



**G O B I E R N O D E L A P R O V I N C I A D E B U E N O S A I R E S**  
2020 - Año del Bicentenario de la Provincia de Buenos Aires

**Resolución**

**Número:**

**Referencia:** 4094-385/18 Cuerpos I, II y III - Convalidación de Ordenanza - Municipio de Rivadavia.

---

**VISTO** el expediente N° 4094-385/18 Cuerpos I, II y III mediante el cual el Municipio de Rivadavia modifica la normativa vigente en el Partido y en virtud de las atribuciones conferidas por el artículo N° 83 del Decreto Ley N° 8912/77 (T.O. Decreto N° 3389/87 y modificatorios) y el Decreto N° DECTO-2019-183-GDEBA-GPBA, y

**CONSIDERANDO:**

Que por el expediente citado en el Visto, se gestiona la convalidación provincial de la Ordenanza N° 4221/19, sus Anexos I, II y el Decreto Promulgatorio N° 1157/19, mediante la cual se aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Rivadavia y Plan de Ordenamiento Urbano de las localidades de González Moreno, Fortín Olavarría, Sansinena y Roosevelt;

Que la propuesta se encuentra avalada por el Municipio de Rivadavia, en su carácter de responsable primario del ordenamiento territorial;

Que a foja 583 la Dirección de Planificación Urbano Territorial, entiende cumplimentado el trámite tendiente a la convalidación de la normativa gestionada, teniendo en cuenta el informe de la Dirección de Usos del Suelo y Ordenamiento Territorial a foja 582;

Que a foja 588, intervino la Dirección Técnica-Legal verificando el cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, relativas a los procedimientos administrativos sometidos a su consideración,

Que a foja 589, se expidió la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial, compartiendo los informes técnicos legales que le precedieron;

Que a foja 591, la Subsecretaría de Población, Territorio y Desarrollo Sustentable toma intervención e impulsa el trámite convalidatorio de la mencionada Ordenanza;

Que ha tomado intervención en razón de su competencia la Asesoría General de Gobierno;

Que por el Decreto N° DECTO-2019-183-GDEBA-GPBA se delegó en esta cartera la aprobación establecida en el artículo N° 83 del Decreto Ley N° 8912/77 (T.O. Decreto N° 3389/87 y modificatorios);

Que la presente medida se dicta en uso de las atribuciones conferidas por la normativa antes citada;

Por ello,

**EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE LE  
CONFIERE EL DECRETO N° DECTO-2019-183-GDEBA-GPBA**

**LA MINISTRA DE GOBIERNO  
DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES**

**RESUELVE**

**ARTÍCULO 1°.** Convalidar la Ordenanza N° 4221/19, sus Anexos I, II, y el Decreto Promulgatorio N° 1157/19, mediante la cual el Municipio de Rivadavia modifica la normativa vigente en el Partido, que como Anexo N° IF-2020-07185255-GDEBA-DPOUYTMGGP forma parte de la presente Resolución, bajo exclusiva responsabilidad de los organismos técnicos intervinientes.

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

**ARTICULO 3°.** Registrar, publicar en el Boletín Oficial, comunicar a la Subsecretaría Técnica y Legal, dependiente de la Secretaría General y pasar a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial. Cumplido, archivar.

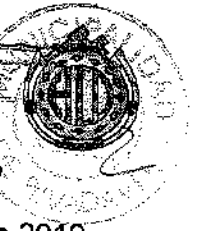
Digitally signed by GARCÍA María Teresa  
Date: 2020.06.01 19:08:05 ART  
Location: Provincia de Buenos Aires

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE  
JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL,  
serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2020.06.01 19:08:07 -03'00'



CORRESPONDENCIA

## HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RIVADAVIA



/// Ordenanza N° 4.221 /2019

**AMERICA, PDO. RIVADAVIA, 25 de Julio de 2019.-**

**VISTO:**

Que en el año 2016 se celebró un convenio entre el Municipio y la Subsecretaría Social de Tierras Urbanismo y Vivienda, perteneciente al Ministerio de Infraestructura con el objetivo de obtener una asistencia técnica y un seguimiento del proceso de elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial y de Ordenamiento Urbano de las localidades de González Moreno, Fortín Olavarría, Sansinena y Roosevelt, debiendo presentarse para ello un plan de trabajos,

Que en el año 2018 se aprobó la Ordenanza Municipal N° 4069/18, promulgada por Decreto N° 887/18 por medio de la cual se aprueba el documento del Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Rivadavia y Plan de Ordenamiento Urbano de las localidades de González Moreno, Fortín Olavarría, Sansinena y Roosevelt,

Que el mismo fue elevado a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial con fecha del 22 de agosto del año 2018,

**Y CONSIDERANDO:**

Que con fecha del 10 de junio del presente se giró el expediente a la Municipalidad de Rivadavia con ciertas observaciones, tendientes a:

- Reformular las Zonas de Ampliación Urbana como Zonas de Reserva de Ensanche Urbano en las localidades de González Moreno y Fortín Olavarría, debido a que aún hay tierra libre de ocupación para recibir la demanda actual y proyectada;
- Modificar la densidad actual y prever la potencial según el Artículo N° 37 de la Ley 8912/77 supeditado a las obras de infraestructura existentes para la zona;
- Modificar el apartado de industrias y la homologación de zonas según la nueva normativa N° 531/2019, que deroga el Decreto Reglamentario de la Ley 11459/96, N° 1741/96;
- Modificar el inciso 5.6.14 del POU de América con el fin de hacer prevalecer lo expresado por el Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Rivadavia ya que en este se instituyen los nuevos objetivos, lineamientos y normas a cumplimentar para las áreas rurales del territorio en cuestión,;

Que, considerando estas cuestiones, es preciso modificar la Sección II y III del documento "Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Rivadavia y Plan de Ordenamiento Urbano de las localidades de González Moreno, Fortín Olavarría, Sansinena y Roosevelt",

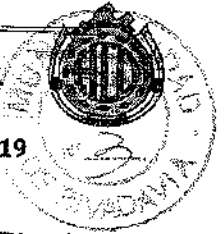
**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RIVADAVIA EN USO DE SUS FACULTADES SANCIONA LA SIGUIENTE:**

**ORDENANZA N° 4.221/2019**

**ARTICULO 1.-** Deróguese la Ordenanza N° 4069/2018 y Decreto Promulgatorio N° 887/18 relativa al Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Rivadavia y Plan de Ordenamiento Urbano de las localidades de González Moreno, Fortín Olavarría, Sansinena y Roosevelt.-



# HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RIVADAVIA



/// Ordenanza N° 4.221 /2019

**ARTICULO 2.-** Apruébese el Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Rivadavia y Plan de Ordenamiento Urbano de las localidades de González Moreno, Fortín Olavarría, Roosevelt y Sansinena, que como Anexos I (Primera Parte, Diagnóstico) y Anexo II ( Segunda Parte Propuesta) forman parte de la presente.-

**ARTICULO 3.-** Deróguese el inciso 5.6.14 de la Ordenanza 3250/2010 –Decreto Provincial N° 936/2012 relativa al POU de América.-

**ARTICULO 4.-** Derogase toda norma que se oponga a la presente.-

**ARTICULO 5.-** Comuníquese, Regístrese y Archívese.-

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE RIVADAVIA A VEINTICINCO DIAS DEL MES DE JULIO DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE.**

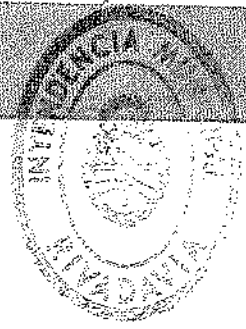


**MARÍA FABIANA MILANI**  
Secretaria  
Honorable Concejo Deliberante



**JORGE PABLO ROSOLEN**  
Presidente  
Honorable Concejo Deliberante

Ref: Expte N°105/2019



Rivadavia  
Buenos Aires

4094-385-2019



AMERICA (Pdo. de Rivadavia), 26 de julio de 2019.-

DECRETO N° 1157/2019.-

VISTO:

Que el Honorable Concejo Deliberante de Rivadavia sancionó la Ordenanza N° 4221/19;

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE RIVADAVIA, EN USO DE SUS FACULTADES

D E C R E T A

ARTICULO 1°.- Promúlgase la Ordenanza N° 4221/2019, sancionada por el Honorable Concejo Deliberante de Rivadavia, a los veinticinco días del mes de julio del año dos mil diecinueve, por la cual se aprueba un nuevo Ordenamiento Urbano para las localidades de González Moreno, Fortín Olavarría, Roosevelt y Sansinena.-

ARTICULO 2°.- Comuníquese, regístrese y archívese.-

MAURO MARTIN MERCADO  
Secretario de Gobierno



JAVIER ULISES REYNOSO  
Intendente Municipal



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



# PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU) DE SUS LOCALIDADES.

INFORME FINAL  
Agosto 2017

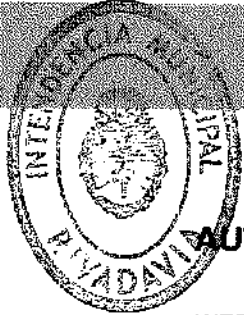
DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO  
MUNICIPALIDAD DE RIVADAVIA  
AÑO 2016-2017

Arq. **MARIA LUJAN DE LA TORRE**  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



**AUTORIDADES DE LA MUNICIPALIDAD DE RIVADAVIA:**

**INTENDENTE MUNICIPAL:**

Dr. Javier Ulises Reynoso

**SECRETARIA DE PLANEAMIENTO E INFRAESTRUCTURA**

Arq. Luciana Marenzi

**SUBSECRETARIAS SOCIAL DE TIERRAS URBANISMO  
Y VIVIENDA:**

Lic. Muricio Butera  
Lic. Estefania Berengan  
Teresita Isla

**DIRECCIÓN PROVINCIAL DE INFRAESTRUCTURA  
URBANA Y TERRITORIAL**

Jefe de Departamento de Asistencia Técnica:

Arq. Martín Isla

Jefe de Departamento de Planificación Urbana y Territorial:

Arq. Inés Carol

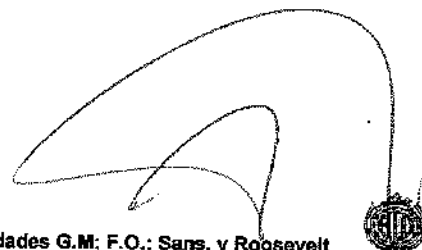

**DIRECTORA DE PLANEAMIENTO URBANO MUNICIPAL:**

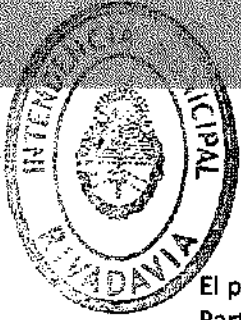
Arq. M. Luján De La Torre

**EQUIPO TECNICO:**

Arq. Renata Carlino  
Arq. Anabel Bordone  
Arq. Micaela Hernández

  
Arq. MARÍA LUJÁN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO PARA  
DE SUS LOCALIDADES.



## PRESENTACION GENERAL

El presente documento corresponde al Informe Final del Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Rivadavia y Plan de Ordenamiento Urbano de sus localidades.

En el marco de éste se ha firmado con la Subsecretaría social de Tierras Urbanismo y vivienda un convenio de asistencia técnica donde se plasmó la metodología, los objetivos y plan de trabajo para el avance del mismo.

Para la elaboración de este documento oportunamente se han realizado relevamientos en cada una de las localidades de la situación urbana actual, se ha recogido información catastral, histórica, socioeconómica en el municipio, en fuentes provinciales y nacionales y a través de sitios web, esta información ha sido sistematizada y volcada en el presente informe.

Un punto importante en este documento es el apartado de la participación comunitaria en todo el proceso. Desde quienes participamos en la coordinación para llevar adelante este trabajo se constituye en una prioridad el estudio de las posibilidades de cada ciudad componente del partido, en función de un análisis DAFO, debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades; de manera de poder aprovecharlas al máximo y dar las mejores respuestas a cada situación. Estableciendo complementariedades entre las ciudades de un mismo sistema a fin de poder obtener un mejor y mayor desarrollo conjunto; encauzando las futuras inversiones públicas en acciones, proyectos y obras reconocidas como necesarias y beneficiosas por el conjunto de la comunidad, generando no sólo un cambio físico favorable sino lo que es más importante la creación de una cultura de confianza y cooperación entre los actores urbanos.

Para poder llevar adelante este proyecto enfocamos todas las acciones en estrategias que permitan contar con la mayor participación ciudadana posible en cada instancia de desarrollo del plan. Para esto se llevó a cabo encuestas en cada una de las localidades, siendo las mismas repartidas casa por casa, y a través de talleres participativos los cuales se organizaron en cada localidad y en dos instancias, una primera jornada llamada "la ciudad que tenemos, la ciudad que soñamos" perteneciente a la etapa de Diagnóstico, y otra jornada denominada "propuestas para lograr la ciudad soñada" donde se determinaron la estrategias, objetivos, líneas de acción, listado de proyectos y priorización de los mismos. Esto será explicado en un capítulo posterior.

El informe se estructura en dos partes. La primera de ellas corresponde a la realización del Diagnóstico territorial, que comprende el análisis y reflexión de las problemáticas y potencialidades que tiene el territorio tanto a escala de las localidades como del partido y su vinculación con la región, con el análisis que surge de los talleres participativos y los resultados de las encuestas llevadas a cabo. La segunda parte contempla los Objetivos y Principios del Plan, las Directrices Estratégicas de Desarrollo, los Lineamientos de Ordenamiento Urbano, Ejes de Desarrollo Urbano, el Código de Ordenamiento Territorial, Normas Complementarias, Listado de Programas y Proyectos. También se presenta el análisis de los talleres de participación de esta etapa.

Finalmente el cuerpo de Anexos con información y documentación gráfica y escrita.

3

Arq. MARIA LUSAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

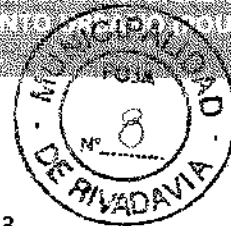






Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



## INDICE GENERAL

Presentación General	3
<b>PRIMERA PARTE: DIAGNOSTICO TERRITORIAL DEL PARTIDO Y LOCALIDADES</b>	<b>7</b>
Presentación	8
<b>SECCIÓN I: EL PARTIDO DE RIVADAVIA Y SU CONTEXTO REGIONAL</b>	<b>9</b>
<b>1.1 EL CONTEXTO REGIONAL</b>	<b>10</b>
1.1.1 Introducción	10
1.1.2 Ubicación y relaciones espaciales	10
1.1.3 El proceso de conformación territorial	12
1.1.4 El Rol Territorial	12
1.1.5 Caracterización Económica	14
1.1.6 El Medio Social	24
1.1.6.1 Caracterización Demográfica	24
1.1.6.2 Aspectos cualitativos- Indicadores sociales - IDH – NBI	44
1.1.6.3 Situación sociolaboral - Provincia de Buenos Aires	58
1.1.7 Infraestructura y Equipamientos Regionales	59
1.1.7.1 Sector Salud	59
1.1.7.2 Sector Educación	66
<b>1.2 EL PARTIDO DE RIVADAVIA</b>	<b>76</b>
1.2.1 Antecedentes Fundacionales y el Origen de las localidades	76
1.2.2 El Medio Natural	82
1.2.2.1 Zonificación Ecológica	82
1.2.2.2 Geología y Geomorfología	82
1.2.2.3 Fitogeografía	83
1.2.2.4 Hidrología – Hidrografía	84
1.2.2.5 Hidrogeología Regional	84
1.2.2.6 Suelo	86
1.2.2.7 Aspectos climatológicos	86
1.2.3 Caracterización Territorial - Suelo rural	87
1.2.4 Aspectos Demográficos de la Región y el Partido	92
1.2.4.1 Caracterización General	92
1.2.4.2 Caracterización Demográfica del Partido de Rivadavia	95
1.2.4.3 Condición laboral de la población	101
1.2.5 Aspectos Económicos del Partido	103
1.2.5.1 Políticas de Desarrollo Económico y Social	103
1.2.5.2 Actividad Agropecuaria del Partido de Rivadavia y P.B.G.	103
1.2.5.3 Infraestructura y Equipamientos Económicos	112
1.2.6 La actividad turística en el Partido	114
1.2.6.1 Introducción	114
1.2.6.2 Las políticas Nacionales de turismo	114
1.2.6.3 Las políticas provinciales de turismo	114
1.2.6.4 Estudio de la situación actual del Partido de Rivadavia	115
1.2.6.4.1 Análisis de la oferta	115
1.2.6.4.2 Análisis de la demanda	116
1.2.6.4.3 Atractivos del Partido de Rivadavia	117

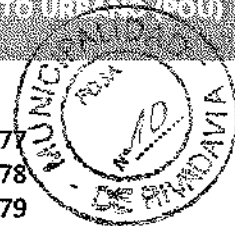
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



**SECCIÓN II: LAS LOCALIDADES DEL PARTIDO**

2.1	Las Localidades del Partido	123
2.1.1	La Ciudad de América	123
2.1.1.1	Descripción General	123
2.1.1.2	Reseña histórica	123
2.1.1.3	Descripción Física	124
2.1.1.4	Situación urbana actual	125
2.2	Las localidades del interior del Partido de Rivadavia	129
2.2.1	Generalidades	129
2.2.2	La Localidad de González Moreno	130
2.2.2.1	Ubicación- Características Generales- Medio natural	130
2.2.2.2	Reseña Histórica	131
2.2.2.3	Morfología Urbana – Trazado	131
2.2.2.4	Evolución Física – Catastral	133
2.2.2.5	Ocupación del Suelo	135
2.2.2.6	Usos del Suelo	138
2.2.2.7	Estado de la Edificación	140
2.2.2.8	Edad de la Edificación	141
2.2.2.9	Morfología	142
2.2.2.10	Interrelaciones	143
2.2.2.11	Infraestructura	145
2.2.2.12	Infraestructura de equipamiento	147
2.2.2.13	Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos	147
2.2.2.14	Estructura Urbana	148
2.2.3	La Localidad de Fortín Olavarría	150
2.2.3.1	Ubicación- Características Generales- Medio natural	150
2.2.3.2	Reseña Histórica	150
2.2.3.3	Morfología Urbana – Trazado	152
2.2.3.4	Evolución Física – Catastral	154
2.2.3.5	Ocupación del Suelo	157
2.2.3.6	Usos del Suelo	158
2.2.3.7	Estado de la Edificación	161
2.2.3.8	Edad de la Edificación	162
2.2.3.9	Morfología	163
2.2.3.10	Interrelaciones	164
2.2.3.11	Infraestructura	165
2.2.3.12	Infraestructura de equipamiento	165
2.2.3.13	Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos	166
2.2.3.14	Estructura Urbana	166
2.2.4	La Localidad de Sansinena	168
2.2.4.1	Ubicación- Características Generales- Medio natural	168
2.2.4.2	Reseña Histórica	169
2.2.4.3	Morfología Urbana – Trazado	169
2.2.4.4	Evolución Física – Catastral	170
2.2.4.5	Ocupación del Suelo	170
2.2.4.6	Usos del Suelo	173
2.2.4.7	Estado de la Edificación	175
2.2.4.8	Edad de la Edificación	176

DR. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Municipalidad de Rivadavia



2.2.4.9	Morfología	177
2.2.4.10	Interrelaciones	178
2.2.4.11	Infraestructura	179
2.2.4.12	Infraestructura de equipamiento	179
2.2.4.13	Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos	180
2.2.4.14	Estructura Urbana	181
2.2.5	<b>La Localidad de Roosevelt</b>	183
2.2.5.1	Ubicación- Características Generales- Medio natural	183
2.2.5.2	Reseña Histórica	183
2.2.5.3	Morfología Urbana – Trazado	184
2.2.5.4	Evolución Física – Catastral	184
2.2.5.5	Ocupación del Suelo	186
2.2.5.6	Usos del Suelo	187
2.2.5.7	Estado de la Edificación	188
2.2.5.8	Edad de la Edificación	189
2.2.5.9	Morfología	190
2.2.5.10	Interrelaciones	191
2.2.5.11	Infraestructura	192
2.2.5.12	Infraestructura de equipamiento	193
2.2.5.13	Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos	193
2.2.5.14	Estructura Urbana	193
2.2.6	<b>Localidades Rurales</b>	195
2.2.6.1	Sundblad	196
2.2.6.2	Mira pampa	196
2.2.6.3	San Mauricio	197
<b>SECCIÓN III: PROCESO PARTICIPATIVO</b>		199
3.1	<b>Introducción</b>	200
3.2	<b>Encuestas</b>	200
3.2.1	Metodología	200
3.2.2	Análisis de las Encuestas	202
3.3	<b>Metodología talleres participativos –Diagnóstico</b>	243
3.3.1	Proceso de trabajo - Mapeo- Listado de problemas- FODA- Análisis	248
3.3.1.1	González Moreno	248
3.3.1.2	Fortín Olavarría	253
3.3.1.3	Sansinena	258
3.3.1.4	Roosevelt	261
<b>SECCIÓN IV: CONCLUSIONES GENERALES</b>		266
4.1	<b>Análisis Territorial – Introducción</b>	267
4.1.1	Del Partido	267
4.1.2	Diagnóstico González Moreno	274
4.1.3	Diagnóstico Fortín Olavarría	278
4.1.4	Diagnóstico Sansinena	281
4.1.5	Diagnóstico Roosevelt	284

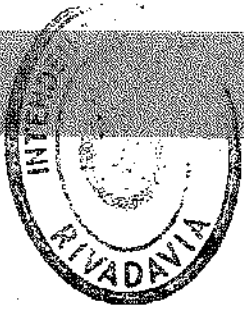
  
 Dra. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia






Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



**PRIMERA PARTE:**

**DIAGNOSTICO TERRITORIAL DEL PARTIDO**

  
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES

## PRESENTACIÓN

El objetivo de esta primera parte del informe es presentar el Diagnóstico General. Cuenta con cuatro secciones. En la Sección I se efectúa la caracterización del Partido de Rivadavia inserto en el contexto regional, y su vinculación con los partidos aledaños.

En la segunda Sección se aborda la escala urbana, comprendiendo las localidades de González Moreno, Fortín Olavarría, Roosevelt, Sansinena. Se analizan y describen los principales componentes de cada sistema urbano, concluyendo en la identificación de la estructura urbana de las localidades. Así como también se analiza a nivel territorial Mira Pampa, Sundblad, San Mauricio, los parajes El Balde, Rodeo Chico, La María Inés, Colonia Viñas, y las estaciones ferroviarias (fuera de servicio) Badano, Cerrito, Condarco, Valentín Gómez, y Villa Sena.

La tercera Sección, la participación comunitaria, se presenta el análisis y resultados de las encuestas realizadas, la metodología utilizada en los talleres de participación comunitaria, la visión de los actores respecto su territorio y contexto regional, aquí se mostrarán fotos de lo elaborado.

Finalmente en la última Sección el análisis territorial y síntesis del trabajo con la comunidad que permitió arribar a las conclusiones generales, identificando las problemáticas, potencialidades, las causas, efectos y actores/responsabilidades por problemas, las tendencias y la elaboración de la matriz FODA por localidad del territorio en cuestión.

*Maria Lujan de la Torre*  
Ago. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





Corresponde a Expediente N° 4094 385-2018


Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.

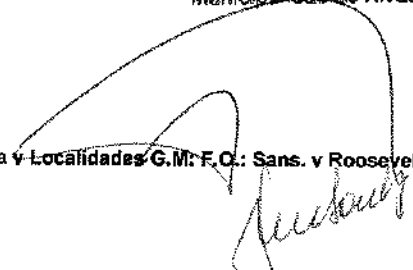


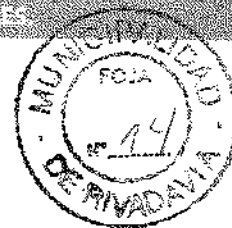
## SECCIÓN I: EL PARTIDO DE RIVADAVIA Y SU CONTEXTO REGIONAL

9

  
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





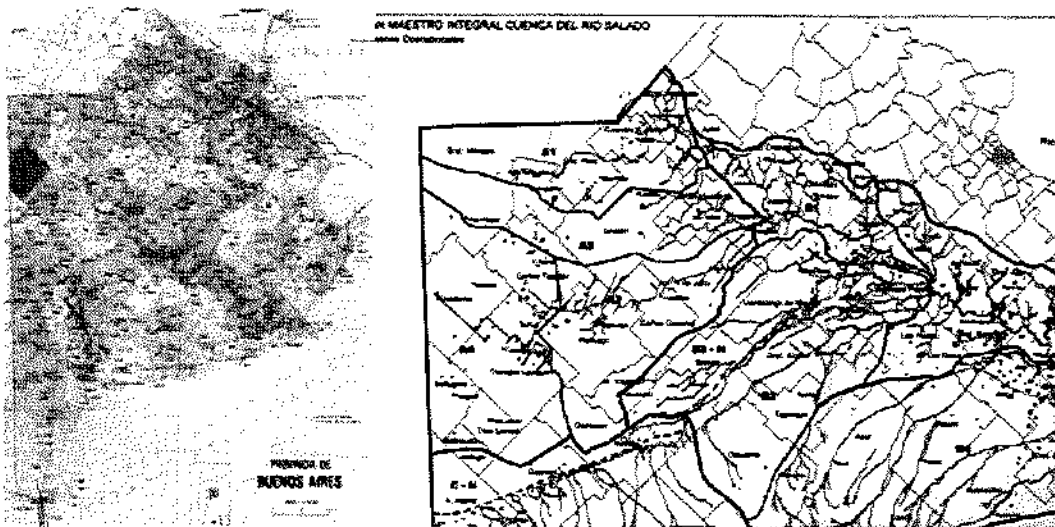


## 1.1 EL CONTEXTO REGIONAL

### 1.1.1 Introducción

### 1.1.2 Ubicación y relaciones espaciales

El Partido de Rivadavia está incluido en la subregión A4 del Plan Maestro Integral de la cuenca del Río Salado. Ubicado en el noroeste de la Provincia de Buenos Aires, pertenece a la región Pampeana y a la subregión de la Pampa Alta, con un promedio de 104 m/s/m.



Limita al norte con el partido de General Villegas, al noreste con Carlos Tejedor, al sudeste con trenque Lauquen, al sudoeste con Pellegrini y al oeste con la provincia de la pampa. Su superficie es de 3.954km<sup>2</sup>. La distancia de la localidad cabecera de América a la ciudad autónoma de Buenos Aires es de 510 KM.

Tiene una superficie de 3.940 km<sup>2</sup> El partido con un total de 17143 habitantes, según datos del Censo 2010, está dividido en 12 circunscripciones o cuarteles, integrado por localidades, estaciones ferroviarias, y parajes con asentamientos poblacionales. Las localidades que lo componen son América como cabecera del partido, González Moreno, Fortín Olavarría, Sansinena, Roosevelt, Sundblad, Mira Pampa y San Mauricio, entre los parajes tenemos a Badano, Cerrito, Condarco, Valentin Gomez y Villa Sena

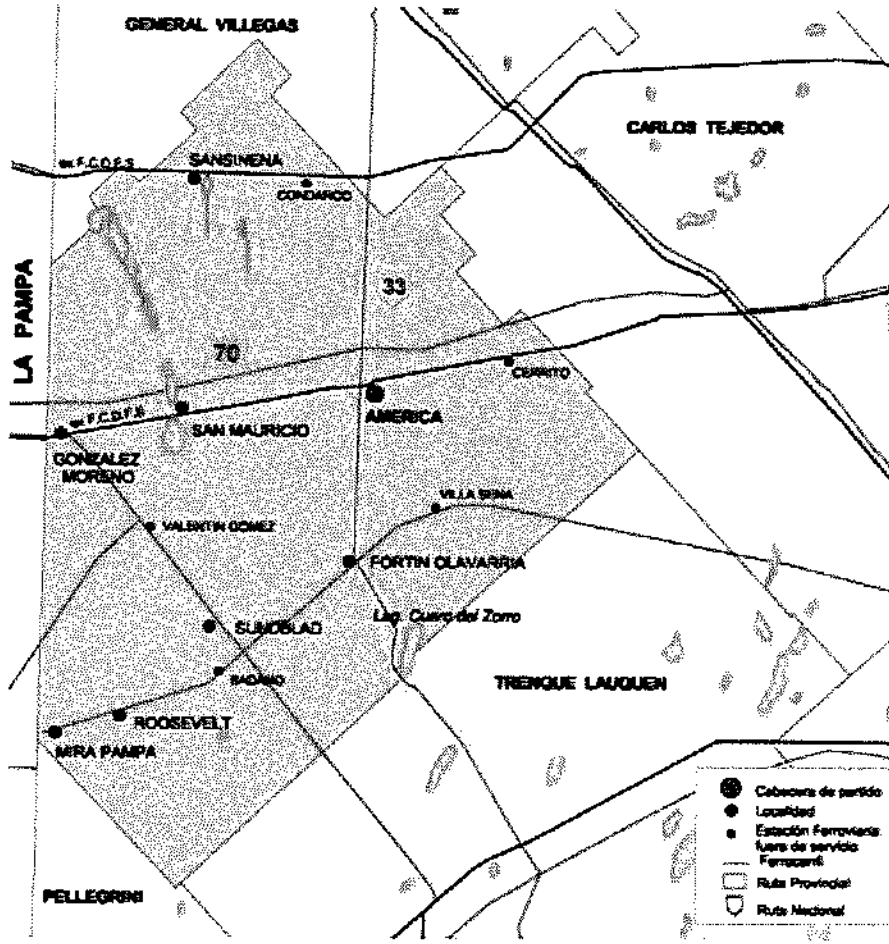
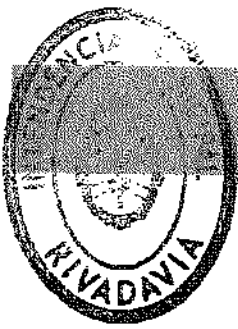
La Ruta Nacional N° 33, constituye la principal vía caminera del Partido, atraviesa de Norte a Sur, vinculando la cabecera en forma directa con General Villegas y Trenque Lauquen. Indirectamente por Ruta Nacional N° 188 y 5 se vincula con Capital Federal hacia el este y con Mendoza y Santa Rosa (La Pampa) respectivamente hacia el oeste.

La Ruta Provincial N°70 atraviesa el Partido de Este a Oeste, uniendo el partido con La Pampa hacia el oeste y con Carlos Tejedor hacia el este, el tramo hacia Tejedor aún es de tierra y complica la vinculación de los distritos.

Desde 2001 el servicio ferroviario interurbano de pasajeros sólo es utilizado para el transporte de cargas en un tramo de 54 Km. Desde América a General Pico, donde prosigue a los puertos de Bahía Blanca y Rosario.

ARG. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

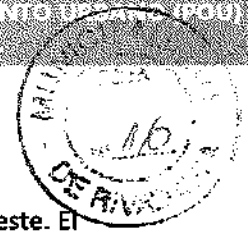




*[Signature]*  
 Lic. MARIN LUIS DE LA TORRE  
 Director de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia







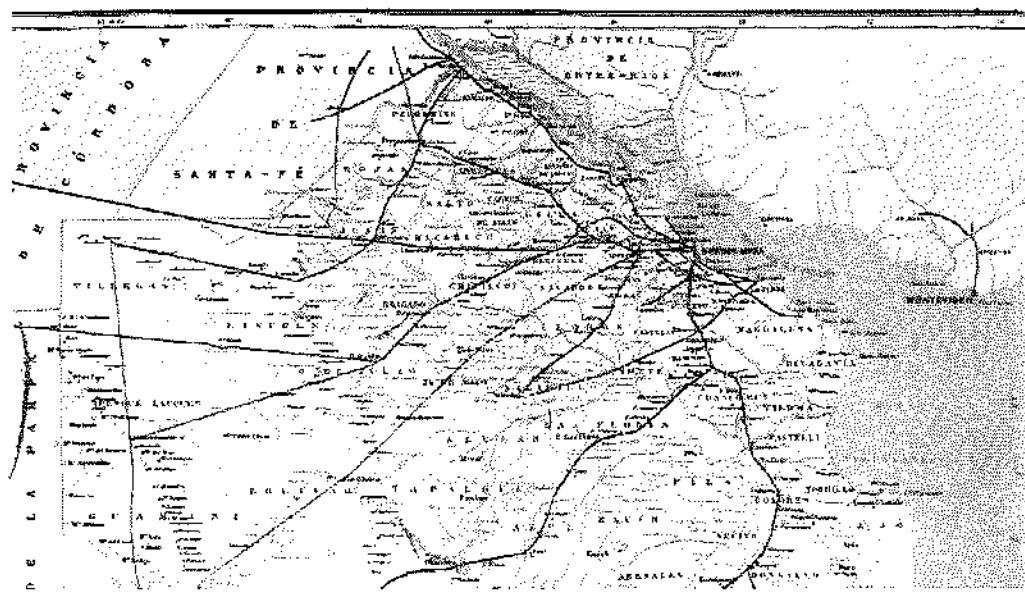
### 1.1.3 El proceso de conformación territorial

El origen del Partido de Rivadavia fue la estación América, del entonces Ferrocarril del oeste. El mismo se integró con tierras pertenecientes a Trenque Lauquen y General Villegas. La distancia existente entre Trenque Lauquen y América y la falta de caminos adecuados, que dificultaban la comunicación de América y su cabecera, y los fuertes capitales que se estaban arraigando en la zona, hicieron necesario tener autoridades propias; dicha separación se logró mediante la ley N° 3273 del 30 de septiembre de 1910.

Determinándose que el pueblo formado en torno de la "estación América", sería la cabecera del nuevo distrito.

El nombre del Partido rige homenaje a Bernardino Rivadavia (1780 – 1845), primer presidente de la República.

Finalmente el 22 de agosto de 1974 se le otorga al pueblo categoría de ciudad.



### 1.1.4 El Rol Territorial

#### Jerarquía Urbana y Áreas de influencia

En general, las áreas de influencia de los centros urbanos se determinan en base a la consideración de diferentes factores entre los que debe destacarse: la cantidad de población, el crecimiento demográfico de los últimos periodos intercensales, el PBI del Partido en el total de la Región y los niveles de equipamiento e infraestructura que define el grado de independencia del núcleo discriminado la consecuente influencia que ejerce el mismo sobre las ciudades de su entorno. A partir de estas consideraciones se determinó el grado de complejidad de cada núcleo (Categorías: Nacional – Regional – Subregional – Zonal – Subzonal).

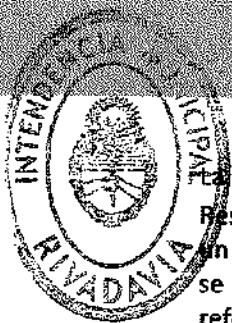
Desde este punto de vista el Partido de Rivadavia, junto a Carlos Tejedor, Daireaux, Guaminí, Hipólito Irigoyen, Pellegrini y Salliqueló (Región I) se ubican en la categoría de subzonal.

*[Handwritten signature]*  
ARQ. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



La incidencia porcentual de Rivadavia en la Población total de la Provincia es de 0.11.

Respecto a la concentración poblacional en la provincia de Buenos Aires –la mayor del país, con un 38,9% de la población total de Argentina y aproximadamente un 35% del valor agregado– se observa una importante disparidad en lo relativo a distribución poblacional. Sirva de referencia que solo uno de los 135 partidos en los que se divide la provincia agrupa a más de un 11% del total de habitantes, y que los quince partidos más populosos contienen al 54,2% de la población. De este modo dentro de la provincia de Buenos Aires se repite el patrón de gran disparidad en la distribución poblacional registrado a nivel nacional.

De acuerdo a los datos del Censo Nacional de Población y Vivienda de 2010, la provincia tenía un total de 15.625.084 habitantes. La Matanza fue el partido con más población, con 1.775.816 habitantes, que representó un 11,4% del total. El segundo lugar fue para La Plata, con un 654.324 habitantes, equivalentes a un 4,2% del total. El partido de General Pueyrredón (donde se localiza la ciudad de Mar del Plata) ocupó el tercer puesto, con 618.989 habitantes (4% del total), mientras que el cuarto fue para Lomas de Zamora, con 616.279 habitantes (3,9%).

En el otro extremo se ubicaron los partidos de General Guido y Tordillo, con apenas 2816 y 1764 habitantes, respectivamente, lo que implicó incidencias de 0.018 y 0.011%.<sup>1</sup>

INCIDENCIA PORCENTUAL DE CADA PARTIDO EN LA POBLACION TOTAL DE LA PROVINCIA

25 de Mayo	0.25	General Alvear	0.07	Pescocoba	0.59
9 de Julio	0.31	General Arriales	0.1	Olavarría	0.72
Adolfo Alsina	0.12	General Belgrano	0.11	Patagones	0.19
Julio González Chaves	0.06	General Guido	0.02	Pehuayo	0.25
Alberdi	0.07	General Juan Martín de Pueyrredón	0.13	Relegrin	0.04
Alvear	0.04	General La Madrid	0.07	Perito Moreno	0.07
Arce	0.19	General Las Heras	0.1	Pila	0.07
Arce y Gurrutía	0.14	General Lavalle	0.08	Pinar	1.95
Arcachán	0.11	General Paz	0.07	Pinamar	0.16
ASIS	0.43	General Pinto	0.07	Provincia de Buenos Aires	0.22
Baños Blancos	1.89	General Pineda	0.07	Puan	0.1
Balcarán	0.29	General Riquelme	0.06	Punta Indio	0.26
Baradero	0.31	General San Martín	0.05	Quilmes	1.73
Bella Vista	0.15	General Viamonte	0.12	Rancho	0.23
Bolívar	0.05	General Villegas	0.2	Raucho	0.1
Bolívar	0.57	Guaminí	0.08	Rivadavia	0.11
Bolívar	0.22	Huasteco Villegas	0.09	Rojas	0.15
Bragado	0.26	Hurlingham	1.19	Roque Pérez	0.05
Brandsen	0.17	Itatinga	1.07	Salavá	0.13
Campaña	0.6	José C. Paz	1.7	Saladillo	0.21
Cañuelas	0.53	Jujín	0.58	Salsipuedes	0.06
Capitán Sarmiento	0.09	La Costa	0.25	Saltó	0.21
Carlos Casares	0.18	La Matanza	11.9	San Andrés de Giles	0.15
Carlos Tejedor	0.67	La Plata	4.14	San Antonio de Arce	0.41
Carmen de Areco	0.09	Lanús	2.38	San Cayetano	0.05
Castell	0.05	Laprida	0.07	San Fernando	1.08
Chacabuco	0.11	Las Flores	0.19	San Isidro	1.07
Chacabuco	0.27	Leandro N. Alem	0.11	San Miguel	1.77
Chivilcoy	0.41	Luján	0.27	San Nicolás	0.83
Ciudad	0.14	Lobos	0.11	San Pedro	0.38
Coronel de Marina Lezama		Lobos	0.21	San Vicente	0.18
Coronel	0.6	Malvinas Argentinas	2.06	Sarandí	0.06
Coronel Dorrego	0.1	Mar del Plata	0.44	Tandil	0.79
Coronel Pringles	0.15	Magdalena	0.12	Tapalqué	0.06
Coronel Suárez	0.25	Martín	0.07	Tigre	1.41
Dársena	0.11	Mataderos	2.06	Torrelomas	0.01
Dársena	0.17	Monte	0.14	Torres	0.08
Ensenada	0.56	Monte	0.11	Trenque Lauquen	0.21
Espeador	1.37	Mercedes	0.41	Tres Arroyos	0.57
Esteban Echeverría	1.93	Mitá	1.02	Tren de los Andes	1.18
Estación de la Cruz	0.19	Mitá	0.11	Tres Lomas	0.04
Estrecho	1.05	Moreno	0.01	Varela López	1.72
Estrecho de Uruguay	1.11	Moreno	0.01	Vélez Sarsfield	0.2
Estrecho de Uruguay	0.06	Morón	1.04	Vicario	0.2
General Alvarado	0.23	Navarro	0.11	Virrey	0.72

<sup>1</sup> Informe Cámara Argentina de Comercio - Departamento de Economía - 2013

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



### 1.1.5 Caracterización Económica

Buenos Aires es, dentro de las 23 provincias que conforman la República Argentina, la región económica más importante y compleja, no solo por ser la de mayor peso en el Producto Bruto Interno, sino también por su estructura geográfica, social y productiva: la población de la Provincia representa casi el 40% del total del País. Contribuye aproximadamente con el 38% de la producción de bienes y el 31% de la producción de servicios nacionales, generando a su vez más del 30% del empleo privado registrado en Argentina.

En la actualidad, la región ha alcanzado una matriz de producción industrial altamente diversificada, logrando consolidar diversos polos productivos, entre los que se destacan los petroquímicos de Bahía Blanca y Ensenada, el metalúrgico del cordón Campana-San Nicolás, el autopartista de Buenos Aires, el agropartista de 9 de Julio, el agrícola-ganadero de la Pampa Húmeda, el pesquero de Mar del Plata y el minero de Olavarría. En cuanto a servicios, posee el centro turístico más importante de Argentina. También cuenta con cinco Polos Tecnológicos: Mar del Plata, La Plata, Junín, Tandil y Bahía Blanca. Existe además una importante concentración de micro, pequeñas y medianas empresas, localizadas primordialmente en los grandes centros urbanos, a la vez que muchos sectores cuentan con la presencia de empresas transnacionales.

En este territorio se genera más del 50% del producto industrial del país. Se destacan las cadenas de valor: alimenticia, siderúrgica, petroquímica, química, textil, del cuero, automotriz, farmacéutica y de bienes de capital.

14

La Provincia tiene también un papel protagónico en las actividades agrícolas, ganaderas y pecuarias, alcanzando el 29% del producto agropecuario nacional. En ella se produce el 54,5% del girasol, el 32,3% del maíz, el 27,8% de la soja, el 58,5% del trigo del país (promedio de los últimos cinco años). Además, cuenta con el 34% de las cabezas de ganado vacuno y se originan alrededor del 70% de las capturas de pescados y moluscos del país.

La provincia de Buenos Aires genera más del 30% del Producto Bruto Interno de la República Argentina. A partir de nuestra estimación, en donde se utilizó el Indicador Trimestral de Actividad económica (ITAE) como proxy de crecimiento económico, en 2015 su Producto Bruto Geográfico, de ahora en más PBG, a precios corrientes, registraría una expansión de 2,9% en relación al año previo. Esto, al igual que en 2012, 2013 y 2014, implica una considerable desaceleración frente a las tasas de crecimiento de 10% en 2011 y de 13,71% en 2010. (Cámara Argentina de Comercio, Febrero 2016)

Distinguiendo por sectores, se observa que en el año 2014 (último disponible), Comercio y Servicios fue el sector con mayor incidencia en el PBG, con una participación de 62,02%, mientras que los sectores productores de bienes tuvieron una participación del 37,98%.

Dentro de los Servicios se destaca que en 2013 (último año disponible con este nivel de desagregación) el sector de Transporte, almacenamiento y comunicaciones se ubicó en primer lugar, ocupando un 17,40% del PBG, seguido por Comercio al por mayor, por menor y reparaciones, con un 13,20%, y en tercer lugar el sector de Servicios inmobiliarios, empresariales, y de alquiler con el 12,55% del PBG.

Por el lado de los bienes, se destacó la Industria manufacturera, con un 27,57%, seguido por el sector de la Construcción con un 5,42%, Agricultura, ganadería, caza y silvicultura con un



21%, y el restante porcentaje se reparte entre Electricidad, agua y gas; Explotación de minas y canteras; y Pesca y servicios conexos.

En 2013 (último disponible), los sectores productores de bienes en su conjunto tuvieron un crecimiento interanual promedio de 2,24%.

El mayor incremento se evidenció en Pesca con 19,38%, como consecuencia de las mayores capturas marítimas realizadas por los buques congeladores y los fresqueros.

La segunda mayor alza se observó en Explotación de minas y canteras, con una suba de 8,29%.

La extracción de minerales y rocas de aplicación se incrementó 7,8% impulsado por la mayor extracción de conchilla (11,0%), granito triturado (9,0%) y arenas para la construcción (6,0%).

Agricultura, Ganadería, caza y silvicultura, por su parte, presentó un avance de 4,46%. Dentro de los principales cultivos agrícolas se produjeron incrementos en la producción de cebada cervecera (20,3%), soja (15,7%), maíz (10,4%) y disminuciones en trigo (57,1%) y girasol (13,9%). La actividad de cría de ganado bovino tuvo una caída de 5,1%.

La Industria manufacturera, tuvo un modesto progreso de 2,38%. Dentro de las actividades industriales se destacan los incrementos registrados en: Caucho y plástico (18,5%), Prendas de vestir (15,3%), Productos de metal (13,0%), Productos textiles (9,5%) y Vehículos automotores (1,7%). Por su parte se produjeron disminuciones en Edición e impresión (5,5%), Refinación de petróleo (2,4%), Curtido y terminación de cueros (2,4%), Productos de tabaco (1,8%) y Alimentos y bebidas (0,8%).

La construcción tuvo un mal desempeño en 2013, al evidenciar una caída del 0,38% interanual, por efecto de la disminución de la construcción privada registrada (7,3%) y la construcción pública (3,2%). La construcción no registrada aumentó 4,0%.

Por último, el sector de electricidad, gas y agua finalizó el año con una suba interanual de 2,07%. La demanda de energía eléctrica aumentó 2,7%. El agua entregada a la red se incrementó 2,3% y el suministro de gas por red 0,5%.

Por otra parte, los sectores de comercio y servicios tuvieron en 2013 un avance promedio de 4,09%, significativamente superior al 2,24% ocurrido en la producción general de bienes.

Dentro de este grupo, el sector más dinámico fue el de Comercio al por mayor, por menor y reparaciones, con un avance de 8,94%. La venta de autos 0 Km. superó las 320.000 unidades y de usados las 711.000 unidades lo que representa un incremento del 14,2% y 3,8% respectivamente. La venta de motocicletas nuevas superó las 202.000 unidades, 9,0% más que el año anterior.

El segundo lugar fue para Intermediación financiera y otros servicios financieros con una variación interanual de 5,99%. Los préstamos al sector privado crecieron 39,0% y los depósitos 30,0%.

El tercer lugar lo ocupó Servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler, con un alza de 3,30%. Los servicios inmobiliarios realizados por cuenta propia, uso de la vivienda y alquiler de inmuebles propios, crecieron por efecto del aumento del stock de viviendas (2,2%). Los servicios de alquileres de los sectores productores subieron 2,8%.

Los Servicios de hotelería y restaurantes suben 1,1% impulsado por un incremento del 4,2% en el expendio de comidas y bebidas.

Transporte, almacenamiento y comunicaciones tuvo un crecimiento del 3,2%. Los servicios de transporte de carga disminuyeron 1,7% y los pasajeros transportados en líneas suburbanas 5,8%. Respecto a las comunicaciones, la cantidad de llamadas urbanas por telefonía móvil



subieron el 12,2%, mientras que la cantidad de abonados al servicio de televisión por cable aumentó 4,7%.

Los servicios de la Administración pública tuvieron un incremento interanual del 1,3%.

El sector Enseñanza registró un aumento del 2,0% principalmente por el incremento en la matrícula educativa en establecimientos públicos.

Los Servicios sociales y de salud subieron 1,0% debido a las mayores prestaciones de los servicios de salud pública.

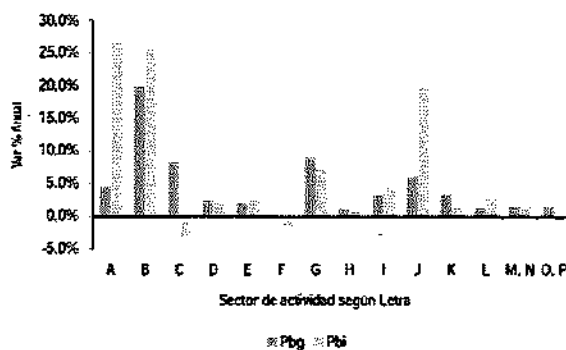
Los Servicios comunitarios, sociales y personales aumentaron 1,7%.

Cuadro 1  
Provincia de Buenos Aires. Producto Bruto Geográfico. Precios constantes de 1993  
Variación y aporte al crecimiento según sector de actividad. Año 2013. En porcentaje

Concepto	Var %	Aporte
PBG a precios de mercado n:	3,2%	
PBG a precios de productor	3,4%	100,0%
<b>Productores de Bienes</b>	<b>2,2%</b>	<b>26,5%</b>
A Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	4,5%	5,5%
B Pesca y servicios conexos	20,0%	0,4%
C Explotación de minas y canteras	8,3%	0,2%
D Industria Manufacturera	2,4%	19,8%
E Electricidad, gas y agua	2,1%	1,2%
F Construcción	-0,4%	-0,6%
<b>Productores de Servicios</b>	<b>4,1%</b>	<b>73,5%</b>
G Comercio mayorista y minorista	8,9%	33,4%
H Servicios de hotelera y restaurantes	1,1%	0,6%
I Transporte, almacenamiento y comunicaciones	3,2%	16,8%
J Intermediación financiera	6,0%	4,3%
K Servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler	3,3%	12,3%
L Administración pública	1,3%	1,2%
M Enseñanza	2,1%	1,7%
N Servicios sociales y de salud	1,0%	0,7%
O Servicios comunitarios, sociales y personales	1,7%	1,9%
P Hogares privados con servicio doméstico	1,1%	0,5%

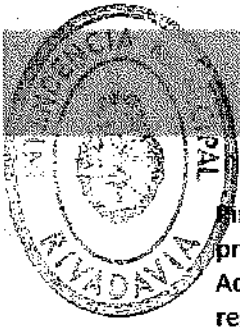
(1) Incluye IVA e impuestos específicos. Son precios de mercado "aproximados" porque no se han podido deducir los IVA.  
Datos preliminares.  
Fuente: Dirección Provincial de Estadística (DPE).

Producto Bruto Geográfico y Producto Bruto Interno  
Variaciones según sector de actividad. Año 2013. En porcentaje



Datos preliminares.  
Fuente: Dirección Provincial de Estadística (DPE) y Dirección Nacional de Cuentas Nacionales (INDEC).



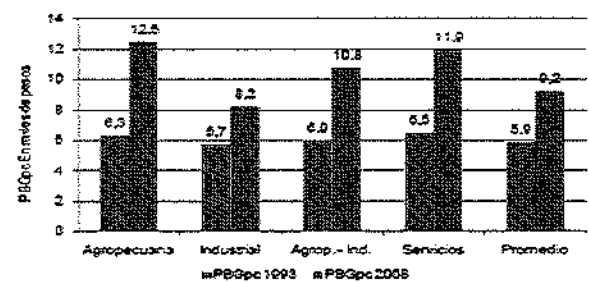


Pinamar, Villa Gessel, La Costa y Monte Hermoso, donde la economía genera valor agregado principalmente a través del turismo y sus actividades relacionadas.

Además de las distintas características económicas que tienen cada una de estas macro regiones, surgen diferencias en la evolución de indicadores tales como el PBGpc. En 1993 las cuatro macro regiones tenían similar ingreso per cápita, siendo el de la Agropecuaria e Industrial, levemente mayor con 6,5 mil pesos, seguido de la Agropecuaria con 6,3 mil pesos. La macro región industrial tenía el menor PBGpc con 5,7 mil pesos, ligeramente por debajo de los 5,9 mil pesos de la región de especializada en Servicios.<sup>2</sup>

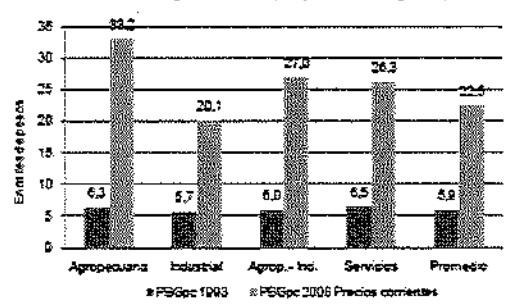
En el 2008 las diferencias del PBGpc a precios constantes, entre las macro regiones se tornaron notorias. La brecha que existía entre la macros regiones de mayor y menor PBGpc en 1993 era del 10,6%, en el 2008 esta se incrementó al 52,2%. El grupo de partidos denominados Agropecuarios duplicó su PBGpc en quince años alcanzando los 12,5 mil pesos. El conjunto de las regiones especializadas en Servicios, tuvo un crecimiento importante con 11,9 mil pesos. (Ibid)

Gráfico 6 - Producto Bruto Geográfico Per Cápita por Macro Región a precios de 1993



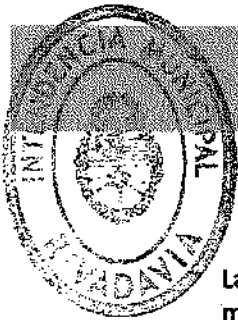
Analizando el PBGpc a precios corrientes en la macro región Agropecuaria, el efecto combinado de mayor producción agropecuaria, alza en los precios de las materias primas y baja tasa crecimiento de la población, condujeron a que el PBGpc se multiplicara por 5,2. En la macro región industrial el salto fue bastante menor (3,5 veces): que está compuesta por municipios del Conurbano que tuvieron una baja tasa de crecimiento entre 1993 y 2002. (Ibid)

Gráfico 7 - Producto Bruto Geográfico Per Cápita por Macro Región a precios corrientes



<sup>2</sup> CERE (Centro de Economía Regional)

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



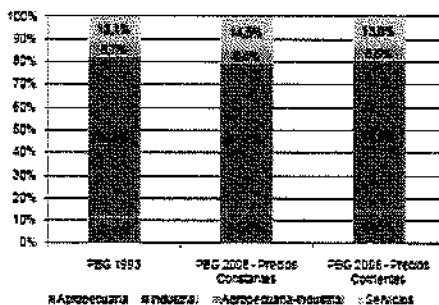
Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



La Macro Región Industrial genera al año 2008 dos tercios de la economía provincial, las macro regiones Agropecuaria y Servicios tienen porcentajes similares en torno al 14% y por último lugar la Agropecuaria - Industrial por con una participación cercana al 6,5%. Las características y evolución se detallan dentro del análisis de cada uno de ellas. (Ibid)

Gráfico 8 - Participación de cada Macro Región en la economía provincial - Años 1993 - 2008



### Macro Región Agropecuaria

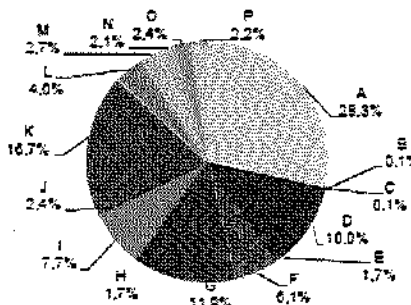
Los partidos que forman esta macro región, son casi la mitad del total de distritos que tiene la provincia. Si bien la actividad agropecuaria no es la más importante a nivel provincial, si lo es para este conjunto de municipios (9,9% de la población)

El PBG a precios corrientes en el 2008 fue de 49.176,8 millones de pesos representando el 14,5% de la economía bonaerense, a moneda constante alcanzó los 18.560,7 (13,4%). En términos reales en el período tuvo un crecimiento del 116,5%.

En 1993 el 70,8% de lo producido en el sector agropecuario provincial surgía de esta macro región; en el 2008 aumentó su importancia al 73,3%. Tiene una baja incidencia a nivel provincial en el resto de los sectores productores de bienes tales como pesca, minería e industria.

El rubro electricidad, gas y agua, está mayoritariamente relacionado en esta región con la provisión de servicios públicos y la construcción están fuertemente asociados al peso que tiene la población en el total provincial. Dentro de los componentes de servicios aumentó su participación en la provincia de Buenos Aires, exceptuando la administración pública. (Ibid)

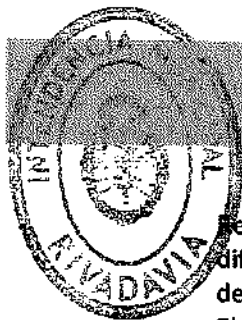
Gráfico 9 - Participación de cada sector económico - Año 1993



En 1993, la agricultura generaba el 28,3% del PBG, en tanto que la industria el 10%; en el conjunto el sector productor de bienes representaba el 46,3%. El restante 52,7% surgía del sector servicios, principalmente de servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler (16,8%), comercio al por mayor, al por menor y reparaciones (11,9%) y servicio de transporte, de almacenamiento y de comunicaciones (7,7%).

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



Realizando el mismo análisis a precios constantes entre 1993 y 2008 no se observan en general diferencias de significación en la participación de cada uno de los sectores económicos dentro de la macro región.

El sector industrial tuvo un descenso importante en su relevancia, pasando al 6,9% del PBG. Dentro del sector terciario, los servicios sociales y de salud incrementaron su participación dentro de la economía del 2,2% al 5,5%. (Ibid)

A precios corrientes se observa una importante variación de los precios relativos tras la devaluación del peso en enero de 2002, y como esta impactó en los distintos sectores productores de bienes y servicios, afectando la participación porcentual de cada uno de ellos. (CERE Centro de Economía Regional)

Prueba de esto es que las actividades agropecuarias representan el 40% de la economía, en tanto que la industria el 8,7%. El sector productor de bienes en su conjunto generaba a precios corrientes en el 2008 el 56,2% del valor agregado de la macro región (Ibid)

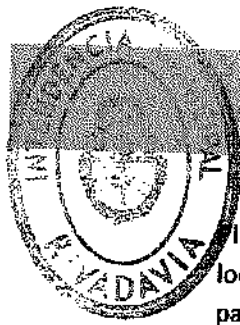
#### Actividad Productiva por Partido

La mayor parte de la producción de soja se lleva a cabo en el norte y noroeste de la provincia, y en menor medida en el sur. El cultivo del girasol está algo más concentrado, produciéndose los mayores volúmenes en el sur (en partidos tales como Necochea, Tres Arroyos y Lobería) y en el oeste (principalmente en Adolfo Alsina, Coronel Suárez y Guaminí). La producción de maíz se concentra principalmente en el noroeste, en tanto que el trigo se cultiva fundamentalmente en el sur y en el oeste, aunque también se produce en el norte de la provincia. La molinería de trigo se desarrolla en la zona norte y noreste (Chacabuco, Cañuelas, Chivilcoy, Salto, Pilar, La Plata), en la zona sur (General Pueyrredón, Bahía Blanca) y en partidos del Gran Buenos Aires, donde hay una menor cantidad de molinos que son de gran envergadura. Esta localización se encuentra determinada por la cercanía a los insumos primarios y a los centros de consumo. La molinería de girasol, por su parte, se lleva a cabo principalmente en el sur (Bahía Blanca, Necochea, Saavedra) y en Cañuelas.

La actividad ganadera se localiza en la mayor parte del territorio provincial, siendo Ayacucho, Olavarría, Azul, Rauch y Benito Juárez los partidos con mayor cantidad de existencias (concentraron un 15,4% del total de cabezas en la provincia). En tanto que en el conurbano y en partidos aledaños se lleva a cabo la mayor parte de la faena, principalmente en Quilmes, La Plata, Tigre, Cañuelas, General Las Heras, San Fernando, Escobar y La Matanza, los cuáles aportan el 44% de la faena provincial. En la provincia existen cinco cuencas lecheras: cuenca Oeste, cuenca Sur, cuenca Mar y Sierras, cuenca Abasto Sur, y cuenca Abasto Norte. La Cuenca Oeste es la más significativa en cuanto a tambos y producción de leche, con más del 50% de los establecimientos y de la producción lechera provincial, siendo Trenque Lauquen, General Villegas, Lincoln, General Pinto, Alem, 9 de Julio, Carlos Tejedor y Pehuajó los partidos con mayor producción dentro de dicha cuenca. Navarro, Lobos y Coronel Brandsen (de la cuenca Abasto Sur) y Tandil (de la cuenca Mar y Sierras) también registran volúmenes importantes de producción. Por otro lado, la cuenca Abasto Sur registra el mayor nivel de producción de lácteos. La faena de aves se concentra en Carlos Casares, La Plata, Roque Pérez, San Antonio de Areco, Pilar, Luján y en otros partidos del conurbano (General San Martín, La Matanza, Lanús, Avellaneda, Vicente López, Tres de Febrero, Berazategui, Almirante Brown, Ezeiza y Lomas de Zamora).

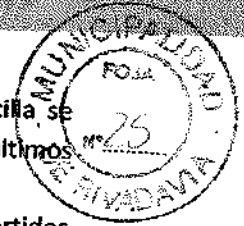
La actividad pesquera se desarrolla en su mayor parte (95% de las capturas provinciales en el año 2013) en el partido de General Pueyrredón, donde se encuentra el puerto de Mar del

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



La Plata, que es el principal puerto pesquero a nivel nacional. Las explotaciones de arcilla se localizan en los partidos de Lobería, Necochea, Azul, Benito Juárez y Olavarría. Los dos últimos partidos mencionados también son productores de caliza y cemento. La producción de laminados en frío y en caliente se desarrolla principalmente en los partidos de Campana, Ensenada, General San Martín, La Matanza, San Nicolás y Vicente López. En Campana, además, Tenaris-Siderca fabrica los tubos sin costura. Por su parte, la producción de automotores se localiza en los partidos de Tigre, Tres de Febrero, La Matanza y Zárate. La refinación de petróleo se concentra en La Plata (donde se encuentra la mayor refinería del país) y en Dock Sud (partido de Avellaneda). De menor envergadura es la refinación que se lleva a cabo en Bahía Blanca, donde también se produce urea y amoníaco. La producción de papel se concentra en San Andrés de Giles, Baradero, Zárate, Salto y varios partidos del conurbano (Berazateguá, Moreno, La Matanza, Quilmes, Avellaneda, Tres de Febrero, San Fernando, Florencio Varela, Tigre, Lanús, General San Martín y San Isidro).

Actividades Productivas Relevantes. Distribución departamental

Actividad y sus subactividades	Departamentos	Resorte
Cebada coseada	Los partidos de General Carrasco, Necochea, Tres Arroyos y Lobería son los de mayor importancia en la producción provincial de cebada coseada. En la campaña 2012/2013 representaron el 38,8% del total producido en Buenos Aires.	INAGP
Citrinos	La producción de cítricos se realiza principalmente en los partidos de Necochea, Agudo Abrego, Tres Arroyos, General Suárez, Lobería y Gaiman, los cuales produjeron durante la campaña 2012/2013 el 91,1% del total provincial.	INAGP
Maíz	Se destacan los partidos de General Villegas, Lincoln, Theriaga Lavalle, Rivadavia, Poruña, Tres Arroyos, 9 de Julio y General Piria, representando el 34% del total producido en la provincia en la campaña 2012/2013.	INAGP
Trigo	Se destacan los partidos de Coronel Suárez, Tres Arroyos, Agudo Abrego, General Lavalle, Guemil, Sapeador, Coronel Pringles, Coronel Dorrego, Tandil y Necochea. En la campaña 2012/2013 representaron el 45,4% de la producción provincial de trigo.	INAGP
Soja	La producción de soja se realiza en todas las provincias, principalmente, en General Villegas, Pergamino, Lincoln, Chacabuco, Tres Arroyos, Junín, 9 de Julio, General Arriola, Rivadavia, Necochea, Rojas, Tandil y Theriaga Lavalle, partidos que concentraron el 38,9% de la producción provincial durante la campaña 2012/2013.	INAGP
Existencias Ganado bovino	Los partidos con mayor stock ganadero son Avellaneda, Olavarría, Azul, Rauch y Benito Juárez, los cuales poseen el 10,4% del total.	SENASA
Arroz	Las explotaciones de arroz se localizan en los partidos de Lobería, Necochea, Benito Juárez, Azul y Olavarría.	Secretaría de Minería de la Nación
Caliza	En Buenos Aires la caliza se produce en las zonas separacionales, específicamente en los partidos de Olavarría y Benito Juárez.	Secretaría de Minería de la Nación
Leche	La producción lechera en la provincia se desarrolla mayoritariamente en los partidos de Theriaga Lavalle, General Villegas, Itapúa, Lincoln, Tandil, General Piria, Leandro N. Alem, 9 de Julio, Carlos Tejedor, Luján, Poruña y General Brandsen.	INAGP
Pescas	El puerto de Mar del Plata (Partido de General Pueyrredón) registra, para el año 2012 el 84,5% de las capturas provinciales.	INAGP
Fibra de algodón	La fibra de algodón se concentra fundamentalmente en los partidos de Carlos Díaz, Lomas de Zamora, General San Martín, La Matanza, La Plata, Roque Ponce, Luján, Avellaneda, Vicente López, Tres de Febrero, Berazateguá, San Antonio de Arco, Almirante Brown, Pilar, Esca y Luján.	INAGP
Fuente de bovino	La fuente de bovinos en la provincia se desarrolla mayoritariamente en los partidos de Quilmes, La Plata, Tigre, Curulíes, General Las Heras, San Fernando, Escobar y La Matanza, los cuales representaron el 64,4% del total ganado en la provincia para el año 2012.	INAGP
Molinería de girasol	Los molinos molinos en la provincia se localizan en Bahía Blanca, Necochea, Curulíes y Sarmiento.	OSIA
Molinería de trigo	Los partidos que concentran en mayor medida los molinos molinos son Chacabuco, Curulíes, Chivilcoy, Pilar, Avellaneda, Tigre, General Pueyrredón, Amárico Brown, Bahía Blanca, Moreno, General San Martín, La Matanza, Luján, La Plata, Lomas de Zamora, San Isidro y Salto.	OSIA
Amoníaco	La producción de amoníaco se realiza en el partido de Bahía Blanca.	INDEC
Automotores	La producción de automotores se realiza en Tigre, Tres de Febrero, La Matanza y Zárate.	INDEC
Cemento	La producción de cemento se produce en los departamentos de Benito Juárez, Olavarría y Tandil.	ADCEPA
Laminados en frío y en caliente	La producción de laminados en frío y en caliente se desarrolla principalmente en los partidos de Campana, Ensenada, General San Martín, La Matanza, San Nicolás y Vicente López.	AFIP
Papel	La producción de papel se realiza en los partidos de San Andrés de Giles, Berazateguá, Moreno, La Matanza, Baradero, Quilmes, Avellaneda, Zárate, Tres de Febrero, San Fernando, Florencio Varela, Salto, Tigre, Luján, General San Martín y San Isidro.	INAGP
Tubos sin costura	La producción de tubos sin costura se lleva a cabo en el partido de Campana.	INDEC
Urea	La producción de urea se realiza en el partido de Bahía Blanca.	INDEC
Generación de energía eléctrica	Las centrales generadoras de energía eléctrica se localizan en Campana, Junín, Pehuajó, La Costa, Vía General, General Pueyrredón, Necochea, Avellaneda, San Nicolás, Bahía Blanca, Marcos Paz y Zárate.	Secretaría de Energía de la Nación
Procesamiento de petróleo	Los principales centros de procesamiento de petróleo se localizan en los partidos de La Plata y Avellaneda.	Secretaría de Energía de la Nación
Turismo	Los destinos más relevantes en la provincia se encuentran en los partidos de Bahía Blanca, General Pueyrredón, Pinar, Tandil, Vía Gesell y Pando de la Costa.	Ministerio de Turismo de la Nación

Dirección Nacional de Relaciones Económicas con las Provincias - DINREP

Las centrales generadoras de energía eléctrica se localizan en Campana, Junín, Pehuajó, La Costa, Villa Gesell, General Pueyrredón, Necochea, Avellaneda, San Nicolás, Bahía Blanca, Marcos Paz y Zárate. Los destinos turísticos más relevantes en la provincia, según el Ministerio de Turismo de la Nación, se encuentran en los partidos de Bahía Blanca, General Pueyrredón, Pinar, Tandil, Villa Gesell y el Partido de la Costa.<sup>3</sup>

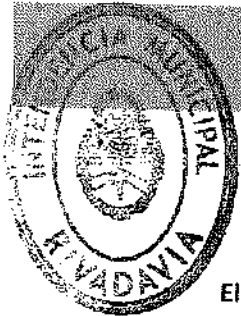
<sup>3</sup> Dirección Nacional de Relaciones Económicas con las Provincias - DINREP

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES

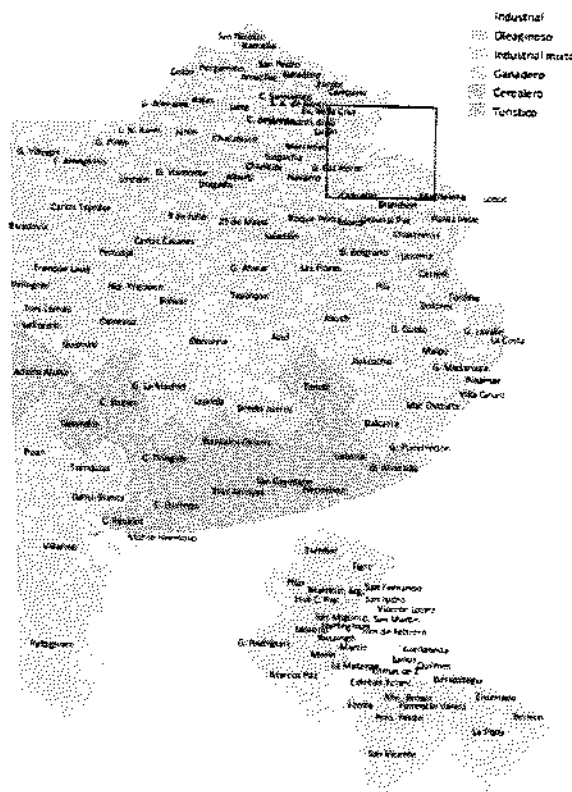


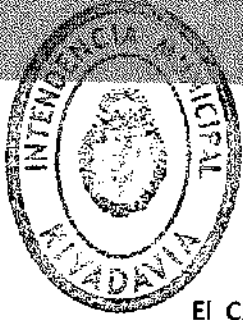
El informe del Ministerio de Economía de la Dirección Provincial de Estudios y Proyecciones Económicas ha definido a los municipios en distintos cluster según las características de los mismos, así se obtuvo la siguiente clasificación:

Cuadro N° 2  
Características principales de los clusters municipales de la provincia de Buenos Aires

CLUSTER	Densidad de la población (hab./Km.2)	Población con FES (%)	Pisos habitables cada mil hab	Peso de la industria (% VA Bc)	Peso del sector primario (% VA Bc)	Área sembrada con soja (%)	Área sembrada con trigo (%)	Stock ganado bovino (cabe/hab)
Industrial	6.366,2	11,9	0,2	62,7	0,2	0,0	0,0	0,0
Industrial mixto	1.189,0	38,9	5,0	72,3	7,5	4,5	1,3	3,0
Oleaginoso	22,3	10,0	4,9	22,4	67,3	88,6	6,6	5,2
Ganadero	5,1	30,9	12,4	13,6	75,8	7,8	3,3	22,1
Cerealero	12,2	8,1	28,8	19,7	67,5	16,2	20,0	8,5
Turístico	214,0	13,1	435,7	37,6	6,8	0,0	0,0	0,0
Total de municipios	669,4	12,4	23,2	37,4	47,3	17,6	5,0	6,2

Mapa N° 1  
Clusters municipales





Rivadavia  
Buenos Aires

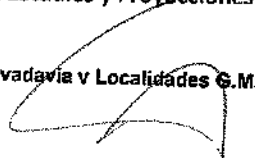

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES

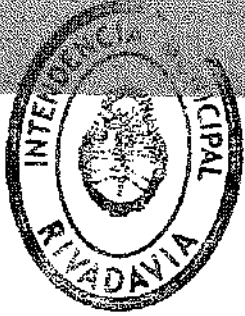


El Cluster oleaginoso es el más numeroso de la Provincia, agrupando a treinta y nueve municipios (Alberti; Arrecifes; Baradero; Bragado; Capitán Sarmiento; Carlos Casares; Carmen de Areco; Chacabuco; Chivilcoy; Colón; Florentino Ameghino; General Arenales; General Pinto; General Viamonte; General Villegas; Hipólito Yrigoyen; Junín; Leandro N. Alem; Lincoln; Lobos; Mercedes; Navarro; Nueve de Julio; Pehuajó; Pergamino; Ramallo; Rivadavia; Rojas; Roque Pérez; Saladillo; Salliqueló; Salto; San Andrés de Giles; San Antonio de Areco; San Nicolás; San Pedro; Suipacha; Trenque Lauquen y Tres Lomas.) que se encuentran ubicados al norte y al oeste del territorio bonaerense. Algunos de los mismos forman parte de la denominada "zona núcleo" (junto con otros municipios del sur santafecino y el este cordobés), la región agrícola más importante del país que se caracteriza por la aptitud de sus suelos y condiciones climáticas normalmente favorables. El resto pertenece a áreas que tradicionalmente eran identificadas como zonas ganaderas (tambeas el noreste y de invernada al noroeste), pero que con el avance de la soja verificado en los últimos años fueron cediendo terreno al cultivo de la misma. La rama productiva que mayor valor aporta a estas economías es el sector primario, el cual exhibe una participación media del 67% en la producción de bienes y de 37% en el valor agregado total de los municipios. La actividad más importante es, sin lugar a dudas, el cultivo de soja. Su siembra promedia un porcentaje de ocupación del 45% de la superficie de los partidos, superando en muchos casos el 60% (Arrecifes, Capitán Sarmiento, Chacabuco, Colón, General Arenales, Junín, Leandro N. Alem, Pergamino, Ramallo, Salto y San Nicolás). También resultan relevantes la siembra de trigo, que en promedio ocupa el 7% de la superficie de los municipios, y en especial la actividad ganadera, cuyo desarrollo coloca a la región como la segunda más importante a nivel provincial, contando con el 26,5% del total de cabezas de ganado bovino existentes durante 2009.

De los clusters predominantemente rurales, es el más industrializado. En promedio, la industria aporta el 12% del valor agregado total de los municipios, bastante por encima del 9% exhibido por el cluster cerealero y del 6% correspondiente al ganadero. Ello responde a la inclusión de municipios donde el sector industrial se encuentra bastante desarrollado, incluso más que el primario, pero que por similitud en el resto de los indicadores utilizados quedan abarcados por el mismo (Ramallo, San Nicolás y Junín). Por el contrario, las actividades vinculadas al turismo no poseen importancia económica en la región, representando las plazas hoteleras disponibles en este agrupamiento de municipios apenas el 5% de la oferta total provincial. La densidad poblacional en el cluster es relativamente baja, alcanzando un promedio de 22 personas por kilómetro cuadrado, lo que se encuentra en línea con el destino agropecuario de gran parte del territorio de la región. Por último, en lo que respecta a las condiciones de vida, la incidencia promedio de NBI en los municipios aquí incluidos es de las más bajas de la Provincia, afectando al 10% de la población.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Ministerio de Economía | Dirección Provincial de Estudios y Proyecciones Económicas



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



**1.1.6 El Medio Social**  
**1.1.6.1 Caracterización Demográfica**  
**De la provincia de Buenos Aires y la Región**

En el año 2010 se contaron en la provincia de Buenos Aires 15.625.803 habitantes sumando un total de 1.797.881 personas a las registradas en el censo anterior. La población se incrementó en un 13% en el período 2001-2010 revirtiendo la tendencia iniciada en la década de 1970-80 que mostraban que, no obstante mantener una variación positiva, el porcentaje de variación era cada vez menor. El cuadro 1 presenta la población censada en la provincia de Buenos Aires por censo, a partir del año 1947. Entre 1947 y 2010 la Provincia sumó 11.352.747 personas en los 63 años transcurridos entre ambas fechas aportando el 46,9% al crecimiento poblacional del país que sumó en el mismo lapso 22.223.269 personas.

