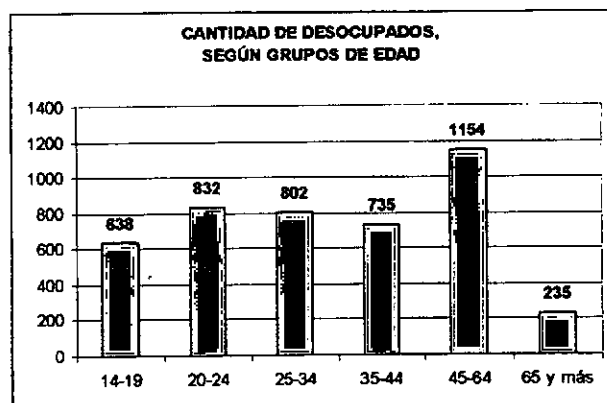
Demográficamente, Bragado se caracteriza por poseer una población estable, distribuida en forma heterogénea al interior de su territorio, con tendencia hacia la concentración urbana en las localidades de Bragado y General O'Brien.

La composición poblacional está representada por el predominio de los nacidos en el territorio de la Provincia de Buenos Aires y estructuralmente muestra claros signos de haber entrado en una etapa de transición demográfica.

2.4 Caracterización socioeconómica

Bragado cuenta con una población económicamente activa que alcanza el 42.3% de la población total. La tasa de desocupación, según los datos censales para el año 2001⁵, alcanza el 25%.

De acuerdo a la caracterización de la población desocupada que realiza el Censo Nacional, el 82% de los desocupados sólo buscaban trabajo, es decir no estudiaban y no percibían ingresos por jubilación ni pensión.

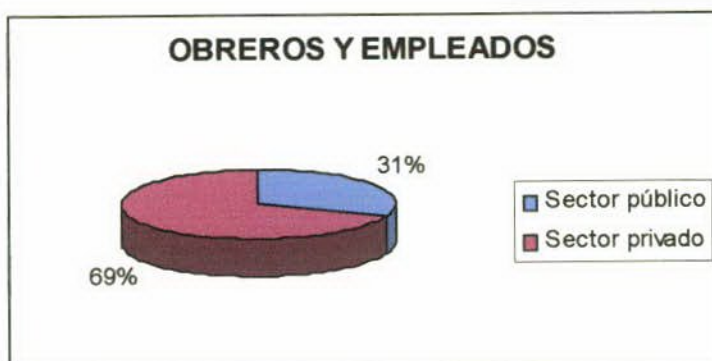


FUENTE: Elaboración propia sobre la base de datos del INDEC, Censo Nacional de Población, hogares y Vivienda. 2001

La distribución de la desocupación según grupo de edad, muestra que el 34% de los desocupados son jóvenes de 14 a 24 años. Mayoritariamente el grupo de ocupados

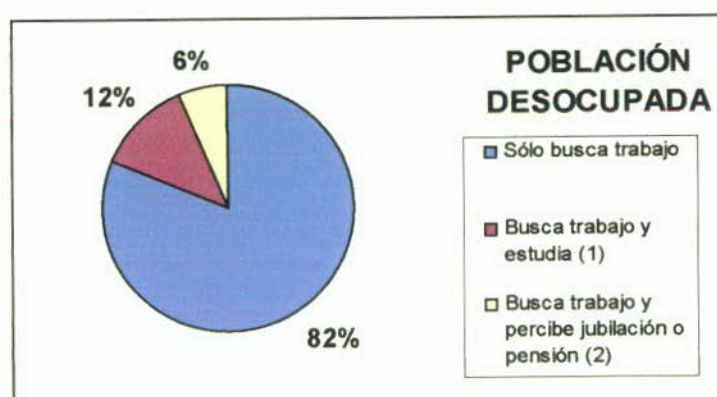
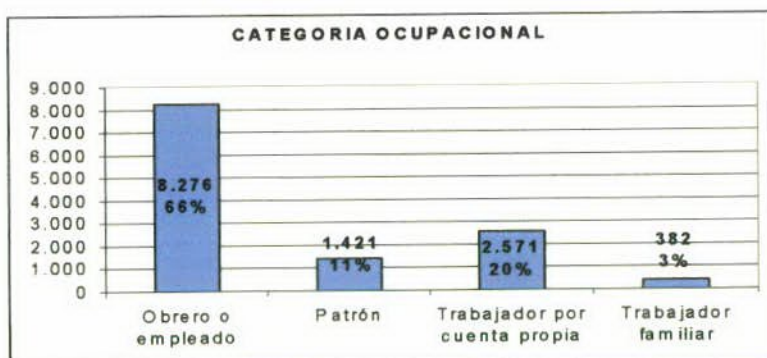
⁵ Los datos socioeconómicos que se cuentan del Partido de Bragado corresponden al Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas. Estos datos son objeto de estudio y crítica por parte del propio organismo de relevamiento, ya que los valores calculados para los diferentes indicadores que ofrece el Censo, resultan dudosos, por sobreestimación y / o subestimación. Las mayores tasas de desocupación del censo son debidas a la escasa sensibilidad de esta fuente para captar como ocupados a población en empleos precarios e inestables, particularmente en épocas de crisis económica como la que acompañó la medición censal.

sólo trabaja (90%), y sólo una pequeña proporción percibe jubilación o pensión o estudia (6% y 4% respectivamente). Entre los ocupados predominan los Obreros o Empleados (66%), fundamentalmente del sector privado.



FUENTE: Elaboración propia sobre la base de datos del INDEC, Censo Nacional de Población, hogares y Vivienda. 2001

Le sigue en importancia el grupo de trabajadores cuentapropistas (20%). Los grupos de Patrón o empleador y Trabajador familiar son menos representativos.



FUENTE: Elaboración propia sobre la base de datos del INDEC,
Censo Nacional de Población, hogares y Vivienda. 2001

La mayor proporción de la población ocupada (59%) no posee el secundario completo.

Los índices de pobreza por hogares y por población, medidos a través del NBI (Necesidades Básicas Insatisfechas) son inferiores a los del interior de la Pcia. de Buenos Aires y no pasan los dos dígitos (7.4% y 8.1% respectivamente).

Hogares	Población					
	Total	Con NBI	%	Total	Con NBI	%
BRAGADO	12.666	932	7,4	39.818	3.236	8,1
Interior de la Pcia.	1.536.507	162.058	10,5	5.069.451	642.745	12,7

FUENTE: Elaboración propia sobre la base de datos del INDEC, Censo Nacional de Población, hogares y Vivienda. 2001

El índice de privación de los hogares, que el último Censo Nacional ha construido por primera vez, en función de las privaciones relacionadas a la "privación patrimonial" y a la "privación de recursos corrientes", permite ahondar en el estudio de la pobreza.

De acuerdo a este índice, en el partido de Bragado, los mayores niveles de privación corresponden a la privación de recursos corrientes. Esto significa que la privación de los hogares se asocia, especialmente con la insuficiencia del flujo monetario que sirve para cubrir necesidades de consumo inmediato (17.3%). La privación patrimonial, es decir la asociada con la imposibilidad de acumular capital físico o humano (como aproximación se utilizan las condiciones habitacionales) sólo alcanza el 5.5%. Los hogares con ambos tipos de privación representan el 4.9% del total de hogares con privación.

Total de hogares	Sin Privación	Hogares con privación			
		Total	Sólo privación de recursos corrientes	Sólo privación patrimonial	Privación convergente
12.666	8.805	3.861	2.315	728	818
	72,3	27,7	17,3	5,5	4,9

FUENTE: Dirección de Estadísticas de la Provincia de Buenos Aires.

Conclusiones

El análisis de los datos censales muestra que las principales problemáticas socioeconómicas son las altas tasas de desocupación del Partido, especialmente entre los jóvenes de 14 a 24 años y el bajo nivel de instrucción de los ocupados, que en un 59%, no han terminado el nivel secundario. Sin embargo, y en correspondencia con la baja sensibilidad del censo para captar diferentes tipos de empleo, diferentes entrevistas a los actores locales han evidenciado el incremento de los puestos de trabajo ofrecidos, sobre todo en el sector de la construcción y el sector textil.

En cuanto al análisis de la pobreza, Bragado se encuentra en condiciones menos críticas que el resto de la provincia de Buenos Aires. La misma se relaciona especialmente a condiciones de privación de recursos corrientes, asociada con la insuficiencia del flujo monetario que sirve para cubrir necesidades de consumo inmediato de los hogares.

3. Caracterización urbana territorial del partido de Bragado

3.1. Análisis de las tendencias de ocupación y usos del suelo del Partido

El partido de Bragado se estructura a partir de sus principales vías de comunicación. Sobre las Rutas Prov. 46 y Nacional N° 5, se localizan los principales centros urbanos del Partido, Bragado y Gral. O'Brien. Las líneas férreas y las rutas sin pavimentar comunican las localidades de menor jerarquía.

La mayor superficie del territorio se encuentra ocupada por el uso Agrícola (70%) y ganadero (20%). Le siguen en importancia los usos mixtos que coinciden con las áreas bajas anegadas y los alrededores de las lagunas. Existen tambos (activos e inactivos) en los alrededores de Olascoaga, Mechita y Bragado.

La mayor heterogeneidad de usos de tipo urbano se concentra en la localidad de Bragado, mientras que en las otras localidades la complejidad es menor. En las proximidades de los centros de servicios rurales se puede observar una mayor heterogeneidad de los usos agropecuarios.

3.1.1 Análisis de la ocupación y usos del suelo en la ciudad de Bragado

En la ciudad de Bragado se concentra la mayor heterogeneidad de usos urbanos del Partido. El uso residencial de tipo permanente es el predominante, con mayor nivel de consolidación en el área de primera ocupación de la ciudad y con expansión hacia el noreste, sudeste y sur de la misma, asociada con la presencia de barrios de interés social. Los usos comerciales y administrativos se concentran sobre las calles Rivadavia, Belgrano y Pellegrini, conformando así el núcleo central de la ciudad.

No existen en la planta urbana grandes equipamientos que constituyan barreras en la circulación. Los equipamientos de mayor tamaño y de diverso destino (servicios, recreativos, educativos) se localizan en el borde externo de la ciudad. En el sector oeste coinciden con las áreas de anegabilidad.

Es posible identificar un tejido de usos mixto residencial – industrial – silos, siguiendo el eje de las vías férreas y el acceso a R. N. nº 5.

3.1.2 Área de especialización industrial.

La localización de actividades económicas en el partido estuvo vinculada desde su origen a las actividades agropecuarias. No obstante ello a fines de la década del '50 se empieza a desarrollar la actividad metalúrgica, en una primera etapa como planta de fundición y en una segunda etapa, que se desarrolla hasta la actualidad la de producción de laminados de acero, lo que determinó la localización de actividades conexas de acopio de insumos y actividades de transporte relacionadas. En actualidad la actividad representa el 20% del PBI local⁶.

La actividad se localizó tanto en la 1º como en la 2º etapa sobre la ruta 5 en predios de grandes dimensiones. Por otro lado en el año 1980 y directamente relacionada con esta localización, el Municipio de Bragado creó el parque industrial del partido, con una superficie de 50 has aproximadamente. El parque no ha sido completamente desarrollado, presentando una ocupación de aproximadamente el

⁶ / Carlos Costamagna. Elementos de una Estrategia de Desarrollo Local sobre la base los trabajos realizados por lo participantes del curso "Gestión Estratégica del Desarrollo Local" ILPES-CEPAL-UNNOBA culminado en Junín, Argentina en abril del 2005.

20% de su superficie y en el que se localizan tanto emprendimientos públicos como privados.

3.2 Análisis de las tendencias predominantes de expansión.

El proceso de expansión urbana de la localidad de Bragado presenta una tendencia de crecimiento hacia el SE, SO y NE, principalmente. La cartografía de expansión y consolidación urbana para los años 1984 y 2005, muestran este proceso.

Para el año 1984 se identifican dos áreas:

- Consolidada: delimitada hacia el Este por las vías y la estación del Ferrocarril Sarmiento, al Norte por la calle Jujuy, al Oeste por la Av. Hermanos Islas y hacia el Sur por la calle Sarmiento. La intensidad de ocupación por manzana disminuye a medida que nos alejamos de estos límites.
- En consolidación: Donde la superficie construida por manzana es menor. Se ubica a partir de los bordes del área consolidada, siguiendo una tendencia de crecimiento Nor-noreste (calle ferrocarriles Argentinos) y Sudeste (acceso a Ruta Nac. N° 5)

Actualmente, esta en proceso de consolidación el área urbana sobre el acceso a ruta 5 y se verifica un proceso de subdivisión y parcelamiento de fracciones rurales en la zona sur de la ciudad y en el sector NE, al norte y al sur de la ruta provincial N° 46.

Con respecto a la expansión de la ciudad hacia el Oeste, la misma se encuentra interrumpida sobre la Av. Humberto Illia, por la existencia de grandes equipamientos urbanos, como así también por constituir un área con riesgo de anegamiento.

Los primeros complejos habitacionales de interés social datan del año 1968 y se relacionan a la construcción de viviendas financiadas por empresarios locales, es el caso del Barrio Coll. A partir del año 1977 comienza una segunda etapa en la construcción de dichos complejos. En esta etapa se construyen los barrios 25 de

Mayo, Foprovi, 30 de Junio, Ripari, Fomuvi, Fonavi I Y II, Barrio Jardín, Barrio Obrero, Villa Cora, Procasa I, II, III y IV.

A partir de la década del 90 se construyen los barrios Callegari, Novios y Abuelos, Barrio Covendiar, Barrio Empleados Municipales, 26 de Septiembre, Macebeal, Agumín, Mudyn da, Agumín (Los Cedros) y Upcn. Actualmente se encuentran proyectados y aprobados para su construcción diferentes barrios bajo el Plan Federal de Viviendas del Gobierno Nacional.

La mayoría de los barrios de interés social se localizan en la periferia menos consolidada de la ciudad, coincidentemente con los ejes de crecimiento urbano SE Y NE.

Los barrios de interés social se concentran en tres sectores claramente diferenciados hacia el sudeste, oeste y noreste, acompañando el proceso de consolidación del área urbana de la ciudad.

En síntesis el modelo de crecimiento de la Ciudad de Bragado puede definirse como de baja densidad y de distribución homogénea. Las dinámicas de estructuración que han podido identificarse son las siguientes:

- El completamiento y la consolidación del casco se verifican en anillo alrededor de las áreas consolidadas.
- La localización de conjuntos de vivienda social coincide con la expansión urbana en tierras en áreas en proceso de consolidación.
- Las tendencias de expansión extraurbana se han dado hacia el cuadrante SO y en menor medida el NE.

3.3 Análisis del valor del suelo en la ciudad de Bragado

En el año 2005, el Municipio de Bragado ha realizado por iniciativa del gobierno provincial el estudio de los precios del suelo vacante para la actualización del

revalúo fiscal inmobiliario. El análisis de la información recopilada permitió identificar la distribución de los valores del suelo en la Ciudad de Bragado. Los mismos alcanzan un valor máximo de 170\$ el m², sobre los frentes de la calle Pellegrini entre Brown y Lavalle. Desde ese frente los valores disminuyen en forma abrupta hacia el noreste y sudoeste de la ciudad y en tramos más amplios de valor hacia el noroeste, acompañando los frentes de las calles Belgrano, Rivadavia y San Martín y hacia el sudeste siguiendo el acceso a Ruta Nacional N° 5. Los valores del suelo se relacionan directamente con el grado de consolidación y con la provisión de servicios urbanos.

3.4 Análisis de las tipologías de tejido existentes.

El proceso de configuración histórica del territorio ha conformado en la Ciudad de Bragado⁷ un conjunto edificado de características homogéneas.

El tejido urbano conformado sobre la subdivisión de la manzana derivada de las Leyes de India, se diferencia por su situación relativa respecto del área central y del 1° "anillo" consolidado a 1984. El tejido urbano de este 1° conjunto se caracteriza por su homogeneidad, la reconstrucción casi excluyente de la línea municipal, los altos niveles de "compacidad" en el área central, en particular con relación a la estación ferroviaria y la conformación de centro libre de manzana condición que va decreciendo hacia el 2° anillo de expansión consolidado después de 1984. En este último es donde se verifica un mayor número de vacíos y donde la ocupación parcelaria es más heterogénea respecto de los retiros de frente y de fondo.

Con respecto a las alturas de edificación sólo el área central presenta características diferenciales con alturas predominantes que no superan 9mts. Existen casos aislados de edificios con alturas diferenciales tales como el Banco Provincia, el edificio de la Municipalidad, la Iglesia. En el resto de las áreas analizadas las alturas no superan las de planta baja y planta baja y una planta.

⁷ / En esta 1° etapa el análisis se ha centrado en la Ciudad de Bragado, el estudio específico de las localidades rurales será completado en particular en la 2° etapa.

La expansión del casco urbano de Bragado a través de la modalidad de vivienda de interés social en este 2º anillo ha configurado un tejido urbano de características relativamente homogéneas, en la medida en que esta modalidad de ocupación no ha conformado áreas segregadas y se ha insertado en la unidad morfológica y espacial que conforma la manzana de subdivisiones preexistentes.

Por otro lado, en el partido de Bragado no se han identificado, como modalidad de ocupación del territorio, las denominadas "villas", no obstante existen en la Ciudad de Bragado algunos asentamientos precarios insertos en la trama urbana consolidada que no alcanzan niveles de criticidad alguna, conformando un tejido urbano en vías de consolidación.

La 3º tendencia de ocupación del territorio ya mencionada, destinada a la localización de "segunda residencia" que se presenta a partir de la subdivisión de unidades productivas, por fuera de la trama urbana, en parcelas de 2000 m² de superficie mínima, sin servicios urbanos y donde la ocupación parcelaria presenta un alto grado de dispersión.

El proceso de configuración urbana de la Ciudad de Bragado no ha conformado conjuntos de valor patrimonial o ámbitos emblemáticos a escala urbana. No obstante se han identificado edificaciones de valor arquitectónico singular localizadas en el entorno de la Plaza 25 de Mayo y en forma aleatoria en el resto del tejido urbano, que ameritan un análisis particularizado. Por otro lado, en la localidad de Mechita se destaca la localización de los talleres ferroviarios que ha configurado un conjunto de valor patrimonial en el cuadro de la estación. Por otro lado existen edificaciones rurales y cascos de estancias con valor patrimonial a ponderar.

3.5 Análisis de la estructura y jerarquía vial.

El proceso de urbanización estuvo directamente vinculado a la expansión del ferrocarril y que es la que determinó la conformación del sistema de centros del

partido. De hecho la desactivación del ferrocarril contribuyó al proceso de despoblamiento de los centros rurales.

La estructura vial del partido se encuentra jerarquizada según 4^o categorías⁸, la 1^o incluye la red vial nacional y rutas provinciales pavimentadas que vinculan al partido con la región y el país. En ese sentido en el sistema de corredores viales de jerarquía primaria que estructuran el territorio pueden identificarse por un lado, el corredor internacional constituido por la Ruta Nacional N° 5 que vincula el partido con el corredor Buenos Aires, Cuyo y Chile. Por otro la Ruta Provincial N° 46 con un desarrollo perpendicular a la anterior vincula al partido de Bragado con el de Junín y con la Ruta 7 hacia el NO y con la ruta provincial N° 51 hacia Bahía Blanca hacia el SE.

La red vial 2^o incluye aquellas rutas provinciales no pavimentadas tales como las rutas N° 42 hacia el partido de Chacabuco, la N° 64 hacia el partido de Los Toldos y la N° 70 hacia 9 de Julio. Se destaca que las dos últimas presentan problemas de interrupciones periódicas por anegamiento. Las categorías restantes en esta jerarquización vial, es decir la 3^o y 4^o se corresponde con los caminos provinciales y la red vial municipal, todos ellos sin pavimentar y denominadas localmente como "los caminos de la producción"⁹, que vincula centros urbanos entre sí y los centros rurales de servicio con su área de influencia.

Un primer nivel de análisis permite afirmar que los corredores viales pavimentados son los que determinan que los centros de servicio rural vinculados a las mismas mantengan su jerarquía urbana, como en el caso las localidades de O'Brien, sobre la ruta 46 y Mechita sobre la ruta n° 5, mientras que el resto de los centros rurales vinculados al sistema ferroviario se hayan estancado en su desarrollo o estén en vías de desaparición, como es el caso de La Limpia y Asamblea. No obstante ello las

⁸ / La jerarquización vial que se desarrolla es la que ha generado el Municipio en función de la formulación e implementación de las obras de mantenimiento vial.

⁹ / Existe una novedosa forma de gestión donde, a través de mecanismos participativos implementados al nivel de las delegaciones del partido se toman decisiones, en forma conjunta con las asociaciones vecinales y productivas de las mismas respecto de las prioridades de obras de para el mantenimiento de estos caminos municipales. Este instrumento de gestión de la obra pública local denominado Consorcio Vial, fue producto de la crisis por las inundaciones producidas por desborde del Río Salado en el periodo 2001 – 2002, y aprobado por Ordenanza N° 3048/03

rutas provinciales no pavimentadas son una alternativa de comunicación local importante para estos centros rurales y funcionan como vinculaciones alternativas del partido con el conjunto de la región.

3.5.1 Estructura y jerarquía vial en la Ciudad de Bragado

En primer cabe señalar que la trama urbana de la ciudad se caracteriza por conformar un conjunto regular y continuo, con anchos importantes que varían entre los 19 y 21 metros, hasta las que hemos denominado avenidas de circunvalación del 1º anillo Sarmiento, Hermanos Islas y Jujuy todas ellas con un ancho de 30 m y la calle Moya – Aguirre, frentista a la traza ferroviaria con un ancho, significativamente menor de 10 metros. Existe un 2º anillo de circunvalación, no completamente pavimentado y / o materializado conformado por las Avenidas Combate de San Lorenzo, Paseo del Bosque, Puesta de Sol, Humberto Illia y Maestro Argentino. Por otro lado existe la Avenida de acceso a la ruta 5 que se vincula con la calle San Martín, ya en la trama urbana y la Av. Presidente Perón que constituye el acceso a la ciudad desde la ruta provincial 46 y que se continúa con la calle Macaya.

La jerarquía vial sobre esta trama urbana se clasifica, por su condición de canalizadora del movimiento vehicular, en red vial 1º vinculada directamente con la red vial regional, en red vial 2º que vincula la 1º y conecta el conjunto de los barrios de la ciudad y la red vial 3º que conecta únicamente algunos sectores entre sí y que en general no cuenta con pavimento.

La asignación vial a la circulación de cargas graficada esta directamente relacionada con la localización de plantas de acopio de granos y vincula los accesos desde la ruta 5, con el acceso a la ruta provincial 46, circunvalando la ciudad a través de la Avenida Humberto Illia y las calles Dardo Rocha y Vega. Se destaca que el acceso desde la ruta 46 puede presentar situaciones estacionales de anegamiento a lo que se suma su condición de no pavimentada, lo que determina que la circulación de cargas se deriva por la Avenida Jujuy, hasta Aguirre, que permite el acceso directo a la ruta 46.

3.6 Análisis de la localización y dotación de las áreas verdes y de las características de conformación del espacio público.

Con respecto a esta cuestión se ha analizado en esta 1º etapa la Ciudad de Bragado. Se ha tomado como base del mismo por un lado el conjunto de los espacios verdes públicos conformados por las plazas, las cesiones obligatorias para espacios verdes en los barrios de interés social y los espacios vacantes públicos o privados en los que el municipio realiza obras de mantenimiento y tratamiento paisajístico¹⁰. Por otro lado se han identificado aquellos ejes viales de la trama urbana que cuentan con bulevares, o con anchos que permitirían su conformación, tales como la Av. Sarmiento, parte de la Av. Hermanos Islas, parte de la calle Rivadavia entre la estación ferroviaria y la calle Entre Ríos. Se destaca entre estas la Av. Presidente Perón, que conforma el acceso a la planta urbana desde la Ruta N° 46, se desarrolla un corredor verde que relaciona la planta urbana con el Parque Lacunario. Este conjunto de espacios verde ha sido jerarquizado en función de su tamaño y localización, en cinco categorías: parques, plazas, plazoletas, pequeños predios parqueizados y ejes viales con tratamiento paisajísticos. Se destaca que la localización de estos ámbitos no presenta ningún patrón de distribución identificable.

El parque lacunario General San Martín, es un ámbito natural con una superficie de aproximadamente 50 has de extensión, localizado fuera del área urbana, sobre el Borde de la Laguna Municipal. Este parque forma parte del circuito de la Laguna de Bragado y se asocia a otros usos recreativos y educativos¹¹.

Este conjunto de ámbitos de diferentes escalas permite afirmar que aunque la Ciudad de Bragado cuenta con sólo 9 plazas, la provisión de espacios verdes actuales da cuenta de los requerimientos de expansión y recreación de los actuales habitantes de la Ciudad.

¹⁰ / La Dirección de Espacios Verdes perteneciente a Secretaría de Gestión Ambiental del Municipio desarrolla una política de mantenimiento y tratamiento de espacios vacantes. Por otro lado en el marco del plan Ambiental que desarrolla la Secretaría se destaca la iniciativa "Sendero de Interpretación Ambiental de la Laguna Municipal", y los programas de poda y replantación de especies arbóreas en el espacio público.

¹¹/ Estas actividades forman parte del Plan Ambiental que desarrolla la Secretaría de Gestión Ambiental.

Bragado, Buenos Aires. Desarrollo Área Industrial.
Código Urbano Ambiental. Segundo informe de avance.

Por último se destaca la existencia de ámbitos potenciales para el desarrollo de espacios verdes de diversas características, tales como "la zona de recuperación" conformada sobre áreas de bañado de régimen vinculado a los ciclos de anegamiento por lo que constituye un recurso paisajístico potencial.

En el sur de la ciudad, en los alrededores a la ex planta de bombeo de agua potable de obras sanitarias de la provincia, existe un ámbito caracterizado por la riqueza de su forestación tanto pública como privada, en una zona de quintas transformada en área de segunda residencia y localización de actividades turísticas recreativas, sobre la Av. Paseo del bosque.

Con respecto a las características del espacio público, como ya se ha indicado, la ciudad de Bragado cuenta con una trama caracterizada por sus notables dimensiones y su continuidad¹², lo que determina la calidad urbana del mismo y constituye un recurso para el completamiento del desarrollo paisajístico de la ciudad en un sistema articulado. Se destaca la existencia de una importante cobertura forestal en las calles de la ciudad, que cuentan con un mantenimiento especialmente diseñado para su desarrollo sustentable¹³.

3.7 Análisis de la localización de los principales equipamientos urbanos.

El análisis de la localización de equipamientos se ha realizado sobre la base de información de diversas fuentes que permiten caracterizar los equipamientos según lo siguiente

Equipamiento sanitario

Los equipamientos destinados a la atención de la salud son variados. La ciudad de Bragado cuenta con un Hospital municipal, dos clínicas privadas, cuatro salas de primeros auxilios y una Unidad sanitaria, distribuidos en los diferentes barrios.

¹² / La Ordenanza Nº 742 / 88 Restricciones al dominio para continuidad de la trama en el área urbana de la Ciudad de Bragado.

¹³ / Entre los programas del Plan Ambiental se destaca el de poda, poda correctiva y arbolado urbano Bragado, Buenos Aires. Desarrollo Área Industrial.

Código Urbano Ambiental. Segundo informe de avance.

UNNOBA - 45:158

Equipamiento educativo

La oferta educativa es amplia. Si bien existen establecimientos públicos y privados, los primeros tienen mayor cobertura y en todos los niveles de enseñanza, a excepción del nivel universitario. La ciudad de Bragado concentra todos estos niveles.

Equipamientos educativos/ Ciudad de Bragado

	INICIAL	EGB	POLIMODAL	TERCIARIO
PUBLICO	6	16	4	3
PRIVADO	1	1	1	
total	7	17	5	3

Fuente: elaboración propia sobre la base de datos del Ministerio de Educación de la Pcia. de Buenos Aires. 2005

Las localidades rurales también cuentan con estos equipamientos, pero únicamente a nivel Inicial, EGB y Polimodal:

Equipamientos educativos por localidad

	ESTABLECIMIENTOS	INICIAL	EGB	POLIMODAL
Irala	2		1	1
Warnes	1	1	1	
O'Brien	(*)		2	1
Olascoaga	1		1	
Comodoro py	3			
Máximo Fernández	2	1	1	
Asamblea	1		1	
La Limpia	*	1	1	
Mechita	1		1	1

Fuente: elaboración propia sobre la base de datos del Ministerio de Educación de la Pcia. de Buenos Aires. 2005 y ajustada por entrevistas y recorridos de campo. * sin dato

Equipamientos para la recreación y los deportes.

Los equipamientos destinados estos usos son variados. La ciudad de Bragado cuenta con equipamientos públicos y privados, destinados a actividades diversas. Los mismos se encuentran localizados dentro y fuera del área urbana, algunos de ellos ocupando superficies iguales o mayores a una hectárea. Entre los localizados en la periferia se destacan: Bragado Golf Club, la pista de Mountain Bike y el Club Náutico en el circuito de la Laguna. Por otra parte, el Club Hípico y el Autódromo detrás de la Avenida Humberto Illia. Inserto en el tejido urbano se destaca el Club Bragado, el Club Boca Junior y la pista de ciclismo. En los alrededores de la Quinta La Esperanza se ha conformado un circuito espontáneo de recreación sobre la avenida Paseo del Bosque.

Equipamientos de cultura y administración

Los equipamientos destinados a la cultura y administración se encuentran concentrados en el área central de la ciudad, y se encuentra representada por la localización de bancos, oficinas de servicios públicos y administrativos, centros culturales, bibliotecas, sedes de organizaciones sociales, un teatro y un cine.

Equipamientos de transporte

Los equipamientos destinados al transporte se encuentran insertos en el tejido urbano y ocupan superficies mayores a una hectárea sin llegar a constituir una barrera urbana. Entre ellos pueden identificarse la estación de ferrocarril y la terminal de ómnibus. Existe una única playa de estacionamiento para camiones de carga localizada en el parque industrial sobre Ruta N° 5 vinculada con las actividades productivas como acopio de granos, el Parque Industrial y Acerbrag

3.8 Análisis de los niveles de cobertura de las redes de servicios urbanos gas, tendido eléctrico, desagües y saneamiento.

La cobertura de servicios urbanos sanitarios y redes de energía en el Partido presenta fuerte asimetrías entre la ciudad cabecera y el conjunto de centros rurales, según lo que se desprende del análisis sectorial que se presenta.

3.8.2 Infraestructura sanitaria y agua corriente

Los servicios de agua corriente y cloacas están a cargo de la empresa Aguas Bonaerenses S.A. Los niveles de cobertura de ambos servicios, según los datos provistos por el Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas del 2001 indican que el 82.2% de los hogares (10.416 hab.), residen en viviendas con agua corriente por red pública y el 51,1% posee desagües cloacales a red pública (6.465 hab.).

Hogares según disponibilidad y procedencia del agua para beber y cocinar por localidad Partido de Bragado. Año 2001.