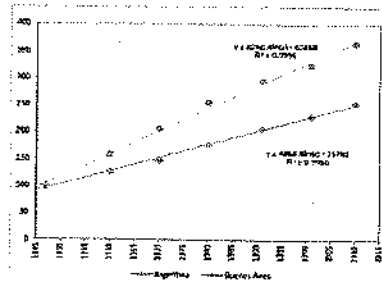
Cuadro 1  
Población total, variación intercensal absoluta y relativa. Argentina y provincia de Buenos Aires.  
Período 1947-2010

Año	Población total	Variación absoluta	Variación relativa (%)	Población total	Variación absoluta	Variación relativa (%)
1947	15.883.827	-	-	4.272.937	-	-
1960	20.613.798	4.729.969	25,9	6.766.308	2.493.771	36,8
1970	23.354.431	2.640.633	12,7	8.774.529	2.008.421	22,9
1980	27.948.480	4.593.949	19,6	10.865.408	2.090.879	19,2
1991	32.615.578	4.656.048	14,3	12.594.574	1.729.566	13,7
2001	36.260.780	3.664.602	10,2	13.827.209	1.232.229	8,9
2010	40.107.086	3.856.966	10,6	15.625.084	1.797.881	11,5

Fuente: Elaboración propia en base a Dirección Nacional del Servicio Estadístico (S/E), Dirección Nacional de Estadísticas y Censos (1947, INDEC 1974, 1982/1990, 2005, 2010)

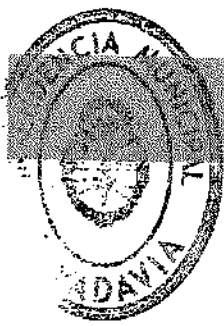
Si consideramos como base igual a 100 a la población censada en 1947, se advierte que ambas jurisdicciones mantienen desde mediados del siglo XX una tendencia aproximadamente lineal y creciente con una pendiente más acentuada en el caso de Buenos Aires, tal es así que la Provincia tardó sólo 23 años en duplicar su volumen, mientras que a la población Argentina le llevó 44 años. Suponiendo que ambos territorios mantienen las tendencias actuales, Buenos Aires cuadruplicaría el volumen registrado en el 4° Censo Nacional (de 1947) en el año 2017, en tanto que la población nacional lo haría en el 2070.<sup>5</sup>

Gráfico 1  
Índice de crecimiento de la población. Argentina y provincia de Buenos Aires, Período 1947-2010



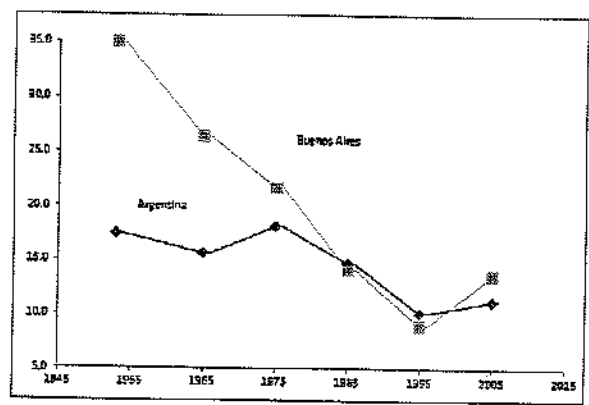
Fuente: Elaboración propia en base a Dirección Nacional del Servicio Estadístico (S/E), Dirección Nacional de Estadísticas y Censos (1947, INDEC 1974, 1982/1990, 2005, 2010)

<sup>5</sup> Estudios de población de la provincia de Buenos Aires Publicación semestral de datos, análisis y estudios sociodemográficos Año 1, Número 1, Junio de 2015- Dirección Provincial de Estadística de la provincia de Buenos Aires.



La tasa anual media de crecimiento es útil para reflejar los cambios en el ritmo de crecimiento independientemente de la duración de los períodos intercensales. Argentina y Buenos Aires presentaron tasas positivas pero ritmos cada vez más lentos hasta el año 2001, sin embargo, en el período 2001 – 2010 el ritmo de crecimiento de la población de la Provincia y del país vuelven a acelerarse. Cabe destacar que la Provincia presentó entre 1947 y 1991 tasas de incremento intercensal superiores a las nacionales. En 1991 ambas tasas convergen a valores cercanos al 14 por mil y en 2001 la provincial cae algo por debajo de la nacional. En 2010, ambas vuelven a acelerarse, aunque la población provincial retoma tasas anuales medias más elevadas.

Gráfico 2  
Tasa anual media de variación de la población (por mil habitantes). Argentina y provincia de Buenos Aires. Período 1947-2010

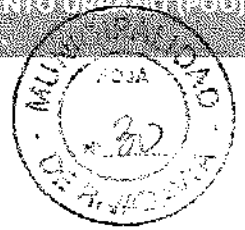
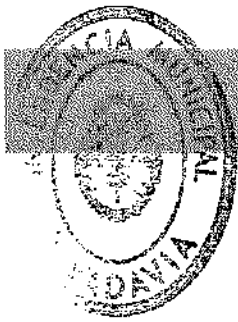


Fuente: Elaboración propia en base a Dirección Nacional del Servicio Estadístico (D/S/E), Dirección Nacional de Estadística y Censos (DNEC), INDEC (1973, 1982, 1992, 2003, 2010)

Esta tasa de 13,7 por cada mil habitantes ubica a Buenos Aires entre las nueve provincias que más han crecido en los últimos nueve años, muy por encima del crecimiento medio de las provincias más pobladas en tanto, que supera por 5,2 puntos la tasa de variación de la provincia de Córdoba (segunda jurisdicción más poblada del país), y que casi duplica la tasa de Santa Fe (tercera más poblada con una tasa de 7 por mil).

El ritmo de crecimiento seguido en el período ha incidido de forma tal que la participación relativa de la población provincial en la del total del país se ha incrementado desde 1947 y se ha mantenido en valores prácticamente estables desde hace 40 años. En 1947 algo más de uno de cada cuatro argentinos fue censado en la provincia de Buenos Aires, hacia 1970 ya la relación se sitúa en algo más de uno por cada tres argentinos. En efecto, entre los años 1947 y 1980 la participación provincial creció hasta alcanzar valores cercanos al 38% manteniéndose, con leves fluctuaciones, en torno a ese valores entre 1970 y 2010.

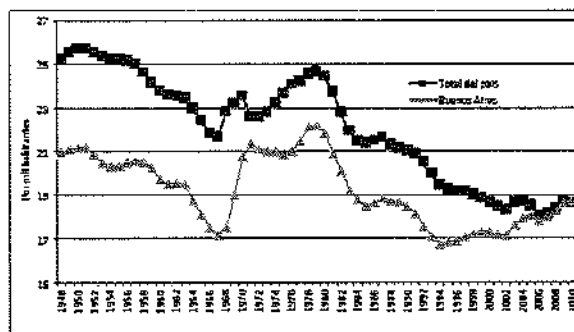
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



### Natalidad

La natalidad expresa la frecuencia de nacimientos que suceden en una población en un período determinado y suele ser el componente que más influye en el incremento de una población. La tasa bruta de natalidad (TBN) es el indicador usado para medir este fenómeno. A grandes rasgos, en la provincia de Buenos Aires, se podrían diferenciar cuatro ciclos en cuanto a la evolución de las tasas. En el primero, entre 1947 – 1965, la TBN cae en coincidencia con lo que suele denominarse “segunda etapa de la transición demográfica”. Es probable que el nivel de la TBN al principio del período se mantenga en valores algo elevados (por encima del 21 por mil) por lo que se conoce como el “baby boom” de la segunda posguerra bajando hacia mediados de la década del '60 cuando la tasa alcanza el valor mínimo (18 por mil). Entre 1965 – 1980 la TBN sube, con fluctuaciones, hasta alcanzar valores máximos entre 1970 y 1979. Se supone que este aumento estuvo relacionado con la entrada en edad reproductiva de los niños fruto del mencionado baby boom. En el caso particular de Buenos Aires, donde el salto se insinúa más pronunciado que para el total del país, también podría haber operado un rejuvenecimiento de la estructura por edades impulsada por las migraciones internas que tuvieron a la Provincia como principal destino. El tercer ciclo, entre 1980 y 1994 hay una caída bastante abrupta, con ligeras fluctuaciones. La TBN de la provincia de Buenos Aires alcanza el valor más bajo 16,7 por mil en el 1994. A partir de allí y hasta 2010 la tendencia es creciente, levemente fluctuante y hasta la actualidad ese ritmo continúa. Esta última etapa tiene algunos rasgos para destacar. Con referencia la total del país, la Provincia inició antes el ascenso de la natalidad, aunque al partir el ciclo de valores más bajos recién en el año 2006 las series convergen. Este es otro punto a resaltar, por primera vez las TBN del país y de la Provincia se aproximan en valores cercanos al 19 por mil. Los factores que operan en este nuevo ascenso de la TBN provincial merecen estudiarse con más profundidad en función indicadores más refinados y su relación con otras variable asociadas.

Gráfico 5  
Tasa Bruta de natalidad (por mil habitantes)<sup>2</sup> Total del país y provincia de Buenos Aires.  
Promedios trienales, 1947-2010



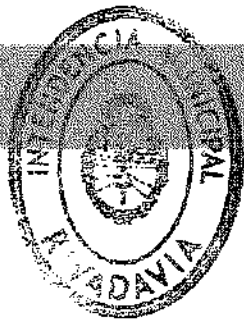
Fuente: Elaboración propia en base a INDEC (1980, S/Pa)

<sup>2</sup> La serie de datos utilizada para TBN proviene del INDEC, que para el período 1970-2010 posee las series anuales de dicha tasa. Para los años 1947-1960 se utilizó la serie de nacimientos publicada en los Anuarios del Instituto y la población censal de estimio y parte de los datos de los censos del período (estimaciones propias). Por otra parte, fue necesario ajustar los datos de nacimientos provinciales incorporando los nacidos en la Ciudad de Buenos Aires, dado que hasta 1970 la provincia no conciliaba estos resultados.

*[Handwritten signature]*

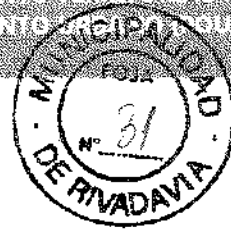
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

*[Handwritten signature]*



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO  
DE LAS LOCALIDADES

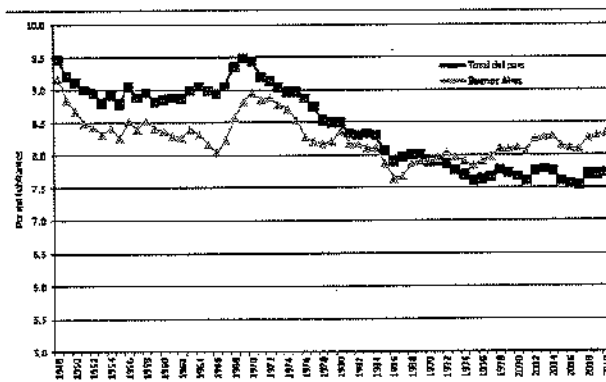


### Mortalidad

El otro componente asociado al crecimiento natural que influye en la dinámica de la población es la mortalidad. El nivel de la mortalidad está sujeto a la etapa de la transición demográfica alcanzada y al estadio del proceso de transición epidemiológica en que se encuentra una región.

La provincia de Buenos Aires parece haber acompañado la tendencia nacional hasta mediados de los '80, pero desde valores más bajos. A partir de entonces la tasa comienza a ascender lentamente hasta superar a la del país. Cabe destacar que el proceso de envejecimiento de la Provincia fue más acelerado. No obstante, ambas jurisdicciones presentaron niveles relativamente bajos y estables en todo el período y una estructura que a partir de 1960 se caracteriza por su perfil moderno (3° etapa de la transición epidemiológica), es decir, por el predominio de defunciones vinculadas a trastornos del aparato circulatorio y las neoplasias (INDEC, 1997).

Gráfico 6  
Tasa bruta de mortalidad (por mil habitantes)<sup>1</sup>. Total del país y provincia de Buenos Aires.  
Promedios bianuales, 1947 - 2010



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC (1948, S/Ps).

<sup>1</sup>La serie de datos utilizada para TBM proviene del INDEC, que para el período 1970-2010 posee las series anuales de dicha tasa. Para los años 1947 - 1969 se utilizó la serie de nacimientos publicada en los Anuarios del Instituto y la población censal se estimó a partir de los datos de los censos del período (estimaciones propias). Por esta parte, fue necesario ajustar los datos de nacimientos considerando las nacidas en la Ciudad de Buenos Aires, dado que hasta 1970 la provincia no incluía esta localidad.

### Migración neta

La provincia de Buenos Aires es destino de corrientes migratorias desde fines del siglo XIX. A mediados del siglo pasado los flujos internacionales (en especial los provenientes de ultramar) cesan, pero la conformación del cinturón industrial en los alrededores de la capital del país dio origen a un importante movimiento interno que termina de consolidarse en los años '70. La tasa de migración neta (TMN), obtenida a partir de la diferencia entre el crecimiento intercensal medio o crecimiento total y el crecimiento vegetativo (TBN menos TBM) corresponde al saldo neto de migrantes sin diferenciar su origen (internacional o interno). La TMN ha sido positiva pero decreciente considerando todo el período bajo análisis. Se observa una clara desaceleración del componente hasta finales de los '90 (Gráfico 7), adoptando en ese decenio valores negativos lo que daría cuenta de una expulsión neta de bonaerenses. Esta tendencia se habría revertido en 2001-2010, período para el que se observa una TMN nuevamente positiva.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES

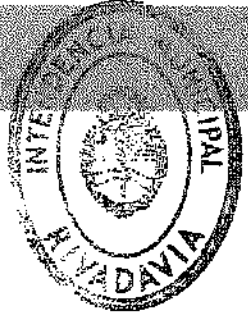
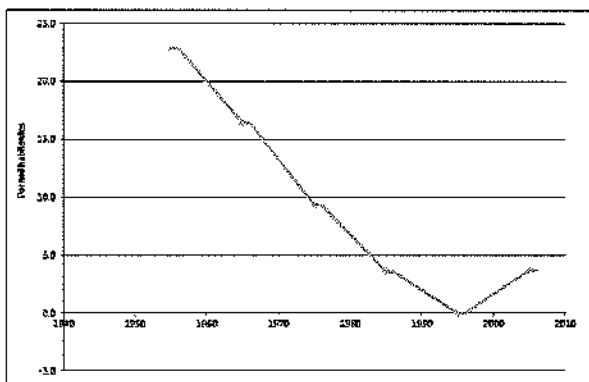


Gráfico 7  
Tasa de migración neta (por mil habitantes)\*, Provincia de Buenos Aires. Promedios trienales, 1947 - 2010

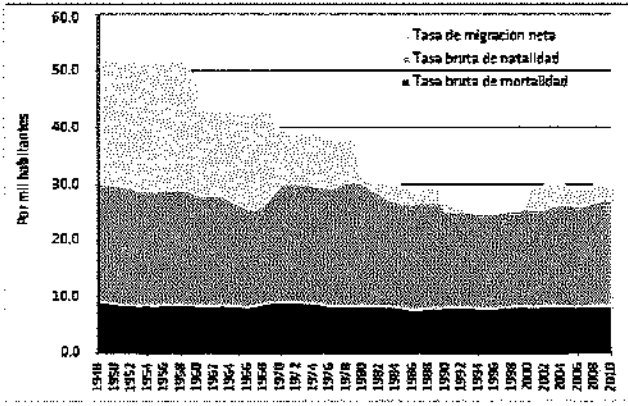


Fuente: Elaboración propia en base a Dirección Nacional del Servicio Estadístico (S.E.F.), Dirección Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) (1979, 1982, 1985, 1992, 2005, 2010, S.F.)

**La evolución de los tres componentes**

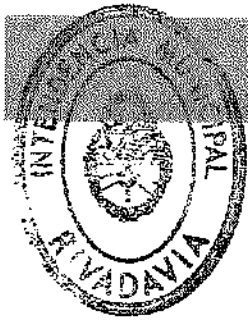
En el Gráfico 8 se observa el comportamiento de los tres componentes (natalidad, mortalidad y migración neta) y su influencia en el crecimiento total de la población de la Provincia. Aproximadamente hasta los años '60 más de la mitad del crecimiento poblacional total de la provincia de Buenos Aires era consecuencia de su saldo migratorio, a partir de allí la participación del componente vegetativo aumenta hasta ser prácticamente el único sostén del aumento total de la población. Si bien en las últimas décadas la migración neta presenta valores positivos, su incremento no alcanza los valores registrados a comienzos del período.

Gráfico 8  
Tasa de anual media de variación de la población por componentes (por mil habitantes), Provincia de Buenos Aires. Promedios trienales, 1947 - 2010



Fuente: Elaboración propia en base a INDEC (1989, S.F.)

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



**Evolución de la población de la Provincia por Áreas**

Para el agrupamiento de los partidos se tomaron en cuenta datos poblacionales y económicos, estableciendo como objetivo el obtener regiones compactas y que las diferencias entre cada una de ellas se funde en cuestiones estructurales (Subsecretaría de Coordinación Económica, 2013). El Partido de Rivadavia quedó dentro de la región noroeste (3) junto con los Partidos de Adolfo Alsina, Carlos Tejedor, Daireaux, Florentino Ameghino, General Pinto, General Villegas, Guaminí, Hipólito Yrigoyen, Leandro N. Alem, Lincoln, Pehuajó, Pellegrini, Rivadavia, Salliqueló, Trenque Lauquen y Tres Lomas.

Fluvial (1)	Baradero, Campana, Ramallo, San Nicolás, San Pedro y Zárate.
Norte (2)	Alberti, Ameghino, Bagado, Cañón Sarriena, Carmen de Areco, Chacabuco, Chivilcoy, Colón, General Arenales, General Viamonte, Junín, Mercedes, Pergamino, Rojas, Saño, San Andrés de Giles, San Antonio de Areco y Salsipacha.
Noroeste (3)	Adolfo Alsina, Carlos Tejedor, Daireaux, Florentino Ameghino, General Pinto, General Villegas, Guaminí, Hipólito Yrigoyen, Leandro N. Alem, Lincoln, Pehuajó, Pellegrini, Rivadavia, Salliqueló, Trenque Lauquen y Tres Lomas.
Periurbano Oeste (4)	Escobar, Exaltación de la Cruz, General Las Heras, General Rodríguez.
Centro Norte (5)	25 de Mayo, 9 de Julio, Bolívar, Carlos Casares, General Achaer, General Belgrano, General Paz, Las Flores, Lober, Monte Navarro, Roque Pérez, Saladillo y Tapalqué.
Capital (6)	Berisso, Brandoni, Calkalás, Ensenada, La Plata, Presidente Perón y San Vicente.
Este (7)	Castelli, Chascomús, Dolores, General Guido, General Juan Madariaga, General Lavalle, Lezama, Magdalena, Maipú, Pila, Punta Indio y Tordillo.
Centro Sur (8)	Ayacucho, Azul, Benito Juárez, General La Madrid, Laprida, Olavarría, Rauch y Tandil.
Sudoeste (9)	Bahía Blanca, Coronel de Marina L. Rosales, Coronel Suárez, Patagones, Puan, Saavedra, Tomquist y Villarino.
Sureste (10)	Adolfo General Chaves, Balcarce, Coronel Donato, Coronel Pringles, Lobería, Monte Hermoso, Necochea, San Cayetano y Tres Arroyos.
Marítimo (11)	General Alvarado, General Pueyrredón, La Costa, Mar Chiquita, Pto. Moreno y Villa Gesell.
Periurbano Norte (12)	General Sarriena, Hurlingham, Ituzaingó, José C. Paz, Malvinas Argentinas, San Fernando, San Miguel y Tigre.
Conurbano Oeste (13)	La Matanza, Merlo y Moreno.
Periurbano Sur (14)	Almirante Brown, Berazategui, Esteban Echeverría, Ezelza y Florencio Varela.
Conurbano Sur (15)	Avelleda, Landa, Lomas de Zamora y Quilmes.
Conurbano Norte (16)	General San Martín, Morón, San Isidro, Tres de Febrero y Vicente López.

Estado 2  
Población total por Áreas de la provincia de Buenos Aires. Período 1947-2010

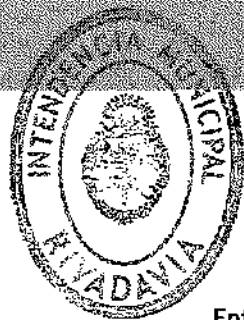
Área	1947	1952	1960	1970	1980	1990	2005	2010
Fluvial	162.758	221.704	267.847	339.920	400.201	436.811	479.426	
Norte	472.318	476.814	480.097	336.676	585.058	617.484	651.489	
Noroeste	260.791	241.767	248.699	269.009	280.361	285.646	299.714	
Periurbano Oeste	100.088	159.350	208.574	308.993	444.799	692.907	805.029	
Centro Norte	279.627	264.682	263.354	275.814	288.637	309.814	331.619	
Capital	333.131	479.696	579.472	681.205	789.093	879.719	1.018.401	
Este	98.458	103.079	106.144	115.494	126.395	137.053	148.868	
Centro Sur	219.249	245.629	272.818	310.872	339.369	348.279	377.604	
Sudoeste	253.622	371.607	360.788	418.889	467.006	484.805	512.480	
Sureste	271.797	222.039	230.845	250.512	265.786	271.461	277.052	
Marítimo	151.786	252.987	369.445	514.723	649.045	721.786	806.993	
Periurbano Norte	166.327	465.940	739.280	1.115.919	1.366.819	1.556.705	1.753.232	
Conurbano Oeste	133.497	561.222	962.102	1.436.599	1.799.871	2.105.776	2.756.815	
Periurbano Sur	69.248	315.070	582.353	886.396	1.226.417	1.515.220	1.767.832	
Conurbano Sur	769.324	1.225.049	1.553.433	1.757.842	1.899.316	1.892.195	2.001.162	
Conurbano Norte	592.175	1.205.090	1.548.279	1.637.481	1.677.106	1.614.541	1.637.674	
Buenos Aires	4.273.674	6.765.108	8.774.529	10.865.408	12.594.974	13.827.203	15.625.084	

Fuente: Elaboración propia en base a Dirección Nacional del Servicio Estadístico (D/S/E), Dirección Nacional de Estadísticas y Censos (1963), INDEC (1973, 1982, 1992, 2005, 2010)



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



Entre 1947 y 2010 la provincia multiplicó su volumen por 3,65. Sólo 5 de las 16 Áreas superan este factor. Periurbano Sur es la que más aumentó su tamaño en los 63 años transcurridos ya que multiplicó su volumen inicial más de 25 veces. Conurbano Oeste también registró un incremento notable con una población más de 20 veces mayor a la de 1947. Además de las mencionadas, Periurbano Norte con 10,5; Periurbano Oeste con 8 y Marítimo con 5 son las Áreas que superan la media provincial. El cambio más importante en el volumen poblacional parece producirse en los primeros años del intervalo (1947-1960 y 1960-1970), luego los cambios son más tenues. De las 11 restantes, dos triplicaron la población censada a mitad del siglo XX (Capital y Fluvial), tres superaron el doble (Conurbano Norte, Conurbano Sur y Sudoeste) y el resto no alcanzaron a duplicar el volumen en el período (Centro Sur, Este, Norte, Centro Norte y Noroeste).

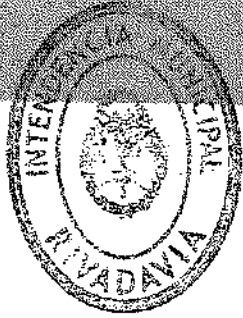
Los cambios en el volumen y las diferencias de crecimiento producen transformaciones en la distribución de la población por Área. Se observa una disminución de la participación relativa en 11 de las 16 Áreas, con bajas que van del 68,5 al 16,4%. Las Áreas con bajas más notables son Noroeste, Centro Norte, Sureste, Norte, Este, Centro Sur y Sudoeste. En todas ellas la mengua fue superior al 50% de la participación. En tanto que Conurbano Norte y Conurbano Sur perdieron aproximadamente un 25% de su participación y Capital el 16,4%. De las 5 Áreas que más aumentaron su participación relativa, son Periurbano Sur y Conurbano Oeste las que lideran con valores de 598 y 465% en el total del período. Le siguen Periurbano Norte (188%) y Periurbano Oeste (120%) y Marítima (45%).

30

Cuadro 3  
Participación relativa de cada Área en el total provincial, Provincia de Buenos Aires, 1947-2010

Área	1947	1950	1955	1960	1965	1970	2010
Fluvial	3,8	3,3	3,0	3,1	3,2	3,2	3,1
Norte	11,0	7,0	5,6	4,9	4,6	4,5	4,2
Noroeste	6,1	3,6	2,8	2,5	2,2	2,1	1,9
Periurbano Oeste	2,3	2,4	2,4	2,8	3,5	4,7	5,2
Centro Norte	6,5	3,9	3,0	2,5	2,3	2,2	2,1
Capital	7,8	7,1	6,6	6,3	6,3	6,3	6,5
Este	2,3	1,5	1,2	1,1	1,0	1,0	1,0
Centro Sur	5,1	3,6	3,1	2,9	2,7	2,5	2,4
Sudoeste	5,9	4,6	4,1	3,9	3,7	3,5	3,3
Sureste	5,0	3,4	2,6	2,3	2,1	2,0	1,8
Marítimo	3,6	3,9	4,2	4,7	5,1	5,2	5,2
Periurbano Norte	3,9	6,9	8,4	10,3	10,8	11,3	11,2
Conurbano Oeste	3,1	8,3	11,0	13,2	14,3	15,2	17,6
Periurbano Sur	1,5	4,7	6,6	8,2	9,7	11,0	11,3
Conurbano Sur	18,0	18,1	17,7	16,2	15,1	13,7	12,8
Conurbano Norte	13,9	17,8	17,6	15,1	13,3	11,7	10,5
Buenos Aires	100	100	100	100	100	100	100

Fuente: Elaboración propia en base a Dirección Nacional del Servicio Estadístico (S/FE), Dirección Nacional de Estadísticas y Censos (1963), INDEC (1973, 1982, 1992, 2005, 2010).



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



Cuadro 4

Variación intercensal relativa por Área. Provincia de Buenos Aires. 1947-2010

Área	1947-1954	1954-1962	1962-1970	1970-1980	1980-2000	2000-2010
Fluvial	36,2	18,6	29,3	17,7	9,1	5,8
Norte	1,0	2,8	9,5	9,0	5,5	5,5
Noroeste	-7,3	2,9	8,2	4,2	1,9	4,9
Periurbano Oeste	59,2	31,5	47,4	44,0	46,8	23,3
Centro Norte	-5,3	-0,5	4,7	4,6	7,3	7,0
Capital	44,0	20,8	17,6	15,8	11,0	16,3
Este	4,7	3,0	8,8	9,3	8,6	6,4
Centro Sur	12,0	11,1	13,9	7,9	4,1	8,1
Sudoeste	22,9	15,8	16,1	11,5	3,6	5,7
Sureste	7,2	1,7	8,5	6,1	2,1	2,1
Marítimo	72,9	40,8	39,3	24,9	12,2	11,8
Periurbano Norte	180,1	58,7	50,8	22,5	14,0	12,6
Conurbano Oeste	320,6	71,4	49,3	25,3	17,0	30,9
Periurbano Sur	355,1	84,8	53,9	36,9	23,5	16,7
Conurbano Sur	59,2	26,8	13,2	8,0	-0,4	5,8
Conurbano Norte	193,5	28,1	6,1	2,5	-3,8	1,4
Buenos Aires	58,3	29,7	23,8	15,9	9,8	13,0

Fuente: Elaboración propia en base a Dirección Nacional del Servicio Estadístico (SSE), Dirección Nacional de Estadísticas y Censos (DNEC). INDEC (1973, 1982, 1992, 2005, 2013)

31

Quando se analizan las tendencias de cada Área por separado es fácil ver patrones de comportamiento que podrían asociarse a los factores históricos y socioeconómicos que fueron delineando su perfil poblacional. Utilizando la tasa de variación media anual (TVMA) se pueden analizar las tendencias, en función de las mismas, es factible distinguir patrones bastante consistentes, no obstante diferir en los niveles.

Las áreas Noroeste, Norte, y Centro Sur (Gráfico 9.2) podrían haber estado afectadas por el gran movimiento poblacional hacia el AMBA (migración rural – urbana) dado que parten de tasas anuales medias de variación negativas o muy bajas en el primero de los períodos. A partir de allí la tendencia es creciente, pero a tasas bajas. Entre 1980 y 2000 se desacelera el crecimiento y vuelve retomar la tendencia más acelerada en el último período (2001-2010).

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

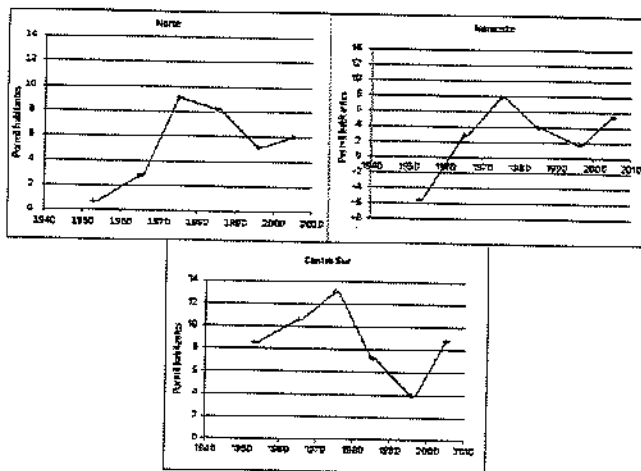


Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



GRÁFICO 9.2  
Tasa anual media de variación de la población y ajuste por medias móviles (por mil habitantes)  
Áreas Noroeste, Norte y Centro Sur. Período 1947 - 2010

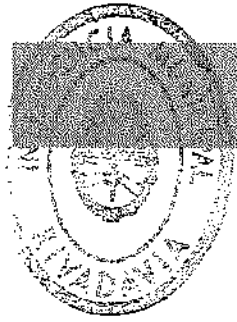


Fuente: Elaboración propia en base a Dirección Regional del Servicio Estadístico (S/PE). Dirección Nacional de Estadística y Censos (DNEC). INDEC. PERÚ. 1947-1990, 2000, 2010

**Composición por sexo**

En la provincia de Buenos Aires, al igual que en la Argentina, las mujeres representaban el 51,3% de la población en el año 2010. El predominio del componente femenino en esta Provincia se visualiza por primera vez en la medición de 1980, sin embargo se observa que en el país ya se había alcanzado el equilibrio entre los sexos dos décadas antes. Siendo que la composición por sexo de una población es el resultado único de la agregación de los componentes demográficos en un momento dado, la demora, con respecto al total del país, de la población femenina provincial en superar a la masculina podría explicarse principalmente en función de los diferentes patrones migratorios.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



Cuadro 1  
Población por sexo Argentina y provincia de Buenos Aires. 1947-2010

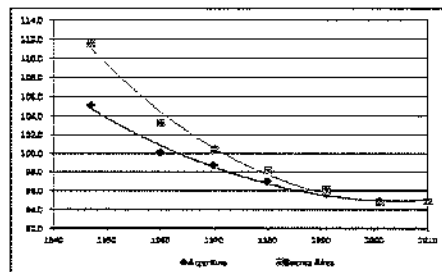
Año	Población Total	Argentina		Buenos Aires		
		Mujeres (%)	Varones (%)	Mujeres (%)	Varones (%)	Índice
1947	15.893.827	51,2	48,8	4.257.024	52,7	47,3
1960	19.961.848	50,0	50,0	6.683.064	50,8	49,2
1970	23.390.050	49,7	50,3	8.788.265	50,1	49,9
1980	27.947.446	49,2	50,8	10.865.408	49,5	50,5
1991	32.615.528	48,9	51,1	12.594.974	49,0	51,0
2001	36.260.130	48,7	51,3	13.827.203	48,6	51,4
2010	40.117.096	48,7	51,3	15.625.084	48,7	51,3

Fuente: Dirección Nacional del Servicio Estadístico (S/F). Dirección Nacional de Estadísticas y Censos (1963). INDEC (1973, 1982, 1992, 2005, 2013).

Un índice clave para estudiar la composición por sexo es el Índice de masculinidad (IM) que expresa el número de varones por cada 100 mujeres.

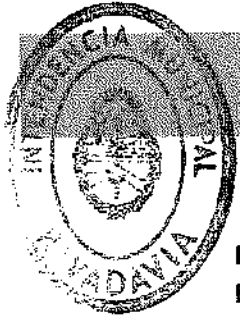
En el Gráfico 1 se observa que ambas jurisdicciones presentan una disminución en el IM en todo el período observado, y si bien la baja del índice en la Provincia es más abrupta, a partir del año 1991 país y provincia convergen en valores inferiores a 95 varones por cada 100 mujeres hacia el año 2001.

Gráfico 1  
Índice de masculinidad. Argentina y provincia de Buenos Aires. 1947-2010



Fuente: Dirección Nacional del Servicio Estadístico (S/F). Dirección Nacional de Estadísticas y Censos (1963). INDEC (1973, 1982, 1992, 2005, 2013).

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

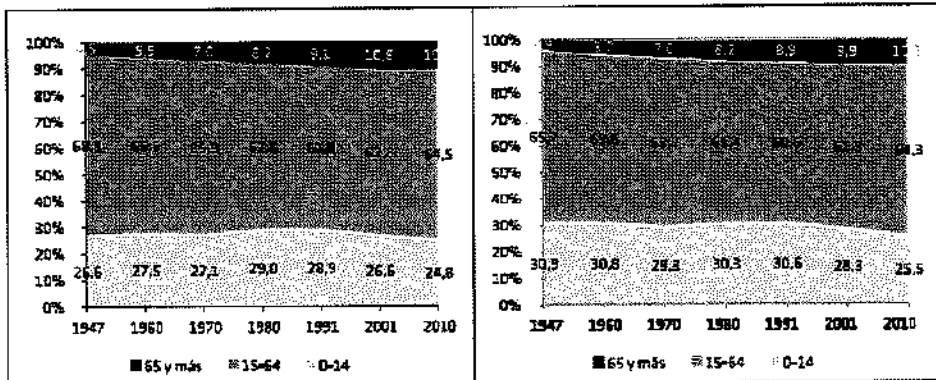
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



**Estructura por edad**

Es un hecho notorio que en los 63 años del período estudiado la población bonaerense ha envejecido, los adultos mayores (personas de 64 años o más) pasaron del 4,5% en 1947 a 10,7% en 2010, es decir que ese grupo etario de la población creció en proporción un 6,2%, mientras que el grupo de niños (menores de 15 años) cayó de 26,6% a 24,8 y la población potencialmente activa (15 a 64 años) pasó de 68,9% a 65,5%. Los cambios en la estructura por edad de la Provincia entre 1947 y 2010 reflejan los efectos de la transición demográfica. Es conocido que el descenso de la fecundidad juega un rol clave en el proceso de envejecimiento, pero no hay que olvidar que las corrientes migratorias lo han reforzado (Lattes, Recchini de Lattes, Lattes, 1975). El envejecimiento de las poblaciones es un proceso caracterizado por el aumento de la proporción de personas mayores de 65 años respecto del conjunto de los habitantes de una región (UN, 1956). Las poblaciones se clasifican en jóvenes, si menos del 4% de las personas se encuentran en el grupo de mayores de 64 años, maduras, entre el 4% y el 7% y envejecidas cuando superan el 7%.

Grafico 3  
**Población por grandes grupos de edad. Argentina y provincia de Buenos Aires. 1947 -2010**

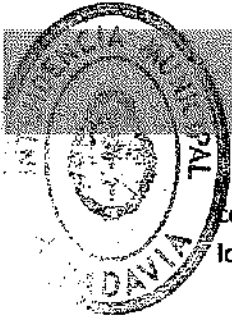


Fuente: Dirección Nacional del Servicio Estadístico (S/E), Dirección Nacional de Estadísticas y Censos (1953), INDEC (1973, 1982, 1992, 2005, 2010).

**Índice de Dependencia Potencial**

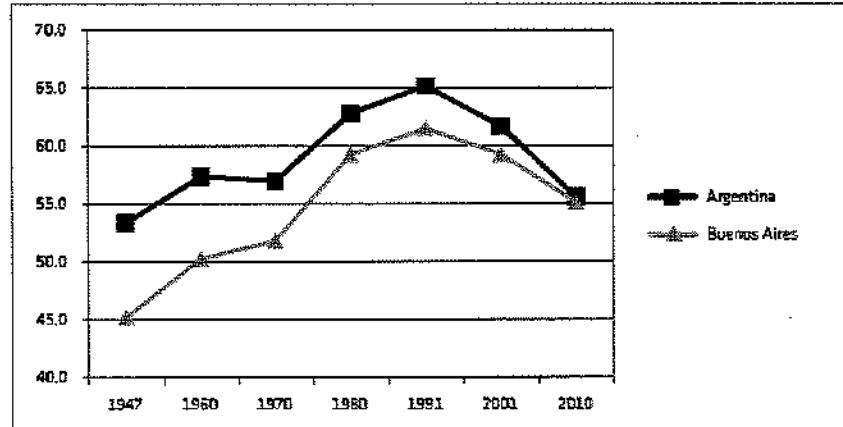
La baja del índice en las dos últimas décadas viene acompañada por un cambio en los componentes del IDP, relacionados con la población de niños y de ancianos respectivamente. En la provincia de Buenos Aires ambos componentes aumentan hasta 1991, pasando el componte del grupo 0-14 de 38,6 a 46,7 niños por cada cien personas potencialmente activas entre 1947 y 1991 y los mayores de 65 años de 6,5 a 14,7 ancianos por cada cien personas potencialmente activas. Entre 2001 y 2010 el índice juvenil baja hasta los 38,5 mientras que el de los ancianos sube a 16,8 en 2001 y se mantiene (16,6) en 2010. En este período en el cual el IDP comienza a bajar a consecuencia de la disminución del componente juvenil, mientras el del extremo superior sube más lentamente, puede interpretarse como una relación de dependencia favorable. A esta etapa muchos autores denominan ventana de oportunidades o bono demográfico, en la que una población potencialmente activa aun creciente tendrá a su cargo un menor número de pasivos. Los recursos destinados a la atención de la población infantil podrían rencausarse a realizar inversiones productivas para mejorar la economía, incluyendo mejoras en los servicios de salud, en la educación, en la calificación y

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Ordenamiento Urbano y  
Municipalidad de Rivadavia



competitividad de los recursos humanos, etc. y prever las acciones necesarias para atender a los grupos de edades más avanzadas, hasta que el IDP vuelva a crecer. (Chackiel, 2000).

Gráfico 5 Índice de Dependencia Potencial (IDP). Argentina y provincia de Buenos Aires. 1947- 2010



Fuente: Dirección Nacional del Servicio Estadístico (S/7). Dirección Nacional de Estadísticas y Censos (1963). INDEC (1973, 1982,1992, 2005, 2013).

**Índice de estructura de la población activa**

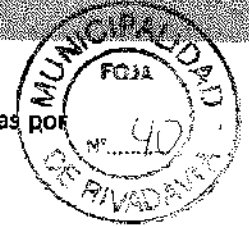
Los cambios estructurales no sólo se producen en los componentes extremos de la distribución etaria (niños y ancianos) sino que la población del grupo intermedio, que conforman un conjunto de individuos disponible para incorporarse a la actividad laboral, también están afectados.

El Índice de estructura de la población activa (IPA) es un indicador del grado de envejecimiento de este sector de la población. Puede obtenerse dividiendo la población entre los 40 y los 64 años (las 25 generaciones más viejas en activo) por la población desde los 15 a los 39 años (las 25 generaciones más jóvenes). Generalmente se expresa por cada 100 personas jóvenes. Valores menores a 100 indican que el peso de la población potencialmente activa joven supera a la de mayor edad, un índice bajo es muestra de una estructura joven de ese sector de la población.

Entre 1947 y 1970 el IPA en el país y en la Provincia presentan valores crecientes. En Buenos Aires pasa de 57 a 70 evidenciando el envejecimiento de la estructura en edad de trabajar. En este período se podrían estar trasladando hacia los grupos etarios mayores, parte de los contingentes de inmigrantes tanto externos como internos que se afincaron en esta Provincia. Se observa que en lo que respecta al país el índice también es creciente, pero con valores menores que los registrado en Buenos Aires. A partir de 1980 y hasta la actualidad el índice desciende a valores cercanos a los registrados a mediados del siglo pasado, la estructura laboral rejuvenece, lo que podría colocar tanto a la Argentina como a la Provincia en mejor situación para aprovechar el bono demográfico. No obstante hay que remarcar que un aumento de la mano de obra disponible genera una mayor presión sobre el mercado laboral por lo que también es posible que, en tanto no se propicien condiciones económicas

Arq. MARIA LUJAN LA TORRE  
Directora de Planamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





adecuadas, se produzca un aumento de la desocupación perdiendo las ventajas otorgadas por la estructura demográfica.

Cuadro 4  
Índice de estructura de la población activa (IPA). Argentina y provincia de Buenos Aires. 1947-2010

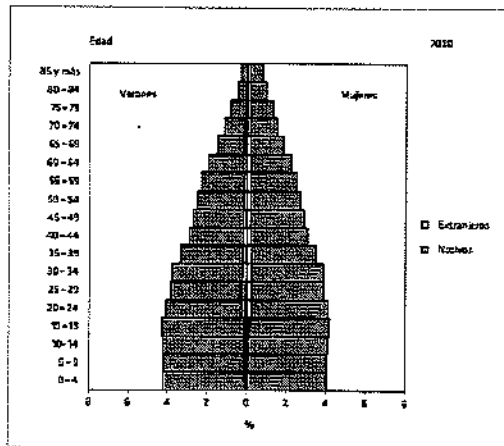
	Argentina	Buenos Aires
1947	53,4	57,2
1960	63,5	64,4
1970	67,9	70,3
1980	65,3	68,4
1991	65,4	69,3
2001	64,0	66,8
2010	63,7	66,2

Fuente: Dirección Nacional del Servicio Estadístico (S/E). Dirección Nacional de Estadísticas y Censos (1963). INDEC (1973, 1982, 1992, 2005, 2010).

### Estructura de la población por sexo y edad

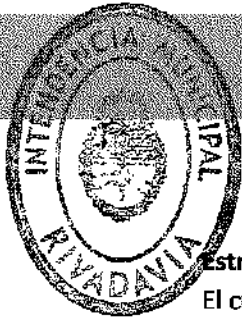
En 2010, la base angosta y la cúspide relativamente ancha dan cuenta de que la Provincia ya casi finalizó la 3° etapa de la transición demográfica. No se observan salientes ni angostamientos pronunciados, presentando un perfil estacionario con un envejecimiento no tan pronunciado todavía. Entre los menores de 15 años se encontraba menos del 25% de la población total, una composición típica de las sociedades con transición demográfica avanzada. En cambio aumenta la participación relativa del grupo de 15-39 años superando a lo visto registrado medición anterior con el 38,8%. También dentro de su grupo aumentan en participación al 60,2%, más del 60% de la población potencialmente activa de la Provincia tiene menos de 40 años, lo que demuestra su dinamismo demográfico. La población mayor de 65 años permanece casi estable, con el 10,7% de la población provincial en ese grupo etario.

Gráfico 13  
Estructura de la población por sexo, edad y origen. Provincia de Buenos Aires. 2010



Fuente: INDEC (2010)

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipal de Rivadavia



**Estructura de las áreas o dominios provinciales**

El cuadro 5 muestra el volumen de población censada en las distintas áreas de la provincia, por sexo, durante los últimos 3 censos nacionales de población. La concentración poblacional tiene su punto máximo en las áreas del conurbano y periurbano bonaerense, y en la región capital, representando estas 7 áreas al 75% de la población total residente en la Provincia para el año 2010. Las otras 9 Áreas que se identifican como Interior de la Provincia, se reparten el 25% de la población restante. La población femenina en la Provincia supera a la masculina en todo el período, desde el año Para el año 1991, sólo 3 de las 16 Áreas presentaban una mayoría masculina (Noroeste, Periurbano Oeste y Este). A partir de 2001 las mujeres son la subpoblación de mayor volumen en todas la Áreas.

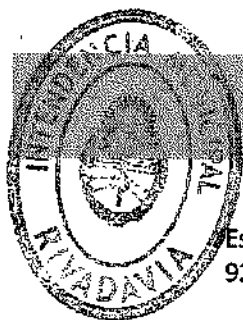
Cuadro 5  
Población total por área según año censal y sexo. Provincia de Buenos Aires. 1991-2010

Área	1991	2001	2005	2009	2010	2011
Fluvial (1)	199.480	200.721	215.254	221.557	235.991	242.435
Norte (2)	285.989	298.069	299.309	318.175	315.249	336.240
Noroeste (3)	140.585	139.775	141.516	144.128	148.123	151.591
Periurbano Oeste (4)	230.232	229.050	325.204	327.703	398.876	405.159
Centro Norte (5)	142.147	146.490	152.096	157.716	162.770	168.843
Capital (6)	385.985	405.324	425.961	449.758	494.587	523.814
Este (7)	63.283	62.912	68.255	68.798	73.825	74.749
Centro Sur (8)	165.315	170.054	170.682	178.647	184.782	192.822
Sudoeste (9)	230.491	236.675	236.239	248.567	249.082	263.398
Sureste (10)	131.505	134.281	132.159	139.302	134.670	142.422
Marítima (11)	312.140	330.905	345.555	376.231	388.282	418.671
Periurbano Norte (12)	666.622	683.801	761.737	794.968	856.965	896.267
Conurbano Oeste (13)	888.293	911.578	1.032.902	1.072.874	1.350.398	1.405.417
Periurbano Sur (14)	606.185	618.014	747.654	767.566	871.645	896.186
Conurbano Sur (15)	916.423	982.693	906.841	985.354	960.107	1.041.055
Conurbano Norte (16)	803.337	875.677	764.963	848.978	777.226	860.446
Total Pcia. Buenos Aires	6.169.015	6.425.959	6.725.879	7.011.324	7.604.581	8.020.503

Fuente: INDEC (1991, 2001, 2010)

El índice de masculinidad (Cuadro 6), muestra cómo se desarrolla en forma generalizada el proceso de feminización en toda la provincia. Además de éste proceso no se observa otro patrón generalizado de comportamiento, no parece haber grandes diferencias entre las áreas del Conurbano y periurbano bonaerense y las del interior al respecto. Las Fluvial (1), Noroeste (3), Periurbano Oeste (4), Centro Norte (5), Este (7) y Periurbano Sur (14), aunque mantienen mayoría femenina, presentan mayor equilibrio entre los sexos, dado que la brecha entre ambas subpoblaciones no supera el 2% a favor de las mujeres.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



Es destacable como el área Marítima pasó de poseer alrededor de 98 hombres (en 1991) a sólo 92 por cada 100 mujeres, en el transcurso de menos de 20 años.

Cuadro 6  
Población total por área según año censal y sexo. Provincia de Buenos Aires. 1991-2010

Área	1991	2005	2010
Fluvial (1)	59,4	57,1	57,9
Norte (2)	95,3	94,1	93,8
Noroeste (3)	100,6	98,1	97,7
Periurbano Oeste (4)	100,5	99,2	98,7
Centro Norte (5)	97,0	96,4	96,4
Capital (6)	95,2	94,7	94,4
Este (7)	100,6	99,2	98,8
Centro Sur (8)	97,2	95,5	95,8
Sudoeste (9)	97,4	95,0	94,6
Sureste (10)	97,9	94,9	94,6
Marítima (11)	94,3	91,8	92,7
Periurbano Norte (12)	97,5	95,6	95,6
Conurbano Oeste (13)	97,4	95,3	95,0
Periurbano Sur (14)	98,1	97,3	97,6
Conurbano Sur (15)	93,8	92,0	92,2
Conurbano Norte (16)	91,7	90,0	90,3

Fuente: INDEC (1992, 2005, 2010).

Otro factor estructural clave en el estudio de una población es su composición etaria. La provincia de Buenos Aires presenta una de una población envejecida desde 1970, cuando la subpoblación de 65 años y más alcanzó a representar el 7% de la población provincial. En el año 2010 todas las Áreas presentan algún grado de envejecimiento, mientras que el grupo de menores de 15 años ha venido perdiendo peso relativo en todas ellas. Norte (2), Noroeste (3), Centro Norte (5), Centro Sur (8), Sudoeste (9), Sureste (10), Marítima (11), Conurbano Norte (12) ya tienen un grado de envejecimiento relativamente avanzado, superando el 13% de la población en el grupo de 65 años y más.

Cuadro 7  
Población por grandes grupos de edad por Área de la provincia de Buenos Aires. 1991-2010

Área	1991			2005			2010		
	0-14	15-64	65+	0-14	15-64	65+	0-14	15-64	65+
Fluvial (1)	30,4	60,7	9,0	27,5	62,4	10,1	25,6	63,9	10,4
Norte (2)	26,5	60,3	13,2	24,5	61,2	14,3	23,1	62,6	14,3
Noroeste (3)	28,0	60,4	11,5	26,5	60,6	13,0	24,6	61,8	13,6
Periurbano Oeste (4)	34,0	59,0	7,0	31,8	61,4	6,8	29,0	64,0	7,1
Centro Norte (5)	26,3	60,0	13,7	24,9	60,8	14,4	23,9	61,5	14,6
Capital (6)	26,8	62,8	10,4	25,5	63,7	10,7	24,4	65,3	10,3
Este (7)	28,6	60,2	11,2	26,3	61,6	12,1	24,7	62,7	12,6
Centro Sur (8)	27,2	61,7	11,1	25,2	62,1	12,7	23,4	63,2	13,4
Sudoeste (9)	28,1	61,3	10,6	24,8	62,6	12,4	22,0	64,9	13,1
Sureste (10)	27,2	60,7	12,1	25,1	60,9	14,1	22,7	62,3	15,0
Marítima (11)	26,7	62,8	10,4	24,2	62,5	13,3	22,3	63,9	13,7
Periurbano Norte (12)	31,5	61,9	6,6	28,5	63,1	8,3	26,0	65,0	9,0
Conurbano Oeste (13)	32,1	61,7	6,2	29,6	62,8	7,7	27,4	64,7	7,9
Periurbano Sur (14)	33,8	60,5	5,7	31,0	62,2	6,9	27,9	64,6	7,5
Conurbano Sur (15)	27,2	62,9	9,9	24,3	63,7	11,9	22,9	65,0	12,1
Conurbano Norte (16)	24,6	64,2	11,2	21,1	64,5	14,4	19,9	65,5	14,6
Total	28,9	61,9	9,1	26,6	62,8	10,6	24,8	64,5	10,7

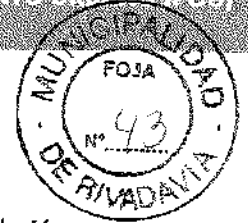
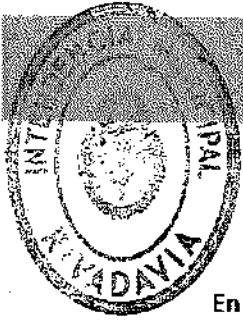
Fuente: INDEC (1992, 2005, 2010).

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

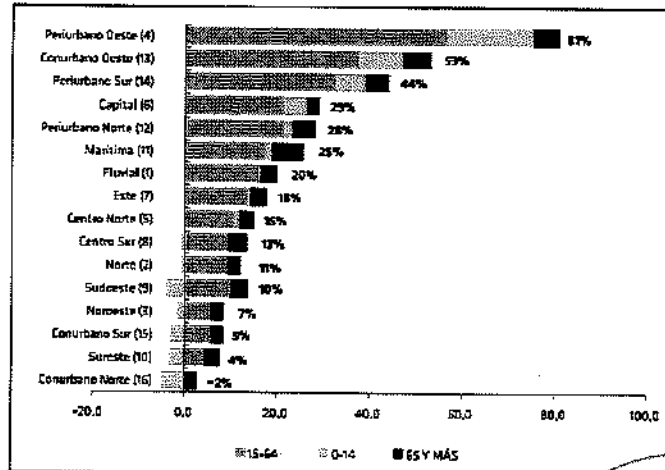
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



En el Gráfico 14, se puede apreciar el aporte de cada grupo etario al aumento de la población de las áreas. En él se puede observar la variación relativa entre 1991 y 2010. El grupo de edades potencialmente activas (15- 64 años) que registró en el período variaciones relativas positivas en todas las Áreas con la excepción de Conurbano Norte (16). En las Áreas, Capital (6), Periurbano Norte (12), Periurbano Sur (14), Conurbano Oeste (13) y Periurbano Oeste (4) el grupo presenta las más altas variaciones que van del 21% al 53% todos por encima de la media provincial. En tanto los Áreas que se muestran más envejecidas también presentan una variación muy modesta en la etapa observada, incluso negativa en el caso de Conurbano Norte (16). El grupo de menores de 15 años presenta una variación negativa en 7 de las 16 Áreas: Norte (2), -0,74%, Noroeste (3), -1,70%, Centro Sur (8), -0,86% Sudoeste (9), - 4,00%, Sureste (10), -3,51%, en el Interior de la Provincia y 2 en Partidos del Conurbano: Conurbano Sur (15), - 3,08%, Conurbano Norte (16), -5,20%. Sólo Periurbano Oeste (4) tuvo una variación superior al 15%, el resto no supera el 10% de variación entre 1991 y 2010. Esto sería un indicador de la etapa de transición demográfica avanzada en que se encuentra casi toda la Provincia, que se caracteriza principalmente por una baja en las tasas de fecundidad.

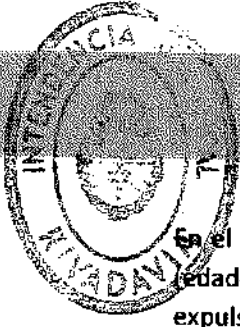
Por último, el grupo de 65 y más años de edad, es creciente en todas las áreas al igual que el grupo de 15 a 64, pero en una menor proporción, ratificando el envejecimiento provincial y reforzando el estado de transición avanzado que ya se había comentado. Cuando se observan los tres componentes en conjunto, se advierte que el grupo de 15-64 años es el que se presenta como el más dinámico. Mientras que los menos de 15 años están perdiendo peso relativo y los mayores de 64 años lo van ganando moderadamente, el de 15 a 64 años, ha ganado peso en todas las Áreas. Esta circunstancia denominada bono demográfico constituye un momento único para la Provincia dado que la posiciona en condiciones de aprovechar este volumen creciente de población potencialmente activa, que se irá reduciendo en la medida que el grupo de jóvenes menores de 14 años, con tendencia descendente, pese a integrar el este colectivo.

Gráfico 14  
Variación porcentual de la población por grandes grupos de edad. Áreas de la provincia de Buenos Aires.  
1991-2010



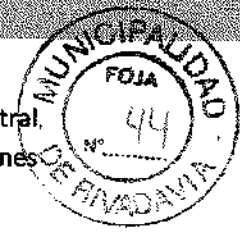
Fuente: INDEC (1992, 2005, 2010).

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

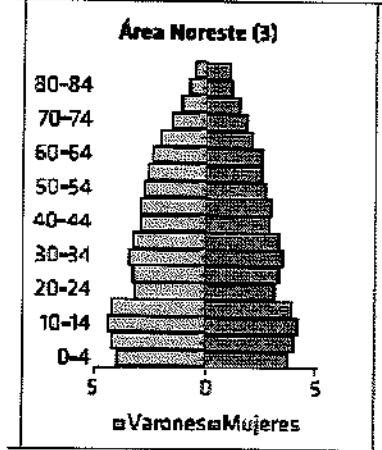


Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



En el Gráfico 17 se agrupan las estructuras que presentan angostamientos en la zona central (edades activas), bases angostas y cúspides relativamente anchas, propias de regiones expulsoras de población y con procesos de envejecimiento avanzado.



**Cambios en la distribución territorial de la población de la Provincia de Buenos Aires**  
La provincia de Buenos Aires presenta, en cuanto a la distribución territorial de su población, un nivel de concentración muy elevado: aproximadamente el 70% de su población reside en menos del 3% de su territorio, el que rodea a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Esta configuración poblacional se fue consolidando durante el siglo XX, principalmente a partir de las grandes migraciones internacionales a principios del siglo y de las migraciones internas en la segunda mitad. Otra de sus características relevante es la urbanización casi completa de su población.

**Densidad y concentración de la población**

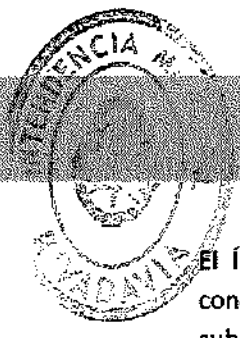
Es sabido que la Argentina posee un territorio muy extenso en relación a la cantidad de habitantes que residen en él. El valor de la densidad de la población en el territorio nacional (11 habitantes por kilómetro cuadrado) esconde las profundas divergencias que existen entre las provincias que van desde valores muy pequeños, menos de 1 a 64 habitantes por kilómetro cuadrado. La densidad de la Provincia es casi 5 veces mayor, siendo la jurisdicción más extensa del país. En 2010 la densidad provincial es 3,65 veces más alta que la registrada en 1947, en tanto que la densidad del país es 2,55 veces superior, demostrando las diferencias en el crecimiento de ambas jurisdicciones.

Cuadro 1  
Densidad de población. Argentina y Provincia de Buenos Aires. 1947-2010

Año	Densidad (habitantes/km²)	
	País	Provincia
1947	4,2	14,0
1960	5,3	21,9
1970	6,2	28,8
1980	7,5	35,6
1991	8,7	41,3
2001	9,7	45,3
2010	10,7	51,2

Fuente: Dirección Nacional del Servicio Estadístico (S/F). Dirección Nacional de Estadísticas y Censos (1969). INDEC (1973, 1982, 1992, 2005, 2010).

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



El Índice de concentración de Gini (ICG) se puede utilizar para establecer los niveles de concentración de la población dentro del territorio, tomando en cuenta la cantidad de subdivisiones políticas presentes en el área bajo estudio (provincias, en el caso del país y partidos en el caso de la Provincia) y la población en cada una de ellas. Los valores de este índice fluctúan entre 0 y 1, mientras menor sea el índice, mejor es la distribución de la población dentro del área total, esto es más equilibrada la distribución. En el Cuadro 3 se observa un hecho largamente comentado respecto a la lenta desconcentración de la población en el país desde 1970 (Lattes- Recchini de Lattes, 1975, Vapñarsky, 1994, Formiga -Prieto, 2008). En cambio en la provincia de Buenos Aires, la concentración aumenta en todo el período en estudio.

Cuadro 3  
Índice de concentración de Gini (ICG). Argentina y  
Provincia de Buenos Aires. 1947 - 2010

Año	Argentina	Provincia de Buenos Aires
1947	0,74	0,71
1960	0,76	0,81
1970	0,74	0,85
1980	0,72	0,87
1991	0,71	0,88
2001	0,70	0,88
2010	0,69	0,89

Fuente: Elaboración propia en base a: Dirección Nacional del Servicio Estadístico (S/E). Dirección Nacional de Estadísticas y Censos (1968). INDEC (1973, 1982, 1992, 2005, 2013).

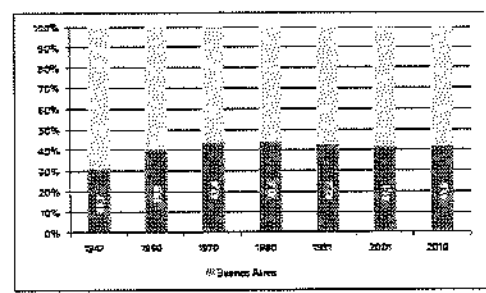
En la provincia de Buenos Aires, la concentración es creciente en todo el período, en 1947 el 66,4% de la población residía en el 10% del territorio, en 2010 se incrementó a 88%.

**Proceso de urbanización**

En la Argentina, al igual que en el continente y en el mundo, el proceso de urbanización es creciente. Desde 1947 hasta el 2010 la población urbana creció ininterrumpidamente, tanto en términos absolutos como relativos. En el primer censo estudiado la población urbana representaba un 62,5% del total de los habitantes del país, para el año 2010, el 91% reside en localidades urbanas. Por contraposición, la población rural experimentó un proceso continuo de decrecimiento.

Entre 1947 y 2010 la población urbana nacional sumó 26.585.199 personas, el 45,7% de ellas se incorporó en la provincia de Buenos Aires.

Grafico 2  
Participación relativa de la población urbana provincial en la población urbana del país.  
Provincia de Buenos Aires. 1947-2010



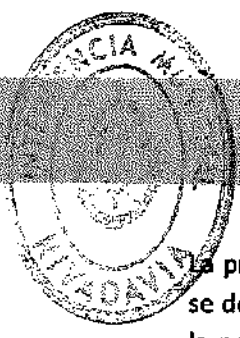
Fuente: Dirección Nacional del Servicio Estadístico (S/E). Dirección Nacional de Estadísticas y Censos (1968). INDEC (1973, 1982, 1992, 2005, 2013).

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



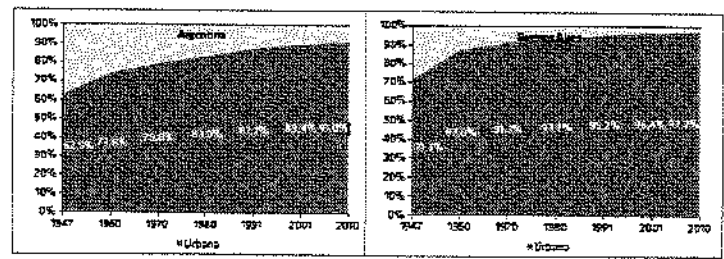
Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



La provincia de Buenos Aires inició tempranamente su proceso de urbanización, proceso que se desarrolló además con gran celeridad, que significó que en el transcurso de más de 60 años la población urbanizada pase de representar un 71,3% de la población total a un 97,2%. Se puede observar que la provincia con respecto al país, ha sostenido porcentajes de población urbana significativamente mayores. Son un total de 15.190.440 las personas que habitan en localidades mayores a 2000 habitantes.

Gráfico 4  
Población urbana, Argentina y provincia de Buenos Aires, 1947-2010

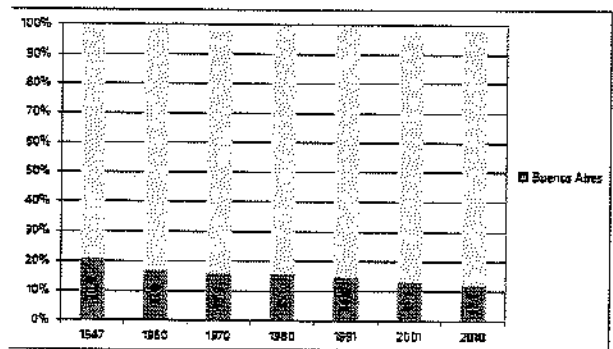


Fuente: Dirección Nacional del Servicio Estadístico (SEFE), Dirección Nacional de Estadísticas y Censos (1963), INDEC (1973, 1982-1992, 2005, 2010).

### Población rural

A lo largo del presente estudio ha quedado de manifiesto un claro proceso de decrecimiento de la población rural, que recordamos, incluye tanto a aquellas personas que habitan localidades con menos de 2000 habitantes, como así también, a la población rural dispersa. En términos absolutos la población rural pasó de representar 1.222.155 habitantes en 1947 a poseer en el transcurso de más de 60 años una tercera parte de su población, con 434.159 personas. Esto significó que en relación a la totalidad de la población provincial, paso de representar al 28,7% de los habitantes de la provincia para el año 2010. El proceso de tecnologización agraria, la concentración de la propiedad y monopolización creciente de los mercados son algunos de los factores inherentes al ámbito rural que pueden ayudar a entender la dinámica de este sector y su población, que ha ido perdiendo la capacidad de reubicar su mano de obra e industrializar su producción. Asimismo se observa que el peso relativo de la población rural bonaerense desciende de 20,5% en 1947 a 12,1% en 2010, a diferencia de lo que refleja la población urbana, que mostró ganar peso relativo en todo el período analizado.

Gráfico 7  
Participación relativa de la población rural provincial en la población rural del país.  
Provincia de Buenos Aires, 1947-2010



Fuente: Elaboración propia en base a: Dirección Nacional del Servicio Estadístico (SEFE), Dirección Nacional de Estadísticas y Censos (1963), INDEC (1973, 1982-1992, 2005, 2010).

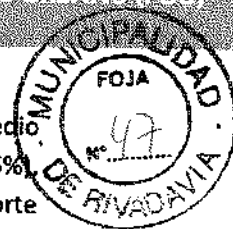
*[Signature]*  
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

*[Signature]*



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



Para 1947 las regiones más urbanizadas de la provincia, aquellas que superan el promedio provincial de 72,2 % de su población habitando zonas urbanas son: Marítima (80,5%), Conurbano Oeste (82,3%), Periurbano Sur (75,9%), Conurbano Sur (98,7%) y Conurbano Norte (100%). Por su parte, las regiones menos urbanizadas se agrupan con porcentajes por debajo del 50%: Norte (46,8%), Noroeste (33,4%), Periurbano Oeste (48,6%), Centro Norte (33,1%), y Este (44,4%). En 2010, el promedio provincial de población urbana se ubicó en un 97,2%, reflejando el proceso de creciente urbanización. Solo un par de regiones se ubican considerablemente por debajo del mismo: la región Noroeste (78%), Centro Norte (82,5%) y la Este (80,9%). Por otro lado, un segundo grupo de regiones se ubican por debajo del promedio pero de forma más próxima: la región Fluvial (94,2%), Norte (88,2%), Noroeste (78%), Periurbano Oeste (96,6%), Centro Sur (92,2%) y Sudoeste (92,4%). Las restantes regiones se colocan por encima del promedio provincial, muy cercanas a contar con la totalidad de la población habitando zonas urbanas.

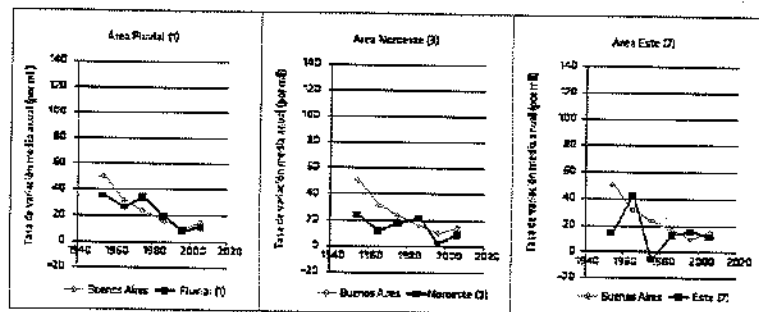
Cuadro 8  
Porcentaje de población urbana por Área. Provincia de Buenos Aires. 1947-2010

Área	1947	1960	1970	1980	1990	2000	2010
Fluvial (1)	63,6	74,8	82,1	88,9	93,0	93,3	94,1
Norte (2)	46,8	52,9	71,4	75,5	81,0	85,8	88,2
Noroeste (3)	33,4	50,1	53,1	61,2	70,7	75,1	78,0
Periurbano Oeste (4)	48,6	64,7	79,2	84,5	89,5	93,6	96,6
Centro Norte (5)	33,1	54,8	60,3	66,8	74,3	80,2	82,5
Capital (6)	85,9	85,0	92,5	94,6	94,9	97,2	97,8
Este (7)	44,4	58,6	67,1	69,5	72,7	79,0	80,9
Centro Sur (8)	56,3	66,8	80,2	80,9	86,2	90,9	92,2
Sudoeste (9)	70,2	72,2	84,5	85,2	89,9	91,4	92,4
Sureste (10)	52,5	64,1	74,4	77,9	82,1	85,2	89,0
Marítima (11)	80,5	91,0	93,5	94,1	96,2	97,0	97,2
Periurbano Norte (12)	66,0	100	97,7	98,3	99,3	99,5	99,5
Conurbano Oeste (13)	82,3	100	99,1	99,1	99,8	99,8	99,9
Periurbano Sur (14)	75,9	100	97,3	96,7	99,2	99,3	99,9
Conurbano Sur (15)	98,7	100	100	100	100	100	100
Conurbano Norte (16)	100	100	100	100	100	100	100
Total general	71,4	87,0	91,3	93,2	95,2	96,4	97,2

Fuente: Elaboración propia en base a: Dirección Nacional del Servicio Estadístico (S/E), Dirección Nacional de Estadísticas y Censos (1963), INDEC (1973, 1982, 1992, 2005, 2010).

Tres Áreas poseen un comportamiento oscilante de sus tasas medias de crecimiento, en relación al promedio provincial. Sus tasas varían desde valores superiores hasta valores inferiores en relación al promedio provincial. Estas son la región Fluvial, Noroeste y Este.

Gráfico 10  
Tasa de variación media anual por Área. Áreas Fluvial, Noroeste y Este. 1947-2010



Fuente: Dirección Nacional del Servicio Estadístico (S/E), Dirección Nacional de Estadísticas y Censos (1963), INDEC (1973, 1982, 1992, 2005, 2010).

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





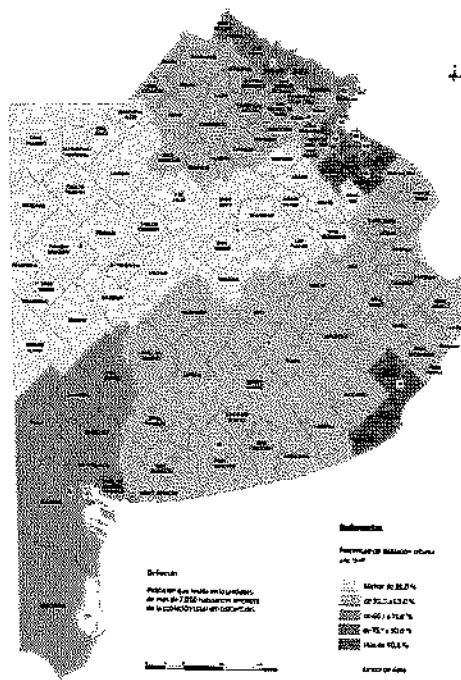
Manteniendo una línea de continuidad con lo expresado anteriormente, todas las Áreas han experimentado un proceso de decrecimiento de su población rural, como contrapartida de su urbanización. Según el último censo, tan solo 5 regiones poseen, entre un 10% y 22% de su población, habitando zonas rurales, dentro de este marco las más rurales son: Norte (11,8%), Noroeste (22%), Centro Norte (17,5%), Este (19,1%) y Sureste (11%). En otro grupo podrían ubicarse zonas que no superan el 10% de población rural: Fluvial (5,9%), Periurbano Oeste (3,4%), Capital (2,2%), Centro Sur (8,4), Sudoeste (7,6%), y Marítima 2,8. Por último, los partidos y Áreas del conurbano y periurbano (con excepción de la región Periurbano Oeste) se pueden agrupar por poseer poblaciones rurales que representan valores ínfimos en este sentido. En 1947 en la provincia de Buenos Aires la población rural representaba un 28,6% de la totalidad de habitantes, en 2010 ese porcentaje alcanza el 2,8%. La población rural perdió un peso relativo de un 25,8%. Nueve regiones perdieron más del 30% del peso de su población rural.

Cuadro 8  
Porcentaje de población rural por Área. Provincia de Buenos Aires. 1947-2010

Área	1947	2010	1947	2010	1947	2010	1947	2010
Fluvial (1)	36,4	25,2	17,9	11,3	7,0	6,7	5,9	5,9
Norte (2)	53,2	37,1	28,6	23,5	19,0	14,2	11,8	11,8
Noroeste (3)	66,6	49,9	44,9	38,8	29,9	24,9	22,0	22,0
Periurbano Oeste (4)	51,4	35,3	20,8	15,5	10,5	6,4	3,4	3,4
Centro Norte (5)	66,9	45,2	39,9	33,2	25,7	19,8	17,5	17,5
Capital (6)	14,1	5,0	7,5	5,4	5,1	2,8	2,2	2,2
Este (7)	55,6	49,4	32,9	30,3	27,3	21,0	19,1	19,1
Centro Sur (8)	43,7	33,2	19,8	19,1	19,8	9,1	8,4	8,4
Sudoeste (9)	29,8	27,8	15,3	14,6	10,7	8,6	7,6	7,6
Sureste (10)	47,5	35,9	25,6	22,1	17,9	14,8	11,0	11,0
Marítima (11)	19,5	9,0	6,3	5,9	3,6	3,0	2,6	2,6

Fuente: Elaboración propia en base a Dirección Nacional del Servicio Estadístico (DINSE). Dirección Nacional de Estadística y Censos (1962). INDEC (1973, 1982, 1992, 2005, 2010).

Porcentaje de población urbana por Área. Provincia de Buenos Aires, Año 1947



Subtotal  
Porcentaje de Población Urbana  
en 1947

- Más del 80,0%
- de 70,0% a 80,0%
- de 60,0% a 70,0%
- de 50,0% a 60,0%
- Hasta 49,9%

Gracias a todos

1480 (1-AÑO 2011) - 1380 (2004/05)

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

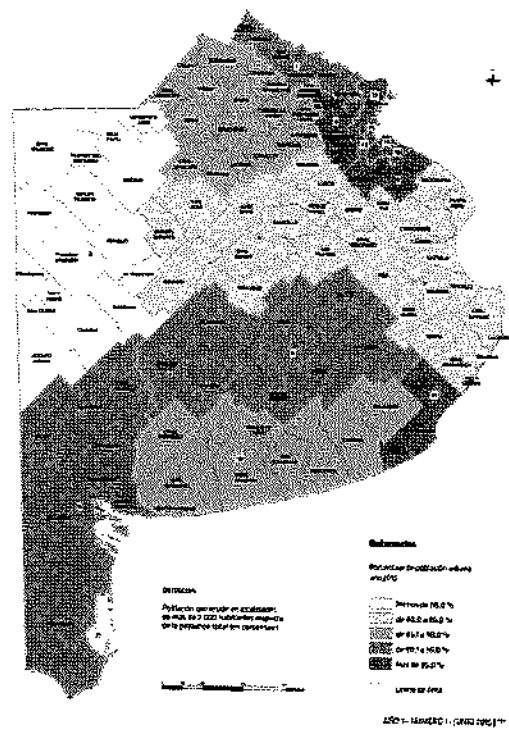


Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



Porcentaje de población urbana por zona, Provincia de Buenos Aires, Año 2010



### 1.1.6.2 Aspectos Cualitativos - Indicadores sociales - IDH - NBI

El enfoque del desarrollo humano (EDH) entiende al desarrollo como el proceso de realización del potencial humano, coloca en el centro de la reflexión la calidad de vida y concibe al proceso de enriquecimiento de las posibilidades humanas como el objetivo clave del desarrollo. (PNUD, 1990a; Sen, 1999; Fukuda - Parr y Shiva Kumur, 2003).

Hace ya más de dos décadas, el Índice de Desarrollo Humano (IDH) creado por Sen y ul Haq significó un punto de inflexión en la forma de entender y medir el desarrollo. La validez del ingreso per cápita como indicador del bienestar de una sociedad fue puesto en revisión. Abordar el desarrollo mediante el EDH supone subrayar que el crecimiento de la economía es un medio para poner en movimiento un proceso de enriquecimiento de las posibilidades humanas y no un fin en sí mismo. Desde entonces, el IDH se ha convertido en una herramienta para conocer la posición relativa de los países en términos de Desarrollo Humano (ul Haq, 1995; PNUD, 2007)

El IDH mide el progreso promedio de un país en el largo plazo en relación a tres capacidades humanas básicas: 1) tener una vida larga y saludable; 2) poseer conocimientos necesarios para comprender y relacionarse con el entorno social, y 3) gozar de ingresos suficientes para acceder a un nivel de vida decente. La primera dimensión es estimada por la esperanza de vida al nacer; la segunda por la tasa de alfabetización de adultos y la tasa bruta combinada de matriculación en enseñanza primaria, secundaria, y terciaria, y la tercera por el producto



interno bruto (PIB) per cápita, expresado en paridad del poder adquisitivo en dólares estadounidenses.

La evolución del nivel de desarrollo humano en Argentina, si bien ha sido positiva, se ha visto limitada por el desempeño irregular del crecimiento económico de las últimas décadas.

También se destaca la desigualdad en la distribución del desarrollo humano en el país, tanto a nivel de jurisdicciones como de individuos. Con un IDH de 0,860 para el año 2006, Argentina se ubica en el puesto 46 entre 179 países medidos.<sup>6</sup>

El cálculo del IDH a nivel provincial incluye las tres dimensiones básicas del desarrollo humano, con una sola diferencia: en lugar del PIB per cápita, se emplea el ingreso per cápita del hogar como indicador de la dimensión de acceso a recursos. Varía entre 0.869 para CABA y 0.779 para Formosa.<sup>7</sup>

A nivel Provincial, en la última década todas las jurisdicciones del país han experimentado un incremento en su IDH, aunque lo han hecho de forma dispar. La Provincia de Buenos Aires se ubica en el lugar n° 12. (Ibid)

Índice de Desarrollo Humano relativo al Género: alcanza en Argentina el valor de 0,856 para 2006, lo cual coloca al país en el puesto 45 del ranking mundial. A nivel de las jurisdicciones provinciales, la diferencia entre el IDG y el IDH es mínima.

Índice de Desarrollo Humano Ampliado: producto de la inclusión de un mayor número de variables que en el IDH, con el IDHA las diferencias entre las provincias se acentúan y reflejan una mayor disparidad. La provincia está ubicada 11. (Ibid)

Índice de Desarrollo Humano sensible a la Desigualdad: cuando se penaliza la desigualdad, los valores del IDHD en todas las provincias resultan menores que cuando esto no ocurre. Esto indica que en todas ellas el acceso al desarrollo humano se da en forma dispar, no solamente entre provincias sino también al interior de las mismas. Asimismo, dicha disminución no se da de manera uniforme, sino que se manifiesta más significativamente en algunas provincias que en otras. La Provincia de Buenos Aires baja así al puesto 16. (Ibid)

El indicador de "Desarrollo Humano", calculado por el PNUD en 2011, muestra a la provincia con un valor intermedio, situándola en el puesto 13° en el ranking nacional. A su vez, los hogares con necesidades básicas insatisfechas (NBI) significaron en 2010 el 8,1% del total, observando una caída de 4,8 puntos porcentuales con relación al año 2001. El interior de la provincia exhibió un registro menor (6,4%) que el conurbano (9,2%).<sup>8</sup>

<sup>6</sup> Ministerio de Salud de la Provincia de Buenos Aires – Dirección de Información Sistematizada

<sup>7</sup> Aportes para el Desarrollo Humano en Argentina/2009. PNUD Buenos Aires, Argentina

<sup>8</sup> Dirección Nacional de Relaciones Económicas con las Provincias – DINREP

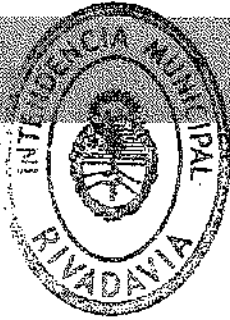
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

*[Firmas manuscritas]*



**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



**Hogares con NBI por Partido**

Continuación

Partido	2017			2018			2019			
	Total de Hogares	Hogares con NBI	%	Total de Hogares	Hogares con NBI	%	Total de Hogares	Hogares con NBI	%	
General Lavalle	657	127	19.3	1.074	32	3.0	78	354	45.3	4.6
General Paz	3.224	351	10.9	3.168	188	5.9	334	472	14.2	4.9
General Perón	3.358	580	17.3	3.888	141	3.6	751	458	61.0	6.9
General Pueyrredón	776.167	12.676	1.6	209.790	9.723	4.6	497	372	74.8	4.7
General Rodríguez	78.104	3.074	3.9	28.207	2.885	10.2	378	751	19.8	5.7
General Viamonte	5.888	678	11.5	6.288	181	2.9	127	174	13.7	4.9
General Villegas	9.304	989	10.6	10.342	628	6.1	142	322	22.7	4.9
Guayamón	3.833	200	5.2	4.220	68	1.6	212	288	13.6	5.7
Indipetno Virreyes	2.868	287	10.0	3.288	105	3.2	100	442	44.2	4.8
Juan	27.568	1.988	7.2	30.974	1.271	4.1	102	361	3.5	3.9
La Coseca	18.833	1.833	9.7	20.842	1.378	6.6	292	382	13.1	4.7
La Paz	177.878	18.211	10.2	221.313	15.632	7.0	253	21	8.3	1.9
Capitán	3.958	240	6.1	3.472	178	5.1	128	362	28.3	4.9
Las Flores	7.533	600	8.0	8.212	963	11.7	90	388	43.1	3.8
Leandro N. Alem	3.751	583	15.5	3.788	221	5.8	123	352	28.6	4.8
Lípez	13.172	1.548	11.7	14.528	487	3.4	202	328	16.2	4.8
Luzerna	2.411	482	20.0	3.932	242	6.1	21	482	22.8	4.8
Lobos	10.012	381	3.8	11.742	540	4.6	174	438	25.0	4.8
Lujan	26.178	2.541	9.7	32.424	1.872	5.8	382	322	8.4	4.8
Mariposa	4.438	528	11.9	5.328	422	7.9	297	374	12.1	4.7
María	3.122	384	12.3	3.442	727	21.1	78	418	53.2	4.9
San Carlos	2.451	178	7.3	3.112	284	9.1	382	382	10.0	3.7
Marcelo Paz	10.228	2.288	22.4	14.802	1.222	8.2	382	382	10.0	3.7
Marcelino	17.521	1.822	10.4	20.274	1.971	9.7	352	322	9.1	3.7
San Miguel del Monte	3.078	421	13.7	6.587	381	5.8	207	322	15.7	3.9
Moisés	1.207	158	13.1	2.331	127	5.4	382	171	44.8	4.8
Nevado	4.428	427	9.6	5.321	288	5.4	170	318	18.8	3.9
Necochea	27.484	2.134	7.8	37.422	1.033	2.8	147	312	21.2	4.8
N de Julio	14.657	1.188	8.1	16.308	606	3.7	112	42	3.8	2.5
Olavarría	31.563	2.254	7.1	26.262	1.218	4.6	181	482	26.6	3.7
Paraguarí	8.457	1.292	15.3	10.183	375	3.7	262	362	13.8	4.1
Parícuti	12.382	1.188	9.6	13.802	604	4.4	112	492	44.2	3.9
Pellegrini	1.948	132	6.8	2.107	71	3.4	181	462	25.6	3.8
Perito Moreno	20.424	2.582	12.6	24.768	1.502	6.1	142	471	33.3	4.9
Pilar	1.888	92	4.9	1.212	94	7.7	102	482	47.2	4.8
Pizar	58.212	12.154	20.9	62.811	10.284	16.4	412	412	10.0	3.8
Pringles	5.922	688	11.6	6.222	688	11.0	182	171	9.4	3.9
Presidente Perón	16.542	1.814	10.9	21.422	4.088	19.1	471	72	15.5	3.7
Puerto	2.922	384	13.1	4.022	371	9.2	72	371	51.3	4.9
Punta Liso	2.888	322	11.1	3.412	211	6.2	142	342	24.0	4.7
Ramallo	8.382	922	11.0	10.202	371	3.6	212	382	18.1	3.9
Riacho	4.682	384	8.2	3.782	148	3.9	148	412	29.2	3.9
Rivadavia	4.718	422	8.9	5.482	288	5.2	182	382	21.0	4.8
Rozas	7.287	582	8.0	8.012	228	2.8	92	382	39.0	4.8
Rosario Pérez	3.422	378	11.0	4.222	211	5.0	222	412	19.7	3.8
Sabersdorf	8.688	371	4.3	7.212	88	1.2	102	722	8.2	3.8
Sabadillo	0.347	882	253.0	10.768	352	3.3	152	382	25.1	4.9
Saco	9.022	887	9.8	10.882	500	4.6	184	372	38.2	4.6
Santiago	2.822	212	7.5	3.742	50	1.3	122	242	19.8	4.6
San Andrés de Guay	8.122	684	8.4	7.284	434	5.9	182	382	39.8	4.5
San Antonio de Arco	6.158	484	7.8	7.284	282	3.9	182	372	39.8	4.6
San Cayetano	2.472	200	8.1	3.982	72	1.8	168	482	28.3	4.8
San Nicolás	38.328	4.281	11.2	48.281	2.382	4.9	178	482	25.1	4.5
San Pedro	10.884	2.122	19.5	16.471	1.412	8.6	172	382	20.4	4.8
San Vicente	11.874	2.382	20.0	12.114	2.688	22.2	448	382	9.0	3.9
Suspecho	2.648	232	8.8	3.202	148	4.6	271	382	39.8	4.5
Tarhan	21.242	2.388	11.2	42.122	1.822	4.3	272	372	10.8	3.9
Tepalcates	2.511	211	8.4	3.182	92	2.9	202	282	14.0	3.8
Torripa	487	68	14.0	358	64	18.0	148	382	25.6	4.1
Trompeter	2.614	282	10.8	4.158	148	3.6	182	482	24.7	4.8
Troque Laquean	12.272	922	7.5	14.312	488	3.4	182	482	24.7	4.8
Tres Arroyos	18.578	1.182	6.4	20.174	622	3.1	62	482	26.2	3.1
Tres Lomas	2.452	210	8.6	2.984	122	4.1	182	382	39.8	4.8
25 de Mayo	11.322	2.222	19.6	12.472	372	3.0	122	382	39.8	4.8
Villa Ouellet	2.288	148	6.5	10.374	822	8.0	482	782	16.2	3.9

*[Signature]*  
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

*[Signature]*



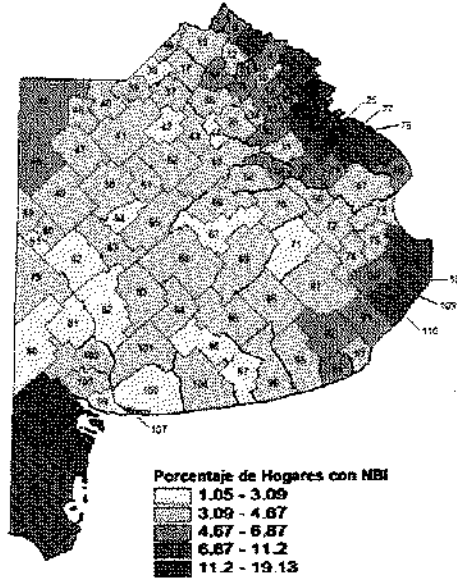


Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (P.O.U.)  
DE SUS LOCALIDADES



Hogares con NBI, Año 2016 (en %)  
Partidos del Interior



**IDH a nivel de municipios:**

La estimación se hace dificultosa debido a que los indicadores básicos requeridos no son siempre factibles de obtener. Con la información disponible se ha elaborado un índice para el año 2001, cuyos componentes son:

1. Salud: TMI, RS (riesgo sanitario en hogares con retrete sin descarga agua o sin retrete) y CS (cobertura en salud).
  2. Educación: alfabetismo y tasas netas escolarización por tramos de edad.
  3. Nivel de Vida: % población en casas A o departamentos, NBI y % jefes hogar desocupados.
- Esto ha permitido dividir los municipios en nivel alto, medio y bajo, según los criterios que se detallan:

Nivel de Desarrollo Humano: Descripción de la categorización\*  
Municipios con nivel Bajo

IDH	Nivel de vida	Nivel de salud	Cantidad municipios con nivel bajo	Población 2001 con nivel bajo
Bajo	Bajo	-	41	5504.775
Bajo	Medio	Bajo		
Medio	Bajo	Bajo		

Municipios con nivel Medio

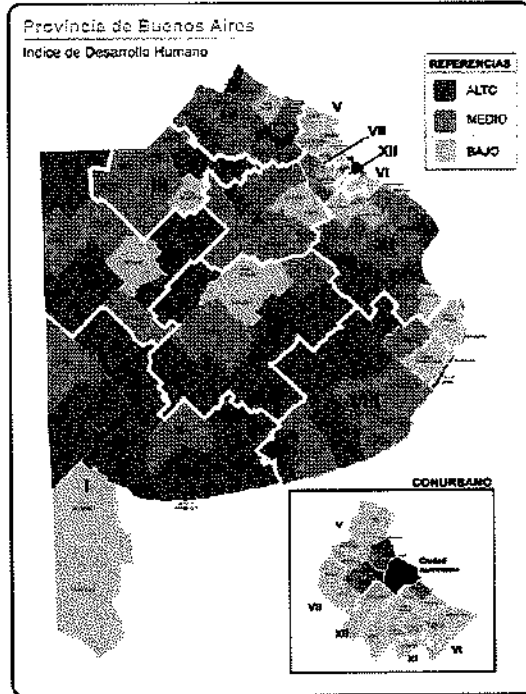
IDH	Nivel de vida	Nivel de salud	Cantidad municipios con nivel medio	Población 2001 con nivel medio
Medio	Medio	-	46	3762.517
Bajo	Medio	Medio / alto		
Medio	Bajo	Medio / alto		
Medio	Alto	Bajo / medio		
Alto	Medio	Medio		

Municipios con nivel Alto

IDH	Nivel de vida	Nivel de salud	Cantidad municipios con nivel alto	Población 2001 con nivel alto
Alto	Alto	-	47	2794.887
Alto	Medio	Alto		
Medio	Alto	Alto		

\* Fuente: Informe sobre Desarrollo Humano en la Provincia de Buenos Aires 2006-2007. Fondo Banco Provincia  
\*\* Población: Elaboración propia DGS. Fuente: Dirección Provincial de Estadística

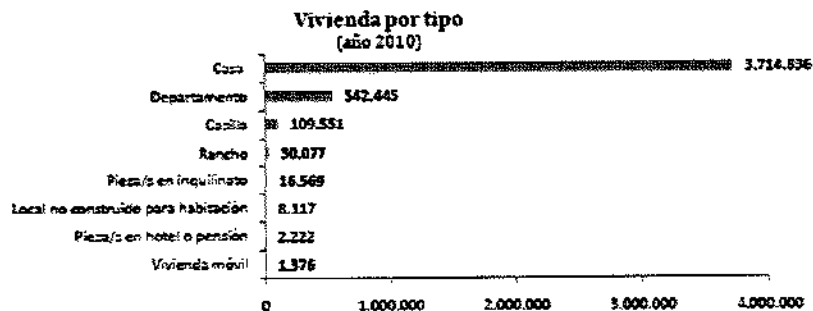
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Analizando el cuadro, se observa que el 56 % de la población bonaerense tiene bajo IDH; en ese grupo están incluidos la mayoría de los municipios del Conurbano

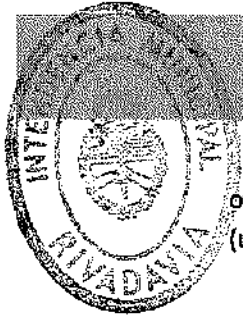
### Informe habitacional y cobertura de servicios

En el censo de 2010 se registró un total de 4.425.193 viviendas habitadas en el territorio bonaerense. De ese total, unas 3.714.836 fueron casas (83,9%) en tanto que un 12,3% fueron departamentos y un 3,8% viviendas de otro tipo, como casillas o viviendas móviles. (Cámara Argentina de Comercio Departamento de Economía)



Del total de viviendas, un 15,4% puede calificarse como vulnerable, como ser los ranchos, las casillas, las piezas en inquilinato y las casas precarias. Definimos como casas precarias a aquellas que tienen piso de tierra o ladrillo suelto u otro material (no tienen piso de cerámica, baldosa, mosaico, mármol, madera o alfombrado, cemento o ladrillo fijo) o no tienen provisión de agua por cañería dentro de la vivienda o no disponen de inodoro con descarga de agua. Por

Arq. MARIA LILIAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

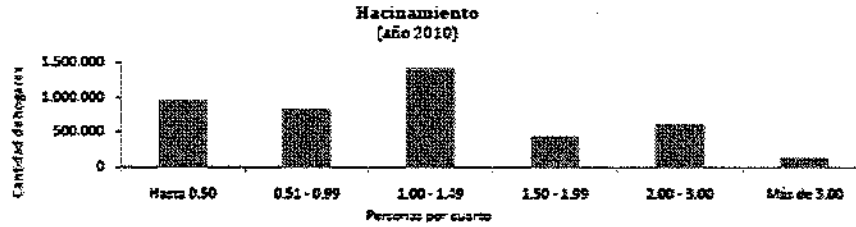


Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



otra parte, al analizar la cantidad de personas por cuarto, se detecta que en 141.099 viviendas (un 3,2%) se registran un nivel superior a 3, lo que es un indicador claro de hacinamiento.

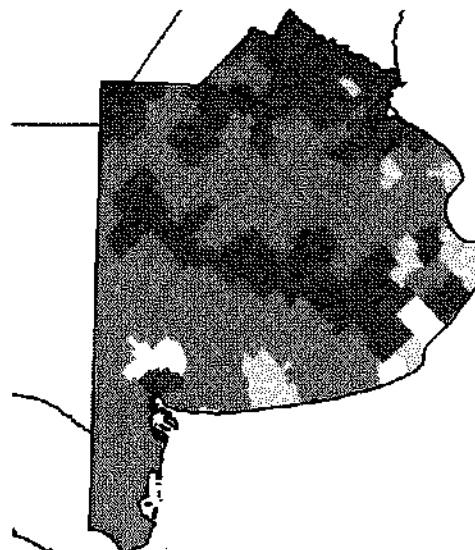


El total de viviendas en el Partido de Rivadavia es de 6596 según el Censo del año 2010, de las cuales las viviendas particulares habitadas ascienden a 5239, 79,5% y deshabitadas a 1351, registrándose 6 viviendas colectivas.

Cuadro V1-P. Provincia de Buenos Aires. Total de viviendas por partido. Año 2010

Partido	Total de viviendas	Viviendas particulares		Viviendas colectivas
		Habitadas	Deshabitadas	
Total	5.383.536	4.425.193	952.593	5.750
Quilmes	182.313	163.717	18.499	97
Ramallo	11.531	9.842	1.672	16
Rauhen	6.532	5.200	1.321	11
Rivadavia	6.596	5.239	1.351	6
Rojas	9.954	7.717	2.231	6
Roque Pérez	5.286	4.216	1.064	6

Provincia de Buenos Aires por partido.  
Viviendas particulares habitadas, en porcentaje. Año 2010



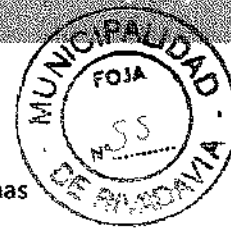
N Límite provincial  
Límite departamental  
20.0 - 60.0  
60.1 - 70.0  
70.1 - 80.0  
80.1 - 90.0  
90.1 - 100.0

*Maria Lujan de la Torre*  
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



Respecto la condición de habitabilidad de las 6590 viviendas el 97,4% están en buenas condiciones de habitabilidad y el 2,6% se encuentran deficitarias.

Viviendas particulares por condición de habitabilidad.  
Provincia de Buenos Aires. Año 2010

Municipios	Total	En buenas condiciones	Deficitarias
<b>Total Provincia</b>	<b>6.378.363</b>	<b>5.187.246</b>	<b>119.119</b>
QUILMES	182.243	174.316	7.927
RAMALLO	11.515	11.157	358
RAUCH	6.521	6.418	102
RIVADAVIA	6.590	6.456	134
ROJAS	9.949	9.729	220
ROQUE PÉREZ	5.284	5.111	173

Del total de viviendas particulares tenemos que el 61,3% son urbanas, el 22% rurales agrupadas y el 16,47% rurales dispersas.

Viviendas particulares por área (urbana o rural). Provincia de Buenos Aires. Año 2010

Municipios	Total	Urbano	Rural agrupado	Rural disperso
<b>Total Provincia</b>	<b>6.378.363</b>	<b>3.145.692</b>	<b>116.656</b>	<b>115.436</b>
QUILMES	182.216	182.216	-	-
RAMALLO	11.515	9.634	666	1.215
RAUCH	6.521	6.004	-	1.517
RIVADAVIA	6.590	4.042	1.462	1.086
ROJAS	9.948	7.822	2.126	-
ROQUE PÉREZ	5.280	4.021	228	1.031

Del total de hogares particulares el 68,48% son propietarios de la vivienda y el terreno, el 1,91 % son propietarios sólo de la vivienda, el 11,7% es inquilino, el 7,2% es ocupante por préstamo, el 8,5% es ocupante por trabajo y el 2,17% pertenece a otra situación.

Hogares particulares según propiedad de la vivienda. Provincia de Buenos Aires. Año 2010

Municipio	Total hogares particulares	Propietario de la vivienda y del terreno	Propietario sólo de la vivienda	Inquilino	Ocupante por préstamo	Ocupante por trabajo	Otra situación
<b>Total Provincia</b>	<b>4.709.464</b>	<b>3.362.868</b>	<b>167.445</b>	<b>786.239</b>	<b>328.738</b>	<b>67.455</b>	<b>122.738</b>
QUILMES	177.110	129.729	9.605	21.280	11.368	639	4.489
RAMALLO	10.201	7.463	330	1.185	730	268	225
RAUCH	5.325	3.573	156	748	363	417	68
RIVADAVIA	6.483	3.766	106	642	395	467	119
ROJAS	8.010	6.034	73	940	517	270	176
ROQUE PÉREZ	4.295	2.922	96	663	280	261	83

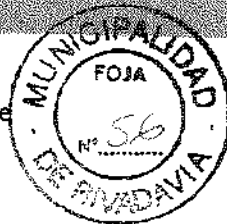
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



Al analizar la cantidad de personas por cuarto se detectó que en 163 viviendas, un 2,97% se registra un nivel superior a 3, el cual representa un indicador de hacinamiento.

Hogares particulares según índice de hacinamiento<sup>14</sup> Provincia de Buenos Aires. Año 2010

Municipio	Total hogares particulares	Hasta 0,50 personas por cuarto	0,51 - 0,99 personas por cuarto	1,00 - 1,49 personas por cuarto	1,50 - 1,99 personas por cuarto	2,00 - 3,00 personas por cuarto	Más de 3,00 personas por cuarto
Total Provincia	4.789.484	1.081.776	894.553	1.525.227	480.321	725.282	172.325
QUILMES	177.110	35.315	82.063	57.554	18.198	27.164	6.816
RAMALLO	10.201	2.526	1.974	3.030	969	1.999	303
RAUCH	5.525	1.768	1.025	1.468	429	553	87
RIVADAVIA	5.485	1.577	960	1.643	410	730	163
ROJAS	8.010	2.603	1.725	2.258	581	700	143
ROQUE PÉREZ	4.295	1.205	810	1.348	534	455	83

De la información recabada se obtiene que Rivadavia presenta un IDH medio, una variación intercensal del NBI de -3,6%; del total de las viviendas del partido 79,5% se encuentran habitadas y el 97,4% están en buenas condiciones de habitabilidad, esto concuerda con datos recogidos en los talleres de participación donde se expuso que en las localidades existían viviendas cerradas en buenas condiciones debido al éxodo de la población hacia otras ciudades. Según el censo 2010 del total de las viviendas particulares el 68,48% son propietarios de la vivienda y el terreno, se estima que este porcentaje en el próximo censo se verá aumentado en el Partido debido a las políticas urbanas llevadas a cabo a partir de la venta de lotes realizada por la Municipalidad con el fin que las familias sean beneficiarias del programa PROCREAR, en los últimos años se adjudicaron 396 lotes entre las localidades de América y Fortín Olavarría.

CENSO NACIONAL DE POBLACION, HOGARES Y VIVIENDAS 2010  
Estadísticas de carga del Partido  
Partido: RIVADAVIA

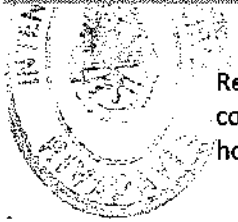
LOCALIDAD	FR	Rdco	CANTIDAD DE LADOS EN		CANTIDAD DE VIVIENDAS EN FORMULARIO RVA			CANTIDAD DE VIVIENDAS EN LISTADOS				VIVIENDAS COLECTIVAS CARGADAS	
			VIVIENDAS	Cargadas	Banqueros (A,B,C,D,H,K,L)	En Construcción (M)	Comunas (E)	Banqueros (A,B,C,D,H,K,L)	En Construcción (M)	Comunas (E)	Cargadas		
FORTIN OLAVARRIA	05	01	306	296	347	16	4	347	18	4	283	4	
		04	36	36	23	1	0	23	1	0	36	0	
	09	Total	342	332	370	17	4	370	19	4	319	4	
		02	218	210	249	8	2	249	6	2	214	2	
	SAN MARCELINO	03	02	178	178	217	2	2	217	2	2	226	2
03			424	423	628	10	4	628	16	4	478	4	
12		02	30	30	14	1	0	14	1	0	30	0	
		01	80	70	107	8	2	107	6	0	80	0	
		05	52	52	263	4	0	263	4	0	42	0	
		03	36	36	170	2	0	172	2	0	45	0	
		04	62	56	309	5	0	309	5	0	60	0	
		05	132	99	431	9	0	431	9	0	124	0	
		06	67	71	263	11	0	265	11	0	75	0	
		06	07	76	76	360	2	0	360	2	0	289	0
			02	34	34	136	4	0	140	4	0	32	0
			05	68	68	273	6	2	277	6	2	214	2
			10	80	69	287	6	1	294	6	1	110	1
12	40		40	266	1	0	266	1	0	60	0		
06	12	40	39	220	2	0	222	2	0	56	0		
	13	60	60	324	2	1	327	2	1	188	1		
06	17	01	852	786	1794	20	4	1794	20	4	1210	4	
	02	70	48	214	6	1	214	6	1	58	1		
06	02	09	524	495	3615	76	8	3615	76	5	1264	5	
	12	09	67	62	134	3	2	134	3	1	72	1	
06	04	04	40	42	4	1	0	4	1	0	51	0	
	07	04	271	272	228	7	1	236	7	2	218	1	
06	11	02	50	44	25	0	0	25	0	0	50	0	
	Total		2120	2204	3244	118	19	3244	118	15	2658	15	

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



Respecto los servicios e infraestructura encontramos: En el Partido de Rivadavia los hogares con disponibilidad de servicio de agua de red pública ascienden a un 66%, de un total de 5483 hogares, 3617 poseen agua de red y 1866 no tienen según el Censo 2010.

Partido y	Hogares con agua de red %	Hogares con agua de red	Hogares sin agua de red	Total de hogares
Quilmes, Buenos Aires	58,7	174.775	2.335	177.110
Ramallo, Buenos Aires	94,0	9.592	609	10.201
Rauch, Buenos Aires	85,1	4.529	796	5.325
Rivadavia, Buenos Aires	66,0	3.617	1.866	5.483
Rojas, Buenos Aires	91,6	7.395	674	8.010
Roque Pérez, Buenos Aires	51,5	2.212	2.063	4.295

**Provincia de Buenos Aires por partido.  
Hogares con disponibilidad de servicio de agua de red pública, en porcentaje. Año 2010**

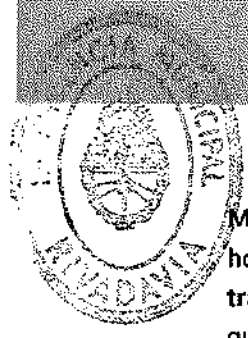


Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



**Rivadavia**  
Buenos Aires

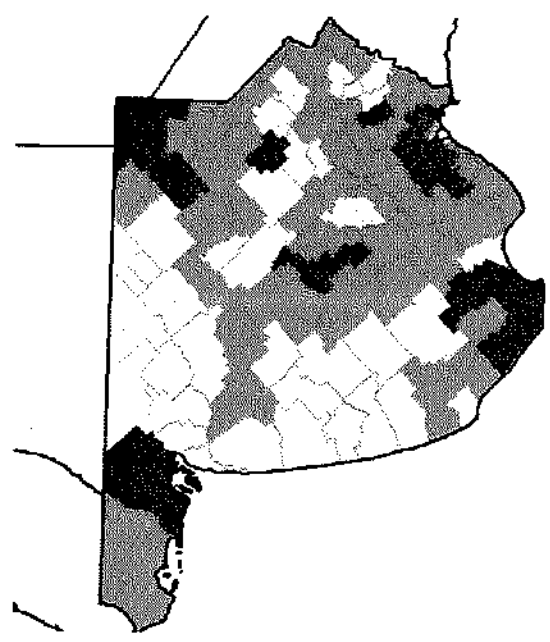
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



Mientras que los hogares con provisión de agua dentro de la vivienda ascienden a 507 hogares y sólo 406 no poseen. Esto se explica en la presencia de hogares que tienen agua a través de perforaciones individuales. El agua para consumo, se obtiene a través de bidones ya que tanto el agua de las perforaciones como la de la red pública no son potables.

Partido r	Hogares sin provisión de agua dentro de la vivienda %	Hogares sin provisión de agua dentro de la vivienda	Hogares con provisión de agua dentro de la vivienda	Total de hogares
Quilmes, Buenos Aires	7,5	13.335	169.774	177.110
Ransallo, Buenos Aires	6,1	624	9.577	10.201
Faouel, Buenos Aires	5,1	274	5.051	5.325
Rivadavia, Buenos Aires	7,4	406	5.077	5.483
Rojas, Buenos Aires	3,4	269	7.741	8.010
Roque Pérez, Buenos Aires	8,0	345	3.952	4.295

Provincia de Buenos Aires por partido.  
Hogares sin provisión de agua dentro de la vivienda, en porcentaje. Año 2010



Límite provincial  
 Límite departamental  
 0,0 - 5,0  
 5,1 - 10,0  
 10,1 - 30,0

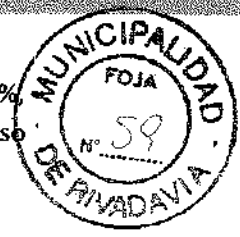
**Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE**  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia





**Rivadavia**  
Buenos Aires

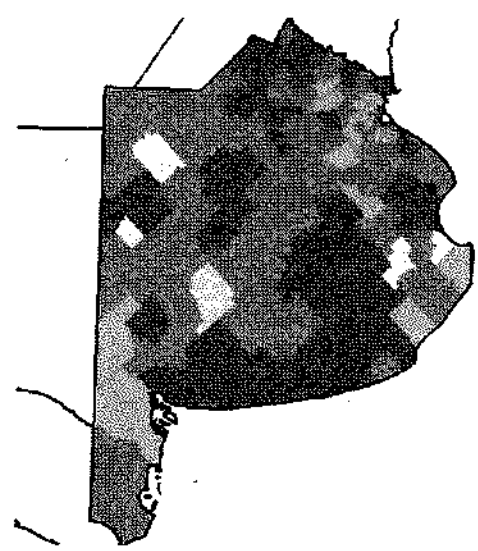
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



En cuanto los hogares con disponibilidad de servicio de red de cloacas ascienden a un 45,8% de un total de 5483 hogares, 2509 poseen red de cloacas y 2974 no tienen según el Censo 2010.

Partido *	Hogares con desagüe cloacal %	Hogares con desagüe a cloacas	Hogares sin desagüe a cloacas	Total de hogares
Quilmes, Buenos Aires	59,4	105.126	71.844	176.970
Ramallo, Buenos Aires	68,9	7.029	3.172	10.201
Rauch, Buenos Aires	77,2	4.110	1.215	5.325
Rivadavia, Buenos Aires	45,8	2.509	2.974	5.483
Rojas, Buenos Aires	67,0	5.365	2.645	8.010
Roque Pérez, Buenos Aires	35,5	1.526	2.769	4.295

Provincia de Buenos Aires por partido.  
Hogares con disponibilidad de servicio de desagüe cloacal, en porcentaje. Año 2010



- N Límite provincial
- Límite departamental
- 0,0
- 10,1 - 30,0
- 30,1 - 50,0
- 50,1 - 60,0
- 60,1 - 80,0
- 80,1 - 100,0

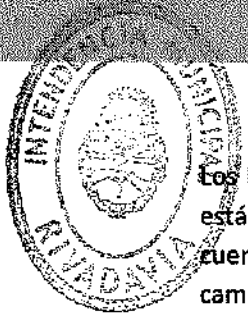
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





**Rivadavia**  
Buenos Aires

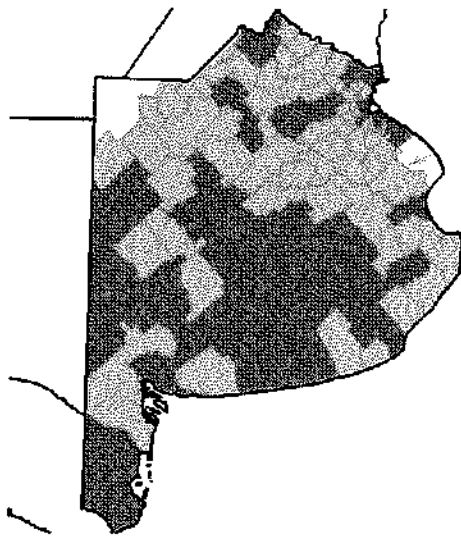
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



Los hogares que poseen gas de red ascienden a 2325 representa un 42,4%, la región donde está inserto el Partido de Rivadavia no cuenta con la obra de gasoducto, las localidades que cuentan con gas por red, América y González Moreno tienen el suministro a través de camiones que cargan la planta principal, y se encuentran en la actualidad sin capacidad para ampliar las conexiones. En el resto de las localidades se utiliza gas envasado o zeppelin.

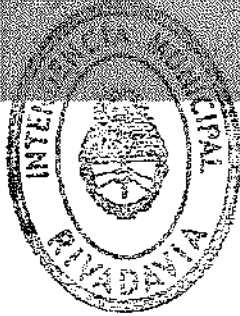
Partido	Hogares con gas de red %	Hogares con gas de red	Hogares sin gas de red	Total de hogares
Quilmes, Buenos Aires	67,0	118.603	59.389	177.992
Ramallo, Buenos Aires	46,9	4.781	5.420	10.201
Rauch, Buenos Aires	69,5	3.702	1.623	5.325
Rivadavia, Buenos Aires	42,4	2.325	3.158	5.483
Rojas, Buenos Aires	51,8	4.146	3.854	8.010
Roque Pérez, Buenos Aires	54,8	2.354	1.941	4.295

Provincia de Buenos Aires por partido.  
Hogares con disponibilidad de servicio de gas de red, en porcentaje. Año 2010



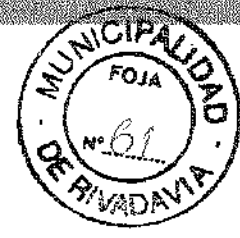
Limite provincial  
 Limite departamental  
 20.0 - 30.0  
 30.1 - 60.0  
 60.1 - 90.0  
 90.1 - 100.0

*Maria Lujan de la Torre*  
**Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE**  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia



**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



Cuadro H5-D. Provincia de Buenos Aires, partido Rivadavia. Hogares por tipo de vivienda, según combustible utilizado principalmente para cocinar. Año 2010

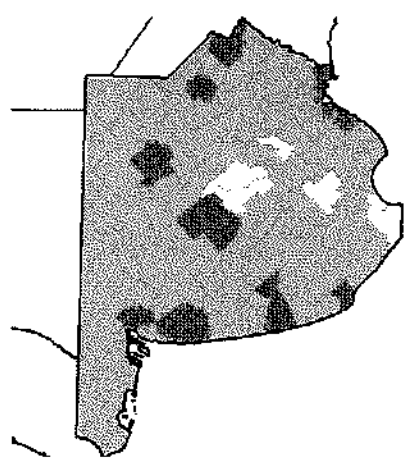
Combustible utilizado principalmente para cocinar	Total de hogares	Tipo de vivienda							
		Casa	Rancho	Casita	Departamento	Pezas en maillazo	Pezas en facha o pensión	Local no construido para habitación	Vivienda móvil
Total	5.483	5.323	27	27	58	17	1	16	14
Gas de red	2.325	2.291	3	1	29	-	-	1	-
Gas a granel (cylinder)	172	171	-	-	-	-	1	-	-
Gas en tubo	525	514	-	8	1	-	-	-	2
Gas en garrafa	2.448	2.336	21	17	28	17	-	15	12
Electricidad	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Leña o carbón	7	4	3	-	-	-	-	-	-
Otro	5	4	-	1	-	-	-	-	-

Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.

Respecto el servicio de teléfono de línea el censo nos arroja que el 40,6% de los hogares tiene este servicio, mientras que el 89,4% de los hogares cuenta con teléfono celular.

Partido	Hogares con teléfono de línea %	Hogares con teléfono de línea	Hogares sin teléfono de línea	Total de hogares
Civilistas, Buenos Aires	66,4	117.690	59.460	177.150
Barruelo, Buenos Aires	47,7	4.866	5.395	10.261
Rauch, Buenos Aires	33,7	1.794	3.591	5.325
Rivadavia, Buenos Aires	40,6	2.226	3.257	5.483
Rojas, Buenos Aires	47,6	3.815	4.195	8.010
Roque Pérez, Buenos Aires	28,9	1.241	3.054	4.295

Provincia de Buenos Aires por partido.  
Hogares con teléfono de línea, en porcentaje. Año 2010



√ Límite provincial  
 Límite departamental  
 25,0 - 30,0  
 30,1 - 40,0  
 40,1 - 50,0  
 50,1 - 50,0

Arq. **MARIA LUJAN DE LA TORRE**  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



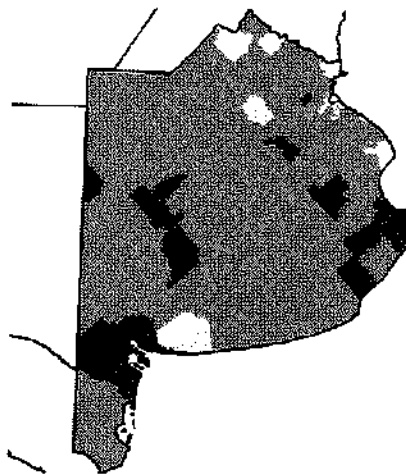
Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



Partido	Hogares con teléfono celular %	Hogares con teléfono celular	Hogares sin teléfono celular	Total de hogares
Charcos, Buenos Aires	89,8	12.483	1.418	13.901
Pilar, Buenos Aires	89,8	74.270	8.401	82.671
Saliqueló, Buenos Aires	89,5	2.831	331	3.162
Rivadavia, Buenos Aires	89,4	4.901	562	5.463
Exaltación de la Cruz, Buenos Aires	89,4	8.139	962	9.101

Provincia de Buenos Aires por partido.  
Hogares con teléfono celular, en porcentaje. Año 2010



N Límite provincial  
 Límite de paraje  
 80,0 - 85,0  
 85,1 - 90,0  
 90,1 - 95,0

Respecto los materiales de las viviendas en la siguiente planilla se expresan los datos del material predominante de los pisos de la vivienda según material predominante de la cubierta existente del techo y presencia de cielorraso.

Cuadro H1-D. Provincia de Buenos Aires, partido Rivadavia. Hogares por material predominante de los pisos de la vivienda, según material predominante de la cubierta exterior del techo y presencia de cielorraso. Año 2010.

Material predominante de la cubierta exterior del techo y presencia de cielorraso	Total de hogares	Material predominante de los pisos			
		Cerámica, baldosa, mosaico, rítmol, madera o alombrado	Cemento o ladrillo fijo	Tierra o bencío suelto	Otros
<b>Total</b>	<b>5.483</b>	<b>4.576</b>	<b>866</b>	<b>22</b>	<b>19</b>
Cubierta asfáltica o membrana con cielorraso	364	312	51	1	-
Cubierta asfáltica o membrana sin cielorraso	29	13	16	-	-
Baldosa o losa con cielorraso	525	470	55	-	-
Baldosa o losa sin cielorraso	100	76	24	-	-
Pizarra o teja con cielorraso	329	326	3	-	-
Pizarra o teja sin cielorraso	30	30	-	-	-
Chapa de metal con cielorraso	3.587	3.123	463	6	6
Chapa de metal sin cielorraso	389	109	242	15	3
Chapa de fibrocemento o plástico con cielorraso	110	95	9	-	6
Chapa de fibrocemento o plástico sin cielorraso	9	5	4	-	-
Chapa de cartón con cielorraso	11	4	6	-	1
Chapa de cartón sin cielorraso	1	1	-	-	-
Caña, tabla o paja con barro, paja sola con cielorraso	1	1	-	-	-
Caña, tabla o paja con barro, paja sola sin cielorraso	1	-	-	1	-
Otros con cielorraso	16	11	3	-	2
Otros sin cielorraso	1	-	-	-	1

Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010.

Arq. MARIA LIZBETH DE LA TORRE  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



**1.6.3 Situación sociolaboral - Provincia de Buenos Aires**

Buenos Aires es la provincia más poblada de Argentina. En 2010, de acuerdo al último censo de población, tenía el 15,6 millones habitantes, el 39% del total del país. Con 50,8 hab/Km2, Buenos Aires es la tercera jurisdicción con mayor densidad poblacional, después de CABA y Tucumán. Los partidos del conurbano del noreste de la provincia son los de mayor densidad, dado que concentran el 64% de la población en apenas el 1% del territorio provincial.

En lo que respecta al mercado laboral, en el 4° trimestre de 2013 se registró una tasa de actividad del 45,9%, muy próxima a la media nacional y un punto por debajo del valor de la Región Centro a la cual pertenece, siendo la tasa de desocupación del 7,3%, la quinta más elevada del país. La provincia generó, en dicho trimestre, poco más de 2 millones de puestos de trabajo registrados, el 32% del total nacional; por su parte, los empleados de la Administración Pública provincial (651 mil en 2013) equivalen al 32% de los empleos formales del sector privado. El grado de informalidad laboral es relativamente alto, dado que el 39,5% de los asalariados no tuvo descuento jubilatorio, porcentaje superior al promedio regional (36,4%) y nacional (37%). La remuneración promedio mensual del empleo privado formal en el 4° trimestre de 2013 fue de \$ 10.026, el sexto monto más alto del país, aunque levemente inferior a los promedios regional y nacional, que fueron de \$ 10.300, aproximadamente. El ingreso per cápita (\$ 2.559) también fue más bajo que los correspondientes a dichos promedios (11% menos en el caso regional y 6% menos que el importe nacional). Los indicadores de distribución del ingreso, por su parte, tales como "Brecha de ingresos" y "Gini" mostraron guarismos levemente mejores que los correspondientes a la región y similares a los del país. En el 1° semestre de 2013, el 5,3% y el 1,7% de las personas vivían, respectivamente, bajo la línea de pobreza e indigencia, valores que fueron un poco más elevados que los de la Región Centro y del país. (Dirección Nacional de Relaciones Económicas con las Provincias – DINREP)

El siguiente cuadro muestra los principales indicadores sociales y laborales referidos a la provincia de Buenos Aires, a la región Centro, y al total del país.

**Principales indicadores sociolaborales**

Indicador	Provincia	Región Centro	País	Provincia
<b> Mercado laboral</b>				
Tasa de actividad (%)	4° tr 2013	45,9	47,0	45,9
Tasa de desocupación (%)	4° tr 2013	7,3	6,9	6,9
Empleo en la Administración Pública Provincial (mil)	4° tr 2013	2.011	4.315	6.263
Remuneración bruta del sector privado formal (S)	4° tr 2013	681	1.184	2.068
Asalariados sin descuento jubilatorio (%)	3° tr 2013	39,5	36,4	37,0
<b> Pobreza y distribución del ingreso</b>				
Personas bajo la línea de pobreza (%)	1° sem 2013	5,3	4,7	4,7
Personas bajo la línea de indigencia (%)	1° sem 2013	1,7	1,6	1,4
Ingreso per cápita (S)	4° tr 2013	2.559	2.473	2.794
Brecha de ingresos (decil 10 / decil 1)	4° tr 2013	0,391	0,406	0,410
Salud				
Tasa de mortalidad infantil (S...)	2013	11,0	10,4	10,8
Cobertura de Salud (%)	4° tr 2013	62,4	67,5	64,2
Educación				
Tasa de Analfabetismo (%)	2010	1,4	1,4	1,9
Ocupados con instrucción completa (S) **	3° tr 2013	52,8	58,1	56,9
Ocupados con instrucción superior completa (S)	3° tr 2013	16,7	20,4	19,9
Índice de Desarrollo Humano	2011	0,628	0,668	0,648

\* Los datos son promedios mensuales  
\*\* Incluye a los ocupados con instrucción superior completa o incompleta

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



1.1.7

1.1.7.1

**Infraestructura y Equipamientos Regionales**  
**Sector Salud**

En materia de salud, la provincia exhibió en 2013 una tasa de mortalidad infantil del 11‰ y una cobertura de salud del 63,4%, siendo estos registros levemente peores a los valores de la región y del país.<sup>9</sup>

Cuadro P12-P. Provincia de Buenos Aires. Población en viviendas particulares por tipo de cobertura de salud, según sexo y grupo de edad. Año 2010

Sexo y grupo de edad	Población en viviendas particulares	Tipo de cobertura de salud				No tiene cobertura social prepaga o plan estatal
		Obra Social (*)	Prepaga a través de obra social	Prepaga solo por contratación voluntaria	Programas y planes estatales de salud	
<b>Total</b>	<b>15.462.751</b>	<b>7.366.833</b>	<b>1.677.264</b>	<b>735.361</b>	<b>198.333</b>	<b>5.475.910</b>
0-4	1.265.552	584.486	147.221	51.370	23.482	581.513
5-9	1.285.945	537.460	143.404	50.710	26.428	525.554
10-14	1.280.761	540.800	134.211	47.021	26.828	528.323
15-19	1.313.546	528.208	124.869	45.583	17.646	597.424
20-24	1.285.155	481.172	125.225	51.342	13.789	513.643
25-29	1.152.662	475.872	148.768	55.212	12.331	498.661
30-34	1.186.013	522.652	168.215	58.695	13.828	425.329
35-39	1.055.425	473.535	181.337	58.836	11.772	380.143
40-44	924.917	420.146	124.174	52.974	11.999	314.690
45-49	865.655	387.412	105.505	53.257	11.525	293.692
50-54	806.650	365.325	98.589	54.714	11.728	277.906
55-59	735.722	342.148	82.248	45.183	11.766	244.287
60-64	654.605	358.842	64.322	42.852	8.892	150.789
65-69	521.121	431.702	24.854	22.693	3.317	38.775
70-74	488.299	381.249	16.305	14.185	2.248	14.314
75-79	218.916	206.251	10.221	8.275	1.918	10.353
80 y más	378.540	344.875	11.893	11.198	2.424	3.735

(\*) Incluye RAM

Nota: Se incluye a los departamentos de San Martín y San Justo.

Los datos de esta tabla pueden surgir del cuestionario empleado, que se aplicó una vez de cada 5 años. Los valores corresponden a estimaciones de una muestra y por tanto contienen un grado de error muestral. Para que los datos puedan servir a efectos de toma de decisiones estadísticas, se presenta en el Anexo 14, el desglose por Tipo de Entidad Municipal, y por edades de cada caso por sexo.

Fuente: INDEC. Censos Nacionales de Población, Hogares y Viviendas 2010.

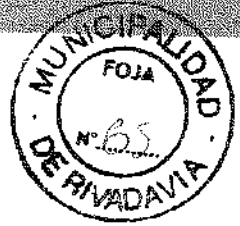
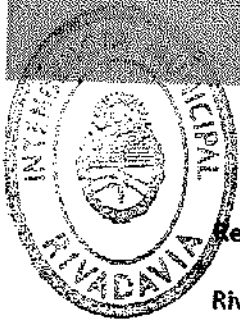
<sup>9</sup> Dirección Nacional de Relaciones Económicas con las Provincias – DINREP

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



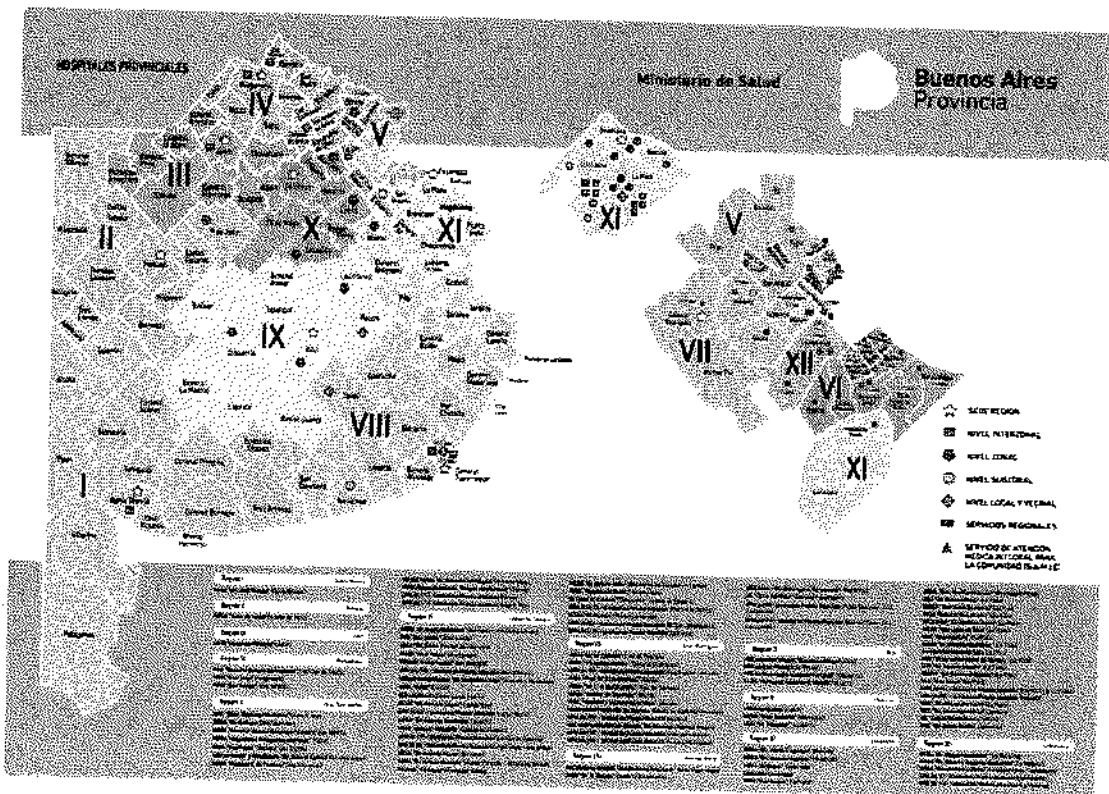
Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



### Regiones Sanitarias de la Provincia de Buenos Aires

Rivadavia se encuentra inmersa en la Región Sanitaria II junto con Carlos tejedor, General Villegas, Trenque Lauquen, Pellegrini, Tres Lomas, Salliqueló, Pehuajó, Carlos Casares, 9 de Julio, Yrigoyen, y Daireaux; con una población total de 262.038 habitantes, siendo sede de la región la ciudad de Pehuajó,

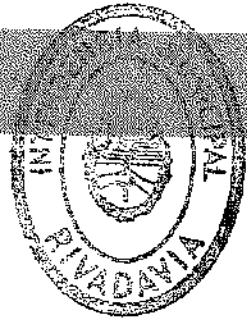


*Maria Lujan de la Torre*  
Ayo. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



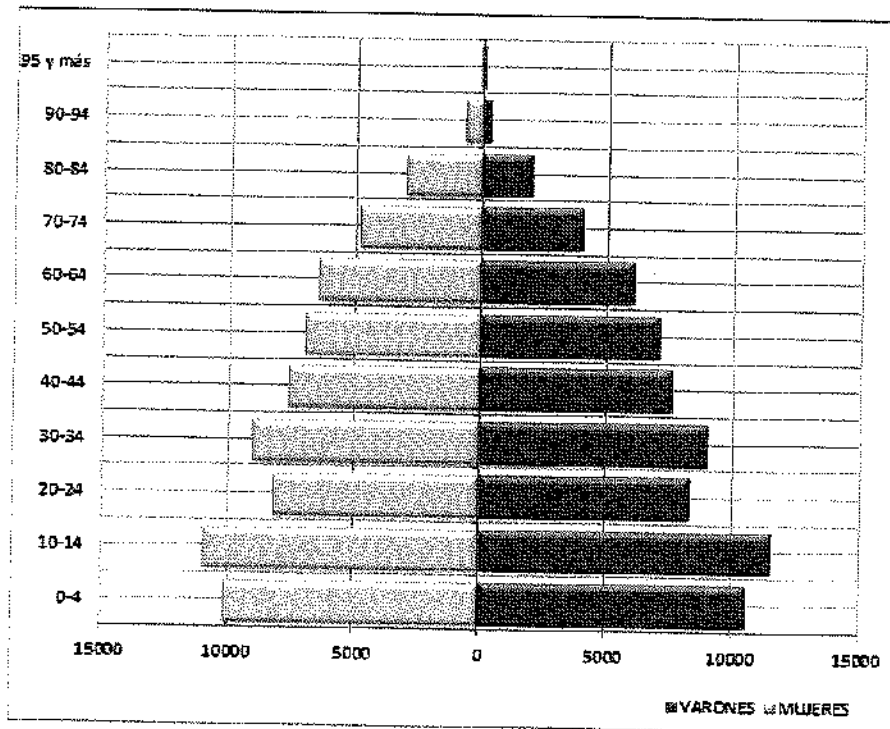
Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



Población, grupo etareo y sexo  
Región Sanitaria II - Año 2010

Rango de edades	MUJERES	VARONES
0-4	133030	129.008
5-9	10186	10.568
10-14	10968	11.533
15-19	8281	8.353
20-24	9068	9.038
25-29	7661	7.611
30-34	7056	7.160
35-39	6516	6.090
40-44	4917	3.995
45-49	5105	1.980
50-54	787	299
55 y más	190	49



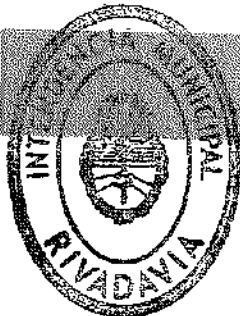
Fuente: Ministerio de Salud Provincia de Buenos Aires

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



Subsecretaría de Planificación - Dirección de Información Sistemática

BUENOS AIRES SALUD BA

Relación Población-Promedio de Camas Agudas y Crónicas por Partido y Dependencia (-)  
Provincia de Buenos Aires  
Año 2014

Partido	Población (*)	Total	Agudas	CP Agudas	Crónicas	CP Crónicas	Promedio
<b>Total Provincial</b>	<b>16.420.345</b>	<b>23.963</b>	<b>1.7</b>	<b>12.216</b>	<b>1.1</b>	<b>3.542</b>	<b>0,6</b>
Provincial		11.943		8.400		3.543	
Municipal		14.192		9.296		4.896	
Nacional		1.450		542		1.108	
<b>Región Sanitaria I</b>	<b>668.092</b>	<b>2.180</b>	<b>3,3</b>	<b>1.156</b>	<b>2,7</b>	<b>1.025</b>	<b>1,5</b>
Provincial		242		218		26	
Municipal		1.938		937		899	
<b>Región Sanitaria II</b>	<b>267.838</b>	<b>1.693</b>	<b>6,0</b>	<b>866</b>	<b>3,2</b>	<b>737</b>	<b>2,8</b>
Provincial		78		78		0	
Municipal		1.615		788		737	
<b>Región Sanitaria III</b>	<b>257.308</b>	<b>1.072</b>	<b>4,2</b>	<b>705</b>	<b>2,9</b>	<b>367</b>	<b>1,4</b>
Provincial		158		159		0	
Municipal		914		546		367	
<b>Región Sanitaria IV</b>	<b>581.709</b>	<b>1.587</b>	<b>2,6</b>	<b>1.002</b>	<b>2,7</b>	<b>585</b>	<b>0,9</b>
Provincial		448		374		69	
Municipal		1.064		628		436	
<b>Región Sanitaria V</b>	<b>3.295.134</b>	<b>8.665</b>	<b>1,1</b>	<b>8.319</b>	<b>1,0</b>	<b>346</b>	<b>0,1</b>
Provincial		1.057		1.048		8	
Municipal		2.608		2.270		538	

Subsecretaría de Planificación - Dirección de Información Sistemática BUENOS AIRES SALUD BA

**CAMAS CRÓNICAS POR ESPECIALIDAD  
PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
AÑO 2014**

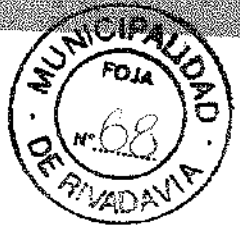
Región	Partido	Agudas	Crónicas	
<b>Región I</b>	ADMISION PLACENTE ORTICO	21		
	QUEDADOS ESPECIALES	38		
	QUEDADOS ESPECIALES INFANTILES	69		
	QUEDADOS INTENSIVOS	61		
	QUEDADOS INTENSIVOS NEONATOLÓGICA	5		
	QUEDADOS INTENSIVOS PEDIÁTRICOS	5		
	QUEDADOS	5		
	QUEDADOS INFANTE	5		
	TERAPIA INTENSIVA	776		
	TERAPIA INTENSIVA INFANTIL	182		
	TERAPIA INTENSIVA NEONATOLÓGICA	418		
	UNIDAD CORONARIA	175		
	<b>Región II</b>	ADMISION PLACENTE ORTICO		
		QUEDADOS ESPECIALES		
QUEDADOS ESPECIALES INFANTILES				
QUEDADOS INTENSIVOS				
QUEDADOS INTENSIVOS NEONATOLÓGICA				
QUEDADOS INTENSIVOS PEDIÁTRICOS				
QUEDADOS				
QUEDADOS INFANTE				
TERAPIA INTENSIVA		28		
TERAPIA INTENSIVA INFANTIL		8		
TERAPIA INTENSIVA NEONATOLÓGICA				
UNIDAD CORONARIA				
<b>Región III</b>		ADMISION PLACENTE ORTICO		
		QUEDADOS ESPECIALES		
	QUEDADOS ESPECIALES INFANTILES			
	QUEDADOS INTENSIVOS			
	QUEDADOS INTENSIVOS NEONATOLÓGICA			
	QUEDADOS INTENSIVOS PEDIÁTRICOS			
	QUEDADOS			
	QUEDADOS INFANTE			
	TERAPIA INTENSIVA	23		
	TERAPIA INTENSIVA INFANTIL			
	TERAPIA INTENSIVA NEONATOLÓGICA			
	UNIDAD CORONARIA			

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Ordenamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



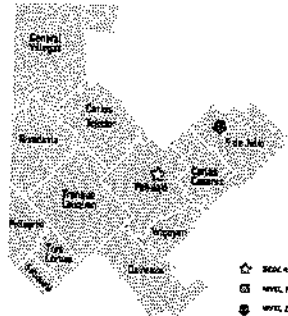
**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



Salud Partido de Rivadavia

Región Sanitaria II



- ★ SERVICIOS
- NIVEL INTERIOR
- NIVEL ZONAL
- NIVEL REGIONAL
- NIVEL LOCAL (MUNICIPAL)
- SERVICIOS REGIONALES
- ▲ SERVICIO DE ATENCIÓN MEDICA ESPECIAL MED. LA COMARCA (E.A.M.C.)



Subsecretaría de Planificación - Dirección de Información Sistemática

BUENOS AIRES SALUD BA

Establecimientos con y sin internación y Promedio de Cuentas Disponibles  
de Dependencia Provincial, Municipal, y Nacional por Región Sanitaria  
Provincia de Buenos Aires  
Año 2014

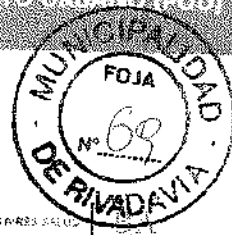
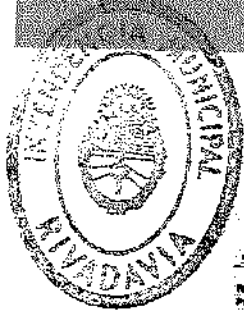
Dependencia	Nivel Municipal		Nivel Provincial		Nivel Nacional		Total		Promedio de Cuentas Disponibles
	Establecimientos	Personas	Establecimientos	Personas	Establecimientos	Personas	Establecimientos	Personas	
<b>TOTAL PROVINCIA</b>	339	7.308	27.807	72	1.39	22.243	783	1.067	22.987
<b>Total Región II</b>	42	92	1.826	7	1	78	41	86	1.539
CARLOS CASARES	3	13	282			7		15	282
CARLOS TEVEDOR	3	4	120					4	120
OURALUX	3	6	167			1		5	167
ORAL VILLEGAS	6	10	159					9	159
IMPULSO TRINQUELEN	2	3	86					2	86
NOVE DE JULIO	4	17	166	1		78	3	16	367
PRIVASO	5	17	153					12	303
RIVADAVIA	3	2	85					3	85
SALQUEVED	2	5	136					4	136
TRENQUE LAUQUEN	1	4	95					1	95
TRES LOZAS	1	3	55					3	55

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



BUENOS AIRES, CALUS

Subsecretaría de Planificación y Desarrollo Urbano y Sistemático

INSTITUTO DE ESTADÍSTICA Y CENSO DE DEPENDENCIA PROVINCIAL, MUNICIPAL Y NACIONAL  
Provincia de Buenos Aires  
Año 2014

Provincia	Superficie (km²)	Población	Densidad (hab/km²)	Superficie (km²)	Población	Densidad (hab/km²)	Superficie (km²)	Población	Densidad (hab/km²)	Superficie (km²)	Población	Densidad (hab/km²)
<b>TOTAL PROVINCIA</b>	9.816.928	17.887.820	1,812,000	8.177.302	778.342	94,000	8.289.297	27.370	3,338,703	70,9	38,7	28,820
Provincia	982.785	7.234.932	7,362,371	1.138.884	482,814	424,471	3.878.946	11,930	2.893.000	72,9	28,1	2.893,000
Municipal	4.915.507	45.482.046	53,737,820	4.395.408	84.247	80,542	6.198.139	14,877	5.881.006	71,8	43,8	5.197,421
Nacional	37.230	408.258	538,788	36.825	1.979	12,718	695.991	16,43	434.690	36,7	9,3	471,932
<b>Total No con sistema</b>	154.170	1.878.246	2.804,799	338.272		34,422	784.614	2,171	841,822	68,2	28,3	882,371
Provincia	7.823	100,733	128,742	6,72		2,739	22,582	2,81	88,387	72,9	40,1	88,387
Nacional	128.742	1.782,238	1.784,888	280,012		24,683	762,032	1,931	473,842	67,1	23,7	433,672
<b>Total No con sistema</b>	11.638	1.278,242	1.290,820	264,799	6,363	36,790	808,624	1,898	998,470	67,0	28,3	982,341
Provincia	2.720	43,928	16,222	2,81	2,742	2,541	23,470	7,8	10,000	37,8	29,4	13,441
Nacional	114.922	1.234,314	1.274,598	189,778	2,799	34,249	785,154	1,820	988,470	65,2	28,2	968,900

BUENOS AIRES CALUS | B.A

Subsecretaría de Planificación y Desarrollo Urbano y Sistemático

TOTAL DE PARTES, ORDENES Y SU RELACION PORCENTUAL EN ESTABLECIMIENTOS PROVINCIALES, MUNICIPALES Y NACIONALES  
Provincia de Buenos Aires - Año 2014

Provincia	Superficie (km²)	Población	Densidad (hab/km²)	Superficie (km²)	Población	Densidad (hab/km²)	Superficie (km²)	Población	Densidad (hab/km²)
<b>TOTAL PROVINCIA</b>	9.816.928	17.887.820	1,812,000	8.177.302	778.342	94,000	8.289.297	27.370	3,338,703
PROVINCIA	982.785	7.234.932	7,362,371	1.138.884	482,814	424,471	3.878.946	11,930	2.893.000
MUNICIPAL	4.915.507	45.482.046	53,737,820	4.395.408	84.247	80,542	6.198.139	14,877	5.881.006
NACIONAL	37.230	408.258	538,788	36.825	1.979	12,718	695.991	16,43	434.690
<b>Total No con sistema</b>	154.170	1.878.246	2.804,799	338.272		34,422	784.614	2,171	841,822
PROVINCIA	7.823	100,733	128,742	6,72		2,739	22,582	2,81	88,387
MUNICIPAL	4.915.507	45.482.046	53,737,820	4.395.408	84.247	80,542	6.198.139	14,877	5.881.006
NACIONAL	37.230	408.258	538,788	36.825	1.979	12,718	695.991	16,43	434.690

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



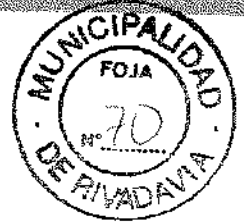


**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



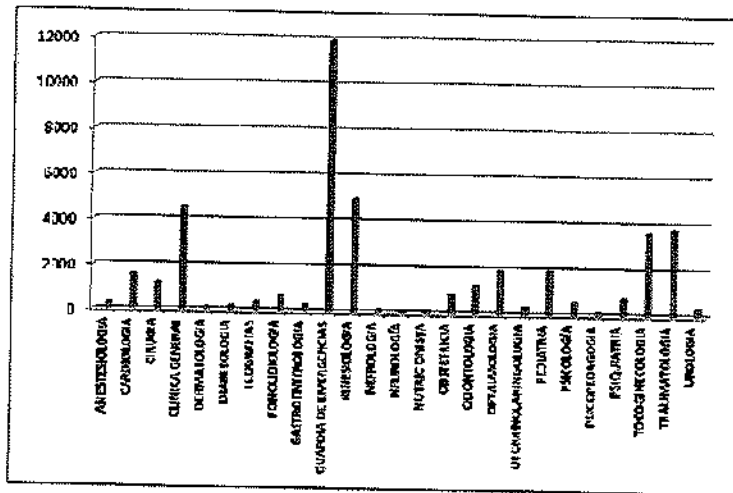
Hospital Municipal de Rivadavia



Estadística Brindada por el Hospital Municipal de Rivadavia  
Cantidad de Pacientes atendidos

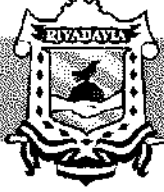
01/01/2015 - 31/12/2015

Servicio	Cantidad
ANESTESIOLOGIA	323
CARDIOLOGIA	1.554
CIRUGIA	1.228
CLINICA GENERAL	4.585
DERMATOLOGIA	222
DIABETOLOGIA	265
ECOGRAFIAS	430
FONOLOGIA	734
GASTROENTEROLOGIA	342
GUARDIA DE EMERGENCIAS	11.953
KINESIOLOGIA	5.010
NEFROLOGIA	184
NEUROLOGIA	81
NUTRICIONISTA	147
OBSTETRICIA	873
ODONTOLOGIA	1.304
OTFALMOLOGIA	1.973
OTORRINOLARINGOLOGIA	376
PEDIATRIA	1.991
PSICOLOGIA	635
PSICOPEDAGOGIA	224
PSIQUIATRIA	774
TOCOGINECOLOGIA	3.684
TRAUMATOLOGIA	3.865
UROLOGIA	395
<b>TOTAL</b>	<b>43192</b>



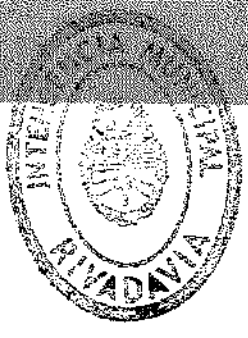
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES

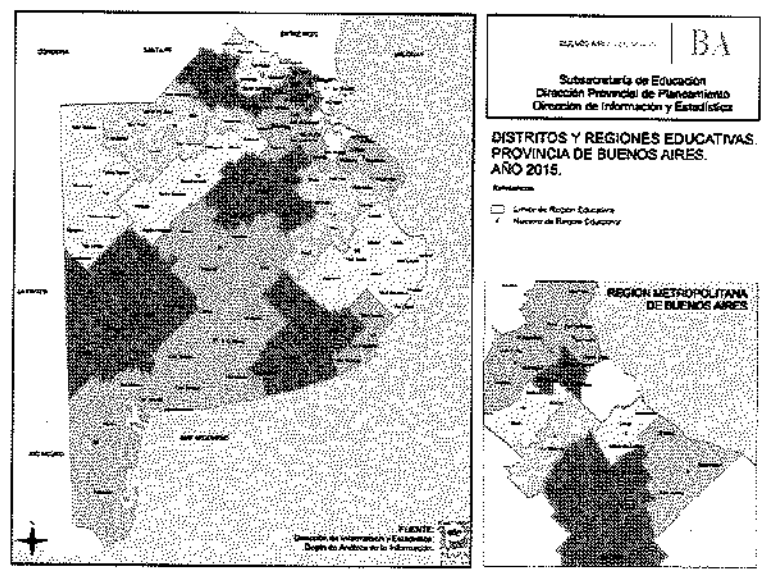


**Cantidad de Camas: Partido de Rivadavia**

	Hogar de Abuelos	Hospital Municipal De Rivadavia	Unidad Sanitaria
America	46	72	
G. Moreno	10		11
F. Olaverria	14		8
Sansoneira	3		4
Roosevelt	7		7

**1.1.7.2 Sector Educación**

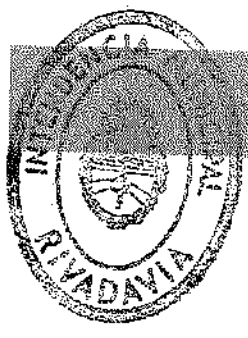
**Distritos y Regiones Educativas de la Provincia de Buenos Aires**



Arq. **MARIA LUJAN DE LA TORRE**  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia







Rivadavia  
Buenos Aires

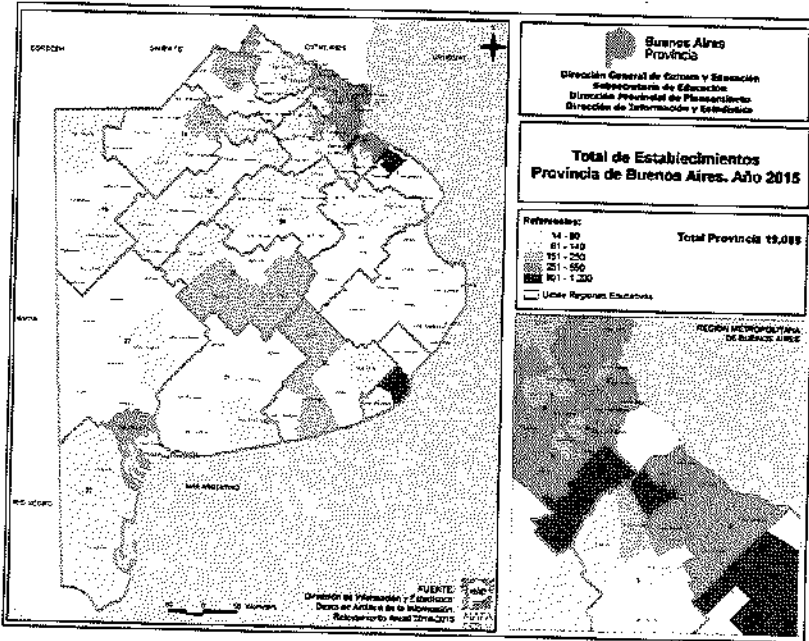
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



Unidades Educativas según modalidad y nivel de enseñanza  
Año 2015

Modalidad y Nivel	Unidades Educativas (*)					
	Total General		Oficiales		Privadas	
	Absolutos	%	Absolutos	%	Absolutos	%
<b>Total Provincia</b>	<b>21.785</b>	<b>100</b>	<b>14.285</b>	<b>100</b>	<b>6.500</b>	<b>100</b>
<b>Educación Obligatoria</b>	<b>17.463</b>	<b>80,2</b>	<b>10.886</b>	<b>75,7</b>	<b>6.577</b>	<b>80,9</b>
Nivel Inicial	5.155		3.147		2.018	
Nivel Primario	5.923		4.329		1.594	
Nivel Secundario	5.385		3.139		2.246	
Nivel Superior No Universitario	977		471		506	
Modalidades de Jóvenes y Adultos	1.805	8,3	1.736	12,1	69	2,2
Nivel Post-secundario	824		616		208	
Nivel Medio	973		819		154	
Formación Profesional	335		301		34	
Modalidad Especial	1.781	8,2	1.281	9,0	500	7,7
Nivel Inicial	510		386		124	
Nivel Primario	479		337		142	
Post-primario (en 2005)	491		357		134	
Formación Laboral	311		227		84	
Modalidad Artística	178	0,8	167	1,2	11	0,1
Ciclo de Impulsión	65		65		0	
Ciclo Medio	84		49		35	
Cursos y Talleres	86		36		50	
Educación Plazo	141	0,7	140	1,0	1	0,0
Psicología Comunitaria y Pedagogía	120	0,5	65	0,5	55	0,8

Nota (\*) Estructura del Sistema Educativo de la provincia de Buenos Aires Ley N° 13.855.  
 (\*) En la composición del presente solo están incluidas y registradas al interior de un establecimiento para atender educación en grado 6 un determinado nivel de enseñanza y un ciclo de enseñanza.  
 Es necesario tener en cuenta que, en un mismo establecimiento como educativo, pueden operar unidades educativas con niveles de enseñanza y modalidades que operan en él.  
 Fuente: Dirección General de Cultura y Educación de la provincia de Buenos Aires.  
 Dirección de Información y Planeamiento Educativo, No. 120/15, Anexo 1, C/10.  
 Sistema de Información Provincial de Datos Educativos.



Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia

*[Handwritten signature]*





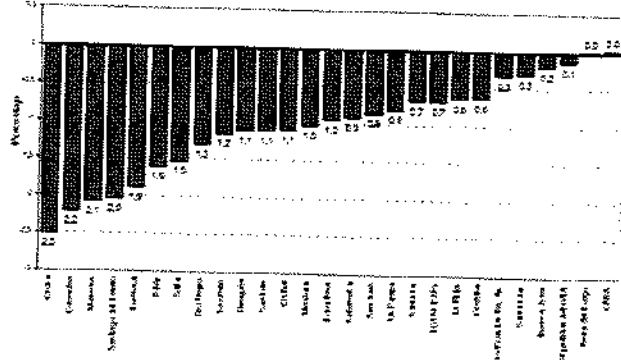
Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



En relación al nivel educativo de la población, Buenos Aires registró en 2010 el cuarto valor más bajo de analfabetismo (1,4%).