Localidad	Total de hogares	Por cañería dentro de la vivienda			Fuera de la vivienda			Fuera del terreno ²
		Total	Agua corriente	Otros ¹	Total	Agua corriente	Otros ¹	
Bragado	10.327	9549	8803	746	698	397	301	80
Comodoro Py	197	150	123	27	36	13	23	11
General O'Brien	711	607	567	40	96	49	47	8
Irala	112	100	95	5	9	9	-	3
La Limpia	12	4	-	4	7	-	7	s
Máximo Fernández	14	s	-	s	12	-	12	s
Mechita	456	399	343	56	50	10	40	7
Olascoaga	25	12	-	12	10	-	10	3
Warnes	151	119	-	119	31	-	31	s
Zona rural	660	545	5	540	99	s	97	16
Total Bragado	12.665	11.486	9.936	1.550	1048	480	568	131

1: Incluye las categorías bomba a motor, bomba manual, pozo con bomba, pozo sin bomba, agua de lluvia, transporte o cisterna y río, canal o arroyo. 2: Incluye todas las categorías.

Fuente: Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001. Elaboración: Dirección Provincial de Estadística.

El 40.13% de los hogares posee desagüe a cámara séptica y pozo ciego. Las localidades de menor tamaño poblacional de características rurales, no poseen desagües cloacales, utilizan únicamente el desagüe a cámara séptica y pozo ciego. Sólo la localidad de General O'Brien (segundo centro poblacional del partido) muestra un desarrollo incipiente de la red.

Hogares según servicio sanitario por localidad. Partido de Bragado. Año 2001.

Localidad	Total de hogares	con descarga y desagüe red pública	con descarga y desagüe a cámara séptica	con descarga y desagüe a pozo ciego	Con inodoro sin descarga o sin inodoro o sin baño
Bragado	10.327	6.463	1.361	1.698	805
Comodoro Py	197	s	74	80	42
General O'Brien	711	7	248	384	72
Irala	112	s	65	31	15
La Limpia	12	-	-	9	3
Máximo Fernández	14	-	s	s	10
Mechita	456	s	134	276	44
Olascoaga	25	-	s	13	11
Warnes	151	-	34	96	21
Zona rural	660	s	202	381	76

Fuente: Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001. Elaboración: Dirección Provincial de Estadística

En la localidad de Bragado la cobertura de servicios es mayor en las áreas consolidadas y va decreciendo hacia las áreas menos consolidadas, en coincidencia

con los ejes de crecimiento urbano sudeste y noreste.

3.8.2 Red de gas natural

La prestación de este servicio está a cargo de la empresa Camuzzi S.A. Bragado es la única localidad que cuenta con este servicio. El resto de las localidades consume principalmente gas en tubo y en garrafa. La red de gas está distribuida en las áreas urbanas de mayor densidad de población, extendiéndose hacia el acceso a Ruta Nacional N° 5, donde se localizan las principales empresas industriales.

**Hogares según combustible utilizado para cocinar por localidad.
Partido de Bragado. Año 2001.**

Localidad	Total de hogares	Gas			Leña o carbón	Otro
		de red	en tubo	en garrafa		
Bragado	10.327	6.868	321	3.076	39	23
Comodoro Py	197	s	55	127	6	8
General O'Brien	711	s	300	401	6	3
Irala	112	-	36	72	s	s
La Limpia	12	-	-	3	9	-
Máximo Fernández	14	-	s	10	3	-
Mechita	456	s	131	318	4	s
Olascoaga	25	-	5	18	s	-
Warnes	151	-	52	97	s	-
Zona rural	660	3	260	326	60	11
Total Bragado	12.665	6.874	1.161	4.448	133	49

Fuente: Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001. Elaboración: Dirección Provincial de Estadística.

3.8.3 Red eléctrica

Los servicios de transporte de energía eléctrica están a cargo de la empresa Transba S.A. Su distribución la realiza la empresa Eden S.A y cubre la totalidad de la localidad de Bragado.

La distribución en la zona rural y en la localidad de Olascoaga, está en manos de Cooperativas. Ellas son Cooperativa rural eléctrica Bragado Ltda. y la Cooperativa eléctrica de Olascoaga Ltda., respectivamente.

Conclusiones

Existe una amplia cobertura en cuanto al servicio de agua corriente, más de la mitad de los hogares posee conexión a la red cloacal. Los centros de menor densidad

poblacional, con características rurales, poseen descargas a cámaras sépticas y pozos ciegos.

La distribución espacial de los servicios en la localidad de Bragado, es completa en el 1º y 2º anillo de consolidación antes descrito, y cuenta con extensiones parciales de las redes hacia noreste y el sudeste en coincidencia con la expansión residencial.

3.9 Caracterización del sistema de centros del Partido

El sistema de centros se configura a partir de la estructura ferroviaria del Partido cuya desactivación determinó un importante decrecimiento de las dinámicas de sus centros asociados.

No obstante ello, aquellos centros vinculados a la red vial principal sostienen sus jerarquías urbanas como es el caso de Bragado y General O'Brien. Por otro lado, si bien la localidad de Mechita aún mantiene su población relacionada principalmente con el desarrollo de la actividad ferroviaria, la jerarquía de este centro urbano se ha reducido con relación a Bragado y Gral. O'Brien.

Irala, Comodoro Py y Warnes son centros de servicios rurales de segunda jerarquía y por último, las localidades de Olascoaga, Asamblea, Máximo Fernández y La Limpia se ubican en un tercer nivel de importancia con relación a la localización de población y actividades.

El sistema de centros de segunda y tercera jerarquía, como consecuencia de la desactivación ferroviaria y de que el sistema vial que los vincula no se encuentra totalmente pavimentado y sufre situaciones de anegabilidad periódica, presenta dificultades de vinculación entre sí y con la ciudad cabecera. En algunos casos tales como Gral. O'Brien e Irala las vinculaciones con los Partidos de Junín y Chacabuco son más directas. Más allá de estas cuestiones la provisión de equipamiento educativo y sanitario está ajustada a sus necesidades. El uso predominante en todas las localidades es el residencial asociado al comercial y de servicios. Se destaca que en los centros de primera y segunda jerarquía está prevista la localización de viviendas de interés social en el marco del Plan Federal de Viviendas¹⁴. En todos ellos existen actividades de acopio de granos, generalmente vinculados a la estación

¹⁴ / Las viviendas previstas para cada localidad son: Mechita 31 viviendas, Gral. O'Brien 35, Comodoro Py 11, Warnes 11 e Irala 14.

ferroviaria y la única localidad que presenta actividades especializadas, en este caso con relación al transporte ferroviario de cargas, es la de Mechita.

Se verifican actividades de cría de animales, cerdos y vacas, en pequeñas escalas, en áreas cercanías de las áreas residenciales, en particular en Gral. O'Brien y Wames.

Asimismo en algunos de estos centros se han identificado edificios de valor patrimonial que serán adecuadamente ponderados para su incorporación como patrimonio municipal

II. SEGUNDA PARTE

IDENTIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DE LA CONFORMACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL.

4.1 Estructura territorial del Partido

Los componentes territoriales presentes en el Partido de Bragado determinan una configuración espacial particular en la cual se identifican los elementos que fueron considerados más relevantes para la caracterización territorial del municipio y que son: el sistema hídrico superficial, la actividad agropecuaria, el sistema de centros, la red vial y la actividad industrial.

El sistema hídrico superficial representa el componente ambiental de mayor trascendencia en la configuración del territorio. La localización del partido de Bragado en la unidad ambiental conocida como Pampa Deprimida, motiva que gran parte de su territorio, especialmente el sector sur se encuentre en el subsistema hídrico de la cuenca del Salado con pendientes suaves, que dan lugar a la formación de una extensa superficie de lagunas y zonas anegadizas. Este componente ambiental definió la necesidad de intervenir con obras de canalización en diversos momentos. En la actualidad esta prevista la implementación del Plan Hidráulico del Salado que es una de las más importantes iniciativas que se hayan diseñado. El mismo tiene por objeto canalizar y regular los caudales de ríos y arroyos que conforman la cuenca en forma integral. El conjunto de las obras realizadas y proyectadas presentan una dirección predominante oeste - este, coincidente con las pendientes del territorio y la presencia de la ciudad de Bragado. El conjunto de las obras realizadas contribuye con el desarrollo urbano y productivo del Partido. Por último se destaca que la presencia de bañados requiere su consideración como áreas de recarga de los acuíferos de la región y su puesta en valor como ámbitos de valor paisajístico.

Bragado destina más del 90% de su superficie a la actividad agropecuaria, especialmente la agricultura, que está representada con una extensión del 70% de

su superficie. El origen de los centros de servicios rurales se relaciona a la expansión del ferrocarril y su desarrollo se asocia con la actividad agropecuaria. En ese sentido las diferentes unidades productivas se conectan con los centros de servicios rurales y con la ciudad de Bragado, por los denominados "caminos de la producción", los cuales sufren repetidos cortes por anegamiento, lo que determina la necesidad permanente de obras de canalización para mantenerlos en servicio. La progresiva desactivación del modo ferroviario contribuyó, junto a las transformaciones del sector agropecuario, a que las localidades rurales sufrieran un franco retroceso en los volúmenes poblacionales, sin por ello haber perdido su rol de centros de servicios esenciales para la actividad agropecuaria y por lo tanto para la población propia y para la población rural dispersa. En ese sentido podemos concluir la distribución de la población y las actividades en el Partido se estructuran un sistema de centros de diferente rango, ubicados en forma homogénea a lo largo de todo el territorio y cuya evolución ha sido diferencial.

El rol del sistema de centros de servicio rurales se verifica por la fuerte presencia de establecimientos destinados al acopio de la producción agrícola, generalmente ubicados en la playa de cargas de la estación ferroviaria, desde la cual se transportaban los granos originalmente. En la actualidad el movimiento de la producción se realiza a través del transporte automotor de carga predominantemente, lo cual determina conflictos estacionales de circulación vehicular en todos los centros rurales y en la ciudad de Bragado.

La red vial existente constituye, en sus diferentes jerarquías, uno de los vínculos territoriales que articulan la escala local con la regional y la internacional. En este sentido la red vial primaria es el vínculo principal con los partidos del interior de la Provincia y con los principales corredores internacionales del país tales como Buenos Aires – Cuyo - Chile y el Puerto de Bahía Blanca. La red vial secundaria cumple un rol preponderante en cuanto a la vinculación regional, además de hacerlo a escala local. La red vial de tercera y cuarta categoría, constituida por los caminos provinciales y municipales sin pavimentar, los caminos de la producción, vincula centros urbanos entre sí y los centros rurales de servicio con su área de influencia. Los corredores viales pavimentados, ruta N° 5 y ruta N° 46, sostienen y profundizan

la centralidad que posee la ciudad de Bragado, como ciudad cabecera y determinan que Mechita y O'Brien sean los principales centros de servicios rurales, con relación al resto de las localidades del interior del Partido, que constituyen centros de servicios rurales de segunda y tercera jerarquía.

La concentración industrial metalúrgica que se da en la ciudad de Bragado, es una situación atípica en el interior de la provincia sin que la actividad tenga gran incidencia en la conformación circuitos productivos de significación a escala local y sí a escala extraregional.

4.2 Estructura urbana de la ciudad de Bragado

El modelo de crecimiento de la Ciudad de Bragado puede definirse como de baja densidad y de distribución homogénea lo que ha determinado que su estructura urbana esta conformada por la particular interrelación de las dimensiones territoriales antes desarrolladas. En ese sentido las dinámicas de estructuración puntualizadas, han permitido identificar los siguientes componentes:

1. el área urbana que se caracteriza principalmente por la predominancia del uso residencial y al mismo tiempo por la heterogeneidad, en cuanto a diversidad y distribución, del resto de los usos. En la misma se verifican los mayores niveles de intensidad de ocupación del suelo y de cobertura de servicios. Asimismo contiene los espacios verdes de mayor superficie y se encuentra atravesada por la red vial interna de primera y segunda jerarquía que canaliza el mayor caudal del tránsito urbano y que la vincula con las vías de acceso a las rutas N° 5 y N° 46. En la misma se destaca el área central, que concentra los usos comerciales, administrativos y de servicios y donde se localiza el mayor número de edificios de valor arquitectónico y patrimonial.
2. el área urbana en consolidación es en donde aparecen diferenciados por un lado la localización de conjuntos de vivienda social y por otro, sectores con predominancia de usos mixtos productivo – residenciales. La red vial en esta área

presenta dos jerarquías, la primera es la red vial vinculada directamente a la red vial primaria, principalmente con la vía de acceso a la ruta N° 5 y en segunda instancia con la ruta N° 46, por donde se canaliza el tránsito pesado que ingresa y egresa de la ciudad. Por otro lado existen vías de tránsito de segunda y tercera jerarquía que conectan esta área con el área central y el resto de la ciudad.

En general esta área está caracterizada por un menor nivel de intensidad ocupación del suelo respecto del área consolidada, y por el dinamismo en cuanto a su extensión y transformación, ya que en la misma se verifican las mayores dinámicas de consolidación y expansión en los últimos diez años. Este proceso de consolidación está fuertemente determinado por la localización de los barrios de interés social, que pese a que están integrados a la trama y al tejido urbano, en cuanto a su parcelamiento y alturas, se diferencian del resto por desarrollarse en grandes superficies. En esta área hay menos espacios verdes, de menor tamaño y están distribuidos con relación a los barrios de interés social, pero no conforman un sistema significativo, ni aportan a la identidad de los barrios. La cobertura de los servicios es menor y en algunos sectores sólo existe el servicio eléctrico.

Con relación al área caracterizada como de "tejido mixto productivo-residencial" que se ubica en el sector sur - sudeste del área urbana y se extiende sobre el acceso a ruta N° 5, la misma se diferencia del resto de las áreas identificadas por la presencia de industrias de mayor tamaño y de silos que conviven con el uso residencial. Como consecuencia de este particular mix de actividades, y su vinculación a la red de tránsito pesado, se verifican algunos conflictos de convivencia entre usos, lo que determinará su tratamiento particularizado en cuanto a regulación urbanística.

Los equipamientos urbanos en esta área se encuentran localizados en parcelas de grandes dimensiones, entre 1 y 6 has, tales como el cementerio el corralón municipal, un centro universitario desactivado y el hospital municipal.

3. el área extraurbana donde pueden identificarse los siguientes componentes, las áreas donde se localizan sectores de "segunda residencia", el área industrial, el área destinada a grandes equipamientos y el área lacunaria.

Con relación a las áreas de segunda residencia las mismas se conforman a partir de la subdivisión de unidades productivas desactivadas en parcelamientos que

requieren superficies de 2000 m² como mínimo. Su consolidación como zonas de uso residencial no permanente se produce en áreas de valor natural y paisajístico y asimismo, con buenos niveles de accesibilidad.

El área industrial se corresponde con área ocupada por el Parque Industrial y la acería sobre la ruta N° 5 en su intersección con la vía de acceso a la ciudad.

Con respecto a las áreas destinadas a grandes equipamientos que ocupan parcelas con superficies que oscilan entre 6 y 40 hac. aproximadamente, se localizan en el cuadrante oeste - sudoeste de la ciudad y no constituyen barreras urbanas de ningún tipo, ya que conforman el borde sobre el área anegable linder, constituyendo un área de transición entre los sectores no urbanizables, o no urbanizados aún de la ciudad. Entre los mismos pueden identificarse los destinados a la recreación y deportes municipales, el aeródromo y los cementerios.

Por último el área lacunaria, conformada por la laguna de Bragado, la laguna Municipal, los canales de vinculación y la planicie de inundación natural que rodea dichos canales, esta última es el límite del área urbanizable hacia el oeste de la Ciudad, constituye un ámbito de valor ambiental y paisajístico en consolidación. En la misma se localizan actualmente diferentes usos, entre ellos los recreativos, de protección y recuperación ambiental, el deportivo y usos educativos ambientales. En ese sentido el parque lacunario constituye el espacio verde público de mayor tamaño identificado en el entorno de la ciudad y el partido.

4.3 Identificación de dinámicas territoriales, nudos problemáticos y requerimientos para el desarrollo territorial

El objetivo de la caracterización del Municipio de Bragado es la identificación de los procesos que improntan al territorio, sus dinámicas territoriales, sus potencialidades y los problemas presentes y previsibles que se deben abordar, de tal forma que, ellos se conformen en recursos que permitan orientar la gestión urbanística y el conjunto de las intervenciones en el territorio, conjugados en el Código Urbano Ambiental.

4.3.1 Dinámicas territoriales

Pueden verificarse los siguientes procesos que caracterizan la situación actual:

- La consolidación de la actividad residencial asociada a la localización de barrios de interés social.
- La potencialidad para la localización de actividades económicas en consonancia con las oportunidades que ofrece la red de vinculación regional y extraregional y las actividades industriales existentes.
- La disparidad de las dinámicas de desarrollo de las localidades del municipio en función de las condicionantes de vinculación de los mismos.

4.3.2 Problemas y requerimientos.

Los aportes recogidos en las diversas instancias de interacción con los responsables municipales, actores locales y el Honorable Concejo Deliberante, se sistematizaron en términos de problemas y requerimientos y entre estas se incluyeron los proyectos existentes en las diversas áreas del gobierno local y en otras jurisdicciones, según lo siguiente:

a. Consolidación y expansión del área urbana. Morfología Urbana.

Nudos problemáticos:

- La gestión privada de los servicios públicos que dificulta la ampliación de la cobertura.
- La normativa vigente es inadecuada respecto de las densidades requeridas en las zonas de expansión residencial

Requerimientos para el desarrollo territorial:

- Modificar las densidades del área consolidada y en consolidación.
- Definir criterios morfológicos para articular las edificaciones con la caracterización significativa del espacio público.
- Ajustar la actual delimitación de las áreas urbanas en el sistema de centros del Partido.

b. Vivienda de interés social

Nudos problemáticos:

- La concentración de los barrios de interés social.
- La inexistencia de tierras públicas disponibles para el desarrollo de barrios de interés social.

Requerimientos para el desarrollo territorial:

- Identificación de alternativas para la adquisición de tierras destinadas a barrios de interés social y espacios verdes.
- Integración de los nuevos emprendimientos en la trama urbana existente.

c. Estructura y jerarquía de la red vial

Nudos problemáticos:

- La circulación de tránsito pesado en las áreas urbanas consolidadas.
- La deficiente conectividad de los centros de servicios rurales entre sí y con Bragado.
- La anegabilidad de los caminos rurales.
- La postergación de la implementación del Plan Provincial de Pavimentación de Caminos Rurales.

Requerimientos para el desarrollo territorial:

- Apertura de nuevas vías de comunicación hacia ruta 46.
- Apertura y consolidación de accesos para el tránsito pesado hacia ruta 5.
- Completamiento de la trama urbana de jerarquía primaria en áreas de expansión.

d. Usos de suelo

Nudos problemáticos:

- Presencia de actividades incompatibles en el área de usos mixtos del área urbana.
- Desactualización de la normativa sobre localización y regulación de nuevas actividades.
- Presencia de actividades de cría de animales en áreas residenciales.

Requerimientos para el desarrollo territorial:

- Consolidar la mixtura de usos del área de tejido mixto con actividades compatibles y con predominancia del uso residencial.
- Consolidación de un frente de segunda residencia y barrio jardín sobre ruta 46
- Consolidación industrial, con actividades vinculadas y compatibles sobre ruta 5.
- Generar nuevas áreas para el desarrollo de actividades productivas ambientalmente sustentables sobre el corredor de vinculación de la ruta N° 5
- Especialización de la Av. Juan D. Perón con actividades recreativas que involucren conflictos urbanos.
- Introducir criterios normativos locales para el control del impacto urbanístico de las actividades en el área urbana.

e. Espacio público y sistema de espacios verdes urbanos

Nudos problemáticos:

- La escasez de espacios verdes en el conjunto de la ciudad.
- La existencia de barrios sin espacios verdes.
- La inexistencia de tierras públicas disponibles para la ampliación de los espacios verdes.
- La actividad comercial y la ocupación indebida y la polución visual del espacio público.
- La ocupación del espacio público con las actividades de carga y descarga.

Requerimientos para el desarrollo territorial:

- Identificación de alternativas de gestión para la adquisición de tierras destinadas a espacios verdes.
- Identificación de criterios de regulación de uso y ocupación del espacio público.
- Identificación de un sistema signficante de estructuración del espacio público con tratamiento paisajístico.
- Puesta en valor de los ámbitos significativos.

f. Protección del Patrimonio Arquitectónico y Ambiental

Nudos problemáticos:

Bragado, Buenos Aires. Desarrollo Área Industrial.
Código Urbano Ambiental. Segundo informe de avance.
UNNOBA - 59:158

- La progresiva desvalorización del patrimonio edilicio del municipio.
- El aprovechamiento parcial del patrimonio paisajístico y ambiental del partido.

Requerimientos para el desarrollo territorial:

- Identificación de criterios de normativos para la protección y puesta en valor del patrimonio arquitectónico y ambiental del partido.

g. El sistema de lagunas y el Plan Hidráulico.

Nudos problemáticos:

- La inexistencia de normativas locales que regulen en forma integrada al sistema lacunario y de bañados.
- La postergación de los plazos de inicio de las obras del Plan Hidráulico a cargo de instituciones provinciales

Requerimientos para el desarrollo territorial:

- Delimitación del ámbito objeto de preservación del sistema de lagunas, sus canales de vinculación y su la planicie de inundación natural para destinado a actividades recreativas, deportivas y de educación ambiental que permitan su desarrollo sustentable.
- La efectiva implementación provincial del Plan Hidráulico del Salado.

4.3.3 Objetivos de ordenamiento urbano territorial.

Sobre la base del análisis sectorial desarrollado se explicitan los objetivos de ordenamiento territorial que guiarán la formulación del modelo territorial y del Código Urbano Ambiental del municipio.

- Consolidar las centralidades existentes promoviendo el completamiento de su equipamiento, su especialización y la vinculación de los centros entre sí.
- Jerarquizar y especializar la red vial del municipio para la articulación del sistema de centros e incrementar la conectividad a través de mejoras viales
- Jerarquizar y especializar la trama urbana de la ciudad de Bragado incorporando criterios para su tratamiento paisajístico diferencial.

- Ampliar la oferta y la calidad de los espacios verdes públicos y recreativos de escala barrial y en las localidades del partido.
- Crear un parque temático en el área de recuperación de la Ciudad de Bragado y consolidar su entorno como área de equipamiento socio cultural y recreativo de escala municipal.
- Promover la recuperación ambiental, cualificación paisajística y regulación de los usos para la puesta en valor del sistema de lagunas y sus canales de vinculación.
- Mejorar la calidad del espacio público, veredas, iluminación, mobiliario urbano y controlar la publicidad y la polución visual
- Consolidar y proteger las áreas de calidad paisajística y la forestación de sus espacios públicos y privados.
- Identificar las áreas prioritarias para extensión de las redes de saneamiento.
- Promover una gestión activa con los entes públicos y las empresas prestatarias de los servicios de saneamiento para la concreción de obras en función de los requerimientos del municipio.
- Proteger y poner en valor los ámbitos caracterizados de la ciudad y e implementar instrumentos de protección de edificios, conjuntos de valor patrimonial y de las construcciones e infraestructuras ferroviarias.
- Consolidar las áreas de especialización productiva existentes con criterios de calidad ambiental.

- Promover nuevas áreas con potencialidad para localizar y desarrollar actividades y emprendimientos ambientalmente sustentables.
- Promover la mixtura de usos en el tejido urbano con criterios de calidad urbana y ambiental.
- Identificar e implementar procedimientos que garanticen la calidad urbana ambiental para la localización y el desarrollo de actividades productivas.
- Desarrollar instrumentos de gestión para facilitar la cooperación pública - privada en proyectos de desarrollo urbano.
- Identificar mecanismos de participación en la implementación de programas y proyectos.
- Desarrollar mecanismos de articulación interjurisdiccional para la implementación acciones que requieren de coordinación interadministrativa.

III TERCERA PARTE

Tarea 13

LINEAMIENTOS GENERALES PARA LA FORMULACIÓN DE UNA NUEVA NORMATIVA URBANISTICA.

INTRODUCCIÓN

El desarrollo local se plantea necesariamente en dos dimensiones, por un lado el encauzamiento de aquellas iniciativas y / o recursos de origen extra local que implican al municipio, tales como el Plan Hidráulico y el plan provincial de pavimentación de caminos rurales. Por otro, la necesidad de la formulación y puesta en marcha de intervenciones locales en el territorio que requieren transformaciones instrumentales específicas y la identificación de procedimientos de gestión conducentes a un desarrollo territorial equitativo y sustentable.

El análisis de las temáticas desarrolladas y las diferentes instancias de trabajo con los actores locales y funcionarios municipales, permitió definir los objetivos de ordenamiento territorial enunciados y determinar, por un lado los criterios orientadores y las materias a ser reguladas en el Código de Ordenamiento Urbano Ambiental y por otro aquellos aspectos relacionados con la estructuración física deseable del territorio, sobre los cuales se define el Modelo territorial del Partido.

13.1 CRITERIOS ORIENTADORES

Se exponen a continuación los criterios orientadores que sustentan la definición del Modelo Territorial deseable del Partido y del Código Urbano Ambiental.

Criterios sobre la expansión y la renovación del Área Urbana

Con el objetivo de orientar los procesos de valorización de la tierra, evitar la especulación y la dispersión de la ocupación parcelaria, que redundarían en mayores costos de urbanización, si se mantuvieran estas tendencias de expansión,

se propicia la densificación del área urbana más consolidada, que presenta excelentes condiciones ambientales, de prestación de servicios y de accesibilidad.

En las áreas consolidadas, las dinámicas urbanas predominantes son las de ampliación, modificación y renovación de las edificaciones existentes sin incremento significativo del volumen construido. En ese sentido, en las áreas con mayor capacidad constructiva potencial no se ha producido un proceso de sustitución significativo, pese a que las capacidades constructivas permitidas por la normativa vigente no han sido agotadas, como por ejemplo en el área central.

En las áreas consolidadas al norte y al sur de la zona central, predominan los procesos de remodelación y ampliación de los usos residenciales en vivienda unifamiliar. La capacidad constructiva prevista por la normativa vigente representa en las áreas circundantes a esta área una restricción al proceso de renovación residencial.

La consolidación de las áreas de expansión periférica, a través de la modalidad de vivienda de interés social supone la identificación de mecanismos de regulación que permitan la consolidación urbana de esos sectores recientemente incorporados como tales. Por último y con relación al resto de los centros urbanos del Partido se ha priorizado su densificación y consolidación.

Criterios sobre la red vial y su caracterización

La red vial es uno de los componentes principales de la estructuración urbana. Por lo tanto los corredores viales correspondientes a la red vial primaria y secundaria del Partido, han sido objeto de un análisis particularizado, que permitió la caracterización de los corredores existentes y la identificación de los potenciales. Se identificaron los accesos a la planta urbana de la ciudad, en consonancia con la red vial primaria, y se priorizaron aquellos que permiten una vinculación coherente con la red vial regional.

Criterios sobre la conformación del espacio público

La identidad urbana de la ciudad y de sus localidades está directamente relacionada con la de su espacio público, por lo que su caracterización es determinante.

La cualificación del espacio público se basó en primera instancia, en la caracterización de las vías con potencialidad de estructuración urbana diferencial, a través de los denominados corredores verdes. Por otro lado se definieron criterios específicos sobre conformación del espacio público, y localización de actividades en ámbitos caracterizados del área central y la Av. Presidente Perón. Con relación a la estructuración del sistema de espacios verdes públicos, al conjunto conformado por el Parque Lacunario, la Avenida Presidente Perón, la Plaza San Martín y la Plaza Sarmiento se incorporan los denominados corredores verdes conformados por la Avenidas Sarmiento, Combate de San Lorenzo, Maestro Argentino, Av. del Canal, Av. Humberto Illia, en el 2º anillo de expansión y las Avenidas Jujuy, Hermanos Islas y las calles que delimitan al este y al oeste la traza ferroviaria hasta la Ruta Nº 46 en el 1º anillo de expansión y por último la Avenida Elizondo, todas ellas conforman al mismo tiempo la red vial jerarquizada de la Ciudad de Bragado.

Asimismo se propone la jerarquización de los espacios verdes de nivel barrial a través de su parquización y provisión de mobiliario e iluminación pública. Este conjunto de ámbitos de diferentes escalas y conformaciones morfológicas, concreta el sistema de espacios verdes de la ciudad. Para las áreas de expansión urbana se prevé que las cesiones de espacios públicos para espacios verdes y equipamiento social se estructuren conformando conjuntos significativos que aporten a la identidad de los barrios y jerarquicen el sistema de espacios verdes de la Ciudad. Por último se propone el tratamiento paisajístico de los bordes de ruta.

Con relación a las localidades del Partido se propicia la puesta en valor de las plazas que conforman los espacios verdes públicos de mayor significación, la caracterización de la red vial de accesos como banda parquizada.

Criterios sobre localización de nuevas viviendas de interés social e integración urbana de los barrios existentes

La significativa expansión periférica del casco urbano de Bragado en su cuadrante este a través de la modalidad de barrios de vivienda de interés social, ha

configurado un tejido urbano de características particulares y diferenciadas del resto de la ciudad. En este sentido se determinó que la regulación urbanística para la integración de los mismos al conjunto de la ciudad, debería promover la renovación residencial y la calificación del espacio público. Para el tratamiento del espacio público se impulsa la caracterización de los espacios de circulación y de los espacios verdes.

Con respecto a la localización de nuevas viviendas de interés social, se promueve el criterio de completamiento del tejido urbano, que genere la integración social de los nuevos habitantes y haga rentable la extensión de las redes de servicios. La localización de este tipo de emprendimientos deberá considerar a la manzana como unidad de proyecto, lo que implica que las nuevas viviendas a localizar no podrán exceder las veinte o veinticinco agrupadas y cuando la existencia de lotes vacantes lo permita, se propicia localizarlas en forma dispersa.

Criterios sobre la localización de usos

Con respecto a la localización de actividades, se propicia que la diversificación funcional a configurar haga sostenible tanto el tejido residencial como el tejido económico de la Ciudad de Bragado y del conjunto de sus localidades.

En este sentido se considera que las actividades residenciales, las de servicios y las comerciales en sus niveles de más baja complejidad, son las asociaciones básicas deseables que deben distribuirse en forma homogénea en todo el territorio.

Con respecto a las actividades comerciales, se propicia su localización lineal para caracterizar funcionalmente la estructura de la ciudad.

La localización de usos productivos y silos fue determinada en gran parte por la anterior normativa. Es por ello que, con relación a los usos productivos, la ciudad presenta un alto grado de especialización, en los cuadrantes este – sudeste, los bordes de ruta y el Parque Industrial en tierras municipales en el cuadrante noreste. Sobre la actual configuración se propone consolidar los bordes de ruta con usos productivos y de servicios de mediano impacto, mantener la localización de usos productivos especializados en el cuadrante noreste con relación al desarrollo del

Parque Industrial para el cual se promoverá su especialización en dos sectores diferenciados.

Por último, se propone orientar la localización de usos productivos y servicios a la producción de bajo impacto en el cuadrante sudeste, con el fin de minimizar situaciones de conflicto con otras actividades. Por último la localización de silos queda restringida a las áreas rurales del partido, previéndose mecanismos de regulación específica para las instalaciones existentes a fin de minimizar los impactos negativos de su actual localización.

Con respecto a la configuración funcional de las localidades del Partido se propicia la diversificación de usos, para promover el desarrollo económico y la localización de población en los mismos.

Criterios sobre las áreas de desarrollo

Se han identificado en el Modelo Territorial proyectos de intervención estratégica, sobre la base de la delimitación de ámbitos físicos caracterizados por una determinación territorial o funcional abarcativa tales como, el sistema de lagunas y sus canales de vinculación, el predio ferroviario de la localidad de Mechita y dos sectores de desarrollo sustentable entre los cuales se destaca el sector sin ocupar del Parque Industrial. La implementación de estos proyectos requiere la formulación de un plan de desarrollo integral que identifique una estructuración física acorde con los objetivos del proyecto, el plan de obras de urbanización y de provisión de infraestructuras.