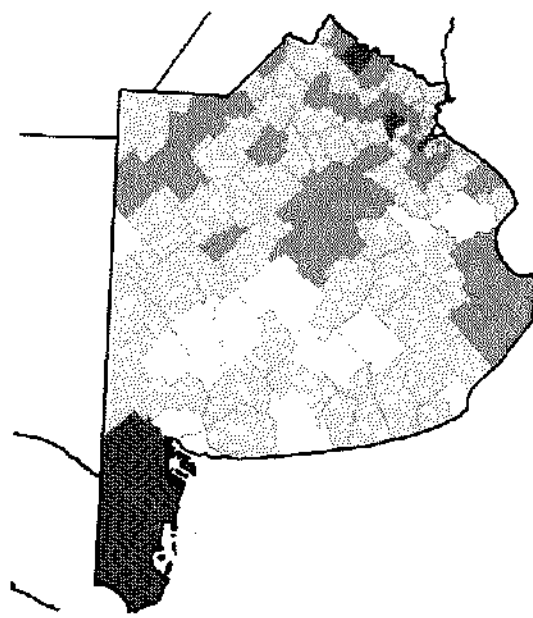
Gráfico 12. Diferencia intercensal en las tasas de analfabetismo de la población de 10 años y más. Total país según provincia. Años 2001 y 2010



Fuente: INDEC. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010

Provincia de Buenos Aires por partido. Población de 10 años y más analfabeta, en porcentaje. Año 2010

Partido	Analfabetismo%	Analfabetos	Alfabetos de 10 años y más	Población
Rivadavia, Buenos Aires	1,6	220	13.937	14.157



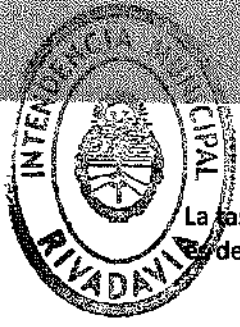
N Límite provincial  
 Límite de parajes:  
 0,1 - 1,0  
 1,1 - 2,0  
 2,1 - 3,0  
 3,1 - 4,0

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia

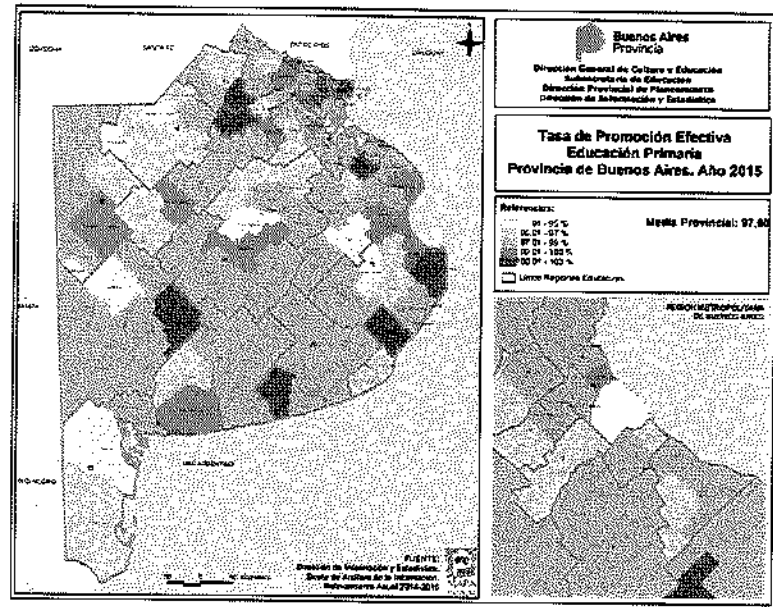


Rivadavia  
Buenos Aires

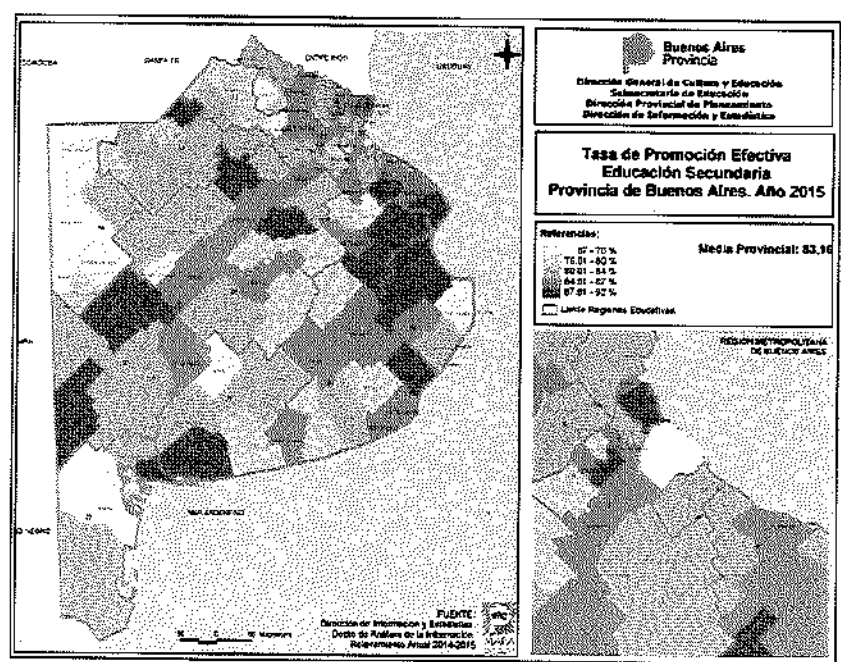
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



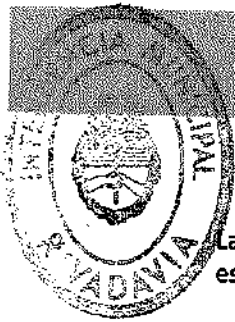
La tasa de promoción efectiva de Educación Primaria para la Provincia de Buenos Aires en 2015 es de 97,60, Rivadavia se encuentra en el rango de 97.01 a 99%.



La tasa de promoción efectiva de Educación Secundaria para la Provincia de Buenos Aires en 2015 es de 83,16, Rivadavia se encuentra en el rango de 67 a 76%.



Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

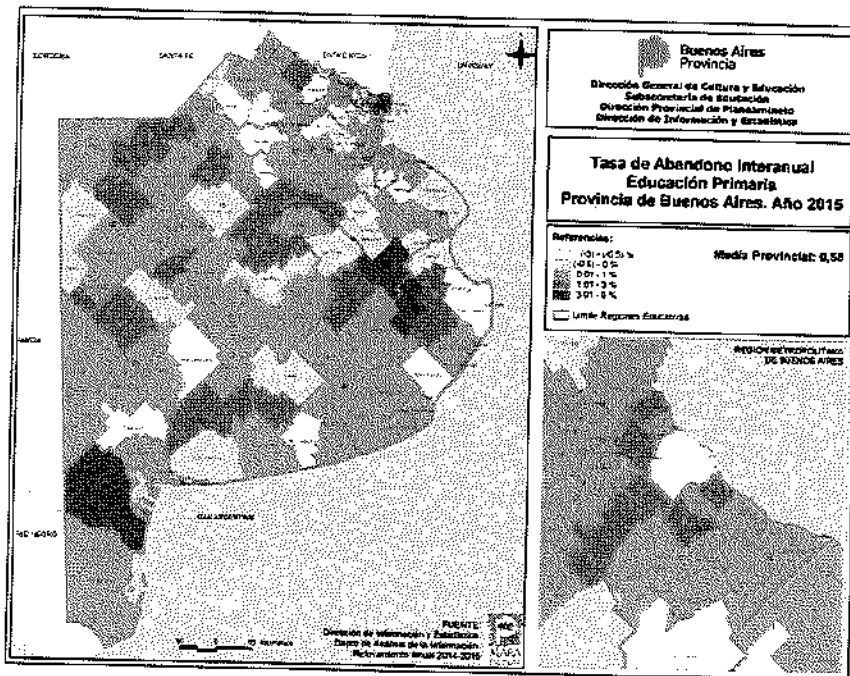


Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES

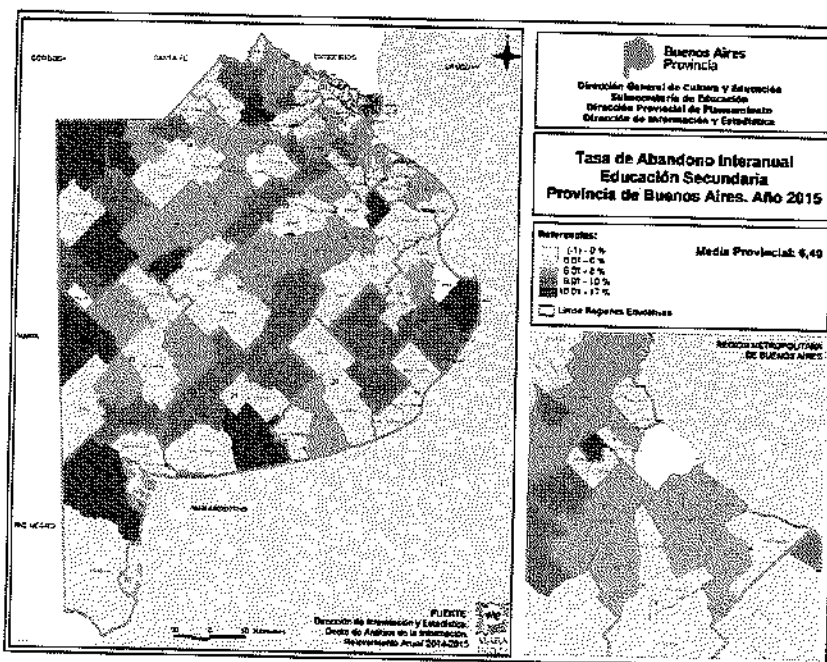


La tasa de abandono interanual Educación Primaria para la Provincia de Buenos Aires en 2015 es de 0,58, Rivadavia se encuentra en el rango de (-0,6) a 0%

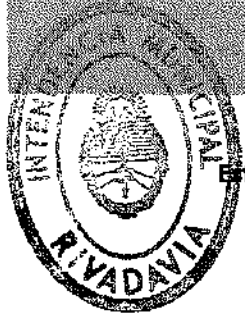


71

La tasa de abandono interanual Educación Secundaria para la Provincia de Buenos Aires en 2015 es de 6,40, Rivadavia se encuentra en el rango de 0.01 a 6%



Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

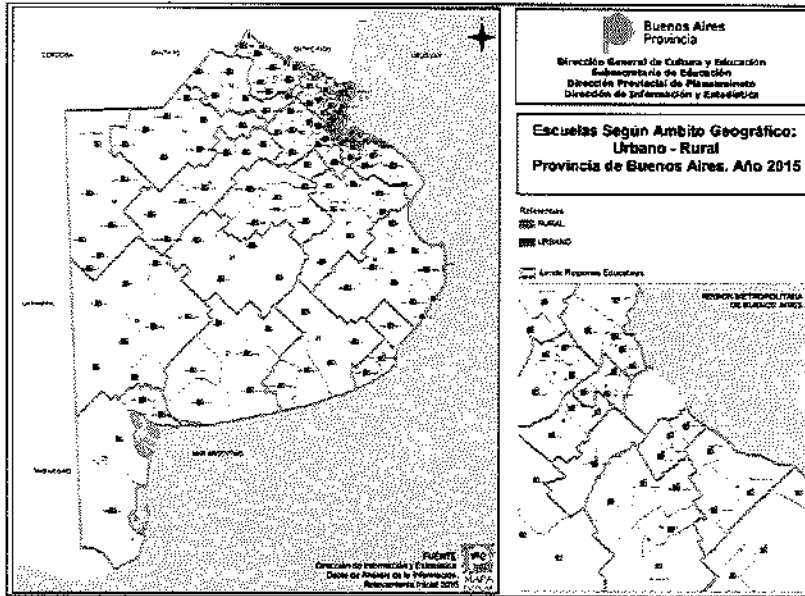


Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



Establecimientos Educativos en Rivadavia



Establecimientos Educativos del Partido de Rivadavia y Matrícula

NIVEL	ESTABLECIMIENTO EDUCATIVO	NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO	DEPENDENCIA	MATRICULA	DIRECCIÓN	LOCALIDAD	ZONA
EDUCACIÓN INICIAL	JARDIN MATERNAL	PIEDRA LIBRE	OFICIAL	210	ALSINA 569	AMERICA	URBANA
	JARDIN MATERNAL	JARDIN MATERNAL	OFICIAL	50	M.F. PEREYRA	F. OLAVARRÍA	URBANA
	JARDIN N° 901	CARLOS A. DIEZ	OFICIAL	509	MITRE 387	AMERICA	URBANA
	JARDIN N° 902	DR. CARLOS CORTELEZZI	OFICIAL	80	MARTÍN PEREYRA	F. OLAVARRÍA	URBANA
	JARDIN N° 903	GABRIELA MISTRAL	OFICIAL	182	MANUEL BALDRANO	G. MORENO	URBANA
	JARDIN N° 904		OFICIAL	22	PLANTA URBANA	SANSIENNA	RURAL
	JARDIN N° 905		OFICIAL	9	SARMIENTO	ROOSEVELT	RURAL
	JARDIN N° 906		OFICIAL	235	CARLOS A. DIEZ 145	AMERICA	URBANA
	JARDIN N° 907		OFICIAL	134	EVA PERÓN Y LAVALLE	AMERICA	URBANA
	S.E.I.M. N° 1		OFICIAL	6	ZONA RURAL	VILLA SENA	RURAL
	S.E.I.M. N° 2		OFICIAL	6	ZONA RURAL	SAN MAURICIO	RURAL
	S.E.I.M. N° 3		OFICIAL	6	ZONA RURAL	SUNDBLAD	RURAL
	S.E.I.M. N° 4		OFICIAL	8	ZONA RURAL	Pje. R. CHICO	RURAL
	S.E.I.M. N° 5		OFICIAL	6	ZONA RURAL	C. EL BALDE	RURAL
	S.E.I.M. N° 6		OFICIAL	2	ZONA RURAL	MIRA PAMPA	RURAL
S.E.I.M. N° 7		OFICIAL	5				
S.E.I.M. N° 8		OFICIAL	6				

Establecimientos Educativos del Partido de Rivadavia y Matrícula

NIVEL	ESTABLECIMIENTO EDUCATIVO	NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO	DEPENDENCIA	MATRICULA	DIRECCIÓN	LOCALIDAD	ZONA
EDUCACIÓN PRIMARIA	E.G.B. N° 1	DOMINGO F. SARMIENTO	OFICIAL	281	M. CACHAU Y RIVADAVIA	AMERICA	URBANA
	E.G.B. N° 2	FLORENTINO AMEGHINO	OFICIAL	3	ZONA RURAL	CERRITO	RURAL
	E.G.B. N° 3	JOSÉ MANUEL ESTRADA	OFICIAL	11	BOULEVARD EVA	SAN MAURICIO	RURAL
	E.G.B. N° 4	MANUEL BELGRANO	OFICIAL	175	URBANA	G. MORENO	URBANA
	E.G.B. N° 5	JUAN BAUTISTA ALBERDI	OFICIAL	136	CÓRDOBA S/1.	F. OLAVARRÍA	URBANA
	E.G.B. N° 6	GRAL. J. DE SAN MARTÍN	OFICIAL	128	LAVALLE Y M. CACHAU	AMERICA	URBANA
	E.G.B. N° 7	MARIANO MORENO	OFICIAL	71	PLANTA URBANA	SANSIENNA	RURAL
	E.G.B. N° 8	ALMAFUERTE	OFICIAL	20	SARMIENTO y AVARRA	ROOSEVELT	RURAL
	E.G.B. N° 9	HIPÓLITO YRIGROYEN	OFICIAL	290	SAN MARTÍN y COLÓN	AMERICA	URBANA
	E.G.B. N° 10	ALTE. GUILLERMO BROWN	OFICIAL	6	ZONA RURAL	MIRA PAMPA	RURAL
	E.G.B. N° 11	BERNARDINO RIVADAVIA	OFICIAL	28	ZONA RURAL	VILLA SENA	RURAL
	E.G.B. N° 12	JULIO ARGENTINO ROCA	OFICIAL	13	PLANTA URBANA	SUNDBLAD	RURAL
	E.G.B. N° 13	REMEDIOS DE SAN MARTÍN	OFICIAL	8	ZONA RURAL	C. E. BALDE	RURAL
	E.G.B. N° 15	PAULA ALBARRACÍN	OFICIAL	4	ZONA RURAL	V. GOMEZ	RURAL
	E.G.B. N° 18	NICOLÁS AVELLANEDA	OFICIAL	7	ZONA RURAL	C. VIÑAS	RURAL
	E.G.B. N° 20	JUAN JOSÉ PASO	OFICIAL	9	ZONA RURAL	Pje. R. CHICO	RURAL
	E.G.B. N° 22		OFICIAL	99	LA RIOJA Y TUCUMÁN	AMERICA	URBANA
	ESC. EDUC. POLIM.	COLEGIO NUEVO SURCO	PRIVADO-DIPRESEP	142	ACCESO RUTA 33	AMERICA	URBANA
	ESC. EDUC. POLIM.	INSTITUTO «AMÉRICA»	PRIVADO-DIPRESEP		SAN MARTÍN 439	AMERICA	URBANA

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



Establecimientos Educativos del Partido de Rivadavia y Matricula

NIVEL	ESTABLECIMIENTO EDUCATIVO	NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO	DEPENDENCIA	MATRICULA	DIRECCION	LOCALIDAD	ZONA
EDUCACIÓN SECUNDARIA	E.E.M. N° 2	JOSÉ MANUEL ESTRADA	OFICIAL	471	AVELLANEDA y SARMIENTO	AMÉRICA	URBANA
	E.E.M. N° 4	JOSÉ MANUEL ESTRADA	OFICIAL	72	PLANTA URBANA	SANSINENA	RURAL
	E.E.M. N° 1		OFICIAL	97	NICOLÁS OLAVARRÍA	F. OLAVARRÍA	URBANA
	E.E.M. N° 3		OFICIAL	36	SARMIENTO y AYARRA	ROOSEVELT	RURAL
	E.E.T. N° 1	«MARCOS G. HIGUONE»	OFICIAL	165	VIVERO FORESTAL	AMÉRICA	URBANA
	E.E.M. N° 5		OFICIAL	81	MARIANO MORENO	F. OLAVARRÍA	URBANA
	E.E.M. N° 8		OFICIAL	326	SILVIO LEDESMA	AMÉRICA	URBANA
	BEG. EDUC. POLIM.	COLEGIO NUEVO SURCO	PRIVADO-DIFEREP	128	ACCESO RUTA 33	AMÉRICA	URBANA
	ESC. EDUC. POLIM.	INSTITUTO «AMÉRICA»	PRIVADO-DIFEREP		SAN MARTÍN 439	AMÉRICA	URBANA
	EGG N° 4	VTE. JULIAN RIZAR	PRIVADO-DIFEREP	24	DR. PEDRO A. BARRIGERO	G. MORENO	URBANA

Establecimientos Educativos del Partido de Rivadavia y Matricula

NIVEL	ESTABLECIMIENTO EDUCATIVO	NOMBRE DEL ESTABLECIMIENTO	DEPENDENCIA	MATRICULA	DIRECCION	LOCALIDAD	ZONA
EDUCACIÓN ESPECIAL	E.E.E. N° 501	GERMÁN ÁLVAREZ	OFICIAL	38	ITALIA y SAN MARTÍN	AMÉRICA	URBANA
	E.E.E. N° 501		OFICIAL	14	LIBERTAD	G. MORENO	URBANA
	C.E.A.T. N° 571		OFICIAL	36	COMANDANTE HILCOAT	AMÉRICA	URBANA
EDUCACIÓN SUPERIOR	I.S.F.O. N° 64		OFICIAL	186		AMÉRICA	URBANA
	CPD		OFICIAL	177		AMÉRICA	URBANA
	CES		OFICIAL	130		AMÉRICA	URBANA
EDUCACIÓN DE ADULTOS	E.A. N° 701	J. VÉCTOR GONZÁLEZ	OFICIAL	88		AMÉRICA	URBANA
	C.E.A. N° 702		OFICIAL	9	DR. PEDRO E. BARRIGERO	G. MORENO	URBANA
CENTRO DE EDUC. FÍSICA	C.E.F. N° 45	MANCHITA VITORES	OFICIAL	787	DR. R. AMEJERAS	AMÉRICA	URBANA
CENTRO EDUC. COMPLEM.	C.E.C. N° 201		OFICIAL	181	MITRE y ALEM	AMÉRICA	URBANA

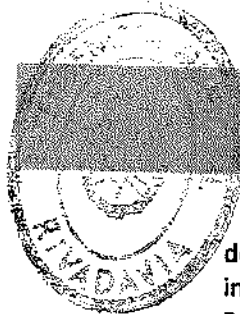
Fuente: Jefatura Distrital - Año 2015

**Programa Municipal RED RIVADAVIA EDUCACIÓN DIGITAL**

El Programa R.E.D, RIVADAVIA EDUCACIÓN DIGITAL, es un programa inicialmente financiado con recursos municipales, recursos que provienen, conforme se desprende de los estados contables, del superávit acumulado de ejercicios anteriores.

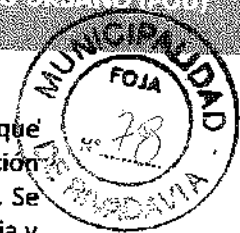
Este programa pensado, concebido y organizado bajo la firme convicción de LA NECESIDAD de transformar las innovaciones tecnológicas en innovaciones educativas. Esto, que en palabras parece tan sencillo, llevado a la práctica es muy complejo porque atañe a un sin número de realidades que hay que ir modificando en forma sistemática, organizada y por lo tanto planteado a mediano y largo plazo.

Este programa comenzó a desarrollarse en 2007 con la instalación de internet y entrega de computadoras en las escuelas rurales del Distrito; en el año 2010 proveyó de sistema WI-FI a los colegios primarios y secundarios; en el año 2011 se concretó la entrega de una netbook para cada alumno y docentes de cada escuela primaria (públicas y privadas, urbanas y rurales), especial, educación complementaria, Instituto Superior de Formación Docente, como así también a las escuelas de adultos de nivel primario, y además se entregó una netbook cada cuatro alumnos de jardín para que se familiaricen con su uso ya desde el nivel inicial, en el año 2012 se incorporaron 89 aulas digitales en el distrito, además se continuó con la entrega de netbooks a los alumnos que comienzan el ciclo lectivo 2012 y a los docentes que dictan clases en primer año de nivel secundario, y en el año 2013 se entregaron netbooks a los alumnos que ingresaron el primer año de Educación Primaria, a los profesores de segundo año de Educación Secundaria, y se agregaron 20 aulas digitales destinadas a primer y segundo año de todas las Escuelas Secundarias del Distrito, en el año 2014 se entregaron netbooks a los alumnos que ingresaron el primer año de Educación Primaria, a los profesores de tercer año de Educación Secundaria y se proveyó un stock de netbooks a el Plan Fines 2 y al Centro de Estudios Superiores de Rivadavia. En este año 2015 se Inauguró la "Casa RED", que cuenta con una sala



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



de capacitaciones, y una de reparaciones. Se entregaron netbooks a los alumnos que ingresaron el primer año de Educación Primaria y a los profesores de cuarto año de Educación Secundaria. Se realizaron capacitaciones destinada a docentes, niños y adultos del Distrito. Se incorporaron 25 aulas digitales nuevas destinadas a aulas de 3º año de educación secundaria y a los jardines urbanos y rurales. En el año 2016 se entregaron tablets dos en uno a todos los alumnos que ingresaron al ciclo escolar 2016 de primaria, se incorporaron al Distrito 13 aulas digitales destinadas a aulas de 4º año de Educación Secundaria, a Centro de Formación Profesional, a Centro de Estudios Superiores de Rivadavia y al Instituto Superior de Formación Docente. Se entregó a la Escuela de Educación Técnica N°1 una impresora 3D con el fin de acercar a los alumnos a esta nueva tecnología. Se realizaron talleres de Programación para niños de 7 a 12 años. Se realizaron capacitaciones sobre el uso de las pizarras digitales destinadas a docentes de Rivadavia de todos los niveles. Durante todo el año se continuará con capacitaciones destinadas a niños, docentes, adultos, funcionarios y empleados municipales. Cabe destacar que en la actualidad todas las escuelas del distrito y los centros culturales poseen Wi-Fi.

En el caso de los alumnos de escuelas especiales e integrados recibieron netbook, notebook, computadoras táctiles y tecnología adaptada a sus diferentes capacidades.

Las netbooks fueron entregadas en comodato a los docentes y a los niños, con el aval responsable de los padres.

El programa contempla un doble desafío. Por un lado, la alfabetización tecnológica de la comunidad educativa, ya que los niños se pueden llevar las netbooks a sus hogares y compartir su uso con la familia. Este punto es muy importante pues hoy en día hay infinidad de tareas que se pueden realizar a través de las tecnologías de la información y la comunicación (TICs): trámites, trabajos, comunicaciones. Y por otro lado, la implicancia pedagógica que esta herramienta trae aparejada, ya que las TICs pueden redefinir en forma sustancial el proceso de enseñanza – aprendizaje desde un enfoque investigación-acción.

El programa prevé la capacitación técnica y pedagógica de los docentes como así también un seguimiento y apoyo continuo con el fin de que los mismo se sientan seguros y acompañados a la hora de cambiar paulatinamente sus prácticas.

También cuenta con diferentes etapas de evaluación con el objeto de ir recogiendo aciertos y errores para no alejarnos de las metas propuestas.

#### Objetivos generales

Superar la brecha digital que separa a la sociedad actual

Instalar en la sociedad la necesidad de un cambio cultural incorporando las TICs en la educación.

Transformar a la escuela en un ente de difusión de las nuevas tecnologías hacia la comunidad

Promover la igualdad de oportunidades y la equidad para todos los alumnos del nivel primario de educación.

Generar en las comunidades educativas el espíritu cooperativo.

Disminuir el índice de deserción escolar.

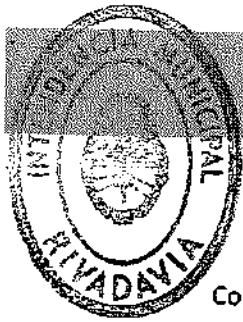
#### Objetivos específicos

Ofrecer a los docentes herramientas tecnológicas y pedagógicas para producir prácticas didácticas cada vez más innovadoras.

Promover la creatividad, criticidad y espíritu investigativo en los docentes y alumnos

Promover la planificación del proceso y de las actividades de alfabetización informacional, audiovisual y digital como una tarea integrada y transversal en el desarrollo del diseño curricular en todas las asignaturas.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Ordenamiento Urbano



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



Emplear las TICs para generar procesos de aprendizaje colaborativo entre alumnos de una clase y entre clases geográficamente distantes.

Convenios firmados para la optimización del proyecto

Convenio con CAMAC

Para asegurar mejores posibilidades para todos, se firmó un convenio con CAMAC, Centro Argentino de Medios Alternativos de Comunicación, entidad que desarrolló adaptaciones a las netbooks para que todos los alumnos de la escuela especial puedan hacer un mejor aprovechamiento de las mismas. Esta entidad aconsejó el uso de netbooks en algunos casos y en otros de ordenadores de tipo táctil. Así mismo, según lo convenido con el municipio, CAMAC brindó perfeccionamiento a los docentes para el uso de las adaptaciones necesarias. Cabe aclarar que para el desarrollo de las mismas el Ingeniero Luis Rodolfo Campos (presidente de CAMAC) visitó a los alumnos en la Escuela Especial a fin de diagnosticar sus necesidades.

De esta manera el municipio asegura la igualdad y la equidad en la educación de su partido.

*CAMAC es una Asociación Civil con el objetivo de llevar al alcance de todas las personas con discapacidad los últimos avances tecnológicos y de ese modo achicar la brecha digital.*

Convenio con UNOPS

Según un acuerdo suscripto entre la República Argentina y la Oficina de Servicios para Proyecto de las Naciones Unidas (UNOPS) el 21 de mayo de 2007, esta última prestará servicios al gobierno en sus esfuerzos para lograr un desarrollo humano sostenible. En el marco de este acuerdo se puede solicitar servicios de gestión a esta entidad de las Naciones Unidas, y con la idea de comprar las netbooks y las aulas digitales nuestro municipio se pone en contacto con sus representantes. Ante la exigencia de que debían ser por lo menos diez mil las netbooks a comprar, el municipio realizó el convenio conjuntamente con otros estados provinciales para llegar a esa cantidad.

Los beneficios de este convenio fueron muy grandes ya que al ser UNOPS quien hacía la gestión permitió adquirir las netbooks y aulas digitales a menor costo, pudiendo comprar mayor cantidad de las mismas.

Por otro lado, y muy significativo también, este convenio nos permitió vernos beneficiados por el licenciamiento MSIS que Microsoft tiene con UNOPS por el que se consiguieron todas las licencias para todos los programas que las netbooks traen instalados por un valor de tres dólares estadounidenses cada uno.

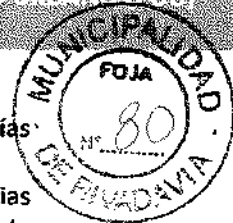
Gracias a este convenio se pudieron comprar doscientas veinte netbooks más de las pensadas, nueve aulas digitales más, obteniendo aun así un ahorro.

El distrito de Rivadavia ha sido el primer municipio del país en realizar un convenio como este.

**Conclusión**

Al problema de la alfabetización en general, y de modo particular, la alfabetización digital, lo analizamos como un problema socio-cultural vinculado con la formación de la ciudadanía en el contexto de la llamada sociedad informacional, y se plantea como uno de los retos más relevantes de nuestra política educativa destinada a la igualdad de oportunidades en el acceso a la cultura. La educación, sea en escenarios formales como la escuela, o no formales, como centros culturales, además de ofrecer un acceso igualitario a las tecnologías, debe formar (o alfabetizar) a los ciudadanos para que sean sujetos más cultos, responsables y críticos, ya que el conocimiento es una condición necesaria para el ejercicio consciente de la libertad individual y para el desarrollo pleno de la democracia. Equidad en el acceso y capacitación para





El conocimiento crítico, son las dos caras de la alfabetización en el uso de las tecnologías digitales.

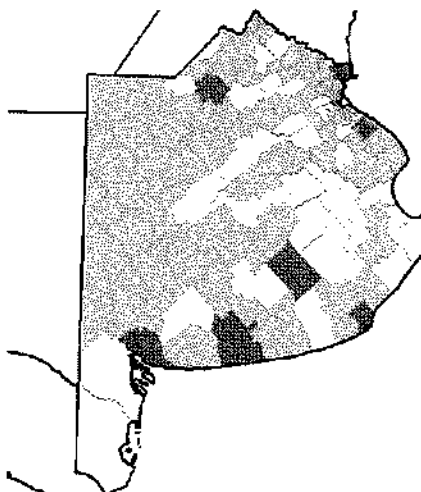
La alfabetización, desde esta perspectiva, representa la adquisición de las competencias intelectuales necesarias para interactuar tanto con la cultura existente, como para recrearla de un modo crítico y emancipador y, en consecuencia, como un derecho y una necesidad de los ciudadanos de la sociedad informacional. Por todo ello, la escuela ofrecerá la igualdad de oportunidades en el acceso a los recursos tecnológicos, y sobre todo, en la capacitación para el uso inteligente de la información y del saber. La multialfabetización de toda la ciudadanía es una condición necesaria para un desarrollo social armonioso y democrático de la sociedad del siglo XXI.

El acceso igualitario a las nuevas tecnologías de la información y la comunicación presupone la democratización del conocimiento que al llegar a todos los sectores de la sociedad le brindarán la posibilidad de elegir diferentes soluciones a problemáticas diferentes. Se trata de igualar para valorar la diversidad. (Texto Extraído del informe elaborado por la oficina Municipal del Programa Red)

Provincia de Buenos Aires por partido.

Porcentaje de población de tres años y más en viviendas particulares que utiliza computadora.  
Año 2010

Partido ▼	Población de tres años y más que utiliza computadora %	Población de 3 años y más que utiliza computadora	Población de 3 años y más	
Rivadavia, Buenos Aires	52,6	8.527	16.215	<u>76</u>



N Lote censitario  
 Lote censitario  
 409-500  
 501-600  
 601-700

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



## 2 EL PARTIDO DE RIVADAVIA

### 2.1 Antecedentes Fundacionales y el Origen de las localidades



#### Partido de Rivadavia

La penetración realizada por los ejércitos cumpliendo órdenes de Alsina y luego de Roca había significado la conquista de la mitad de la Provincia de Buenos Aires y de los futuros territorios de la Provincia de La Pampa, Río Negro y Neuquén.

Pero debía el Gobierno Nacional ordenar la urgente ocupación de las tierras. Para ello se subdividieron las tierras en fracciones de 10.000 hectáreas (la Ley determinaba que no podían adjudicarse a nombre de una sola persona mas de 30.000 hectáreas).

A partir de 1882 se las escrituró a nombre de quienes eran dueños de los títulos del empréstito de la Ley N° 947, del 5 de octubre de 1878 que había permitido financiar los gastos de las Campañas del Desierto.

Luego la Ley N° 1019 autorizó la posesión de 2.500 hectáreas y los títulos de las mismas eran firmados por el mismo Presidente de la República.

Así en nuestros pagos, grandes extensiones de tierra quedaron en manos de unos pocos. Los Drysdale, los Viñas y la familia Durañona figuran como los primeros propietarios de estas regiones.

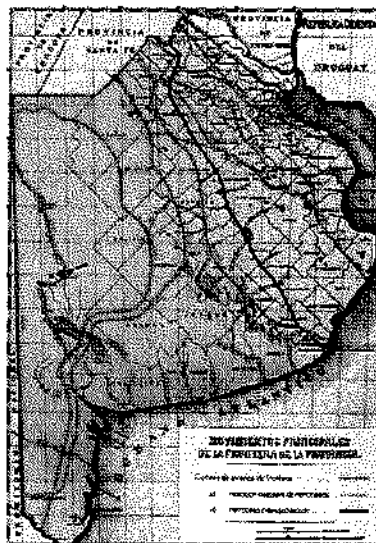
Así poco a poco, y debido a sucesivas ventas y sucesiones el desierto se pobló por quienes verdaderamente lo hicieron suyos: los propietarios más pequeños que llegaron con sus arreos, y los cientos de chacareros que siendo arrendatarios trabajaron la tierra como propia, por el amor al campo.

En el año 1884 los Hermanos Duva (Mauricio y Jacinto) se afincan en el lugar que Don Mauricio llamara San Mauricio en homenaje al Santo homónimo.

Cuando se crea el Partido de Trenque Lauquen en 1886 figura Duva dueño de 2.000 hectáreas a metros de la Zanja de Alsina y cerca de Fortín Gaspar Campos.

Más tarde adquiere nuevas extensiones de campo en el Partido de General Villegas llegando a tener 8.300 hectáreas.

Desde un principio Duva piensa en la creación de un pueblo y por ello subdivide parte de sus tierras. Así alrededor de la plaza hará la capilla, una escuela, el destacamento policial, un hotel, un comercio y su casa particular.

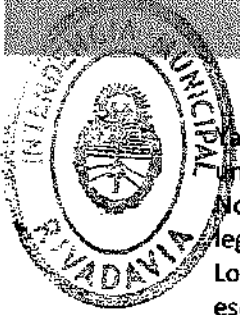


Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



Ya desde 1906 se hablaba de la separación. Un grupo de vecinos hace la solicitud a través de un pedido al Ministerio de Gobierno.

No recibiríamos el apoyo de Trenque Lauquen, ni de General Villegas. En la Provincia, un legislador, Tomas Jofré, sería nuestro bastión en la Legislatura.

Los dos Partidos, Trenque Lauquen y General Villegas hicieron manifestaciones públicas y escritas en contra de la separación.

Nos visitaron legisladores, quienes tomaron posturas por América y/o San Mauricio como cabecera del Distrito.

El 30 de septiembre de 1910 se sanciona la Ley N° 3273 por la cual se crea el Distrito de Rivadavia, en homenaje al mencionado hombre público con tierras tomadas a los Partidos de Trenque Lauquen y General Villegas.

El proyecto original sufrió la modificación del Artículo 1º que cambio el nombre de América por el de Rivadavia a propuesta del senador Arana. Y dejo expresado en su Art. 2º que el asiento de Autoridades sería América (cabecera del Partido) y que en lo sucesivo se llamaría Rivadavia.<sup>10</sup>

**América**

Un total de 27.000 has. que rodean al pueblo de América fueron adquiridas por Don Julián Martínez en remate público (1887). Éste transfirió sus derechos escriturando a favor de Mallman y Cía. En 1889. En el mismo año 24.000 has. fueron vendidas al General Zacarías Supiciche, quien solicitó conformar un centro agrícola que llamaría Juárez Celman, vendiéndolo luego a Carlos A. Diehl, comenzando a tramitar la creación de un pueblo.

Carlos A. Diehl no fue en realidad habitante de estos lugares, y sólo se relacionó por dos años con estas tierras, demostrando una visión futurista/comercial en algunas de sus acciones. Por ejemplo con la llegada de inversores, comenzó a rematar las tierras que darían luego forma al pueblo, así familias que hoy nos acompañan contribuyendo al desarrollo del Distrito adquirieron estas tierras.

Entre ellas la familia de Bernardo Busso que en 1904 adquirió 6093 has.(hoy Cerrito).

Debemos destacar que ya existía un poblado anterior al pueblo de Diehl y que también se contaba con una Sub Delegación dependiente de Trenque Lauquen (1º de Julio de 1902).

A fines de 1904 nace el primer edificio municipal costeadado por la Intendencia de Trenque Lauquen y se mejora el alumbrado público instalando 30 faroles siendo ya más de 50 las casas de material.

El 16 de Mayo de 1904 se autoriza la creación del pueblo en una nota firmada por el Gobernador Marcelino Ugarte y su Ministro de Obras Públicas Angel Etcheverry.

Luego se da el remate de las tierras, debido al auge comercial que se vivía en esos tiempos. El primero se realizó antes de la autorización de creación del pueblo. (Ibid)

**Fortín Olavarría**

Ubicadas en el sector noroeste de nuestra provincia las tierras integraron la Sección 16 de Tierras Públicas, cuyo límite oeste era la Zanja de Alsina, última frontera establecida sobre La Pampa en 1876.

Por Decreto del 17 de Agosto de 1900, el Poder Ejecutivo, considerando que varios lotes eran aptos para la colonización, establece que se destinen a la explotación agrícola esas tierras fiscales, situadas en los partidos de Trenque Lauquen y Guaminí conocidas como La Zanja, Tres Algarrobos, Fortín Olavarría y las Guasquitas.

Cada lote sería de 100 has. Destinándose uno de ellos a la formación del pueblo.

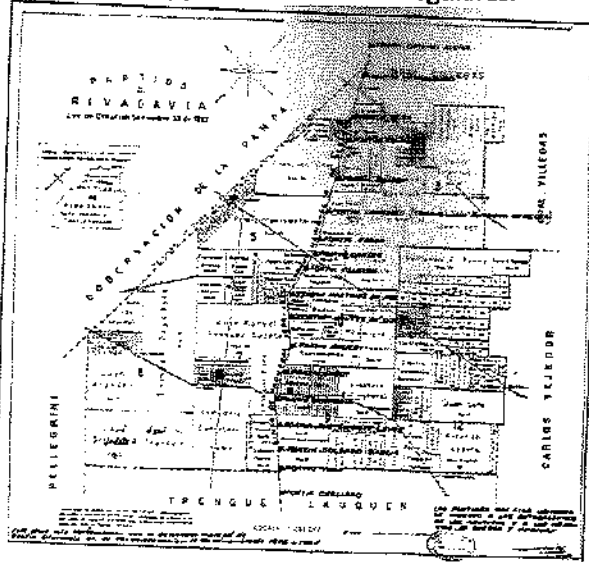
<sup>10</sup> Revista Nacer, crecer y realizarnos, Rivadavia, 100 años de historias compartidas, Centenario de Rivadavia - Municipalidad de Rivadavia

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Ordenamiento Urbano



La mensura y amojonamiento lo realizo el ingeniero Enrique De Madrid y el Agrimensor Juan Bugni.

Resulto una superficie de 9612 has, 96 áreas y 69 centiáreas, dividiéndose en 96 chacras de las cuales 68 eran regulares (cuadradas) y las 28 restantes irregulares.



Se reservo la chacra N 77 para realizar el trazado del pueblo, obteniéndose cinco manzanas para plazas, 48 de 100 metros por costado, 16 triangulares y 8 trapezoidales.

El remate de los solares y chacras de Fortín Olavarría se realizo los días domingo 17 y lunes 18 de noviembre de 1901 tomándose como fecha fundacional el día 17 de noviembre. (Ibid)

**González Moreno**

En tierras que Remigio González Moreno había adquirido a Ramón Durañona se decide la fundación del pueblo de González Moreno y en 1903 por nota dirigida al Ministro de Obras Públicas de la Provincia de Buenos Aires, se solicita la aprobación de los planos realizados por el agrimensor Eugenio Moy.

Dicho pueblo se encontraría sobre la estación terminal del ramal de Flora (hoy Carlos Tejedor), a meridiano V, en el entonces Partido de General Villegas.

El ejido sería de 3515 has. Y estaría integrado por solares, quintas y chacras.

Con fecha del 12 de Diciembre de 1904 por Decreto del Gobernador Marcelino Ugarte, se aprueba la fundación de González Moreno, pero teniendo en cuenta que el primer remate de solares, quintas y chacras que conformarían el nuevo pueblo, se realizó el 23 de Noviembre de 1903, se establece esa fecha como fundacional.

Podemos hablar del pueblo, pero sería irreverente no hacerlo primero de las estancias como Santa Aurelia, de Don Bartolomé Ginocchio que tuvo sus orígenes allá por 1889 o la colonia San Francisco de Francisco Viñas quien proveyó de medicamentos a las tropas contra entrega de bonos que canjeó por 13.000 has. donde funda la Estancia.

La mitad del establecimiento rural, la arrienda a Colonos en parcelas de 400 has. dedicadas a la agricultura.

La más importante por su tamaño sería la Colonia Drysdale.

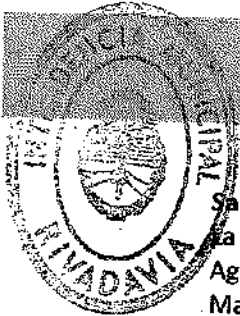
Al poco tiempo aparece en escena en estas tierras la familia de Luis Scala, propietarios de un almacén de ramos generales, quienes arriendan las 40.000 has. de los Sres. Drysdale subarrendándolas fraccionadas a chacareros.

Cuando fallece Remigio González Moreno sus herederos vendieron partes de las tierras a Wilfrid Barin (1905-1907). El resto quedó para Remigio (h) y Carlos González Moreno.

Al fallecer Carlos, queda remigio como único heredero de la Estancia. En 1923 figura en el anuario Edelberg que la estancia tenia 10.000 has., ya para entonces era socio de Juan Alberto Harriet. (Ibid)

Arq. MARIA LLIAN DE LA TORRE

Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

Rivadavia  
Buenos AiresPLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE LAS  
DE SUS LOCALIDADES**Sansinena**

La población de Sansinena se erigió sobre las tierras circundantes a la estación, que la Sra. Agustina Luro de Sansinena vendió a la Compañía Tierras del Oeste y que se lotearon el 27 de Marzo de 1909, fecha que se tomó como fundacional de la población.

La Estación se inauguró el 15 de Julio de 1910.

El 19 de diciembre de 1911 la Compañía de Tierras del Oeste solicita al Ministro de Obras Públicas la aprobación oficial del trazado del pueblo de Sansinena, con sus quintas y chacras.

El 4 de julio de 1913 el Poder Ejecutivo aprueba los planos con las reservas presentadas por la Compañía Tierras del Oeste para la formación de un centro de población sobre la Estación Sansinena de Ferrocarril del Oeste.

Como en todo nuevo distrito, en ella existieron pioneros como los dueños de la Palatina, establecimiento de 100.000 has. (más tarde parte de La Chita), sus dueños fueron Enrique Jaenish y Julio Gravius. (Ibid)

Estas tierras eran administradas por Federico Grobly quien al independizarse creó La Elisa, más tarde nacieron La Marianita, San José y otras.

También existieron Colonias vecinas como La piccinini (1902), Las Flores y Ricardo Haedo.

**Roosevelt**

Roosevelt nació como consecuencia de la instalación del ferrocarril provincial

En el año 1912 comienzan las tratativas con la familia de Marcelino Cabiero por las tierras para el Ferrocarril provincial de La Plata a Meridiano V.

El 1º de Octubre de 1913 se bautizó con el nombre de Badano al Km 532 y Ortiz de Rosas al Km 545, pero luego se cambió por Roosevelt.

En el año 1914, precisamente en el mes de Marzo quedó inaugurada la Estación.

En 1915 el pueblo queda dividido en 19 manzanas, 5 quintas y 5 chacras.

Son sus compradores: Antonio García, Modesto Zárate, Antonio Gaita, Gerardo Canelas, Lucas Aramburu, Isidro Fariás, José María Azumendi, Franciso Kneip y Antonio Gesahi.

La fecha que se considera fundacional es la del 5 de Diciembre de 1913, correspondiente a la Resolución del ministerio de Obras Públicas. (Ibid)

**Sundbland**

Sundblad es una localidad del Partido que se encuentra a 55 km de la ciudad de América.

Enrique Sundblad (1836-1890) fue hacendado, legislador, director del ferrocarril Oeste, presidente del Club del Progreso y de la Sociedad Rural Argentina. El 19 de diciembre de 1911 fue inaugurada la estación, que lleva su nombre como también el pueblo que comenzó a crecer.

Sundblad tuvo su primer escuela, la N° 12 «Julio A. Roca», el 21 de abril de 1928. En 1939 el Banco de la Nación Argentina llevó a remate doce fracciones del campo «La Angelita», de 4.500 ha., en el que don Antonio Vázquez, propietario de un «boliche» en las proximidades de la estación desde 1920, adquirió el lote 18 A. En la década del 40 los habitantes eran 700. A cargo de la estafeta postal se hallaba Mariano Fortuna, el hotel era propiedad de Florentino Fraga y había tres almacenes y un bar de Marote Hnos. El Club Juventud Unida abrió sus puertas el 31 de agosto de 1941.

El 31 de Diciembre de 1911 llega el primer Tren, la estación del ferrocarril, data aproximadamente desde los años 1910 - 1911, se cree que los primeros habitantes, llegaron junto a la empresa, las vías y la primer vivienda fueron construidas entre los años 1901 - 1902, el primer almacén estaba totalmente cubierto por chapas del Sr. Antonio Belázquez y la farmacia del Sr. Varrenti, estos fueron los primeros edificios de lo que hoy es Sundblad.

En el ferrocarril se trasladaba gente que venía desde todos los rincones de nuestro país a trabajar (en esa época, en nuestra localidad, había trabajo para todos).

Llegaban hasta tres trenes de pasajeros por día con destino a Once (Capital Federal y Gran Buenos Aires), con destino a Winifreda (La Pampa), dos trenes mixtos con salida a General Pico (La Pampa), a Trenque Lauquen (Pcia. de Buenos Aires) dos veces al día.

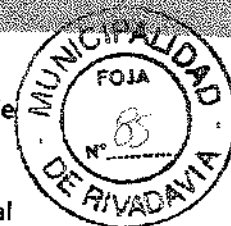
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE

Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



Los días lunes, llegaban trenes de hacienda con destino a América directo a la ciudad de Buenos Aires, eran tiempos florecientes aquellos. (Fuente: Municipalidad de Rivadavia)

#### Mira Pampa

La localidad se ubica a 65 km al sudoeste de la ciudad de América, a través de un camino rural que bordea las vías, que se desprende desde la Ruta Nacional 33.

Su nombre deviene de la geografía lugareña.

En 1913 comenzó a instalarse la estación ferroviaria, que se inauguró un año después. En marzo de 1923 y abril de 1924 el rematador José Badano, de General Pico, La Pampa, loteó quintas y solares linderos a la estación. Se levantaron comercios, una fonda y el Club San Martín. El 27 de abril de 1925 abrió sus puertas la escuela N° 10, denominada «Almirante Guillermo Brown» a partir de 1957.

En la década del 30 vivían en la zona 750 personas. Don Victorino Rodríguez dirigía un restaurant; la panadería pertenecía a González y Urretavizcaya; el surtidor de nafta a don Secundino García y los dueños de los tres almacenes eran Badur Amed, Francisco Riera y Jaime Pujol.

En 1950 se instaló el almacén de ramos generales de Salvador Mongiardo, pero en 1961 dejó de dar servicio la estación ferroviaria, lo que trajo aparejada una declinación similar a la de tantos otros poblados en las mismas circunstancias. (Fuente: Municipalidad de Rivadavia)

#### San Mauricio

La localidad se encuentra en el noroeste de la provincia de Buenos Aires. Contaba con una estación correspondiente al Ferrocarril Sarmiento en el ramal que corría entre Bragado y General Pico.

Dista 33 km de la localidad de América, accediéndose por la Ruta Provincial 70 desde el este y 16 Km de González Moreno accediéndose desde el oeste por la Ruta Provincial 70.

Fue fundado por don Mauricio Duva, inmigrante nacido el 11 de enero de 1853 en Monte Munro, provincia de Potenza, en el sur de Italia; casado con doña Ana Marino y padre de siete hijos, quien arribó a la Argentina en 1883, y luego de recorrer el oeste de la provincia de Buenos Aires se instaló con su hermano en el sur de la misma, a la vera de la Zanja de Alsina, ya abandonada, cercana al antiguo Fortín Gaspar Campos.

Como fecha de fundación se tomó el 22 de septiembre de 1884, día de San Mauricio, santo patrono de la localidad, es la localidad más antigua del Partido de Rivadavia.

En 1896 se crearon los partidos de Trenque Lauquen y General Villegas, y el campo de los hermanos Duva quedó en la jurisdicción del primero. Progresaron e inauguraron un gran almacén, llamado «Nápoles» en sus comienzos y luego «El Gran Recreo». El señor Duva realizó subdivisiones en su propio campo que contribuyeron al crecimiento del pueblo. A partir del lote destinado a la plaza hizo construir a su alrededor la capilla, cuya piedra fundamental se colocó el 12 de septiembre de 1893, y se inauguró el 24 de diciembre con la presencia de Monseñor Mariano A. Espinosa. La dedicó a su santo homónimo, encargándose él mismo de conseguir las imágenes de los santos, objetos de culto y cuadros religiosos.

También hizo levantar una escuela, una farmacia, un destacamento policial y un hotel, figurando en el plano inicial un lote destinado a una sucursal del Banco de la Provincia de Buenos Aires. En 1903 llegó el ferrocarril Oeste y al año siguiente se creó la estación, que se llamó San Mauricio.

El crecimiento fue continuo y en 1909 el señor Duva solicitó a la Cámara de Senadores de la Provincia que San Mauricio fuera declarado cabecera de partido, pero el diputado Tomás Jofre se pronunció a favor de América.

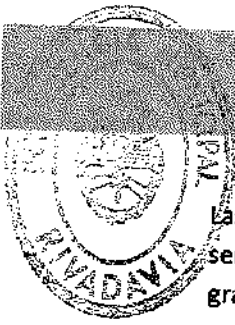
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



Las sociedades de Fomento y de Socorros Mutuos de San Mauricio fueron presididas por el señor Salustino Duarte la primera y por el señor Duilio Bonzi la segunda. 1910 fue un año de gran esplendor para el pueblo con auge de la construcción, (entre otras obras se inauguró la escuela N° 3 el 11 de septiembre) pero esto fue efímero y en los años posteriores el brillo comenzó a opacarse.

San Mauricio fue declarado de Interés Histórico por la Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires, fundamentándose la decisión en el hecho de haber sido testigo de acontecimientos históricos por su emplazamiento a la vera de la Zanja de Alsina y por conservar como patrimonio los primeros edificios, como la Capilla San Mauricio. (Fuente: Municipalidad de Rivadavia)

#### Parajes:

##### Badano

Badano es un pequeño paraje rural del Partido, se ubica a 43 km al sudoeste de la ciudad de América, a través de un camino rural que bordea las vías del ex Ferrocarril Provincial de Buenos Aires, que se desprende desde la Ruta Nacional 33. Se encuentra a 21 km del límite con la Provincia de La Pampa. Durante los censos nacionales del INDEC de 2001 y 2010 fue considerada como población rural dispersa.<sup>11</sup>

##### Cerrito

El 11 de enero de 1904 don Bernardo Busso, oriundo de La Delfina, Partido de Junín, compró a Carlos A. Diehl unas 6.900 ha. en las que levantó la estancia «Santa Ana». Ese año hizo arar el campo, en el que sembró lino, con cuya cosecha saldó la deuda de la compra del mismo, aunque el contrato estipulaba un plazo de dos años.

La estación ferroviaria fue inaugurada en 1904. No se conoce el origen de su nombre, debido tal vez a elevaciones que poseía el terreno o a la batalla ganada al ejército español el 31 de diciembre de 1812 bajo el mando del Coronel Rondeau (1772-1845), en las proximidades de Montevideo, Uruguay. Ya en 1900 existía un comercio de Bernardo Busso y Antonio Pagano. El 1 de julio de 1912 abrió la escuela N° 12 «Florentino Ameghino». En los años 30 la población era de 140 habitantes, con un destacamento policial a cargo de un agente, estafeta postal a cargo de J. Santa Cruz y el almacén de Joaquín Micheli. (Fuente: Municipalidad de Rivadavia)

##### Condarco

Es una estación ferroviaria ubicada en la localidad homónima, del Partido de Rivadavia, Provincia de Buenos Aires, Argentina. La estación se encuentra en a 456,6 km de la Estación Once. No presta servicios de pasajeros. Sus vías están concesionadas a la empresa de cargas Ferroexpreso Pampeano, sin embargo las vías que pasan por la estación se encuentran inactivas y en estado de abandono.

##### Valentín Gómez

Es una estación ferroviaria ubicada en la localidad de Paraje Valentín Gómez, Partido de Rivadavia, Provincia de Buenos Aires, Argentina. La estación se encuentra a 543 km de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. No presta servicios de pasajeros. Sus vías están concesionadas a la empresa de cargas FerroExpreso Pampeano S.A., sin embargo las vías se encuentran sin uso y en estado de abandono.

##### Villa Sena

Villa Sena es un pequeño paraje rural del Partido de Rivadavia, provincia de Buenos Aires, Argentina, se ubica a 22 km al sudeste de la ciudad de América, a través de un camino rural que bordea las vías, que se desprende desde la Ruta Nacional 33. Durante los censos nacionales del INDEC de 2001 y 2010 fue considerada como población rural dispersa.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

<sup>11</sup> www.wikipedia.org





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



## 1.2.2 El Medio Natural

### 1.2.2.1 Zonificación Ecológica

El área de estudio se encuentra dentro de la región biogeográfica conocida como La Pampa y se caracteriza por ser un área natural conocida como Pastizales de la Pampa Húmeda.

El complejo lagunar Las Tunas –el Hinojo se conoce como un humedal de gran importancia ecológica en la región.

Esta área comprende dos grandes subregiones: Pampa Interior y Pampa Arenosa.

**Pampa Interior:** posee un manto arenoso en superficie, más o menos potente. Esta subregión es totalmente arreica pero presenta numerosas lagunas alimentadas por una napa muy superficial.

Precipitaciones superiores a lo normal, locales o en la cuenca del río Quinto determinan el ascenso de la napa y el consecuente aumento de la superficie de los espejos de agua.

**Pampa Arenosa:** es una extensa área de casi 5.540.000ha y 20.000ha de cuerpos de agua. Presenta homogeneidad geomorfológica, dominada por dunas longitudinales y parabólicas y con gran cantidad de lagunas interdunares, entre las que se destacan el sistema Hinojo – Las Tunas. Es un área con características endorreicas, aunque actualmente parte del agua se desvía a través de canales a la cuenca del Salado. En general el relieve es positivo, dominando comunidades vegetales del tipo del grupo I (praderas de mesófilas). Se detectaron importantes colonias de aves acuáticas y en relación a las comunidades ictícolas, se trata de un área pobre en especies, debido al aislamiento de los ambientes y las grandes fluctuaciones de salinidad observadas.

83

### 1.2.2.2 Geología y Geomorfología

En la región contrastan dos unidades morfoestructurales, llanura y sierra. En la primera de las mismas coincidente con el sector norte de esta región se encuentra la "pampa Arenosa" la que ha soportado leves movimientos tectónicos de descenso y la deposición de una cubierta arenosa más o menos potente.

Hacia el sur limita con la depresión de Carhué, controlada aparentemente por fallas profundas del basamento, coincidiendo dicha depresión con una zona de máximo hundimiento de dicho basamento.

Contrasta en la región el macizo orográfico de las Sierras Australes con dos sistemas lineales de rumbo NO-SE.

El lineamiento occidental está formado por las sierras de Puán, Cura Malal, Bravard y Ventana; el oriental se compone por las sierras de Las Tunas y Pillahuincó. Las rocas paleozóicas constituyen en este macizo tres series sedimentarias definidas desde su base como: Grupo Curamalal, grupo Ventana, y Grupo Pillahuincó.

Morfológicamente es una llanura de suave pendiente regional al Este, del orden de 0,3 – 0,2 m/km en las componentes del sudeste y noroeste respectivamente.

La región está inscripta entre curvas de nivel de 80 y 130 metros sobre nivel del mar y en el área serrana del orden de 200 a 300 metros.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



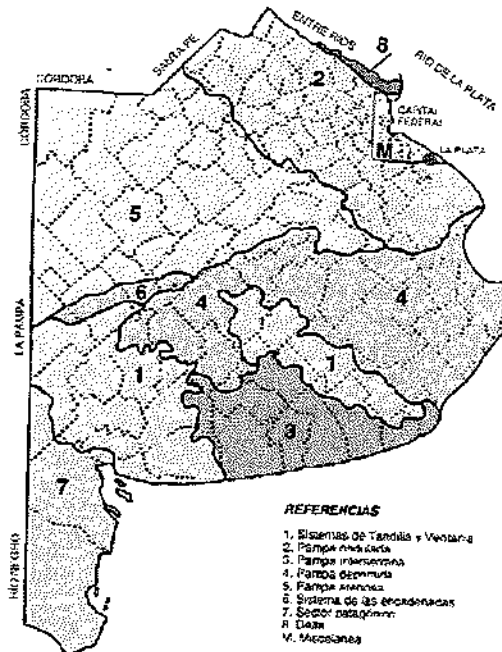


**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



Rivadavia se desarrolla entre las cotas de 103 y 105 msnm. Finalmente los sectores que se encuentran por debajo de los 103 msnm se caracterizan por ser zonas bajas e inundables, que se encuentran encadenados hacia el NE y al SE de la ciudad.



La región no tiene desarrollada una red de drenaje natural de escurrimiento superficial, esto refleja el predominio de un ciclo árido en el pasado siendo las antiguas dunas los principales elementos formadores del relieve. Este paisaje de origen eólico está formado por crestas dunales orientadas sistemáticamente y depresiones interdunales paralelas a las primeras. Las crestas impiden el drenaje, formándose espejos de agua superficiales debido a fuertes precipitaciones o por afloramientos de los niveles freáticos.

### 1.2.2.3 Fitogeografía

La región se encuentra inscripta en los distritos fitogeográficos correspondientes al distrito Pampeano Occidental y Distrito Pampeano Austral. El primer distrito coincide con la Pampa Arenosa, la vegetación dominante es la Estepa graminosa casi totalmente destruida por la acción del hombre. Este "Pasto Puna" son arbustos de ½ m de diámetro y 1 m de altura cubriendo 1/3 a 1/2 del suelo y con otras comunidades herbáceas menos densa cubren el 80% del suelo. Al sur de la pampa Arenosa, se encuentra el segundo distrito, limitando al sur con el distrito del Caldén. El tipo de vegetación predominante es la "Estepa de Gramínea" formado por matas de Stipa en una asociación característica, y matorrales, pajales y estepa oreofila en áreas periserrana y roquedades a más de 500m de altura. La presencia de suelos arenosos, sueltos y dado la deficiencia de humedad condiciona la ejecución de cultivos de desarrollo invierno – primaveral, exponiendo los suelos a la acción eólica que ha provocado una degradación importante en varias áreas con una pérdida considerable de la capacidad productiva.

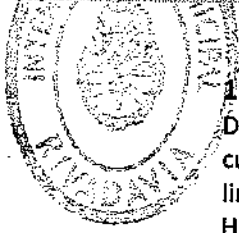
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



#### 1.2.2.4 Hidrología – Hidrografía

Desde el punto de vista de las aguas superficiales se puede distinguir en la Pampa Arenosa cuerpos de embalse entre médanos y cubetas de deflación. Otros cuerpos de agua están limitados a antiguas cubetas relictuales originadas en cauces fluviales hoy extinguidos.

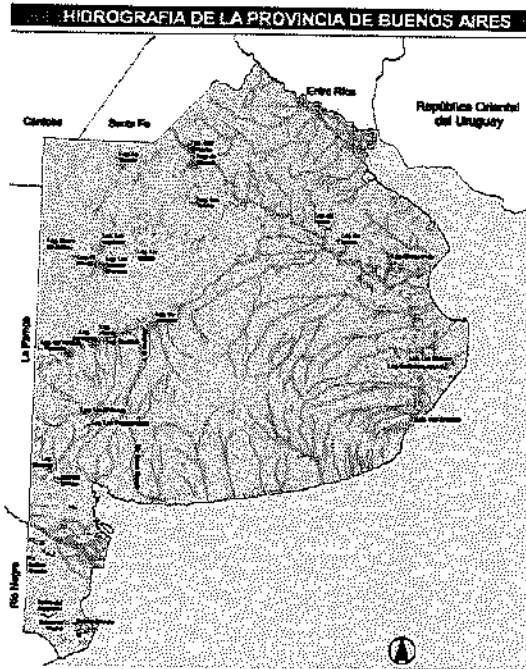
Históricamente, el área ha mantenido un balance hidrológico caracterizado por tener las lluvias y la evaporación aproximadamente iguales durante largos periodos de tiempo. Desde los comienzos de la década de 1970, el promedio de lluvias ha aumentado en forma significativa y el exceso acumulado de lluvias ha provocado el ascenso de los niveles freáticos, esto también se refleja en el aumento del espejo de agua de las lagunas existentes, anegamiento de áreas entre dunas y otras depresiones.

Actualmente, varias ciudades se encuentran en riesgo de inundación.

Un impacto positivo del aumento de las lluvias ha sido el cambio en los patrones agrícolas de la región, con el aumento del área cultivable (1.500.00 ha se cultivan con soja, maíz, trigo y girasol). Hay extensas partes de la región que no tienen desagüe y drenan internamente al sistema lagunar Hinojo- Las Tunas. En las cuencas de deflación se forman pequeñas micro lagunas que son semi-permanentes, revelando líneas de drenaje a nivel subsuperficial lo que podría indicar posibles vías de drenaje.

El complejo lagunar Hinojo- Las Tunas es un sistema endorreico, formado por las lagunas El hinojo, Las Tunas Grandes y Las Tunas Chicas.

En el oeste, en las proximidades del complejo lagunar Hinojo-Las Tunas, los niveles freáticos oscilan en los 70-80m IGM, aunque en la actualidad alcanzan niveles de hasta 84m IGM.



#### 1.2.2.5 Hidrogeología Regional

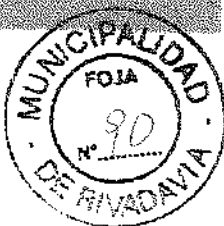
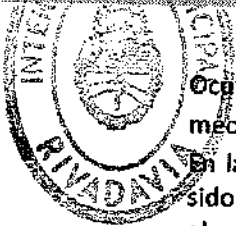
En cuanto a la descripción del ambiente hidrogeológico, los dos factores que mayor incidencia ejercen sobre el agua subterránea son la geología y la geomorfología, pues los dos restantes (clima y biota) poseen menor influencia debido a su relativa uniformidad. La zona de estudio se encuentra dentro del sector Noroeste de la Provincia de Buenos Aires. Comprende el ámbito limitado por el Río Salado al NE, y por las cuencas del Arroyo Vallimanca y las lagunas Encadenadas al SO.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



Ocupa unos 75000 km2 y se caracteriza por ser una región arreica (sin ríos) con presencia de médanos en el 75% de su superficie.

En la zona, históricamente estuvo presente una cuenca de agua subterránea interna, que ha sido separada por drenajes artificiales (canales). Dado que el espesor no saturado es mínimo, el nivel freático se encuentra directamente sujeto a evapotranspiración. Así cuando se producen eventos de mayor recarga los niveles se elevan rápidamente y tiene lugar la descarga de agua subterránea, aumentando las inundaciones, creándose lagunas transitorias o incrementando las lagunas perennes.

Durante los períodos sin inundaciones, el sistema de agua subterránea se encuentra muy localizado balanceando la recarga mediante la evapotranspiración y originando caudales subterráneos laterales que contribuyen a los caudales regionales.

Los bajos caudales subterráneos laterales no han podido nivelar el sistema efectivamente y las sales, principalmente sulfato de calcio, se han acumulado en los sedimentos; consecuentemente hay alta alcalinidad y salinidad. En la "cuenca interna" de la región noroeste los valores de salinidad del agua subterránea regional se encuentran por encima de los 2000 mg/l. En esta área la formación pampeana es delgada y las aguas subterráneas están influenciadas por la Formación Araucana de características más yesíferas.

En el área estudiada, la unidad geológica medanosa es la que tiene mayor continuidad areal y presenta el mayor interés ya que determina el control hidrogeológico tanto subterráneo como superficial. Esto se debe a que la disposición de los médanos longitudinales con orientación NNE-SSO, que resulta transversal a la pendiente topográfica regional (Oeste-Este), impide el flujo de agua superficial y da lugar a extensos anegamientos en las depresiones intermedanas durante los períodos lluviosos. En relación al agua subterránea, la elevada permeabilidad de los médanos favorece la infiltración y por ende la recarga, lo que deriva en fuentes de agua freática de baja salinidad, vinculadas a las secciones superiores de cuerpos medanosos, que constituyen la única fuente segura para la provisión de agua potable de la mayoría de las localidades del NO de la Provincia.

Respecto el Partido de Rivadavia, en la actualidad la calidad química del agua aportada por las perforaciones de las baterías de abastecimiento en los predios rurales cercanos a la localidad de América supera los valores de salinidad total exigidos por la normativa provincial (Ley 11.820). Por esta razón se instaló en el Municipio una planta de tratamiento por osmosis inversa que tiene como objetivo entregar agua para el consumo humano con la calidad química exigida. Lo mismo ocurre en las localidades del Partido de Rivadavia que si bien algunas cuentan con red de agua ésta es corriente, debiendo entregarse en bidones el agua potable.

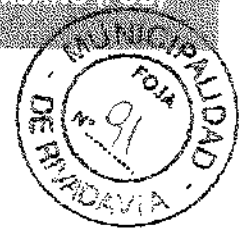
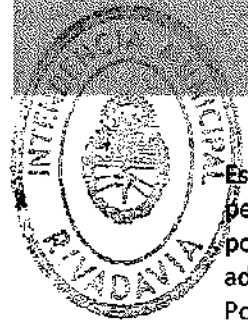
Con el fin de ver las zonas potenciales para nuevas perforaciones es que el municipio encargó un estudio a la empresa GEOCON servicios Geológicos, a continuación se describen las conclusiones de tal informe.

Del balance hidrológico, se deduce que existe un aporte promedio anual al acuífero de 136 mm. Por consiguiente, la problemática del recurso subterráneo, se limita al aspecto hidroquímico y no hidráulico.

Por encontrarse el área en una zona de descarga regional los espesores de agua dulce son de poca potencia y están limitados a la franja superior del acuífero subterráneo sujeta a variaciones de acuerdo con los períodos de estiaje y de inundación.

El hecho de considerarse explotable la sección superior del acuífero libre por ser de menor salinidad, nos obliga a realizar una explotación racional y un control periódico del recurso, considerando las variaciones del nivel estático de acuerdo con los períodos de estiaje y de inundación.

Arg. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Es evidente que el acuífero fue erróneamente explotado por exceso de profundidad de las perforaciones que de acuerdo al diseño presentan filtros entre los 20 y 30 mts. Pese a que los pozos se explotaron a bajos caudales, (del orden de los 9 -10 m<sup>3</sup>/h) el diseño no fue el adecuado para captar la cantidad de litros a extraer, es decir que fueron sobredimensionados. Por consiguiente con el nuevo diseño de perforaciones propuesto se apunta a captar solamente la parte superior del freático y a extraer menores caudales.

Esto tiene por finalidad preservar la aptitud de un recurso sumamente frágil y por ende fácilmente degradable si se emplean practicas de explotación que no contemplen el necesario equilibrio entre los ingresos (recarga por infiltración de las lluvias) y los egresos debidos a la extracción sin control, en muchos casos, dada no solo por los pozos de abastecimiento particulares sino también por la practica del riego artificial de cultivos.

**1.2.2.6 Suelo**

Los suelos en la zona se han desarrollado en dos tipos diferentes de materiales parentales, depositados en ciclos separados de sedimentación eólica. El depósito superior tiene una textura arcillosa arenosa y un espesor de aproximadamente 50 cm. Su fertilidad natural es pobre. El depósito inferior tiene una textura arcillosa.

En general, el perfil del suelo se ha desarrollado en ambos materiales y presenta una composición poligénica. Los suelos dominantes son Hapludoles Entico y Típico en las secciones más altas y convexas del paisaje, asociados con Hapludoles Tacto Argicos en las áreas de altos con buen drenaje. En las secciones del paisaje más bajas, imperfecta y pobremente drenadas, los suelos están conformados por Hapludoles Acucos y Taptonátricos o Natracuoles y Natracualfes Típicos. En la parte sur de los suelos de bajos dominantes son Argiudoles y Natralboles Acucos hidromórficos y afectados por salinidad y modicidad.

Las limitaciones del suelo en el área se refieren principalmente a la limitada retención de humedad de la zona radicular (debido a las texturas gruesas), el riesgo de erosión tanto hídrica como eólica, fertilidad media a baja, drenaje pobre y riesgos de salinidad – alcalinidad e inundación.

Desde el punto de vista geológico los suelos están constituidos por arenas limosas de color castaño. Son "sedimentos postpampeanos" que incluye una serie de unidades geológicas de diferente extensión, origen y características. Las arenas que forman los médanos, cubren la mayor parte del ambiente del NO (aproximadamente 73%), disponiéndose como médanos longitudinales en el sector (70%) y como médanos parabólicos en el sur (30%).

El espesor disminuye de Oeste a Este, entre 20m para Salliqueló – Trenque Lauquen, a 5m en Bragado. Esta unidad medanosa ejerce un marcado control sobre el relieve, inundándose las depresiones interdunales. La elevada permeabilidad de los médanos favorece la infiltración y por ende la recarga de las aguas subterráneas, lo que deriva en lentes de agua de baja salinidad vinculadas a estos médanos.

**1.2.2.7 Aspectos climatológicos**

El clima de la región es principalmente semiárido con vientos suaves, a moderados en el área serrana.

La precipitación anual promedio de la cuenca es de 855mm, para el período 1911-1996. Para el área en estudio la precipitación promedio anual es de 850mm, en tanto que las precipitaciones medias mensuales para el área NO, centrada en Trenque Lauquen indican una diferencia estacional marcada siendo las pp de invierno (40mm) la mitad que las de verano (80-100mm).

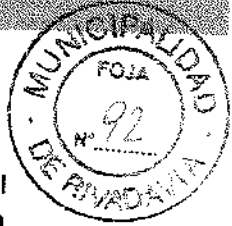
La temperatura anual promedio es de 15° C, con mínimas en Julio (7° C) y máximas en Enero de (22° C), con una tendencia a registrar temperaturas más cálidas a medida que uno se desplaza hacia el norte.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES

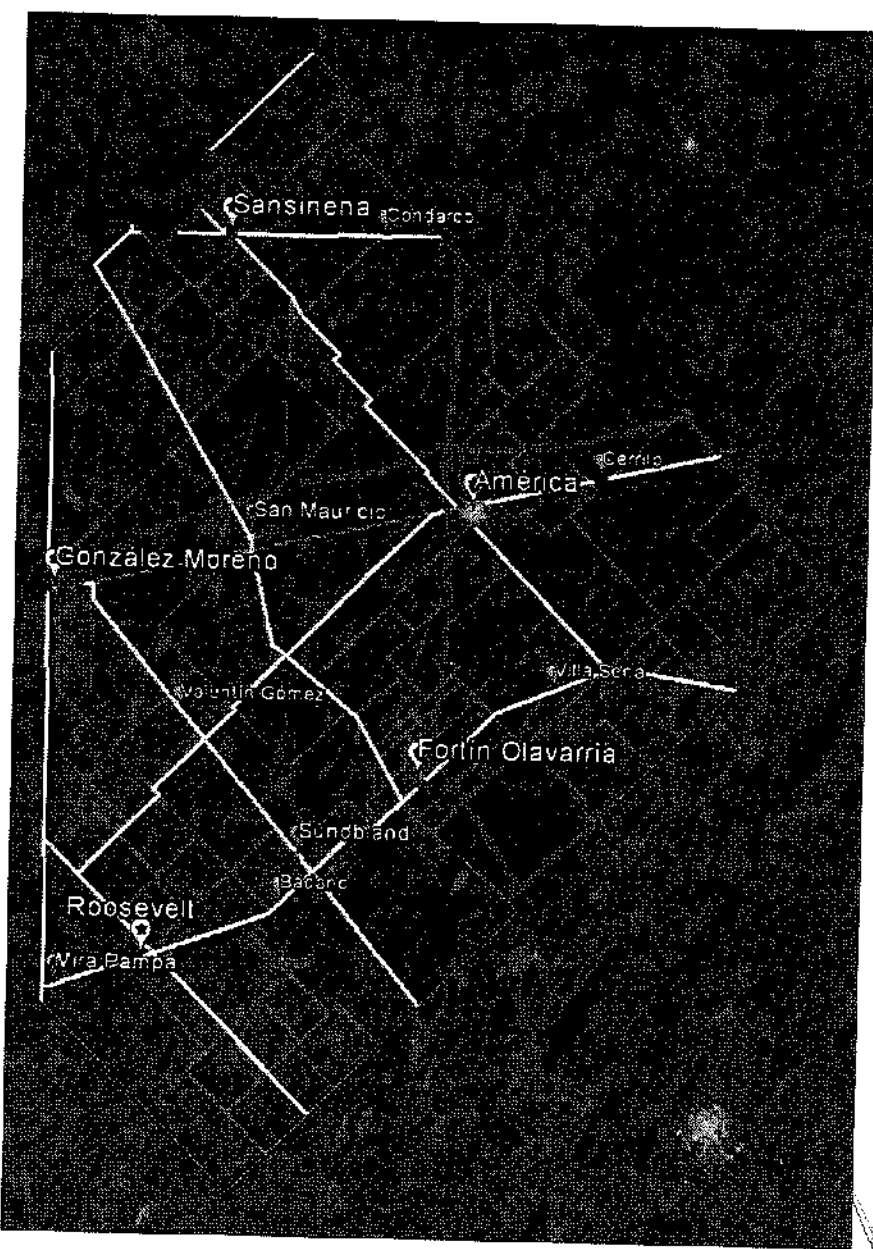


### 1.2.3 Caracterización Territorial - Suelo rural

El territorio del Partido de Rivadavia se estructura a partir de la existencia de las vías del ferrocarril que lo atraviesa de este a oeste, al igual que la Ruta provincial N° 70 y la ruta Nacional N°33 que lo atraviesa de norte a sur, limitando al oeste con la Provincia de La Pampa, al norte con el Partido de Gra'l. Villegas, al este con el Partido de Carlos Tejedor, y al sur con el partido de Pellegrini y Trenque Lauquen, cuenta con 3940km2.

A su vez encontramos caminos rurales y estaciones ferroviarias que han favorecido la ubicación de las localidades, y parajes, estos caminos podemos clasificarlos en primarios y secundarios, en el siguiente plano se encuentran referenciados:

■ Rutas ■ Caminos Principales ■ Caminos Secundarios ■ Limite Partido

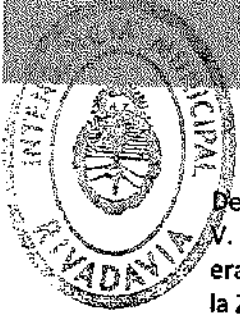


Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



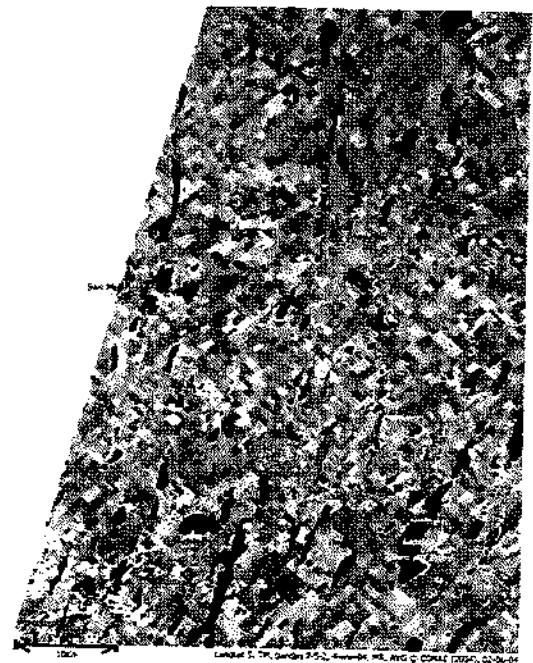
Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



Dentro de los caminos más importantes cabe destacar el "Camino de la Zanja" y el Meridiano V. El partido de Rivadavia estaba atravesado de norte a sur por la zanja, que en su momento era una protección de la frontera, actualmente es un camino rural conocido como "Camino de la Zanja", se extiende del sudeste al noroeste, atravesando todo el partido de Rivadavia. El Meridiano V constituye un camino rural (Mira Pampa) y límite con la provincia de La Pampa siendo un límite geodésico que divide las provincias de Buenos Aires y La Pampa. Se puede identificar y recorrer, ya que es un camino rural de tierra y se puede llegar desde la Ruta Nacional nº 33 en Fortín Olavarría, por el camino de tierra que une las localidades de Roosevelt y Mira Pampa y a pocos metros de ésta última localidad, se llega al camino del Meridiano V. Entre las particularidades y atractivos también encontramos en el territorio la laguna Cuero del Zorro, la misma se ubica a 30 kilómetros de la ciudad cabecera, América, entre los partidos de Rivadavia y Trenque Lauquen, desde la ciudad de Buenos Aires se llega por ruta nacional Nº 5, hasta su cruce con la ruta nacional Nº 33 que se dirige a General Villegas, por ésta misma ruta se llega hasta el kilómetro 352, donde se halla la laguna. Ocupa una superficie aproximada de 2.000 hectáreas, con una profundidad que varía de los 4 a 7 metros. Recibe aguas del canal del Río V, proveniente de Córdoba (desagua en un canal de drenaje hacia el sudeste, que comunica con Laguna Hinojo Grande, conocido como Canal de Berutti). La laguna de fondo arenoso y con juncales, denota marcados desniveles en el fondo, tiene amplias barrancas de la cual se puede acceder fácilmente. La especies que conviven son Pejerrey, dientudo, tararira y bagre. Los fines de semana recibe gran cantidad de familias que pasan el día haciendo diversas actividades.

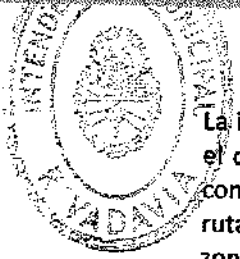
### PARTIDO DE RIVADAVIA



*Maria Lujan de la Torre*  
**Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE**  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia

*[Signature]*





La imagen fue captada desde 700 km de altura por el sensor TM a bordo del satélite Landsat 5 el día 4 de enero de 2004, y recibida en tiempo real por la Estación Terrena de Córdoba. La composición de colores se obtuvo de la combinación de bandas más adecuada para distinguir rutas, ciudades, presencia de agua y parcelas de cultivo, rasgos presentes en la escena. En la zona central de la imagen se localiza la ciudad de América. Hacia el norte de esta ciudad puede diferenciarse claramente el cruce de la Ruta Nacional N°33 y la Ruta Prov. N°70. Hacia el sureste se distingue la Laguna Cuero del Zorro. Asimismo puede apreciarse en esta imagen los terrenos cubiertos por agua.<sup>12</sup>

A continuación se describen los distintos cuarteles del Partido de Rivadavia con sus características y particularidades, la existencia o no de asentamientos urbanos, subdivisión del suelo, ubicación general, partidos limítrofes, vías de comunicación que lo atraviesa.



<sup>12</sup> CONAE (Comisión Nacional de Actividades Espaciales)

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



*[Handwritten signature]*



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



**CIRCUNSCRIPCIÓN I:** se halla la ciudad de América, cabecera del partido. Las tierras se encuentran divididas en parcelas regulares, pequeñas en la ciudad, manzanas de más de 1 ha. y de tamaño algo mayor en los terrenos que están reservados para la expansión urbana, aproximadamente 5ha. Su superficie se extiende a ambos lados de las vías del ferrocarril, pero en mayor parte en el lado norte. Al alejarse las parcelas empiezan a tener 23ha, y mas.

**CIRCUNSCRIPCIÓN II:** posee un tramo de la ruta Provincial N° 70 y de la Ruta Nacional N° 33, se ubica al noreste del partido y encontramos la estación ferroviaria Cerrito (fuera de servicio) y el paraje María Inés. La división de las tierras está dada en base a terrenos de mayor superficie, tamaños de 60 ha hasta 660ha. Aproximadamente, con una disminución del tamaño a medida que la distancia a la Ciudad de América se acorta. Limita con el Partido de Carlos Tejedor y Gral. Villegas.

**CIRCUNSCRIPCIÓN III:** es la que abarca los terrenos al norte del partido, cuenta con la localidad de Sansinena y la estación ferroviaria de Condarco. El tamaño de las parcelas, es más pequeña en las cercanías de Sansinena 1 ha, principalmente al sur de la misma de 6ha, y hacia el este encontramos que los terrenos están menos divididos, siendo de mayor tamaño su superficie, de 10 ha hasta 128ha aproximadamente. Limita con la Provincia de La Pampa y el Partido de Gral. Villegas.

**CIRCUNSCRIPCIÓN IV:** Por aquí pasa el Camino de la Zanja, se encuentra ubicada al noroeste del partido, y es netamente suelo rural. No encontramos localidades en estos territorios, sólo vemos que las parcelas son de menor tamaño a medida que las distancias a Sansinena se acortan (al este del camino de la Zanja). Al oeste y al sur del camino de la Zanja las divisiones marcan terrenos más grandes de 170 ha. Aproximadamente. Limita con la Provincia de La Pampa

91

**CIRCUNSCRIPCIÓN V:** vemos que la Ruta Provincial N° 70 atraviesa el territorio a lo ancho, facilitando el acceso a González Moreno. Principalmente al norte y al sur de esta localidad, las parcelas son de un tamaño menor, 1ha. y 9ha. El tamaño de las parcelas al noreste son de varias hectáreas de superficie, indica que los suelos principalmente son de uso agro-ganadero, 200ha. Aproximadamente. Limita con la Provincia de La Pampa

**CIRCUNSCRIPCIÓN VI:** se encuentra atravesada por la Ruta Provincial N° 70 y las vías del ferrocarril, conteniendo el pueblo de San Mauricio y a más de 2 Kms. su estación ferroviaria. Al sur de las vías férreas, los terrenos presentan las mayores divisiones de sus tierras, 70 ha. Aproximadamente.

**CIRCUNSCRIPCIÓN VII:** abarca la Estación Valentín Gómez y la localidad de Sundblad. En las cercanías de las mismas los terrenos son pequeños, menos de 1ha. Un canal del río V recorre de noroeste a sudeste estos territorios, que limitan con el partido de Trenque Lauquen al sudeste. También se encuentra la estación ferroviaria de Badano, fuera de servicio. Las parcelas se extienden hasta 320ha. aproximadamente.

**CIRCUNSCRIPCIÓN VIII:** Se halla al sur del partido y dentro de su circunscripción se encuentran Mira Pampa y Roosevelt. Estos territorios están muy fraccionados. Recién hacia el sur cercano con el límite de Pellegrini y Trenque Lauquen las parcelas son de mayor tamaño.

Arg. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia







Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



CIRCUNSCRIPCIÓN IX: en su parte occidental es atravesada de norte a sur por la Ruta Nacional N° 33. En las cercanías de Fortín Olavarría el territorio está muy dividido 1ha. Al sudeste de Villa Sena ocurre lo mismo, aunque aquí el tamaño es algo mayor. Al norte los terrenos son más grandes, al igual que al sur de esta circunscripción (donde se encuentra la laguna Cuero del Zorro), 100ha, y 500ha, aproximadamente.

CIRCUNSCRIPCIÓN X: Se encuentra en el centro del Partido de Rivadavia, atravesada de norte a sur por la Ruta Nacional n° 33 y por el norte por las vías del ferrocarril. También se halla dividida en terrenos de escasa superficie, principalmente aquellos cercanos a la ciudad cabecera, 26 ha. aproximadamente.

CIRCUNSCRIPCIÓN XI: las tierras más fraccionadas se localizan al noroeste, las parcelas van adquiriendo un tamaño mayor hacia el noreste y al sur. Posee un tramo de las vías del ferrocarril Sarmiento, que actualmente se encuentra fuera de servicio. Limita con el Partido de Carlos Tejedor.

CIRCUNSCRIPCIÓN XII: se halla al este del partido, limitando con Carlos Tejedor y Trenque Lauquen. El fraccionamiento de sus tierras es irregular, ya que se intercalan terrenos de gran superficie, con terrenos de mediana dimensión. En este caso no se divisan demasiadas parcelas de escaso tamaño, salvo en una parte con el límite de Carlos Tejedor.

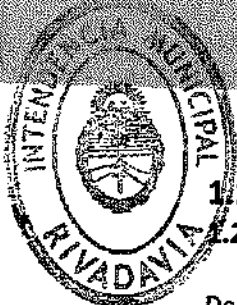
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



## 1.2.4 Aspectos Demográficos de la Región y el Partido

### 1.2.4.1 Caracterización General

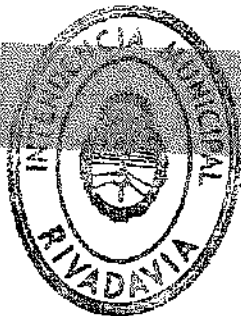
De los 18 partidos que integran la región, el 83,3% presenta, desde el punto de vista demográfico, un nivel estacionario a creciente moderado, siendo decreciente en los Partidos de Pellegrini, Puán, y Salliquelo. En el caso del partido de Rivadavia ha sido significativo el crecimiento de éste, haciéndose notar en el mapa de variación intercensal de la población 2001-2010 elaborado por el INDEC.

Tamaño y ritmo de crecimiento de la población. Años 1970, 1980, 1991 y 2001.									
Partidos de la Región									
División Político Administrativa	Población					Variación relativa			
	1970	1980	1991	2001	2010	1970/80	1980/91	1991/01	2001/2010
<b>TOTAL PROVINCIA</b>	<b>8.774.529</b>	<b>10.865.408</b>	<b>12.594.974</b>	<b>13.827.203</b>	<b>15.625.084</b>	<b>23,8</b>	<b>15,9</b>	<b>9,8</b>	<b>19,0</b>
ADOLFO ALSINA	20.351	19.485	18.077	16.245	17.072	-4,1	-7,2	-10,1	5,1
CARLOS CASARES	19.834	20.104	20.126	21.125	22.237	4,0	0,1	5,0	5,3
CARLOS TEJEDOR	11.499	11.794	12.229	11.538	11.570	2,4	-4,4	-5,6	0,3
CORONEL SUAREZ	30.961	32.354	35.710	36.828	38.520	4,5	10,4	3,1	4,1
DAIREAUX	12.247	13.716	14.694	15.857	16.889	12,0	7,3	7,9	6,5
GENERAL PINO	17.117	18.030	11.610	11.129	11.261	5,3	-35,6	-4,1	1,2
GENERAL VILLEGAS	24.702	26.225	27.494	28.960	30.854	6,2	4,8	5,3	6,6
QUAMINI	11.981	12.210	12.284	11.257	11.826	1,9	0,6	-8,4	5,1
HIPOLYTO YR GOYEN	8.260	9.086	9.038	9.819	9.585	10,0	-0,5	-2,4	8,7
LEONARDO N. ALEM	14.721	16.132	16.558	16.358	16.799	9,6	2,6	-1,2	2,7
ENCOLN	35.403	37.312	40.593	41.127	41.808	5,4	8,8	1,3	1,7
PERUAIJO	33.681	37.616	38.151	38.400	39.776	11,0	1,4	0,7	3,6
PELLEGRINI	11.120	12.506	5.797	6.030	5.687	12,5	-53,6	4,0	-2,4
PUAN	18.588	18.485	17.617	16.581	15.748	-0,6	-4,7	-7,0	-3,9
<b>RIVADAVIA</b>	<b>12.098</b>	<b>13.483</b>	<b>14.996</b>	<b>15.452</b>	<b>17.143</b>	<b>11,4</b>	<b>11,2</b>	<b>3,0</b>	<b>10,9</b>
SAAVEDRA	17.091	18.312	19.407	19.715	20.749	7,1	6,0	1,6	5,2
SALLIQUELO	6.156	7.207	8.445	8.682	8.644	17,1	17,2	2,8	-0,4
TRENQUE LAUQUEN	28.183	33.207	35.289	40.181	43.021	17,8	6,3	13,9	7,3

Elaboración propia  
Fuente: Censos Nacionales de Población.

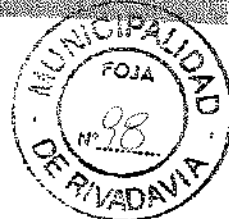
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



Distribución relativa de la población. Años 1970, 1980, 1991 y 2001.  
Peso Demográfico relativo por Partido en el total de la Región.

División Política Administrativa	Distribución Relativa				
	1970	1980	1991	2001	2010
TOTAL REGION	100	100	100	100	100
	334.663	358.264	358.109	364.085	379.194
ADOLFO ALSINA	6	5	5	4	5
CARLOS CASARES	6	6	6	6	6
CARLOS TEJEDOR	4	4	3	3	3
CORONEL SUAREZ	9	9	10	10	10
DAIREAUX	4	4	4	4	4
GENERAL PINTO	5	5	5	3	3
GENERAL VILLEGAS	7	7	8	8	8
GUAMINI	4	3	3	3	3
HIPOLITO YRIGOYEN	2	3	3	2	3
LEANDRO N. ALEM	4	5	5	4	4
LINCOLN	11	10	11	11	11
PEHUAJÓ	10	10	11	11	10
PELEGRINI	3	3	2	2	2
FUJAN	6	5	5	4	4
RIVADAVIA	4	4	4	4	5
SAAVEDRA	5	5	5	5	5
SALLIQUELO	2	2	2	2	2
TRENQUE LAUQUEN	8	9	10	11	11

Elaboración propia  
Fuente: Censos Nacionales de Población.

Respecto los habitantes por km<sup>2</sup> arroja que el 33,3% se encuentra en el rango de 0, 0 a 5 hab/km<sup>2</sup>, el 55,5 % en el rango de 5,1 a 10 hab/km<sup>2</sup>, y el 11,1 % en el rango de 10,1 a 100 hab/km<sup>2</sup>, siendo este último un rango extenso donde en la región no se supera los 11 hab/km<sup>2</sup>.

El peso demográfico relativo de cada partido en el total de la región es similar, a excepción de los Partidos de Lincoln y Trenque Lauquen que es del orden del 11% y Pehuajó y Coronel Suarez con un porcentaje del orden del 10%.

Distribución relativa de la población. Años 1970, 1980, 1991 y 2001.  
Peso Demográfico relativo por Partido en el total de la Región.

División Política Administrativa	2010	
	Población Total	Hab/Km <sup>2</sup>
TOTAL REGION		
ADOLFO ALSINA	17.072	2,9
CARLOS CASARES	22.237	3,1
CARLOS TEJEDOR	11.570	2,9
CORONEL SUAREZ	38.320	6,1
DAIREAUX	16.889	4,4
GENERAL PINTO	11.261	4,4
GENERAL VILLEGAS	30.864	4,2
GUAMINI	11.826	2,4
HIPOLITO YRIGOYEN	9.585	5,8
LEANDRO N. ALEM	16.789	10,5
LINCOLN	41.808	7,2
PEHUAJÓ	39.776	8,7
PELEGRINI	5.887	3,2
FUJAN	15.748	2,5
RIVADAVIA	17.148	4,4
SAAVEDRA	20.749	5,9
SALLIQUELO	8.644	10,8
TRENQUE LAUQUEN	43.021	7,8

Elaboración propia  
Fuente: Censos Nacionales de Población.

Arg. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



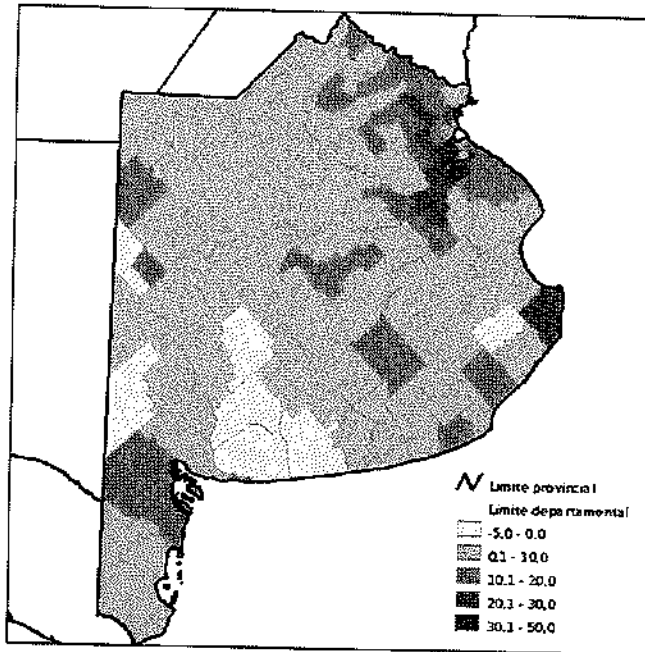


**Rivadavia**  
Buenos Aires

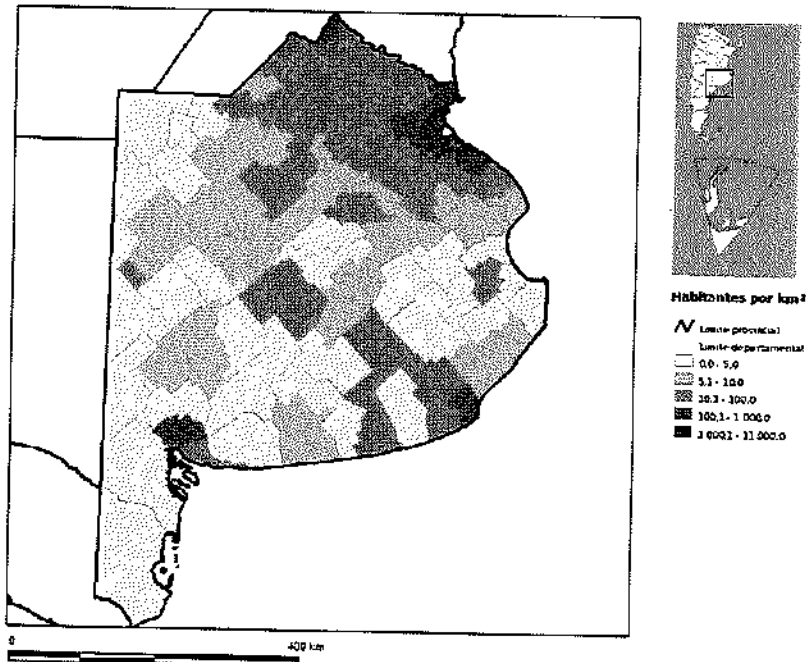
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



Provincia de Buenos Aires por partido.  
Variación Intercensal de la población 2001-2010



Provincia de Buenos Aires por partido.  
Densidad de población. Año 2010

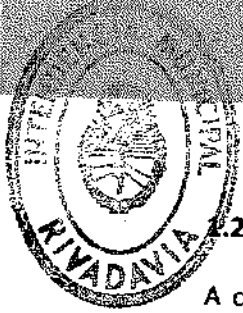


**DR. MARIA LUJAN DE LA TORRE**  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



**2.2.4.2 Caracterización demográfica del Partido de Rivadavia**

A continuación, se pretende dar a conocer las perspectivas de crecimiento poblacional del partido de Rivadavia, tomando como información de base la evolución de los efectivos demográficos durante los últimos cincuenta años. Esta tarea se realiza a partir del análisis de la distribución y localización de sus habitantes en el territorio, incluyendo además algunos indicadores censales tales como el origen, la composición y la estructura de la población. Hacia el año 1947, el partido de Rivadavia, registraba un total de 13.832 habitantes, a partir de dicho año y durante las dos décadas posteriores comienza un período signado por el descenso poblacional. La evolución demográfica distrital experimenta una caída del 10,05% en el lapso 1947/1960, tendencia que continúa durante la década 1960/1970 (2,76%). A partir de 1970 y hasta 1980 la población del partido consignó un incremento cercano al 12%. Durante el lapso comprendido entre los años 1980-1991 y 1991-2001 el partido aceleró su ritmo de crecimiento demográfico (+11,22% y +3,04% respectivamente), verificándose para la provincia de Buenos Aires un aumento del 15,92% y 9,71% respectivamente. Mientras que en 1980 el peso relativo de la población del partido de Rivadavia sobre el total de efectivos demográficos provinciales era del 0,12%, en el 2001 se mantiene invariable casi en el mismo nivel (+0,11%). Sin embargo, la participación relativa del distrito sobre sus vecinos, era del 15,91% en el '80, acrecentándose en el 2001 (+17,82%). Durante el lapso 2001-2010 el Partido tuvo un notable crecimiento demográfico del orden del 10,9%, superior a los de los Partidos vecinos, el peso relativo de la población del partido de Rivadavia sobre el total de efectivos demográficos provinciales se mantiene invariable en el mismo nivel que el año 2001 (+0,11%).

**PARTIDO DE RIVADAVIA Y LIMITOFES POBLACION TOTAL y TASA MEDIA ANUAL DE CRECIMIENTO DE LA POBLACION (%) 1980-1991-2001-2010**

	RIVADAVIA	CARLOS TEJEDOR	GRAL. VILLEGAS	PELLEGRINI	TRENQUE LAUQUEN
DENSIDAD DE POBLACIÓN AL 2010 (HAB/KM²)	4,4	2,9	4,2	3,2	7,8
POBLACIÓN TOTAL 1980	13.483	12.794	26.225	12.506	33.207
POBLACIÓN TOTAL 1991	14.996	12.229	27.484	5.797	35.289
POBLACIÓN TOTAL 2001	15.452	11.539	28.960	6.080	40.181
POBLACIÓN TOTAL 2010	17.143	11.570	30.864	5.887	43.021
TASA MEDIA ANUAL DE CRECIMIENTO % (1980/1991)	11,2	-4,4	4,8	-53,6	6,3
TASA MEDIA ANUAL DE CRECIMIENTO % (1991/2001)	3,0	-5,6	5,3	4,0	13,9
TASA MEDIA ANUAL DE CRECIMIENTO % (2001/2010)	10,9	0,3	6,6	-2,4	7,1

Fuente: INDEC Censo Nacional de Población y Vivienda 1980 Serie D INDEC Censo Nacional de Población y Vivienda 1991 Serie C INDEC Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001, INDEC, 2011. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010 -Total país y provincias - Resultados Definitivos - Variables seleccionadas, Serie B N° 1.

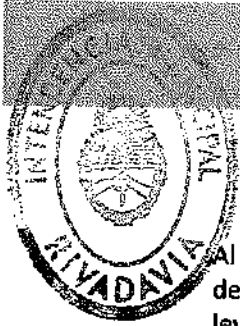
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



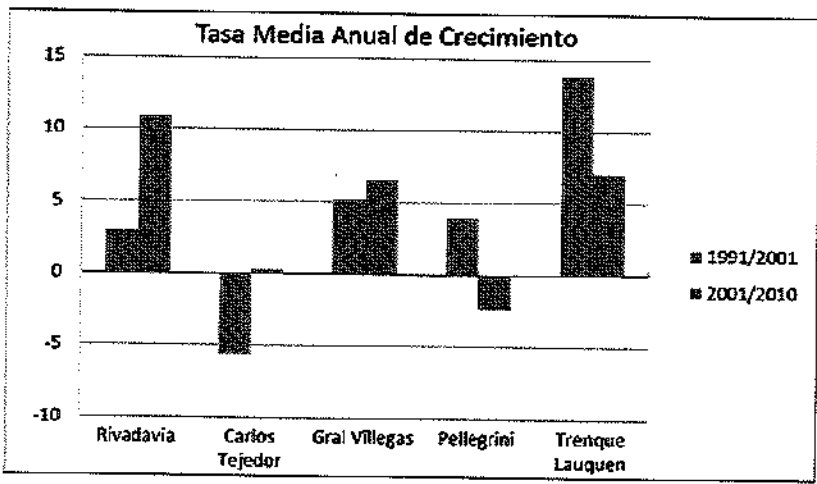


Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



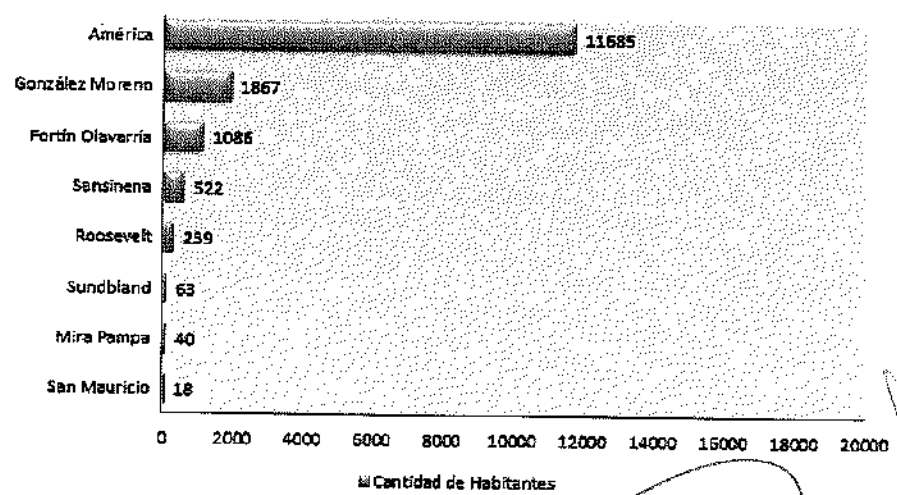
Al analizar la Tasa media anual de crecimiento poblacional del partido Rivadavia (+10,9%), es decir el ritmo promedio de crecimiento anual en el período 2001-2010, se verifica que es levemente inferior al provincial (+13,8%). Asimismo, comparándola con la de los distritos limítrofes se observa que al contrario del período 1991-2001 presenta valores superiores a los aportados por Carlos tejedor (+0,3%), Gral. Villegas (+6,6%) y Trenque Lauquen (+7,1%), habiendo Pellegrini decrecido en este período (-2,4%),



Elaboración propia

Fuente: INDEC Censo Nacional de Población y Vivienda 1991 Serie C INDEC Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2001, INDEC, 2011. Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010 -Total país y provincias - Resultados Definitivos - Variables seleccionadas, Serie B N° 1.

Es importante señalar que la evolución demográfica de los distritos analizados para el lapso 2001/2010 sólo ha superado las expectativas de crecimiento estimadas para el año 2010 en los casos de Gral. Villegas, Rivadavia, y Carlos Tejedor, no así en el caso de Trenque Lauquen y Pellegrini. (Proyecciones de población de la Provincia de Buenos Aires por partidos. período 2001-2010. Dirección Provincial de Estadísticas – Subsecretaría de Hacienda) El Partido que registra mayor dinamismo poblacional es Rivadavia le siguen Trenque Lauquen y Gral. Villegas. Rivadavia representa el 15,8% de los habitantes de los cinco distritos, Gral. Villegas el 28% y Trenque Lauquen el 39,6%.

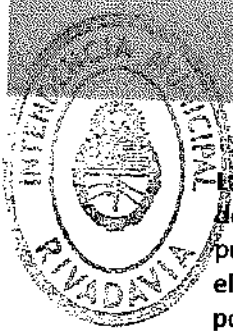


Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
y Rodamientos de Rivadavia

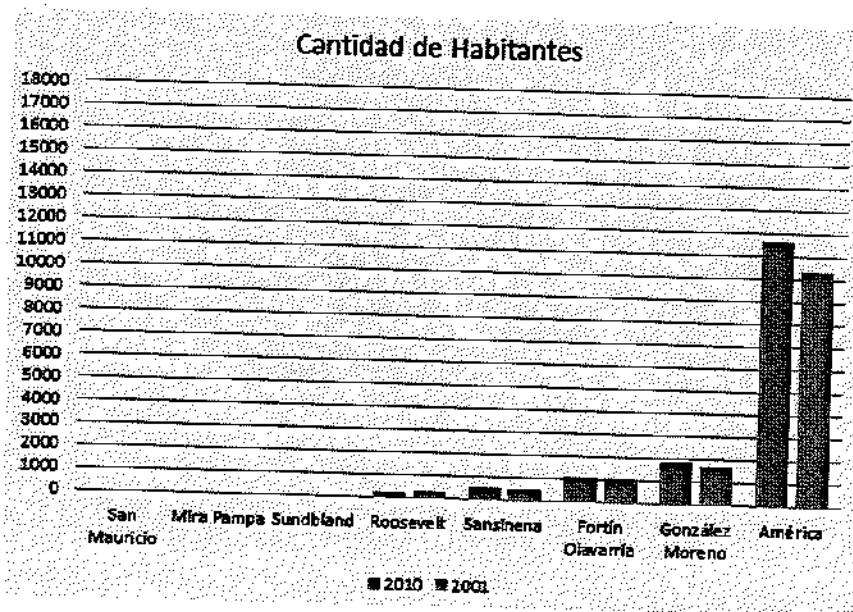


Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (PAU)  
DE SUS LOCALIDADES



La ciudad cabecera del partido: América, concentra actualmente más del 68% de la población del distrito (con 11685 habitantes). En lo que se refiere a las localidades dentro del partido puede citarse: González Moreno, con el 10,89% de la población distrital; Fortín Olavarría, con el 6,33% de la población de Rivadavia, Sansinena y Roosevelt, con el 3% y el 1,39% de la población total respectivamente. Por último y de menor tamaño aún: Sundblad, Mira Pampa y San Mauricio. Vale mencionar que en la última década las localidades han registrado crecimiento poblacional, son América (11,3%), González Moreno (10,9%), Fortín Olavarría (7,5%), y Sansinena (10,3%), , mientras que Roosevelt (-20,5%), San Mauricio (-55,56%) Sundblad (52,4%), y Mira Pampa (-35%), han sufrido un marcado descenso poblacional.

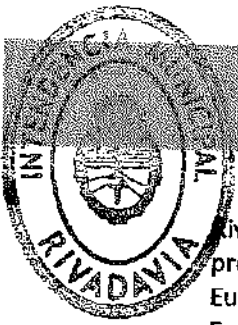


Para el año 1991 el total de población urbana del distrito - 9.025 (+60,2%) - que hacia 1980 era de 7.294 habitantes registró un incremento del 23,73%, a diferencia del aumento expresado en los veinte puntos porcentuales (período '70-'80), originados en su mayor parte por el trasvasamiento de los pobladores rurales a la ciudad cabecera. Por otra parte, los efectivos demográficos del área rural que evidenciaron crecimiento (+2,8%) durante el período '70-'80, comenzó a partir de la década del '80 un proceso sostenido de decrecimiento demográfico: -3,5% para el período '80-'91 y una acusada caída superior al 75% en el lapso '91-'01.

En concordancia con lo que ocurre en muchos de los distritos del interior provincial, los indicadores confirman que la emigración masiva de la población rural y de las localidades menores hacia la ciudad de América, se vio favorecida por las fluctuaciones de la rentabilidad agropecuaria y ganadera -en especial de las pequeñas y medianas explotaciones-, la proliferación de los servicios urbanos y la tecnificación agropecuaria que incorpora la utilización de maquinaria de última generación, prescindiendo, en algunos casos, de las tareas realizadas manualmente. Esta falta de oportunidades en el medio rural produce una disminución en la demanda de mano de obra, generando mayor desocupación y aumento de población urbana respecto de la rural. Por lo tanto, sería importante procurar alternativas industriales y de servicios que devuelvan la ocupación y el equilibrio urbano - rural.

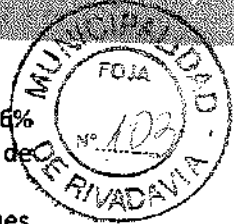
El sector rural marca una notable involución de sus efectivos demográficos, alcanzando proporciones históricas (de 5.971 habitantes a 1.489 habitantes en el 2001). Este último indicador es de suma importancia, si se considera que durante el período 1970/2001 la pérdida de población rural representa el 75,51%.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



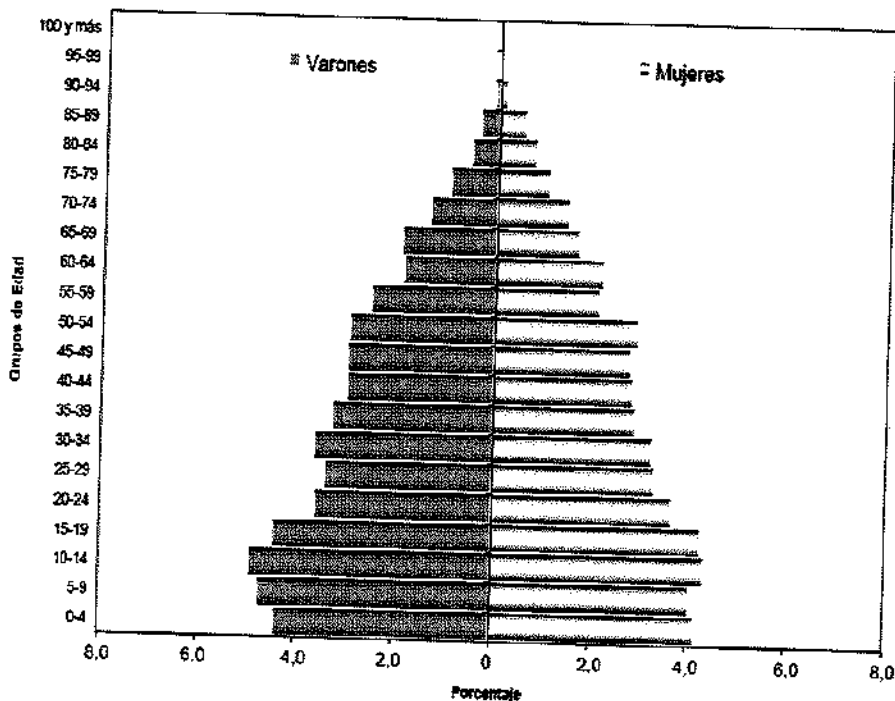
Rivadavia presenta según el censo 2010 un 0,6% de población nacida en el extranjero, un 86% proceden de América países limítrofes, un 1% de países no limítrofes de América, y un 17% de Europa.

En lo que se refiere a la composición de la población del partido, la cantidad global de varones y mujeres para el año 1980, presenta una leve supremacía de los varones: 51,99% frente al 48,01% de las mujeres, en tanto que el índice de masculinidad, es decir la cantidad de varones cada 100 mujeres es de 109,3. Dicha paridad se mantiene – para los años 1991 y 2001 – con leves oscilaciones, manteniendo el grupo masculino una escasa ventaja porcentual. Sin embargo, al medir por sexo la variación poblacional durante el período 1991/2001, se percibe que las mujeres tuvieron un crecimiento del 3,95%, en cambio el segmento masculino registra un incremento del 1,89%.

En el año 2010 se registran 8779 varones y 8364 mujeres, el índice de masculinidad es de 105; en el período 2001/2010 las mujeres tuvieron un crecimiento de 10,9% y los varones de 11,2% aproximadamente.

Por otra parte, al efectuar la clasificación de la población por grupos etarios para el año 2010, se advierte que el segmento joven, o también denominado población pasiva transitoria (0-14 años) representa el 26,7% del total demográfico, en tanto que la población madura o económicamente activa (15-64 años) contribuye con el 62,2% y la población senil o pasiva definitiva (65 años y más) participa con el 11,1%. Esta estratificación muestra una pirámide poblacional con un comportamiento estable, aunque determina un marcado proceso de envejecimiento.

Esto último se ratifica al observar la elevada proporción de población senil comparándola con los valores aportados a escala provincial (+10,7%).



Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO  
DE SUS LOCALIDADES



Respectos las tasas de natalidad y mortalidad, se observa para las primeras una variación del 2002/2010 de 7,14%, mientras que si bien la tasa de mortalidad es considerada baja ya que es de 8,4, tiene una variación de 37,70% respecto el año 2002.

TABLA 3-B: POBLACION, NACIDOS VIVOS REGISTRADOS, DEFUNCIONES TOTALES, DEFUNCIONES INFANTILES Y TASAS DE NATALIDAD, MORTALIDAD GENERAL E INFANTIL POR LUGAR DE RESIDENCIA BUENOS AIRES - AÑO 2010 (Continuación)

LUGAR DE RESIDENCIA	POBLACION	NACIDOS VIVOS REGISTRADOS	DEFUNCIONES		TASAS		
			TOTALES	MENORES DE 1 AÑO	NATALIDAD	MORTALIDAD GENERAL	MORTALIDAD INFANTIL
Rivadavia	16.018	285	135	4	17,8	8,4	-
Rojas	23.318	353	275	78	15,1	11,8	-
Roque Perez	11.988	179	107	72	15,0	8,9	-
Sasvada	21.232	275	223	52	13,0	10,6	-
Salsado	32.389	512	293	219	15,8	9,0	-
Saño	30.730	629	337	292	20,3	11,0	-
Saizuelo	8.945	150	94	56	16,7	10,5	-
San Andres de Giles	22.814	323	231	92	14,2	10,1	-
San Antonio de Areco	23.820	415	230	185	17,4	9,7	-
San Cayetano	7.865	125	81	44	15,9	10,3	-
San Fernando	163.789	3.316	1.556	1.760	20,2	9,5	15,9
San Isidro	308.551	4.935	2.922	2.013	15,0	9,5	9,5
San Miguel	287.970	5.786	1.975	3.811	20,0	6,9	9,2
San Nicolas	145.889	2.532	1.254	1.278	17,4	8,6	15,8
San Pedro	80.808	1.227	535	692	20,2	6,6	-
San Vicente	52.158	1.424	428	996	27,3	7,6	11,2
Suspeña	9.640	171	95	76	17,7	10,0	-
Tandil	120.179	1.965	1.141	824	16,3	9,9	11,6
Tapalque	8.823	130	88	42	14,9	10,0	-
Tigre	345.970	7.244	2.353	4.891	20,9	14,2	12,9
Toranzo	1.979	25	15	10	12,7	9,6	-
Touquost	12.651	162	115	47	12,8	9,1	-
Tronque Lauquen	44.171	700	359	341	15,6	8,4	-
Tres Arroyos	61.012	877	656	221	14,4	10,8	-

Es importante determinar las edades de las defunciones siendo para el segmento de menores de un año de 2,96%, de 1 a 14 años de 1,48%, de 15 a 64 de 22.2%, de 65 y más del 73,3%, y siendo nula en el caso de madres maternas.

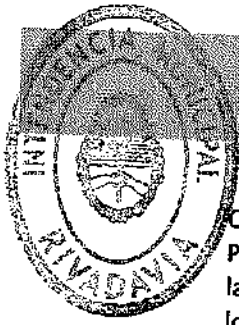
TABLA 3-A: POBLACION, NACIDOS VIVOS REGISTRADOS, DEFUNCIONES TOTALES, SEGUN GRUPOS DE EDAD Y MATERIAS POR LUGAR DE RESIDENCIA - BUENOS AIRES - AÑO 2010 (Continuación)

LUGAR DE RESIDENCIA	POBLACION	NACIDOS VIVOS REGISTRADOS	TOTALES	DEFUNCIONES				MUERTES MATERNAS
				MEJORES DE 1 AÑO				
				Subtotal	Neonatos	Postneonatos	1 A 4 AÑOS	
Rivadavia	16.018	285	135	4	2	2	117	0
Rojas	23.318	353	275	2	1	1	272	0
Roque Perez	11.988	179	107	3	2	1	104	0
Sasvada	21.232	275	223	1	0	0	222	0
Salsado	32.389	512	293	5	2	3	286	0
Saño	30.730	629	337	6	4	2	329	0
Saizuelo	8.945	150	94	0	0	0	94	0
San Andres de Giles	22.814	323	231	4	3	1	224	0
San Antonio de Areco	23.820	415	230	5	3	2	223	0
San Cayetano	7.865	125	81	1	1	0	79	0
San Fernando	163.789	3.316	1.556	56	39	17	1.460	0
San Isidro	308.551	4.935	2.922	47	28	19	2.836	0
San Miguel	287.970	5.786	1.975	55	34	21	1.895	0
San Nicolas	145.889	2.532	1.254	40	29	11	1.214	0
San Pedro	80.808	1.227	535	13	8	5	514	0
San Vicente	52.158	1.424	428	16	8	8	404	0
Suspeña	9.640	171	95	2	2	0	93	0
Tandil	120.179	1.965	1.141	2	2	0	1.137	0
Tapalque	8.823	130	88	25	16	7	66	0
Tigre	345.970	7.244	2.353	2	2	0	2.351	0
Toranzo	1.979	25	15	9	5	0	11	0
Touquost	12.651	162	115	1	1	0	114	0
Tronque Lauquen	44.171	700	359	8	5	0	351	0
Tres Arroyos	61.012	877	656	6	3	0	647	0
Tres de Febrero	345.252	5.424	3.814	58	28	23	3.705	0
Tres Lomas	7.208	104	71	0	0	0	71	0
25 de Mayo	36.157	525	423	0	0	0	423	0
Verde León	284.025	3.828	3.024	28	24	4	2.972	0
Uyacuán	11.611	184	103	0	0	0	103	0

Fuente: Secretaría de Políticas, Regulación, e Institutos. Dirección de Estadísticas e Información de salud. Boletín N° 134. Año 2010

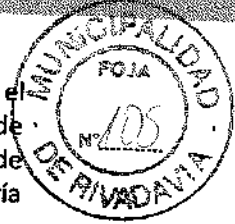
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



Como ocurre con el conjunto de la Provincia de Buenos Aires, en el periodo 2001-2010 el Partido de Rivadavia ha experimentado un crecimiento lento de su población, consecuencia de las bajas de natalidad (por detrás de éstas, de fecundidad), la baja mortalidad y reducción de los movimientos migratorios. En este marco el crecimiento de la población sería principalmente el natural o vegetativo. (Zingoni José)

Rivadavia es un partido de crecimiento lento pero, hasta ahora, continuado; lo cual no está mal desde el ángulo de un crecimiento armónico y controlado. (Ibid) es interesante ver los cambios registrados en la composición por edad y sexo (pirámides de población e indicadores complementarios) en los que se expresan localmente fenómenos presentes en el país y la provincia: a) progresivo envejecimiento de la población (en el que confluyen la baja natalidad y niveles bajos de mortalidad, que expresan la prolongación de la esperanza de vida en todas las edades) y, b) una progresiva feminización de la población e las edades mayores (sobremortalidad de los varones con respecto a las mujeres). (Ibid)

La presencia de estos fenómenos habla que el Partido de Rivadavia no escapa al proceso de transición demográfica avanzada que vive el país (y el mundo occidental en general); tránsito a sociedades con menos chicos y muchas más personas de mayores edades. (Ibid)

Las pirámides tanto la del 2001 como la del 2010 presentan un visible estrechamiento de la base (cohortes de 0 a 4 y de 5 a 9 años de edad, de ambos sexos), y una cúspide -en las edades mayores- que han ido ampliándose con también notorio predominio de las mujeres. en las edades intermedias (15 a 64 años) se refleja el mayor ritmo de crecimiento de este grupo de edad (14,8% de variación intercensal, frente a un 4,4% para menores y un 6,7% para los de 65 años y más). Tanto la pirámide 2001 como la 2010 presentan cohortes de edades intermedias "comidas", lo que refleja fundamentalmente ciertas pérdidas de población por emigración en dichas edades centrales activas. (Ibid)

Entre los indicadores de composición de edades, el índice de Envejecimiento de Rivadavia (41,6 en 2010) exhibe un leve incremento respecto a 2001, aunque sigue siendo algo inferior a los correspondientes a la Provincia y al interior provincial (ósea: envejecimiento más acelerado en estas últimas). Los otros índices reflejan que, en 2010, no puede decirse que la población del partido sea joven ni tampoco vieja, sino madura, aunque conserva un carácter progresivo, en evolución hasta una condición estacionara o de igualación entre los dos grupos de edades. (Ibid).

Esta situación debe ser considerada por el Gobierno Municipal para generar políticas de desarrollo local a corto y largo plazo con el fin de revertir los índices, generando oportunidades para las edades activas, promoviendo el asentamiento en el partido de las generaciones que parten a estudiar una carrera y en algunos casos se instalan en otras ciudades.

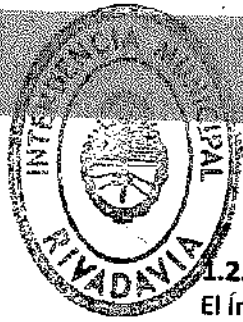
La tendencia demográfica brindada por los dos últimos censos nos obligan no sólo a mirar dónde están las necesidades del presente, sino a pensar en el futuro. Un municipio con poca población, donde cada vez hay menos nacimientos y más abuelos, tiene sin duda un panorama muy desfavorable. Si a eso le sumamos los lógicos movimientos migratorios de quienes deciden irse a estudiar o formarse en ciudades más grandes, la situación empeora. Es el caso de muchos municipios del interior, donde a la situación general se le suman la inexistencia de políticas que contrarresten estos efectos. (J.M.Zingoni)

El caso de Rivadavia no es tan así; el mantenimiento de cierto nivel de nacimientos y la reducción de los procesos migratorios respecto del censo anterior son datos importantes que han logrado mantener a la población dentro del concepto de "madura". (Ibid)

101

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





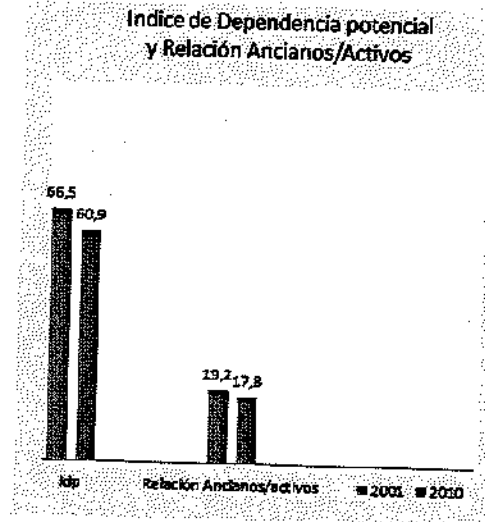
Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO  
DE SUS LOCALIDADES



### 1.2.4.3 Condición laboral de la población

El Índice de Dependencia Potencial (IDP) expresa el número de personas inactivas que sostiene cada individuo en edad activa. Durante el lapso 2001/2010 el indicador referido desciende alrededor del 9%. Lo mismo ocurre al calcular la proporción de ancianos (mayores de 65 años) sobre el segmento de población económicamente activa potencial (15 a 64 años); donde la relación entre los dos componentes registra entre 2001 y 2010, un descenso que llega al 9%.



Partido	Índice de dependencia potencial %	Población de 0 a 14 años	Población de 15 a 64 años	Población de 65 años y más
Aires				
Patagones, Buenos Aires	57.2	7.204	38.221	3.585
Palmajá, Buenos Aires	64.2	0.813	24.550	3.732
Pellegrini, Buenos Aires	59.0	1.588	3.702	797
Pergamino, Buenos Aires	57.8	23.467	66.287	14.836
Pila, Buenos Aires	66.0	0.111	2.338	396
Pilar, Buenos Aires	57.0	91.696	190.516	16.835
Pinamar, Buenos Aires	53.8	6.674	16.730	2.824
Presidente Perón, Buenos Aires	61.9	26.662	50.108	4.571
Rusa, Buenos Aires	65.4	2.876	9.692	3.174
Santa Inés, Buenos Aires	63.1	2.525	6.061	1.482
Quilmes, Buenos Aires	54.4	142.439	377.356	62.943
Rancho, Buenos Aires	58.5	1.589	20.822	3.601
Riachú, Buenos Aires	63.0	3.626	9.308	1.253
Rivadavia, Buenos Aires	60.0	45.738	106.872	13.907
Rojas, Buenos Aires	61.7	5.556	12.487	3.589
Roque Pérez, Buenos Aires	62.1	3.078	7.715	1.713
Saxvedra, Buenos Aires	65.7	4.300	13.523	3.126
Saladillo, Buenos Aires	63.6	7.541	19.618	4.944
Saliquehú, Buenos Aires	59.8	1.978	5.410	1.256
Salto, Buenos Aires	62.1	3.112	20.144	3.897
San Andrés de Giles, Buenos Aires	59.1	5.893	14.472	2.660
San Andrés de Arce, Buenos Aires	57.0	1.560	14.736	2.824
San Cayetano, Buenos Aires	57.9	1.815	5.919	1.266

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



El municipio no cuenta con una encuesta laboral donde se pueda determinar porcentajes de desempleados, y categorías ocupacionales; los datos que se tienen se desprenden de la Oficina de Empleo Municipal a la cual se acercan las personas solicitando trabajo e inscribiéndose en un listado para tal fin.

De este listado se obtiene que en la ciudad de América hay registradas 66 personas para la búsqueda de trabajo, el 35% son masculinos y el 65% femeninos, respecto la edad el 70% tiene entre 18 a 30 años y el 30% tiene más de 30 años; el 28% posee secundario completo, el 2% esta cursando el secundario, el 64% tiene el primario completo y el 6% incompleto.

Respecto las postulaciones el 31% se inscribe para trabajar de mucama, el 30% para el cuidado de personas y/o niños, el 18% tareas varias, el 16% atención al público, y el 5% para chofer. En las localidades del interior del partido se evidencia un porcentaje mayor de desocupación en el sexo femenino, ya que el hombre encuentra trabajo en los campos y en las labores agropecuarias.<sup>13</sup>

Provincia de Buenos Aires por partido.  
Índice de dependencia potencial. Año 2010

- N Límite provincial
- Límite departamental
- 45,0 - 50,0
- 51,1 - 62,0
- 63,1 - 65,0
- 66,1 - 70,0

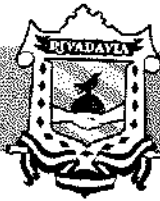
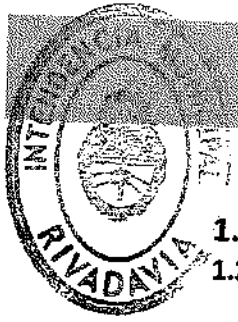


<sup>13</sup> Datos obtenidos de la Oficina de Empleo Municipal

ARG. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



*(Handwritten signatures)*



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



### 1.2.5 Aspectos Económicos del Partido

#### 1.2.5.1 Políticas de Desarrollo Económico y Social

A nivel de Provincial el Municipio esta adherido a la Ley N° 11459 de Radicación Industrial, que es de aplicación para todas aquellas industrias instaladas, que se instalen, amplíen o modifiquen sus instalaciones dentro de la jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires; y a la Ley 13656 que tiene como finalidad:

- a) Favorecer el desarrollo integral y armónico de la economía provincial;
- b) Promover: El desarrollo industrial de la Provincia a fin de consolidar su progreso económico con el objetivo de alcanzar el pleno empleo; la radicación industrial priorizando la descentralización económica con miras a afianzar núcleos de población y lograr un desarrollo geográfico equilibrado; la localización de industrias en los Agrupamientos Industriales aprobados por el Poder Ejecutivo Provincial, la radicación de empresas que brinden servicios a la industria y resulten de importancia relevante para su desarrollo
- c) Estimular: la formación de sistemas productivos regionales, constituidos por agrupaciones de empresas altamente especializadas, que tengan: proximidad geográfica, problemáticas productivas similares o complementarias y que se asocien para lograr ventajas competitivas, el mejoramiento de la capacitación de la mano de obra con el objetivo de elevar la competitividad de la industria provincial, la vinculación de la industria con el sistema provincial de innovación tecnológica.
- d) Ayudar a la preservación del medio ambiente y al uso racional de los recursos naturales;
- e) Apoyar el desarrollo e incorporación de tecnología en la industria con el objetivo de modernizar y tornar altamente competitivo al sistema productivo provincial;
- f) Propender: al desarrollo del tejido productivo provincial mediante el incentivo a las pequeñas y medianas industrias a través de la facilitación del acceso a los beneficios de la presente ley con requerimientos procesales adecuados a las condiciones de las mismas, al desarrollo de la industria provincial en consonancia con el interés general de la Nación.
- g) Mejorar la competitividad de la industria provincial mediante la incorporación de tecnología y la adopción de modernos métodos de gestión.

Respecto agrupamientos industriales del Partido, sólo encontramos en la ciudad de América la zona industrial, por la cual se está tramitando el expediente ante el Ministerio de Producción para conformar el Sector Industrial de América.

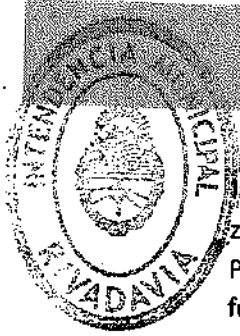
A nivel municipal se cuenta con la ordenanza N° 3371/2011 Regulación de uso de Agroquímicos de aplicación a toda persona física o jurídica que elabore, formule, fraccione, distribuya, comercialice, transporte, almacene, manipule y/o aplique producto agroquímicos y/o plaguicidas, en el partido de Rivadavia. Incluyendo huertas familiares, plazas, jardines, parques, terrenos baldíos y aplicaciones de domisanitarios (control de mosquitos, cucarachas, vinchucas).

#### 1.2.5.2 Actividad Agropecuaria del Partido de Rivadavia y Producto Bruto Geográfico

El Territorio ganadero-agrícola del oeste está constituido por 13 partidos del noroeste de la provincia de Buenos Aires que integran el área de influencia de la EEA INTA Gral. Villegas.

La capacidad de uso potencial promedio de los suelos fue definida de distintas maneras; según el informe de Aptitud y Uso actual de las Tierras Argentinas el 44% del territorio tiene potencial Agrícola, un 44% Agrícola Ganadera, un 7% solo ganadera y un 5% no apto. Por otra parte las Cartas de Suelo de la Republica Argentina INTA determinan que este territorio posee un 51% de sus suelos con capacidad de uso II y III (agrícola) y un 30% con capacidad IV (mixta).

MD. MARIA LUJAN TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



La superficie restante no sería apto para actividades agrícolas. Esta aptitud es variable según zonas, incluso existen áreas exclusivamente ganaderas, además de las no aptas y misceláneas. Productivamente, la tradición ganadera o los sistemas mixtos que caracterizaban a la zona fueron cambiando en las últimas décadas hacia una mayor agricultura, extendiendo los ciclos de cultivos, con disminución en las existencias ganaderas y uso estratégico de reservas forrajeras y concentrados. Hasta hace pocos años, la agricultura ocupaba un 30 % de la superficie útil. En la última década el cultivo de soja experimentó un crecimiento en desmedro de otros cultivos, pero fundamentalmente por desplazamiento de áreas de verdes y pasturas. (Claudio Marcos Zaniboni)<sup>14</sup>

Analizando por separado la evolución de cada partidos (Fig. N°2), se observó que para el año 2004 figuraban como netamente invernadores los partidos de Rivadavia y Pellegrini con 4,26 y 3,37 Nov+Vq por cada Vaca respectivamente y con valores próximos e inferiores a 2 Nov+Vq/Vaca le siguieron Tres Lomas, Gral. Villegas y Salliqueló. Durante el periodo analizado estos partidos tuvieron una importante disminución en dicha relación a excepción de Salliqueló que aunque con menor stock mantuvo el mismo sistema de producción. (Ibid)

Stock Ganadero

Cuadro 1. Disminución porcentual del periodo 2004-2012.

PARTIDOS	% Disminución
Villegas	51,5
Pellegrini	51,4
Rivadavia	51,3
Dairesaux	45,2
Tejedor	41,7
T. Lauquen	44,4
Ameghino	36,9
Pehuajó	35,8
Tres Lomas	35,2
Lincoln	28,8
Henderson	28,4
Salliqueló	25,0
G.Pinto	21,6
<b>TOTAL</b>	<b>40,6</b>

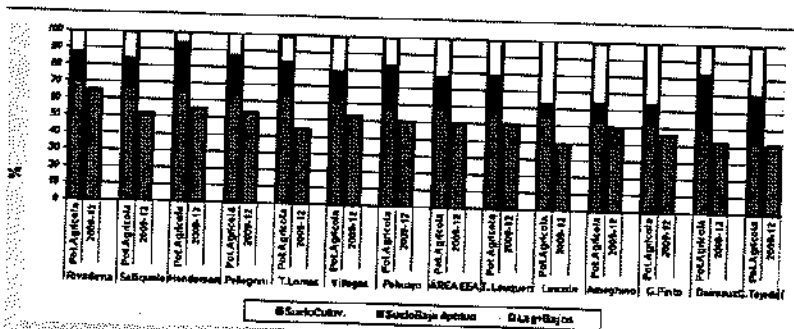


Figura 5. Uso Agrícola del suelo en los Partidos de la EEA INTA Gral. Villegas.

<sup>14</sup> -INTA AER General Villegas

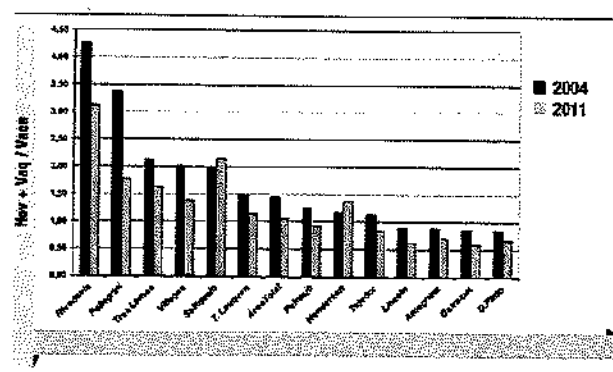
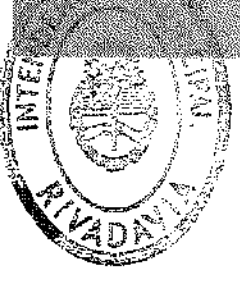


Figura 2. Evolución de la relación Hec+Vag / Vaca en los Partidos del Área de la EEA INTA - Gral. Villegas.

En la Figura N°5 se comparó la situación particular de cada partido, respecto del uso promedio de su suelo durante las tres últimas campañas, con su potencial agrícola, calculado a partir de la definición de áreas homogénea. De lo que surgió que en el territorio se estaría utilizando un 84% de su superficie agrícola, lo que representa el 50% del área total. Las actividades ganaderas se sustentan en una pequeña porción restante de suelos agrícolas y en el 20 % de suelos de baja aptitud. En el cuadro N°5 se presentan los porcentajes de uso de cada partido. (Ibid)

En el NE del área la soja tiene una mayor participación, en promedio, en los partidos de Lincoln, Gral. Pinto, Ameghino, Gral. Villegas, Carlos Tejedor, Pehuajó, Henderson y Daireaux el 74 % de la superficie sembrada con cultivos agrícolas correspondió a soja, en Rivadavia, Trenque Lauquen ese valor fue de 60 % y en Pellegrini, Tres Lomas y Saliqueló del 47 %. Estos últimos partidos del SW mantienen una mayor proporción de girasol y la aparición de sorgo en su rotación probablemente podría constituir una de las herramientas utilizables como medida para minimizar los riesgos que impone su características edafoclimáticas. (Ibid)

El Partido de Rivadavia, integra el Corredor Productivo denominado CODENOBA (Consejo de Desarrollo del Noroeste Bonaerense). Forman parte del mismo, además, los distritos de: 9 de Julio, Alberti, Bragado, Carlos Casares, Carlos Tejedor, Gral. Viamonte, Hipólito Yrigoyen, Pehuajó y Trenque Lauquen; los que se han consorciado con el objetivo de propiciar el crecimiento productivo de los mismos. Recientemente, el CODENOBA ha firmado un Convenio de Cooperación con el ente administrador del Puerto La Plata, orientado a incrementar las potencialidades existentes para el desarrollo económico, la mejor explotación de los recursos y la generación de nuevas fuentes de trabajo. Se parte de una visualización comprensiva de la necesidad de canalizar la producción hacia el comercio mundial, colocando al Puerto La Plata como eje de las acciones y herramienta esencial para movilizar dichas potencialidades. Las acciones conjuntas a encarar estarán dirigidas a apoyar la modernización y el desarrollo de las Pequeñas y Medianas Empresas y Pequeños y Medianos Productores mediante la incorporación de las mejores prácticas productivas que permitan incrementar la riqueza y la competitividad de las PYMES, como así también la promoción portuaria, proyectos de comercio exterior, la búsqueda de formas asociativas que potencien el accionar de las mismas, su capacitación, el desarrollo de estrategias exportadoras y el asesoramiento empresarial con el fin de lograr el fortalecimiento del sector. <sup>15</sup>

<sup>15</sup> CITAB Centro de Investigaciones Territoriales y Ambientales Bonaerenses

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



Cuadro 6. Uso porcentual de superficie agrícola promedio 2009-2012 de los partidos del área de la EEA INTA Gral. Vilegas.

PARTIDO	%
Rivadavia	93
D. Tejedor	93
Ameghino	92
J. Lauqueán	87
G. Pinto	86
Pehuajó	85
Henderson	85
ÁEREA EEA	84
Daireaux	83
Vilegas	83
Saltiqueo	78
Lincoln	70
T. Lomas	68

### Uso del suelo rural

Con el fin de contar con una aproximación del uso potencial de la tierra en Rivadavia, se ha utilizado la clasificación desarrollada mediante el SEFTA (Sistema de Evaluación de Tierras para Fines Agrarios) el cual toma como base un inventario de las Unidades cartográficas por dominio edáfico, fijando índices de productividad (IP), es decir valoraciones numéricas de la capacidad productiva de la tierra. De acuerdo al Mapa de Suelos de la provincia de Buenos Aires (Sagyp-INTA, 1989), el índice de productividad promedio del partido de Rivadavia es de 49, con características que lo definen con una alta aptitud ganadero-agrícola. (Ibid)

INDICE DE PRODUCTIVIDAD DEL PARTIDO RIVADAVIA

UC	RC	AGRICULTURA	%	IP
16a	C	39.739	10,1	50
16a	D	4.330	1,1	47
16b	C	23.727	6,9	64
16b	D	15.268	3,9	60
16d	D	140.343	36,6	38
16e	D	11.781	3,0	45
16f	C	32.375	8,2	38
16f	D	21.323	5,4	53
16g	D	89.879	22,8	40
16h	C	73.290	18,4	20
16h	D	1.864	0,4	19
a	D	946	0,2	5
Total	-	394.000	100	49

U.C: Unidad cartográfica  
RC: Región Climática  
IP: índice de Productividad  
XIP: IP ponderado  
IP entre 100 y 70: tierras con aptitud agrícola de alta productividad  
IP entre 69 y 50: tierras con aptitud agrícola-ganadera  
IP entre 49 y 30: tierras con aptitud ganadero-agrícola  
IP menor de 29: tierras con aptitud ganadera

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



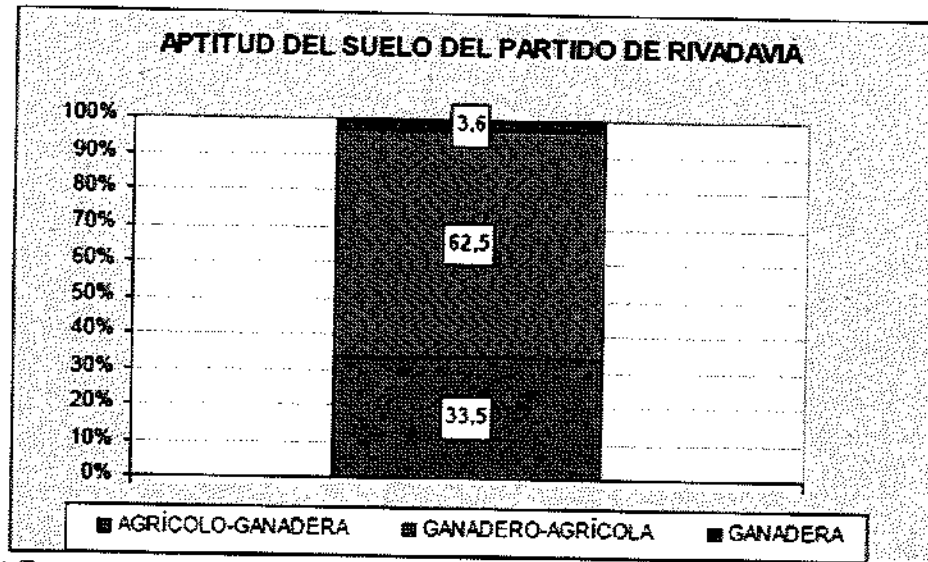


Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO  
DE SUS LOCALIDADES



El gráfico que sigue muestra que existe en los suelos del partido un marcado predominio de la aptitud mixta, ya que el 33,5% de las tierras presentan aptitud agrícola-ganadera y el 62,5% aptitud ganadero-agrícola. En estos últimos años, el proceso de agriculturización se ha profundizado notablemente y en la actualidad el sistema de producción en Rivadavia es eminentemente mixto. (Ibid)



INTA. Mapa de Suelos. 1989.

La intensificación agrícola, que se ha producido en los últimos años, está caracterizada por el avance del cultivo de la soja, debido a su alto valor de rentabilidad.

La práctica de otras actividades agropecuarias, como la apicultura se comporta como una alternativa complementaria de la ganadería, permitiendo su diversificación.

En relación con la producción forestal, vale mencionar la existencia del Vivero Forestal "Perito Pascasio Moreno" (municipal), ubicado hacia la zona sur al término de la planta urbana de la ciudad de América. Dentro del mismo se encuentran diferentes especies de árboles y plantas: Acacia Blanca, Acacia de Constantinopla, Aguaribay, Arce, Casuarina, Cedro del Himalaya, Ciprés Horizontal, Ciprés Lambertiana, Enebro, Eucalipto Blanco o Pampa, Eucalipto Colorado, Fresno Americano, Morera Negra, Naranja de Lousiana, Nogal Negro, Olmo Americano, Olmo Siberiano, Paraíso, Pino de Alepo, Pino Marítimo, Roble Europeo y Tala, entre otros. Asimismo el vivero posee su propia producción destinada para la venta al público. (Ibid)

Según las últimos datos oficiales disponibles del CNA 2002, del total de las hectáreas que conforman la superficie del partido de Rivadavia (395.492 has), el 91% (ósea unas 361.076 has) corresponden a explotaciones agropecuarias (Eaps), las que totalizan 580, cerca de un 15% menos respecto del total de Eaps que tenía el distrito para el año 1988 (CNA 88). Las últimas cifras oficiales disponibles acerca de las explotaciones agropecuarias, son las que figuran en el Censo Nacional Agropecuario 2002. (Ibid)

El partido de Rivadavia, no fue la excepción al proceso de "sojización" que ha percibido toda la región pampeana, gracias a la mayor rentabilidad que ofrece este cultivo. Los resultados de la última cosecha demuestran cómo el avance de la soja se ha sentido sobre los otros cultivos.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planificación Urbana  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DEL  
DE SUS LOCALIDADES



En lo referente a las oleaginosas, del total de la superficie sembrada para el período 2014/2015 los resultados arrojan un 68% para el cultivo de soja, un 17,3% para el Maíz, un 9,8% para el trigo y un 4,3% para el girasol.

Superficie sembrada con Girasol por Municipio según Campaña Agrícola.  
Campañas 2009/2010 a 2014/2015. En hectáreas

Municipio	Campaña					
	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15
<b>Total Provincia</b>	<b>872.950</b>	<b>954.150</b>	<b>958.770</b>	<b>992.891</b>	<b>952.390</b>	<b>835.150</b>
QUILMES	-	-	-	-	-	-
RAMALLO	1.100	950	900	750	600	350
RAUCH	4.500	5.500	5.300	10.500	12.000	12.500
RIVADAVIA	20.500	30.200	31.700	10.000	18.800	12.550
ROJAS	300	400	400	500	700	500
ROQUE PÉREZ	3.000	3.500	5.000	2.600	4.000	1.900

Superficie sembrada con Maíz por Municipio según Campaña Agrícola.  
Campañas 2009/2010 a 2014/2015. En hectáreas

Municipio	Campaña					
	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15
<b>Total Provincia</b>	<b>1.133.000</b>	<b>1.422.105</b>	<b>1.588.255</b>	<b>1.586.593</b>	<b>1.676.460</b>	<b>1.561.200</b>
QUILMES	-	-	-	-	-	-
RAMALLO	3.000	3.150	3.550	3.200	3.550	3.400
RAUCH	3.100	4.000	5.000	5.700	5.750	11.800
RIVADAVIA	48.000	97.500	95.068	67.000	67.300	50.000
ROJAS	16.000	20.000	23.000	18.500	19.000	18.000
ROQUE PÉREZ	19.000	20.000	23.000	13.700	10.200	12.900

Superficie sembrada con Trigo por Municipio según Campaña Agrícola.  
Campañas 2009/2010 a 2014/2015. En hectáreas

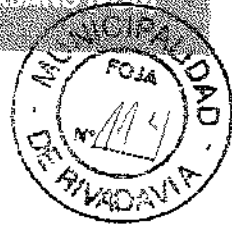
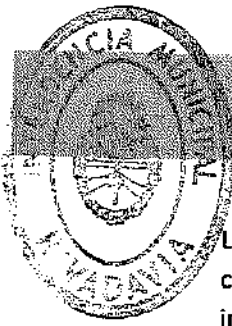
Municipio	Campaña					
	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15
<b>Total Provincia</b>	<b>2.168.120</b>	<b>2.296.230</b>	<b>2.277.958</b>	<b>2.245.894</b>	<b>2.139.400</b>	<b>2.187.415</b>
QUILMES	-	-	-	-	-	-
RAMALLO	3.470	3.300	3.700	2.870	3.250	3.790
RAUCH	4.090	5.000	4.200	400	3.600	2.500
RIVADAVIA	19.400	23.800	34.100	17.900	9.000	28.330
ROJAS	21.660	21.500	20.000	19.750	15.000	15.000
ROQUE PÉREZ	10.220	13.000	14.000	11.500	7.800	3.500

Superficie sembrada con Girasol por Municipio según Campaña Agrícola.  
Campañas 2009/2010 a 2014/2015. En hectáreas

Municipio	Campaña					
	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15
<b>Total Provincia</b>	<b>872.950</b>	<b>954.150</b>	<b>958.770</b>	<b>992.891</b>	<b>952.390</b>	<b>835.150</b>
QUILMES	-	-	-	-	-	-
RAMALLO	1.100	950	900	750	500	350
RAUCH	4.500	5.500	5.300	10.500	12.000	12.500
RIVADAVIA	20.500	30.200	31.700	10.000	18.800	12.550
ROJAS	300	400	400	500	700	500
ROQUE PÉREZ	3.000	3.500	5.000	2.600	4.000	1.900

Fuente: Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca. Sistema Integrado de Información Agropecuaria.  
Elaboración: Dirección Provincial de Estadística.

Arq. MARIA LILIAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



La producción para el mismo período fue en el caso de la soja de 585.888 tn superior a la campaña anterior y en ascenso constante, en el caso del maíz 275.690 tn con un descenso importante respecto la campaña anterior, para el trigo 93.740 tn superior a la anterior, y para el girasol 33.258 tn también con descenso a la campaña anterior.

3.12. Producción de Soja por Municipio según Campaña Agrícola.  
Campañas 2009/2010 a 2014/2015. En Toneladas

Municipio	Campaña					
	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15
<b>Total Provincia</b>	<b>17.054.949</b>	<b>15.465.224</b>	<b>15.396.422</b>	<b>17.012.808</b>	<b>17.143.374</b>	<b>19.592.375</b>
QUILMES						
RAMALLO	237.890	233.740	204.025	220.980	236.735	267.475
RAUCH	24.252	19.651	23.371	40.770	48.638	39.080
RIVADAVIA	466.800	301.400	491.535	491.920	557.247	585.588
ROJAS	397.450	467.100	349.200	448.800	541.160	535.295
ROQUE PÉREZ	150.510	210.920	111.048	145.840	120.510	160.460

Producción de Maíz por Municipio según Campaña Agrícola.  
Campañas 2009/2010 a 2014/2015. En Toneladas

Municipio	Campaña					
	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15
<b>Total Provincia</b>	<b>8.128.850</b>	<b>8.514.650</b>	<b>7.629.560</b>	<b>9.790.376</b>	<b>7.191.890</b>	<b>8.893.434</b>
QUILMES						
RAMALLO	90.740	18.940	19.430	27.900	28.290	32.010
RAUCH	11.840	19.710	21.020	39.810	17.520	60.760
RIVADAVIA	341.130	513.610	549.640	379.900	425.810	275.690
ROJAS	163.000	182.890	125.400	140.000	149.000	135.000
ROQUE PÉREZ	147.060	130.200	102.000	109.700	45.880	60.000

Producción de Trigo por Municipio según Campaña Agrícola.  
Campañas 2009/2010 a 2014/2015. En Toneladas

Municipio	Campaña					
	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15
<b>Total Provincia</b>	<b>3.792.554</b>	<b>4.233.514</b>	<b>4.537.626</b>	<b>3.654.848</b>	<b>5.617.211</b>	<b>6.463.158</b>
QUILMES						
RAMALLO	15.248	13.973	16.650	8.316	13.325	13.464
RAUCH	16.961	24.282	20.384	815	10.000	8.640
RIVADAVIA	41.780	95.750	112.710	28.290	30.700	93.740
ROJAS	86.870	115.460	104.000	80.875	63.000	63.000
ROQUE PÉREZ	41.890	56.040	63.000	25.200	29.640	12.640

Producción de Girasol por Municipio según Campaña Agrícola.  
Campañas 2009/2010 a 2014/2015. En Toneladas

Municipio	Campaña					
	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15
<b>Total Provincia</b>	<b>1.519.252</b>	<b>2.220.815</b>	<b>1.798.510</b>	<b>1.548.130</b>	<b>1.162.710</b>	<b>1.967.865</b>
RAMALLO	2.960	2.295	1.620	1.950	1.500	945
RAUCH	9.812	14.170	10.980	23.680	22.800	50.000
RIVADAVIA	45.100	72.480	58.650	20.990	45.120	33.258
ROJAS	600	1.280	880	1.200	1.820	1.150
ROQUE PÉREZ	8.100	10.500	12.000	6.240	9.600	5.510

Fuente: Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca. Sistema Integrado de Información Agropecuaria.  
Elaboración: Dirección Provincial de Estadística.

Arq. MARIA LUISA DE LA TORRE



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



En los últimos años, se advierte una tendencia a la disminución del stock ganadero en general, como consecuencia de la competencia con la agricultura. (Ibid)

Según los datos del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Pesca. Sistema Integrado de Información Agropecuaria en el Partido de Rivadavia la estimación del stock de bovinos para 2015 fue de 199.424 superior al año 2014; en el caso de ovinos 11.824 una cantidad menor al 2014, y en el caso de porcinos de 5526, si bien no es significativa la producción ha aumentado los últimos años.