Criterios sobre el resguardo y la promoción de la calidad ambiental

La totalidad de los criterios enunciados, que tienen por objeto optimizar las actividades productivas y del hábitat, fortalecer las actividades turísticas y culturales, conservar y promover el desarrollo industrial y de servicios, proteger el paisaje y los ambientes naturales, conforman las dimensiones del mejoramiento y puesta en valor de las condiciones urbano – ambientales del territorio y, concretan el horizonte de desarrollo sostenible del Partido de Bragado.

La consideración de criterios de resguardo y promoción de la calidad ambiental se realizará sobre la base de los marcos normativos provinciales y nacionales. Se destaca que, en esta materia, la competencia de regulación y de fiscalización es mayormente provincial. No obstante, se han especificado competencias municipales para la protección de los ambientes naturales y la forestación, así como los procedimientos de nivel local para el resguardo y la promoción de la calidad ambiental, entre los cuales se destaca el de Evaluación de Impacto Urbano Ambiental.

Criterios sobre mecanismos de consenso técnico para la toma de decisiones

Se propone la creación del Concejo Asesor de Planeamiento, lo cual se fundamenta en la necesidad de contar efectivamente con un espacio de articulación específico, para la búsqueda de consensos técnicos con respecto al desarrollo urbano y territorial de Bragado. En ese sentido la experiencia desarrollada con el Ejecutivo Municipal para la concreción del presente trabajo es incorporada como uno de los procedimientos necesarios para garantizar la evaluación de todas aquellas situaciones que por su complejidad deban contar con la opinión de los funcionarios gubernamentales con competencia en las materias que regulará el Código y, cuando lo considere necesario podrá recomendar la consulta a organizaciones sociales o profesionales del Municipio.

13.2 MODELO TERRITORIAL

A partir de la estructura territorial actual del Partido y sus localidades, los objetivos y criterios de actuación urbana territorial identificados, se ha definido el Modelo Territorial deseable del Partido. El Modelo Territorial sintetiza la estructuración física deseable para el Partido y guía la definición de los parámetros urbanísticos específicos que regulará el Código Urbano Ambiental. En el MT se plasman los resultados esperables en materia de estructuración física. En este sentido los planos del Modelo Territorial del Partido de Bragado y de la ciudad de Bragado, ilustran y describen la estructura urbana resultante de la concreción de los objetivos

y la correcta implementación en el tiempo, de los criterios orientadores arriba definidos.

IV CUARTA PARTE.

ACTUALIZACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS NORMATIVOS URBANO AMBIENTALES

Tarea 20

MARCO NORMATIVO E INSTITUCIONAL

20.1 ANÁLISIS DEL MARCO NORMATIVO LOCAL

La normativa municipal vigente, que reglamenta a nivel local la ley 8912, respecto de la delimitación de áreas homogéneas, subdivisión y usos del suelo es la Ordenanza de Zonificación 473/79. La misma no se ha actualizado desde entonces no obstante haber sido promulgada la Ordenanza N° 289/85 para la adecuación de norma arriba mencionada. Esta última Ordenanza no entró en vigencia por carecer de la convalidación provincial necesaria. En función de esta situación han sido promulgadas, en el transcurso de este lapso, un conjunto de ordenanzas de regulación urbanística y ambiental la complementan en forma parcial. En ese sentido pueden mencionarse la Ordenanza N° 2561/99 que crea el Plan de Forestación Municipal, en consonancia con la Ley Provincial N° 12276. Con respecto al la protección del patrimonio existen las Ordenanzas N° 2668/00 y N° 2936/02 que crean la Comisión de Protección del Patrimonio Cultural e Histórico y el Reglamento General para la Protección del Patrimonio Cultural e Histórico, respectivamente. Por último existe un conjunto de ordenanzas que regulan en particular la localización y habilitación de determinados usos tales como locales comerciales de grandes superficies en consonancia con la Ley Provincial N° 12573/01, locales de diversión nocturna, silos, estaciones de servicio y la localización de diversas actividades en zonas rurales.

El municipio ha implementado, a través de las Ordenanzas que se especifican a continuación instrumentos de articulación pública - privada para el desarrollo económico. En ese sentido se destacan la Ordenanza N° 3048/03 que crea el Consorcio Vial, la Ordenanza N° 3157/04 que crea el Consorcio de Propietarios de

Parque Industrial y la Ordenanza N° 3157/04 que crea el Fondo para la financiación de Microemprendimientos.

Con respecto a los instrumentos de consulta y participación han sido sancionadas las Ordenanzas N° 3164 y N° 3165 que crean las figuras de la Audiencia Pública en el Municipio y de los Concejos Consultivos de las Localidades Rurales respectivamente. Estos últimos de carácter asesor, se establecen con el objeto de canalizar la participación de las organizaciones locales en los procesos de planeamiento y gestión local.

Análisis de la normativa local sobre usos de suelo

Del análisis particularizado de la Ordenanza N° 473 / 79 con respecto a las condiciones de subdivisión, la delimitación de zonas y sus determinaciones para la localización de usos, intensidad de ocupación, capacidad constructiva de las parcelas y morfología, se pueden destacar una serie de aspectos que tienen incidencia en las tendencias de desarrollo urbano y territorial del municipio.

En este sentido, todas las localidades fueron subdivididas previamente a la puesta en vigencia de la Ley 8912, por lo que las restricciones para la subdivisión, en función del tendido de redes de infraestructura, no tuvieron incidencia respecto de los objetivos de calidad ambiental objeto de la mencionada normativa provincial.

Para las localidades de 2° y 3° jerarquía sólo se determinaron los sectores correspondientes al área urbana y complementaria, según lo requerido por la Ley 8912, por lo que la normativa para los mismos resulta relativamente ambigua y no da cuenta de las particulares condiciones de localización de usos urbanos que se verificaron desde entonces en las mismas.

Por otro lado, en la Ciudad de Bragado las zonas delimitadas en el área urbana encuadran el área central, las vías comerciales localizadas cada cuatro cuadras en ambos sentidos, las zonas residenciales entre las mismas de carácter exclusivo y un cinturón industrial en coincidencia con el 1° anillo de circunvalación con expansiones al este y al oeste del mismo

Las zonas comerciales lineales que conforman una estructura en damero, con vivienda unifamiliar como uso complementario, no ha conformado la estructura de usos comerciales prevista resultando a todas luces una previsión excesiva respecto de las dinámicas y tendencias de localización de estos usos. Asimismo admite la localización de comercio mayorista lo que determina conflictos en el uso del espacio público con relación a las actividades de carga y descarga.

Respecto de las zonas industriales, la norma promueve la conformación de zonas industriales exclusivas en anillo en lo que eran en ese momento áreas de expansión. Este esquema se ha consolidado en parte y en la actualidad, en esas áreas existen serios conflictos de convivencia con los usos residenciales adyacentes producto del proceso de expansión urbana producido en este lapso.

Por otro la normativa vigente no especificó en particular que tipo de industrias podían ser admitidas, por lo que en la actualidad existen silos e industrias metalúrgicas en localizaciones adyacentes a las residenciales. Asimismo las actuales tendencias de localización de actividades productivas, con importantes requerimientos de áreas de servicios y equipamientos complementarios no encuentran marco normativo particularizado para su localización en el área urbana. Si se destaca la creación de un Parque Industrial que no ha sido desarrollado en su totalidad y que se destaca por la heterogeneidad de usos localizados. Por último no existe normativa específica que regule la localización de usos ni la conformación de los frentes de ruta que atraviesan al municipio.

Las zonas residenciales exclusivas tienen todas ellas las mismas características respecto de intensidades de ocupación, mientras que las determinaciones morfológicas son ambiguas respecto de retiros de fondo, conformación de corazón de manzana y retiros de frente, lo que, en particular no aporta a la conformación diferenciada del espacio público. Con respecto a los usos complementarios del residencial el carácter exclusivo de estas zonas ha determinado conflictos por la imposibilidad de la localización de usos comerciales y de servicios de apoyo al uso residencial, ya que no están permitidos en las mismas.

Con relación a las áreas no urbanas, las mismas están denominadas en la normativa como área complementaria y zona rural respectivamente. En ese sentido la normativa vigente permitió, con la amplitud y ambigüedad de sus especificaciones, la localización de un conjunto diverso de emprendimientos sobre grandes fracciones, cementerios privados, industrias metalúrgicas de gran escala y el parque industrial. Estas localizaciones por sus características de funcionamiento complejizan el desarrollo de la ciudad respecto de la provisión infraestructura, a los que se suma la condición de anegable de algunos sectores circundantes a la trama urbana de las áreas de expansión.

En síntesis la normativa urbanística vigente en el Municipio, está desactualizada principalmente respecto de las dinámicas de localización de usos, lo que ha determinado la regulación de usos específicos y reglamentos para la protección del patrimonio. En ese sentido estas reglamentaciones deben ser actualizadas y sistematizadas en un sistema coherente para promover el desarrollo urbano y territorial en condiciones crecientes de calidad urbana y ambiental.

20.2 MARCO NORMATIVO PROVINCIAL SOBRE LA QUE SE SUSTENTA LA PROPUESTA NORMATIVA PARA EL PARTIDO DE BRAGADO

La regulación provincial básica a la que se sujeta la normativa territorial del Partido es la denominada "Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo", Decreto - Ley 8912/77 y Decreto Reglamentario 1549/83 con sus posteriores modificaciones. La mencionada normativa se complementa con la que se detalla a continuación:

- I. Régimen del Dominio Público y Privado Provincial y Municipal.
Decreto-ley 9533/80 actualizado con las modificaciones del Decreto-ley 9984/83.**

Regula todo lo atinente a la composición de dicho dominio, las demasías, excedentes y sobrantes fiscales, Título I, Capítulo I, Art. 1° a 13°

A su vez, también disciplina el régimen jurídico de la concesión de bienes del dominio privado tanto de la Provincia como de los Municipio Art. 28° a 36°.

Por último prescribe la facultad del Poder Ejecutivo Provincial en la tenencia y administración de inmuebles fiscales provinciales Art. 38°.

II. Radicación de Industrias. Ley 11459 reglamentada por el Decreto 1741/96.

El Art. 15 de la ley clasifica las industrias en:

- de primera categoría, inocuas para afectar el medio ambiente,
- de segunda categoría, incómodas porque pueden generar molestias y daños al medio ambiente y,
- de tercera categoría, peligrosas para el medio ambiente.

A su vez el decreto reglamentario estatuye en el Título V, Art. 75 y 76, que la autoridad de aplicación es la Secretaría de Política Ambiental de la Provincia, la que puede celebrar convenios organismos nacionales, provinciales y municipales.

El Art. 12° establece una delimitación de las competencias entre la Provincia y los Municipios en cuanto a los trámites de habilitación por categoría de industrias. Es importante remarcar que el Municipio tiene la atribución de controlar que la zona de emplazamiento del mismo se sujete al Decreto-ley 8912/77, Art. 15°.

Asimismo, por Art. 78 a 81, se estatuye la posibilidad de una delegación en el contralor del funcionamiento de los establecimientos de primera categoría a los Municipios, en tanto que para los de segunda y tercera categoría dicha delegación se encuentra sujeta a ciertas condiciones.

III. Código de Aguas de la Provincia de Buenos Aires. Ley 12257

Si bien todo lo atinente a la legislación de aguas es competencia provincial, y ello se halla afirmado en todo el articulado del Código de Aguas, con la creación de la Autoridad del Agua como un ente autárquico de derecho público provincial, el mismo Código establece la posibilidad de una delegación optativa y acotada por parte de la Provincia hacia las Municipalidades. La Autoridad del Agua debe informar al Registro de la Propiedad Inmueble las servidumbres y restricciones al dominio que pesan sobre los inmuebles privados, Art.13. A su vez, el Art.136 establece que las citadas restricciones y limitaciones al dominio privado fijadas por el Poder Ejecutivo Provincial pueden consistir en obligaciones de no hacer o dejar hacer para proveer al mejor aprovechamiento, preservación del agua y protección del medio ambiente contra su acción dañosa; para luego especificar las mismas en los siguientes supuestos: obstrucción natural del escurrimiento, Art.137, obras de defensa, Art.138, uso de las márgenes para medición de caudales y navegación, flotación, pesca, salvamento y vigilancia, Art.140, indemnización por servidumbre, Art.141, y restricciones al dominio por zona inundable, Art.156.

Por su lado el Art.174 establece la Prohibición de enajenar tierras al Poder Ejecutivo y las obligaciones de los propietarios lindantes con cursos de agua.

Dicho cuerpo legal también regula lo referente a la fijación, publicidad, demarcaciones y alteraciones de la línea de ribera Art.18 a 21.

Con relación a la Conservación de los Desagües Naturales, El Código de Aguas Art.181, remite a la ley 6253/60, reglamentada a su vez por el Decreto 11.368/61.

IV. Ley de Residuos patogénicos. Ley 11347 modificada por Ley 12.019 y Decreto reglamentario 450/94

Esta normativa, complementaria de la ley 11.459, desarrolla lo referente al tratamiento, manipuleo, transporte y disposición final de residuos patogénicos Art.1º,

a los que define como todos aquellos desechos o elementos materiales en estado sólido, semisólido, líquido o gaseoso, que presentan características de toxicidad y / o actividad biológica que puedan afectar directa o indirectamente a los seres vivos y causar contaminación del suelo, del agua o de la atmósfera; que sean generados con motivo de la atención de pacientes (diagnóstico, tratamiento, inmunización o provisión de servicios a seres humanos o animales), así como también en la investigación y / o producción comercial de elementos biológicos. A su vez, delega en el Poder Ejecutivo Provincial la creación del órgano de aplicación de la ley Art.3, el que a su vez tendrá la facultad de establecer las regiones sanitarias y los centros de despacho Art.4, y la coordinación de actividades con los organismos públicos o privados que generen este tipo de residuos Art.5. A su vez, se establece que el organismo de aplicación tendrá la potestad de establecer qué ente público estará facultado para registrar y clasificar los residuos sobre la base de esta ley; así como la función de celebrar convenios interjurisdiccionales con organismos nacionales, provinciales y municipales Art.7.

El Decreto Reglamentario 450/94 realiza un desarrollo preciso de la delegación encomendada, prescribiendo que el organismo de aplicación será la Secretaría de Política Ambiental, Art.3 establece las Regiones Sanitarias en el territorio provincial Art.5, y crea los Registros correspondientes Art.7. Asimismo, se refiere a los Sujetos Generadores, Capítulo II, Art.9 a 23, a la Recolección y Transporte de los residuos Capítulo III, Art.24 a 30, al Tratamiento y Disposición final Capítulo IV, Art.31 a 47, a los fabricantes e importadores Art.48 y a las atribuciones del órgano de aplicación y las sanciones que el mismo puede aplicar Art.49 y 50.

A su vez, el decreto reglamentario se complementa con siete anexos complementarios, que son parte integrante del mismo, Art.52.

V. Residuos Especiales. Ley 11720 y Decreto reglamentario 806/97

Cabe advertir que sin perjuicio de la regulación de ley provincial, la materia puede estar comprendida o ser complementaria de la ley nacional 24.051, denominada de Residuos Peligrosos.

La ley provincial, complementaria a su vez de la ley 11.459, regula la manipulación, almacenamiento, transporte, tratamiento y disposición final de residuos especiales en el ámbito provincial Art.1, a los que define como cualquier sustancia u objeto, gaseoso (siempre que se encuentre contenido en recipientes), sólido, semisólido o líquido, del cual su poseedor, productor o generador se desprenda o tenga la obligación de hacerlo Art.3. A su vez, reglamenta las tasas que deben abonar los sujetos de la ley y las regulaciones a que deben sujetarse Art.4 a 6. Asimismo, regula los Registros respectivos, Título II, el contenido de los manifiestos, Título III y, lo atinente a los Sujetos Responsables Título IV.

Por otra parte, el Título V regula las Plantas de almacenamiento, tratamiento y disposición final de los residuos que presten servicios a terceros, mereciendo destacarse que el municipio tiene una competencia limitada respecto de la habilitación de las plantas de almacenamiento transitorio, pudiendo, asimismo, celebrar acuerdos con la autoridad provincial de aplicación, la Secretaría de Política Ambiental, para establecer plantas de almacenamiento comunes, recibiendo una compensación económica por tal concepto Art.49 de la ley y de su Decreto Reglamentario.

La ley también regula lo referente a las Responsabilidades de los sujetos de la ley, Título VI.

La legislación se complementa con los respectivos anexos de la misma y con las resoluciones que dicte la Secretaría de Política Ambiental, en su carácter de autoridad de aplicación.

VI. Ley Ambiental de la Provincia de Buenos Aires. Ley 11723.

La regulación de la Protección del Medio Ambiente en la Provincia se plasmó en la ley 11.723 de 1995, luego de las reformas constitucionales de la Nación y de la Provincia, las cuales lo prescribieron respectivamente en los Art. 41 y 28.

Cabe advertir que lo atinente a la regulación del Medio Ambiente es una facultad concurrente entre las Provincias y la Nación.

En el ámbito de la Provincia de BS. AS. con la ley antes citada se prevé, a su vez, una articulación entre las facultades tanto de la Provincia (que actúa a través de la Secretaría de Política Ambiental) y los municipios, Art. 73,74 y 75, pudiendo asimismo, estos constituir regiones.

A su vez, el Art. 77 establece: Los municipios, en el marco de sus facultades, podrán dictar normas locales conforme las particularidades de cada realidad, y siempre que no contradigan los principios establecidos en la presente ley y en la reglamentación que en su consecuencia se dicte.

La citada normativa establece los principios que deben observarse en la protección y mejoramiento del recurso de agua Art. 39, y los principios que deben seguir las políticas tendientes a la protección y mejoramiento del recurso suelo Art.45.

En el Anexo II de la citada ley atribuye como facultad - deber del municipio la de efectuar un estudio de impacto ambiental, en los siguientes aspectos:

- Emplazamiento de nuevos barrios o ampliación de los existentes.
- Emplazamiento de centros turísticos, deportivos, campamentos y balnearios.
- Cementerios convencionales y cementerios parque.
- Intervenciones edilicias, apertura de calles y remodelaciones viales.
- Instalaciones de establecimientos industriales de primera y segunda categoría de acuerdo a la ley 11.459, que regula la Radicación Industrial en la Provincia.

Asimismo, la ley 11723 Art. 78 a 80, incorporó modificaciones al Código de Faltas Municipales, Decreto-ley 8751/77 y modificatorios, lo cual se complementa con el Decreto Provincial 2283/01, el cual permite sustituir el pago de las multas establecidas por la transmisión de bienes o la realización de trabajos en beneficio social de la comunidad afectada, en las condiciones que dicho decreto estipula.

VI. Arbolado Público. Ley 12.276.

Por la citada normativa se establece la obligación de los Municipios de presentar un plan anual de forestación Art. 2, siendo asimismo los brazos ejecutores de la política que fije el Ministerio de Asuntos Agrarios de la Provincia, a través de una dependencia dirigida por un Ingeniero forestal o agrónomo con injerencia forestal elegido por concurso, Art. 4 y 6.

A su vez, por el Art. 9 se prevé la obligación para los municipios de crear un Concejo de Arbolado Municipal, donde participarán vecinos, instituciones, profesionales y concejales, como organismo ad - hoc del Concejo Deliberante.

VII. Normativa provincial complementaria sobre Tierras, Inmuebles y Regularización Dominial

Si bien no existe una Ley provincial en la materia, se enuncia a continuación la normativa aplicable a los efectos de la movilización de tierras e inmuebles y regularización dominial.

Disposición Técnico Registral 1/ 82 S/ Transferencia de inmuebles a favor del Fisco Nacional, Provincial o Municipal,

Ley 11418 y Decreto Reglamentario 2845/94, S/ Régimen de Donación de Inmuebles del Dominio Privado del Estado Provincial a los Municipios.

Ley 11622 y Decreto Reglamentario 4024/96 S/ Transmisión Gratuito de Inmuebles a Municipios,

Dictamen de la Dirección Provincial de Rentas S/ Condonación de Deudas de Inmuebles Donados por Ley 11622

Disposición Normativa Serie B 25/96, Dirección Provincial de Rentas S/ Condonación de Deudas de Impuesto Inmobiliario dispuestas por leyes provinciales en el marco de planes de Regularización Dominial.

VIII. Ley provincial sobre establecimientos dedicados exclusivamente a la actividad de almacenamiento, clasificación, acondicionamiento y conservación de granos. Ley N° 12.605/01 y Decreto 1027/2003.

Esta ley regula el funcionamiento, requisitos de Evaluación de Impacto Ambiental, los atributos de la Autoridad de Aplicación, las funciones específicas de los Municipios, la zonificación y las sanciones al incumplimiento de la misma.

El funcionamiento de dichos establecimientos se estipula en el Capítulo II, art. 2, indicando los requisitos de playas de estacionamiento, secadores de cereal, sistema de ventilación, zonas de carga y descarga, limpieza, ruidos molestos y emisiones gaseosas. El mismo capítulo en su art. 4, especifica que los establecimientos que ya se encuentran funcionando deberán adecuar sus instalaciones de acuerdo a los requisitos de esta ley en el plazo máximo de 2 años, a partir de la promulgación de la misma.

En el Art. 9 del Capítulo IV, se delegan a los Municipios las siguientes funciones:

1. Recepcionar el expediente y verificar el cumplimiento de requisitos emitiendo la correspondiente aprobación del Estudio Impacto Ambiental.
2. Certificar la zona de emplazamiento de los nuevos establecimientos luego de haber verificado el cumplimiento de los recaudos.
3. Coordinar con la Autoridad de Aplicación la realización de al menos una inspección conjunta anual.
4. Solicitar, cuando lo crea conveniente la asistencia técnica de la Provincia.
5. Realizar un reempadronamiento de las plantas radicadas en su jurisdicción para verificar el cumplimiento de la presente Ley.
6. Para el cumplimiento de las tareas encomendadas deberá contar con un cuerpo mínimo de inspectores y profesionales del área debidamente capacitados y equipados.
7. Controlar el cumplimiento del artículo 2° sin el cual el establecimiento no estará apto para funcionar, convirtiéndose en un requisito sine qua non para la correspondiente habilitación, dictando el pertinente acto administrativo.
8. Toda otra conducta que haga al cumplimiento de la presente Ley.

El Capítulo VI, art. 14, referido a la zonificación, deja establecida la prohibición de la instalación de nuevos establecimientos en zonas urbanas y periurbanas.

El decreto 1027/03 designa como Autoridad de Aplicación de la misma al Ministerio de Asuntos Agrarios y Producción.

Tarea 21

DOCUMENTO PRELIMINAR DE LA NUEVA NORMATIVA.

Estructura y contenidos mínimos de la nueva normativa

El Código Urbano Ambiental que se presenta en la tarea 27 es un instrumento normativo, es decir un conjunto de disposiciones de regulación urbanística - territorial que, en términos estrictos, conforma un estatuto respecto de la subdivisión, usos e intensidad de ocupación del suelo, tanto urbano como rural, la localización de espacios verdes y la reservas para equipamiento o estructura vial. No obstante esto es recomendable que un Código Urbano Ambiental incluya otros aspectos tales como los de protección patrimonial y ambiental de aquellos sectores urbanos o naturales que así lo ameriten y, uno de los grandes temas olvidados por las regulaciones urbanísticas, tal como es el espacio público, su ordenamiento y su estructuración diferencial y significativa, para calificar y caracterizar el espacio urbano. Este es el conjunto de problemáticas urbanas y territoriales que serán encaradas, en términos de regulación urbanística y territorial, a través de este Código, para el partido de Bragado.

Por otro lado, existe otra cuestión a abordar en materia de ordenamiento territorial, que es la cuestión de los procesos de cambio y transformación. Las formas de uso y ocupación del territorio cambian ya que las condiciones económicas se transforman, aparecen nuevas actividades y otras quedan obsoletas, determinando espacios desactivados que se degradan. Al mismo tiempo se visualizan nuevas potencialidades para el desarrollo que no habían sido consideradas, o que no existían. Es decir, las normas que se proponen desarrollar deben poder acompañar y encuadrar estos cambios con procedimientos generales que orienten tanto el desarrollo económico como el uso y la organización armónica del territorio. En este sentido las nuevas concepciones urbanísticas reconocen la necesidad de incorporar en conjunto con los aspectos de ordenamiento y regulación del espacio físico, ya mencionados los que denominamos instrumentos de desarrollo en su dimensión urbana y territorial. En ese sentido han sido identificadas en el Modelo Territorial áreas para el desarrollo de proyectos específicos.

Los contenidos mínimos de la propuesta de actualización de la normativa del Municipio se estructuran sobre la base de los criterios orientadores del Modelo Territorial desarrollados en la tarea 13 y que han sido sistematizados según lo siguiente:

Listado de materias Código Urbano Ambiental:

1. Autoridad De Aplicación

- Difusión e información pública
- Abreviaturas y denominaciones abreviadas

2. Estructura Vial y Espacio Público

- Apertura de vías públicas
- Ancho mínimo
- Red vial regional
- Zonas de reserva vial
- Red vial primaria
- Cuadro red vial primaria
- Red vial secundaria
- Red vial terciaria
- Vías con línea de edificación particularizada
- Cuadro
- Vías con línea de edificación particularizada
- Parcelamiento
- Cota de inundación
- Cesión para espacios verdes y reservas de uso público
- Cesiones sobre líneas de ribera

3. Morfología Urbana

- Indicadores de intensidad de ocupación
- Indicadores morfológicos
- Condiciones de iluminación, ventilación, asoleamiento y privacidad de las edificaciones
- Espacio urbano
- Centro libre de manzana
- Ocupación del centro libre de manzana
- Normas de habitabilidad
- Clasificación de locales según destino
- Definiciones y conceptos
- Indicadores urbanísticos
- Indicadores morfológicos

4. Usos del Suelo

- Clasificación del territorio
- Nomenclaturas de zona
- Delimitación de zonas
- Clasificación de las actividades
- Nomenclador de actividades
- Cuadro de usos

5. Protección Ambiental y Patrimonial

- Promoción y puesta en valor de los ambientes naturales
- Plan de manejo de los ambientes naturales, acuáticos y el sistema de lagunas
- Promoción y puesta en valor de la forestación
- Promoción paisajística de los bordes de ruta
- Control de perturbaciones ambientales
- Evaluación de impacto urbano ambiental
- Conceptos y definiciones relativos a la calidad ambiental

- Protección patrimonial
- Listado de bienes de patrimonio histórico cultural.
- Conceptos y definiciones relativos a la protección patrimonial

Se destaca que estos contenidos mínimos han sido tratados durante todas las etapas de trabajo y que su estructuración en términos normativos es el resultado de este proceso.

Tarea 22

Análisis con el Gabinete Municipal

El análisis con el Gabinete Municipal se realizó durante todo el proceso de trabajo, tanto en forma individual con cada uno de sus miembros, como en forma conjunta en cada una de las etapas de síntesis como estrategia de unificación de criterios en forma consensuada. La discusión de la estructura y contenidos mínimos de la tarea 21 fueron incorporadas a la propuesta definitiva del Código, Tarea 27

Se destaca que las reuniones de trabajo conjuntas fueron sistematizadas en forma particular y los documentos generados se encuentran incluidos en el anexo.

Tarea 23

Análisis con el Honorable Concejo Deliberante.

Las reuniones con el HCD se llevaron a cabo en los meses de Diciembre y Enero, debido a que la asunción de sus miembros se realizó en Diciembre.

Se llevaron adelante dos reuniones de trabajo, una de carácter informativo y otra donde se recogieron aportes para la elaboración del Código, sobre la base de los avances realizados correspondientes a la Tarea 21. Estos últimos se encuentran sistematizados e incorporados en el anexo correspondiente.

Tarea 24

Análisis con la Dirección Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Bragado, Buenos Aires. Desarrollo Área Industrial.
Código Urbano Ambiental. Segundo informe de avance.
UNNOBA - 84:158

Los técnicos de la Dirección Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda participaron conjuntamente con los miembros del Gabinete Municipal en la reunión de trabajo dedicada a la presentación y síntesis del diagnóstico, donde realizaron sus consultas al respecto.

Se acordó conjuntamente con el Sr. Intendente de Bragado y la Directora de Desarrollo Urbano, la entrega por parte del Municipio, del documento definitivo de la normativa, en conjunto con la entrega ante el Concejo Federal de Inversiones para su análisis en dicha Dirección Provincial.

Tarea 25

Instancias de difusión realizadas

Con el objetivo de presentar la iniciativa municipal de modificación del Código Urbano Ambiental, las etapas del proceso, los avances realizados y la estructura y contenidos mínimos y de incorporar a la propuesta definitiva del Código, la visión de las principales problemáticas y cuestiones urbanas que desde el quehacer profesional o de las actividades económicas observan los actores locales, se han desarrollado reuniones de trabajo con los siguientes colegios profesionales: Colegio de Agrimensores, Colegio de Arquitectos, Colegio de Ingenieros, Colegio de Martilleros, Colegio de Maestros Mayores de Obra. Por otro lado también se realizaron reuniones con representantes de la Cámara de Comercio e Industria.

Los aportes realizados por cada uno de los Colegios Profesionales y Cámaras fueron sistematizados en forma particular para cada una de las reuniones de trabajo. A partir de ello se elaboró un listado de las problemáticas observadas en común que permite su identificación y análisis según temáticas particulares. Dicho informe, además de estar incorporado en los contenidos del presente trabajo, se encuentra incorporado en el anexo.

Paralelamente a ello se han realizado entrevistas por radio y televisión local para la difusión comunitaria.

Tarea 26

Revisión de la propuesta sobre la base de las instancias anteriores.

Como se ha ido indicando en los puntos anteriores la propuesta desarrollada en la Tarea 27 surgió del trabajo conjunto y consensuado con el Municipio como así también incluye los aportes realizados en las diferentes instancias de consulta señaladas más arriba, es decir que la revisión y validación de todos los contenidos del trabajo se efectuaron a lo largo de todo el proceso de elaboración.

TAREA 27

PROPUESTA DEFINITIVA PARA LA ACTUALIZACION DE LA NORMATIVA URBANA TERRITORIAL DEL PARTIDO.

CODIGO URBANO AMBIENTAL DEL PARTIDO DE BRAGADO

1. AUTORIDAD DE APLICACION

La Autoridad de Aplicación es la Dirección de Desarrollo Urbano y en los temas indicados la Dirección Control Urbano de la Municipalidad de Bragado.

La Autoridad de Aplicación ejercerá el poder de policía, constatando que las construcciones se correspondan con la normativa vigente y con la documentación técnica presentada.

La Autoridad de Aplicación contará con el asesoramiento del Concejo Asesor de Planeamiento conformados por los funcionarios municipales con rango de Secretario o con aquellos en los que haya sido delegada su representación. El Concejo Asesor a requerimiento de la Autoridad de Aplicación deberá emitir opinión fundada respecto de las cuestiones solicitadas y podrá requerir opinión a las entidades profesionales, a los Concejos Consultivos de las Localidades y a las organizaciones sociales del Municipio cuando lo considere necesario.

DIFUSIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

El Departamento Ejecutivo a través de la Autoridad de Aplicación tendrá la responsabilidad de implementar las acciones necesarias tales como el desarrollo de cursos de capacitación, conferencias o publicaciones, destinados a facilitar la comprensión y el manejo del Código tanto en medios profesionales especializados como a los vecinos y funcionarios interesados en adquirir estos conocimientos. Asimismo la Autoridad de Aplicación deberá difundir el texto y documentación gráfica de este Código por medio de una edición gráfica y en soporte magnético, que pueda ser adquirida por los vecinos. También deberá contar con por lo menos un ejemplar de esta edición, para ponerlo gratuitamente a disposición de los recurrentes que soliciten su consulta

El Departamento Ejecutivo, a través de la Autoridad de Aplicación, arbitrará los medios conducentes para la promoción de la participación de los sectores representativos de la población así como de los habitantes del partido respecto de las materias que regula este Código. Entre otros medios se utilizarán:

- Muestra y exhibiciones de proyectos, planos y maquetas.
- Reuniones informativas.
- Congresos, seminarios, jornadas de reflexión y talleres de trabajo.
- Audiencias Públicas en el marco de lo especificado en la Ordenanza N° 3164/04.

En todos los casos la Autoridad de Aplicación propondrá los procedimientos que permitan la implementación de los procesos de información pública enumerados, los que con dictamen favorable del Concejo Asesor, deberán ser reglamentados a los efectos de este Código.

ABREVIATURAS Y DENOMINACIONES ABREVIADAS

A los efectos de sintetizar la redacción y simplificar la referencia a conceptos y normas de preciso significado, se hará uso en el presente Código, de abreviaturas y siglas cuya equivalencia y significado se detallan a continuación:

Departamento Ejecutivo: DE

Partido de Bragado: Partido

HCD: Honorable Concejo Deliberante

AA: Autoridad de Aplicación

Concejo Asesor: Concejo Asesor de Planeamiento

2. ESTRUCTURA VIAL Y ESPACIO PÚBLICO

APERTURA DE VIAS PÚBLICAS

Su distribución y dimensiones serán proyectadas considerando el previsible tránsito futuro de cada zona, la normal evacuación de las aguas pluviales hacia líneas de drenaje natural o hacia instalaciones de desagües pluviales. En todos los casos la traza definitiva de las calles afectadas, graficadas en el Plano Estructura Vial que a todos sus efectos forma parte de este Código, será determinada por la Autoridad de Aplicación según las disposiciones que se indican a continuación:

Las disposiciones que se desarrollan en este capítulo tienen por objeto la estructuración adecuada del territorio garantizando condiciones de salubridad, accesibilidad, conectividad y la provisión de espacios verdes y espacios para la localización de equipamientos comunitarios.

Ancho Mínimo

- Red Vial regional

En subdivisiones sobre rutas nacionales y provinciales se deberá prever la cesión de una calle colectoras con un ancho mínimo de 20 m, en un todo de acuerdo con las disposiciones viales específicas y las que en materia de

ensanches y restricciones establezcan los organismos provinciales y /o nacionales.

- **Zonas de Reserva Vial**

Se denominan así a las áreas graficadas en el Plano denominado Estructura Vial, destinadas a la ejecución de obras viales, para mejorar el sistema de accesos y la estructuración de las áreas urbanas y complementarias de la Ciudad de Bragado y de los Cuarteles del Partido. Los propietarios frentistas a dichas áreas deberán en el momento de subdividir, o presentar factibilidad, solicitar dictamen de la Autoridad de Aplicación a los efectos de identificar las afectaciones requeridas para la realización de las obras viales previstas.

- **Red Vial Primaria**

Su función es prolongar dentro de la trama urbana los accesos que vinculan a ésta con su región y el resto del país, distribuir el tránsito general a la red secundaria y permitir un rápido egreso e ingreso al área centro de la ciudad.
Avenidas Estructuradoras: 30 mts de ancho mínimo entre líneas municipales.

Cuadro Red Vial Primaria

AVENIDA	TRAMO	ANCHO MIMINO ENTRE LM
Av. Maestro Argentino	Entre Av. Combate de San Lorenzo y Ruta Nacional Nº 5	44 mts
Prolongación Av. Combate de San Lorenzo 1	Entre Av. Maestro Argentino y Ruta Provincial Nº 46	44 mts
Prolongación Av. Combate de San Lorenzo 3	Entre Av. Sarmiento y Ruta Nacional Nº 5	50 mts
Prolongación Av. Los Ceibos	Entre Av. Maestro Argentino y Ruta Provincial Nº 46	30 mts
Acceso a Ruta Nº 46	Entre Av. Diagonal del Canal y Rotonda s/ Ruta Provincial Nº 46	50 mts
Av. Diagonal del Canal	Entre Av. Humberto Illia y Av. J. D.	30 mts

	Perón	
Acceso al Parque Industrial Sector 2	Límite este del Parque Industrial sector 2 y Ruta Nº 46	30 mts

- **Red Vial Secundaria**

Son colectoras y distribuidoras que conectan los barrios y áreas de usos específicos del área urbana entre sí y con al red vial primaria. Su trazado cumplirá con lo establecido por la Ordenanza Nº 742 / 88 para la continuación del trazado original en damero en fraccionamientos en el área urbana y como en la complementaria.

Calles: 20 m de ancho mínimo entre líneas municipales.

- **Red Vial Terciaria**

Está integrada por las calles de acceso o servicio local y deberá conformar un diseño integral vinculado jerárquicamente con la red vial secundaria. Su conformación será aprobada por la Autoridad de Aplicación con carácter previo a todo trámite de subdivisión

Calles: 15 m de ancho mínimo entre Líneas Municipales.

VÍAS CON LÍNEA DE EDIFICACIÓN PARTICULARIZADA

Con el objeto de caracterizar el espacio público de los núcleos urbanos del Partido, en todas las nuevas construcciones que se levanten con frente a las calles o Avenidas enumeradas en el siguiente cuadro, deberá materializarse un retiro de frente. La franja de terreno comprendida entre la Línea Municipal y Línea de Edificación resultante del retiro previsto deberá ajustarse a lo dispuesto en este Código.

Cuadro

Vías con Línea de Edificación Particularizada

AVENIDA O CALLE	TRAMO	ancho total en m	Retiro de frente
Av. Combate de San Lorenzo 2	Entre Av. Maestro Argentino y Av. Sarmiento	30 a contar desde la Línea Municipal vereda Oeste	S/ Vereda Este
Av. Los Cedros	Entre Av. Maestro Argentino y Av. Combate de San Lorenzo	30 a contar desde la Línea Municipal vereda Oeste	S/ Vereda Este
Av. Los Ceibos	Entre Av. Elizondo hasta Av. Maestro Argentino	30 m	Desde eje de calle
Av. Elizondo	Entre Av. Combate de San Lorenzo y Ruta Nacional N° 5	50 mts.	6mts desde ambas Líneas Municipales

PARCELAMIENTO

Se diseñarán considerando lo especificado para cada zona y las siguientes disposiciones:

- Todo parcelamiento en área urbana requiere la previa dotación de servicios de infraestructura completos. En el caso de corresponder a una zona de densidades netas no superiores a 150 hab./ha se podrá prescindir de la provisión de servicios cloacales y el pavimento podrá reemplazarse por tratamiento de estabilización o mejorado en la red vial barrial.
- Todas las parcelas deberán tener acceso directo desde vía pública y, en el caso de barrios cerrados o clubes de campo, desde calles perimetrales cedidas al Municipio.

- Sólo podrán crearse parcelas sin salida a vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera y siempre que la parcela remanente mantenga la superficie mínima exigida para su zona y que no originen quiebres o martillos que impliquen una solución inconveniente.
- Las dimensiones de las parcelas se ajustarán a los mínimos establecidos para su zona y observarán en todos los casos una relación entre ancho y profundidad no inferior a un tercio ($1/3$). Podrá admitirse excepciones a esta disposición cuando la anexión a una parcela lindera permita sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil remoción, evitar que entre edificios construidos en lotes linderos queden pasillos de dimensiones menores a las exigidas, mejorar una relación ancho / profundidad inferior a $1/3$, siempre que el lote remanente mantenga la superficie mínima establecida, transferir superficies entre parcelas linderas que faciliten una solución urbanística mejor que la anterior.
- La subdivisión de parcelas edificadas deberá observar las mismas disposiciones que las de las parcelas baldías y deberá presentarse el plano municipal aprobado.

COTA DE INUNDACIÓN

La Autoridad de Aplicación gestionará ante los organismos provinciales competentes, la elaboración de un Plano Oficial de cotas de nivel del Partido de Bragado, con indicación de los niveles críticos de desborde e inundación que serán indicados en los planos de subdivisión y / o fraccionamiento.

Hasta tanto los organismos competentes se expidan, o estén concluidas las obras de regulación hídrica previstas en el Plan Maestro del Río Salado, la Autoridad de Aplicación podrá determinar las restricciones al dominio necesarias para evitar situaciones de riesgo para la población, viviendas y actividades.

CESIÓN PARA ESPACIOS VERDES Y RESERVAS DE USO PÚBLICO

En todo parcelamiento, será obligatoria la cesión de los espacios destinados a áreas verdes públicas y las reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo a las siguientes disposiciones:

- La superficie destinada a espacios verdes públicos será un 10% de la superficie neta del parcelamiento, excluyendo la superficie destinada a vía pública.
- La superficie destinada a reserva de uso público será un 5% de la superficie neta del parcelamiento, excluyendo la superficie destinada a vía pública.

En todos los casos se deberán cumplir los mínimos establecidos en el Artículo 56 de la Ley 8912.

La localización de los espacios verdes y las reservas para uso público serán determinadas por la Autoridad de Aplicación la que podrá decidir su agrupamiento a fin de conformar ámbitos significativos de uso público en la estructuración del espacio urbano. Asimismo la Autoridad de Aplicación podrá exigir la forestación de los espacios destinados a las áreas verdes de uso público.

CESIONES SOBRE LÍNEAS DE RIBERA

En cumplimiento de lo especificado por la normativa provincial los propietarios frentistas a cauces de arroyos, ríos o lagunas deberán delimitar la franja que se cederá gratuitamente al Fisco Provincial arbolada y parquizada, mediante trabajos a cargo del propietario. La mencionada franja tendrá un ancho de cincuenta metros (50 m) a contar de la línea de máxima creciente en el caso de cursos de agua y de cien metros (100 m) medidos desde el borde en el caso de espejos de agua. El borde y la línea de máxima creciente serán determinados por la Dirección Provincial de Hidráulica.

3. MORFOLOGIA URBANA

INDICADORES DE INTENSIDAD DE OCUPACION

Los indicadores urbanísticos que regularán la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida para cada Zona son la Densidad Poblacional Bruta, la Densidad Poblacional Neta, el Factor de Ocupación del Suelo FOS, y el Factor de Ocupación Total FOT. En Definición de términos Técnicos de este capítulo se especifica en detalle la definición de los mismos.

INDICADORES MORFOLOGICOS

Los indicadores morfológicos que regularán la configuración de las edificaciones son: Altura Obligatoria de Fachada, Altura Obligatoria de Basamento, Altura máxima, Retiro de Frente y Retiro Lateral. En Definición de términos Técnicos de este capítulo se especifica en detalle la definición de los mismos.

CONDICIONES DE ILUMINACION, VENTILACION, ASOLEAMIENTO Y PRIVACIDAD DE LAS EDIFICACIONES

Espacio urbano

Se denomina Espacio Urbano al espacio libre que garantice buenas condiciones de habitabilidad en función de los requerimientos de iluminación, ventilación, asoleamiento, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores, vegetación, privacidad y acústica, requeridos para ventilar e iluminar locales de Clase I. Se considera espacio urbano al constituido por:

1. el espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales
2. los retiros de frente obligatorios o voluntarios
3. el espacio no ocupado del Centro Libre de Manzana
4. los retiros laterales conectados directamente con la vía pública y el centro de manzana.
5. los patios asimilables a espacio urbano correspondientes a un mismo o diferente volumen edificado dentro de la misma parcela.

En todos los casos el lado mínimo o distancia mínima de los espacios asimilables a espacio urbano será 4.00 m.

Centro libre de manzana

Se denomina así a la superficie no edificable del terreno destinada predominantemente a espacio verde libre y suelo absorbente, comprendida entre los frentes internos de las edificaciones.

La conformación del centro libre en las manzanas cuadrangulares será un polígono semejante al de la manzana que lo contiene, trazado mediante paralelas a las Líneas Municipales a una distancia igual a un tercio ($1/3$) de Líneas Municipales opuestas de la manzana.

Para la conformación del CLM, la distancia mínima requerida a eje divisorio de fondo de parcela será de 3.00 m, según lo especificado como lado mínimo de los espacios asimilables a Espacio Urbano.

Las especificaciones antes expuestas no regirán en los siguientes casos:

- Cuando en manzanas cuadrangulares la semisuma de dos de sus lados opuestos resulte inferior a 62 m.
- Cuando la superficie de la manzana sea inferior a 5000 m²
- Cuando la manzana tenga tres, cinco o más lados
- Cuando la manzana tenga algún lado curvo.

En tales casos la Autoridad de Aplicación establecerá mediante acto administrativo, el centro libre de manzana correspondiente para toda la manzana ante la primera solicitud de permiso de obra o registro de planos presentada por un propietario, garantizando a las parcelas una banda edificable mínima de 16 m.

Ocupación del Centro Libre de Manzana

Se permitirá la ocupación del centro libre de manzana únicamente para el uso residencial con edificaciones complementarias de la edificación principal, a saber: garajes, cocheras, lavaderos, áreas de servicios, quinchos y depósitos para usos domésticos. Estos locales se materializarán con cubiertas no accesibles con pendiente, según las proporciones especificadas en el siguiente Cuadro.

Superficie del Lote m2	Superficie máxima de ocupación del CLM	Altura máxima
Hasta 300	25 m2	3,50 m
De 301 a 500	30 m2	3,50 m
De 501 a 800	35 m2	3,50 m
Desde 801	40 m2	3,50 m

En el caso de que el Centro Libre de Manzana se materialice con la distancia mínima a eje divisorio de fondo de parcela, es decir 3m. no se permitirá su ocupación con ningún tipo de edificación.

En todos los casos deberá mantenerse como terreno absorbente una superficie no inferior al 50% de la superficie destinada a centro libre de manzana

NORMAS DE HABITABILIDAD

Clasificación de locales según destino

Los locales en general se clasifican según su destino en las siguientes clases:

	Clase 1	Clase 2	Clase 3	
			No se exige ventilación ni iluminación directa	Deben ventilar al exterior y la ventilación puede ser por conducto
Locales	Dormitorio, Dormitorio de servicio, Comedor Diario, Sala de Estar / Living, Cuarto de juegos Biblioteca, Estudio, Oficina, Escritorio, Local para comercio y / o trabajo, Consultorio, Vestuario Colectivo, Gimnasio y todo otro local habitable y/o de trabajo no clasificado de otro modo en este código	Cocina Comedor, Lavadero, Sala de Espera, Depósito de vivienda individual. Biblioteca privada, Estar íntimo, Escaleras en edificios de Propiedad Horizontal. Cocina de Hotel o de Establecimientos gastronómicos	Cuartos de vestir y anexos, Guardarropa, Pasillo, Despensa	Baños y Toiletes.

DEFINICIONES Y CONCEPTOS

INDICADORES URBANÍSTICOS

Densidad poblacional bruta: Se denomina así a la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma, es decir considerando los espacios circulatorios y espacios verdes públicos.

Densidad Poblacional Neta: Se denomina Densidad Poblacional Neta a la relación entre la población de una zona y la superficie de sus espacios edificables, es decir, descontados los espacios circulatorios y verdes públicos. A los efectos de calcular la cantidad máxima de habitantes por parcela se multiplicará la superficie de la misma por la Densidad Neta Máxima fijada para cada zona. Los mínimos computables para el cálculo de la densidad poblacional neta se especifican en el siguiente Cuadro

ACTIVIDAD	DENSIDAD POBLACIONAL NETA
-----------	---------------------------

Residencial	Mínimos computables 4 hab / parcela 2 hab / cuarto
Comercial Administrativa y Servicios	1 hab. cada 150 m2
Industrial, Depósito, Taller	1 hab. cada 250 m2

Factor De Ocupación Del Suelo – FOS: Es el porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con la proyección horizontal de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios. Los factores de ocupación del suelo tienen carácter de máximos.

Factor De Ocupación Total – FOT: es el coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella.

INDICADORES MORFOLOGICOS

Altura Obligatoria de Fachada: Es la altura de la fachada principal, tomada sobre la Línea Municipal, a partir de la cota de la parcela.

Basamento: Parte del edificio construido sobre el nivel del terreno, entre medianeras, cuya altura es fija y sobre la cual pueden sobreelevarse otros volúmenes edificados.

Altura Obligatoria de Basamento: Es la altura de la fachada sobre Línea Municipal correspondiente al basamento o parte del edificio construida sobre el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes sobreelevados y retirados del mismo edificio.

Altura máxima: Es la medida vertical que limita la altura permitida de cualquier punto de la edificación, tomada sobre la Línea Municipal o la Línea de Edificación, a partir de la cota de la parcela.

Retiro de Frente: Es la distancia obligatoria que debe guardar la Línea de Edificación con relación a la Línea Municipal.

Retiro Lateral: Es la distancia que debe guardar la edificación con respecto a las líneas divisorias laterales de parcela. En todos los casos para ser considerado retiro la distancia entre el eje divisorio de parcela y las edificaciones debe ser de 4m como mínimo. Su requerimiento se especifica para cada Zona.

Eje Divisorio de parcela: línea divisoria entre dos parcelas contiguas.

Eje Divisorio de fondo de Parcela: la correspondiente al lado opuesto al de la Línea Municipal.

Línea de edificación: Línea indicada a los fines de efectuar construcciones. Dicha línea podrá ser coincidente con la Línea Municipal o fijarse a partir de una distancia mínima a la misma, que en relación con cada zona, estuviere determinada.

Edificio en torre: Edificio cuyos paramentos verticales están separados de los ejes divisorios de predios y de la línea municipal.

Espacio urbano: Espacio destinado a garantizar buenas condiciones de habitabilidad (ventilación, asoleamiento, acústica, visuales, etc.) y al cual deben ventilar e iluminar todos los locales de primera clase,

Centro Libre de Manzana: Superficie no edificable, a nivel de terreno, comprendida entre frentes internos de edificios, destinada a espacio libre que, en un porcentaje no inferior al 50% de su superficie deberá estar constituida por terreno absorbente forestado y parquizado.

Patios internos: Son aquellos aptos para ventilar e iluminar todos los locales de segunda clase en los distintos tipos de edificios.

Patios apendiculares a Espacio Urbano: Son los patios generados por entrantes o retiros parciales, de los cuerpos edificados, abierto por un lado al espacio urbano.

Semisótano: Se considerará como tal a aquella edificación con cota de cubierta terminada ubicadas a 1.50 m por encima de la cota de parcela

Entrepiso: Se considerará como tal a toda estructura accesible desde un local que, funcionalmente, forma parte del mismo.

Ampliar: Modificar un edificio aumentando la superficie y/o el volumen edificado. Modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente.

Reconstruir: Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

Refaccionar: Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado. Modificar una instalación sin aumentar la capacidad productiva.

Transformar: Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, sin ampliar.

4. USOS DEL SUELO

CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO

El territorio se clasifica según lo establecido por la ley 8912/77 según lo siguiente:

Área urbana: la destinada a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollen usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatible.

Área complementaria: sectores circundantes o adyacentes al área urbana, en los que se delimiten zonas destinadas a reserva para ensanche de la misma o de sus partes constitutivas, y a otros usos específicos.

Área rural: comprenderá las áreas destinadas a emplazamientos de usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

El territorio de Bragado se clasifica de acuerdo a lo establecido por la ley 8912/77 de la siguiente manera:

AREA	ZONAS	NOMENCLATURA
RURAL	Rural	AD 4 AREA DE DESARROLLO SUSTENTABLE
		PI
		IE
		ZPPA SISTEMA DE LAGUNAS Y CANALES Sector 4
COMPLEMENTARIA	Residencial Extraurbano Frente Vial Parque	AD 1 AREA DE DESARROLLO PARQUE INDUSTRIAL
		RE FVP
	Industrial	IE, IM
	Usos Específicos	UE
	Área Complementaria CSR	AC - CSR
URBANA	Zona de Protección Paisajística Ambiental	ZPPA SISTEMA DE LAGUNAS Y CANALES Sector 1, 2 Y 3
	Area Central	AC
	Entornos de Protección	EP1, EP2, EP3, EP4
	Residencial	R1 R2 R3

	Industrial Mixto	IM
	Corredor Comercial	CC
	Avenida Parque de Acceso	APA
	Frente Vial Parque	FVP
	Área de Desarrollo	AD3 PREDIO FERROVIARIO MECHITA
	Usos Específicos	UE
	Centro de Servicios Rurales	CSR

NOMENCLATURAS DE ZONA

AC – Área central

Es el área destinada a localizar el equipamiento administrativo, comercial, financiero, institucional y de servicios a escala regional y urbana, con el más alto nivel de diversidad y de mayor intensidad de ocupación. Admite la localización de actividades residenciales por encima del nivel de basamento.

R – Residencial

Son zonas destinadas a la localización predominante de la vivienda con el fin de garantizar y preservar las buenas condiciones de habitabilidad, admitiéndose la localización de usos compatibles con el residencial, con diversos niveles de intensidad de ocupación

R1 RESIDENCIAL 1 Residencial mixto de densidad alta;

R2 RESIDENCIAL 2 Residencial mixto de densidad media;

R3 RESIDENCIAL 3 Residencial mixto de densidad media - baja.

EP – Entornos de Protección

Son áreas, espacios o conjuntos urbanos, que poseen una identidad reconocible por sus características físicas particulares. Sus valores históricos, arquitectónicos, singulares o ambientales constituyen ámbitos claramente identificables como referentes de la identidad del Partido. Por lo que son objeto de normas para obra nueva y refacciones, referidas a aspectos formales, proporciones y relaciones de los edificios con su entorno y espacios urbanos.

EP 1 PLAZA DE LA ESTACION

Bragado, Buenos Aires. Desarrollo Área Industrial.
Código Urbano Ambiental. Segundo informe de avance.
UNNOBA - 101:158

EP 2 FORUM COMUNAL

EP 3 CEMENTERIO DE LA CIUDAD DE BRAGADO

EP 4 MECHITA

APA – Avenida Parque de Acceso

Avenida de acceso Juan D. Perón caracterizada por la calidad paisajística de su espacio público a consolidar o promover. En función de las tendencias actuales de localización de actividades se definen tramos con cierta especialización de los usos.

CC – Corredor Comercial

Son alineamientos comerciales, de servicios y de equipamiento en zócalo, en los lotes con frente sobre las calles que constituyen los ejes viales significativos de la Ciudad. Admiten la localización de usos residenciales.

FVP – Frente vial parque

Constituyen una zona en corredor destinada a localizar actividades comerciales y de servicios relacionadas con las vías de vinculación regional para los cuales rigen disposiciones morfológicas, de conformación del espacio público, publicidad y de forestación particularizadas con el objeto de ordenar y caracterizar la imagen urbana de los mismos.

I – Industrial

Son zonas destinadas al agrupamiento de las actividades manufactureras, de logística y de servicio a la producción, de gestión pública o privada, cuya área de mercado es la Región, y que por sus características requieren ser localizadas en sectores vinculados a los corredores de vinculación regional, en localizaciones segregadas o mixtas.

IM INDUSTRIAL MIXTO
I INDUSTRIAL EXCLUSIVO
PI PARQUE INDUSTRIAL
Z1
Z2

UE – Usos específicos

Se denominan así aquellos sectores, dotados de buena accesibilidad tanto en áreas rurales como urbanas y complementarias, donde se localizan usos que sirven al conjunto urbano y/o regional que por sus características de tamaño, molestias, etc. no deben localizarse en zonas centrales o residenciales. En estas zonas se admiten también usos complementarios que contribuyen a mejorar la funcionalidad de aquellos.

UE 1 CEMENTERIO

UE 2 CEMENTERIO PRIVADO

UE 3 AERODROMO

UE 4 HOSPITAL

UE 5 TERMINAL

UE 6 ESTACIONES FERROVIARIAS

UE 7 Universidad – Fundación Estudios Superiores del Oeste

UE 8 PLANTA DEPURADORA

En el caso de desafectación o traslado las parcelas o fracciones resultantes quedan automáticamente afectadas a Zona de Reserva.

P - Plazas

Corresponden a áreas destinadas a espacios verdes y parquización de uso público, según lo siguiente:

PLAZAS	
Nombre	Calles circundantes
San Martín	12 de octubre, Del Busto, Alsina , Italia
25 de Mayo	Belgrano, Pellegrini, Mitre, Alsina
Alsina	Pellegrini, Rivadavia, Aguirre, Irigoyen
Güemes	Avellaneda, Urquiza, Quenaro, F. Constantino
130 cementerio	Av. Sarmiento, Pje. La Paz, Brandsen, Quiroga
131 cementerio	Av. Sarmiento, Pje. La Paz, Maroni, Brandsen
132	Anibal Troilo, Los Sauces, Balcarce, Pringles
133	Comodoro Py, Asamblea, Irala, Gral. O'Brien
134	Storni, Av. Maestro Argentino, Borges, Galiardi

FONAVI 1	Buenos Aires, Dr. Corte, González
BARRIO COLL	Acceso ruta 5 y calle sin nombre
3	Av. Maestro Argentino, Misiones, Aguirre, Irigoyen
a	calle sin nombre, en la esq. Juan Darienzo
b	Los Sauces y Balcarce
C	Av. Maestro Argentino entre 9 de Julio y Viamonte
d	Chacabuco entre Catamarca y Tucumán
e	Mendoza y G. Vega
f	Juncal y San Juan
g	Juncal y Neuquén
h	Juncal y Neuquén
i	R. Escalada entre Baigorria y Lemos
j	Curiale entre R. Escalada y Gral. Pacheco
k	Los paraísos
l	San Martín y A. M. de Justo
m	Antártida Argentina y Guido
n	Avellaneda y Barrera
o	Avellaneda entre Baigorria y Lemos
p	Los Horneros y Las Golondrinas
q	Urquiza y Lemos
r	Antártida Argentina
s	Camelias entre Jazmín y Sta. María
Parque Gral. San Martín	Ruta Pcial N° 46, acceso al parque y laguna de Bragado

RE - Residencial extraurbano

Destinado a la localización de actividades residenciales de baja densidad en subdivisiones localizadas en el área rural.

ZPPA - Zona de protección paisajística ambiental

Son los ámbitos territoriales localizados sobre el Sistema de Lagunas y sus Canales de Vinculación, sus planicies de inundación y las áreas anegables cuya condición de riesgo ambiental para la localización de población, admite exclusivamente el desarrollo de actividades agropecuarias, recreativas, deportivas y de esparcimiento de carácter estacional, compatibles con los ciclos de inundación y que posibiliten la recuperación y aprovechamiento de sus potencialidades como paisaje natural.

ZPPA SISTEMA DE LAGUNAS Y CANALES DE VINCULACION

ZPPA SECTOR 1: PARQUE LACUNARIO

ZPPA SECTOR 2: AREA DE RECUPERACIÓN

ZPPA SECTOR 3: AREA DE EQUIPAMIENTOS DE ESCALA MUNICIPAL
ZPPA SECTOR 4: SISTEMA DE LAGUNAS Y CANALES DE VINCULACIÓN

CSR - Centro de servicio rural

Son los cuarteles del partido. Con carácter urbano, conformados como zonas de servicio a las áreas rurales. Por su particular situación locacional, su uso predominante es el residencial complementado con usos institucionales, administrativos, comerciales, de servicios, logísticos y productivos de carácter intensivo, en unidades de escala familiar.

CSR - O'BRIEN

CSR - MECHITA

CSR - WARNES

CSR - IRALA

CSR - OLASCOAGA

CSR - COMODORO PY

CSR – MÁXIMO FERNANDEZ

AD – Área de desarrollo

Son aquellos polígonos que se delimitan para lograr los objetivos reestructuración física del Municipio por medio de la realización de desarrollos públicos o privados superadores de la situación actual.

Corresponden a terrenos de propiedad pública o privada, localizadas en áreas urbanas y rurales para los que se prevé un cambio de uso o un régimen especial de gestión de suelo. Se encuentran ocupados por instalaciones y usos pasibles de remoción futura, tierras de uso ferroviario, zona de vías, playas de maniobras, estaciones y terrenos aledaños a esos usos y, áreas en las que exista la necesidad de una reestructuración integral por obsolescencia de algunos de sus sectores o elementos, por afectación a obras trascendentes de interés público, por sus particulares condiciones de deterioro en los aspectos físico y económico social.

Estas áreas serán destinadas a desarrollos urbanos integrales que exigen un plan de conjunto previo manteniendo hasta entonces su actual zonificación.

AD 1 AREA DE DESARROLLO 1: PARQUE INDUSTRIAL Z 2

AD 2 AREA DE DESARROLLO 2: SISTEMA DE LAGUNAS Y CANALES

AD 3 AREA DE DESARROLLO 3: PREDIO FERROVIARIO DE MECHITA

AD 4 AREA DE DESARROLLO 4: PARQUE IND. AMB. SUSTENTABLE

Acom - Áreas de completamiento

Se denominan así a los sectores, previstos como futuras ampliaciones del área urbana al momento de su subdivisión, en las cuales regirán los indicadores correspondientes a la zona a la que pertenecen

Ar - Áreas de recuperación

Se denominan así a aquellos sectores de las áreas de completamiento que en su estado actual, no son aptos para usos urbanos, pero resultan recuperables mediante obras o acciones adecuadas.

DELIMITACION DE ZONAS

La ubicación y deslindes de las zonas están indicados en Plano de Zonificación y por los planos particularizados en los casos de las Zonas de Protección Paisajística Ambiental y los Centros de Servicio Rurales.

CLASIFICACIÓN DE LAS ACTIVIDADES

Las actividades posibles de localización en el territorio contemplan un amplio abanico de probabilidades, por lo cual se realizó la clasificación y sistematización de las mismas en un Nomenclador de Usos. Este instrumento describe y agrupa las actividades de acuerdo a su carácter territorial particular en grandes paquetes, que en aquellos casos en los que su complejidad de funcionamiento, de generación de molestias, de requerimientos, etc, lo amerita, se discriminan en categorías y/o clases, según corresponda. En los casos en que las actividades se encuentran reguladas por leyes Provinciales o Nacionales, y/o por Ordenanzas Municipales, se indica en la descripción de la actividad.

NOMENCLADOR DE ACTIVIDADES

El Nomenclador de Usos sintetiza un gran número de usos posibles en un conjunto acotado de casos o tipos, tomando como criterio de agrupamiento los rasgos que caracterizan actualmente el desarrollo de las diferentes actividades en la ciudad, según su condición de usos permitidos, no permitidos y condicionados, por superficie y otros requerimientos. Para una mejor comprensión se ha buscado que esta subdivisión sea simple, pudiendo incrementar su complejidad en la medida que la evolución del Partido y la experiencia de aplicación del código lo justifiquen.