**Estimación del Stock de Porcinos al 31 de marzo.  
Años 2010 a 2015. Por municipio**

Municipio	Stock porcino al 31 de marzo					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Total Provincia	793.786	920.171	901.947	1.090.911	1.175.816	1.127.943
QUILMES	11	11	11	11	3	3
RAMALLO	2.864	2.166	4.114	6.422	7.726	10.349
RAUCH	6.924	13.888	19.456	13.938	13.160	11.594
RIVADAVIA	3.100	4.642	5.147	6.016	5.311	5.526
ROJAS	8.180	7.516	9.937	12.843	13.682	13.636
ROQUE PEREZ	18.186	71.363	19.566	56.052	70.472	46.290

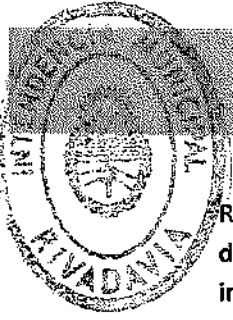
**Estimación del Stock de Bovinos al 31 de marzo.  
Años 2010 a 2015. Por municipio**

Municipio	Stock bovino al 31 de marzo					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Total Provincia	15.982.834	16.248.861	16.706.237	16.612.689	17.476.258	17.355.106
QUILMES	42	36	52	58	37	54
RAMALLO	32.688	31.038	26.073	34.004	35.644	37.686
RAUCH	355.485	374.775	385.915	378.516	410.327	386.089
RIVADAVIA	201.928	182.291	178.195	178.617	190.302	199.424
ROJAS	71.162	65.178	64.643	69.625	66.306	65.243
ROQUE PÉREZ	99.588	115.945	111.213	112.934	112.164	102.305
SAAVEDRA	142.135	139.931	155.861	165.882	170.839	175.524

**Estimación del Stock de Ovino al 31 de marzo.  
Años 2010 a 2015. Por municipio**

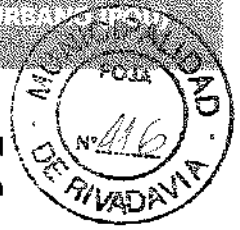
Municipio	Stock ovino al 31 de marzo					
	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Total Provincia	1.509.838	1.539.287	1.728.095	1.838.314	1.850.165	1.888.390
QUILMES	11	7	7	7	5	4
RAMALLO	945	822	1.123	1.458	1.509	1.628
RAUCH	48.258	53.425	66.511	52.958	53.435	53.239
RIVADAVIA	10.945	11.542	12.868	12.201	12.007	11.824
ROJAS	2.598	2.911	3.262	3.759	3.742	3.777
ROQUE PEREZ	2.170	5.038	6.030	5.900	5.026	4.933

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO  
DE SUS LOCALIDADES



Respecto a la producción de miel, conforme a la información suministrada por la Municipalidad de Rivadavia (marzo 2004), se estima que el total de productores apícolas que se encuentran inscriptos en el Registro Nacional de Apicultores (RENAPA) asciende aproximadamente a 14, en tanto que suman 15 las salas de extracciones registradas.(Ibid)

**Producto Bruto Geográfico**

El valor agregado por producción de bienes y servicios del distrito de Rivadavia arroja los siguientes porcentajes: un 67,4% para la producción de bienes y un 32,6% para los servicios.

Producto Bruto Geográfico. Desagregación municipal. Valor Agregado Bruto según municipio por producción de bienes o servicios. Año 2003. En miles de pesos, a precios de productor.

Municipio	En miles de pesos			En porcentaje		
	Bienes	Servicios	Total	Bienes	Servicios	Total
Rosch	66.310	77.387	143.697	46.1%	53.9%	100.0%
Rivadavia	206.971	100.185	307.157	67.4%	32.6%	100.0%
Rojas	330.946	123.399	454.344	72.8%	27.2%	100.0%

Producto Bruto Geográfico. Desagregación municipal. Valor Agregado Bruto según sector de actividad económica. Año 2003. En miles de pesos, estructura, participación en la Provincia.

Producto Bruto Geográfico. Desagregación municipal. Valor Agregado Bruto según sector de actividad económica. Año 2003. En miles de pesos, estructura, participación en la Provincia.

Sector de actividad económica	Miles de \$	Estructura	Participación en PGG
A. Agricultura, ganadería, caza y silvicultura	198.271	64,6%	2,6%
B. Pesca y servicios conexos	0	0,0%	0,0%
C. Explotación de minas y canteras	0	0,0%	0,0%
D. Industria manufacturera	4.767	1,6%	0,0%
E. Electricidad, gas y agua	1.952	0,6%	0,1%
F. Construcción	2.362	0,8%	0,1%
G. Comercio al por mayor, al por menor y reparaciones	24.175	7,9%	0,2%
H. Hoteles y restaurantes	2.342	0,8%	0,1%
I. Transporte, almacenamiento y comunicaciones	22.291	7,4%	0,2%
J. Intermediación financiera y otros servicios financieros	4.574	1,5%	0,2%
K. Servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler	19.626	6,4%	0,1%
L. Administración pública, defensa y seguridad social obligatoria	3.773	1,2%	0,1%
M. Enseñanza	3.182	1,0%	0,1%
N. Servicios sociales y de salud	12.723	4,1%	0,4%
O. Servicios comunitarios, sociales y personales n.e.p.	3.361	1,1%	0,1%
P. Servicios de hogares privados que contratan servicios domésticos	1.837	0,6%	0,1%
Total	307.157	100,0%	0,2%

Fuente: Dirección Provincial de Estadística

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



El sector A, Agricultura, ganadería, caza y silvicultura, aporta el 64,6% del PBG del partido de Rivadavia.

El partido produce 0,2% del PBG provincial, sin embargo la actividad agropecuaria aporta el 2,1% del provincial del sector, siendo esta actividad en la cual el municipio evidencia el mayor aporte tanto a nivel provincial como en términos del producto bruto interno.

Un alto porcentaje para el sector A, seguido por el sector G, comercio al por mayor, al por menor; y reparaciones, de 7,9%, luego el sector I, transporte, almacenamiento y comunicaciones con el 7,4%, y un descenso comparado con otros años del sector K, servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler.

Se destaca un aumento en el sector N Servicios sociales y de salud siendo su aporte de 4,1% del PBG del partido y del 0,4% en la provincia.

El sector Enseñanza M, industrial, D, Intermediación financiera y otros servicios financiero J, Administración pública, defensa y seguridad social obligatoria L, y el sector de Servicios comunitarios, sociales y personales, O, aportan entre un 0,8% y 1,7% del PBG del partido, sin ser significativa su participación en la provincia.

El resto de las actividades económicas varían entre un 0,5% y un 0,8%.

Las actividades que arrojan un 0,0% tanto a nivel de partido como participación en la provincia son el sector de Pesca y Servicios conexos B y Explotación de minas y canteras C.

### 1.2.5.3 Infraestructura y Equipamientos Económicos

En el Partido se han radicado industrias relacionadas con la provisión de insumos para la actividad agropecuaria y la industrialización de materia primas. Entre las Empresas que actualmente conforman el sector podemos citar la provisión de fertilizantes, y plaguicidas, procesamiento de semillas de los principales cultivos utilizados en la zona, venta de semillas y granos, y cereales, maquinarias agrícolas, aceiteras, molino harinero.

El número de empresas dedicadas a la aplicación terrestre y/o aérea de agroquímicos asciende a 51 en todo el distrito.

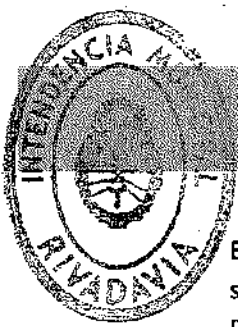
Hay muchas empresas dedicadas a brindar varios servicios, tanto venta de semillas como de fertilizantes y plaguicidas.

Encontramos actualmente 9 empresas dedicadas a la venta de fertilizantes y plaguicidas, 2 al procesamiento de semillas, 3 a la venta por mayor de cereales, oleaginosas, 1 dedicada a venta de máquinas agrícolas, y una aceitera con molino harinero.

En cuanto la infraestructura vial el partido es atravesado por la Ruta Nacional N° 33, constituye la principal vía caminera del Partido, atraviesa de Norte a Sur, vinculando la cabecera en forma directa con Trenque Lauquen y General Villegas, y con la ciudad de Rosario un centro importante para el flujo comercial. Indirectamente por Ruta Nacional N° 188 y 5 se vincula con Capital Federal hacia el este y con Mendoza y Santa Rosa (La Pampa) respectivamente hacia el oeste. A través de esta ruta se vincula directamente hacia el sur con la localidad de Fortín Olavarría distante a 25km de la ciudad cabecera, y a partir de esta localidad a través de camino de tierra con la localidad de Roosevelt a 31,6km; y hacia el norte con Sansinena, llegando a esta última por camino de tierra a 34km. De América. Hacia el oeste por la ruta provincial N° 70 se vincula con la localidad de González Moreno ubicado a 45km de la ciudad cabecera.

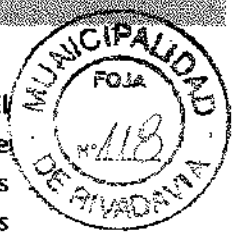
Desde 2001 el servicio ferroviario interurbano de pasajeros sólo es utilizado para el transporte de cargas en un tramo de 54 Km. Desde América a General Pico, donde prosigue a los puertos de Bahía Blanca y Rosario.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Ordenamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



En el partido se cuenta con empresas privadas de correo, Correo Argentino, Oca y Andreani. El servicio telefónico esta cubierto por Telefónica Argentina y la Cooperativa Eléctrica de Rivadavia, Cámara de Comercio en González Moreno, Argent TV SIT y DIRECTV, las empresas dedicadas a telefonía celular Movistar, Claro y Personal. El servicio de internet privado es brindado por la Cooperativa Eléctrica de Rivadavia, JSNET, Speedy, y por los canales locales, canal 2 y canal 3, la Cámara de Comercio en González Moreno.; la Municipalidad de Rivadavia tiene instalado un servicio de wifi gratis en las localidades en espacios públicos y escuelas de todo el Distrito.

El suministro de energía eléctrica esta a cargo de la Cooperativa Eléctrica de Rivadavia en la ciudad de América, en González Moreno la Cooperativa Eléctrica Limitada y en Roosevelt la Cooperativa Eléctrica.

El suministro de gas esta a cargo de Camuzzi Gas Pampeana en todo el Partido, contando con red de gas natural la localidad de América y González Moreno; en el caso de gas envasado se encuentran las empresas de YPF Gas y Extra Gas.

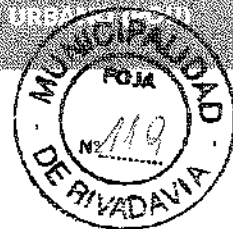
Al no contar la región con la obra de gasoducto las ampliaciones de este servicio se encuentra en la actualidad paralizadas.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO  
DE SUS LOCALIDADES



## 1.2.6 La actividad turística en el Partido

### 1.2.6.1 Introducción

El crecimiento del turismo a nivel Mundial demuestra su importancia como una de las actividades económicas más importantes, además de constituirse como un fenómeno social.

Las llegadas de turistas internacionales aumentaron un 4,4% en 2015 hasta alcanzar un total de 1.184 millones, según el último Barómetro OMT del Turismo Mundial. En comparación con 2014, el año pasado hubo alrededor de 50 millones más de turistas internacionales (visitantes que pernoctan) en todo el mundo.

El año 2015 es el sexto año consecutivo de crecimiento superior a la media, habiendo aumentado las llegadas internacionales un 4% o más cada año desde el año 2010, después de la crisis.

El turismo internacional alcanzó nuevas cotas en 2015. El buen comportamiento del sector está contribuyendo al crecimiento económico y a la creación de empleo en muchos lugares del mundo, por lo que resulta esencial que los países promuevan políticas para fomentar el continuo crecimiento del turismo, como son las políticas de facilitación de los viajes, de desarrollo de los recursos humanos y de sostenibilidad.

Según el Diagnóstico realizado por el Ministerio de Turismo de la Nación en el año 2015, Argentina se ubica en el puesto Nro. 46 en el ranking de llegadas internacionales con respecto a los demás países del mundo. Y es el segundo país en Sudamérica con un 5,7% de arribos internacionales por debajo de Brasil que representa un 6,3%.

El sector turístico representa el 7,1% de las exportaciones totales del comercio internacional argentino y es generador de miles de puestos de trabajo, llegando el último año al 5,4% en nuestro país.<sup>16</sup>

### 1.2.6.2 Las políticas Nacionales de Turismo

La elaboración de un Diagnóstico de la actividad turística en el Partido de Rivadavia requiere conocer las políticas turísticas fomentadas desde los distintos niveles de gobierno. En este sentido la reciente creación de un Plan Integral de Gestión a nivel nacional, sumado a otras políticas nacionales y provinciales, resultan de especial interés como marco para la actividad turística en el municipio.

Entre las metas 2019 del mencionado Plan se pretende:

- Promover el crecimiento del turismo interno argentino, logrando alcanzar un 65% de la población con al menos un viaje turístico al año. Esto significaría 22 millones de nuevos turistas internos.
- Mejorar la competitividad y sustentabilidad del sector desarrollando la oferta de destinos y productos, promoviendo la calidad y formación de recursos humanos y la innovación y aplicación de nuevas tecnologías.
- Promover el turismo sustentable, responsable y accesible.
- Promover la inversión pública y privada.
- Dotar de financiamiento para el desarrollo del sector. (Ibid)

### 1.2.6.3 Las políticas Provinciales de turismo

La Provincia de Buenos Aires en materia turística realiza un trabajo a la par de cada una de las localidades.

Desde la Subsecretaría de turismo de la provincia se hace un estudio de cada destino y se promueve el turismo interno.

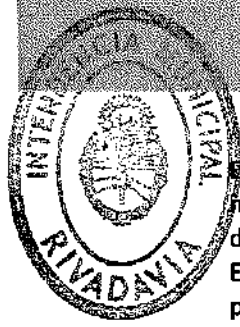
<sup>16</sup> Informe Jefatura de Ceremonial y Turismo Municipalidad de Rivadavia





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



En los últimos años, las nuevas tendencias de turismo ponen de manifiesto la búsqueda de nuevos destinos y nuevas modalidades de turismo tales como turismo rural, turismo de salud, descanso y relax, turismo de la fe, etc.

Existen también diferentes rutas y circuitos, como los gastronómicos, en los que muchos productores de la provincia, y restaurantes regionales, se encuentran asociados por similitud de producción y por proximidad.

El principal objetivo a nivel provincial consiste en aumentar el número de visitantes y turistas en la Provincia de Buenos Aires.

En pos de lograrlo se trabaja fuertemente promocionando los eventos culturales, religiosos, deportivos y poniendo en valor el patrimonio natural y cultural.

Resulta de gran importancia el Programa "Pueblos Turísticos" creado en los últimos años con el propósito de "promover e incentivar el desarrollo de actividades y emprendimientos turísticos sostenibles en las pequeñas localidades de la provincia", que tengan una población estable inferior a los dos mil habitantes.

Este programa "fomenta el desarrollo de la actividad turística en pequeñas localidades no urbanas (sean rurales, litorales, serranas o insulares), que posean atractivos capaces de generar el desplazamiento de turistas o excursionistas hacia ese destino".

Consecuentemente, este plan puede favorecer al Partido de Rivadavia para el incremento del turismo y representa un escenario favorable para cualquier persona que se anime a lanzarse en un emprendimiento turístico. (Ibid)

### 1.2.6.4 Estudio de la situación actual del Partido de Rivadavia

#### 1.2.6.4.1 Análisis de la oferta

##### Atractivos Turísticos

El Partido de Rivadavia, con sus 8 localidades y 5 parajes tiene un gran potencial tanto natural como cultural.

En materia turística nos referiremos a su ciudad cabecera.

La ciudad de América cuenta con dos atractivos únicos en la provincia de Buenos Aires como el Complejo Ecológico de América (Zoo de América) y el Vivero Forestal Francisco Pascasio Moreno.

En la actualidad los zoológicos tienden a desaparecer y este complejo natural de 48 hectáreas emplazado dentro del Vivero Municipal resulta un espacio de características excepcionales y representa el principal factor motivacional de la demanda.

El Vivero Municipal tiene una extensión de 354 hectáreas. La gran diversidad de plantas y árboles crean un microclima excelente para realizar cualquier tipo de actividad física, recreación o descanso.

Cuenta con lugares diseñados especialmente para acampar y un sector de juegos infantiles, parrillas, baños y cantina. Es el ambiente ideal para pasar un fin de semana en familia.

Dentro de la zona recreativa del mismo encontramos otra de las principales atracciones: El circuito Aventura de tirolesa y puentes colgantes.

En temporada de verano principalmente, es muy visitado el Parque Municipal 17 de Octubre, el cual constituye el segundo gran espacio verde de la ciudad.

Es un complejo que presenta un marco implacable con árboles, plantas y lagunas que hacen de contraste a las dos piletas con las que cuenta, una para chicos y otra estilo olímpica.

También cuenta con cancha de fútbol 5, de voleibol y de bochas, con un área designada con juegos infantiles, vestuarios, parrillas y todas las comodidades para pasar un excelente día.

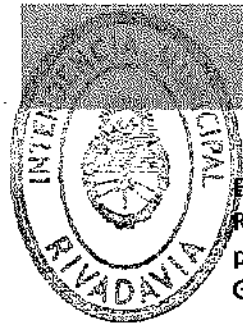
Por otra parte encontramos una oferta complementaria basada en sus características culturales que son visitadas principalmente por los colegios y contingentes que vienen con un recorrido planificado.

Arg. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



Entre ellos se encuentran el Museo Histórico de Rivadavia, la Planta de Tratamiento de Residuos Sólidos (RUCALIM), la Casa Red (Programa Rivadavia Educación Digital) donde se permite disfrutar de la experiencia de los lentes de realidad virtual, el Palacio Municipal, el Galpón Cultura + Deporte y el Paseo de los Artesanos. (Ibid)

#### Accesibilidad

La ciudad de América, cabecera del Partido de Rivadavia, se encuentra ubicada al noroeste de la Provincia de Buenos Aires, a 400 km. de Rosario, 50 de General Villegas, 68 de Trenque Lauquen, 385 de Bahía Blanca, unidos por la Ruta Nacional N°33 y N°188, a 90 km. de General Pico (La Pampa) por la Ruta Provincial N°70 y N°1, a 530 km. de la ciudad Autónoma de Buenos Aires por la Ruta Nacional N° 33 y N°5.

El servicio de FFCC está a cargo de Ferro Expreso Pampeano.

Une Once- Santa Rosa (Vía Trenque Lauquen)

Once-General Pico (vía Trenque Lauquen)

Once-General Pico (vía General Villegas)

Las empresas de transporte de pasajeros que arriban a nuestra ciudad son: Pullman Gral Belgrano desde Retiro accediendo desde General Villegas; Chevallier desde Retiro con destino a Ingeniero Luiggi (La Pampa) accediendo desde Trenque Lauquen, Plusmar desde la ciudad de La Plata con destino América. Río Paraná desde Rosario llegando a nuestra ciudad desde General Villegas y con destino Bahía Blanca. (Ibid)

#### Alojamiento

Hotel Magal

Hotel Txoko Maite

Complejo de Cabañas

Albergue municipal (Ubicado en el Vivero Forestal) capacidad para 150 personas

Area de camping (ubicado en el vivero Forestal) (Ibid)

117

#### Oferta complementaria actual

Tipo de establecimiento	Cantidad
Parrillas	3
Restaurantes	1
Pubs	3
Clubes con servicio de bar	2
Rotiserías	6
Discos	1
Heladerías	4

#### 1.2.6.4.2 Análisis de la demanda

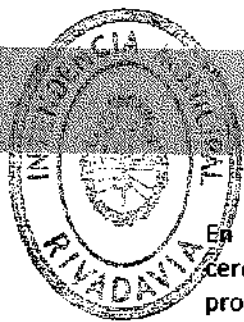
De las 8 localidades del Partido de Rivadavia la única que es visitada actualmente por turismo es la ciudad de América.

La misma tiene gran concurrencia de visitantes de toda la zona los fines de semana y especialmente fines de semana largos.

No existen registros de las visitas en años anteriores a 2015. Según los datos brindados por el Zoológico de América, se estima un total de 2000 visitantes por mes en los meses de mayor demanda (de Septiembre a Diciembre).

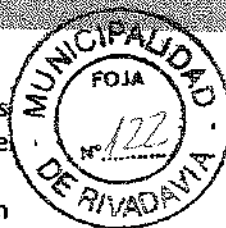
Aunque no se tengan números exactos, se observa un importante crecimiento año a año en la afluencia del turismo.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipal de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (PGU)  
DE SUS LOCALIDADES



En general, las personas que nos visitan no pernoctan en la ciudad, arriban de ciudades cercanas, de no más de 300 kilómetros de distancia para pasar el día y regresar a su lugar de procedencia.

Se destaca la presencia de turistas de La Pampa (Santa Rosa y General Pico), Trenque Lauquen y General Villegas entre otros.

Los principales motivos de visita son:

Complejo Ecológico América

Eventos culturales, deportivos, etc.

Los viajeros que llegan de forma independiente se movilizan en auto y son familias o grupos de amigos. Se ven atraídos por un ambiente tranquilo y por la naturaleza.

La principal difusión del destino es el boca a boca y los sitios de internet (página web y Facebook de la Municipalidad y del Zoológico)

Por otra parte, se está comenzando en este año con el Programa de Turismo Educativo donde concurren colegios, grupos scout, y demás grupos interesados realizando un circuito de dos días en el que se recorren todos los atractivos de la ciudad y se pernocta en el albergue municipal.

Los colegios de las localidades más cercanas fueron los más interesados en este año de lanzamiento. Se estima para el año entrante tener un mayor número de contingentes.

Para la difusión de dicho Programa se envía folletería a los Consejos Escolares y Agencias de Viajes de las distintas localidades y por medio de la Página web del Municipio. (Ibid)

#### 1.2.6.4.3 Atractivos del Partido de Rivadavia

##### 1. Laguna Cuero de Zorro

Se ubica entre la Ruta Nacional nº33 y límite con el Partido de Trenque Lauquen. Comparte, geográficamente, su superficie con el distrito de Trenque Lauquen. En la Laguna Cuero de Zorro, es muy importante la población de pejerreyes, bagre y carpa. Se la considera como número uno por la cantidad y calidad de los mismos, esta reservado únicamente para la pesca deportiva. Recibe aguas del canal del Río V, proveniente de Córdoba (desagua en un canal de drenaje hacia el sudeste, que comunica con Laguna Hinojo Grande, conocido como Canal de Berutti). La laguna de fondo arenoso y con juncas, denota marcados desniveles en el fondo, tiene amplias barrancas de la cual se puede acceder fácilmente desde el Partido de Trenque Lauquen.<sup>17</sup>

La superficie que ocupa en el Partido de Rivadavia son aproximadamente de 900 ha. Sin la posibilidad de acceder a la costa no ha sido explotada turísticamente; en la actualidad existe un desborde de la laguna por donde podría accederse desde la ruta Nacional Nº 33, el proyecto incluiría un sector para pasar el día con parrillas y servicios.

##### 2. Meridiano V

Camino Rural (Mira Pampa) y límite con la provincia de La Pampa. Límite geodésico que divide las provincias de Buenos Aires y La Pampa. Se puede identificar y recorrer, ya que es un camino rural de tierra y se puede llegar desde la Ruta Nacional nº 33 a través de Fortín Olavarría, por el camino de tierra que une las localidades de Roosevelt y Mira Pampa y a pocos metros de ésta última localidad, se llega al camino del Meridiano V.

##### 3. Ermita San Cayetano

Acceso Ricardo Balbín. Fortín Olavarría

El día 7 de cada mes esta ermita es muy visitada por peregrinos y viajeros que pasan por la ruta nacional Nº 33, pero muy especialmente el 7 de agosto que se conmemora el día de San Cayetano.

<sup>17</sup> CITAB – Centro De Investigaciones Territoriales y Ambientales Bonaerenses

Rivadavia  
Buenos AiresPLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES**4. Plaza San Martín**

General San Martín. Fortín Olavarría.

Hacia la Plaza San Martín confluyen cuatro diagonales: Diagonal General Villegas, Roque Saenz Peña, Rivadavia y General Roca. En la Plaza, se pueden observar dos monumentos: a la madre y al General San Martín. Posee una amplia variedad de especies forestales, embelleciendo esta Plaza principal, dándole diferentes matices de verdes a la misma.

**5. Capilla Nuestra Señora de Luján**

Hipólito Irigoyen y Gral. San Martín. Fortín Olavarría.

A partir de 1952 un grupo de personas encabezadas por la señora Elvira de Mateos comienzan a organizar, con la idea de construir una Capilla para oficiar las ceremonias religiosas que se realizaban en las instalaciones de la Escuela N° 5. En Septiembre de 1962 es firmada el «Acta de Esperanza», fundamental para la concreción del anhelo vecinal siendo su gestor preponderante Segismundo Tejeda. Formada la comisión pro-capilla, la Presidenta de Mateos y Secretaria Silvia Tiberi, viajaron a 9 de Julio para obtener de la Diócesis el reconocimiento de la Comisión que se había formado y la aprobación de planos para construir la Capilla.

El acto de colocación de la piedra fundamental fue presidido por Monseñor Antonio Quarracino, inaugurándose la Capilla Nuestra Señora de Luján, el 5 de Junio de 1966.

En el interior del templo se puede observar la imagen de Nuestra Señora de Luján y a la derecha se encuentra la Virgen de Santa Teresita. El 8 de mayo se venera a su santa patrona, la Virgen de Nuestra Señora de Luján.

**6. Réplica del Fortín Olavarría**

Acceso Ricardo Balbín. Fortín Olavarría.

Se inauguró en el centenario del pueblo, el 21 de diciembre de 2001, la réplica del fortín que se construyó en la línea de frontera junto a la Zanja de Alsina y hoy se puede ver y visitar en la avenida de acceso a la localidad.

**7. Ubicación del Antiguo Fortín Olavarría**

Camino Rural N° 3 y Camino de la Zanja. Fortín Olavarría.

Ubicación: se hallaba en las inmediaciones de un pequeño médano, a 5 km del fortín "Comandante Cabot" y a 5 km del fortín "Vega". En el Cuartel 9° de Rivadavia, en la chacra N° 93, parcela C, de la localidad Fortín Olavarría. Origen del Nombre: En honor del coronel José de Olavarría (1801 – 1845), uno de los más prestigiosos guerreros de la Independencia.

Tipo de construcción: Fortín Fecha de construcción: El 15 de Abril de 1877, desde la comandancia "Trenque Lauquen", el coronel Conrado E. Villegas informó al inspector y comandante general de armas, coronel Luis María Campos, que el sector de frontera bajo su responsabilidad tenía treinta leguas de extensión, de las cuales 17 ½ leguas correspondían a la línea derecha, cubierta por una comandancia y siete fortines.

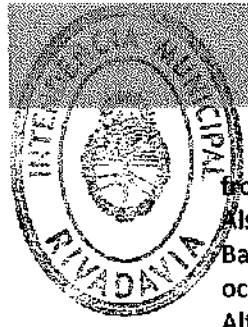
Forma: Era circular, con un diámetro de 16 metros por 4 de altura, con un foso perimetral de 4 varas de boca y 3 de profundidad. Tenía dos corrales, uno de 90 varas de diámetro para la caballada y otro de 15 varas para la hacienda, una quinta sembrada de 50 varas por lado, y dos jágüeles con bebidas dobles de 10 y 15 varas de largo. El 1 de marzo de 1878, el coronel Villegas informó que durante el año anterior, en este fortín se habían cortado 9000 adobes para construir dos ranchos para oficiales y tropa.

Guarnición: En abril de 1877 estaba integrada por 7 infantes y 2 artilleros, con un cañón calibre de 12 libras.

**8. Zanja de Alsina**

Camino de la Zanja. Fortín Olavarría

Este camino rural conocido como "Camino de la Zanja" se extiende del sudeste al noroeste, atravesando todo el partido de Rivadavia y el trayecto del mismo correspondía a la antigua Zanja. Cuando en 1875 el Doctor Adolfo Alsina fue designado ministro de guerra por el Presidente Avellaneda, el tema de las fronteras con los indios ocupaba un lugar destacado en los debates de la política nacional. La reorganización del país exigía la seguridad de las



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



fronteras, pero había divergencias de opinión unos querían un plan ofensivo, otros, como Alsina, defensivo. El plan de Alsina tenía 3 objetivos: reducir la frontera rectificándola entre Bahía Blanca e Italo (Córdoba); impedir los malones mediante un obstáculo; asegurar la ocupación permanente. Así nació la Zanja. La dirección de las obras fue encargada al Ingeniero Alfredo Ebelot. Entre Guaminí y Trenque Lauquen trabajaron 300 hombres y 60 peones. Hacia el norte se contrató a una empresa. En julio de 1877 se habían ejecutado en total 374 km. 670 metros de fosa. Los parapetos estaban recubiertos de adobes de césped para evitar que el agua de las lluvias arrastrara la tierra suelta. El fondo era tan angosto que era imposible ser sorteado por vacunos. Y éste era el objetivo: entorpecer a los malones para que las tropas tuvieran tiempo de atacar. Para pasar la hacienda era preciso abrir un "portillo", que insumía 8 horas. Se crearon 6 Comandancias, entre ellas la de Trenque Lauquen, y se levantaron 109 fortines, ubicados a una distancia promedio de una legua.

**9. Pueblo San Mauricio**

Ruta Provincial n° 70 - Decreto Municipal n°197/84, declarando al pueblo de San Mauricio Lugar Histórico. En 1886 cuando se crean los partidos de Trenque Lauquen y Gral. Villegas, el campo de los hermanos Duva queda dentro del partido de Trenque Lauquen. Son los primeros en inaugurar un almacén, al que llaman Nápoles y que años más tarde rebautizan con el nombre "El Gran Recreo". Se considera al año 1884 como año de fundación del pueblo San Mauricio. Poseen carretas que transportan mercaderías, compran más campo en el partido de General Villegas, comienzan a explorar la ganadería lanar y bovina y la cosecha de cereales. En 1893 tienen campos sembrados con alfalfa, para pastoreo de sus animales y 3000 hectáreas dedicadas a la agricultura: trigo, maíz, lino, cebada y papas. Llega a poblar su campo con más de 4200 vacunos, 2000 lanares y 700 yeguarizos. Además construye un amplio galpón para su cabaña de vacunos. Mauricio Duva designa a su estancia con el nombre "La Angelita", en memoria de su hija Angela fallecida muy joven. La superficie total de las tierras de los Duva ascendían a más de 8300 hectáreas. Comienza a construir el pueblo, desde un principio, procediendo a subdividir parte de sus tierras. Adorna la plaza con una fuente, alrededor de la misma hace construir la casa de comercio, la capilla, una escuela (fundada el 1 de marzo de 1900), una farmacia, un destacamento policial, una casa para el mayordomo y un hotel. También construyó una cancha de pelota paleta y una confitería "El Sol de Mayo", en su salón se proyectaron películas cinematográficas a principios de siglo. Además tenía carpintería, herrería, peluquería, carnicería, almacén, peluquería, fábrica de queso, etc.

**10. Plaza San Mauricio**

Localidad de San Mauricio.  
La tradición oral ha recogido el hecho de que al acampar en el sitio elegido, don Mauricio Duva planta un roble, que centenario se mantiene en el ángulo noroeste de la plaza del pueblo. En la misma, podemos observar especies forestales como: pinos, eucaliptus, aromos y robles. También algunos bancos y junto a la imagen de San Mauricio hay una placa colocada en el año 1984.

**11. Capilla San Mauricio**

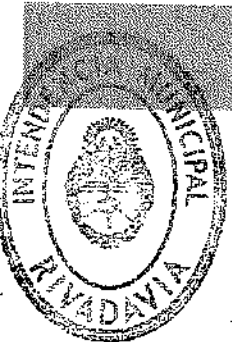
Localidad de San Mauricio  
Don Mauricio Duva la hace construir dedicándola al Santo homónimo. Termina el templo y lo inaugura el 25 de diciembre de 1892. En ambos lados de la puerta está marcada la frase: "Fundada en el año 1892". Los bancos de madera fueron donados por Doña Isabel L. de Prado. La imagen de San Mauricio y la de los otros santos, como la de los cuadros religiosos y objetos de culto pertenecían a don Mauricio Duva. Podemos nombrar la Virgen de Nuestra Señora del Carmen, Virgen Santa Isabel, figuras de San Antonio, San Roque, Virgen de Nuestra Señora del Rosario y Santa Lucía. Poseía una ornacina de madera ricamente adornada, la Virgen de Nuestra Señora de Luján, sin la rayera tradicional, y contaba con un lugar para el coro en la parte superior donde se encontraba el armonio.  
Todos estos elementos se encuentran en el Museo San Mauricio.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



### 12. Museo San Mauricio

Localidad de San Mauricio. Ruta Provincial n° 70.

Bajo el nombre "Raíces Centenaria de nuestro Distrito. Un Museo en San Mauricio", se inició el proyecto de construir en la localidad más antigua de Rivadavia el primer Museo. Con el transcurso del tiempo, se fueron reuniendo objetos y materiales muy valiosos tanto por su historia como por su riqueza cultural. El museo funciona en las instalaciones del viejo destacamento policial, frente a la plaza y se inauguró el 20 de junio de 2003, gracias a la Comisión de Fomento, la Comisión de Apoyo de la ciudad de América y la Municipalidad de Rivadavia. Se conservan las imágenes de la Virgen de Luján, el Cáliz, las vinajeras, los manteles y ornamentos del sacerdote, la Cruz Procesional, el Vía Crucis en grandes cuadros con marcos labrados de madera, el Estandarte de San Mauricio en seda, cuatro asientos con butacas individuales y un gran cuadro al óleo de Cristo Crucificado. La araña de estilo imperio, de seis luces, que en su inicio era a gas de mercurio, es de cristal de roca finamente tallada estaba en la Capilla seis meses, pero para Navidad se sacaba y se colocaba en la casa de la familia de don Mauricio Duva, cuando estos llegaban de Buenos Aires. También fotografías, objetos y armas de la familia Duvá. Además se encuentra el primer banco de la escuela n°3.

### 13. Hotel "El Gran Recreo".

Localidad de San Mauricio

En un aviso publicado en el periódico "El Orden", en el cual se ofrecía comodidad para familias, pasajeros y además comodidad para carruajes y caballos. Hoy es una casa de familia que conserva las catorce habitaciones, tres baños externos, salón comedor y la cochera.

### 14. Fortín Gaspar Campos

Localidad de San Mauricio

A lo largo del partido de Rivadavia había catorce fortines junto a la Zanja de Alsina. Uno de ellos era el de Gaspar Campos. Ubicación: Estaba situado en la línea derecha, sobre la zanja de Alsina, a 5 km del fortín "Coronel Fraga" y a casi 4 km del fortín "Ayudante Villalón". En el Cuartel 6° de Rivadavia, en la propiedad de Mauricio Duva en 1889 y 1891 (hoy pueblo de San Mauricio del ferrocarril Sarmiento). Fecha de construcción: La misma que Fortín Olavarría, el 15 de abril de 1877. Forma: Era circular, con un diámetro de 16 metros por 4 de altura, con un foso perimetral de 4 varas de boca y 3 de profundidad. Tenía dos corrales, uno de 90 varas de diámetro para la caballada y otro de 15 varas para la hacienda, una quinta sembrada de 50 varas por lado, y dos jágüeles con bebidas dobles de 10 y 15 varas de largo. Guarnición: Tenía 8 infantes en abril de 1877.

### 15. Estación Ferroviaria San Mauricio

Localidad de San Mauricio

El Ferrocarril del Oeste que recorre de Carlos Tejedor a Meridiano V (González Moreno) llega con su ramal hasta San Mauricio. El 21 de diciembre de 1903 el Gobernador de la Provincia de Buenos Aires, Marcelino Ugarte, designa a esa estación con el nombre de San Mauricio en el Km 471, a 2 Km del pueblo. La inauguración de la misma data del 1° de agosto de 1904.

### 16. Plaza Manuel Belgrano

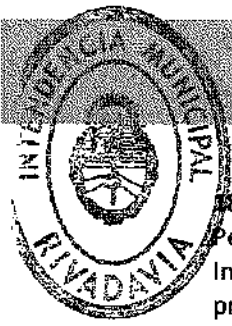
González Moreno.

Posee una gran arboleda, con importantes ligustrinas que acompañan cada recorrido de los caminos de la pintoresca Plaza que contiene además un mástil, el busto del General Manuel Belgrano y una fuente de agua que contiene el logo del centenario de González Moreno.

### 17. Capilla Nuestra Señora de Lourdes

Manuel Belgrano. González Moreno.

La construcción de la Capilla data de mediados del año 1913, pero con el paso del tiempo fue necesario realizar importantes arreglos, llegando de ésta manera al año 1932, en que la Capilla es totalmente remodelada. El 11 de Febrero de cada año se conmemora el día de la Virgen de Nuestra Señora de Lourdes. Del otro lado de las vías férreas, en la sección quintas se encuentra la Ermita con la Imagen de Santa Rosa de Lima, que fue inaugurada el 30 de agosto de 2004.



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



**18. Anfiteatro "El Centenario".**

Pedro A Barggero y Antártida Argentina. González Moreno

Inaugurado el 23 de noviembre de 2003, con el nombre de "Anfiteatro del Centenario" proyecto realizado por la Municipalidad de Rivadavia y el Servicio Integral de Televisión S.R.L., en apoyo a la cultura y como obra benéfica en adhesión al Centenario de la localidad.

**19. Estancia "Santa Ana".**

Estación Cerrito.

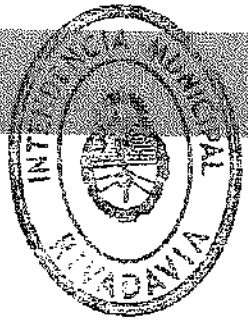
La Estancia "Santa Ana" ubicada frente a la estación ferroviaria "Cerrito" Partido de Rivadavia, es adquirida el 11 de Enero de 1904 por el Sr. Bernardo Busso quien compra unas 6.900 hectáreas de campo para agricultura, especialmente para la cosecha de lino. En el año 1905, se comienza con la construcción de las vías del ferrocarril las cuales pasaban por el campo "Santa Ana". Frente a éste acontecimiento el Sr. Busso les propone a los ingleses (quienes querían comprar tierras aledañas), construir una estación del ferrocarril que se llamaría "Cerrito" debido a la vista de los médanos que se encuentran dentro de la Estancia al Noroeste de la Estación ferroviaria. En el año 1939, dos de los hijos del Sr. Busso, comienzan con la cría de vacunos pedigree Holando Argentino llegando a ser una de las primeras cabañas del país en esa zona. Luego de varias subdivisiones, hoy en día el casco cuenta con 979,5 hectáreas, pertenecientes al Sr. Eduardo Busso. Desde el año 1986 Luis Eduardo Busso (ingeniero agrónomo), se dedica a la explotación de la parte agrícola siguiendo los pasos de sus antepasados.

**20. Estancia "La Cristina".**

Ruta Nacional N° 33. Fortín Olavarría.

"La Cristina" queda comprendida dentro de los límites del nuevo partido de Rivadavia a partir de su creación el 30 de septiembre de 1910. En el año 1918 se comienza a construir la estancia nueva para quedar, las casas primitivas, siete años después como un nuevo puesto llamado "Est. Vieja". Su dueño era Don Eduardo Arduino, el cual tenía seis establecimientos ganaderos, fue uno de los primeros conquistadores del campo, se aventuró al aislamiento y a los peligros que la distancia provocaba. Hoy por la natural subdivisión, la vieja Estancia esta fraccionada. De su epopeya quedan las casas, los galpones, los montes, las huellas de los fortines, el camino de la zanja. "La Cristina" es un símbolo. Un símbolo, un pendón y el orgullo de Fortín Olavarría. (Ibid)

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES

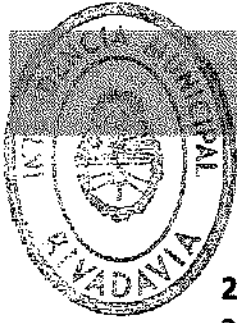


**SECCIÓN II:  
LAS LOCALIDADES DEL PARTIDO**



Arq. **MARÍA LUJÁN DE LA TORRE**  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



## 2.1 Las Localidades del Partido

### 2.1.1 La Ciudad de América

#### 2.1.1.1 Descripción General

América, cabecera del Partido de Rivadavia, se encuentra ubicada en el noroeste de la Provincia de Buenos Aires, perteneciente a la región Pampeana y la subregión de la Pampa Alta con un promedio de 104 m/s/m. Limita al norte con el Partido de General Villegas, al noreste con Carlos Tejedor, al sudeste con Trenque Lauquen, al suroeste con Pellegrini y al oeste con la Provincia de La Pampa.

La ciudad fue fundada por Carlos A. Diehl el 16 de mayo de 1904.

Su superficie es de 3.954 Km<sup>2</sup>. El Partido cuenta con 17.203 habitantes, según censo del año 2010. Las localidades que integran el Partido de Rivadavia son San Mauricio, Sansinena, Condarco, Cerrito, González Moreno, Villa Sena, Fortín Olavarría, Valentín Gómez, Roosevelt, Mira Pampa, Sundblad, Badano.

La ciudad de América se encuentra situada en el centro este del distrito a 510 Km de la ciudad de Buenos Aires.

La Ruta Nacional N° 33, constituye la principal vía caminera del partido, atraviesa de Norte a Sur, vinculando la cabecera en forma directa con General Villegas y Trenque Lauquen. Indirectamente por Ruta Nacional N° 188 y 5 se vincula con Capital Federal hacia el este y con Mendoza y Santa Rosa (La Pampa) respectivamente hacia el oeste.

Desde 2001 el servicio ferroviario interurbano de pasajeros sólo es utilizado para el transporte de cargas en un tramo de 54 Km. Desde América a General Pico, donde prosigue con destino a los puertos de Bahía Blanca y Rosario.

124

#### 2.1.1.2 Reseña Histórica

El 14 de marzo de 1904 Carlos A. Diehl solicitó autorización al Ministro de Obras Públicas provincial, Ángel Etcheverry, para crear un pueblo en terrenos de su propiedad ubicados en el partido de Trenque Lauquen, a la altura del kilómetro 471 del Ferrocarril Oeste, Ramal Lincoln a Meridiano V, donde ya se había emplazado una estación ferroviaria.

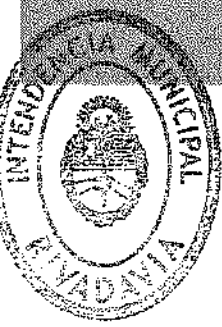
En su solicitud, Diehl explicaba que a los efectos de la fundación se había realizado una mensura de división y subdivisión de esos terrenos y se había "destinado ya el terreno para la plaza pública" y designado para edificios públicos "la mitad de la manzana N.º 38; los lotes 2 y 7 de la manzana 32; el lote 1 de la manzana 33", y "las quintas N.º 42 y 46, para potrero de policía y Cementerio Público", fracciones de tierra éstas últimas que se compromete a ceder al gobierno provincial. También solicita que el nuevo pueblo se denomine Carlos A. Diehl. Diehl alega que la estación de ferrocarril dista 12 leguas de los pueblos más cercanos, Trenque Lauquen y General Villegas, por lo que cree que sería beneficioso tener un pueblo allí.

Finalmente, el 16 de mayo, con firma del gobernador Marcelino Ugarte y el ministro Etcheverry, se dicta una resolución autorizando la creación del pueblo Carlos A. Diehl y aceptando la traza propuesta.

Por estar situado junto a la estación América del Ferrocarril Oeste, el pueblo tomó luego esa denominación. Pero en 1910, la Ley provincial N

º 3.273, que creó el Partido de Rivadavia, determinó que el pueblo se llamaría Rivadavia a partir de ese momento. No obstante la población siguió siendo denominada por sus pobladores y vecinos como América.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Por tanto, el pueblo de América fue oficialmente conocido como Rivadavia durante 79 años hasta que en 1989 se cambió el nombre oficial de la cabecera de partido a América para solucionar el problema.

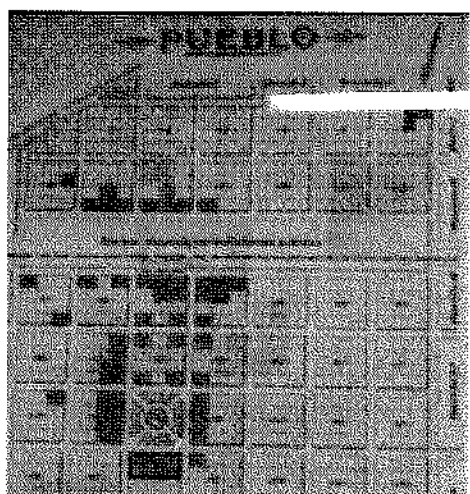
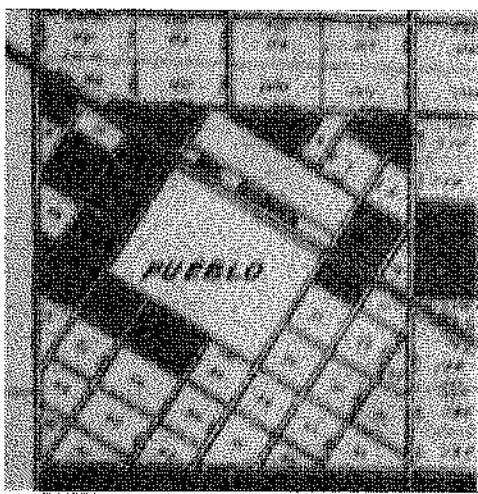
### 2.1.1.3 Descripción física

La estructura física de la ciudad se define a partir de la existencia de las vías del ferrocarril en el norte y la Ruta Nacional N° 33 hacia el oeste.

El trazado urbano es en damero, el plano origen data del año 1903, en el mismo se puede observar lo siguiente: las manzanas se crearon de 120 metros x 120 metros, fraccionadas en 8 lotes de 30 metros x 40 metros Y 4 lotes de 20 metros X 60 metros, pero esta subdivisión histórica fue posteriormente alterada con la creación de lotes más pequeños preferentemente en los ángulos de las manzanas sobre aquellos lotes de mayores dimensiones.

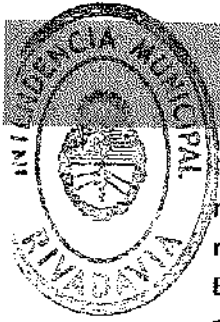
Las calles internas se resolvieron de 20 metros de ancho sin jerarquización vial, la misma dimensión fue utilizada en los bordes de contacto con las quintas.

En el proyecto fundacional se destinó el terreno para plaza pública, ubicado en forma descentrada respecto de la planta total, pero en coincidencia con el eje perpendicular de acceso a la estación férrea. Asimismo fueron destinados en su momento la mitad de la manzana 38, lotes frentistas a la plaza del 1 al 6; las parcelas 2, 7, y 5 de la manzana 32, para reserva fiscal, y las quintas 41 y 42 "para potrero de policía", hoy corralón municipal y para el cementerio público.



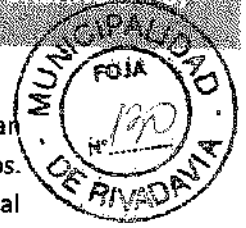
La planta urbana estaba rodeada por un sector de quintas en general cuadradas de 260 metros de lado, situación ésta que se modifica en coincidencia con las vías del FFCC, donde se

Arq. MARIA LUISA DE LA TORRE  
*[Signature]*



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



reducen, así como en el eje perpendicular a la estación donde originariamente eran rectangulares de 260 metros x 400 metros. También estaban rodeadas de calles de 20 metros. El trazado de las quintas es coincidente con los ejes del área específicamente urbana, lo cual permitió ir incorporando suelo de uso rural al uso urbano prolongando simplemente el trazado urbano histórico. En la actualidad la gran mayoría de estas quintas se encuentran subdivididas y amanzanadas.

La zona de chacras la conforman 32 unidades rodeadas de calles de 20 metros, que en contacto con las vías del ferrocarril son de 25 metros. Mientras que en los bordes del área destinada al pueblo, se subdividieron en 2 chacras rectangulares rodeadas de calles hacia el Noroeste y Sureste y en 4 chacras más pequeñas también rodeadas de calles hacia el Este del sector urbano, situación que haría suponer la intención de favorecer hacia esa dirección.

#### 2.1.1.4 Situación urbana actual

Antes de realizar un análisis de la situación urbana actual cabe aclarar que la ciudad de América cuenta desde el año 2012 con el Plan de Ordenamiento Urbano aprobado por Ordenanza N° 3250/2010 y 3345/2011, convalidado por Decreto Provincial N° 936/2012.

Por esta razón en este documento se hará un breve análisis de la situación actual con datos del último censo y relevamientos actualizados realizados por la Dirección de Planeamiento del municipio.

La ciudad fue creciendo hacia el norte, atravesando la barrera del ferrocarril y hacia el sur conformando un cuadrante contundente. Esto ha provocado que la ciudad se encuentre fragmentada inicialmente en dos áreas de características socioeconómicas y espaciales diferentes.

Con respecto a la densidad edilicia la misma se encuentra más desarrollada en el sur donde se ubica la mayor parte de la población. Se observa una tendencia de crecimiento hacia el noroeste y el sureste.

Como la mayoría de las localidades del interior en el casco histórico se desarrollan las actividades bancarias y comerciales principales y se encuentra la plaza principal, la iglesia, el edificio municipal. A partir de este centro se expande la ciudad de manera radial disminuyendo la densidad a manera que nos alejamos de éste.

El crecimiento y expansión de la ciudad se dio de manera espontánea, superando el cuadrante original. Si bien se ha tratado, a través de los años, de continuar con el trazado han surgido subdivisiones que rompen con la cuadrícula y generan calles internas. Sobre los bordes aparecen sectores de diferentes características y con subdivisiones distintas a las históricas, esto ocurre debido al giro que posee el cuadrante original frente a las chacras y quintas antiguas del sitio.

Analizando urbanísticamente y socialmente la ciudad, América tiene sectores y barrios con características desiguales, según la tipología urbana adoptada, las intervenciones realizadas por el Estado, las inversiones privadas, los sitios de interés públicos, espacios verdes etc. que pudieran existir; todo esto tiene un rol preponderante y va conformando un entramado, donde ciertos sectores confluyen y conviven sin fisuras y otros quedan ajenos a esta situación creando barrios sectorizados.

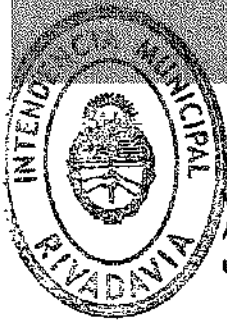
La existencia de las vías del ferrocarril origina, sin dudas, una fisura ineludible para la ciudad, determinando sectores socio-espaciales diferentes, una zona hacia el norte y otra hacia el sur, y teniendo en cuenta que el centro neurálgico se ubica en el sur, se puede intuir que la zona norte es perjudicada por esta situación.

América tiene desde el inicio un crecimiento mayor hacia el sur de las vías del ferrocarril, y se extiende en forma de anillos a partir de un punto central, la plaza principal.



Rivadavia  
Buenos Aires

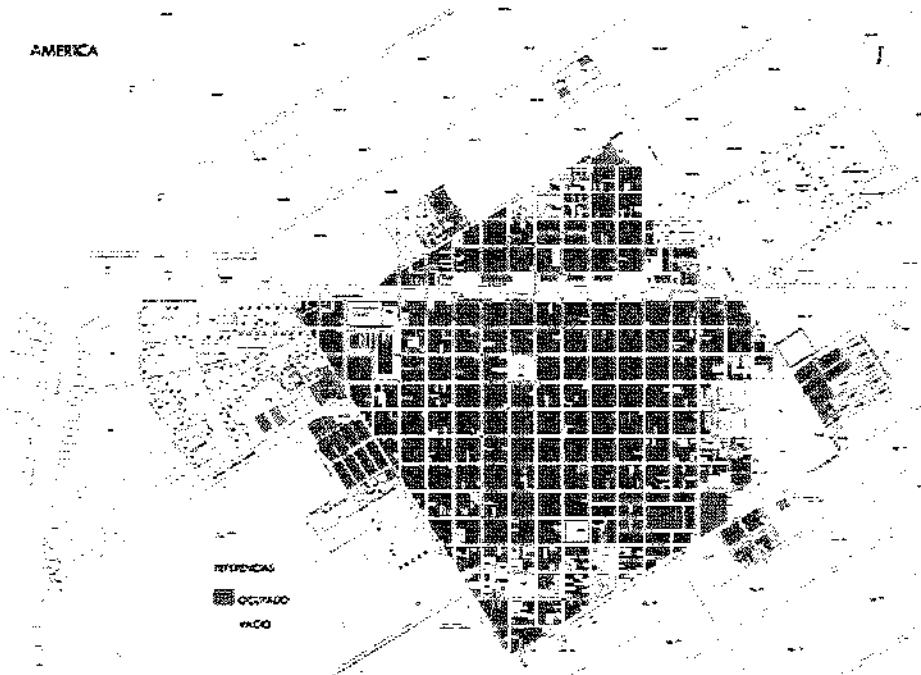
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



Si bien este crecimiento hacia el sur es mayor en su extensión, hoy el sector al norte de las vías del ferrocarril se ha densificado.

A su vez se observa una tendencia de crecimiento hacia el noroeste y en estos últimos 15 años una fuerte inclinación a completar y expandirse sobre el sur de la planta urbana.

AMERICA



Tomando como límite el cuadrante origen obtenemos los siguientes datos:

El porcentaje de ocupación del sector norte, es del 81,09%; y el sector sur de 88,5%. El sector norte cuenta con 825 parcelas de las cuales 669 se encuentran ocupadas y 156 vacías.

El sector sur tiene 3820 parcelas, de las cuales 3381 están ocupadas y 439 vacías.

En ambos sectores existen aún quintas sin subdividir y que pertenecen a la zona de Reserva de Expansión urbana y serán analizadas más adelante.

Respecto las parcelas urbanas ya constituidas por fuera del cuadrante origen se obtiene un porcentaje del 58,4% de ocupación; siendo las parcelas totales 618, estando ocupadas 361 y vacías 257.

De esta manera obtenemos la cantidad total de parcelas urbanas actuales con la que cuenta la ciudad, siendo éstas de 5263 de las cuales se encuentran ocupadas 4411 y vacantes 852, lo que representa un 16,18 % de los mismos.

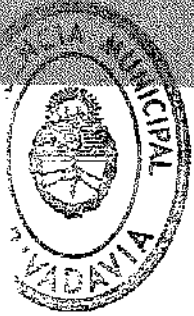
En el área de Residencial Extraurbano tenemos un total de 166 parcelas, se encuentran 81 parcelas ocupadas y 85 vacantes, 48,79% de ocupación.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

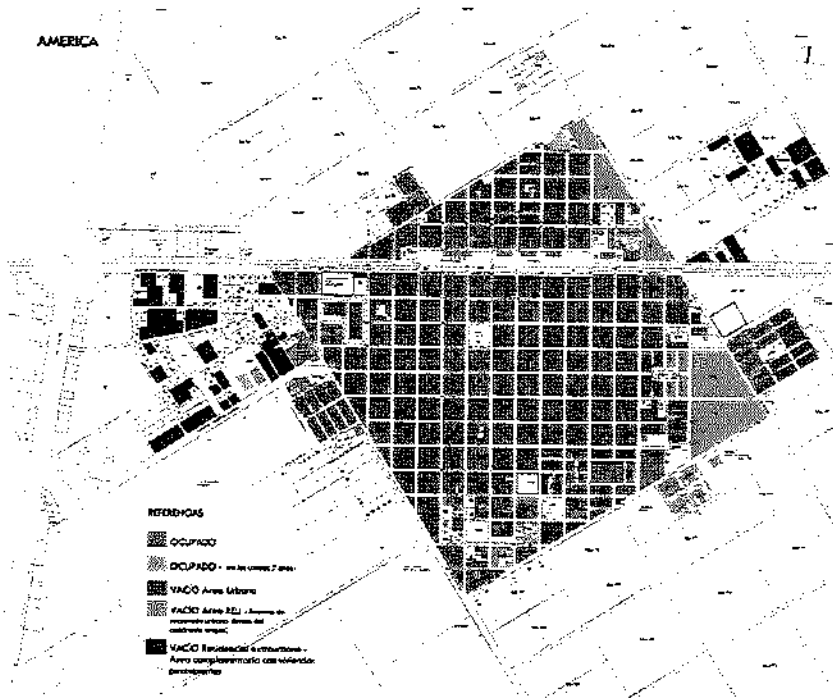


Rivadavia  
Buenos Aires

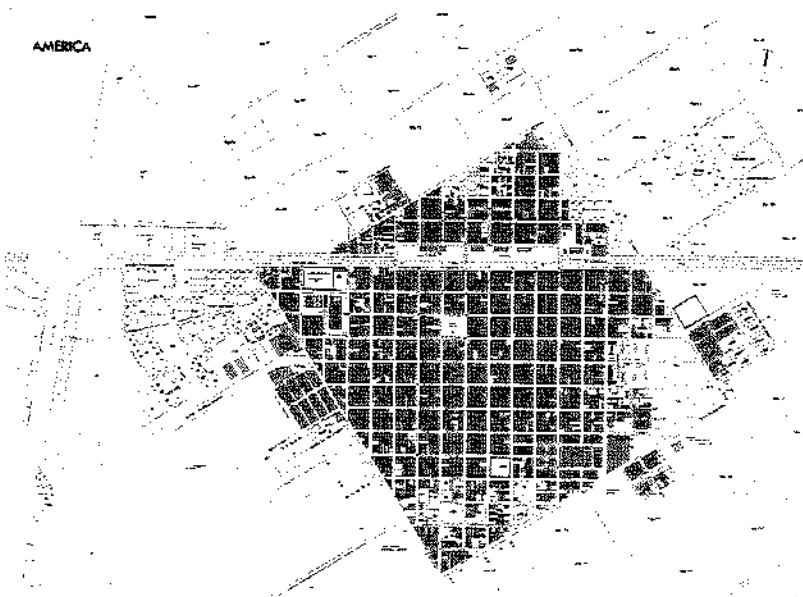
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



En el área complementaria en sectores consolidados tenemos 51 parcelas, donde hay 26 ocupadas y 25 vacantes, 50,9% de ocupación.



Respecto las quintas designadas por el POU de América como REU, dentro del cuadrante origen que restan subdividir tenemos, considerando una subdivisión mínima reglamentaria según la Ley provincial de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo N°8912/77, de 12 metros de frente y 300m2, un total de 431 parcelas por subdividir.



*[Signature]*  
 Arg. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
 Directora de Planamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



Volviendo al área urbana actual, un 16,18% de parcelas se encuentra vacantes; si analizamos este dato en referencia a la proyección de la población para el año 2021, 13086 habitantes<sup>18</sup>, obtenemos un 11,9% de crecimiento; pudiendo abordar a la conclusión que es necesario el completamiento del cuadrante origen y la expansión urbana en otras zonas designadas por el POU como Reserva de Expansión Urbana.

Esto evidencia una de las problemáticas a afrontar: la escasez de suelo urbano. Si comparamos el porcentaje de parcelas vacantes en el año 2007 (ver plano) era de 11,66% y en la actualidad es de 16,18%; esto ocurre debido a que en los últimos 3 años se han subdividido y urbanizado nuevo sectores (ver plano actual); si esto no hubiera sucedido hoy el porcentaje de parcelas vacías sería mucho menor provocando un conflicto de intereses, intensificando la especulación inmobiliaria frente a una demanda cada vez mayor y una oferta de suelo urbano escasa.

En cuanto la cobertura de los servicios en las áreas obtenemos que el 89,23% de las manzanas cuentan con el servicio de red de desagües cloacales, el 87,89% de las manzanas cuentan con red de Agua Corriente, el 87,89% de las manzanas posee red de gas natural, el 71,74% de las manzanas cuenta con pavimento asfáltico, y de las calles sin pavimento el 46% tiene ejecutado el cordón cuneta.

Cabe aclarar que estos son los datos de los sectores urbanos que cuentan con infraestructura no significa que todas las viviendas se encuentren conectadas a los mismos, si bien la mayoría se ha conectado.

Respecto la red de gas natural, debido a la imposibilidad de la empresa prestataria, Camuzzi Gas Pampeana, de permitir nuevas conexiones hay sectores que contando con la red no se encuentran con la factibilidad de ser conectados.

En los últimos años se construyeron 226 viviendas, muchas de ellas a través de la operatoria PROCREAR y en terrenos que el municipio dispuso para tal fin.

Como no poseemos datos del Censo de Población, Hogares y Vivienda 2010 de la ciudad Abecera, América, comparamos a continuación algunos datos importantes del Censo 2001 y 2010 del Partido de Rivadavia. Respecto de la población:

En 2001 el Partido contaba con 15452 habitantes y en 2010 con 17143 habitantes; una variación intercensal relativa del 10,9%.

La cantidad de hogares en 2001 era de 4718 y en 2010 de 5483, la población en hogares en 2001 era de 4718 y en 2010 de 5483, la población en hogares en 2001, 15350 y en 2010, 17051 el promedio de personas por hogar disminuyó siendo en 2001 de 3,3 y en 2010 de 3,1 personas/hogar.

La cantidad de viviendas en 2001 de 5954 y en 2010 de 6596, de las cuales las viviendas particulares habitadas en 2001 eran de 4643 y en 2010 de 5239 y las deshabitadas en 2001 de 1301 y en 2010 de 1351.

El promedio de hogares por viviendas en 2001 de 1,02 y 2010 de 1,05 y el promedio de personas por viviendas se mantuvo en 3,3. Las viviendas en buena condiciones de habitabilidad en 2001 98,65 y en 2010 de 98,15; las viviendas de tipo inconvenientes en 2001 de 1,4% y 2010 de 1,9%.<sup>19</sup>

<sup>18</sup> Cálculo realizado por el Método Lineal de Proyección

<sup>19</sup> Fuentes: Dirección Provincial de Estadística y Planificación General, INDEC, 1999. Situación Demográfica de la provincia de Buenos Aires. Serie Análisis Demográfico N°21. INDEC, 2005. Censo Nacional de Población Hogares y Viviendas 2001 – Base de datos. Redatam +SP. INDEC, 2011. Censo Nacional de Población Hogares y Viviendas 2010 – Total país y provincias – Resultados Definitivos – Variables seleccionadas, serie B N° 1.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipal del Pdo. de Rivadavia



2.2  
2.2.1

### Las Localidades del Interior del Partido de Rivadavia Generalidades

La Ley 10806 Dr. 3950/89 de la Provincia de Buenos Aires establece los requisitos para la Declaración de ciudad a pueblos o localidades de la provincia y expresa que "demográficamente para ser declarado ciudad las localidades pertenecientes a los restantes Partidos de la provincia deberán contar como mínimo con una población censada de 5000 habitantes".

El Partido de Rivadavia cuenta con la Ordenanza de Delimitación Preliminar de Áreas N° 827/79, identificando en el territorio las áreas rurales, las urbanas y complementarias, y si bien no alcanzan para designarlas como "ciudad", se establecerá la estructura urbana de las mismas e identificarán las áreas según sus usos como se establece en la Ley de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo Provincial 8912/77.

Para la realización de la estructura urbana se analizaron las diferentes variables que hacen a su conformación: el medio natural; se relevaron los usos de suelo de cada localidad identificando las funciones de cada parcela ocupada, sean éstas residenciales unifamiliar o multifamiliar, áreas centrales y/o alineamiento comerciales, institucionales, productivas, o si comparten diferentes usos, los usos específicos establecidos; a su vez se tomó conocimiento de las parcelas ocupadas y vacías y teniendo en cuenta la infraestructura de las zonas se obtuvo las áreas predominantemente consolidadas, en vías de consolidación y sin consolidar; las áreas complementarias, y las rurales.

Por otro lado también se relevó parcela por parcela los retiros de las edificaciones respecto la línea municipal y los laterales, el estado de la edificación y la morfología de éstas principalmente se observó si eran en planta baja o poseían un segundo nivel y raramente si tenían más de un nivel.

Se estudió el sistema circulatorio actual, el funcionamiento de los accesos principales y secundarios, las vías rápidas, la circunvalación, las avenidas principales con o sin boulevares según cada localidad, y las calles secundarias y terciarias, identificando los conflictos que hoy aparecen por el uso de las mismas.

Todo esto se elaboró de manera técnica por el municipio, siendo la información principal la recabada por el aporte de la comunidad en cada taller, siendo que ellos hermanaban la realidad de su localidad, exponiendo los problemas a resolver, las potencialidades que existen e incluso los proyectos que necesitan discriminando los prioritarios de los secundarios.

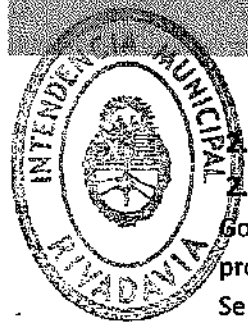
Sin dudas su participación ha sido fundamental para el desarrollo del Plan no sólo por las cuestiones técnicas de la realidad urbana sino por el contenido y sentido social que el aporte de ésta brindó en todo el proceso.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



**2.2 La Localidad de González Moreno**  
**2.2.1 Ubicación - Características Generales – Medio natural**

González Moreno está emplazado al noroeste de la provincia de Buenos Aires en el límite de la provincia de La Pampa.

Se accede por el Oeste mediante la ruta provincial N° 4 desde la Ciudad de General Pico, de la cual dista 43 Km. Por el Este se ingresa por la ruta provincial N° 70 desde la localidad de América, la cual se encuentra a 45 km. de distancia.

La localidad se halla emplazada sobre un terreno llano sobre la curva de nivel de 102 metros sobre el nivel del mar.

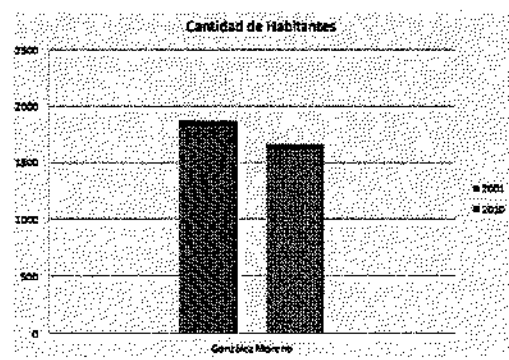
Las inundaciones han sido y son un tema de gran importancia en el Partido de Rivadavia han generado catástrofes a lo largo de la historia y por ello merecen especial atención. La región noroeste de la provincia de Buenos Aires pertenece a una cuenca arreica, y cuando las lluvias se acrecientan por encima de la media y la capacidad del relieve para recibir agua se encuentra colmada, se producen las inundaciones. El río quinto nace en las sierras de San Luis y posee un régimen de alimentación pluvial, sufre periódicas crecientes de magnitud que generan su escurrimiento a la provincia de La Pampa, Santa Fe, Córdoba y Buenos Aires, lo que acarrea graves problemas al sector agropecuario y perjudica al comercio zonal.

La naturaleza de los procesos inundantes que afectan a estas provincias surge de una asociación de causas naturales como el clima y los caracteres geomorfológicos y morfoestructurales del relieve pampeano.

En el año 2017 las inundaciones en la región provocaron gran tensión con la provincia de La pampa ocasionando enfrentamientos entre dirigentes, vecinos y productores de la zona.

El conflicto se originó en referencia a la calle que separa ambas provincias, Meridiano V. El distrito de Rivadavia dispuso allí un retén de contención para que el agua no ingresara de forma abrupta a la localidad, con el único fin de resguardar la ciudad, y la provincia de La Pampa rompió el retén para descomprimir y deshacerse del agua presente, y piden que se coloquen tubos para desviar el agua hacia abajo en un canal de la zona denominado "La Porota". La posición del intendente de Rivadavia es discutir esto en el Comité de Cuenca donde están presentes autoridades de hidráulica de ambas provincias con el fin de evitar que el camino Meridiano V se transforme en un canal ya que será usado constantemente para desviar cualquier excedente de agua que existe en la Provincia de La pampa convirtiendo nuevamente a nuestro distrito en el reservorio de agua de toda la región.

Respecto la población González Moreno cuenta con 1.867 habitantes, según los datos arrojados por el censo del 2010, constituyéndose en la localidad de mayor magnitud demográfica luego de la ciudad cabecera del partido, en la última década creció un 10,9% en 2001 se registraron 1663 habitantes.



En cuanto a su composición se trata de una población en la que gran parte son descendientes de inmigrantes gallegos, vascos, italianos, franceses, alemanes e ingleses.

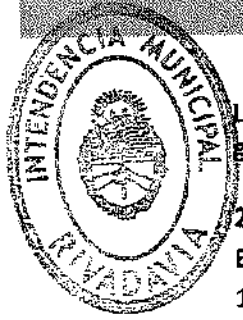
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Ordenamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



La actividad de la población residente está abocada al desarrollo de actividades agrícolas ganaderas.



### 2.2.2.2 Reseña Histórica

El 1 de mayo de 1879 le fueron adjudicados a don Francisco Viñas y doña Manuela Loureiro 13.161 ha. y en ellas se fundaron la estancia y la colonia "San Francisco". Así se formó, cuando se aproximaba el siglo XX un caserío precario en la zona del Meridiano V, en tierras que pertenecían en ese entonces al partido de General Villegas.

Don Remigio González Moreno había adquirido a Felizarda Braga de Durañona, el 7 de junio de 1887, las 20.000 ha. que posteriormente constituyeron la estancia "Don Remigio". A Ramón Durañona le compró una fracción de 8.552 ha. en las que años más tarde se asentó el pueblo que lleva su nombre que ocupó 3.515 ha. Dados la prosperidad y el movimiento ferroviario generados en la zona, don Remigio solicitó autorización al gobierno provincial concedida el 23 de noviembre de 1903 para fundar un pueblo.

En años posteriores se abrieron, en 1904 la delegación que cumple la función de nexo entre González Moreno y América; en 1906 el Registro Civil; en 1909 el destacamento policial.; en 1910 comenzó a construirse la capilla Nuestra Señora de Lourdes, que fue terminada en 1913 y remodelada totalmente en 1932. El Club Social y Deportivo abrió sus puertas el 19 de mayo de 1919; la usina eléctrica Meridiano V el 15 de abril de 1920; el "Independiente Fútbol Club" el 3 de julio de 1927 y en 1951 la sala de primeros auxilios, una sala de cine y la Comisión de Fomento que recaudaba fondos para la comuna a través de la celebración de fiestas.

Reconocidas fiestas como la Fiesta del Hombre de Campo, realizadas a mediados del mes de enero de cada año, con importantes artistas folclóricos y gran concurrencia de público.

132

### 2.2.2.3 Morfología Urbana – Trazado

La trama urbana conformada en damero se desarrolla paralela a la traza de la ruta provincial N° 70 por donde se accede a la localidad. En las cercanías con la ruta el amanzanamiento de las quintas son rectangulares, y alrededor de la plaza principal, donde se encuentra la mayor consolidación son cuadradas, siendo las manzanas de los bordes este-oeste de mayor tamaño que las internas; existiendo hacia el noroeste dos amanzanamientos diferenciados donde se emplazan barrios de vivienda de interés social; las vías de circulación son indiferenciadas, sólo la avenida principal de acceso "Pedro A. Barggero" y la avenida Manuel Belgrano poseen mayor ancho y boulevares. En el encuentro con la Plaza principal esta manzana se encuentra girada a 45° respecto el resto de la trama urbana.

En el encuentro de la trama con el cuadro del ferrocarril las manzanas son irregulares ya que los frentes son paralelos a las vías, y las mismas se encuentran giradas aproximadamente 79°.

Al sur de las vías ocurre lo mismo siendo que aun el amanzanamiento se presenta de forma rectangular, y se encuentra en vías de consolidación, continuando las vías en sentido norte-sur con el mismo ancho conservando la vía principal "Pedro A. Barggero".

La localidad se encuentra limitada a su crecimiento hacia el este por el límite de la provincia de La Pampa y hacia el norte por la ruta provincial N° 70, en la actualidad la mayor parte consolidada se da en el centro alrededor de la plaza principal y comenzó a expandirse hacia el sur atravesando las vías del ferrocarril; el principal conflicto que surge es no tener un paso a nivel en el centro del cuadro de la estación, sino sólo dos desplazados hacia los laterales del cuadrante separados entre sí aproximadamente 1000 metros.

El parcelamiento en general es homogéneo en las manzanas ubicadas en cercanía con la plaza siendo regulares, no así las cuatro manzanas alrededor de la plaza principal donde las parcelas tienen sus frentes paralelos a la manzana de la plaza conformando parcelas irregulares. Al sur

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano

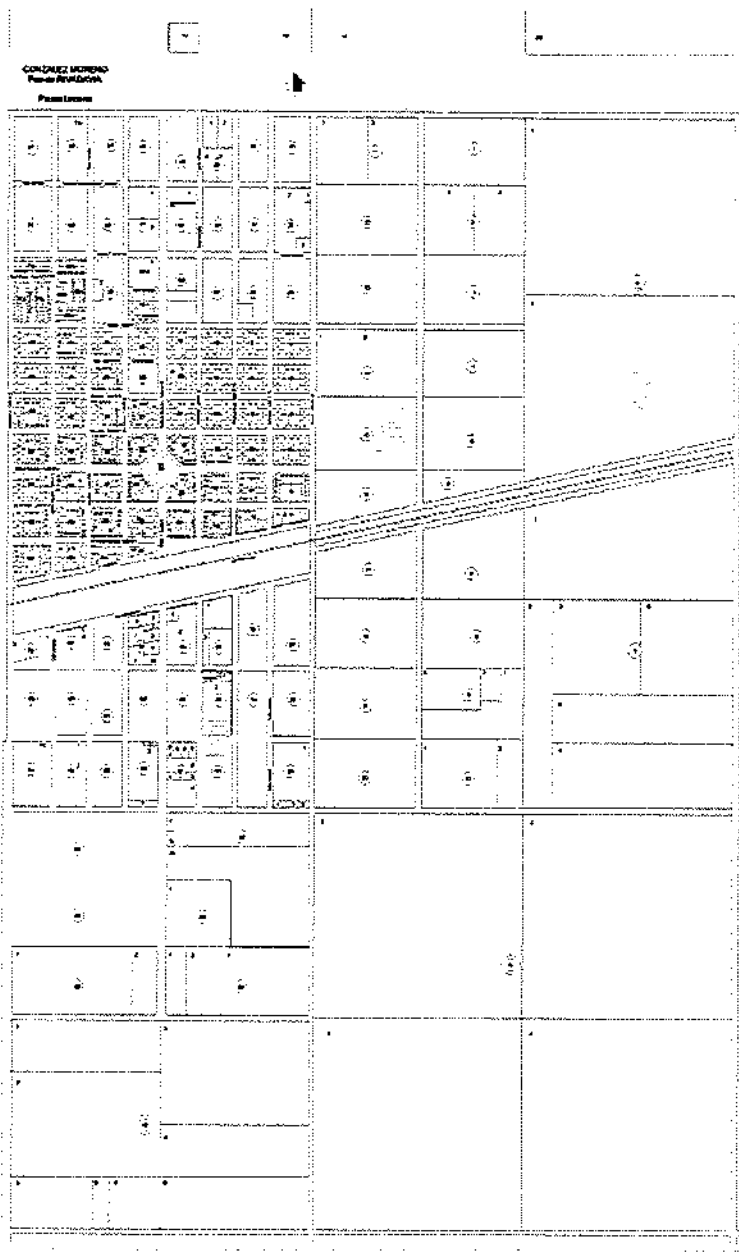


Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



En las vías el parcelamiento no esta en su desarrollo pleno sino que aún conservan dimensiones mayores, lo mismo ocurre en las quintas aledañas a la ruta.  
Hacia el este y en coincidencia con el paso a nivel se delimita espontáneamente el área urbanizada, conservando más allá de este límite el uso agropecuario de las quintas y chacras que se emplazan allí.