USO	DESCRIPCION
1. RESIDENCIAL	
Viviendas unifamiliares:	Una unidad de vivienda, hasta dos por parcela, que poseen accesos y servicios individuales. Puede incluir una oficina o consultorio profesional o taller
Viviendas multifamiliares:	Edificios destinados a localizar dos o más unidades de viviendas, cuyo régimen de subdivisión se encuadra en el marco de la Ley de Propiedad Horizontal 13512.
Conjunto Habitacional:	Conjunto de viviendas unifamiliares o multifamiliares, que son resultado de un emprendimiento integral.
Hotelería:	Unidades habitacionales que ofrecen alojamiento por períodos no menores a una pernoctación, tales como hotel, hostería, apart-hotel, residencial, pensiones, etc.
Residencia especial:	Son unidades habitacionales que ofrecen alojamientos por largos períodos, tales como hogar infantil, asilo, internado de establecimientos educativos.
Moteles y Albergues Transitorios:	Unidades habitacionales que ofrecen alojamiento por períodos menores a una pernoctación a personas que no constituyen su domicilio permanente en ellos.
Clubes de Campo y Barrios Cerrados:	Complejos habitacionales con viviendas de uso transitorio y/o permanente, que pueden poseer o no instalaciones deportivas y comunitarias de dominio y uso privado. Se desarrollarán de acuerdo a las prescripciones de la Ley Provincial 8.912 y Decretos reglamentarios
Barrios de Interés Social:	Urbanizaciones destinadas a la localización de viviendas unifamiliares de interés social, con financiamiento público.

USO	DESCRIPCION
2. COMERCIO	
Minorista Básico 1:	Locales destinados a la venta de productos alimenticios y bebidas, verdulerías y fruterías, carnicerías y pescaderías, carnicerías con elaboración de chacinados, productos de granja, lácteos, almacén, despensa, panadería con elaboración.
Minorista Básico 2:	Locales destinados a la venta de artículos de limpieza y tocador, diarios y revistas, artículos escolares, farmacias, kioscos, expendio de productos de panadería, pastas frescas, heladerías, fiambrerías y rotisería, comidas para llevar.
Minorista Especializado 1:	Locales destinados a la venta de artículos de vestir, deportivos, ortopédicos, de óptica, de fotografía, de bazar, de librería y papelería, de perfumería, de cuero, textiles, musicales y video, cuadros y marcos, joyas y relojes, bazar de antigüedades, bombones, regalos, florería, juguetes, santería y culto, artículos regionales y artesanías, vinoteca, decoración y revestimiento, iluminación, cotillón.
Minorista Especializado 2:	Locales destinados a la venta de artículos electrónicos y computación, para el hogar, de jardín y camping, muebles antiguos, muebles, rodados, armería, instrumentos de precisión científicos y musicales, sex shop, venta de pirotecnia sin depósito (Disposición RENAR 82/01).
Minorista Especializado 3:	Locales destinados al desarrollo de actividades comerciales: <ul style="list-style-type: none"> Cat. 3.a: Venta de artículos eléctricos, de ferretería, veterinarias sin internación de peq. animales, artículos veterinarios y pequeños animales domésticos, colchonería, vidriería, alimentos balanceados, repuestos para automotor. Cat. 3.b: Show room de materiales de construcción, exposición de muestras y venta por menor de materiales de construcción. No incluye depósito. Cat. 3.c: Venta de materiales de construcción, sin pulverulentos ni depósito.
Minorista Especializado 4:	Locales destinados al desarrollo de actividades comerciales que presentan cierto grado de molestia o peligrosidad: <ul style="list-style-type: none"> Cat. 4.a: Pinturerías, venta minorista de pintura y afines, sin depósito. Cat. 4.b: Viveros, venta mayorista y/o minorista de plantas y flores. Cat. 4.c: Materiales de Construcción con pulverulentos, venta y depósito de materiales de construcción, escala minorista o mayorista. Cat. 4.d: Agroquímicos sin fraccionamiento, productos envasados en origen, a escala minorista o mayorista. Cat. 4.e: Compra venta y exposición de materiales usados y productos para reciclar, no incluye chatarra.
Minorista Especializado 5:	Locales destinados a actividades de exposición y venta de: <ul style="list-style-type: none"> Cat. 5.a: Show room de autos y motos

Cat. 5.b:	Locales destinados a la exposición y venta de automotores livianos y/o sus repuestos.
Cat. 5.c:	Locales destinados a la exposición y venta de tractores, camiones y/o implementos agrícolas y/o sus repuestos.
Autoservicios:	Según Ordenanza 3154/04 y Ley 12573/01
Supermercados:	Según Ordenanza 3154/04 y Ley 12573/01
Hipermercados:	Según Ordenanza 3154/04 y Ley 12573/01
Paseos de Compras:	Agrupamientos de quioscos y locales destinados a comercio minorista especializado, esparcimiento, gastronomía y servicios a través de espacios de circulación común, con administración centralizada o no, ejemplo galería comercial, shopping center. Hasta 900m2 de exposición y venta. Ley 12573/01 (grandes superficies comerciales).
Centro de Compras:	Locales destinados a la venta minorista de productos no alimenticios, que incluyen varios rubros, puede o no tener sistema de venta por autoservicio. Hasta una superficie de 900m2 de exposición y venta. (Ley 12573/01, grandes superficies comerciales).
Mayorista sin depósito:	Locales destinados a la exposición de muestras y venta por mayor de productos perecederos y/o no perecederos.

USO	DESCRIPCION
3. SERVICIOS	
Básicos 1:	Locales destinados a lavaderos automáticos, tintorerías, cerrajerías, reparaciones de calzado, de artículos del hogar pequeños, de joyas, relojes, instrumentos musicales, de comunicación y armas.
Básicos 2:	Locales peluquerías, fotocopios, imprenta con computadora, locutorios, servicios de Internet, taller de encuadernación.
Especializados:	Locales destinados a: <ul style="list-style-type: none"> Cat. a: Restauración de muebles, tapicería, reparaciones de grandes artículos del hogar, y de bicicletas Cat. b: Reparación de artículos de refrigeración, y a oficina comercial de servicios de limpieza y desinfección, con espacio mínimo para guardar los productos.
Profesionales:	Consultorios y estudios profesionales, laboratorios de análisis clínicos y veterinarios.
Oficinas :	Locales destinados a oficinas comerciales, inmobiliarias, agencias de viajes y excursiones, agencias de personal y de jubilaciones privadas, loterías, publicidad, seguridad, servicios fúnebres sin salas velatorias, etc.
Gastronómicos:	Locales donde se sirven o expenden comidas, para ser consumidas dentro del mismo, quedan incluidos restaurante, casa de lunch, confitería de estar, parrilla, pizzería, salón de té, snack bar.
Salas Velatorias:	

	Locales destinados al uso velatorio. Deben localizarse a más de 100 metros de Locales de diversión nocturna.
Cementerio Parque:	Cementerios privados o públicos
Clínica veterinaria:	Instalaciones destinadas a clínicas veterinarias con internación, para pequeños animales.
Servicios Generales para Animales:	Instalaciones destinadas a clínicas veterinarias con internación para grandes animales, pensionados caninos, escuelas de adiestramiento, caballerizas, studs.
Administrativos:	Bancos, entidades financieras, de cambio crédito, seguros, gestoría, correo.
Estudios de radio y televisión:	Instalaciones destinadas a estudios de radio y/o televisión.
Consignatarios y/o comisionistas:	Instalaciones destinadas a servicios de consignatarios y comisionistas en general, reparto de encomiendas.
Agencias de remises y mandados:	Locales destinados a oficina comercial de servicios de remises y mandados con espacio interior para estacionar todas las unidades móviles.

USO	DESCRIPCION
4. RECREATIVOS CULTURALES	
Salas de espectáculos:	Locales destinados a cines, teatros, auditorios.
Salas Culturales – Institucionales:	Espacios cubiertos dedicados a bibliotecas, museos, salas de exposiciones, conferencias, convenciones y actividades afines.
Clubes sociales, Sociedades de Fomento y Asociaciones intermedias:	Espacios dedicados al desarrollo de actividades comunitarias.
Centros Religiosos:	Espacios dedicados a la practica de cultos reconocidos. Puede incluir locales destinados a actividades anexas (salas de reuniones, oficinas).
Esparcimientos :	Locales cerrados dedicados a entretenimientos que presentan diversos grados de molestia por los ruidos que producen:
Cat. a:	Bowling, billar, pool, video juegos
Cat. b:	Patio de juegos y/o salones de fiestas infantiles, gimnasios, natatorio de rehabilitación y/o aprendizaje, sauna.
Instalaciones Deportivas :	Locales dedicados al desarrollo de actividades deportivas:
Cat. a:	Canchas de fútbol 5, canchas de paddle, tenis o similar
Cat. b:	Clubes, complejos polideportivos, pistas de atletismo, natatorios, velódromo, canchas deportivas y actividades afines.
Cat. c:	Autodromo, kartódromo, motódromo, pista de equitación, aeroclubes, polígono de tiro.

Complejos Recreativos:	Espacios cubiertos o libres destinados, permanente o transitoriamente, a kermeses, parques de diversiones, circos, pistas de karting, náutica, calesita.
Centros de Diversión Nocturna:	Locales cerrados destinados al esparcimiento, que por su funcionamiento pueden generar diversos grados de molestia, ruidos, congestión de personas y vehículos. Deben localizarse a una distancia de 100m de salas velatorias. Se clasifican según las siguientes categorías:
Cat. 1:	Gastronómicos con espectáculo en vivo y salones de fiesta
Cat. 2a :	Diversión Nocturna c/ expendio de bebidas hasta 200m2
Cat. 2b :	Diversión Nocturna c/ expendio de bebidas de más 200m2.

USO	DESCRIPCION
5. EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL	
Jardín Maternal:	Jardines maternos y guarderías.
Establecimientos Educativos 1:	Jardines de infantes, Escuelas de Educación General Básica EGB y Escuelas de Nivel Medio, de cualquier especialidad, que pueden estar o no en el mismo edificio. Escuelas diferenciales. Centros Educativos Complementarios.
Establecimientos Educativos 2:	Establecimientos destinados a estudios superiores y universitarios.
Otros Centros Educativos:	Locales destinados al funcionamiento de institutos, academias, talleres de enseñanza, taller protegido.

USO	DESCRIPCION
6. EQUIPAMIENTO SANITARIO	
Establecimientos sin Internación:	Instalaciones destinadas a salas de primeros auxilios, poli consultorios, servicios de enfermería, institutos de diagnóstico y tratamiento, centro de rehabilitación (incluye natatorio), centro de día.
Establecimientos con Internación:	Instalaciones destinadas a hospitales, clínicas, sanatorios, policlínicos.
Establecimientos con residencia :	Instalaciones destinadas a:
Cat. a:	Clinicas psiquiátricas, centros de rehabilitación física.
Cat. b:	Casas de reposo, geriátrico, centro de recuperación de drogadicción.
Establecimientos monovalente:	Establecimientos dedicados a una sola especialidad, con o sin internación, con o sin sala de cirugía, maternidad.
Servicio de Emergencias:	Instalaciones destinadas a alojar los servicios de emergencias médicas móviles.

USO	DESCRIPCION
7. EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL	
Organismos Municipales, Provinciales y Nacionales:	Reparticiones dependientes del Municipio y delegaciones provinciales y nacionales.
Empresas Prestatarias de Servicios:	Reparticiones públicas o privadas vinculadas con la prestación de servicios de energía eléctrica, gas, teléfono, saneamiento.

USO	DESCRIPCION
8. SERVICIOS PARA EL AUTOMOTOR	
Estaciones de Servicio:	Instalaciones para la venta de combustibles líquidos y gas natural comprimido. Puede incluir lavado y engrase de vehículos livianos, venta de accesorios, repuestos y lubricantes, minibar y minimercado. La superficie mínima para combustibles líquidos es de 500m ² , para gas de 600m ² , y para estaciones duales de 900m ² Ordenanza 2552/99.: Art. 1° a 5° y 7° a 14°.
Estacionamientos:	Espacios para playas de estacionamiento y garajes comerciales:
	Cat. a: Destinados a vehículos livianos, como automóviles y camionetas
	Cat. b: Destinados a vehículos pesados, como camiones.
Servicios para el automotor:	Instalaciones dedicadas a brindar servicios para los vehículos automotores.
	Cat. a: Lavado y/o engrase, cambio de aceite, gomería, alineación y balanceo.
	Cat. b: Taller instrumental y de accesorios, aire acondicionado, cerrajería, etc., venta e instalación de equipos de GNC.
Taller de Chapa y pintura:	Instalaciones dedicadas a taller de chapa y pintura.
Talleres Mecánicos:	Instalaciones dedicadas a la reparación de vehículos:
	Cat. a: Destinadas a automotores.
	Cat. b: Destinadas a motos
	Cat. c: Destinadas a vehículos pesados, tractores, camiones y/o maquinaria agrícola.
	Cat. d: Taller integral, instalación que contiene todos los servicios para vehículos en un mismo espacio.

USO	DESCRIPCION
9. RURAL	
Rural A:	Viveros (producción y venta de plantas, árboles, arbustos y flores) huertas, criadero de chinchillas, lombrices, caracoles, incubadora de aves, jardín botánico, acuarios, cría y venta de carnada. Siempre que se incluyan animales se debe cumplir con todas las disposiciones nacionales, provinciales y municipales, especialmente las referidas al tratamiento de efluentes y desechos.
Rural B:	Criaderos de aves, peladeros, criaderos de cerdos, colmenares, stud, escuela de equitación. Cultivo, pastura y otros usos agrícolas. Cría, engorde y otros usos ganaderos. Forestación.

USO	DESCRIPCION
10. DEPOSITOS	
Clase 1:	<p>Establecimientos destinados a almacenar sustancias o productos no inflamables, no putrescibles y/o escasamente combustibles; por ejemplo: ropas, vidrios, cigarrillos, productos metálicos.</p> <p>CLASIFICACION:</p> <p>Tabaco: Cigarros, cigarrillos y tabaco picado.-</p> <p>Alimentos y bebidas: Azúcar, cafés, tes, yerba y otras especias. Golosinas.-</p> <p>Productos Textiles y confecciones: Hilados, hilos, telas, lanas y tejidos. Artículos de vestir. Calzado. Mantelería y ropa de cama. Mercerías.-</p> <p>Pieles y cueros tratados y sus manufacturas: Almacenes de suela. Marroquinería. Cueros y pieles curtidos. Talabarterías.-</p> <p>Materiales para la construcción: Artículos de electricidad. Vidrios y cristales.-</p> <p>Artículos para el hogar: Artículos de bazar y menaje. Cuchillería.-</p> <p>Productos de higiene y tocador: Perfume y productos de higiene y tocador. Artículos para limpieza.-</p> <p>Joyería, relojería y afines: Fantasía y bisutería. Joyas y piedras preciosas. Platería y similares.- Relojes.-</p> <p>Maquinarias y aparatos eléctricos: Equipos, aparatos científicos y de precisión (medicina, ingeniería, etc.). Maquinas y equipos para oficinas (maquinas de escribir, calcular, computadoras, etc.). Aparatos y materiales para comunicaciones. Artículos y aparatos para electricidad</p> <p>Productos farmacéuticos: Accesorios para farmacia, hospitales, laboratorios, etc.-</p> <p>Varios: Artículos para deportes. Rodados bicicletas y triciclos, y sus repuestos y accesorios. Ferretería en general. Óptica, fotografía y cine. Artículos musicales.-</p>
Clase 2:	<p>Establecimientos destinados a almacenar sustancias o productos no inflamables, escasamente putrescibles y/o medianamente</p> <p>Bragado, Buenos Aires. Desarrollo Área Industrial. Código Urbano Ambiental. Segundo informe de avance. UNNOBA - 113:158</p>



	<p>combustibles; por ejemplo: alimentos, bebidas, papel, maderas, fibras sintéticas productos farmacéuticos.</p> <p>CLASIFICACION:</p> <p>Agropecuaria: Aves, huevos y miel.- Frutas y hortalizas.-</p> <p>Alimentos y bebidas: Aceites, bebidas. Comestibles en general. Embutidos y fiambres. Harinas y subproductos de la molienda del trigo. Productos lácteos. Productos de la industria fideera (pastas secas) y de panificación.</p> <p>Maderas: Leña y carbón de leña envasado.-</p> <p>Papel y cartón: papel y cartones nuevos, envases nuevos. Librería.-</p> <p>Productos farmacéuticos: Drogas, especialidades medicinales. Herboristería. Veterinaria</p> <p>Vehículos y maquinaria (excluida la eléctrica): Repuestos y accesorios para vehículos y maquinaria.-</p> <p>Artículos para el hogar: Alfombras. Artefactos eléctricos, radios, televisores, heladeras, lavarropas, etc. Muebles.-</p> <p>Materiales para la construcción: Artículos de plomería, calefacción, obras sanitarias, revestimientos, aberturas, etc.-</p> <p>Varios: Lubricantes, aditivos, fluidos para sistemas hidráulicos y líquidos refrigerante.-</p> <p>Plásticos. Goma. Espuma de polietileno. Juguetería.-</p>
<p>Clase 3:</p> <p>Cat 3.a:</p> <p>Cat 3.b:</p>	<p>Establecimientos destinados a almacenar sustancias o productos inflamables, medianamente o altamente putrescibles y/o altamente combustibles; por ejemplo: combustibles sólidos y líquidos, minerales, animales vivos, carnes y pescados, subproductos agrícolas y ganaderos, pinturas, productos químicos.</p> <p>CLASIFICACION</p> <p>Carnes: Carnes frescas y congeladas. Pescados y mariscos. Productos de caza (eviscerados).-</p> <p>Forestales: Durmientes, estacas y postes. Mimbre y paja. Rollizos.-</p> <p>Maderas: Tablas, tablones, tirantes, terciados fenólicos, etc.-</p> <p>Productos químicos: Productos químicos diversos. Agroquímicos. Pintura y barnices.-</p> <p>Artículos de caucho: Cámaras y cubiertas</p> <p>Materiales para la construcción: Ladrillos, cemento, cal, arena, etc. Piedras, mármoles, etc.-</p> <p>Metales (excluida maquinaria): Artefactos y artículos en general de metales (de hierro, aceros, cobre, bronce, aluminio, plomo, zinc, estaño, níquel, etc.).-</p> <p>Vehículos y maquinaria (excluida la eléctrica): Vehículos (automotores, camiones, tractores, lanchas, etc.) y maquinaria. Contenedores.-</p> <p>CLASIFICACION</p> <p>Minerales: Minerales metalíferos, incluido material desecho (chatarra). Petróleo y sus derivados. Combustibles sólidos, líquidos y gaseosos.-</p> <p>Agropecuaria: Alimentos para aves y ganado. Aves vivas. Cereales, oleaginosas, etc. Silos, Ley 12605/00. Cueros y pieles (sin tratamiento). Lana sucia y algodón en rama. Pelo y cerda sin clasificar. Subproductos ganaderos y agrícolas.-</p> <p>Maderas: Leña y carbón de leña a granel.-</p> <p>Armería con depósito de cartuchos, balas, etc. Pirotecnia.</p>
Centro de Distribución y Logística:	<p>Espacio destinado a la localización de más de una actividad de distribución y almacenamiento con espacios comunes de ruptura de cargas y de servicios al transporte de cargas comunes para su funcionamiento.</p>

El rubro que no está específicamente detallado será asimilado según el enunciado del grado de riesgo y molestia.

USO	DESCRIPCION
<p>11. INDUSTRIAS</p> <p>Clase 1:</p>	<p>Establecimientos que resultan clasificados como tales según grado de molestia y riesgo, según tabla. Ley 11459/93, Decreto Provincial No. 1741/96.</p> <p>CLASIFICACION</p> <p>1 - Productos Alimenticios: Elaboración de helados. Elaboración de dulces, mermeladas y jaleas.- Elaboración de productos de panadería, galletitas y bizcochos, pastas frescas, masas, pasteles, sándwiches y productos similares.- Aguas gasificadas o no gasificadas.-</p> <p>2 - Textiles y cueros: Confección de ropa de cama, mantelería, frazadas, mantas, tapicería, cortinados, pasamanería, almohadones, acolchados y artículos afines.- Fabricación de tejidos y artículos de punto. Confección de artículos de vestir e indumentaria.- Fabrica de sogas, cabos, piola y piolín.-</p> <p>3 - Industria de la Madera: Fabricación de envases de madera, de envases de caña y artículos pequeños de mimbre y caña.- Fabricación de productos de corcho.- Taller de carpintería, ebanistería y tapizado de muebles. Varillas para marcos y marcos para cuadros y espejos. Fabricación de muebles de madera, de mimbre y caña.-</p> <p>4 - Papel: Armado de envases de papel y cartón. Fabricación de artículos de papel y de cartón como platos, utensilios, papel de correspondencia, toallas, artículos de tocador, bloques filtrantes.-</p> <p>5- Sustancias químicas y derivados del petróleo y carbón, caucho y plásticos: Fraccionamiento y envasado de productos de limpieza, higiene, tocador y cosméticos.- Armado de artículos de material plástico.-</p> <p>6 - Minerales no metálicos: Molduras y demás artículos de yeso.-</p> <p>7 - Industrias metálicas básicas: No hay rubros en esta categoría.</p> <p>8 - Productos metálicos: Reparación de maquinas de coser y tejer industriales, de aparatos y accesorios eléctricos de uso comercial, de equipos de comunicación, profesional, industrial y comercial, y sus repuestos y accesorios. Reparación de equipo profesional, científico, industrial y comercial, instrumentos de medida y control, sus repuestos y accesorios.- Instrumentos y otros artículos de uso médico quirúrgico. Mecánica dental. Fabricación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos y fotográficos, tallado de lentes. Reparación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos.-</p>

9 - Otras:

Fabricación de joyas, labrado de piedras preciosas y semipreciosas y artículos conexos.-
Fabricación de instrumentos musicales, sus repuestos y accesorios.
Fabricación de artículos de atletismo y de deportes.-
Fabricación de lápices comunes mecánicos, lapiceras estilográficas y estereográficas, cortaplumas.-
Fabricación de escobas, plumeros, brochas, cepillos, pinceles y afines.-
Fabricación y armado de letreros y anuncios de propagandas luminosas o no.-
Fabricación de paraguas y bastones.-
Fabricación de sellos de goma, pipas, boquillas, encendedores, placas de identificación y pelucas.-

Clase 2:

Establecimientos que resultan clasificados como tales según grado de molestia y riesgo, según tabla. Ley 11459/93, Decreto Provincial No. 1741/96.

Se divide en dos subclases: 2.a y 2.b.

Cat. 2.a: CLASIFICACION

1 - Productos alimenticios:

Elaboración y envasado de frutas, legumbres y hortalizas al natural, secas y en conserva, pulpas y jugos.-
Elaboración de hielo.-
Elaboración confituras, golosinas.-
Fraccionamiento de bebidas en gral.-

2 - Textiles y cuero:

Acabado de productos textiles, blanqueo, teñido y apresto, estampado de telas. Lavaderos industriales.-
Fabricación de colchones. Fabricación de estopa.-
Confección de artículos de lona.-
Fabricación de productos de cuero.-

4 - Papel:

Fabricación de tableros de fibra y otros tableros para la construcción.-
Impresión de diarios, periódicos y revistas. Imprenta y encuadernación y otros servicios relacionados con la imprenta. Editoriales-

5 - Sustancias químicas y derivados del petróleo y carbón, caucho y plásticos:

Fabricación de medicamentos y productos farmacéuticos, cuando se reciban los componentes ya elaborados. Fraccionamiento y envasado.-

6 - Minerales no metálicos:

Fabricación de espejos, pulido, biselado, tallado y grabado de vidrios y cristales, vitraux. Fabricación de artículos de vidrio o cristal. Taller de corte de vidrios.-
Fabricación de mosaicos calcáreos y graníticos.-
Aserrado, corte, pulido de mármoles, granitos y otras piedras.-

7 - Industrias metálicas básicas:

No hay rubros en esta categoría.

8 - Productos metálicos:

Fabricación de equipos y aparatos de comunicación y sus repuestos y accesorios. Fabricación de instrumentos de precisión para medir y controlar, de uso científico.-
Construcción y armado de aparatos y accesorios eléctricos o comercial y sus repuestos.-
Rectificación de motores de combustión interna.-
Reparación de carrocerías vehículos.-
Reparación de máquinas y aparatos industriales eléctricos.-
Fabricación y armado de bicicletas y triciclos, incluso la fabricación de sus repuestos y accesorios.-

Bragado, Buenos Aires. Desarrollo Área Industrial.
Código Urbano Ambiental. Segundo informe de avance.
UNNOBA - 116:158

Fabricación de relojes, incluso de relojes de control para fábricas y oficinas y sus repuestos y accesorios.-

9 – Otras:

No hay rubros en esta categoría

Cat. 2.b: CLASIFICACION

1 - Productos alimenticios:

Fabricación de productos lácteos

Elaboración y refinación de aceites y grasas vegetales. Aceites y grasas no comestibles.-

Panificadora. Elaboración de pastas alimenticias secas.-

Elaboración y refinación de azúcar.-

Elaboración de cacao y chocolate. Elaboración de café, te y mate, especias, salsas y condimentos.- Elaboración de levadura de cereales y polvo de hornear. Elaboración de vinagres.-

Refinación y molienda de sal comestible en establecimientos que no se dedican a la extracción.-

Bebidas sin alcohol y refrescos (gasificados y no gasificados).-

Alimentos concentrados, preparados y/o congelados (excepto pescado).-

Elaboración de alimentos preparados para animales y aves.-

Preparación de hojas de tabaco. Elaboración de cigarrillos y otros productos de tabaco.-

2 - Textiles y cuero:

Fabricación de tapices y alfombras.-

Preparación de fibras textiles vegetales (excepto algodón).-

Hilados de tejidos y acabado textiles (telas). Trecillas, cordones, cintas, puntillas, encajes, broderie y artículos similares. Tejidos elásticos. Tejidos de seda, fibra sintética, lana, algodón y otras fibras.-

Fabricación de calzado.-

Fabrica de tejidos de uso industrial (mechas, fieltros, tejidos bañados y laminados y lienzos para pintores).-

Fabricación de pieles artificiales.-

Fabricación de linóleo y otros materiales duros para revestir pisos.-

Reciclamiento de fibras textiles.-

3 - Industria de la madera:

Carpintería de obra de madera (puertas, ventanas, etc.). Parquet para pisos.-

Fabricación de ataúdes, urnas y ornamentos funerarios de madera.-

4 - Papel:

No hay rubros en esta categoría.

5 - Sustancias químicas y derivados del petróleo y carbón, caucho y plásticos:

Fraccionamiento de sustancias químicas. Fraccionamiento de productos químicos, pinturas, barnices, etc. Recarga de cartuchos de impresoras.-

Fabricación de jabones, productos de limpieza, higiene y tocador, cuando se reciban los componentes ya elaborados.-

Recauchutaje y vulcanización de cubiertas. Fabricación de material para la reparación de cámaras.-

Fabricación de productos de caucho natural y sintético, ej: artículos de uso industrial, farmacéuticos y prendas de vestir.-

Calzado de caucho y plástico.-

Fabricación de balsas y embarcaciones inflables de caucho.-

Artículos moldeados y laminados de material plástico. Taller de corte y armado de artículos de plástico.-

Fraccionamiento de gases comprimidos.-

Fabricación de briquetas de carbón o de lignito.-

Fabricación de productos asfálticos.-

6 – Minerales no metálicos:

Artefactos sanitarios cerámicos. Placas y accesorios para revestimientos, artículos decorativos, vajilla y art. para electricidad y otros usos

Bragado, Buenos Aires. Desarrollo Área Industrial.

Código Urbano Ambiental. Segundo informe de avance.

cerámicos.-

Fabricación de ladrillos de maquinas, tejas, baldosas. Fabricación de artículos de cemento y fibrocemento, chapas, caños, tanques, piletas y productos afines.-

Fabricación de arcillas y cerámicas no refractarias para uso estructural.-

Fabricación de aleaciones metalo cerámicas (CERMET)

Fabricación de productos de grafito.-

Fabricación de artículos de vidrio.-

Planta de hormigón elaborado.-

7 - Industrias metálicas básicas:

Fabricación de herramientas de mano y para maquinas, artículos de ferretería y herrajes, agujas para maquinas de coser y tejer.-

Corte, doblado, estampado y perforado de metales. Fabricación de muebles metálicos, tanques, depósitos, tambores, recipientes para uso industrial, calderas de calefacción central, estructuras metálicas con perfiles o tubos de hierro para la construcción, carpintería metálica, perfiles de chapa, marcos, puertas, ventanas, celosías y demás artículos afines para la construcción.-

Fabricación de productos de hojalata y de chapa de hierro.-

Fabricación de acumuladores, motores, generadores y transformadores eléctricos.-

Fabricación de conductores eléctricos, aislados con esmalte, goma o plástico.-

Fabricación de componentes, repuestos y accesorios para automotores.

Armado de carrocerías.-

Fabricación y armado de motocicletas y motonetas, incluso la fabricación de sus repuestos y accesorios.-

Fabricación de vehículos de propulsión manual, ej: sillón de ruedas, coches de bebés.-

Fabricación de partes de ascensores. Reparación.-

Fabricación de soportes para grabación de audio, video y computación.-

Construcción de embarcaciones de deporte y recreo y de parte especializada de las embarcaciones. Talleres de reparaciones navales.-

8 - Productos metálicos:

No hay rubros en esta categoría.

9 - Otras:

Juquetes que no incluyan material plástico.-

Clase 3:

Establecimientos que resultan clasificados como tales según grado de molestia y riesgo, según tabla. Ley 11459/93, Decreto Provincial No. 1741/96.

Se divide en dos subclases: 3.a y 3.b.

Cat. 3.a: CLASIFICACION

1 - Productos alimenticios:

No hay rubros en esta categoría.

2 - Textiles y cuero:

No hay rubros en esta categoría.

3 - Industria de la madera:

Secadero y deposito de madera. Fabricación de maderas terciadas y aglomeradas.-

Fabricación de viviendas prefabricadas.-

4 - Papel:

Fabricación de pasta para papel.- Fabricación de papel, cartón y cartulina.-

Reciclado de papel.-

5 - Sustancias químicas y derivados del petróleo y carbón, caucho y plásticos:

Fabricación de drogas, medicamentos y productos farmacéuticos.-

Fabricación de jabones, productos de limpieza, higiene tocador y

Bragado, Buenos Aires. Desarrollo Área Industrial.

Código Urbano Ambiental. Segundo informe de avance.

UNNOBA - 118:158

cosméticos, cuando no se reciban los componentes ya elaborados.-
Fabricación de tintas para imprenta y tintas para escribir.-
Fabricación de fósforos, velas de estearina, parafina y demás sustancias similares. Ceras de lustrar. Tintas, betunes, pastas y preparaciones para conservar cuero y madera. Preparación para limpiar y pulir metales, vidrios y piedras.-

Material fotosensible, películas placas, telas y papeles.-

6 – Minerales no metálicos:

Productos básicos, piezas de fundición y piezas de forja de hierro o acero.-

Tubos o cañerías y alambres de hierro y acero, incluso alambre galvanizado.-

Productos de laminación y estampado.-

Productos de laminación piezas fundidas, alambres, tubos y cañerías de metales no ferrosos.-

8 – Productos metálicos:

Construcción de maquinaria, equipos y aparatos industriales, por ejemplo: motores, turbinas, maquinas herramienta, molinos, hornos, cocinas, lavarropas, juegos mecánicos, radio y TV, ascensores.-

Fabricación de lámparas y tubos eléctricos, incandescentes, fluorescentes y de gases.-

Taller de cromado y galvanoplastia (excepto con venta directa y exclusiva al público).-

9 – Otras:

No hay rubros en esta categoría.

Cat. 3.b: CLASIFICACION

1 - Productos alimenticios:

Matanza de ganado, preparación y conservación de carne y derivados. Elaboración de sopas y concentrados que contienen carnes. Elaboración de fiambres, embutidos y similares. Elaboración de grasas animales comestibles.

Faena y congelado de aves, conejos y caza menor.-

Elaboración de harinas y sémolas de carne y otros subproductos, cueros, huesos, etc.

Usinas pasteurizadoras de leche.-

Tratamiento de pescado, incluido sopas. Elaboración de harina de pescado.-

Acopio y molienda de granos en general. Silos.-

Destilación de alcohol etílico. Destilación y mezcla de bebidas alcohólicas. Elaboración de vinos (bodegas), sidras, bebidas malteadas y maltas.-

2 - Textiles y cuero:

Preparación de fibras de algodón.-

Lavaderos de lana.-

Saladeros y peladeros de cuero. Curtiembre. Preparación y teñido de pieles.-

3 - Industria de la madera:

Aserraderos y otros talleres para preparar la madera. Fabricación de madera en polvo y aserrín.-

4 - Papel:

No hay rubros en esta categoría.

5 - Sustancias químicas y derivados del petróleo y carbón, caucho y plásticos:

Destilación y desnaturalización de alcoholes.-

Fabricación de gases comprimidos y licuados, excluidos gases derivados del petróleo y del carbón.-

Fabricación de sustancias químicas industriales básicas. Fabricación de abonos, plaguicidas, insecticidas y fungicidas.-

Fabricación de plásticos y resinas sintéticas, fibras artificiales y sintéticas

Bragado, Buenos Aires. Desarrollo Área Industrial.

Código Urbano Ambiental. Segundo informe de avance.

UNNOBA - 119:158

	<p>y productos de caucho. Fabricación de pinturas, barnices, lacas y esmaltes.-</p> <p>Fabricación de explosivos y municiones y productos pirotécnicos.-</p> <p>Destilerías de petróleo. Elaboración de productos diversos derivados del petróleo y del carbón.-</p> <p>Fabricación de cámaras y cubiertas. Reciclado de caucho.-</p> <p>Fabricación de espuma de polietileno y poliuretano.-</p> <p>6 – Minerales no metálicos:</p> <p>Fabricación de vidrio y cristales. Fabricación de lana de vidrio.-</p> <p>Fabricación de ladrillos comunes y polvo de ladrillos. Fabricación de material refractario.-</p> <p>Elaboración de cemento, cal, yeso y/o productos similares.-</p> <p>7 - Industrias metálicas básicas:</p> <p>Productos básicos de la fusión de minerales de plomo, estaño, zinc y demás no ferrosos.-</p> <p>Hierro ADN para construcción, Hierro liso para construcción, Mallas electro soldadas.</p> <p>Fabricación de barras de hierro, Fabricación de rollos de hierro Dimensionado de chatarra, Palanquilla, Hierro cortado a medida Dimensionado de chatarra, Compactación de chatarra, Desagüe de vehículos</p> <p>8 – Productos metálicos:</p> <p>Talleres ferroviarios, construcción y reparación de locomotoras y vagones de cualquier tipo. Repuestos para el material rodante y de tracción.-</p> <p>Fabricación y armado de automotores completos: automóviles, camiones y demás vehículos análogos.-</p> <p>Fabricación y reparación de aviones y planeadores, de motores para aeronaves y sus repuestos y accesorios. Talleres de mantenimiento de aviones y planeadores anexos a aeropuertos y aeródromos.-</p> <p>Construcciones navales</p> <p>9 – Otras:</p> <p>No hay rubros en esta categoría</p>
<p>Talleres artesanales:</p> <p>clase 1:</p>	<p>Establecimientos dedicados a la transformación manual de materia prima por cuenta propia y en pequeñas unidades. Se dividen en clase 1 y 2 según tabla.</p> <p>CLASIFICACION</p> <p>Productos alimenticios: Elaboración de helados.- Elaboración de dulces, mermeladas y jaleas Fraccionamiento y envasado de legumbres y frutas secas, azúcar, yerba, sal, miel, aceitunas, especias.- Elaboración de productos de panadería.- Elaboración de pastas alimenticias frescas.- Elaboración de masas, pasteles, sándwich y productos similares.-</p> <p>Textiles y prendas de vestir: Puntillas, encajes, broderie y similares Estampado de telas.- Confección de ropa de cama y mantelería.- Confección de artículos de lona.- Talleres de bordado, vainillado, plegado, ojalado, zurcido y labores afines.- Confección de cortinados, almohadones, acolchados y artículos afines.- Acabado de tejidos de punto.- Fabricación de tejidos y artículos de punto.- Confección de prendas de vestir en general.-</p> <p>Productos de la madera: Varillas de marcos y marcos para cuadros, espejos etc.-</p> <p>Productos de papel: Encuadernación.-</p> <p>Productos minerales no metálicos: Taller de artesanía y decoración cerámica.- Fabricación de artículos de vidrio y cristal, sin horno de fusión Molduras y demás artículos de yeso.- Productos de orfebrería.-</p> <p>Productos metálicos: Mecánica dental.- Reparación de instrumentos de óptica y artículos oftálmicos, tallado de lentes.-</p> <p>Otros: Fabricación de joyas, incluso el labrado de piedras preciosas y</p> <p>Bragado, Buenos Aires. Desarrollo Área Industrial. Código Urbano Ambiental. Segundo informe de avance. UNNOBA - 120:158</p>

<p>clase 2:</p>	<p>semipreciosas.- Adornos de fantasía y artículos afines.- Fabricación de sellos de goma, pipas, boquillas, placas de identificación y pelucas.- CLASIFICACION Productos alimenticios: Elaboración de fiambres y embutidos.- Productos de la madera: Fabricación de artículos menudos de mimbre y caña.- Talleres de torneado y operaciones análogas.- Fabricación de muebles de madera para el hogar.- Fabricación de muebles de mimbre y caña.- Taller de carpintería, ebanistería y tapizado de muebles.- Sustancias químicas: Fraccionamiento y envasado de productos farmacéuticos y específicos veterinarios.- Fraccionamiento y envasado de productos de limpieza, higiene, tocador y cosméticos.- Otros: Armado de letreros luminosos o no.-</p>
------------------------	---

CUADRO DE USOS

El Cuadro de Usos regula la admisión y las condiciones de localización de las diferentes actividades en cada una de las zonas, de acuerdo a la clasificación presentada en el Nomenclador de Usos. En cuanto a las condiciones de localización se indican, para los casos que corresponde, superficies admitidas, requerimientos de estacionamiento y de carga y descarga. Asimismo se puntualizan las actividades que requieren un análisis particularizado por parte de la Autoridad de Aplicación de las normas y que requiere entre otros una evaluación de impacto urbanístico/ambiental para autorizar su localización.

CUADRO DE USOS

USOS	ZONAS														REQUERIMIENTOS			
															ESTACIONAMIENTOS	CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES	
	AC	R1	R2	R3	CC	AVENIDA PARQUE DE ACCESO	FRENTE VIAL PARQUE	INDUSTRIAL MIXTO	INDUSTRIAL EXCLUSIVO	PARQUE INDUSTRIAL	N. PROTECCION PAISAJISTICA AMBIENTAL	RESIDENCIAL EXTRAURBANO	RURAL	CENTRO DE SERVICIOS RURALES (**)	EST	C y D	OBS	
RESIDENCIAL	AREA CENTRAL	RESIDENCIAL 1	RESIDENCIAL 2	RESIDENCIAL 3	CORREDOR COMERCIAL													
	P	P	P	P	P	P (M)	C	P				P	P	P	E3			
	P	P	P	P	P									P	E4			
															E3			CC
	P	P	P	P	P	P (M)	P					CC	P	P	E5	C1		
		P	P	P									P	P				
													P (G)					CC
COMERCIO													CC	CC				
														P				
	1(A)	1	1	2	P							P		P				
	P(A)	2	1	2	P							P		P				
	P(A)	2	2	2	P									P				
	2(A)	2	2	2	P									P				
	2(A)	2	2	2	P									P				
	2(A)	2	2	2	3		P							P				

USOS	ZONAS													REQUERIMIENTOS			
	AREA CENTRAL	RESIDENCIAL 1	RESIDENCIAL 2	RESIDENCIAL 3	CORREDOR	AVENIDA DE ACCESO	FRONTE VAL	INDUSTRIAL MIXTO	INDUSTRIAL EXCLUSIVO	PI SECTOR 1	Z. PROTECCION AMBIENTAL	RESIDENCIAL EXTRAURBANO	RURAL	CENTRO DE SERVICIOS RURALES (C)	ESTACIONAMIENTOS	CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES
	AC	R1	R2	R3	CC	APA	FVP	IM	IE	PI	ZPPA	RE	R	CSR	EST	CYD	OBS
Minorista especializado 3.c				2	3		P	P						P		C2	
Minorista Especializado 4.a					P		P	P						P			
Minorista Especializado 4.b							P	P				P	P	P			
Minorista Especializado 4.c							P	P		P				CC		C3	
Minorista Especializado 4.d							5	P		P				CC		C1	
Minorista Especializado 4.e							3/7	P7					P(G)	CC	E2	C2	
Minorista especializado 5.a	2(A)	2	2	2	3		P	P					P(G)	P			
Minorista Especializado 5.b					5		P	P					P(G)	P			
Minorista Especializado 5.c							P	P					P(G)	CC			
Autoservicios		2(F)	2(F)	P	P									P		C2	
Supermercados							P							P	E1	C3	
Hipermercados							CC							CC	E1	C3	EIA
Paseo de Compras	P(A)				P	P								P			
Centro de Compras	P(A)	2	2	2	P									P			
Mayorista sin Depósito		1	1	2	3		P	P						4		C4	
SERVICIOS																	
Básicos 1	P(A)	P	P	P	P									P			
Básicos 2	P(A)	P	P	P	P							P		P			
Especializados a		2	2	2	P									P			
Especializados b			1	1	P		P	P						P			

USOS	ZONAS												REQUERIMIENTOS				
	AREA CENTRAL	RESIDENCIAL 1	RESIDENCIAL 2	RESIDENCIAL 3	CORREDOR COMERCIAL	AVENIDA DE ACCESO	FRONTERA VAL	INDUSTRIAL MIXTO	INDUSTRIAL EXCLUSIVO	INDUSTRIAL	PAISAJISTICA AMBIENTAL	RESIDENCIAL EXTRAURBANO	RURAL	CENTRO DE SERVICIOS RURALES (**)	ESTACIONAMIENTOS	CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES
		AC	R1	R2	R3	CC	APA	FVP	IM	IE	PI	ZPPA	RE	R	CSR	EST	CYD
Profesionales	P(A)	P	P	P	P									P			
Oficinas Comerciales	P(A)	P	P	P	P									P			
Gastronómicos	P(A)	3	2	2	P	PT(N)	P	P (C)			CC (O)		P	P			
Salas Velatorias													CC	CC			CC
Cementerios Parques													P	2			
Clinicas p/ peq animales					2		P						P	CC			
Servicios p/ animales							P										
Administrativos	P(A)	P	3	3	P									P			
Estudio de radio y TV	3(A)	3	3	3	P		P							P		C2	
Comisionistas, consignaciones gral	1(A)	1	1	2	2		P	P						P		C2	
Agencia de Remises y Mandados	P(A)	P	P	P	P		P					P		P		E8	
RECREATIVOS CULTURALES																	
Salas de Espectáculos	P	P			P	PT (N-N)								P			
Salas culturales - Institucionales	P	P	4	4	P	PT (N)								P			
Club Social/ Sociedad de Fomento	P	P	3	3	P	PT (N)								P			CC
Centros Religiosos																	
Esparcimientos a	P				P									P			
Esparcimientos b	7	7	7	7	7								CC	7			
Instalaciones Deportivas a			7	7	7		P				CC(Q)		CC	P			

USOS	ZONAS												REQUERIMIENTOS				
	AREA CENTRAL	RESIDENCIAL 1	RESIDENCIAL 2	RESIDENCIAL 3	CORREDOR COMERCIAL	AVENIDA DE ACCESO	FRENTE VIAL	INDUSTRIAL MIXTO	INDUSTRIAL EXCLUSIVO	P. IND. SECTOR	PROTECCION PAISAJISTICA AMBIENTAL	RESIDENCIAL EXTRAURBANO	RURAL	CENTRO DE SERVICIOS RURALES (*)	ESTACIONAMIENTOS	CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES
Instalaciones Deportivas b	AC	R1	R2	R3	CC	PT (N)	CC				CC (Q)	CC	CC	CC			ES
Instalaciones Deportivas c	P(B)										CC (Q)			CC			CC
Complejos recreativos											CC (Q)			CC			CC
Ctros. Diversion Nocturna Cat 1.	7(A)				7	PT (N)	P					CC	CC	P			
Ctros Diversion Nocturna Cat 2 a	7 (A)				7	PT (N)								7			
Ctros Diversion Nocturna Cat 2 b					PT (C-T)	PT (N)								CC			
EQUIP. EDUCACIONAL																	
Jardin maternal	P(A)	P	P	P	P								P	P			
Establecimientos Educativos 1		P	P	P	P						CC(Q)		P	P			
Establecimientos Educativos 2	P(A)	P	P	P	P								P	P			
Otros Centros Educativos	P(A)	P	P	P	P								P	P			
EQUIPAMIENTO SANITARIO																	
Establecimientos s/Internación	P(A)	P	P	P	P									P			
Establecimientos c/Internación			P	P	P	PT (H)								P	E6	C1	

USOS	ZONAS													REQUERIMIENTOS			
	AREA CENTRAL	RESIDENCIAL 1	RESIDENCIAL 2	RESIDENCIAL 3	CORREDOR COMERCIAL	AVENIDA PARQUE DE ACCESO	FRENTE VIAL	INDUSTRIAL MIXTO	INDUSTRIAL EXCLUSIVO	PI SECTOR 1	Z. PROTECCION AMBIENTAL	RESIDENCIAL EXTRAURBANO	RURAL	CENTRO DE SERVICIOS RURALES (**)	ESTACIONAMIENTOS	CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES
	AC	R1	R2	R3	CC	APA	FVP	IM	IE	PI	ZPPA	RE	R	CSR	EST	C y D	OBS
Establecimientos c/residencia I			P	P									P	P	E6		
Establecimientos c/residencia II													P	P	E6		
Establecimientos monovalentes		P	P	P	P									P			
Servicio de Emergencias					P		P							P	E8		
EQUIPAMIENTO INST.																	
Org. Muni., Prov. y Nac.																	P
Empr. prestadoras de Servicios	P (A)		P		P									P			CC
SERVICIOS P/ AUTOMOTOR																	
Estaciones de Servicio							P						P (G)				P 30
Estacionamiento a	P (A)	P	4	4	P		P							P			
Estacionamiento b							P	P		P				CC			
Serv para automotores a				4	4		P	P		P				4			
Serv para automotores b			4	4	P		P	P		P			P (G)	P			
Taller de Chapa y pintura							P	P		P				P			
Taller de automotores				4	4 (H y C)		P	P		P			P (G)	4			
Taller de motos							P	P						P			

USOS	ZONAS													REQUERIMIENTOS			
	AREA CENTRAL	RESIDENCIAL 1	RESIDENCIAL 2	RESIDENCIAL 3	CORREDOR COMERCIAL	AVENIDA DE ACCESO	FRONTE VIAL	INDUSTRIAL MIXTO	INDUSTRIAL EXCLUSIVO	P. SECTOR 1	Z. PROTECCION AMBIENTAL	RESIDENCIAL EXTRAURBANO	RURAL	CENTRO DE SERVICIOS RURALES (**)	ESTACIONAMIENTOS	CARGA Y DESCARGA	OBSERVACIONES
Taller de vehic pesados	AC	R1	R2	R3	CC	APA	FVP	IM	IE	PI	ZPPA	RE	R	CSR	EST	CYD	OBS
Taller integral							P	P		P			P(G)	CC			
							P	P		P			P(G)	CC			
RURAL																	
Tipo A							P(I)					P(I)	P	CC	E1	C3	
Tipo B													P(E)	CC(E)			
DEPOSITOS																	
Clase 1			2	1			P	P		P			P	P	E2	C2	
Clase 2			1				P	P		P			P	P	E2	C2	
Clase 3a							6/7 (J)	6/7 (J)	P (K)	P			P	CC	E2	C2	
Clase 3b									P (K)	P (S)			P	CC	E2	C2	
Centro de Distribución y Logística														CC			CC
INDUSTRIAS																	
Clase 1		2/7	2/7	2/7			P	5		P				P/7	E2	C1	
Clase 2a			2/7					5/7 (D)	P(L)	P				5/7	E2	C1	
Clase 2b								4/7 (D)	P(L)	P				CC	E2	C1	EIA
Clase 3a								CC	P(L)	P					E2	C1	EIA
Clase 3b									P(L)	P					E2	C1	EIA
Taller artesanal 1	1(A)	1	2	P	P		P	P				1	P	P			
Taller artesanal 2		1	3	P	P		P	P					P	P			

REFERENCIAS CUADRO DE USOS

REFERENCIAS GENERALES	
P	PERMITIDO
PT	PERMITIDO EN TRAMO
CC	CON CONSULTA A LA AUTORIDAD DE APLICACIÓN -AA-
C	COMPLEMENTO DE ACTIVIDAD PRINCIPAL
1	Superficie cubierta máxima 50 m2 - total destinada a la actividad
2	Superficie cubierta máxima 100 m2 - total destinada a la actividad
3	Superficie cubierta máxima 200 m2 - total destinada a la actividad
4	Superficie cubierta máxima 300 m2 - total destinada a la actividad
5	Superficie cubierta máxima 500 m2 - total destinada a la actividad
6	Superficie cubierta máxima 1000 m2 - total destinada a la actividad
7	Solo en espacios cubiertos y con acondicionamiento acústico
EIA	Requiere Estudio de impacto ambiental s/leyes provinciales
P 30	Permitido en esquinas sobre red vial de 30 mts o más de ancho
(**)	La localización de todos los Usos en el área complementaria del CSR requiere Consulta ante la AA

ESTACIONAMIENTO	
E1	30% de la superficie de exposición y venta
E2	Un módulo cada 100 m2 cubiertos
E3	Un módulo por unidad habitacional
E4	Un modulo cada 3,5m2 por habitante
E5	Un módulo por cada 3 habitaciones
E6	Un módulo cada 4 camas y un modulo para ambulancias como mínimo
E7	50 % de la superficie cubierta
E8	Un módulo por unidad movil
CARGA Y DESCARGA	
C1	Un módulo como mínimo
C2	10% de la superficie cubierta y un módulo como minimo
C3	10% de al superficie de venta
C4	Un módulo para establecimientos de mas de 100m2
REFERENCIAS PARTICULARES	
(A)	Excepto en parcelas frentistas a plaza San Martín. Mz: 60,78,80,81 y 62
(B)	Unicamente en parcelas frentistas a plaza San Martín. Mz: 60,78,80,81 y 62
(C)	Tramo Sarmiento e/ Hnos. Islas y Roca
(D)	No se permite la rama metálica básica
(E)	La actividad de "engorde de animales y/o aves" requieren CF y EIA. Sólo se permite su localización a distancias iguales o superiores a 5 Km del Area Urbana o Complementaria más próxima, fuera de las cuencas de anegamiento de ríos y otros cuerpos de agua y a más de 1 Km de

	bañados
(F)	No se exigirá el requisito de carga y descarga
(G)	sobre ruta pavimentada
(H)	Sobre Av. Hermanos Islas
(I)	Únicamente se permiten viveros
(J)	Excepto depósitos de metales y minerales metalíferos
(K)	Únicamente se permiten depósitos de metales y minerales metalíferos
(L)	Se permite únicamente la industria metálica y metálica básica
(M)	Desde RP N° 46 hasta Av. Maestro Argentino
(N)	Desde Av. Maestro Argentino hasta Av. Jujuy
(Ñ)	Desde Av. Jujuy hasta calle 12 de Octubre
(O)	Sector 1: Parque lacunario
(P)	Sector 2: Zona de recuperación del paisaje natural
(Q)	Sector 3: Zona de equipamientos recreativos, deportivos y educativos
(R)	Sector 4: sujeto al estudio de proyectos específicos
(S)	Excepto Silos
(T)	Sobre Av. Jujuy desde Av. Juan D. Perón hasta calle Suárez

5. PROTECCION AMBIENTAL Y PATRIMONIAL

PROMOCION Y PUESTA EN VALOR DE LOS AMBIENTES NATURALES

La Autoridad de Aplicación en cumplimiento de las atribuciones que las normas contenidas en el presente Código prescriben, tiene a su cargo la formulación y la aplicación de las normas de protección ambiental y la elaboración y la puesta en marcha de acciones y proyectos de intervención, con relación a los siguientes aspectos y alcances:

- Preservación Ambiental para la rehabilitación y puesta en valor del paisaje natural terrestre, lacustre o fluvial, y / o para la defensa de la flora, fauna y el equilibrio ecológico.
- Promoción paisajística del partido de las áreas, ámbitos y sitios que caractericen o puedan caracterizar la identidad del partido.

- Preservación del arbolado urbano y la forestación, por su contribución a la imagen, paisaje y a la calidad ambiental de Partido, en cumplimiento de lo especificado por la Ley Provincial Nº 12276 y en concordancia con la Ordenanza Nº 3182/04 y 215/86.
- Preservación de las condiciones ambientales y el control de las perturbaciones con relación a la emisión al ambiente de los efluentes líquidos, gaseosos, de residuos sólidos, residuos peligrosos, residuos patogénicos, de emisiones olorosas y ruidos molestos.
- Control sobre el uso de los recursos hídricos del Partido en el marco de lo establecido por la Ley Provincial 12257.
- Control y prevención de situaciones de riesgo hídrico para la población y actividades.
- Evaluación de Impacto Ambiental de los emprendimientos encuadrados en las competencias municipales y las delegadas por la Autoridad Provincial.

PLAN DE MANEJO DE LOS AMBIENTES NATURALES, ACUATICOS Y EL SISTEMA DE LAGUNAS

En cumplimiento de los objetivos de protección de los ambientes naturales del Partido, la Autoridad de Aplicación formulará e implementará el Plan de Manejo de los Ambientes Naturales, Acuáticos y el Sistema de Lagunas y canales de Vinculación, sin perjuicio de lo especificado para la Zona de Protección Paisajística y Ambiental, con relación a :

- Asegurar la conservación, protección y adecuado manejo de los Ambientes Naturales, Acuáticos y del Sistema de Lagunas, implementando acciones de vigilancia, control y fiscalización.

- Inventariar y monitorear los recursos naturales existentes en el área, ámbitos para el avistaje de aves y otros ecosistemas específicos y los ámbitos producto de la intervención humana, estaciones ferroviarias desactivadas, estancias, etc., con el objeto de su protección y / o desarrollo en función de sus potencialidades con relación a los ciclos del servicio turístico.
- Otorgar permisos y autorizaciones para la localización de actividades.
- Implementar las obras y realizar las acciones necesarias para hacer efectiva la protección y la promoción de estos ámbitos.
- Celebrar convenios de colaboración con Universidades, Institutos de Investigación y Organizaciones no Gubernamentales con el objeto de determinar las acciones de protección o de desarrollo de actividades económicas, con relación a los recursos naturales, flora y fauna.
- Coordinar las gestiones, acciones y proyectos sobre el área con el conjunto de los organismos municipales competentes
- Analizar y compatibilizar los proyectos o iniciativas a cargo de los organismos provinciales.

PROMOCION Y PUESTA EN VALOR DE LA FORESTACION

Los espacios verdes públicos (parques, plazas, plazoletas y parterres) y el arbolado urbano, son considerados de interés y utilidad pública su contribución al esparcimiento de la población y a las condiciones de calidad ambiental del Partido y sus localidades.

Los espacios verdes privados son considerados de interés público. En dicho sentido de establece como obligación de los propietarios y responsables de los predios:

- a) Procurar el mantenimiento de los árboles existentes en sus parcelas, adecuando al máximo los proyectos de construcción a la disposición de los mismos.
- b) Disponer que un mínimo del 50% de las superficies no edificadas de sus predios presenten suelo natural o no impermeabilizado, a efectos de facilitar la infiltración pluvial.
- c) Disponer que dicha superficie esté correctamente parqueizada y presente cada 50 m2 un árbol o un número mayor de especies arbustivas.

PROMOCIÓN PAISAJISTICA DE LOS BORDES DE RUTA

Con el objeto de desarrollar la identidad del Partido de Bragado se propone la caracterización paisajística de las franjas frentistas a las rutas nacionales y provinciales. En dicho sentido se establece que los propietarios de las parcelas frentistas a las mismas deberán parqueizar y forestar sus espacios libres.

CONTROL DE PERTURBACIONES AMBIENTALES

Las disposiciones del presente punto se refieren a la realización de acciones u omisiones que produzcan cualquier tipo de perturbación al medio ambiente. En dicho sentido complementan a las Leyes Provinciales N° 11720 y N° 11723 y a sus decretos reglamentarios.

1. Queda prohibido introducir emisiones, efluentes o residuos en la atmósfera, suelo, sistema hídrico y espacio urbano, sin previo tratamiento de neutralización que los transforme en inocuos para la salud humana y que impida la degradación del medio ambiente.

2. Los responsables de actividades que produzcan emisiones, efluentes o residuos susceptibles de producir los efectos mencionados en el apartado anterior, deberán presentar a la Autoridad de Aplicación una solicitud que especifique las características de los mismos y las instalaciones de depuración y cuerpos receptores previstos.
3. La Autoridad de Aplicación determinará la aceptabilidad o no de lo solicitado; en caso negativo, procurará acordar con los responsables los ajustes o formas alternativas de resolver el desarrollo de la actividad.
4. La Autoridad de Aplicación efectuará por la vía que corresponda todos los controles que sean necesarios para verificar el cumplimiento de estas disposiciones, debiendo los responsables de las actividades implicadas facilitar la realización de las inspecciones que se dispongan a dicho efecto. Cuando resultase necesario realizar acciones para evitar perjuicios o neutralizar situaciones de riesgo, los responsables estarán obligados a ejecutarlas. En caso de no proceder en los plazos que se estipulen, la Autoridad de Aplicación podrá ejecutarlos de oficio y a cargo de los responsables.

EVALUACION DE IMPACTO URBANO AMBIENTAL

La Evaluación de Impacto Urbano Ambiental, tiene por objeto el cumplimiento de los objetivos de protección de la calidad ambiental del medio natural y el control de la calidad de las urbanizaciones y edificaciones.

El procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental consiste en la evaluación de todos y cada uno de las dimensiones que hacen al proceso de ocupación del suelo rural y urbano, a la localización de actividades en el mismo, la dotación de infraestructura, los niveles de conectividad y de accesibilidad de las vías de comunicación y los efectos positivos y negativos de todo nuevo emprendimiento sobre el medio natural y urbano.

Las actividades este Código que requieren de un Estudio de Impacto Urbano Ambiental, son todas aquellas iniciativas públicas o privadas que la Autoridad de

Aplicación considere necesario y que no se superponga con las competencias provinciales en la materia.

La Autoridad de Aplicación reglamentará en forma particularizada los contenidos, cuando la implementación de este estudio fuere necesaria, de la Declaración Jurada de Impacto Urbano Ambiental, que deberá ser presentada por el interesado.

CONCEPTOS Y DEFINICIONES RELATIVOS A LA CALIDAD AMBIENTAL

Establecimiento: actividad o instalación, contenida o no en un edificio.

Efluente: todo residuo gaseoso, líquido o sólido que fluya y/o se deposite en un cuerpo receptor.

Residuo: todo elemento o sustancia sólida, líquida o gaseosa que un establecimiento descargue directa o indirectamente en un cuerpo receptor, incluyendo desechos humanos, animales, vegetales, minerales o sintéticos.

Cuerpo receptor: el que es capaz de contener, conducir o absorber elementos o sustancias.

Degradación: pérdida de calidad que se produce por incorporación a los cuerpos receptores de elementos o sustancias que pueden afectar la salud y bienestar de la población.

Instalación de depuración: dispositivo, equipo o proceso destinado al tratamiento de un efluente o residuo, tendiente a obtener la calidad exigida antes de su vertido a los cuerpos receptores.

Biocida: sustancia o producto de origen natural o sintético usado como plaguicida o agroquímico.

PROTECCION PATRIMONIAL

La preservación de los espacios y edificios urbanos de valor patrimonial, por su contribución a la calidad ambiental y al mantenimiento de la memoria histórica colectiva.

A los fines de preservar y valorar dicho patrimonio, se operará de acuerdo a los siguientes criterios:

a) El Poder Ejecutivo encarará la realización de un Catálogo Patrimonial que defina los bienes (edificios, conjuntos de edificios, espacio público) sujetos a distintos niveles de protección a partir del siguiente listado:

Listado de bienes de patrimonio histórico cultural.

Anexo II Ordenanza 2668/00 Artículo 1º

AREAS

Área Parque Lacunario General San Martín)

SITIOS

Cuadro Estación Ferrocarril

EDIFICIOS

Edificio Municipalidad de Bragado

Museo Municipal

Parroquia Santa Rosa de Lima

Edificio Banco de la Nación Argentina

Edificio Banco de la Provincia de Bs. As.

E.N.M. Nº 2 (ex Colegio Nacional)

E.N.M. Nº 1 (ex Escuela Normal)

E.E.T. Nº 1 (ex Escuela Técnica)

Escuela Nº 1

Hogar A. Mignaqui

Hogar de Ancianos San Vicente de Paul

Edificio Club Español

Edificio Alianza Francesa

Ex chalet Rossenzuaig (Pellegrini 16....)

Edificio ex Correo Nacional (Pellegrini y Suárez)

Casa Laborde (ex Viv. Ferrocarril)

Edificio Tribunal de Trabajo

Esq. Pellegrini y Pringles (ex Chanzá o Fontanero)

Casa Club Español (Hoy, Concejo Escolar Bragado)

Residencia Familia Nesse (Belgrano 1250)
Edificio Pellegrini y Brown
Edificio Pellegrini y Alsina
Casa Zamperetti (Belgrano 18...)
Casa Laborde (Belgrano 16)
Casa Dr. Fernández (Pellegrini 18.....)
Casa Corte Pellegrini 10
Casa ex Ibarra Pellegrini 10
Edificio La Plata Cereal S.A. (ex Casa García – Almacén)

Se declaran áreas de protección patrimonial a las zonas denominadas Entornos de Protección 1, 2, 3, 4 que se detallan en Clasificación del Territorio Municipal

- b) Los criterios de selección a utilizar para definir el Catálogo Patrimonial serán:
- Valor urbanístico: cualidades referidas a la capacidad de enriquecer el paisaje urbano o el espacio público.
 - Valor arquitectónico: cualidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica u otras cualidades relevantes.
 - Valor histórico-cultural: cualidad testimonial de una organización social o forma de vida que configura la memoria histórica colectiva.
 - Valor singular: características irreproducibles o de calidad en cuanto a aspectos técnico-constructivos o al diseño de edificios o sitios.

c) El Catálogo Patrimonial definirá los tipos y grados de protección que correspondan a los bienes definidos como patrimoniales. Dichos tipos serán fijados por la Comisión Municipal de Preservación del Patrimonio Cultural e Histórico. Ordenanza N° 2668/00

e) A los efectos de elaborar el Catálogo Patrimonial e implementar la efectiva preservación de los bienes catalogados, la Municipalidad podrá implementar acciones y programas específicos con el objeto de articular los esfuerzos municipales, los de otros organismos nacionales, provinciales e internacionales y los de la comunidad.