*Maria Lujan de la Torre*  
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

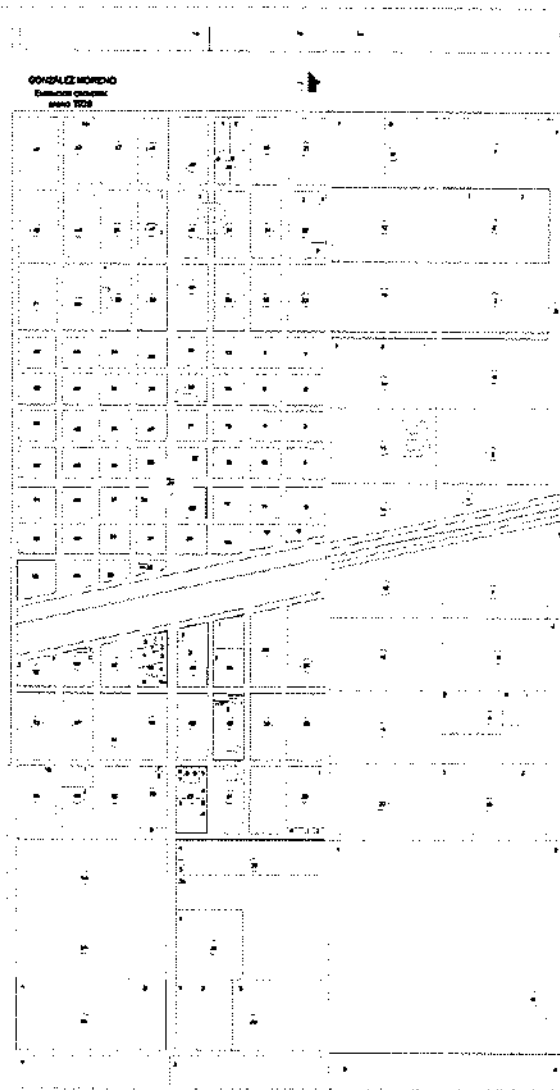


*[Handwritten signature]*



#### 2.2.2.4 Evolución Física – Catastral

El ejido origen sería de 3515 has. y estaría integrado por predios, quintas y chacras; la circunscripción A, área consolidada cuenta con aproximadamente con 97 ha, la B con aproximadamente 483ha con sectores en vías de consolidación y otros de quintas y la C área rural con 2995ha. aproximadamente, atravesada por la Ruta provincial N° 70.



En el plano con data de 1939 se puede observar la distribución en damero, amanzanamientos de 100m por 100m alrededor de la plaza y al norte de la estación del ferrocarril, y sobre los bordes del cuadrante de 100m por 124m. Al norte y sur el amanzanamiento aun no ha sido totalmente subdividido presentándose rectangular con manzanas de 100m por 220m.

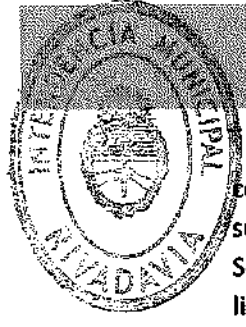
El resto presenta las quintas que dieron origen a esta trama siendo de 230m por 343,5m y 230 por 488; siendo las calles predominantemente de 20m de ancho. El trazado de las quintas es

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



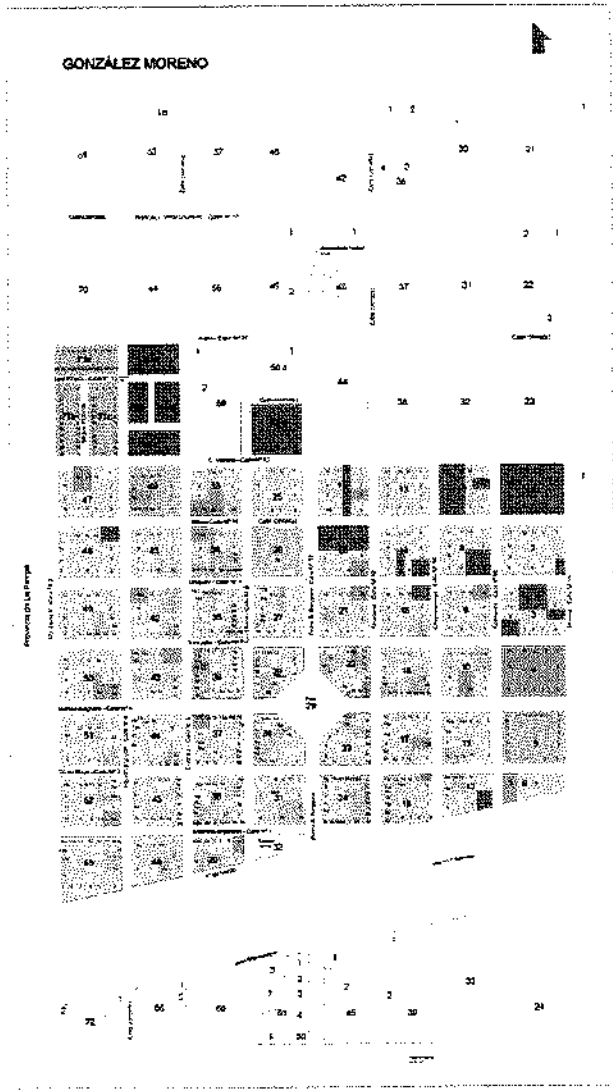
coincidente con los ejes del área específicamente urbana, lo cual permitió ir incorporando suelo prolongando el trazado urbano histórico.

Se reservó la manzana 29 para plaza central y una manzana frente a las vías para espacio verde libre y público la N° 32.

En la década del 50 y 60 se subdividieron las manzanas del área central en parcelas de grandes tamaños generalmente de 20 x 30 y 15 x 50 las interiores y las de esquina de 30 x 35.

En la década del 70 y 80 estas parcelas sufren divisiones más pequeñas, con frentes mínimos de 10 metros, en el año 87 se subdivide la quinta 71 al noroeste de la localidad dando origen a las manzanas 71 a, 71b, 71c pertenecientes al Barrio Hipotecario; esta subdivisión rompe con el trazado original generando manzanas atípicas, dos de 50 metros x 146 metros, y una de 60 x 124,60 y calles de 14 metros de ancho, solo se respetaron las calles de borde de 20 metros.

En la década del 90 al 2010 continúa la subdivisión en el área central con parcelas pequeñas, pero con dimensiones reglamentarias a la Ley 8912/77, es decir con frentes de 12 metros y 300 m2.



- Década 50 - 60
- — — — — Década 70 - 80
- ||| ||| ||| Década 90 - 2010
- ■ ■ ■ ■ Década 2010 - 2016

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

*[Handwritten signature]*



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



Del 2010 al 2016 se completan algunas subdivisiones que estaban pendientes en el área central y se extienden algunas hacia el norte, en el año 2011 se genera un nuevo barrio de viviendas de interés social, con el Programa Federal Plurianual Reconvertido, a partir de la donación de la quinta 65 al Municipio, este amanzanamiento al encontrarse frente al otro barrio continúa con el trazado realizado anteriormente, dando origen en este caso a cuatro manzanas 65a, 65b, 65c, 65d, siendo la manzana 65b reservada para espacio verde libre y público y equipamiento comunitario estando frente al barrio hipotecario compartiéndolo con el conjunto ya que en el otro caso no se había previsto la cesión de dichos espacios tan necesarios para el sector por su densidad poblacional.

En la actualidad la población ha ido creciendo hacia el sur, atravesando las vías del ferrocarril de manera espontánea, y ocupando terrenos de gran tamaño; aún es una zona de incipiente desarrollo urbano, carente de tratamiento urbanístico, donde debe extenderse la infraestructura, ejecutar desagües pluviales y movimientos de suelo ya que hay zonas bajas con usos incompatibles al uso urbano.

Si bien la localidad se ha ido desarrollando de manera espontánea sin reglamentación alguna sólo existiendo una ordenanza preliminar de áreas, ésta ha crecido respetando el trazado original, y aún esta en proceso de consolidación el área central, ya que hacia el este existen manzanas vacías de ocupación. Los conjuntos de viviendas de interés social generaron manzanas atípicas y calles internas que sin duda afectan el espacio urbano, aunque al preservar el ancho de las calles perimetrales hacen que la conexión con el entorno sea fluida y de fácil acceso.

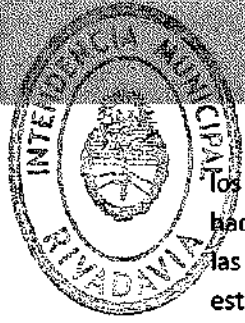
Actualmente la localidad se desarrolla hacia el norte y hacia el sur, siendo este sector el más desfavorable ya que no cuenta con el tratamiento adecuado, sin una relación franca con el centro debido a la interrupción del trazado por las vías del ferrocarril.

136

### 2.2.2.5 Ocupación del Suelo

La mayor concentración edilicia y poblacional se da en forma de anillos desde la plaza decreciendo hacia los bordes. Esta área urbanizada conformada por 57 manzanas, sin contar las destinadas a espacio verde, cuenta con un total de 867 parcelas, de las cuales 804 se encuentran ocupadas con uso y/o edificación, cifra que representa el 92,73%, en primer instancia da cuenta que no existe gran disponibilidad de parcelas vacantes en esta área, sin embargo hay que tener en cuenta que las parcelas en su mayoría son de gran tamaño y tienen la posibilidad de ser subdivididas según las dimensiones mínimas permitidas por la ley 8912/77, otras si bien son de gran tamaño no podrían subdividirse ya que la ocupación esta afectada en el centro de la parcela; sólo hacia el este de la misma encontramos manzanas totalmente vacías. Las manzanas atípicas donde se emplazan los barrios de interés social presentan el 96,9% de las parcelas ocupadas. Hacia el sur de las vías del ferrocarril encontramos una zona en vías de consolidación con viviendas dispersas y parcelas de gran tamaño, con manzanas rectangulares de origen aun sin dividir si analizamos cuantas parcelas podrían surgir de una futura subdivisión del sector obtenemos un total de 978 parcelas, estando el 84,9 % de las mismas vacías; hacia el norte acercándose a la ruta también decrece la ocupación poblacional con las mismas características que hacia el sur con la diferencia que

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES

Los usos predominantes son los comerciales y de logística ya que están cerca de una vía que hace a la vinculación regional, del mismo modo si se subdividiera en su totalidad el sector con las dimensiones mínimas reglamentarias de las parcelas se obtiene un total de 986 parcelas estando el 86,5% vacías.

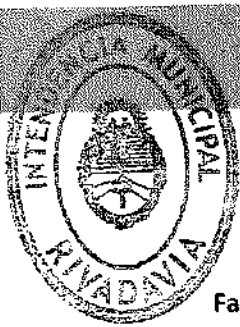


GONZÁLEZ MORENO  
Pdo de RIVADAVIA  
Planta Urbana



*[Signature]*  
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

*[Signature]*



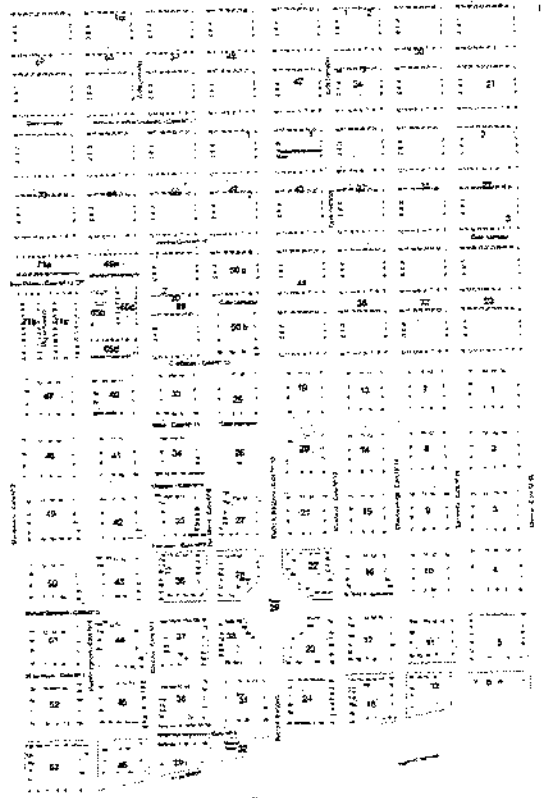
Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



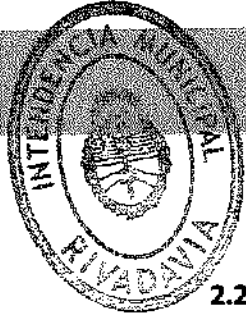
Factibilidad futura subdivisión

GONZÁLEZ MORENO



*[Signature]*  
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

*[Signature]*



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



### 2.2.2.6 Usos del Suelo

En el área Urbanizada prevalece el uso residencial en su forma de vivienda unifamiliar. El uso comercial predomina en las manzanas próximas a la plaza central y los equipamientos de apoyo y servicios se encuentran en el sector de mayor consolidación y principalmente sobre las cuatro arterias principales que rodean a la plaza y en la avenida de acceso, entre los que encontramos el Club Social y Deportivo, el jardín de infantes, iglesias, hogar de abuelos, unidad sanitaria, servicio de hotelería y administrativos. Otro uso que se destaca en el área consolidada es el destinado a galpón y depósito.

El proceso de crecimiento del asentamiento se está dando de modo disperso hacia el norte del área central con usos residenciales y actividades comerciales y de logística debido a la cercanía de la ruta, teniendo gran importancia la instalación de corralones de materiales, se encuentra emplazado en este sector la cancha de deportes de uno de los clubes de la localidad, Independiente Football Club ; al noreste con predominio de la actividad residencial; y al sur, atravesando las vías, constituyendo una incipiente zona residencial de vivienda unifamiliares y multifamiliares con la presencia de usos incompatibles como son los criaderos de animales, y algunas viviendas con uso comercial, un invernadero y depósitos.

El predominio de lotes vacantes se da en el noreste del área consolidada donde se localizan manzanas con poca ocupación e incluso una totalmente vacía.

Exceptuando la plaza central y sectores puntuales que se identifican en la trama urbana y un sector del cuadro del ferrocarril la ausencia de espacios verdes de uso público de la localidad es una característica significativa.

En el cuadro de las vías del ferrocarril se encuentra una planta de silos, en plena área urbana.

Hacia el este de la localidad en el área rural se encuentra el campo de doma, y hacia el sur más allá del área en vías de consolidación aproximadamente a 700 metros de la última vivienda se emplaza la planta de tratamiento de residuos sólidos urbanos y la planta de tratamiento cloacal.

Entre la Arquitectura relevante se destacan la Capilla Nuestra señora de Lourdes cuya construcción comenzó en 1910 siendo terminada en 1913 y remodelada totalmente en 1932; y la Estación de Ferrocarril que fue construida en 1903. En las calles predomina un arbolado compuesto por fresnos americano y olmos, en menor medida están presentes los álamos, eucaliptus, paraísos, y acacia bola, entre otras, un gran número de acacia bola y paraíso se encuentran en mal estado sanitario.

139

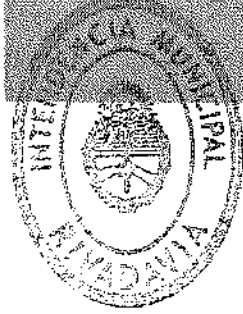
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipal de Rivadavia





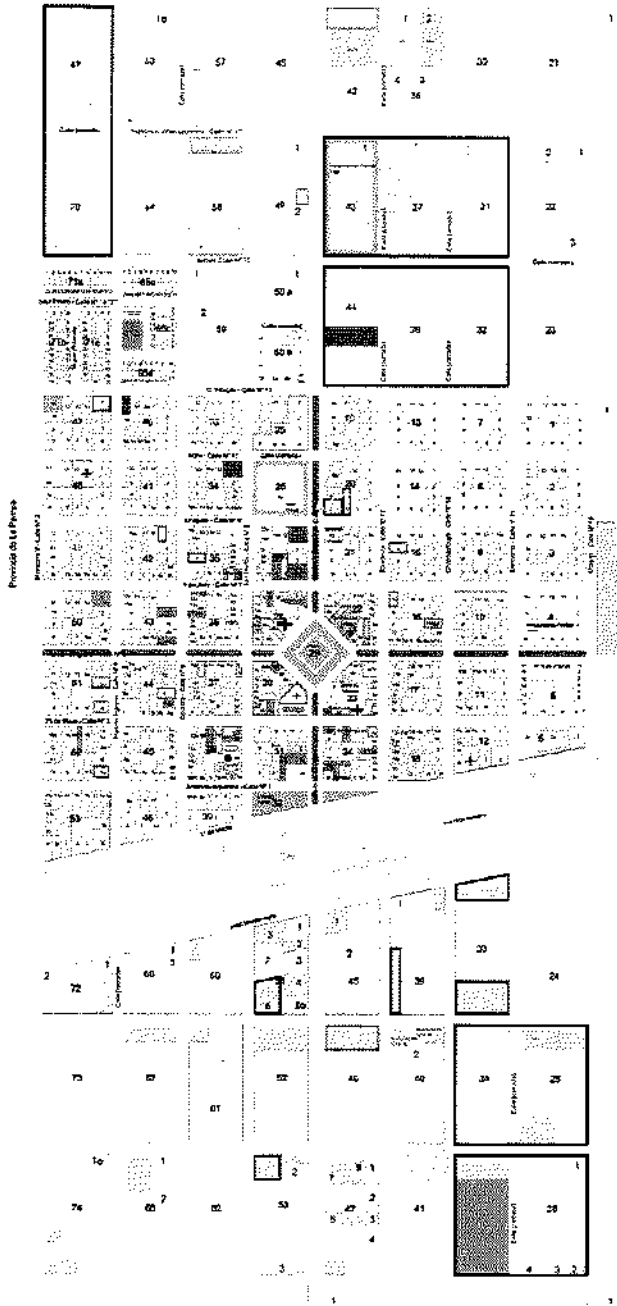
Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



GONZÁLEZ MORENO  
Pdo de RIVADAVIA

Planta Urbana



REFERENCIAS - USOS

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>[Pattern] SERVICIO AFANAL</li> <li>[Pattern] SERVICIO VERDE</li> <li>[Pattern] SERVICIO EDUCATIVO</li> <li>[Pattern] COMERCIO</li> <li>[Pattern] PASADIZO</li> <li>[Pattern] GARDEN (VERDE) PASADIZO</li> <li>[Pattern] GARDEN (SERVICIO)</li> <li>[Pattern] PASADIZO</li> <li>[Pattern] COMANDO</li> <li>[Pattern] RECREACION</li> <li>[Pattern] SERVICIO SOCIAL</li> <li>[Pattern] ADMINISTRATIVO</li> <li>[Pattern] GARDEN VERDE</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>[Pattern] CLASIFICACION DE SERVICIO</li> <li>[Pattern] SERVICIO</li> <li>[Pattern] SERVICIO</li> <li>[Pattern] SERVICIO SOCIAL</li> <li>[Pattern] SERVICIO</li> <li>[Pattern] SERVICIO SOCIAL</li> <li>[Pattern] SERVICIO SOCIAL</li> <li>[Pattern] SERVICIO SOCIAL</li> <li>[Pattern] SERVICIO SOCIAL</li> <li>[Pattern] SERVICIO SOCIAL</li> <li>[Pattern] SERVICIO SOCIAL</li> <li>[Pattern] SERVICIO SOCIAL</li> <li>[Pattern] SERVICIO SOCIAL</li> </ul> |
|---|--|

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

*[Handwritten signature]*





Rivadavia  
Buenos Aires

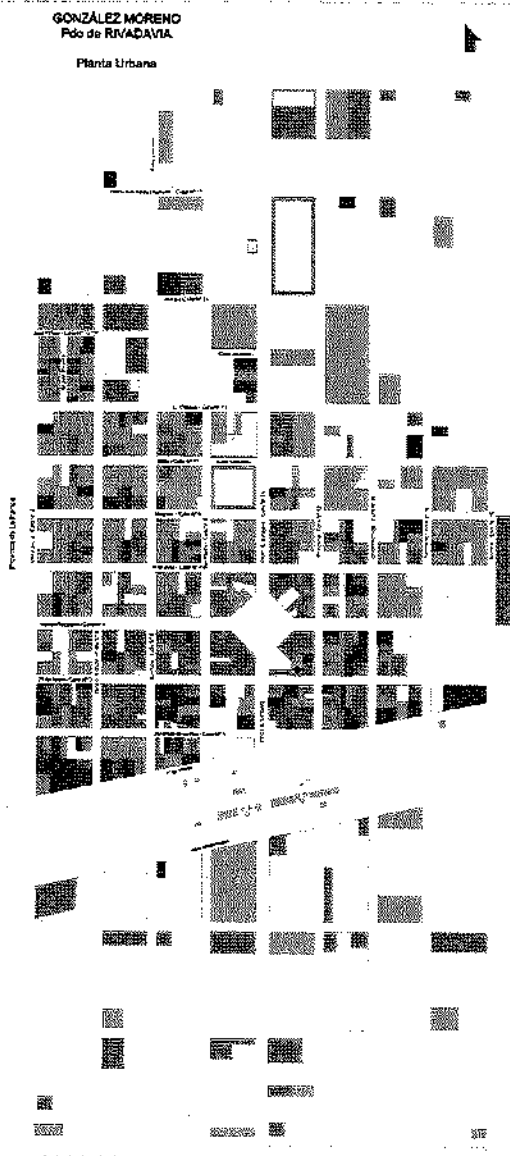
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



### 2.2.2.7 Estado de la Edificación

En cuanto al estado de la edificación hay un predominio de edificación en condiciones regulares, concentrándose en las manzanas centrales edificaciones de buen estado y en los bordes del ferrocarril se identifican parcelas en mal estado, obsoleto o precario; y en el área consolidada en manzanas dispersas, también aparecen algunas en mal estado en el barrio de interés social de antigua data. En el sur atravesando las vías del ferrocarril donde se esta dando el crecimiento ocupacional espontáneo el estado de la edificación tiende a ser buena.

En relación al número de parcelas del Área urbana cabe destacar que del total de las ocupadas el 18,28% de las edificaciones cuentan con un estado bueno, el 75,74% regular y el 5,97 malo u obsoleto.



Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



### 2.2.2.8 Edad de la Edificación

Existe una relación directa en general entre la edad de la edificación y el estado de la misma, coincidiendo la ubicación de las construcciones más antiguas con las que se encuentran en mal estado al igual que las de mediana edad se corresponden en su mayoría con las que cuentan con un estado regular. Las edificaciones más nuevas se localizan dispersas en el área consolidada; destacándose el crecimiento hacia el sur y noreste de la trama urbana.

En relación al número de parcelas del Área urbana cabe destacar que del total de las ocupadas el 19% de las edificaciones se encuentran en construcción o son de data nueva, el 64,9% son de edad media y el 16% de antigua data.

GONZÁLEZ MORENO  
Pdo de RIVADAVIA  
Planta Urbana



REFERENCIA  
EDAD DE LA EDIFICACIÓN  
● NUEVA O EN CONSTRUCCIÓN  
■ MEDIA  
■ ANTIGUA

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



### 2.2.2.9 Morfología

En cuanto a la morfología urbana la localidad cuenta con construcciones bajas, que en su mayoría no superan la planta baja y un primer piso. La plaza central ubicada a 45 grados de la trama urbana genera vistas particulares que caracterizan el centro de la localidad. El resto del área consolidada posee características similares, con predominio de parcelas ocupadas por sobre los espacios vacantes, la ausencia de espacios verdes destinados a recreación y esparcimiento acentúan esta configuración constante. Las tipologías edilicias son en su mayoría de una planta, con usos del tipo residencial unifamiliar. En la localidad prevalece la ocupación de lotes con retiro de frente, existiendo un gran número de lotes en el área central en los cuales la construcción se encuentra ubicada sobre la línea municipal. En parcelas de mayores dimensiones las construcciones se encuentran distantes de todo el perímetro de la misma, situación a la que se denomina como exento en el mapa de referencia.

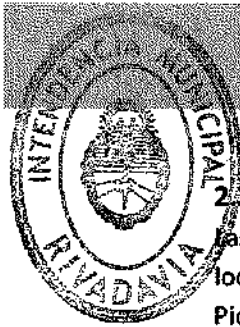
En relación al número de parcelas del Área urbana cabe destacar que del total de las ocupadas el 68,78% de las edificaciones se encuentran con retiro de la edificación, el 32,2% sin retiro y el 2,73% están exentas.

GONZALEZ MORENO  
Pdo de RIVADAVIA  
Plano Urbana



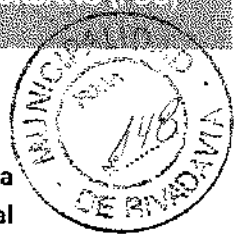
REFERENCIAS  
Morfología  
■ CON RETIRO DE FRENTE  
□ EXENTO  
● SIN RETIRO

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



**2.2.2.10 Interrelaciones**

Las conexiones y vinculaciones a nivel regional son fundamentales para la prosperidad de la localidad González Moreno se relaciona con la cabecera de América y con la ciudad de General Pico tanto por actividades comerciales, laborales, de salud como de abastecimiento y compras de diferentes productos. El transporte público también hace a estas conexiones y no siempre se dispone del mismo.

Respecto el sistema circulatorio interno se describen las avenidas principales, calles secundarias y terciarias, la circunvalación, las calles que conectan con caminos rurales mayormente transitados que vinculan con los campos y parajes y el sistema ferroviario.

**2.2.2.10.1 Infraestructura Circulatoria**

**a) Subsistema ferroviario:**

La estación de ferrocarril fue construida en 1903 con el nombre de Meridiano V. El 13 de Noviembre de 1938, se dispuso que la estación pasara a llamarse González Moreno. El servicio ferroviario de transporte de pasajeros a cargo del concesionario Ferro Expreso Pampeano S.A. fue suspendido en marzo de 1998, debido a dificultades técnicas vinculadas con la duración de los viajes y la baja velocidad con los que éstos debían circular por el mal estado de las vías. Se procedió entonces, a efectivizar los trabajos de reacondicionamiento de las vías, por lo que en septiembre de 2001 se reanudó el servicio, pero al tiempo, rápidamente las inundaciones que cubrieron la zona hicieron definitivamente cancelar el servicio de transporte de pasajeros. Actualmente, las vías férreas sólo son utilizadas para el transporte de carga y son utilizadas por la empresa de silos instalas en el cuadro de la estación.

Siendo esta infraestructura la más rígida de la localidad constituye una barrera física para la expansión de la trama urbana tal y como se desarrolla en el norte de la misma; el principal conflicto se da en referencia a los pocos y alejados pasos a nivel existentes, en la actualidad la comunidad utiliza un sendero para paso peatonal ubicado en un lateral de la planta de silos constituyendo sin dudas un atajo pero resuelto por ellos sin intervención municipal que requiere un mejoramiento sobre todo para la seguridad de la población que lo transita.

**b) Subsistema vial:**

Se reconoce una jerarquía fundamentada en los volúmenes que transporta vinculadas a las actividades y el carácter y ancho dadas a las avenidas.

En la localidad de González Moreno distinguimos un eje de mayor jerarquía, la Ruta Provincial N° 70 y por ésta se da el acceso a la localidad.

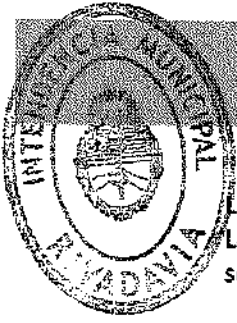
Un eje de jerarquía media, el acceso principal que recorre la localidad de norte a sur, denominado "Pedro A. Barggero" interrumpiéndose en el cuadro de la estación, retomando más allá de éste pero sólo con el ancho sin estar aún intervenido urbanística y paisajísticamente; y un eje de jerarquía menor el camino denominada Meridiano V que vincula con el área rural de manera directa, con Mira Pampa hacia el sur y Con Villa Sauce hacia el norte localidad perteneciente a Gral. Villegas.

La avenida Manuel Belgrano representa una vía importante con boulevares en su recorrido de este a oeste.

El resto de las calles tienen dimensiones homogéneas de 20 metros de ancho sólo en los barrios de interés social las calles internas, o sea terciarias, son de menor ancho siendo manzanas atípicas, tienen ancho de 15 metros y 11 metros.

Las calles primarias podemos determinarlas por su importancia en el caudal de tránsito que transportan, las mismas rodean en anillo la plaza central y son la calle San Martín, Rivadavia, Uruguay, 9 de Julio y 25 de Mayo.

Del total de las calles del trazado urbano se encuentran pavimentadas el 41,17% y con cordón cuneta el 19,11%. En relación al mantenimiento de las calles el total de las pavimentadas cuentan con barrido y riego en el total de las calles no pavimentadas de la planta urbana.



Rivadavia  
Buenos Aires

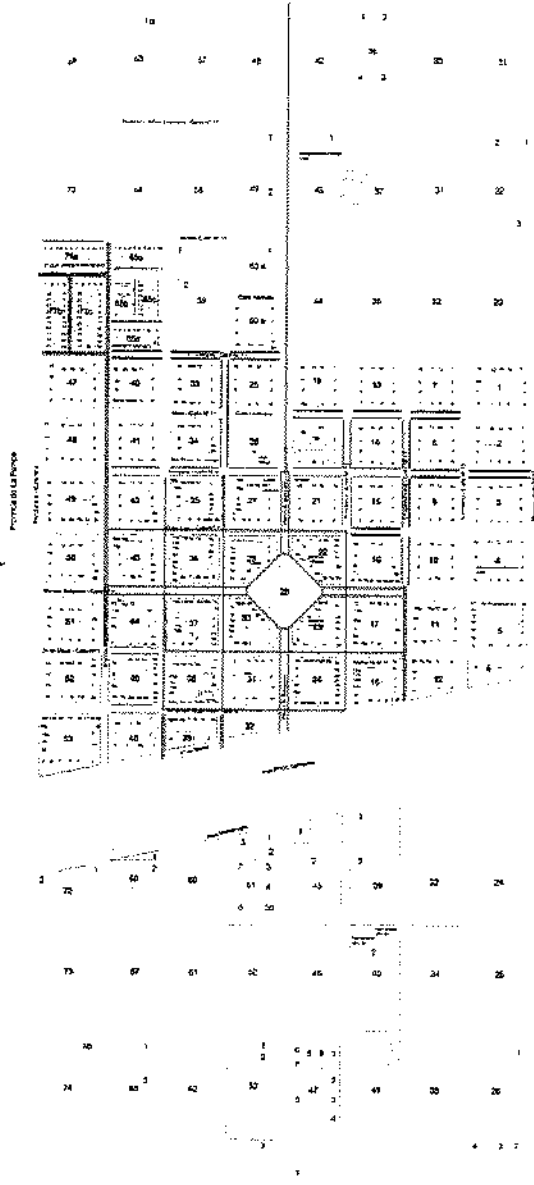
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



Las calles se encuentran señalizadas y no existe semáforo.

La circulación de tránsito pesado produce un deterioro de las calles y los caminos rurales que se acrecienta los días de lluvia, debiendo hacerse una restructuración del mismo.

GONZÁLEZ MORENO  
Pdo de RIVADAVIA



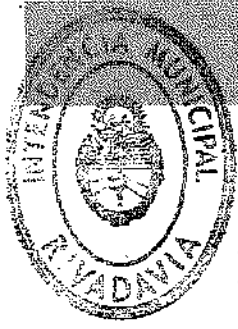
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Ordenamiento Urbano

*[Handwritten signatures and stamps]*



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



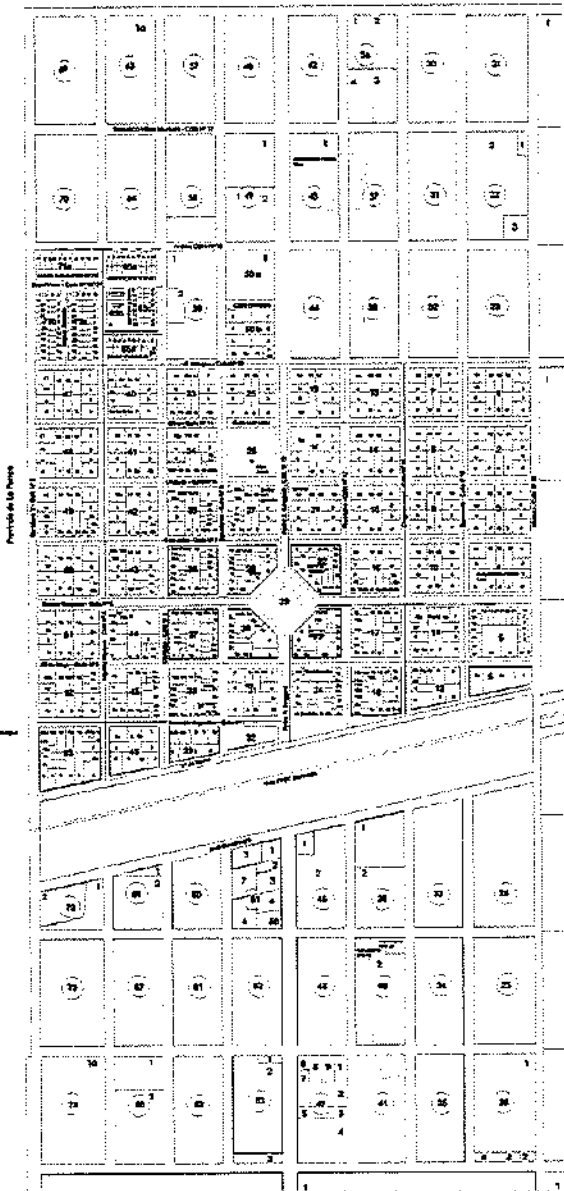
2.2.2.11 Infraestructura

a) Sanitaria

González Moreno no cuenta con agua potable por red, únicamente con servicio de agua corriente en las manzanas contenidas entre las calles Conrado Villegas, Meridiano V, Moreno y Primero de Marzo y en las manzanas pertenecientes en los barrios de interés social. El agua potable la provee la Cooperativa Eléctrica de la localidad con 415 usuarios.

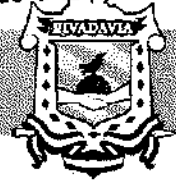
La falta de red de cloacas constituye uno de los conflictos evidentes y detectados por la población, actualmente se ha ejecutado sólo la primer etapa del proyecto que constituye la construcción de las lagunas anaeróbicas para el tratamientos de los efluentes cloacales; ubicadas al sur de la localidad. (Ver plano de usos)

GONZÁLEZ MORENO  
Pdo de RIVADAVIA



*[Signature]*  
Arg. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipal de Rivadavia

*[Signature]*



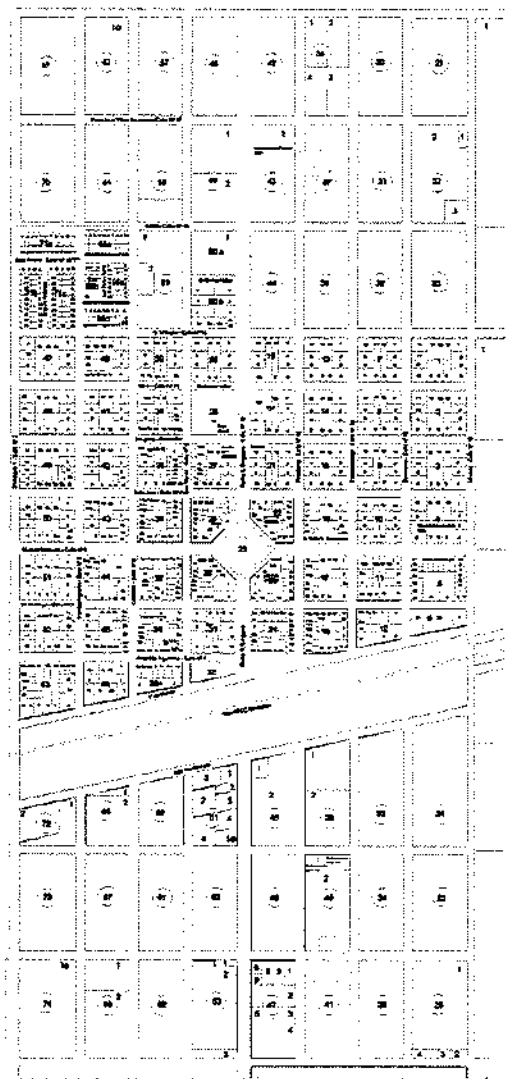
**b) Energía Eléctrica**

La Cooperativa Eléctrica fue fundada el 15 de Abril de 1.920 y brinda el servicio a la totalidad de la planta urbana de la localidad, áreas complementarias y rurales con un total de 721 usuarios. En la actualidad el alumbrado público se distribuye con mayor intensidad en la zona mas densamente poblada. Fuera de esta superficie la iluminación se encuentra distribuida irregularmente, contando cada manzana con tres farolas. El sector que corresponde a pos vías y meridiano son los sectores donde mayor insuficiente es el servicio.

**c) Provisión de gas**

En cuanto a los servicios de gas natural por red, su distribución es uniforme y abarca todas las manzanas contenidas entre las calles Conrado Villegas, Meridiano V, Moreno y Primero de Marzo; y los barrios de interés social, sin embargo en la zona sur, hacia el otro lado de la estación la distribución de los servicios se encuentra esparcida irregularmente en algunos pocos terrenos.

GONZÁLEZ MORENO  
Pdo de RIVADAVIA



Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia







Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



Actualmente la empresa que suministra este servicio Camuzzi Gas Pampeana no está otorgando ampliaciones de conexión debido a que su capacidad de abastecimiento se encuentra en el límite, debido que la zona no cuenta con gasoducto sino que el gas es transportado por camiones hacia la planta ubicada al norte de la localidad. (Ver plano de usos)

d) Servicio de telefonía, canal e internet

Los servicios de internet y teléfono son provistos por la Cámara de Comercio de la localidad y el canal por el Sistema Integral de Televisión S.R.L. de Gral. Pico.

### 2.2.2.12 Infraestructura de equipamiento

a) Educativo

En cuanto al equipamiento educativo cuenta con todos los niveles educativos: el Jardín de infantes N° 903 con una matrícula de 102 alumnos; la EGB N° 4 Instituto Vte. Julian Irizar (educación media, técnica, agraria, polimodal) con una matrícula de 259 alumnos, la E.E.E. N°541 con 14 alumnos y el CEA N°702 (educación de adultos) con una matrícula de 9 alumnos.

b) Sanitaria

González Moreno cuenta con una unidad sanitaria con internación ubicada en el centro de la localidad, y en el mismo predio se ubica el hogar de abuelos.

La unidad sanitaria cuenta con 11 camas y el hogar de abuelos con 10 camas.

c) Seguridad

Las instituciones que prestan servicio de seguridad son:

**ASOCIACION BOMBEROS VOLUNTARIOS**

Comienza a funcionar en el año 1983.

**DESTACAMENTO POLICIAL**

Funciona desde 1909.

**DELEGACION MUNICIPAL**

Fue fundada en el año 1904.

d) Deportivo

En cuanto a equipamiento deportivo González Moreno cuenta con:

**CLUB SOCIAL Y DEPORTIVO**

Fundado el 19 de marzo de 1910.

**INDEPENDIENTE FUTBOL CLUB**

Fundado el 3 de julio de 1927.

e) Cultural

La Municipalidad de Rivadavia brinda en el anexo municipal talleres de fotografía, telar, teatro, coro, folclore, dibujo y pintura, ritmo y tela (acrobacia).

f) Comunicaciones

La localidad cuenta con Terminal de ómnibus, edificio inaugurado en el año 1998, los servicios que brindan son a la ciudad de América y a la ciudad de González Moreno, la localidad no cuenta con transporte interno de colectivos.

### 2.2.2.13 Tratamiento de Residuos Urbanos

La localidad cuenta con un edificio destinado al uso del tratamiento de los residuos sólidos urbanos, emplazado al sur de la localidad.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



### 2.2.2.14 Estructura Urbana

La estructura urbana esta conformada por el medio físico y el medio social. En el medio físico se diferencia el medio natural y el medio construido; y en el medio social los actores sociales de una comunidad, y sus relaciones diversas e interacción en instituciones intermedias.

El análisis para la comprensión de la estructura urbana incluye la dinámica social, el uso y utilización del espacio urbano, las densidades de estos espacios, centralidades, los flujos de la estructura circulatoria, el reconocimiento de áreas o sectores desiguales, la infraestructura y equipamientos comunitarios, las regulaciones para la convivencia en comunidad.

La estructura urbana es lo que da sentido de unidad a la ciudad, es el soporte de ésta.

Analizamos así los aspectos morfológicos y tipológicos que constituyen el modelo físico urbano de González Moreno, como así los aspectos que hacen a la configuración espacial de la localidad, el conjunto de actividades localizadas en el suelo, y vinculaciones que entre ellas se realizan.

La estructura en damero de la localidad resulta el elemento de mayor significación dentro del aspecto morfológico, conjuntamente con las avenidas principales y sus boulevares, que confluyen en el centro del conjunto con la plaza principal girada a 45° respecto la trama, acentuando su importancia en el sistema general.

El acceso principal se da por el norte desde la ruta provincial N° 70 transformándose en la avenida principal jerarquizada que recorre de norte-sur atravesando la plaza y continuando en su ancho más allá del cuadro del ferrocarril.

Este último actúa como una barrera funcional para el desarrollo de la localidad, al menos en la conformación continuada de los espacios urbanos, ya que al no poseer pasos a nivel en el centro provoca una incisión en la trama y complica la ampliación de las redes de infraestructuras. A Esto se le suma la planta de silos ubicada en este sector que provoca malestar en los vecinos, debido a su funcionamiento, ruidos, polvillo, circulación de camiones, falta de higiene en general sobre todo el predio.

La ausencia de plazas secundarias a la central origina que los equipamientos principales, comercios, los usos administrativos y demás actividades se organicen en anillos desde la plaza Manuel Belgrano. Existen alineamientos comerciales sobre el acceso principal que vincula con la ruta y tímidamente aparecen algunos sobre las avenidas, sin ser algo totalmente predominante.

La imagen urbana es dominada por la vivienda unifamiliar resuelta fundamentalmente en planta baja, y por la presencia de otros usos, algunos de ellos relacionados con la actividad rural (depósitos, talleres). Todo esto determina un núcleo de altura uniforme.

Al noreste se emplazan viviendas realizadas por operatorias del estado, las mismas rompen el trazado original creando manzanas atípicas no sólo morfológicamente hablando, sino en tamaño de parcelas, calles más angostas, y densamente pobladas.

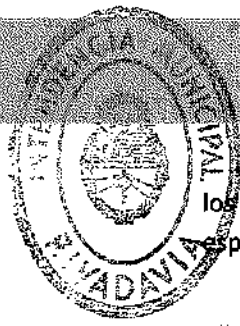
La ocupación resulta más intensiva en el área central y decrece hacia los bordes de ésta, siendo el sector este el menos poblado dentro del área consolidada; hacia el norte más allá de los barrios de interés social se dispersa la población, al igual que al sur de las vías donde el asentamiento de nuevas actividades se da de manera espontánea con grandes espacios vacantes y la ausencia de espacios verdes, siendo un sector sin intervención alguna; con actividades no compatibles con el uso urbano, como ser la presencia de animales sueltos en

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

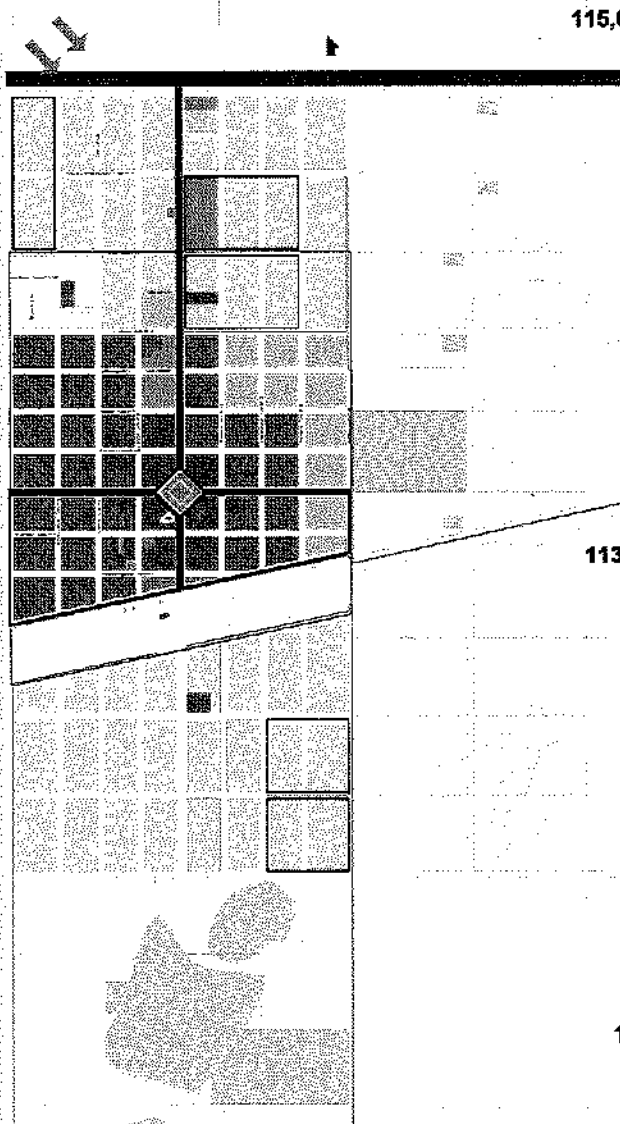


Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



los predios, calles sin cordón cuneta, forestación antigua, de gran crecimiento no apta para espacios urbanos.



150

REFERENCIAS

REFERENCIAS	REFERENCIAS	MEDIO NATURAL
<ul style="list-style-type: none"> <li> Calle</li> <li> Calle con cordón cuneta</li> <li> Calle con cordón cuneta y acera</li> <li> Calle con cordón cuneta y acera y vereda</li> <li> Calle con cordón cuneta y acera y vereda y espacio público</li> <li> Calle con cordón cuneta y acera y vereda y espacio público y arbolado</li> <li> Calle con cordón cuneta y acera y vereda y espacio público y arbolado y estacionamiento</li> <li> Calle con cordón cuneta y acera y vereda y espacio público y arbolado y estacionamiento y mobiliario urbano</li> <li> Calle con cordón cuneta y acera y vereda y espacio público y arbolado y estacionamiento y mobiliario urbano y iluminación</li> <li> Calle con cordón cuneta y acera y vereda y espacio público y arbolado y estacionamiento y mobiliario urbano y iluminación y señalización</li> <li> Calle con cordón cuneta y acera y vereda y espacio público y arbolado y estacionamiento y mobiliario urbano y iluminación y señalización y mantenimiento</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Predio</li> <li> Predio con servidumbre</li> <li> Predio con servidumbre y espacio público</li> <li> Predio con servidumbre y espacio público y arbolado</li> <li> Predio con servidumbre y espacio público y arbolado y estacionamiento</li> <li> Predio con servidumbre y espacio público y arbolado y estacionamiento y mobiliario urbano</li> <li> Predio con servidumbre y espacio público y arbolado y estacionamiento y mobiliario urbano y iluminación</li> <li> Predio con servidumbre y espacio público y arbolado y estacionamiento y mobiliario urbano y iluminación y señalización</li> <li> Predio con servidumbre y espacio público y arbolado y estacionamiento y mobiliario urbano y iluminación y señalización y mantenimiento</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Medio natural</li> <li> Medio natural con espacio público</li> <li> Medio natural con espacio público y arbolado</li> <li> Medio natural con espacio público y arbolado y estacionamiento</li> <li> Medio natural con espacio público y arbolado y estacionamiento y mobiliario urbano</li> <li> Medio natural con espacio público y arbolado y estacionamiento y mobiliario urbano y iluminación</li> <li> Medio natural con espacio público y arbolado y estacionamiento y mobiliario urbano y iluminación y señalización</li> <li> Medio natural con espacio público y arbolado y estacionamiento y mobiliario urbano y iluminación y señalización y mantenimiento</li> </ul>

*Maria Lujan de la Torre*  
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

*Juan...*



### 2.2.3 La Localidad de Fortín Olavarría

#### 2.2.3.1 Ubicación - Características Generales – Medio natural

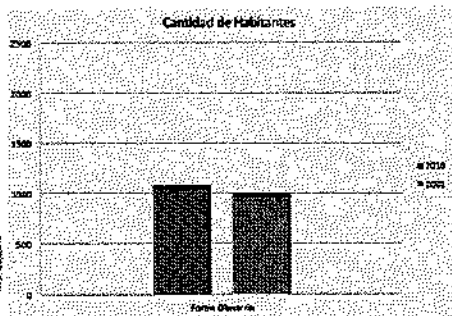
La localidad de Fortín Olavarría se ubica en el km 364 de la Ruta Nacional N° 33, a 27 km al sur de la ciudad de América, vinculadas directamente por esta ruta.

Es la tercera localidad del distrito si se refiere a cantidad de habitantes, y vale señalar que se comporta como un asentamiento intermedio entre las ciudades de América y Trenque Lauquen. Este Fortín se levantó entre las comandancias de Trenque Lauquen e Italó y limitaba al oeste con la Zanja de Alsina.

La localidad se halla emplazada sobre un terreno llano sobre la curva de nivel de 97 metros sobre el nivel del mar.

Fortín Olavarría cuenta con 1086 habitantes, según los datos arrojados por el censo del 2010 en la última década creció un 10,9%, siendo que en 2001 se registraron 1663 habitantes, Fortín constituye el 6,33% de la población de Rivadavia.

Muchas personas provenientes de otras provincias se han radicado en esta localidad, por tema laboral, y después de un tiempo aquí han radicado a su familia con la esperanza de mejorar su calidad de vida



En cuanto a su composición se trata de una población en la que gran parte son descendientes de inmigrantes gallegos, vascos, italianos, franceses, suizos.

La actividad de la población residente está abocada al desarrollo de actividades agrícola-ganaderas.

Las inundaciones también afectaron a Fortín Olavarría, entre las pérdidas económicas también dejó de funcionar el ferrocarril y se cortó la ruta 33, la ruta del cereal a bahía quedando aislado sin acceso a centros de salud importantes de la región.

#### 2.2.3.2 Reseña Histórica

El Coronel Conrado E. Villegas, Jefe de la División Norte de Bs. As. Fundó Trenque Lauquen el 12 de Abril de 1976 y se abocó de inmediato a levantar los fortines que deberían custodiar el ala izquierda y derecha de su división. Los fortines se construyeron en 1870 y 1877. El Fortín Olavarría en 1877, eligió el nombre del Coronel José de Olavarría (1801-1845), que había participado en las guerras de la Independencia en Chile, Perú y Brasil.

En 1880, el gobierno envió al señor Luis Silveyra a mensurar la zona para lotear una parte, dejando cuatro leguas como reserva. Si bien el gobierno aprobó la mensura el remate fue suspendido dejando sin efecto las mensuras practicadas por el agrimensor Silveyra.

En 1882 se nombró un nuevo agrimensor, el señor Juan Alsina, que hizo las mensuras definitivas de la Sección 16. El Departamento de Ingenieros aprobó estas mensuras el 16 de octubre de 1883 (Mensura N° 4 de Rivadavia).

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



El primer remate de los solares se llevó a cabo los días 17 y 18 de noviembre de 1901 (fecha que se toma como fundacional) y el segundo el 11 de mayo de 1902 de acuerdo con lo decretado por el Poder Ejecutivo, que ordenaba la colonización. Los primeros en escriturar los solares fueron Agustín Ponce, Manuel Prados, Faustino Barros, José Ledesma, Isidoro Amondarain, entre otros de una extensa lista.

Años después un grupo de vecinos acordó la realización de nuevas obras. Se reunieron Agustín Darancibia, Ezguerra y Planes, Blancharce, Fuentes y Cía. Y Santervo Asenjo y Cía. y elevaron una nota al intendente de Trenque Lauquen para que les concediera el permiso correspondiente para alambrear la plaza e instalar allí una bomba.

La Escuela N° 5 tuvo sus orígenes en 1909 con la denominación de Escuela N° 13. En sus albores tuvo 72 alumnos y actualmente cuenta con 221. En 1911 se creó el Destacamento oficial con dos agentes.

Una de las primeras estancias del lugar fue "La Criolla" en 1883 se firma la propiedad a favor del Dr. Mateo Durañona, Felizarda Braga y sus hijos, originalmente tuvo 62.500 has. Comprendía chacras desde Fortín Olavarría hasta González Moreno. En 1941 Emma Barón de Barrios Guevara, adquiere la Criolla, hoy de Carlos Barrios Barón.

Otra estancia Centenaria fue "La Cristina", de 1884, que aún perdura aunque no con las dimensiones de las primeras épocas su fundador fue un hombre de gran empuje: don Luis Arduino.

En 1912 llegó a Fortín Olavarría, procedente de España, don Emilio Ruiz. Afincado en la localidad, instaló un saloncito en un solar frente a la estación del ferrocarril provincial, que fue ampliándose hasta llegar a contar con 10 habitaciones. El edificio funcionó como hotel, con su salón de bailes y reuniones.

Al año siguiente del arribo de don Emilio, el 20 de enero de 1913 se inauguró una estafeta postal, pero la oficina telegráfica se habilitó recién el 7 de mayo de 1929.

El ferrocarril pasaba cerca de Fortín Olavarría, por lo que los vecinos elevaron una nota al Ministerio de Obras Públicas, en La Plata, para solicitar un ramal del mismo. El pedido fue aceptado condicionado a que los vecinos cedieran las tierras necesarias para extender las vías. Se formó entonces una comisión Pro Ferroviaria de la Colonia, con el objetivo de juntar dinero para pagar las indemnizaciones a quienes hicieran esas cesiones. La tarea fue ardua, pero finalmente el ramal ferroviario fue habilitado al público el 7 de enero de 1914. Otro logro de ese año fue el establecimiento de la delegación municipal y la pertinente designación del Sr. Juan Medina.

En 1918 llegan a Fortín Olavarría los señores Schwindt y Stauffer y fundan con Creso, Cavicchini y Puig una sociedad que dio origen a la fábrica de queso "San Gotardo" que llegó a industrializar 20.000 lts de leche diarios.

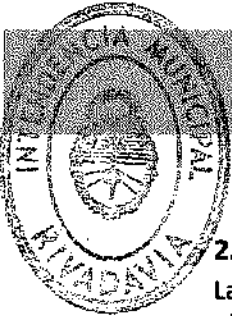
La década del 20 fue fructífera para Fortín Olavarría: en 1921 se crearon la Sociedad Española y el Club Social y Deportivo "Jorge Newbery", en 1924 se instaló la oficina de Registro Civil, en 1925 se pudo contar con un médico permanente y se fundó el Racing Fútbol Club.

En 1950 se solicitó la apertura de una sucursal del Banco de la Nación Argentina y en 1963 fue bendecida por Monseñor Antonio Guarrachino la piedra fundamental de una capilla ubicada frente a la laza principal. El 5 de junio de 1966 se inauguró la Capilla Nuestra señora de Luján y el 28 de septiembre de 1984 se estableció otra entidad bancaria: el Banco de la Provincia de Buenos Aires.<sup>20</sup>



<sup>20</sup> información obtenida de la Revista del Centenario realizada por la Escuela Media N° 2

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



### 2.2.3.3 Morfología Urbana – Trazado

La trama Urbana de Fortín Olavarría responde a una cuadrícula regular compuesta por una plaza central, donde se originan las cuatro avenidas principales y cuatro diagonales, en cada esquina se ubica una plaza, generando todo el conjunto cuatro bloques de 19 manzanas cada uno, 13 regulares y 6 irregulares; en el último tiempo esta simetría se ha visto alterada.

El trazado es paralelo a las vías del ferrocarril; Fortín Olavarría se vincula con la región a través de la Ruta Nacional N° 33, la plaza central se emplaza aproximadamente a 2547 metros de la ruta. El acceso principal se origina desde allí y se convierte en el boulevard Eva Perón.

Las avenidas principales tienen 50 metros de ancho y cuentan con amplios boulevares generando perspectivas amplias con calidad ambiental y paisajística, son la avenida Eva perón que se transforma en Juan Domingo Perón al atravesar la plaza recorre la localidad de este-oeste; y la avenida Carlos Cortelezzi que se transforma en av. Hipólito Irigoyen recorre nortesur.

Las diagonales tienen 20 metros empiezan en la plaza central y terminan en las plazas situadas en cada esquina del cuadrante. Respecto la circunvalación se planteó de 40 metros de ancho pero no todo el recorrido tiene el ancho pretendido, y sólo algunos bordes tienen materializado los boulevares. El resto de las calles tiene 20 metros de ancho y 15 metro de ancho en coincidencia con el barrio de viviendas.

Hacia el Noreste, Sureste y Suroeste, se está dando el crecimiento de la misma con intenciones de mantener la regularidad original. Las manzanas comprendidas en dicho sector se encuentran parceladas y con ocupación en gran parte.

El posvías está conformado por 8 manzanas y continúa el trazado del norte, sólo se vincula a través de dos pasos a niveles en los extremos del cuadrante, distanciados a 1000 metros aproximadamente.

En este sector se desprenden caminos rurales importantes ya que se vinculan con la localidad de Roosevelt hacia el oeste y con sundblad hacia el sur; también aparece un acceso secundario muy utilizado hacia la ruta paralelo a las vías.

En la cercanía con la ruta el amanzamiento de las quintas son rectangulares, de mayor tamaño.

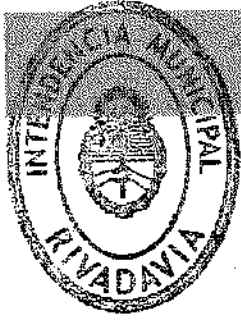
La localidad se encuentra limitada a su crecimiento hacia el noreste por la presencia de la ruta, y en los otros bordes principalmente por el uso agropecuario de los campos, el borde oeste posee usos específicos algunos incompatibles con los usos residenciales.

El parcelamiento en general es homogéneo en las manzanas ubicadas en cercanía con la plaza siendo regulares, no así en las manzanas alrededor de la plaza principal y en las diagonales.

Al sur de las vías el parcelamiento no esta en su desarrollo pleno sino que aún conservan dimensiones mayores, lo mismo ocurre en las quintas aledañas a la ruta.

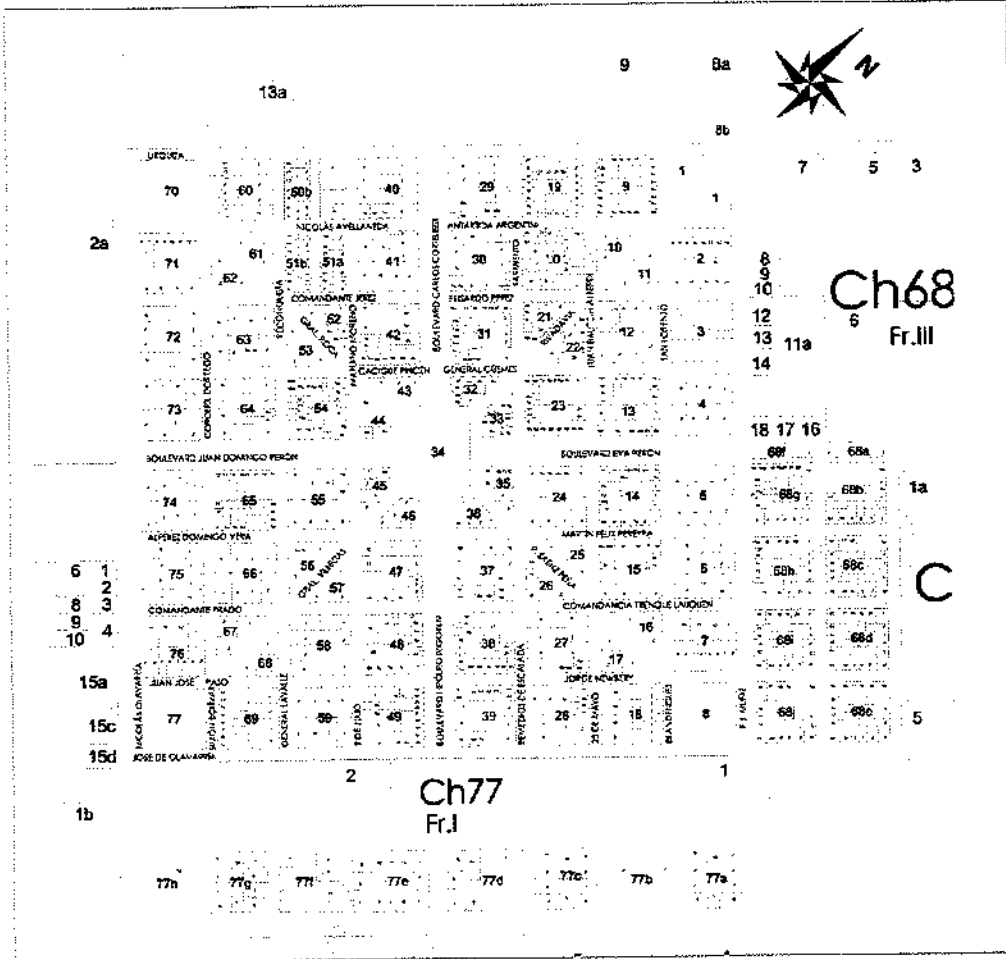


Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

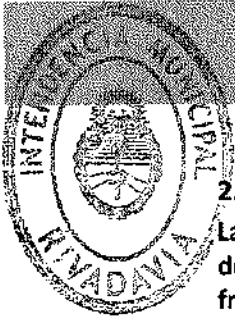


Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES

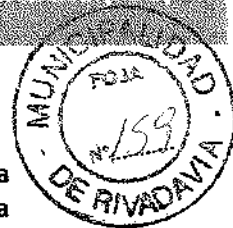


Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.

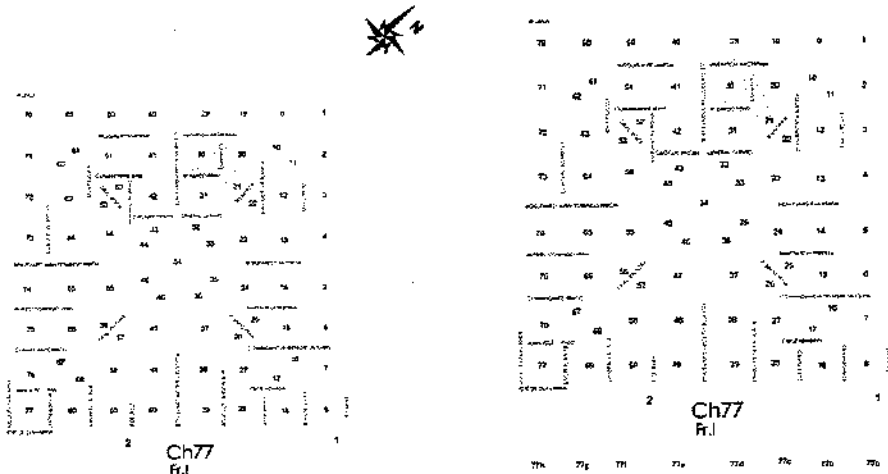


### 2.2.3.4 Evolución Física – Catastral

Las tierras ubicadas en el sector noroeste de la provincia de Buenos Aires integraron la denominada Sección 16 de Tierras públicas, cuyo límite oeste era la Zanja de Alsina, última frontera establecida sobre La Pampa en 1876.

En 1900 el Poder Ejecutivo destinan lotes de tierra fiscal para la explotación agrícola situadas en los Partidos de Guaminí y Trenque Lauquen, Tres Algarrobos, Fortín Olavarría y Las Guasquitas. Cada uno de estos lotes de reservas se dividiría en 100 hectáreas uno de los cuales sería destinado a la formación del pueblo quedando las restantes para chacras.

En 1901 se dio comienzo a la mensura del perímetro de la reserva "Fortín Olavarría", resultó una superficie de 9612has. 96as. 69cs. Esa superficie fue dividida en 96 chacras, de las cuales 68 son regulares, cuadradas, y las 28 restantes irregulares, debido a la traza de la ruta y el perímetro del cuartel IX. Las primeras comprenden en conjunto una superficie de 6800 ha. o sea 100 ha por chacra y las segundas 2294has. 76as. 46cs. Las calles ocupan una superficie de 518has. 20as. 23cs.



Para pueblo se designó la chacra N° 77, su división se realizó de la siguiente manera:

48 manzanas de cien metros por costado, 16 triangulares con un área de 3685m<sup>2</sup> y 8 de forma trapezoidal con 3043 m<sup>2</sup> de superficie. Las manzanas regulares fueron divididas en cuatro lotes de 50 x 50 metros, es decir 2500m<sup>2</sup> cada uno. De los que dan frente a las plazas han sido fraccionados en dos lotes cada uno de 1250 m<sup>2</sup> de superficie. Las manzanas triangulares se fraccionados en tres lotes cada uno, dos irregulares con frente a las diagonales con 1230 metros y 48 decímetros cuadrados cada uno y una cuadrada de 35 metros de lado, con una superficie de 1225m<sup>2</sup>.

Los trapezoidales se dividieron en cuatro lotes, dos de forma rectangular con 896m<sup>2</sup>, 50 cada uno, uno de forma trapezoidal con 800m<sup>2</sup> y otro de forma triangular con 450m<sup>2</sup>.

Las calles generales y diagonales tienen 20 metros de ancho, de 50 metros las dos centrales y de 40 metros las del perímetro.

Se puede ver en el plano origen la morfología del trazado con la plaza central las diagonales y las avenidas principales que se desprenden de esta plaza, y la circunvalación; en cada esquina del dibujo la reserva para plaza.

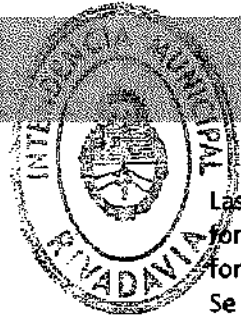
Arg. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Ordenamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



Las manzanas originales se subdividirían en solares de 25 metros de frente por 50 metros de fondo y los frentes a las plazas públicas tendrían 12,5 metros de frente por 50 metros de fondo.

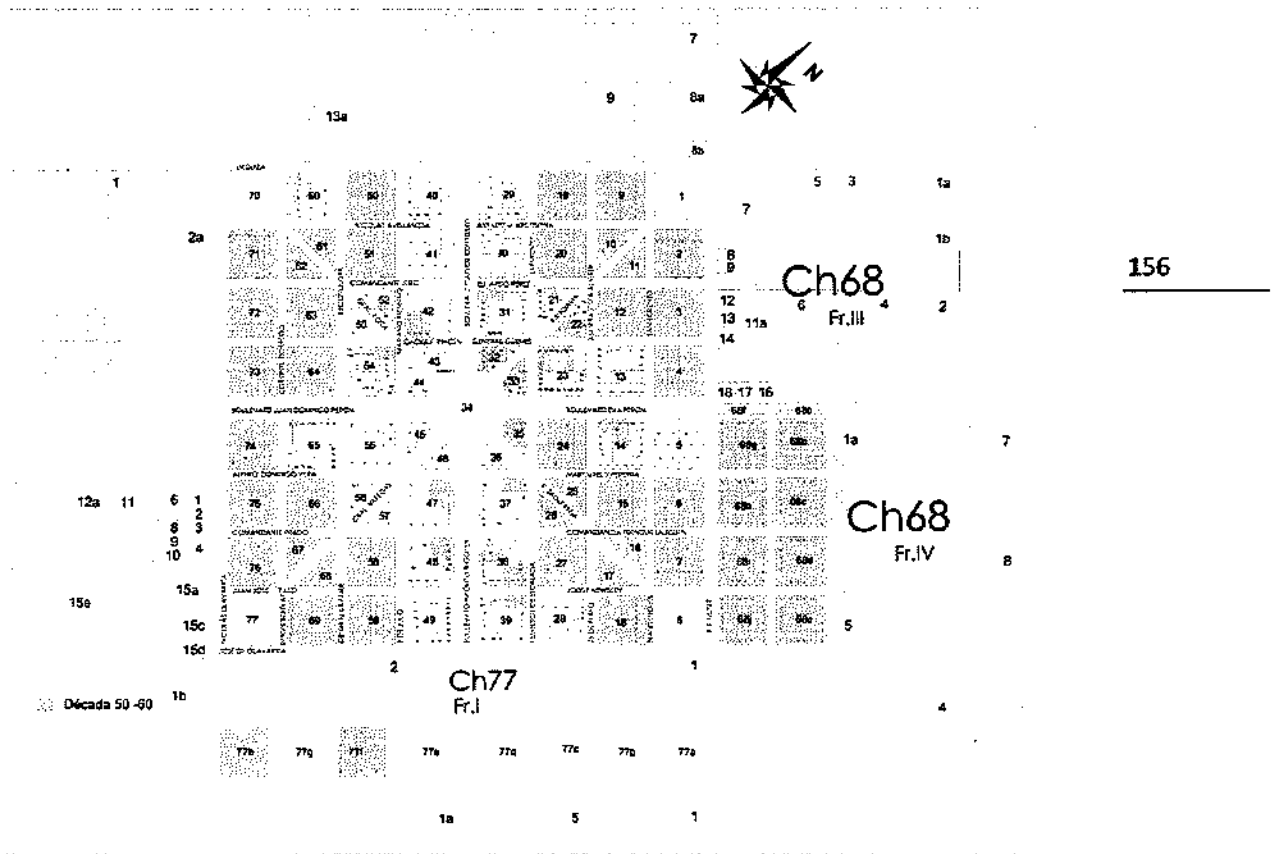
Se reservarían para plaza pública cinco manzanas, una central y las cuatro restantes en puntos convenientes y equidistantes.

Frente a la plaza central, se reservarían solares con destino a la Iglesia Parroquial, Municipalidad, Consejo Escolar, Juzgado y Policía, Telégrafo y Receptoría de ventas, con frente a las otras plazas se reservarían solares para Policía, Juzgado de Paz y Alcaldías.

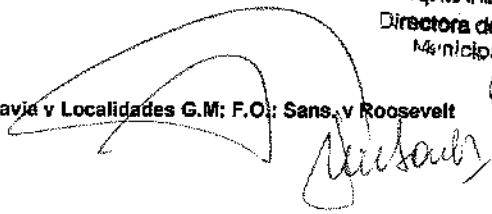
Para las escuelas se reservarían solares en puntos convenientes.

Los lotes destinados a chacras serían subdivididos en cuatro fracciones de 25 hectáreas los caminos vecinales que separen los lotes y chacras serían de 25 metros de ancho.

En la década del 50 y 60 se da la mayor cantidad de subdivisiones, surgen las manzanas con 8 parcelas en general de 25 metros x 50 metros de fondo, y algunas sobre una de las calles con parcelas de 12,5m x 50m, es en este periodo que se subdividen las manzanas ubicadas al este por afuera del cuadrante origen y dos manzanas en el posvías.



*[Signature]*  
Arq. MARIA LILIAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



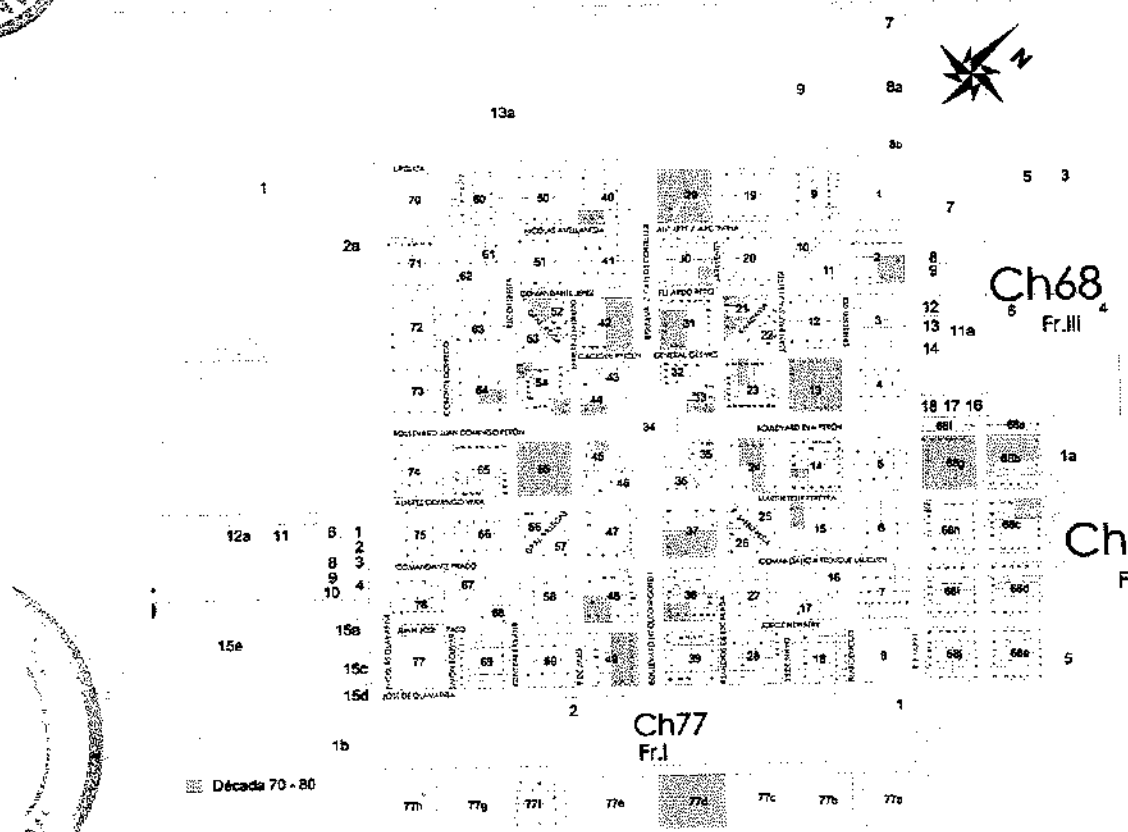


Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



En la década del 70 y 80 estas parcelas sufren divisiones más pequeñas, con frentes mínimos de 10 metros, se sigue con la expansión en el posvías.



En la década del 90 al 2010 continúa la subdivisión en las manzanas existentes.  
Del 2010 al 2016, específicamente en el año 2013 se genera un nuevo barrio de viviendas de interés social, con el Programa Federal Plurianual Reconvertido, en las manzanas 50 y 51.  
Esta subdivisión rompe con el trazado original generando manzanas atípicas, de 42,50 metros x 100metros y calles de 15 metros de ancho, solo se respetaron las calles de borde de 20 metros.  
La manzana destinada a plaza en el noreste ha sufrido una partición sin tener un plano aprobado sino que ha sido de manera espontánea.

*Maria Lujan de la Torre*  
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



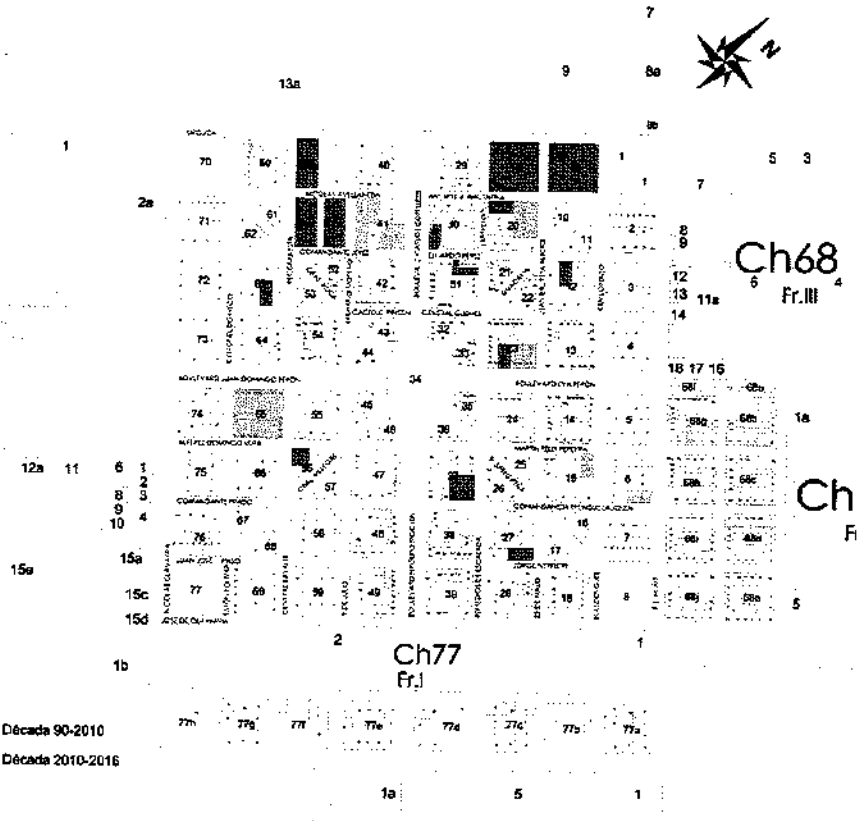


Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO  
DE SUS LOCALIDADES.