CONCEPTOS Y DEFINICIONES RELATIVOS A LA PROTECCION PATRIMONIAL

Conservación: acciones de salvaguarda que implican el mantenimiento y reparación de los bienes realizando las intervenciones necesarias para la continuidad de su vida útil.

Consolidación: acciones de refuerzo de las condiciones estructurales y / o componentes originales de un bien, para evitar su colapso.

Contexto Urbano: se refiere al modo físico de ocupar o de organizar el espacio de un área determinada.

Hito urbano: son aquellos elementos destacables que se constituyen en una referencia obligada, física o espacial, para los habitantes y / o visitantes de la ciudad.

Inventario: tarea de relevamiento de datos de los bienes detectados como valiosos en el pre-inventario.

Pre-inventario: tarea de relevamiento expeditivo de carácter general de bienes considerados con valor patrimonial.

Paisaje natural: se refiere al paisaje que no ha recibido intervención humana significativa.

Paisaje cultural: se refiere al paisaje que posee intervención del hombre para lograr sus características actuales.

Preservación: acciones de salvaguarda que implican el mantenimiento de los bienes en las condiciones que se encuentran.

Puesta en valor de un edificio: son las acciones necesarias destinadas a la revalorización del edificio, manteniendo sus elementos tipológicos o estructurales.

Refuncionalización: acciones de salvaguarda que implican volver a darle una función igual o diferente de la original.

Rehabilitación: acciones de salvaguarda que comprenden las adecuaciones funcionales y constructivas de los bienes patrimoniales tendientes a su mejoramiento y / o reutilización.

Restauración: acciones de salvaguarda que implican la limpieza, la consolidación y el mantenimiento de las características originales de los bienes, con la posibilidad de restituir partes alteradas y / o faltantes.

Restitución: acción de salvaguarda para recuperar el estado original del bien.

Tipología: refiere a una configuración reconocible por la repetición de un tipo representativo.

Tipo: es una abstracción reconocible, generada por la repetición de determinadas características espaciales, funcionales, etc. o de combinaciones de éstas.

ANEXO I

INDICE CARTOGRAFICO

- PLANO: PARTIDO DE BRAGADO. AREAS ANEGADAS.
Fuente: elaboración propia en base a imágenes de la Secretaría de Obras Públicas. DAIS 2003.
- PLANO: ESQUEMA DE PENDIENTES. PARTIDO DE BRAGADO
Fuente: elaboración propia en base a cartografía Municipal y cartas topográficas del IGM.
- PLANO: PARTIDO DE BRAGADO. OBRAS HIDRÁULICAS.
Fuente: Municipalidad de Bragado.
- PLANO: PCIA. DE BUENOS AIRES. CONSORCIOS PRODUCTIVOS.
Fuente: elaboración propia
- PLANO: PARTIDO DE BRAGADO. USOS DEL SUELO.
Fuente: elaboración propia sobre la base de la cartografía digitalizada por: Fernando Tauber y otros. Bragado, Reflexiones y datos para una Estrategia de Desarrollo. Municipalidad de Bragado, Universidad Nacional de La Plata. La Plata. 2000
- PLANO: USOS DEL SUELO. CIUDAD DE BRAGADO
Fuente: Elaboración propia
- PLANO: CIUDAD DE BRAGADO. TENDENCIAS DE EXPANSIÓN URBANA 1984.
Fuente: elaboración propia sobre la base de fotolectura de los fotogramas C 582 – 55 y C 582 -54 del 14 de enero de 1984.

- PLANO: CIUDAD DE BRAGADO. TENDENCIAS DE EXPANSION URBANA 2005.
Fuente: elaboración propia sobre la base de lectura e interpretación cartográfica, imagen satelital y relevamiento de campo. 2005
- PLANO: CIUDAD DE BRAGADO. COBERTURA DE SERVICIOS.
Fuente: Elaboración propia sobre la base de la cartografía digitalizada por: Fernando Tauber y otros. Bragado, Reflexiones y datos para una Estrategia de Desarrollo. Municipalidad de Bragado, Universidad Nacional de La Plata. La Plata. 2000. Recorridas de campo y cartografía actualizada por el Municipio. 2005
- PLANO: CIUDAD DE BRAGADO. VALORES FISCALES.
Fuente: elaboración propia sobre la base de datos de revalúo fiscal aportados por la Municipalidad de Bragado. 2005.
- PLANO: CIUDAD DE BRAGADO. EDIFICIOS DE VALOR PATRIMONIAL.
Fuente: elaboración propia sobre la base de cartografía digitalizada por la Municipalidad de Bragado. 2005
- PLANO: PARTIDO DE BRAGADO. RED VIAL.
Fuente: Municipalidad de Bragado. 2005
- PLANO: CIUDAD DE BRAGADO. JERARQUÍA VIAL.
Fuente: Municipalidad de Bragado. 2005
- PLANO: CIUDAD DE BRAGADO. RED VIAL PAVIMENTADA.
Fuente: Municipalidad de Bragado. 2005
- PLANO: CIUDAD DE BRAGADO. TRANSITO PESADO.
Fuente: Municipalidad de Bragado. 2005
- PLANO: CIUDAD DE BARGADO. ESPACIOS VERDES.

Fuente: Municipalidad de Bragado. 2005

- PLANO: PARTIDO DE BRAGADO. ESTRUCTURA TERRITORIAL.
Fuente: Elaboración propia
- PLANO: CIUDAD DE BRAGADO. ESTRUCTURA TERRITORIAL.
Fuente: Elaboración propia
- PLANO: PARTIDO DE BRAGADO. MODELO TERRITORIAL.
Fuente: elaboración propia
- PLANO: CIUDAD DE BRAGADO Y SU ENTORNO. MODELO TERRITORIAL.
Fuente: elaboración propia
- PLANO: CIUDAD DE BRAGADO. MODELO TERRITORIAL.
Fuente: elaboración propia
- PLANO: CIUDAD DE BRAGADO Y SU ENTORNO. PLANO DE ZONIFICACIÓN.
Fuente: elaboración propia
- PLANO: CIUDAD DE BRAGADO. PLANO DE ZONIFICACIÓN.
Fuente: elaboración propia
- PLANO: PARTIDO DE BRAGADO. PLANO DE ZONIFICACIÓN.
Fuente: elaboración propia
- PLANO: CIUDAD DE BRAGADO. ESTRUCTURA VIAL.
Fuente: elaboración propia
- PLANO: LOCALIDAD DE MECHITA. PLANO DE ZONIFICACIÓN.
Fuente: elaboración propia

- PLANO: LOCALIDAD DE O'BRIEN. PLANO DE ZONIFICACIÓN.
Fuente: elaboración propia
- PLANO: LOCALIDAD DE WARNES. PLANO DE ZONIFICACIÓN.
Fuente: elaboración propia
- PLANO: LOCALIDAD DE COMODORO PY. PLANO DE ZONIFICACIÓN.
Fuente: elaboración propia
- PLANO: LOCALIDAD DE OLASCOAGA. PLANO DE ZONIFICACIÓN.
Fuente: elaboración propia
- PLANO: LOCALIDAD DE IRALA. PLANO DE ZONIFICACIÓN.
Fuente: elaboración propia
- PLANO: LOCALIDAD DE MAXIMO FERNÁNDEZ. PLANO DE ZONIFICACIÓN.
Fuente: elaboración propia

ANEXO II

Información Primaria Analizada

- CENSO NACIONAL ECONÓMICO 1994. INDEC
- CENSO NACIONAL AGROPECUARIO 2002. INDEC
- SERIE HISTÓRICA DE ESTIMACIONES AGRÍCOLAS. (1996-2000). DPE
- RELEVAMIENTO PROVINCIAL DE SERVICIOS AGROPECUARIOS (2002/3). DPE
- CENSO NACIONAL DE POBLACIÓN, HOGARES Y VIVIENDA 2001. INDEC
- MAPA ESCOLAR DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES. MINISTERIO DE EDUCACIÓN DE LA PCIA. DE BUENOS AIRES. 2005

Información Secundaria Analizada

- FERNANDO TAUBER Y OTROS. BRAGADO, REFLEXIONES Y DATOS PARA UNA ESTRATEGIA DE DESARROLLO. MUNICIPALIDAD DE BRAGADO, UNIVERSIDAD NACIONAL DE LA PLATA. LA PLATA. 2000.
- LUIS ADRIANI, CHIAPINA, SUÁREZ, SFICH. ASISTENCIA TÉCNICA Y CAPACITACIÓN A LOS MUNICIPIOS DEL CONCEJO DE DESARROLLO DEL NOROESTE DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES (CODENOBA) EN LAS ÁREAS DE PRODUCCIÓN, EMPLEO Y PROGRAMAS SOCIALES. UNLP. 2004
- CARTOGRAFIA DIGITALIZADA EN ARC VIEW Y AUTO CAD. MUNICIPALIDAD DE BRAGADO.

Información recopilada

Normativa Municipal

- ORDENANZA Nº 473 / 79 Y PLANO DE ZONIFICACIÓN.
- ORDENANZA Nº 562 / 82 TRAZADO DE AV. DE CIRCUNVALACIÓN
- ORDENANZA Nº 289 / 85 ADECUACIÓN DEL PLAN REGULADOR DEL PARTIDO DE BRAGADO

Bragado, Buenos Aires. Desarrollo Área Industrial.
Código Urbano Ambiental. Segundo informe de avance.
UNNOBA - 143:158

- ORDENANZA Nº 742 / 88 RESTRICCIONES AL DOMINIO PARA CONTINUIDAD DE LA TRAMA EN EL ÁREA URBANA DEL BRAGADO.
- ORDENANZA Nº 2342 / 97 LOCALES COMERCIALES BAILABLES.
- ORDENANZA Nº 2561 / 99 AUTORIZA A LA CREACIÓN EL PLAN DE FORESTACIÓN MUNICIPAL
- ORDENANZA Nº 2668/ 00 CREA LA COMISIÓN MUNICIPAL DE PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO
- ORDENANZA Nº 2936 / 02 REGLAMENTO GENERAL PARA LA PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO
- ORDENANZA Nº 3048 / 03 CONSORCIO VIAL
- ORDENANZA Nº 3164 / 04 AUDIENCIAS PÚBLICAS GENERALES
- ORDENANZA Nº 3165 / 04 CONCEJOS CONSULTIVOS DE LAS LOCALIDADES RURALES
- ORDENANZA Nº 3174 / 04 CONCEJO MUNICIPAL DE MICROEMPREDIMIENTOS.
- ORDENANZA Nº 3157/04 QUE CREA EL CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE PARQUE INDUSTRIAL

ANEXO III

REALIZACIÓN DE REUNIONES DE TRABAJO CON FUNCIONARIOS LOCALES

En la 1º etapa del trabajo se realizaron reuniones de trabajo, con del intendente municipal y con funcionarios pertenecientes a diferentes áreas del gobierno, fundamentalmente las que tienen una vinculación directa con los alcances del trabajo: medio ambiente, planeamiento, vivienda, desarrollo local, rentas, catastro, espacios verdes, producción y empleo y obras y servicios públicos.

El objetivo principal de estos encuentros fue obtener información de base, acordar criterios de trabajo, definir criterios metodológicos y profundizar en el conocimiento de las políticas y gestión local.

Se realizaron las siguientes reuniones con los responsables de las áreas gubernamentales que a continuación se detallan:

Intendente Municipal Ing. Orlando Costa.

Secretaría de Medio Ambiente de la Municipalidad de Bragado

Dirección de Espacios Verdes de la Municipalidad de Bragado

Secretaría de Obras y Servicios Públicos

Dirección de Planeamiento y Vivienda de la Municipalidad de Bragado

Dirección de Catastro

Secretaría de Producción, Empleo y Desarrollo Local.

Dirección de Rentas.

TALLERES CON FUNCIONARIOS MUNICIPALES.

En la 2º etapa de trabajo se realizaron dos talleres con los responsables Municipales del distrito con el objeto de poner a consideración los avances realizados en el análisis territorial, realizar su ajuste sobre la base de consideraciones de carácter

conjunto y acordar criterios orientadores de estructuración física del partido para la identificación del Modelo territorial deseable para el municipio.

Este último debe ser entendido como el marco sobre el cual deberán formularse los componentes espaciales del Código Urbano Ambiental. Los talleres contemplaron dos momentos en su desarrollo:

- Presentación de la metodología en desarrollo para la formulación del Código Urbano Ambiental, de la información recopilada y los avances de trabajo desarrollado con relación a la problemática urbana - territorial del partido.
- Trabajo grupal en Taller, en el que a partir de una serie de áreas temáticas, las comisiones analizaron las cuestiones identificadas, para incorporar aportes que permitan construir lineamientos para el modelo territorial deseable del partido.

Las áreas temáticas trabajadas en taller fueron:

1. Consolidación y expansión del área urbana

- La ciudad consolidada, intensidades de ocupación
- Completamiento y expansión del área urbana.
- Áreas de expansión extraurbana.
- Los centros rurales de servicio.

Conclusiones y recomendaciones

2. Vivienda de interés social

- Criterios para identificar nuevas localizaciones
- Criterios para la Integración urbana de conjuntos existentes.

Conclusiones y recomendaciones

3. Estructura y jerarquía de la red vial

- Red regional. Proyectos de ordenamiento y distribución.
- Red primaria. Proyectos de ordenamiento y distribución.
- Red secundaria
- Apertura de calles y avenidas.
- Proyectos y prioridades de pavimentación.

Conclusiones y recomendaciones

4. Usos de suelo

- Segregación o integración de los usos del suelo.
- Mix de usos admisibles
- Localización de usos singulares
- Localización de actividades productivas y depósitos.
- El área Industrial actual.
- Nuevas áreas para localización de industrias limpias
- Los centros rurales de servicios.

Conclusiones y recomendaciones

5. Espacio público y sistema de espacios verdes urbanos

- El espacio público y su rol estructurador de la forma urbana.
- Sistema de espacios verdes.
- El parque lacunario.
- El espacio público y las identidades del sistema de centros de Bragado.
- Los espacios públicos emblemáticos: área centro, ejes viales emblemáticos, la estación ferroviaria y su entorno.
- La señalización del espacio público.
- Ámbitos potenciales

Conclusiones y recomendaciones

6. Morfología urbana

- Morfología urbana, la regulación de los espacios parcelarios y la configuración del espacio público. El papel de las normas urbanísticas.

Conclusiones y recomendaciones

7. Protección del patrimonio

- Puesta en valor de áreas y edificios emblemáticos. Características ambientales.

Conclusiones y recomendaciones

8. Los nuevos equipamientos

- El anfiteatro
- El gimnasio de usos múltiples

Conclusiones y recomendaciones

9. El sistema de lagunas y el plan hidráulico.

Bragado, Buenos Aires. Desarrollo Área Industrial.
Código Urbano Ambiental. Segundo informe de avance.
UNNOBA - 147:158

- El sistema de lagunas, bañados y canales, su protección y puesta en valor como recurso paisajístico y ambiental.

Conclusiones y recomendaciones

Resultados de los talleres:

Por un lado, con respecto a la validación de los resultados del diagnóstico realizado en la primera etapa, hubo acuerdo en considerarlo ajustado a la realidad del Partido. Por otro lado y sobre la base de este diagnóstico puesto en común, se realizaron aportes que se sistematizaron en términos de nudos problemáticos y requerimientos para el desarrollo territorial.

Se puntúan a continuación las conclusiones recogidas en los plenarios de los mismos. Estos contenidos fueron posteriormente sistematizados y organizados en función de los objetivos de esta etapa.

Las problemáticas identificadas en el territorio son:

- Escasez de espacios verdes en el conjunto de la ciudad
- Barrios sin espacios verdes
- Circulación de tránsito pesado en áreas urbanas consolidadas
- Establecimientos relacionados al transporte de carga pesada sin playa de logística
- Actividades incompatibles en el corredor mixto
- Concentración de barrios de interés social
- Gestión privada de los servicios públicos que dificultan su extensión
- Normativa vigente inadecuada a las densidades requeridas en las zonas de expansión residencial
- Inexistencia de tierras públicas disponibles para el desarrollo de barrios de interés social y ampliación de los espacios verdes
- Demandas de las actividades comerciales de urgente resolución
- Actividad comercial y logística invasiva del espacio público
- Cría de animales, como cerdos y vacas, próximos a áreas residenciales
- Baja conectividad entre centros rurales y de ellos con la ciudad de Bragado.

Requerimientos de desarrollo territorial:

- Propiciar la mixtura de usos del área de tejido mixto con actividades compatibles y con predominancia del uso residencial.
- Apertura de nuevas vías de comunicación hacia ruta 46 (NE)
- Consolidación de un frente residencial sobre ruta 46
- Consolidación industrial, con actividades vinculadas y compatibles sobre el borde ruta N° 5.
- Generar nuevas áreas productivas ambientalmente sustentables sobre el corredor de vinculación sobre ruta N° 5
- Apertura y consolidación de accesos para el tránsito pesado hacia ruta 5
- Conformación de una vía de circunvalación interna diseñada con espacios verdes
- Búsqueda de alternativas (banco de tierras) factibles para la adquisición de tierras destinadas a barrios de interés social y espacios verdes
- Concentración de las actividades comerciales y recreativas de mayor tamaño y grados de molestias sobre la Av. Juan D. Perón.
- Conformación de un circuito lacunario que vincule ambas lagunas y los canales de vinculación extendiéndose sobre la planicie de inundación natural, y destinado a actividades de protección, recreativas, deportivas y educativas.
- Adecuación normativa sobre el espacio público
- Ampliación del basural
- Implementación del Plan Hidráulico del Salado
- Implementación de Plan Provincial de Pavimentación de Caminos Rurales

REUNIONES DE TRABAJO CON ACTORES LOCALES Y EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Esta reuniones fueron realizadas en la tercera etapa de trabajo, con el objetivo de presentar la iniciativa municipal de modificación del Código Urbano Ambiental, las etapas del proceso, los avances realizados y de conocer la visión de las principales problemáticas y cuestiones urbanas que desde el quehacer profesional o de las actividades económicas observan los actores locales, se han desarrollado reuniones con los siguientes colegios profesionales: Colegio de Agrimensores, Colegio de Arquitectos, Colegio de Ingenieros, Colegio de Martilleros, Colegio de Maestros Mayores de Obra. Por otro lado también se realizaron reuniones con representantes de la Cámara de Comercio e Industria, la Comisión de Protección del Patrimonio Cultural e Histórico y con el Concejo Deliberante de Bragado.

Los aportes realizados por cada uno de los colegios profesionales, Cámaras y Concejo Deliberante de Bragado, fueron sistematizados en forma particular para cada una de las reuniones de trabajo. A partir de ello se elaboró un listado de las problemáticas observadas en común que permite su identificación y análisis según temáticas particulares.

Sistematización por reuniones de trabajo

Colegio de martilleros:

- La oferta de locales comerciales es escasa frente a las demandas de alquiler, en este sentido la calle Gral. Paz es una de las vías que poseen mayor dinamismo en cuanto a la demanda de locales comerciales.
- El mix residencial-comercial está limitado por la actual normativa y no se ajusta a la situación económica familiar.
- En el Barrio Pueblo Nuevo las densidades permitidas son bajas y no permiten realizar subdivisiones ajustadas a la consolidación existente.
- Existen pocas alternativas para la localización de boliches bailables.
- Las maquinarias textiles de los talleres familiares provocan molestias en zonas residenciales

- Las alturas de edificación permitidas en algunas zonas impiden el desarrollo de edificios de departamento, demandados principalmente por la constitución de nuevos hogares jóvenes y por personas ancianas.
- El área comprendida entre las calles Avellaneda hasta Del Busto y desde España a Necochea, es la más demandada para residencia y poseen densidades bajas para la ampliación y el desarrollo de nuevas viviendas.
- El transporte de carga circula por el área central y no respeta horarios ni transferencias de carga a vehículos de menor tamaño.
- Las superficies y densidades no permiten lotear en zonas económicas.
- Las actividades productivas y comerciales están limitadas en su localización sobre ruta 5 porque las subdivisiones sobre el frente de la misma y los usos permitidos no lo permiten.
- La Av. de circunvalación, especialmente sobre la Av. Sarmiento y el frente de la ruta 5 no se encuentran suficientemente jerarquizadas.

Concejales

- La localización de talleres de automotores sobre las avenidas Sarmiento y Hermanos Islas provocan molestias importantes para los residentes de la zona.
- Los silos se desarrollan en sectores residenciales consolidados generando altos grados de molestias para los vecinos.
- Existen depósitos de chatarra en áreas en consolidación residencial que afectan la calidad de vida.
- El transporte de cargas circula por las vías internas de la ciudad y no se respetan los centros de transferencia de cargas.
- Los barrios de interés social no cuentan con servicios urbanos adecuados ni suficientes.
- La concentración espacial de las viviendas de interés social favorece la segregación social de sus habitantes.
- El actual Plan regulador es muy poco flexible a los cambios y dinámicas urbanas actuales y no cuenta con mecanismos claros de excepciones.

Colegios de Arquitectos e Ingenieros:

- Se realizan aperturas de canales en forma ilegal por particulares.
- La información sobre el Plan Hidráulico del Salado es insuficiente.
- La actual normativa no considera el tratamiento de las excepciones.
- La presencia de silos en áreas residenciales, especialmente sobre las Av. Hnos. Islas y Sarmiento es uno de los principales conflictos
- Los loteos destinados a segundas residencias próximos a usos productivos generan en algunos casos, un conflicto futuro ya que se consolidan como residenciales permanentes.
- La localización de boliches bailables en el áreas residenciales provocan altos grados de molestias
- Las actividades relacionadas al acopio de cereales no absorben las molestias y ni el deterioro vial que genera el transporte de carga pesada.
- La aplicación del FOS en las esquinas con uso comercial, obstaculiza la construcción adecuada de sus edificaciones.
- Las densidades establecidas por la actual normativa no se ajustan a los requerimientos actuales de la ciudad.
- El nomenclador de usos es muy limitado y obsoleto.
- El sudoeste de la ciudad de Bragado posee buenas condiciones para la ampliación de la planta urbana y no se encuentra promovido adecuadamente.

Colegios de Maestros Mayores de Obra y Agrimensores:

- Rigidez y desactualización de la actual normativa
- Densidades inadecuadas a los requerimientos actuales
- La delimitación del área urbana de la actual normativa no se condice con la consolidación urbana del área próxima al acceso a ruta 5
- Las bajas densidades en Pueblo nuevo desalientan la actividad residencial frente a la industrial.
- El sector más apto para el futuro desarrollo urbano de Bragado, que abarca la Avenida Sarmiento hacia Avenida del bosque, aún no se encuentra catalogado como reserva urbana.

- Los barrios de interés social no poseen servicios adecuados a la residencia permanente
- Los barrios de interés social se localizan sobre terrenos que no son aptos para este uso
- El uso del espacio público es anárquico
- La actual normativa es rígida y no contempla mecanismos para tratar las excepciones.
- La actividad de los silos junto con la residencial genera importantes conflictos que afectan la calidad de vida y el desarrollo urbano adecuado en la ciudad.
- Las bajas densidades generan el desaprovechamiento de las áreas mejor cubiertas por los servicios urbanos.
- El FOS de las esquinas, como está aplicado actualmente, limita inadecuadamente sus posibilidades de edificación.
- Ausencia de especificaciones claras sobre evaluación de los grados de molestias y de impacto ambiental de las diferentes actividades
- El desarrollo de actividades industriales limpias requiere de una zonificación que proteja y favorezca la actividad.
- La aplicación de normativas urbanas requieren de un comité permanente de asesoramiento y control de su cumplimiento
- Los talleres textiles familiares generan molestias por ruidos y vibraciones cuando la cantidad de maquinas es importante y los horarios productivos se extienden por la noche
- Los usos que son dudosos en cuanto a su impacto no poseen estudios de factibilidad claros.
- La preservación ambiental del acceso al Parque Lacunario es descuidada por algunas actividades allí presentes.
- La apertura de nuevas calles no siempre contemplan la prolongación de las tramas viales existentes.

Comisión de Protección del Patrimonio Cultural e Histórico

- Catalogación de edificios y sitios de valor patrimonial en proceso de elaboración.

- Articulación con actividades educativas en transcurso de ampliación.
- Identificación de barrios específicos que requieren de una evaluación de su valor patrimonial

Cámara de Comercio e Industria

- Existen numerosos locales en viviendas unifamiliares que no pueden regularizarse por los límites de la actual normativa
- Los criterios actuales sobre grados de molestias de las diferentes actividades no son claros
- Los silos ubicados junto a la residencia generan numerosos conflictos
- La actual normativa no protege la localización de la industria limpia
- La circulación de carga pesada por la Av. Elizondo y Maestro Argentino generan problemas con la basura
- Se debiera promocionar el traslado de la industria sucia hacia el parque industrial.
- Los barrios de interés social no poseen servicios adecuados
- La ocupación del espacio público por el comercio no está regulada y genera molestias
- La av. de circunvalación no se utiliza porque los accesos no están mejorados adecuadamente y esto perjudica a los vehículos.

Clasificación Temática de las Reuniones Realizadas:

a. Consolidación y expansión del área urbana. Morfología Urbana.

- En el Barrio Pueblo Nuevo las densidades permitidas son bajas y no permiten realizar subdivisiones ajustadas a la consolidación existente.
- Las bajas densidades en Pueblo Nuevo desalientan la actividad residencial frente a la industrial.
- Las densidades establecidas por la actual normativa no se ajustan a los requerimientos actuales de la ciudad.

- Las alturas de edificación permitidas impiden el desarrollo de edificios de departamentos en algunas zonas, demandados principalmente por la constitución de nuevos hogares jóvenes y por personas ancianas.
- El área comprendida entre las calles Avellaneda hasta Del Busto y desde España a Necochea, es la más demandada para residencia y poseen densidades bajas para la ampliación y el desarrollo de nuevas viviendas.
- Las superficies y densidades no permiten lotear en zonas económicas.
- El actual Plan regulador es muy poco flexible a los cambios y dinámicas urbanas actuales y no cuenta con mecanismos claros de excepciones.
- Rigidez y desactualización de la actual normativa.
- La delimitación del área urbana de la actual normativa no se condice con la consolidación urbana del área próxima al acceso a ruta 5
- La actual aplicación del FOS en esquinas con uso comercial, obstaculiza la construcción adecuada de sus edificaciones.
- El sudoeste de la ciudad de Bragado posee buenas condiciones para la ampliación de la planta urbana y no se encuentra promovido adecuadamente.
- Las bajas densidades generan el desaprovechamiento de las áreas mejor cubiertas por los servicios urbanos.
- La aplicación de normativas urbanas requieren de un comité permanente de asesoramiento y control de su cumplimiento

b. Vivienda de interés social

- Los barrios de interés social no cuentan con servicios urbanos adecuados ni suficientes.
- La concentración espacial de las viviendas de interés social favorece la segregación social de sus habitantes.
- Los barrios de interés social se localizan sobre terrenos que no son aptos para este uso

c. Estructura y jerarquía de la red vial

- El transporte de carga circula por el área central y no respeta horarios ni transferencias de carga a vehículos de menor tamaño.

- La Av. de circunvalación, especialmente sobre la Av. Sarmiento y el frente de la ruta 5 no se encuentran suficientemente jerarquizadas.
- La apertura de nuevas calles no siempre contemplan la prolongación de las tramas viales existentes.

d. Usos de suelo

- La oferta de locales comerciales es escasa frente a las demandas de alquiler, en este sentido la calle Gral. Paz es una de las vías que poseen mayor dinamismo en cuanto a la demanda de locales comerciales.
- El mix residencial-comercial está limitado por la actual normativa y no se ajusta a la situación económica familiar.
- Existen pocas alternativas para la localización de boliches bailables.
- La localización de boliches bailables en el áreas residenciales provocan altos grados de molestias
- Los talleres textiles familiares generan molestias por ruidos y vibraciones cuando la cantidad de maquinas es importante y los horarios productivos se extienden por la noche
- Las actividades productivas y comerciales están limitadas en su localización sobre ruta 5 porque las subdivisiones sobre el frente de la misma y los usos permitidos no lo permiten.
- La localización de talleres de automotores sobre las avenidas Sarmiento y Hermanos Islas provocan molestias importantes para los residentes de la zona.
- Los silos se desarrollan en sectores residenciales consolidados generando altos grados de molestias para los vecinos.
- El nomenclador de usos es muy limitado y obsoleto.
- Las actividades relacionadas al acopio de cereales no absorben las molestias y ni el deterioro vial que genera el transporte de carga pesada.
- Existen depósitos de chatarra en áreas en consolidación residencial que afectan la calidad de vida.
- Los loteos destinados a segundas residencias próximos a usos productivos generan en algunos casos un conflicto futuro ya que se consolidan como residenciales permanentes

- Los usos que son dudosos en cuanto a su impacto no poseen estudios de factibilidad claros.
- El desarrollo de actividades industriales limpias requiere de una zonificación que proteja y favorezca la actividad.

e. Espacio Público y Sistema de Espacios Verdes Urbanos

- El uso del espacio público es anárquico
- Ausencia de especificaciones claras sobre evaluación de los grados de molestias e impacto ambiental de las diferentes actividades

f. Protección del Patrimonio Arquitectónico y Ambiental







- Catalogación de edificios y sitios de valor patrimonial en proceso de elaboración.
- Articulación con actividades educativas en transcurso de ampliación.
- Identificación de barrios específicos que requieren de una evaluación de su valor patrimonial

g. El Sistema de Lagunas y el Plan Hidráulico.

- Se realizan aperturas de canales en forma ilegal por particulares.
- La información sobre el Plan Hidráulico del Salado es contradictoria e insuficiente para pensar el futuro desarrollo de la ciudad.
- La preservación ambiental del acceso al Parque lacunario está descuidada por algunas actividades allí presentes.



Partido de
BRAGADO
MODELO TERRITORIAL

-  **AREAS DE DESARROLLO** áreas sujetas al desarrollo de proyectos integrales de desarrollo productivo y/o de promoción de actividades terciarias especializadas de turismo, cultura y esparcimiento de escala regional.
-  **SISTEMA DE LAGUNAS y canales de vinculación** área con predominio de actividades agropecuarias y de esparcimiento en ambientes naturales y/o con tratamiento paisajístico donde se promueve la puesta en valor las características de su paisaje natural.
-  **SISTEMA DE ESPACIOS VERDES** conjunto de espacios verdes urbanos de diversas escalas
-  **GRANDES EQUIPAMENTOS**
- CENTROS DE SERVICIOS RURALES** área con predominio de actividades residenciales donde se promueve la consolidación de la imagen urbana y localización de actividades comerciales productivas y de servicios de escala local.
- SISTEMA DE RED VIAL REGIONAL**
-  Primaria
-  Secundaria



Ciudad de BRAGADO

MODELO TERRITORIAL

AREAS RESIDENCIALES

ALTA DENSIDAD Tejido consolidado donde se promueve la densificación del marco construido y la localización de actividades comerciales y de servicios a escala urbana y edificios con valor patrimonial.

MEDIA DENSIDAD Tejido consolidado donde se promueve la densificación y la localización de actividades comerciales y de servicios y equipamientos de nivel barrial.

BAJA DENSIDAD Tejido donde se promueve la consolidación de la actividad residencial y las actividades comerciales y de servicios de pequeña escala y la caracterización de su espacio público.

EXTRAURBANAS Tejido residencial disperso en áreas complementarias.

AREA CENTRAL Área con predominio de la actividad terciaria donde se promueve el ordenamiento, la jerarquización, la modernización del espacio público y la protección y promoción de sus entornos caracterizados.

CORREDORES COMERCIALES corredores con predominio de las actividades comerciales en conjunto con la actividad residencial.

AVENIDA PARQUE ámbito caracterizado por la conformación de su espacio público donde se promueve su potencialidad paisajística.

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS áreas donde se promueve la modernización y la calificación del tejido productivo en localizaciones diferenciadas según la complejidad de las actividades promoviendo en algunas de ellas la convivencia con el uso residencial.

AREAS DE DESARROLLO áreas sujetas al desarrollo de proyectos integrales de desarrollo productivo y o de promoción de actividades terciarias especializadas de turismo, cultura y esparcimiento de escala regional.

SISTEMA DE LAGUNAS y canales de vinculación área con predominio de actividades agropecuarias y de esparcimiento en ambientes naturales y/o con tratamiento paisajístico donde se promueve la puesta en valor las características de su paisaje natural.

SISTEMA DE ESPACIOS VERDES conjunto de espacios verdes urbanos de diversas escalas

GRANDES EQUIPAMENTOS



Ciudad de BRAGADO y su entorno MODELO TERRITORIAL

AREAS RESIDENCIALES

ALTA DENSIDAD Tejido consolidado donde se promueve la densificación del marco construido y la localización de actividades comerciales y de servicios a escala urbana y edificios con valor patrimonial.

MEDIA DENSIDAD Tejido consolidado donde se promueve la densificación y la localización de actividades comerciales y de servicios y equipamientos de nivel barrial.

BAJA DENSIDAD Tejido donde se promueve la consolidación de la actividad residencial y las actividades comerciales y de servicios de pequeña escala y la caracterización de su espacio público.

EXTRAURBANAS Tejido residencial disperso en áreas complementarias.

AREA CENTRAL Área con predominio de la actividad terciaria donde se promueve el ordenamiento, la jerarquización, la modernización del espacio público y la protección y promoción de sus entornos caracterizados.

CORREDORES COMERCIALES corredores con predominio de las actividades comerciales en conjunto con la actividad residencial.

AVENIDA PARQUE ámbito caracterizado por la conformación de su espacio público donde se promueve su potencialidad paisajística.

ACTIVIDADES PRODUCTIVAS áreas donde se promueve la modernización y la calificación del tejido productivo en localizaciones diferenciadas según la complejidad de las actividades promoviendo en algunas de ellas la convivencia con el uso residencial.

AREAS DE DESARROLLO áreas sujetas al desarrollo de proyectos integrales de desarrollo productivo y o de promoción de actividades terciarias especializadas de turismo, cultura y esparcimiento de escala regional.

SISTEMA DE LAGUNAS y canales de vinculación área con predominio de actividades agropecuarias y de esparcimiento en ambientes naturales y/o con tratamiento paisajístico donde se promueve la puesta en valor las características de su paisaje natural.

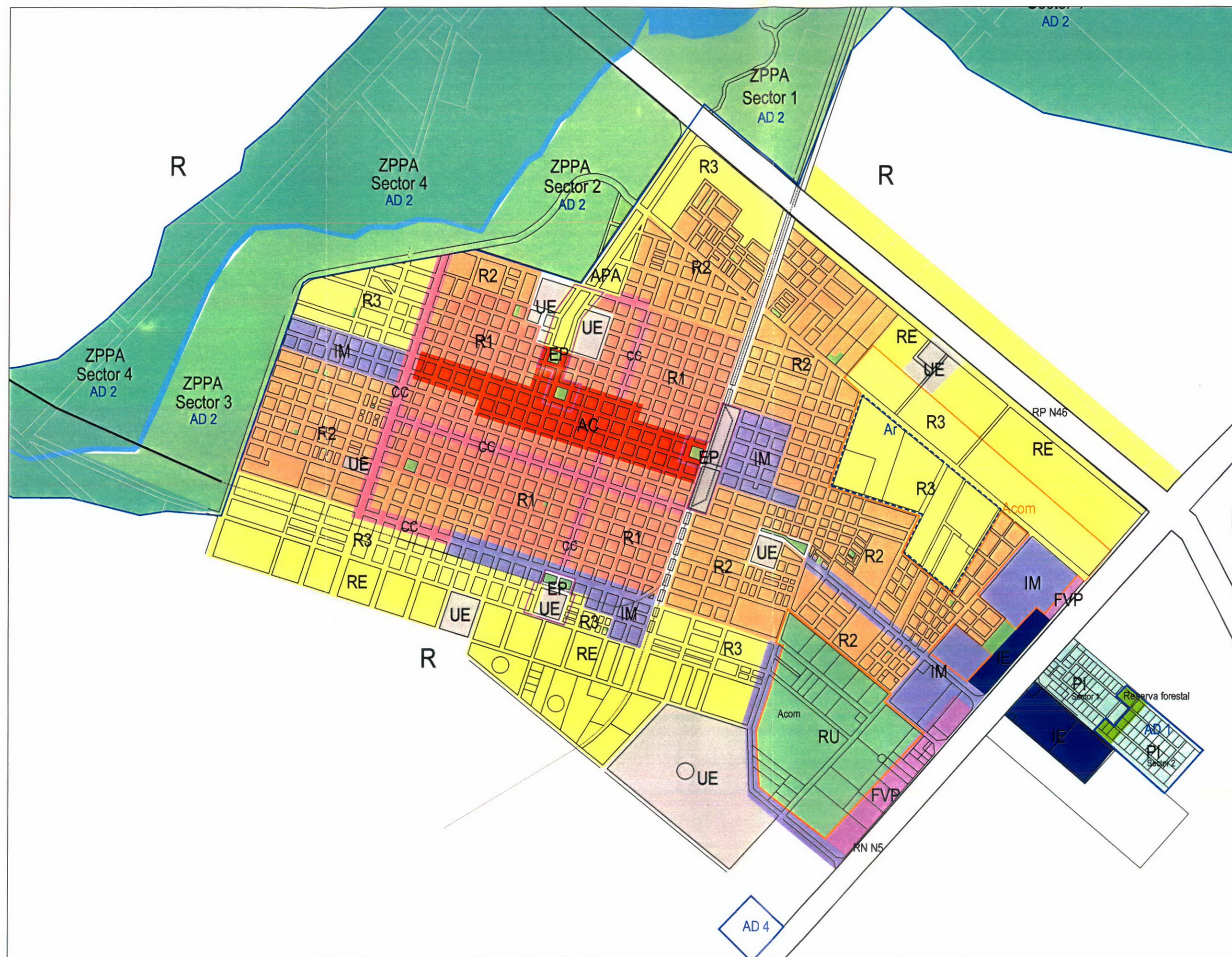
SISTEMA DE ESPACIOS VERDES conjunto de espacios verdes urbanos de diversas escalas

GRANDES EQUIPAMIENTOS



Ciudad de BRAGADO

ZONIFICACION

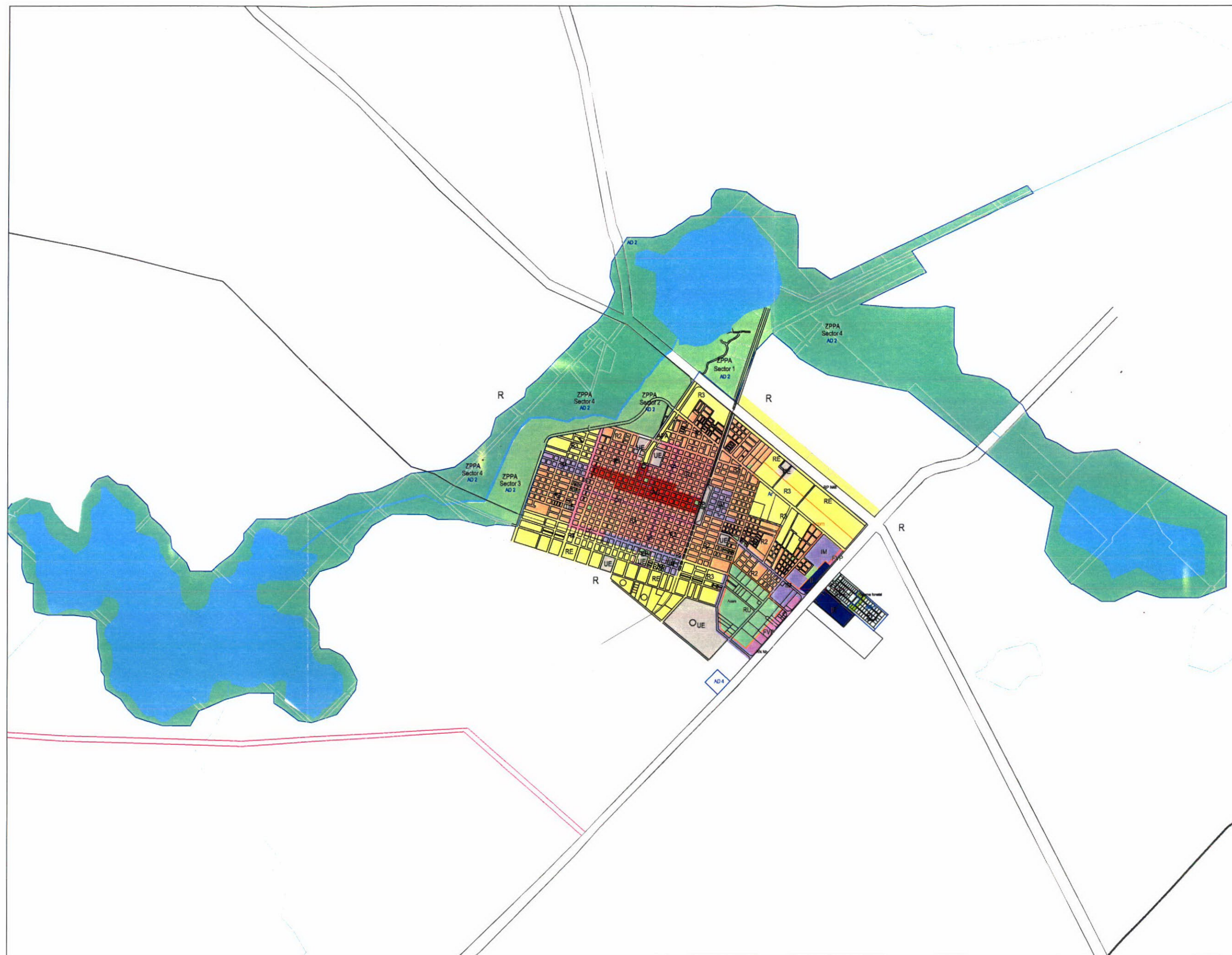


- EP
- AD
- Acom
- ZPPA S4
- ZPPA S1/ 2/ 3
- RU
- P
- APA
- CC
- FVP
- UE
- IM
- RE
- PI
- IE
- AC
- R3
- R2
- R1
- Rural



Ciudad de BRAGADO

ZONIFICACION



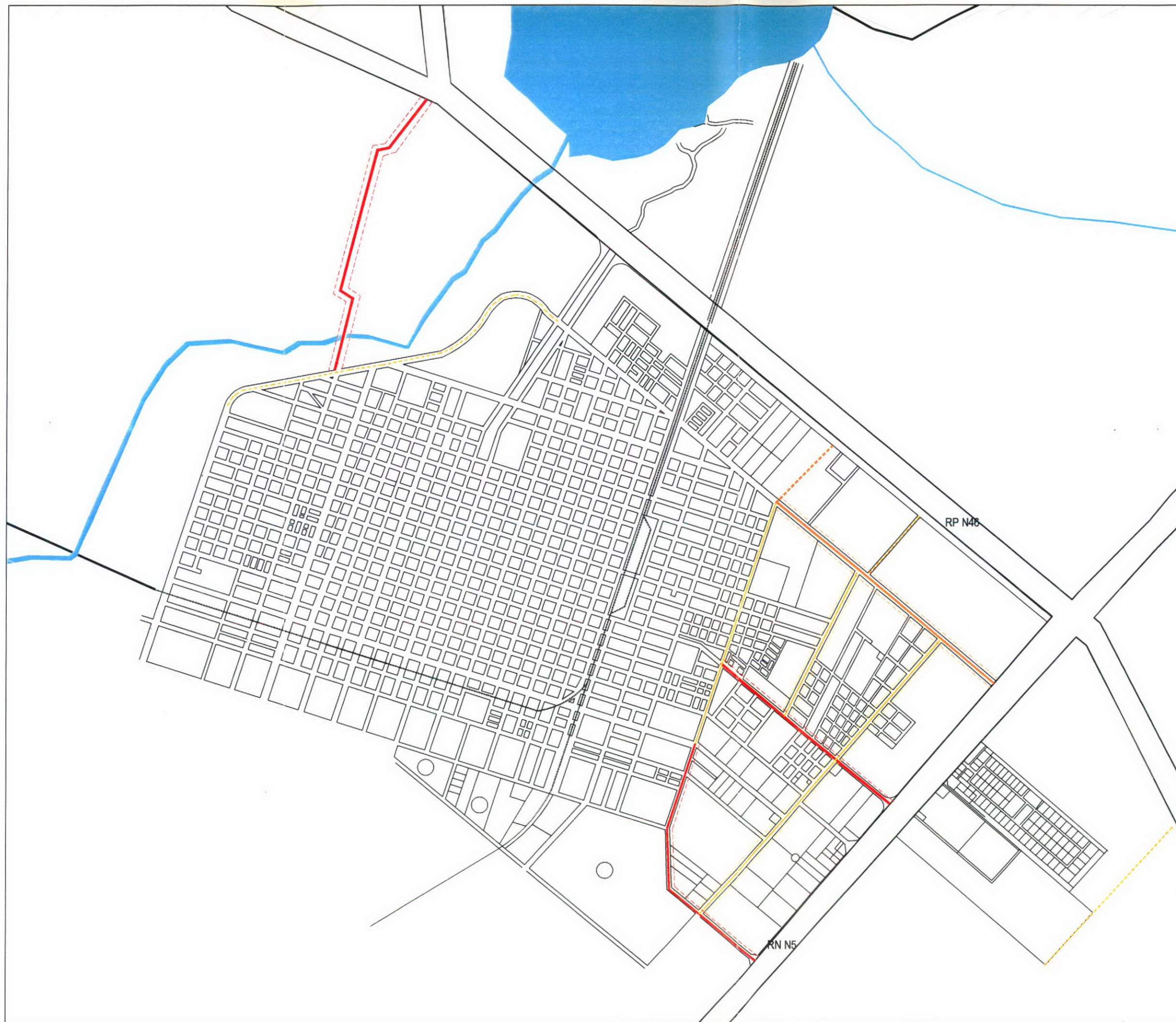
- EP
- Area de desarrollo
- Area de recuperación
- RU
- ZPPA
- Plazas y Parques
- APA
- CC
- FVP
- UE
- IM
- RE
- Industrial IE PI
- IE
- AC
- R3
- R2
- R1
- Rural



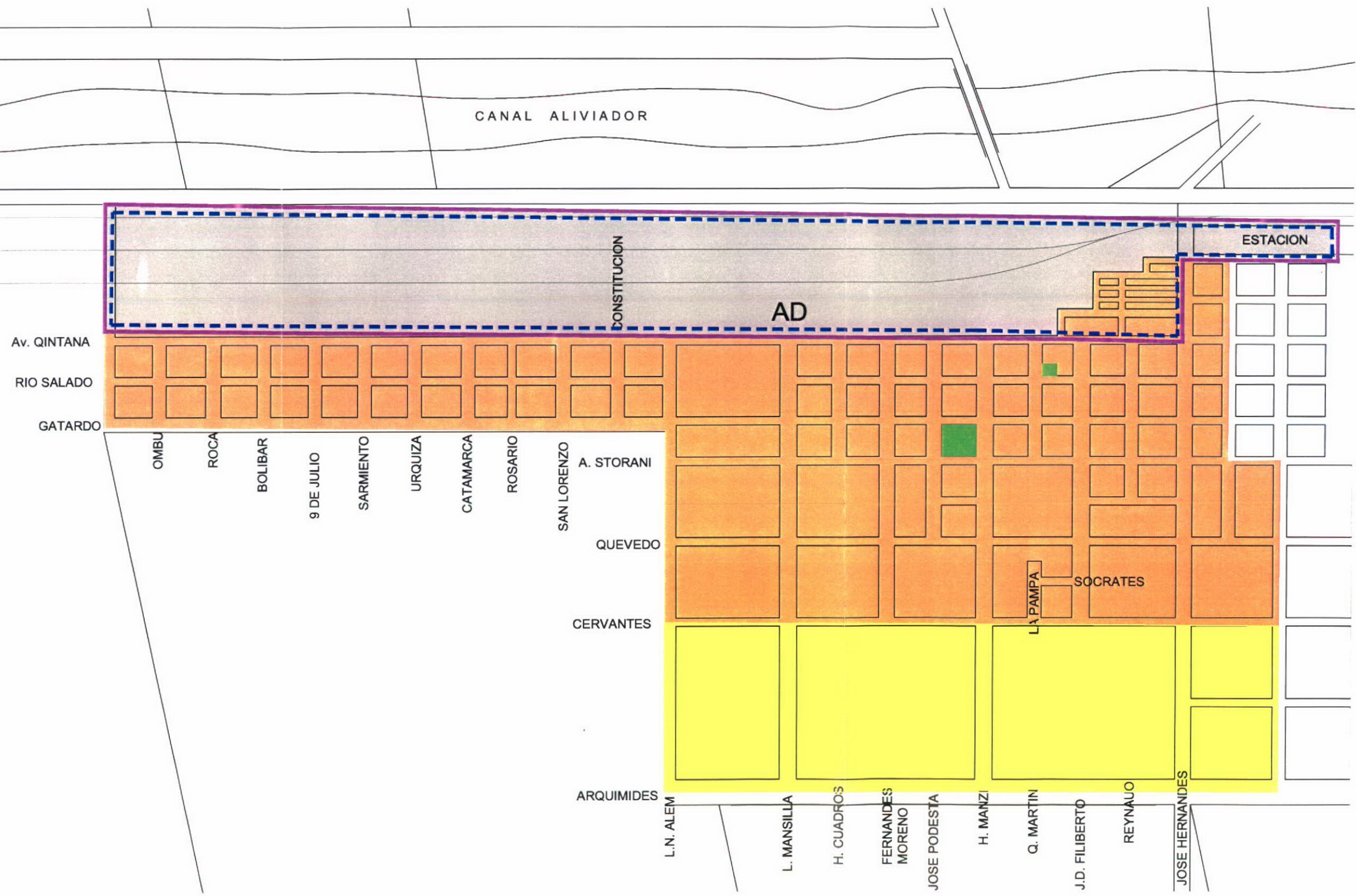
Partido de BRAGADO

Estructura Vial

- 50 m
- 44 m
- 30 m
- Ensanche vial
- Apertura vial



Mechita
PLANO DE
ZONIFICACION



- CENTRO DE SERVICIOS RURAL
- AREA COMPLEMENTARIA
- USOS ESPECIFICOS
- PLAZA
- ENTORNO DE PROTECCION 4
- AD 3 PREDIO FERROVIARIO DE MECHITA

Gral. O'Brien **PLANO DE** **ZONIFICACION**



- CENTRO DE SERVICIOS RURAL
- AREA COMPLEMENTARIA
- USOS ESPECIFICOS
- PLAZA

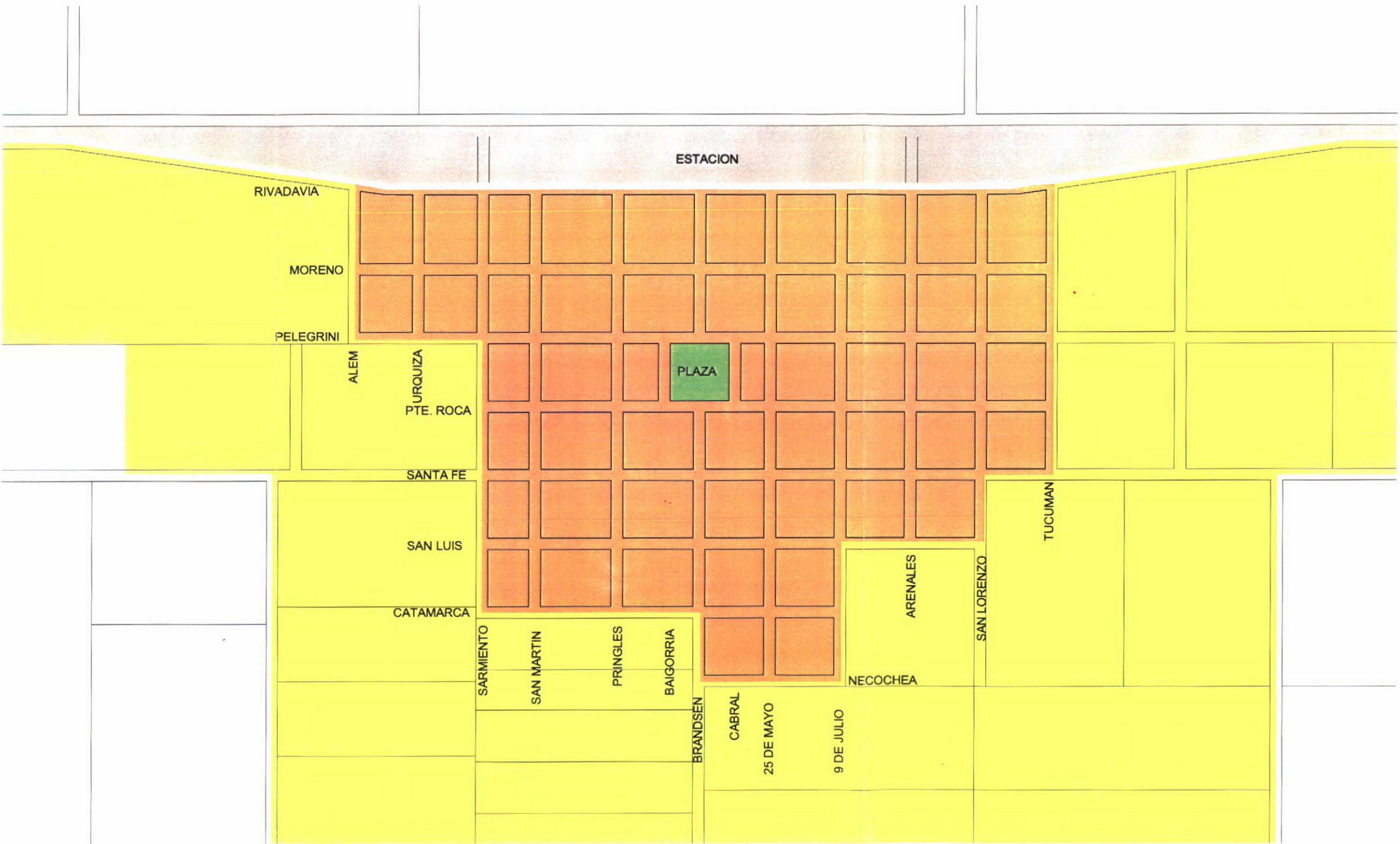
Warnes

PLANO DE ZONIFICACION

- CENTRO DE SERVICIOS RURAL
- AREA COMPLEMENTARIA
- USOS ESPECIFICOS
- PLAZA





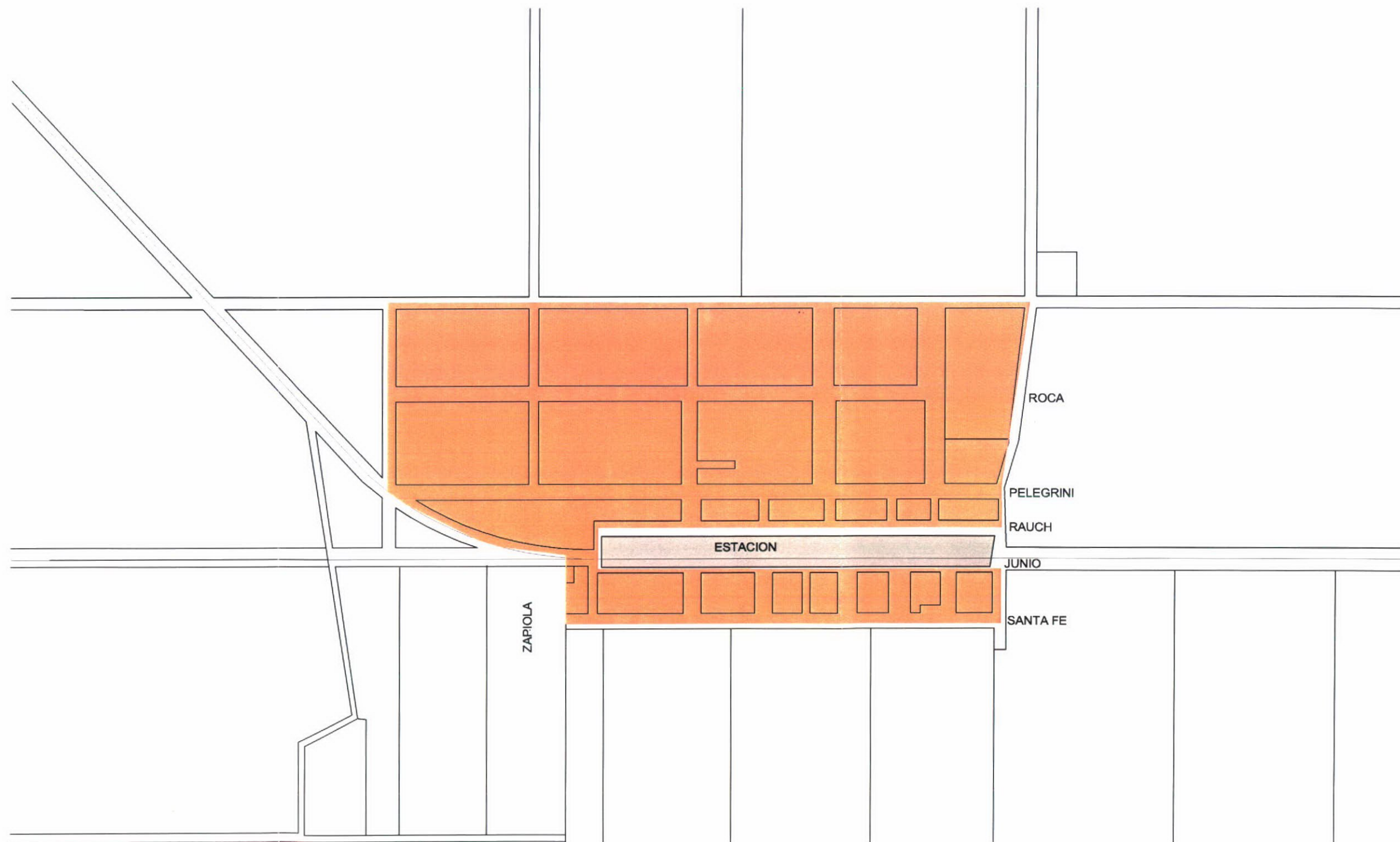
COMODORO PY
ZONIFICACION



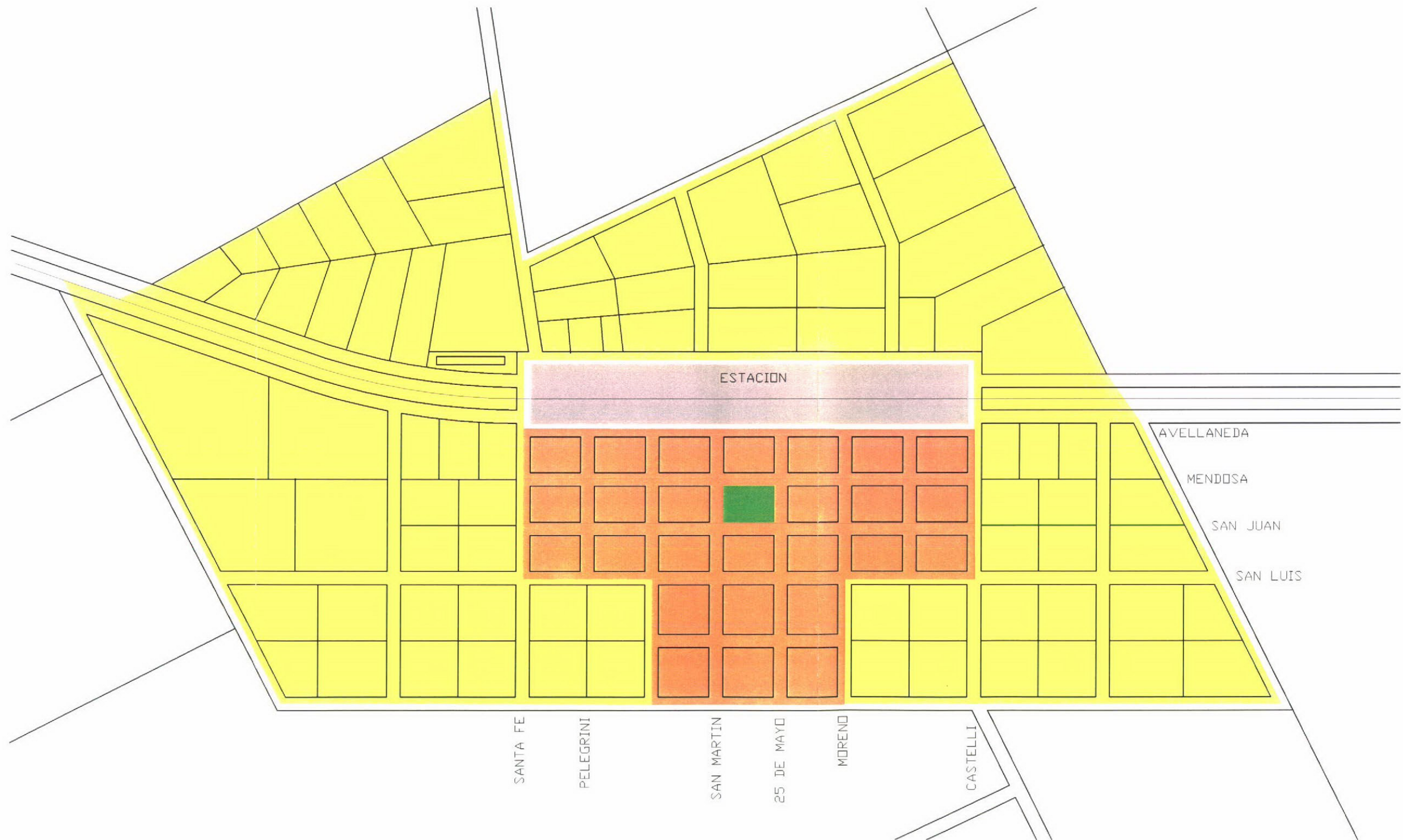
- CENTRO DE SERVICIOS RURAL
- AREA COMPLEMENTARIA
- USOS ESPECIFICOS
- PLAZA

Olascoaga
**PLANO DE
ZONIDICACION**

-  CENTRO DE SERVICIOS RURAL
-  USOS ESPECIFICOS






Irala
PLANO DE
ZONIFICACION



- CENTRO DE SERVICIOS RURAL
- AREA COMPLEMENTARIA
- USOS ESPECIFICOS
- PLAZA

Máximo Fernandez
PLANO DE
ZONIFICACION

-  CENTRO DE SERVICIOS RURAL
-  AREA COMPLEMENTARIA
-  USOS ESPECIFICOS