En la actualidad la población ha ido creciendo hacia el sur, atravesando las vías del ferrocarril de manera espontánea, y hacia el este completando el barrio existente.

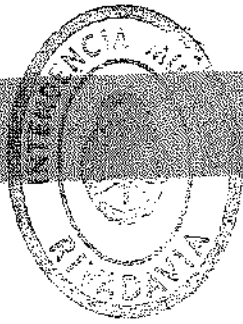


### 2.2.3.5 Ocupación del Suelo

La mayor concentración edilicia y poblacional se da en el cuadrante origen, con mayor densidad en el noreste y sureste, de manera desordenada existen alternadamente manzanas ocupadas con parcelas vacías; se evidencia que el sector sur es el menos poblado. Conformada por 96 manzanas, sin contar las destinadas a espacio verde, e incluyendo el posvías y el barrio al este del cuadrante cuenta con un total de 857 parcelas, de las cuales 506 se encuentran ocupadas con uso y/o edificación, cifra que representa el 59%, existiendo gran disponibilidad de parcelas vacantes en esta área, y en algunos casos con posibilidad de ser subdivididas en menor tamaño. Las manzanas atípicas donde se emplazan los barrios de interés social presentan el 37,5% de las parcelas ocupadas. Hacia el sur de las vías del ferrocarril encontramos una zona en vías de consolidación de apenas 8 manzanas con viviendas dispersas y parcelas de gran tamaño; hacia el este en dirección a la ruta también un sector que se amplió de manera espontánea con 8 manzanas con mayor ocupación que en el posvías y parcelas de menor tamaño que allí.

*[Signature]*  
 Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL /  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANICO (P.O.U.)  
DE SUS LOCALIDADES.



### 2.2.3.6 Usos del Suelo

En el área Urbanizada prevalece el uso residencial en su forma de vivienda unifamiliar junto con usos comerciales, administrativos, equipamientos educativos e institucionales. El uso comercial predomina en las manzanas próximas a la plaza central y sobre las calles principales que presentan boulevares.

En las manzanas frentistas a la plaza central se emplaza la Escuela N° 5 y 6, la Delegación, La Capilla, El centro de Jubilados, el banco Provincia, la policía y la sede de los clubes.

La capilla Nuestra Señora de Lujan inaugurada el 5 de junio de 1966 y la replica del Fortín Olavarría construido en el año 1876 constituyen dos referencias de la ciudad, este último sito en el boulevard de ingreso Eva perón.

Sobre el boulevard Eva Perón encontramos la terminal de ómnibus, la unidad sanitaria y hogar de abuelos, a 330 metros aproximadamente de la plaza se ubica el Jardín Maternal sobre la calle Blandengues y a 150 metros sobre la diagonal R. Saenz Peña el Jardín de Infantes

El proceso de crecimiento del asentamiento se está dando de modo disperso hacia el sur atravesando las vías del ferrocarril con usos residenciales y hacia el este con dirección a la ruta. El predominio de lotes vacantes se da en el suroeste del área consolidada donde se localizan manzanas con poca ocupación. Hacia el noreste existen manzanas que han sido loteadas recientemente habiendo sido vendidas por la Municipalidad a familias de la localidad, aún sin ocupación.

Encontramos 5 manzanas de una hectárea cada una destinadas a espacios verdes y libres públicos ubicadas equidistantes siendo la principal la ubicada en el centro del conjunto, existen

*[Handwritten signature]*



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (PCU)  
DE SUS LOCALIDADES



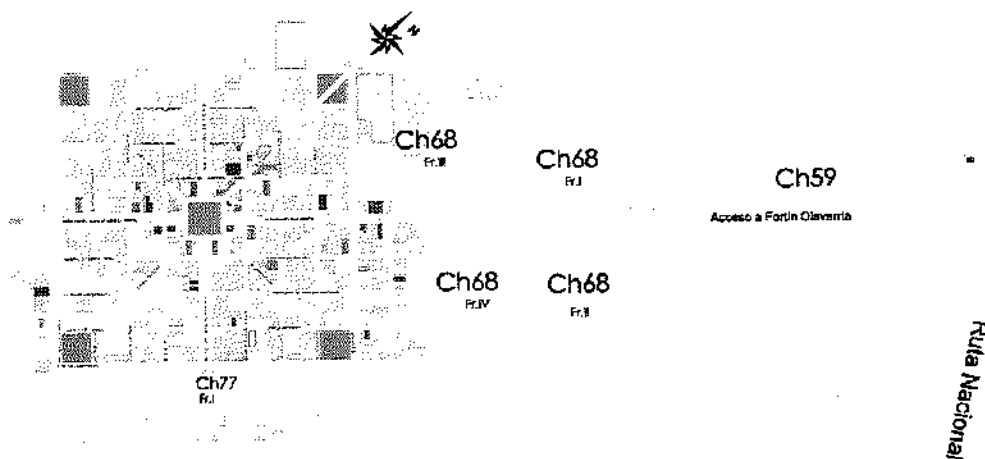
además espacios verdes dispersos en diferentes manzanas; el sistema de estos espacios si bien es suficiente debe, en algunos casos ser intervenidos y diseñados, ya que hay algunas manzanas vacías sin equipamiento alguno ni iluminación.

Hacia el norte de la localidad más allá de la circunvalación se sitúa el predio de Racing Football Club, y una antena de comunicaciones. Sobre el lado oeste la Escuela Agraria N° 1, con ingreso en coincidencia con el Boulevard J.D.Perón; y hacia el suroeste un corralón de materiales, la planta de silo y balanza pública.

Hacia el noreste se ubica el predio del club Jorge Newbery junto al campo de doma, la feria vacuna y una planta de silos.

Sobre el acceso a la localidad se ubica otra planta de silo y sobre la ruta Nacional N° 33 una estación de servicio.

Hacia el sur de la localidad a 900 metros aproximados de las vías del ferrocarril se encuentra el cementerio.



REFERENCIAS - USOS

VIVIENDA UNIFAMILIAR	TALLER	VIVIENDA EN TERRENO PROVINCIAL	HOTEL	ANTENA
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	CORRALÓN	TERRENO MUNICIPAL	SALUD	RADIO
VIVIENDA Y COMERCIO	INDUSTRIA AGRICOLA	TERRENO PROVINCIAL	ESTACION DE SERVICIO	EN CONSTRUCCION
COMERCIO	ADMINISTRACION PUBLICA	CLUB SOCIAL / DEPORTIVO	AMONDADES	
BALDO	ADMINISTRACION PRIVADA	CEMENTERIO	USO ESPECIFICO	
ESPACIO VERDE PUBLICO / PRIVADO	SALUD PRIVADA (CONSULTORIO)	CULTO	EDUCACION	
GAUCHO / DISPOSITO	VIVIENDA EN TERRENO MUNICIPAL	ASILO / HOGAR DE NIÑOS	PARQUE INDUSTRIAL	

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

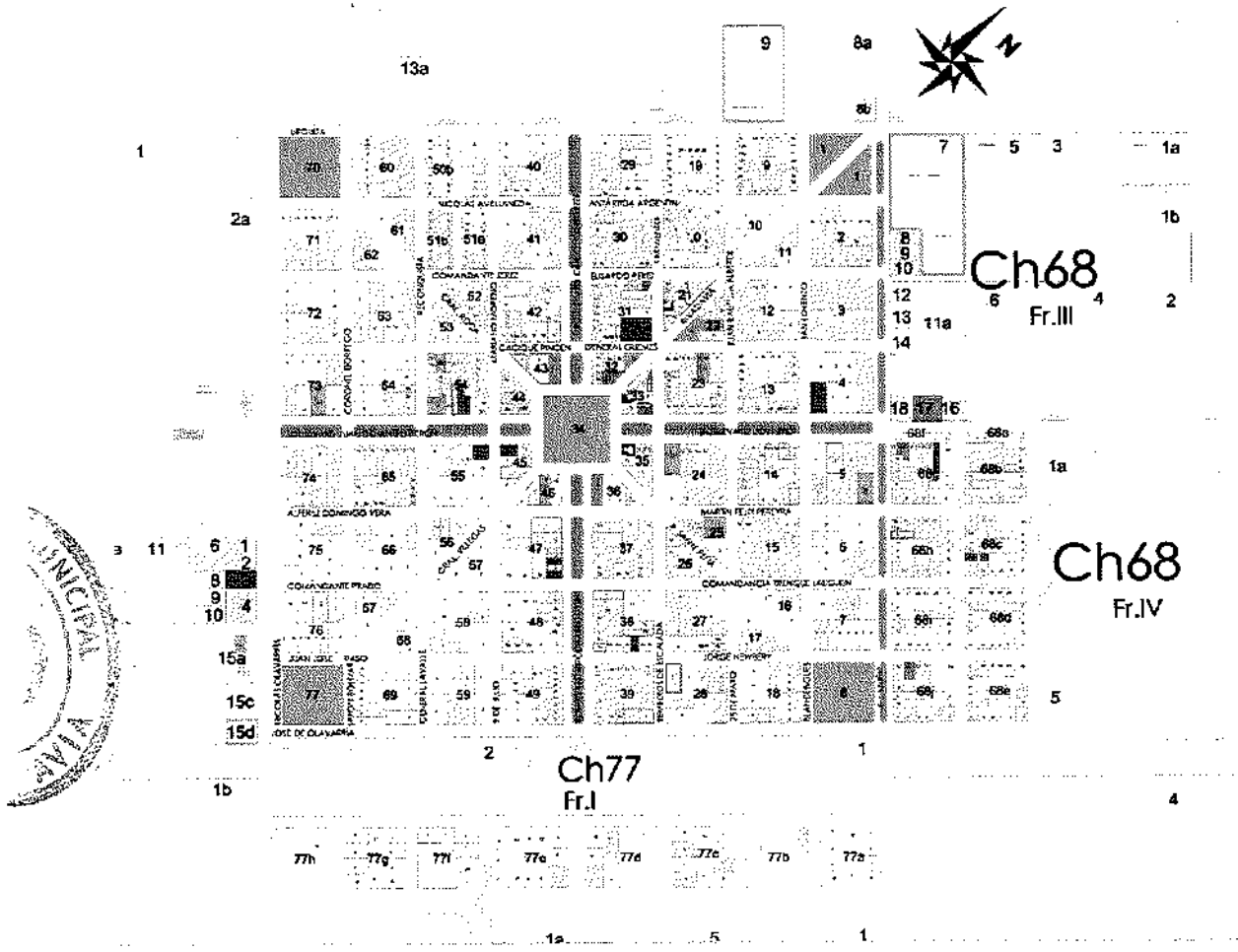


Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (L. Nº 12.301)  
DE SUS LOCALIDADES



El arbolado urbano se compone predominantemente por fresnos americano, seguido por olmos; en menor medida álamos, eucaliptus, paraísos, y acacia bola, entre otras.



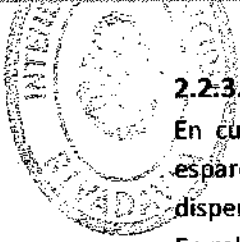
*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten signature]*





Rivadavia  
Buenos Aires

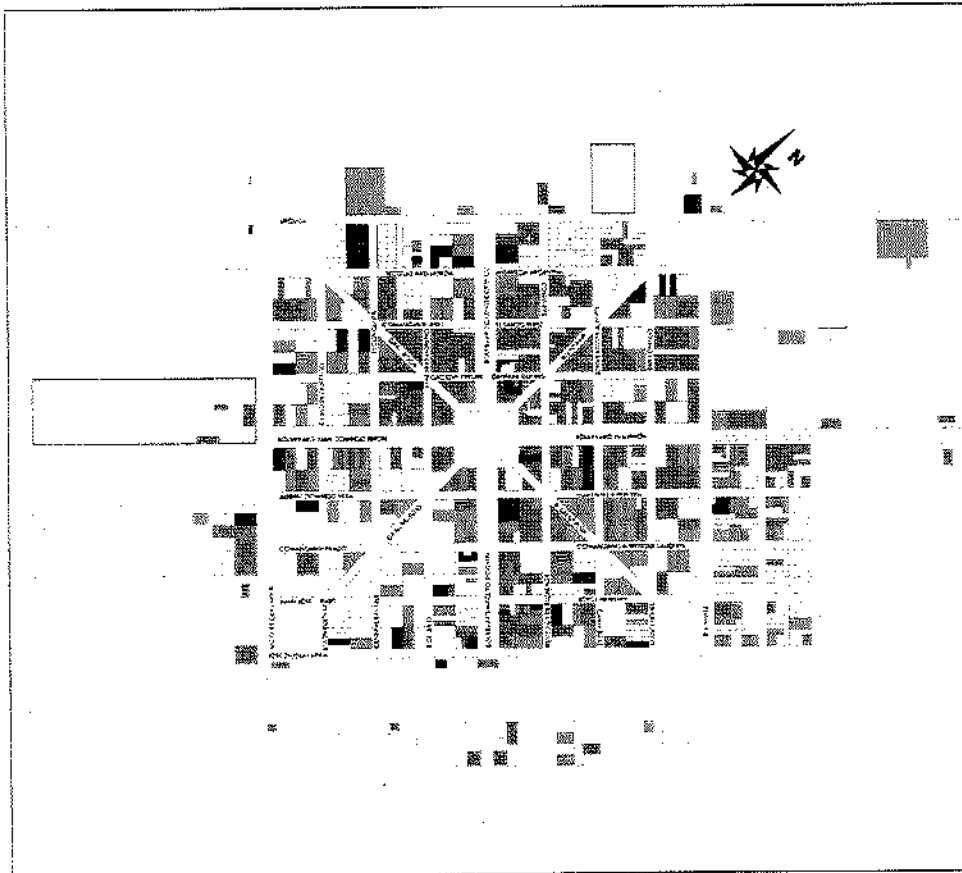
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (P.O.U.)  
DE SUS LOCALIDADES



### 2.2.3.7 Estado de la Edificación




En cuanto al estado de la edificación hay un predominio de edificación en buen estado, esparcidas por todos los cuadrantes, las edificaciones en mal estado son escasas y están dispersas en la planta urbana. El resto de las edificaciones presenta un estado regular.

En relación al número de parcelas del Área urbana cabe destacar que del total de las ocupadas el 76.6% de las edificaciones cuentan con un estado bueno, el 23.3% regular y el 7,9% malo u obsoleto.



#### REFERENCIAS

ESTADO DE LA EDIFICACION

-  BUENO
-  REGULAR
-  MALO- OBSOLETO- PRECARIO



*Handwritten signature*

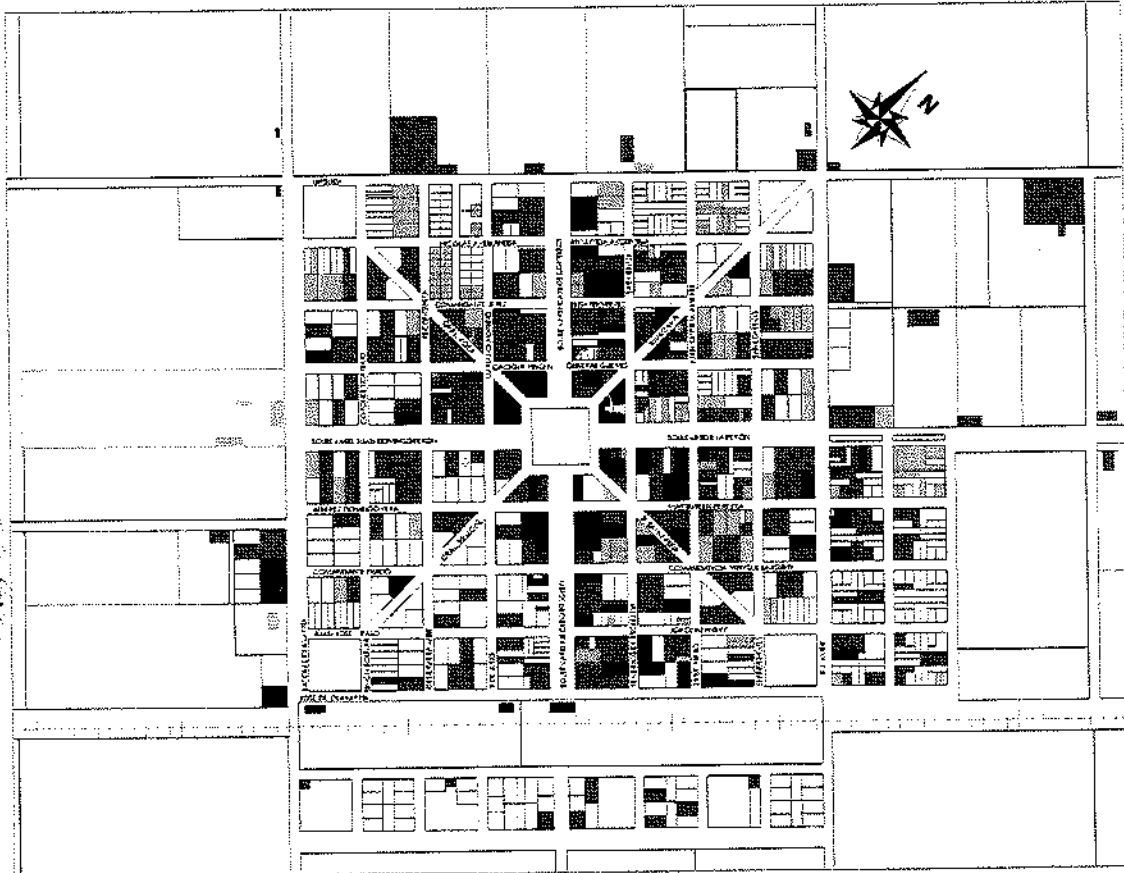


Rivadavia  
Buenos Aires




PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO DE USO DEL SUELO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES

### 2.2.3.8 Edad de la Edificación

Hay un predominio de edificaciones de edad media, seguido de edificaciones nuevas, muchas en ampliación y/ o construcción, las edificaciones de antigua data se encuentran ubicadas entorno a la plaza principal, y vías del ferrocarril. En relación al número de parcelas del Área urbana cabe destacar que del total de las ocupadas el 23,3% de las edificaciones se encuentran en construcción o son de data nueva, el 76,67% son de edad media y el 14,8% de antigua data.



REFERENCIA  
EDAD DE LA EDIFICACIÓN

-  NUEVA O EN CONSTRUCCIÓN
-  MEDIA
-  ANTIGUA





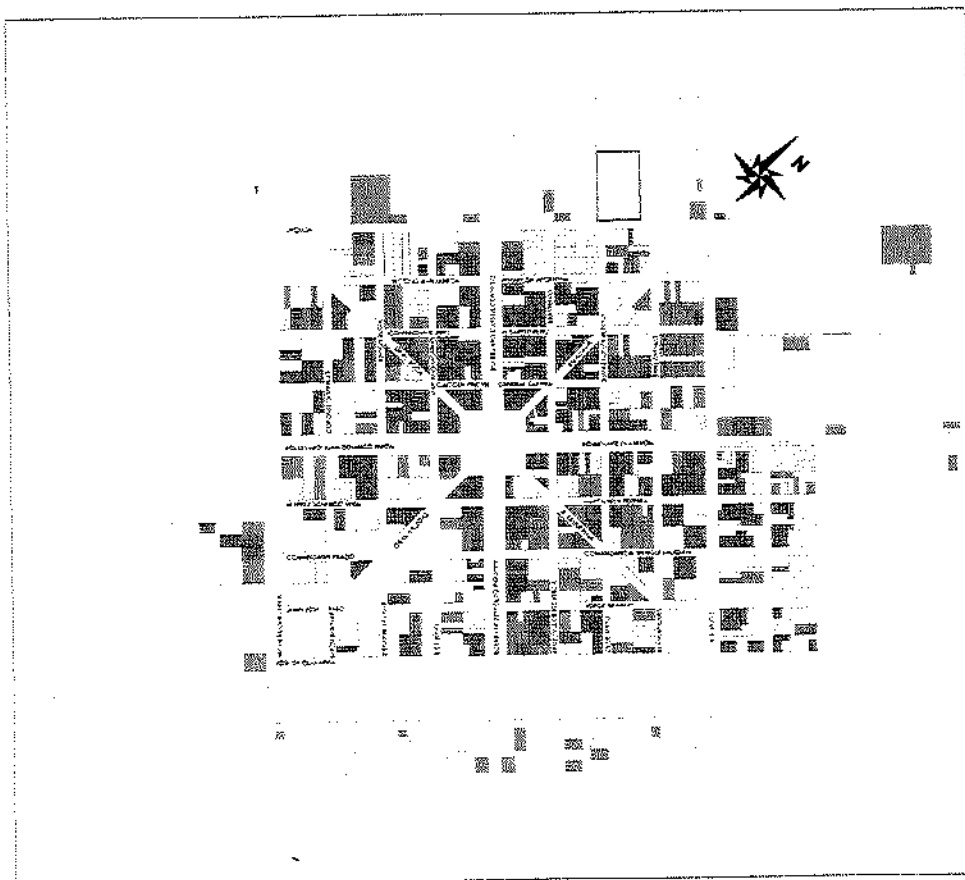
Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DE SUS LOCALIDADES



### 2.2.3.9 Morfología

En cuanto a la morfología urbana la localidad cuenta con construcciones bajas, que en su mayoría no superan la planta baja y un primer piso. En el entorno a la plaza central se ubican edificaciones de antigua data sin retiros de frente, son edificios como la Escuela, Delegación, Capilla, Banco etc. que caracterizan el centro de la localidad. El resto del área consolidada posee características similares, en su mayoría con construcciones sin retiros de frente. Las tipologías edilicias son en su mayoría de una planta, con usos del tipo residencial unifamiliar. En parcelas de mayores dimensiones las construcciones se encuentran distantes de todo el perímetro de la misma, situación a la que se denomina como exento en el mapa de referencia. El resto de los inmuebles presenta retiros de frente. En relación al número de parcelas del Área urbana cabe destacar que del total de las ocupadas el 27,86 % de las edificaciones se encuentran con retiro de la edificación, el 72 % sin retiro y el 7,3% están exentas.



#### REFERENCIAS

- Morfología
- CON RETIRO DE FRENTE
- EXENTO
- SIN RETIRO

*[Firma manuscrita]*  
  
*[Firma manuscrita]*



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DE SUS LOCALIDADES.



### 2.2.3.10 Interrelaciones

Fortín Olavarría cuenta con una ubicación privilegiada que favorece la conexión con el resto del Partido y con la región, hacia Trenque Lauquen y Bahía Blanca que es la ruta que se utiliza para la exportar la producción cerealera. El acceso secundario de tierra paralelo a las vías del ferrocarril constituye una salida muy utilizada sobre todo muy útil en épocas de inundaciones.

#### 2.2.3.10.1 Infraestructura Circulatoria

a) Subsistema ferroviario: El 11 de octubre de 1910 se comunicó que la línea principal del Ferrocarril provincial pasara por la colonia de Fortín Olavarría, se habilitó el servicio el 7 de Enero de 1914. El ferrocarril actualmente se encuentra al igual que en el resto de las localidades sin su función original.

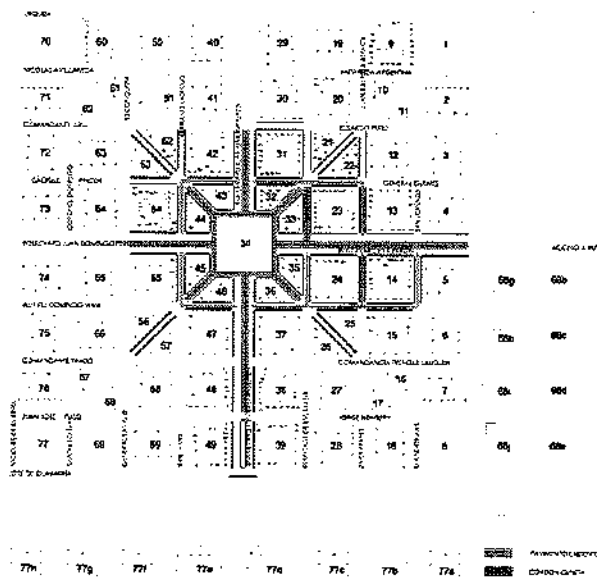
b) Subsistema vial: El acceso principal a la localidad se da por la Ruta Nacional N° 33, contando con un acceso secundario de tierra paralelo a las vías.

Los ejes de mayor jerarquía a nivel urbano son los boulevares y en menor medida las diagonales. La circunvalación representa una vía importante, en menor medida tenemos las calles internas.

Del total de las calles del trazado urbano se encuentran pavimentadas el 18% y con cordón cuneta el 5,20%. El acceso se encuentra pavimentado en su totalidad. Las calles se encuentran señalizadas y no existe semáforo.

El principal conflicto se presenta por la circulación de camiones en calles que no son aptas para dicho transporte, generando roturas y riesgos de accidentes.

FORTÍN OLAVARRÍA



*[Handwritten signature]*

*[Large handwritten signature]*



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO DE SERVICIOS  
DE SUS LOCALIDADES

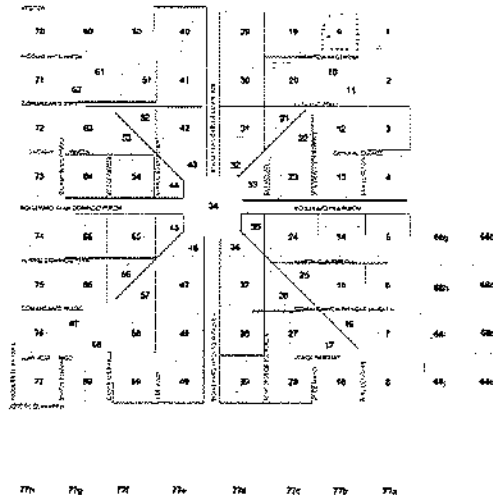


### 2.2.3.11 Infraestructura

#### a) Sanitaria

Fortín Olavarría no cuenta con agua potable por red, si agua corriente en el 60% de las manzanas. La falta de red de cloacas es un problema importante para la comunidad.

FORTÍN OLAVARRÍA  
Servicios



166

#### b) Energía Eléctrica

La usina eléctrica fue instalada por la firma Schmid y Cía. y presta servicio al público desde el 1º de marzo de 1927. En 1929 la usina fue adquirida por la Empresa Pampeana de luz y Fuerza. El 22 de julio de 1967 quedó constituido el Concejo de Administración de la Cooperativa. Edenor es el proveedor de energía eléctrica en la actualidad presentándose como conflicto la baja tensión en el abastecimiento de la misma, debido a la poca infraestructura, el alumbrado público es muy escaso. Brinda el servicio a un total de usuarios.

#### c) Provisión de Gas

En cuanto al servicio de gas, no existe el suministro de gas por red el abastecimiento es por gas envasado.

#### d) Servicio de telefonía, canal e internet

Los servicios de internet y teléfono son provistos por la cooperativa eléctrica, y JSNET brinda servicio de internet, el canal lo brinda la empresa de América Canal 3 y DIREC TV.

### 2.2.3.12 Infraestructura de equipamiento

#### a) Educacional

En cuanto a equipamiento educativo Fortín cuenta con el Jardín maternal con una matrícula de 50 niños, el Jardín de Infantes N°902, con 60 niños, la Escuela Primaria EGBN°5, matrícula 136 alumnos, la escuela secundaria la E.E.M. N° 6, 86 alumnos, la Escuela Agraria N° 1 con 97 alumnos.

#### b) Sanitaria

El equipamiento que ofrece servicio sanitario en Fortín esta compuesto por una unidad sanitaria con 8 camas y un hogar de abuelos con 14 camas.





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO  
DE SUS LOCALIDADES



c) Seguridad

**DESTACAMENTO POLICIAL**

Creado en 1911.

ASOCIACIÓN BOMBEROS VOLUNTARIOS

DELEGACIÓN MUNICIPAL

d) Deportivo

**CLUB SOCIAL Y DEPORTIVO "JORGE NEWBERY"**

La institución comenzó a funcionar el 11 de junio de 1921. Al año siguiente pasó a ser Club Social y desde entonces se ha convertido en un gran Club. Su campo de deportes tiene instalaciones apropiadas para la realización del Festival de Domas Zonal, con puntaje para el festival de Jesús María de Córdoba. Cuenta con cancha de paddle, Bochas y papi-fútbol.

**CLUB RACING FOOTBALL CLUB**

Todo comenzó cuando simpatizantes de fútbol comienzan a reunirse en casa de la familia Medina deseando separarse de sus "adversarios" del "Jorge Newbery". Allí, el 4 de junio de 1925, se contempla la creación del Club Racing football club.

e) Cultural

Entre los equipamientos que se encargan de las actividades culturales se encuentran:

LA BIBLIOTECA MUNICIPAL

TALLER PROTEGIDO DE PRODUCCION "CAMINEMOS JUNTOS"

SOCIEDAD ESPAÑOLA

Creada en 1921.

La Municipalidad brinda los talleres de fotografía, tango, folclore, ritmo, bombo, coro, percusión, guitarra, telar, dibujo y pintura, escultura, teatro para niños.

f) Comunicaciones

Fortín cuenta con TERMINAL DE OMNIBUS ubicada en el acceso a la localidad.

167

**2.2.3.13 Tratamiento de Residuos Urbanos**

Fortín aún no cuenta con planta de tratamiento de residuos sólidos urbanos, si bien desde el municipio se está disponiendo un lugar en Sundblad distante a 14km para dicha planta que recogerá y se tratarán los residuos de Fortín y Roosevelt.

**2.2.3.14 Estructura Urbana**

El modelo físico urbano de la localidad, en el caso de Fortín fuertemente definido en cuadrícula con plaza central desde la cual nacen las dos avenidas principales y dos diagonales que terminan cada una en una plaza secundaria las cuales constituyen el límite del área consolidada, logra una organización tal que es reconocida como positiva por los ciudadanos favoreciendo un crecimiento ordenado de la trama urbana.

Dichas avenidas con sus boulevares logran una configuración espacial única con calidad visual y paisajística.

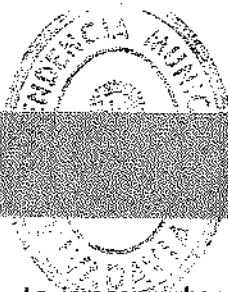
El acceso principal se da por el este desde la ruta nacional N° 33 transformándose en una de las avenidas principales jerarquizada que recorre de este-oeste atravesando la plaza y culminando en la circunvalación donde se emplaza la Escuela Agraria.

Las vías del ferrocarril actúa como una barrera funcional para el desarrollo de la localidad, al menos en la conformación continuada de los espacios urbanos, ya que al no poseer pasos a nivel en el centro provoca una incisión en la trama y complica la ampliación de las redes de infraestructuras.

Los equipamientos principales, comercios, los usos administrativos y demás actividades se organizan alrededor de la plaza central existiendo alineamientos comerciales sobre las avenidas sobre todo al sur de la plaza.



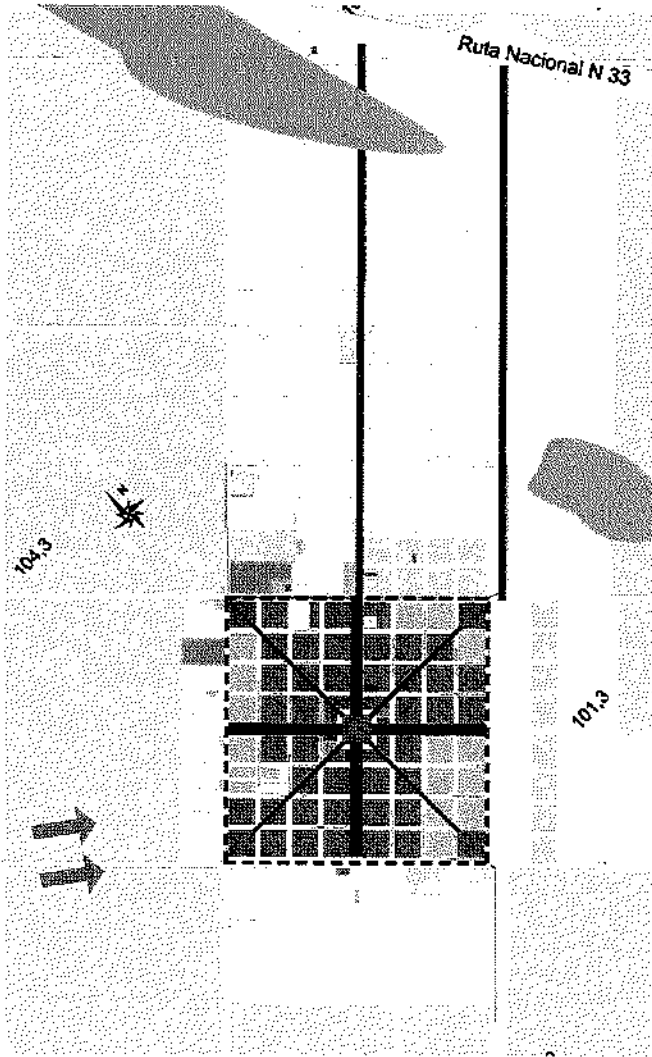
*[Handwritten signature]*



La imagen urbana es dominada por la vivienda unifamiliar resuelta fundamentalmente en planta baja, y por la presencia de otros usos, algunos de ellos relacionados con la actividad rural (depósitos, talleres). Todo esto determina un núcleo de altura uniforme.

Al noroeste se emplazan viviendas realizadas por operatorias del estado, las mismas rompen el trazado original creando manzanas atípicas con calles internas de 15 metros de ancho.

La ocupación resulta más intensiva en el área central y decrece hacia los bordes de ésta, siendo el sector suroeste el menos poblado dentro del área consolidada; al sur de las vías la población se dispersa.



**REFERENCIAS**


*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DE SUS LOCALIDADES

## 2.2.4

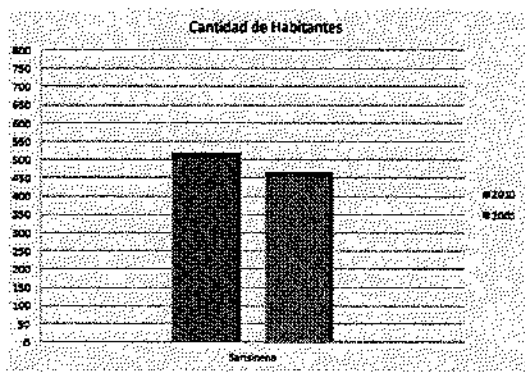
### La Localidad de Sansinena

#### 2.2.4.1

#### Ubicación - Características Generales – Medio natural

La localidad de Sansinena se encuentra en el norte del Partido de Rivadavia, en el noroeste de la provincia de Buenos Aires, a 40 km de la localidad de América, limita al oeste con la localidad de Villa Sauce, Partido de Gral. Villegas (14,5 km), al este con Condarco (14 km), al noroeste con Tres Algarrobos, al norte con la ciudad de General Villegas y al sur con América. Sansinena está ubicado en las llanuras de la pampa húmeda. Se encuentra dentro del régimen pluviométrico superior a la isohieta de 500 mm por año. Más específicamente, las precipitaciones de diciembre a marzo superan los 70 mm mensuales, de abril a noviembre promedian los 25 mm mensuales, y julio y agosto son los meses más secos. Las temperaturas no alcanzan extremos altos o bajos, pero las cuatro estaciones se encuentran bien diferenciadas.<sup>21</sup>

Sansinena cuenta con 522 habitantes según los datos arrojados por el censo del 2010. Constituyendo el 3% de la población total del distrito, en la última década creció un 10,3% en 2001 se registraron 468 habitantes.



De 1999 al año 2001 se produjeron varias inundaciones con gravísimas consecuencias para la población de Sansinena. Estas inundaciones marcaron un antes y un después en la vida del pueblo. Defensa Civil transportó a muchos habitantes a la ciudad vecina de América, mientras que muchos otros decidieron quedarse. El costo económico de la tragedia fue alto; aproximadamente el 70% de los lotes disminuyeron su producción durante esos años, y muchos se volvieron improductivos. Las inundaciones desalentaron la cría de ganado en la zona, que alentó su transición hacia la agricultura intensiva.

La agricultura y la ganadería han alterado profundamente el escenario productivo y el natural, impactando sobre la flora y la fauna autóctona. El desmonte ha facilitado la erosión eólica de las tierras y las lluvias han impedido el su óptimo aprovechamiento. Las napas de agua han subido y presentan elevados niveles de arsénico, cloro y sal. (Ibid)

A 10 km de Sansinena encontramos el Río Quinto. Debido a las copiosas y frecuentes lluvias en la zona, los desbordes de este río y las lluvias en sí, crean bañados o lagunas a la vera de la ruta, en los campos alrededor de Sansinena y en otras partes del partido de Rivadavia.

A menudo el camino preferido por los habitantes para llegar a América, "el camino real" se encuentra inhabilitado debido a las lluvias y se debe tomar el camino que pasa por el pequeño pueblo de Condarco, que conecta con la ruta N° 33, después de recorrer 20 kilómetros de tierra. (Ibid)

<sup>21</sup> <http://responde.org.ar/sitio/index.php/mas/sansinena>



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO  
DE SUS LOCALIDADES



#### 2.2.4.2 Reseña Histórica

Sus antecedentes se entroncan con las colonias establecidas en la región con anterioridad a la aparición de la Estación del Ferrocarril. Entre los años 1886 y 1889 los hermanos Jaenisch y Julio Gravius, de origen Germano, se instalaron en "La Palatina" cuya ubicación central se encontraba en lo que es hoy la Estancia la Chita. La Palatina abarcaba el total de las tierras de los actuales establecimientos La Marianita; La Chita; San José; La Primavera; La Elisa; La Blanca y La Juanita. Hacia 1902 llegó de la ciudad de La Plata Don Alfredo Piccini y fundó en tierras de su propiedad una colonia con su nombre; con él llegan otros pobladores: Dionisio Bedoya, Juan y Pedrin Capa; Juan Rollieri y Don José Marengo.

Otras colonias fueron "Las Flores", con Tomás González Acuña como responsable y "Ricardo Haedo" entre 1910 y 1912.

La población de Sansinena se erigió sobre las tierras que la Señora Agustina Luro de Sansinena vendió a la compañía Tierras del Oeste y que se lotearon el 27 de Marzo de 1909, fecha que se tomó como fundacional de la población, que quedó en jurisdicción de General Villegas hasta el 30 de Septiembre de 1910, cuando pasó a Rivadavia al fundarse este nuevo Partido.

Los terrenos en los que se construyó la Estación Ferroviaria fueron donados por la Señora de Sansinena a la Empresa Ferrocarril del Oeste. Su inauguración se realizó el 15 de julio de 1909, siendo su primer jefe el Señor Pedro Maliandi. En 1911 se estableció la Delegación Municipal y poco después el destacamento policial.

En 1913 se inaugura la Escuela N° 7 Mariano Moreno, el funcionamiento oficial data del 26 de mayo de ese año, cuando se le arrienda una propiedad al Señor Bibiano Giménez. El primer director de dicha escuela fue Manuel Visconte y maestro Tomás Berenguer.

El primer comercio de ramos generales perteneció a Jesús y Santiago Lado, y paulatinamente fueron abriendo otros en la medida en que la población comenzó a expandirse.

Según datos obtenidos de una Guía Comercial del Ferrocarril Oeste del año 1934 Sansinena poseía una población urbana de 1500 habitantes y en la zona rural de 2200. Existían en ese momento 13 almacenes de ramos generales, depósitos de nafta, varias ferreterías, librerías, casas de pensión, hornos de ladrillos, 3 talleres mecánicos, herrerías y una fábrica de quesos que elaboraba diariamente 100 unidades.

170

#### 2.2.4.3 Morfología Urbana – Trazado

La trama urbana de Sansinena está conformada en damero y se desarrolla paralela a la traza de las vías del ferrocarril, está compuesto por 62 manzanas de distintos tamaño, y al estar atravesadas por dos calles diagonales que nacen en la plaza principal, se conforman manzanas triangulares e irregulares; una de estas diagonales es el acceso principal de la localidad, vinculando hacia el sur con el camino real que conecta por tierra a la Ruta Provincial N° 70; en su recorrido se encuentra un lugar central con perspectivas abiertas logrado a partir de la morfología que adquieren las manzanas, transformándose en polígonos irregulares "recortados" por el paso de esta calle.

La otra diagonal al oeste es más corta y culmina en la circunvalación, que hace de borde del cuadrante.

El otro acceso a la localidad se da desde el este paralelo a la vías del ferrocarril atravesando Condarco y vinculándose con la Ruta Nacional N° 33.

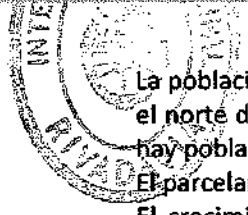
Atraviesa la localidad de este a oeste, la avenida principal "Agustina Luro".

La plaza rectangular esta rodeada por 4 manzanas irregulares donde confluyen las diagonales y uno de los frentes da hacia el cuadro de la estación.

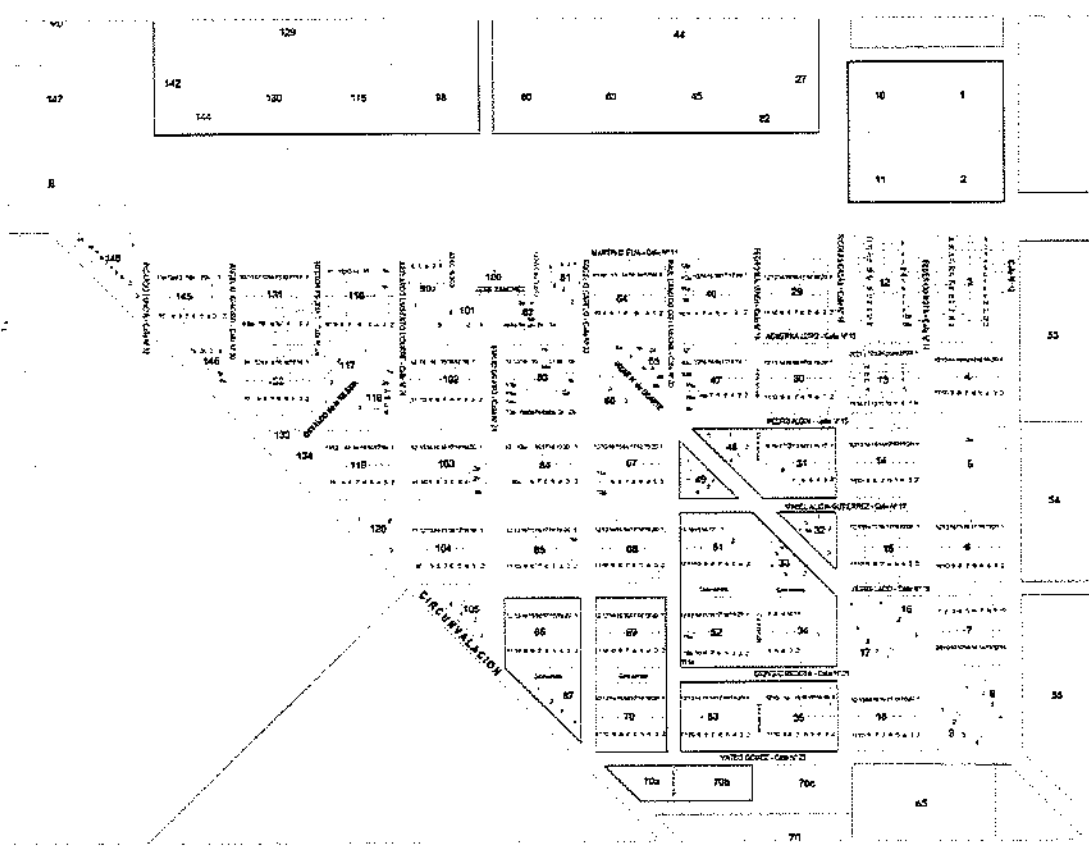
El resto de las manzanas en general son homogéneas y cuasi cuadradas, muchas de las manzanas son rectangulares porque aún no se encuentran las calles abiertas.



*[Firma manuscrita]*



La población se ubica más densamente en esta zona y se dispersa hacia el sur de la plaza, hacia el norte de las vías del ferrocarril, si bien por planos catastrales se encuentra amanzanado no hay población asentada, existiendo sólo dos pasos a nivel a los extremos del cuadrante. El parcelamiento en general es homogéneo en las manzanas regulares. El crecimiento de la localidad está limitado básicamente por los usos agropecuarios de los alrededores y la situación hídrica que amenaza el norte de dicho asentamiento.



#### 2.2.4.4 Evolución Física – Catastral

La población de Sansinena se erigió sobre las tierras circundantes a la estación, que la Sra. Agustina Luro de Sansinena vendió a la Compañía Tierras del Oeste y que se lotearon el 27 de Marzo de 1909, fecha que se tomó como fundacional de la población.

La estación se inauguró el 15 de Julio de 1910. El 4 de Julio de 1913 el Ministro de Obras Públicas aprueba los planos con las reservas presentadas por la Compañía Tierras del oeste.

El ejido origen es de 841ha integrado por predios quintas y chacras. En el plano catastral se puede observar un amanzanamiento al norte de las vías del ferrocarril y al sur de las mismas,

*[Handwritten signature]*





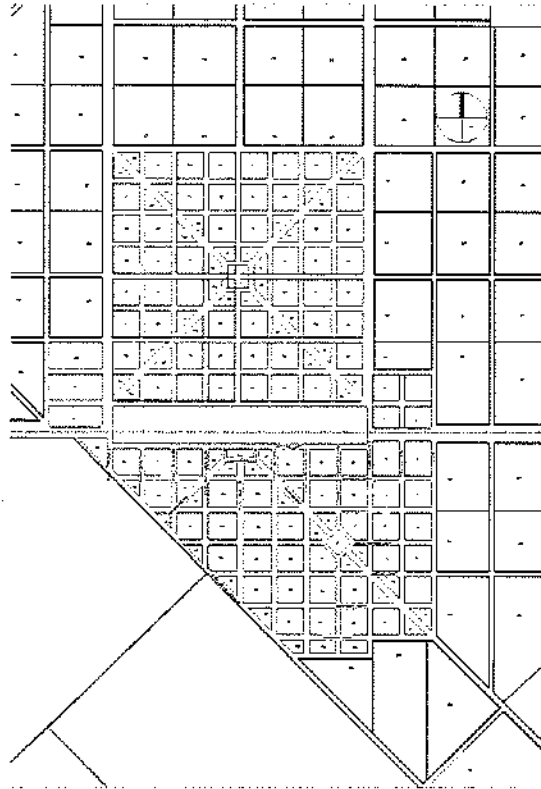


Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANICO  
DE SUS LOCALIDADES



ambos conforman la circunscripción A y B, con un total de 188 ha.; 90 ha la circunscripción A y 98 ha la B, quedando la circunscripción C con 653ha. donde se ubican las quintas.



172

El asentamiento de la población se dispuso espontáneamente al sur de las vías.

Este sector posee una característica particular al ser delimitada por la circunvalación, la calle de acceso principal y un camino rural secundario de tierra que dan forma de triángulo a la planta fundacional. La existencia de dos diagonales que nacen en la plaza central cortan la estructura en damero dando origen a manzanas irregulares y triangulares.

El amanzanamiento esta dado por macizos de 100 x 100 y de 100 x 107.5 en coincidencia con el bloque que conforma la plaza principal y las manzanas circundantes. Allí las manzanas son polígonos irregulares de 3247m<sup>2</sup> y 2866m<sup>2</sup> aproximadamente. Aun en el sector consolidado se presentan las quintas sin subdividir con medidas de 220m por 100m. Una particularidad que aparece es la manzana 50 dispuesta por los planos catastrales en el acceso principal, pero la misma en la actualidad no existe. En los bordes del cuadrante encontramos manzanas diferenciadas, al este son rectangulares de 100m por 132 metros aproximadamente ya que absorben un remanente del cuadro de estación y sobre el oeste en forma de triángulo debido a la diagonal que hace que sean desiguales los bordes en el total de la estructura.

Las calles son en general de 20metros de ancho, siendo las diagonales de 25 metros de ancho.

Si bien existen viviendas de interés social las mismas se construyeron en una de las manzanas regulares, sin provocar manzanas atípicas que rompan con el plano origen.

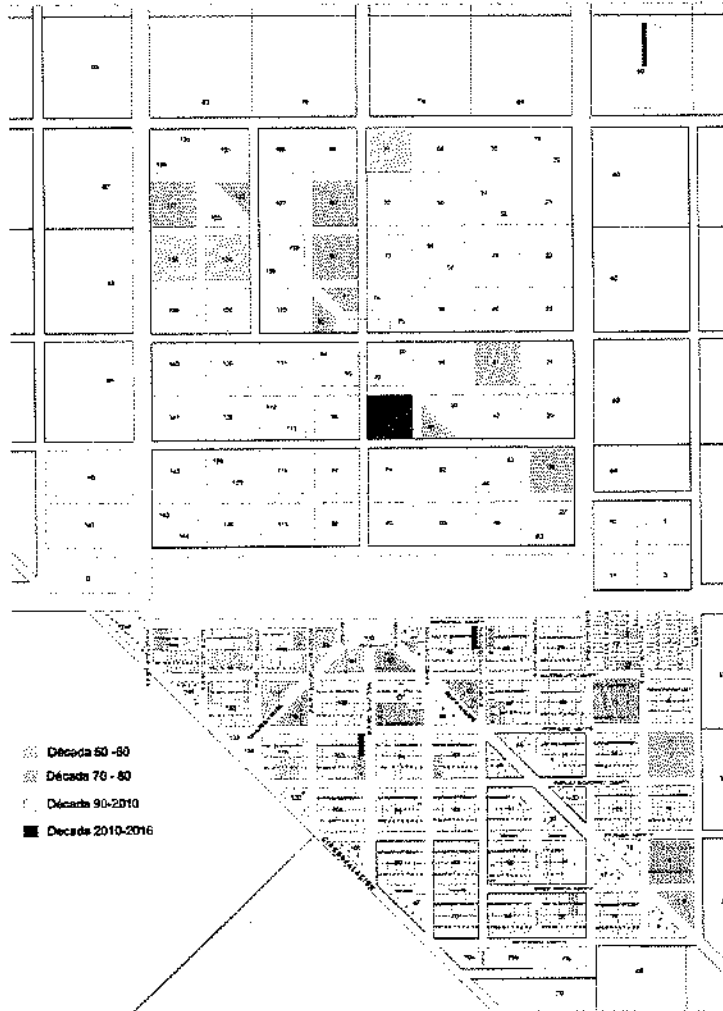
Sansinena se desarrolló espontáneamente y a pesar de poseer un plano con un amanzanamiento tanto al norte de las vías como al sur de éstas, la población eligió asentarse al sur de las vías, cuando raramente se da de esta manera, se podría intuir, sin ser un dato certero que tal vez los accesos a la localidad fueron el motivo de su localización.

Allí dispusieron la plaza central frente a la estación y se expandieron alrededor de ella y hacia el sureste.





Si bien los datos catastrales son escuetos podemos observar una mayor división de la tierra entre las décadas del 50 al 80 donde hoy se consolida la población y divisiones en menor cantidad desde el 90 hasta la actualidad.



En la actualidad esta disposición ha sido un acierto debido a las constantes inundaciones que ha sufrido el Partido que han afectado a esta localidad y que el riesgo se presenta por el norte de la estación.

#### 2.2.4.5 Ocupación del Suelo

Si bien las manzanas se encuentran parceladas casi en su totalidad la ocupación del suelo se da de manera muy concentrada en torno a la plaza principal donde se combinan las actividades de servicio, institucionales, comerciales y residenciales, dando origen a un área consolidada en el norte de la planta cuya ocupación va disminuyendo hacia el sur donde se ubican actividades de carácter residencial en forma aislada. Quedando el sector del noreste y sureste del trazado con manzanas de lotes baldíos, destacándose una concentración de lotes con usos residenciales hacia el sureste en el encuentro con la diagonal. Denotando una expansión de la actividad hacia ese sector del trazado.

Hacia el oeste y sobre el acceso principal a la localidad se evidencia crecimiento con la aparición de lotes en construcción.

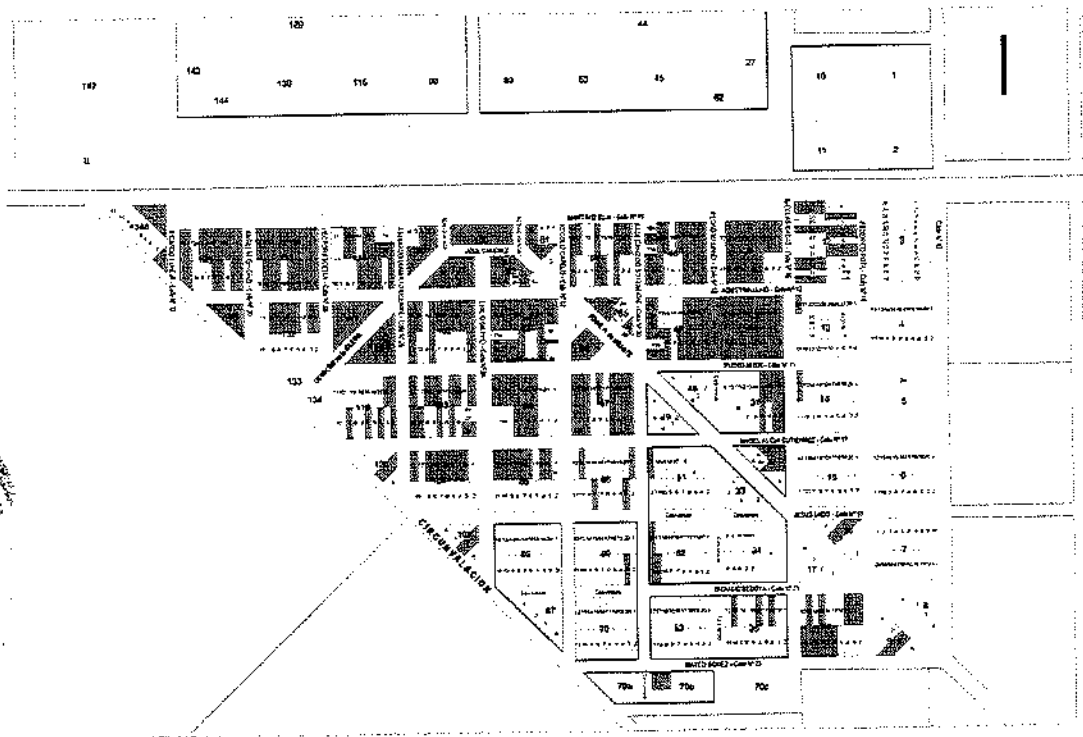


Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO  
DE SUS LOCALIDADES.



Este sector conformado por 60 manzanas, sin contar las destinadas a espacio verde, cuenta con un total de 804 parcelas, de las cuales 292 se encuentran ocupadas con uso y/o edificación, cifra que representa el 36,3 %, en primer instancia da cuenta que existe gran disponibilidad de parcelas vacantes en esta área; hacia el este y el sur la población se dispersa. Teniendo en cuenta estos datos y el crecimiento de la población con los años se evidencia que este sector se debe consolidar totalmente antes de prever reservas de expansión urbana.



174

#### 2.2.4.6 Usos del Suelo

La concentración de las viviendas se da en la parte norte central, debajo de la antigua estación de ferrocarril, hoy museo y escenario para obras de teatro del pueblo; allí se localizan también las actividades de carácter administrativo y usos comerciales. Hacia el sur y sobre la calle Pedro Albín se localizan los equipamientos educativos; existe un predominio de lotes destinados a galpones y depósitos hacia el este y oeste, este mismo uso se concentra hacia el este en dirección de la plaza principal.

Los espacios verdes se encuentran concentrados en el sector norte en concordancia con la vía del ferrocarril donde actualmente se comenzaron a desarrollar intervenciones que favorecen las actividades recreativas y de esparcimiento, la plaza principal y un sector sobre la calle de acceso, donde se ubica el parque municipal con la pileta.

En el pueblo se encuentra la antigua estación de ferrocarril que hoy ha pasado a ser un interesante museo de cuatro habitaciones que reúne objetos de la historia del pueblo.

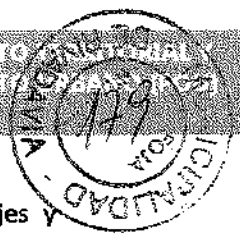
La estación de ferrocarril en su galería interior ha sido utilizada también por el grupo de teatro comunitario como escenario para sus espectáculos.



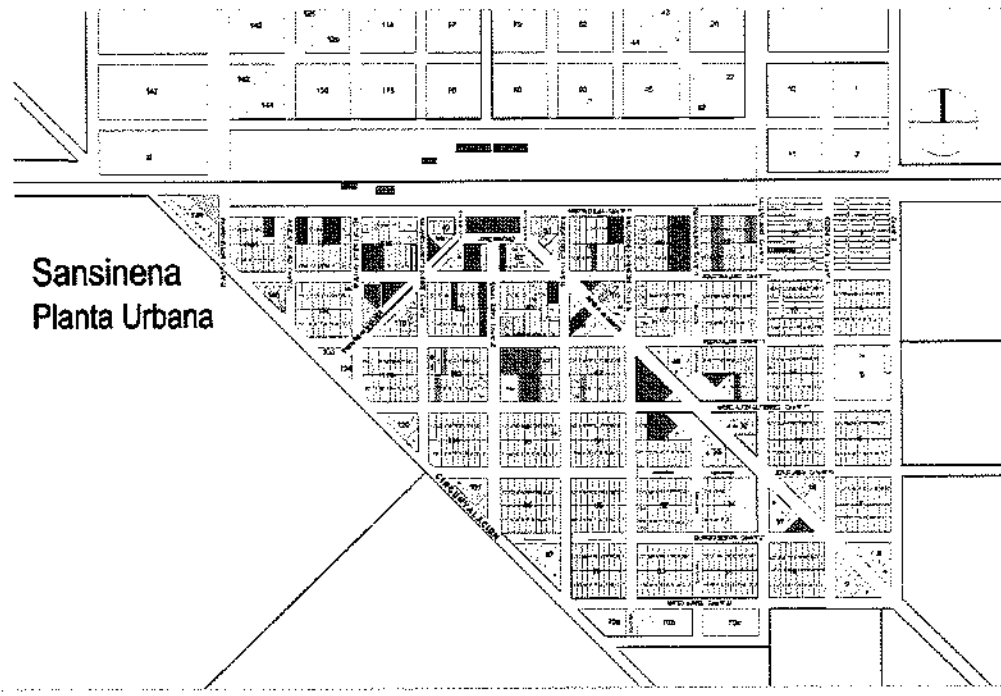


**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
DE SUS LOCALIDADES.



Cerca de la estación de ferrocarril hay un colorido mural que conmemora personajes y tradiciones que hacen a la identidad del pueblo.



**Sansinena**  
**Planta Urbana**

**REFERENCIAS - USOS**

VIVIENDA UNIFAMILIAR	INDUSTRIA AGRICOLA	CLUB SOCIAL / DEPORTIVO	USO ESPECIFICO
VIVIENDA MULTIFAMILIAR	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	CEMENTERIO	EDUCACION
VIVIENDA Y COMERCIO	ADMINISTRACION PRIVADA	IGLESIA	FABRICA INDUSTRIAL
EDUCACION	ESPACIO VERDE VACIO	ASILO / HOGAR DE NIÑOS	ANTENA
BALNEO	SALUD (PÚBLICA O HOSPITALARIA)	HOTEL	RADIO
ESPACIO VERDE PÚBLICO (PARQUE)	VIVIENDA EN TERRENO MUNICIPAL	SALTO	EDIFICIO EN CONSTRUCCIÓN
GALPÓN / DEPÓSITO	VIVIENDA EN TERRENO PROVINCIAL	ESTACION DE FERROCARRIL	
TALLER	CONGREGACION RELIGIOSA	AMPARADOS	
COPROPIEDAD			

Al oeste se encuentra la unidad de primeros auxilios y hacia el sur la casa sede de la delegación municipal sobre la calle principal "Agustina Luro" se ubica la capilla católica, el centro recreativo y varios comercios; la casa de la cultura está ubicada en el extremo noroeste de la planta urbana cercana al destacamento policial. Hacia el sur está el templo evangélico y las escuelas primaria y secundaria y jardín de infantes. En la parte noreste, la estación de bomberos voluntarios de Sansinena. Algunas viviendas del tipo casa quinta se hallan ubicadas al norte del Museo, siguiendo un camino de tierra que corre paralelo a la calle principal, que a su vez conecta con un camino que se extiende de norte a sur.

Con respecto al arbolado urbano se observa predominio de fresnos americano, seguido por olmos, siendo las más típicas álamos, olmos, eucaliptus, paraísos, fresno americano y acacia bola, entre otras. Cabe destacar que existen altos porcentajes de ejemplares de acacia bola y paraíso, en mal estado sanitario las cuales deberán ser extraídas.

*[Handwritten signature]*

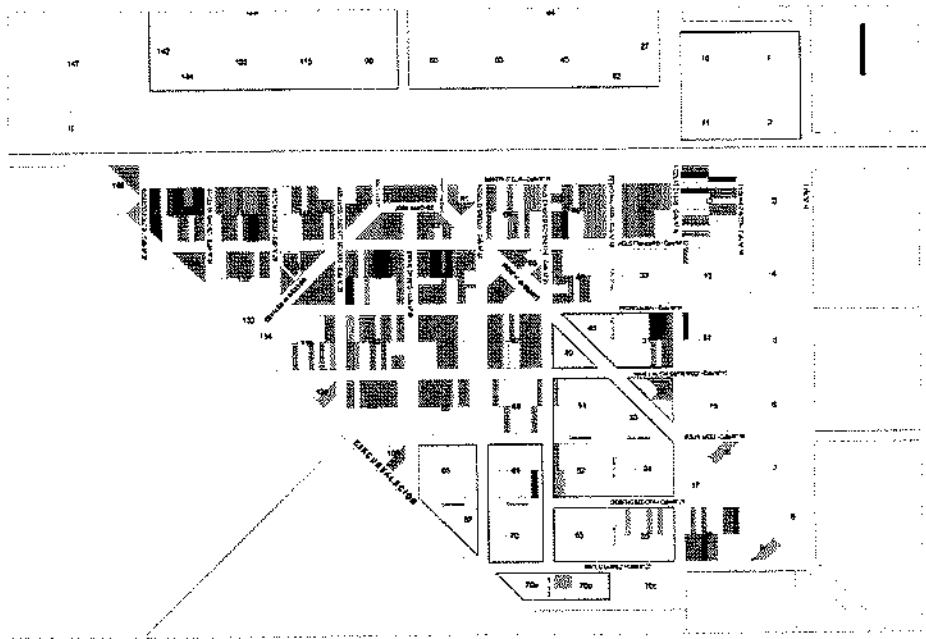
*[Handwritten signature]*



### 2.2.4.7 Estado de la Edificación

El estado en general de las construcciones de Sansinena son de carácter bueno, habiendo en el entorno próximo a la plaza principal y sobre la calle de acceso a la localidad y la perpendicular a esta un mayor número de construcciones en regular estado y muchas con características que las clasifican en mal estado, obsoleto y/o precario coincidiendo con los usos residenciales, administrativos, talleres, galpones y corralones. Este sector de la localidad al constituir el casco fundacional concentra las construcciones más antiguas.

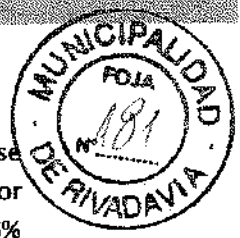
Hacia el sur y sureste, principalmente sobre la diagonal se ubican viviendas concentrándose un grupo cuyas características edilicias son buenas con algunas en mal estado y otras localizadas de manera aisladas en varias manzanas las cuales presentan un estado regular.



REFERENCIAS  
ESTADO DE LA EDIFICACION  
■ BUENO  
■ REGULAR  
■ MALO- OBSOLETO- PRECARIO

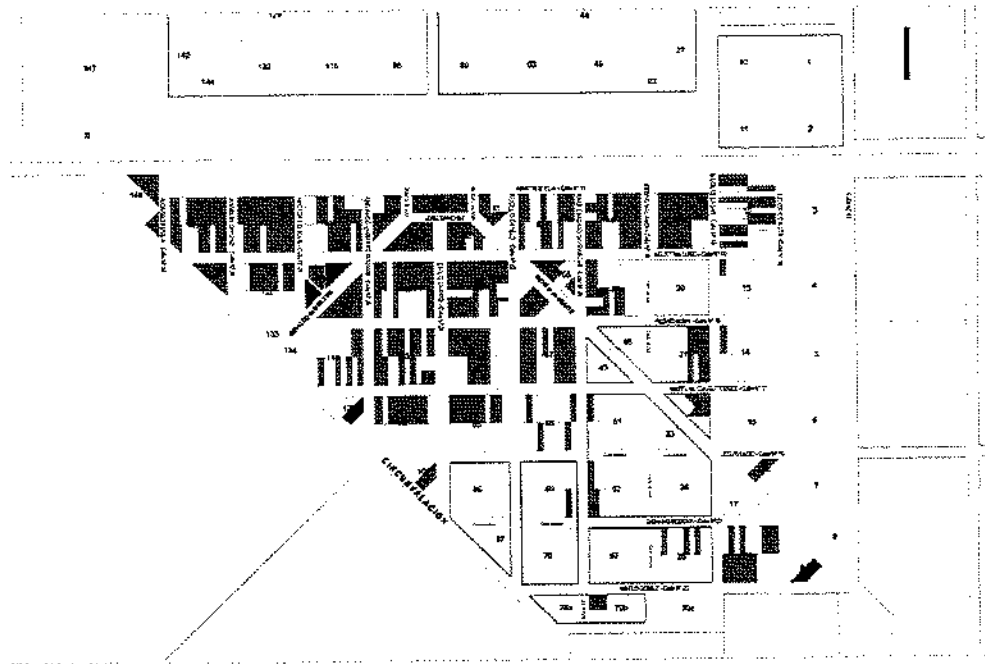
El estado de las viviendas del pueblo es muy bueno. Del total de ocupadas el 84,5% está en buenas condiciones, el 16,4% en regular estado y el 1% en malas condiciones. Si bien hay algunos ranchos en la parte sudoeste del pueblo, no se encuentran habitados. La mayor parte de las viviendas en mejor estado están construidas sobre la avenida principal, que corre de este a oeste, y es atravesada por las dos diagonales que se cruzan en el punto céntrico del pueblo.





**2.2.4.8 Edad de la Edificación**

El general las construcciones son de edad media, con edificaciones antiguas puntuales que se sitúan al norte de la diagonal oeste y al sur de la diagonal este y en el área comprendida por estas, todas de uso residencial. Un total de 98.6% de edificaciones con edad media y un 1,36% de edificaciones antiguas.



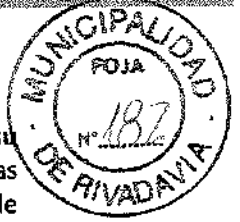
REFERENCIA  
EDAD DE LA EDIFICACIÓN  
● NUEVA O EN CONSTRUCCIÓN  
■ MEDIA  
■ ANTIGUA

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

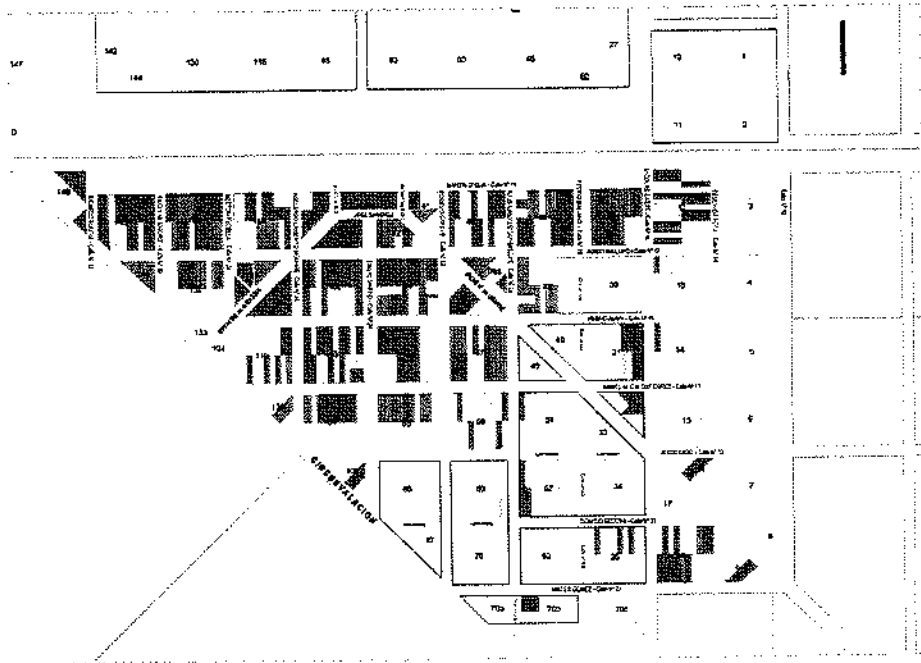
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



### 2.2.4.9 Morfología

En cuanto a la morfología urbana la localidad cuenta con construcciones bajas, que en su mayoría no superan la planta baja y un primer piso. Las diagonales generan perspectivas abiertas y al estar las viviendas de manera aislada en las parcelas otorga una sensación de amplitud y de mayor vinculación entre los espacios. El vacío de los predios acentúa este rasgo y se visualizan los espacios verdes siendo estos suficientes y representativos en la localidad. Las tipologías edilicias son en su mayoría de una planta, con usos del tipo residencial unifamiliar. En la localidad prevalece la ocupación de lotes con retiro de frente, existiendo un gran número de lotes en los cuales la construcción se encuentra ubicada sobre la línea municipal.

En relación al número de parcelas del área consolidada cabe destacar que del total de las ocupadas el 73,6% de las edificaciones se encuentran con retiro de la edificación, el 25,6% sin retiro y el 0,68% están exentas.

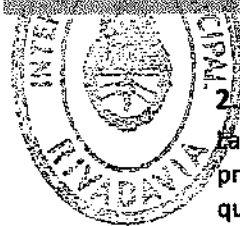


REFERENCIAS  
Morfología  
■ CON RETIRO DE FRENTE  
□ EXENTO  
□ SIN RETIRO

*[Signature]*  
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



*[Signature]*



**2.2.4.10 Interrelaciones**

La mayor relación se genera con la localidad cabecera de América tanto por abastecimiento de productos como por temas de salud y educación, la falta de docentes locales hace que tengan que trasladarse desde América para cubrir los cargos.

Sansinena cuenta con servicio particular de remises (4 vehículos), también corre la combi municipal tres días a la semana a la ciudad de América.

Al no haber micros de corta o larga distancia desde o hacia Sansinena los traslados se hacen difíciles, situación que se agrava por el mal estado de los caminos y la distancia que la separa de las rutas.

**2.2.4.10.1 Infraestructura Circulatoria**

a) Subsistema Ferroviario: El ferrocarril dejó de funcionar en la década del '90.

b) Subsistema Vial: Existen cuatro caminos vecinales. Algunos de ellos conectan con la localidad de General Villegas y otros con la localidad de González Moreno. Existen dos vías de acceso al pueblo. La primera es conocida como el "camino real". Este tiene 5 km de mejorado y 28 km de tierra y conecta con la ruta 70 (al sur). El camino por Condarco (al este) es un camino secundario, pero también es utilizado debido a la facilidad con la que el camino real queda inhabilitado por las lluvias. Existe otro camino de tierra de 13 km que conecta con Villa Sauze (al oeste).<sup>22</sup>

Las diagonales que recorren norte-sur la localidad son las vías principales con 25 metros de ancho, sólo la diagonal situada al oeste (más corta) tiene conformados los boulevares.

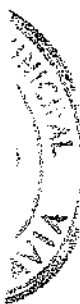
La calle Agustina Luro que recorre la localidad este-oeste es otra vía de importancia, al igual que la calle Martín D'Elia enfrentada a las vías del ferrocarril y que conecta con el camino a Condarco y la calle Pedro Albín donde se ubican establecimientos educativos y administrativos.

El resto de las calles tienen dimensiones homogéneas de 20 metros de ancho

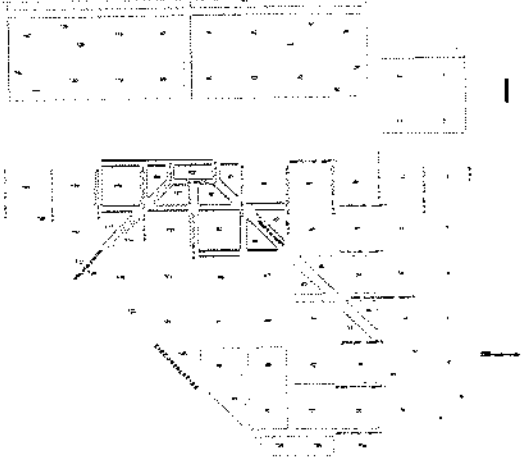
Las calles se encuentran señalizadas.

El cordón cuneta se ubica en anillos alrededor de la plaza principal y se extendió en el año 2009 sobre la diagonal oeste; no hay calles pavimentadas.

La circulación de tránsito pesado produce un deterioro de las calles y los caminos rurales que se acrecienta los días de lluvia.

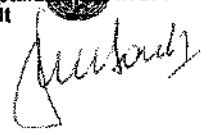


Sansinena



<sup>22</sup> <http://responde.org.ar/sitio/index.php/mas/sansinena>

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

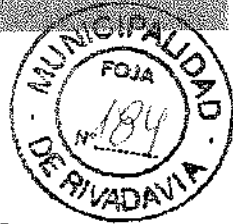






Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



### 2.2.4.11 Infraestructura

#### a) Sanitaria

La falta de cloacas es una de las principales debilidades reconocida por los habitantes.

La obra de red de agua se ejecutó a través del Spar con un sistema de doble cañería, una para agua corriente y otra para agua potable extendiéndose en casi en la totalidad del trazado urbano de Sansinena, coexistiendo con pozos de agua en algunos hogares. Lamentablemente si bien la obra se encuentra culminada la planta de osmosis no se encuentra en funcionamiento debido a problemas técnicos en la misma.

Sansinena



180

#### b) Energía eléctrica

En 1972 llegó la electricidad a Sansinena, hasta ese momento la luz se generaba con molinos de viento, hoy la electricidad está disponible las 24 horas y cuenta con cooperativa eléctrica local.

#### c) Provisión de gas

No hay red de gas en Sansinena. Los hogares utilizan gas envasado.

#### d) Servicio de telefonía, canal e internet

Los habitantes de Sansinena tienen acceso a los medios de comunicación. El 82% tiene TV por cable, el 94% tiene acceso a telefonía celular y el 65% accede a Internet. (Ibid)

### 2.2.4.12 Infraestructura de equipamiento

#### a) Educacional

El 6 de septiembre de 1972 inicia su labor el Jardín de Infantes 904 Gabriela Mistral, cuenta con una matrícula de 22 alumnos.

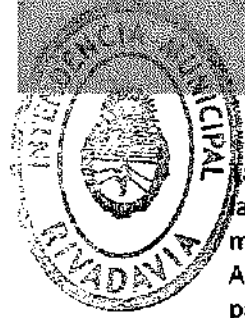
La escuela primaria Mariano Moreno N° 7 cuenta con 71 alumnos. Recién en el año 1999, los jóvenes de esta localidad comienzan a tener la posibilidad de completar en su pueblo los estudios secundarios, con la creación de la Extensión de la Escuela Media José Manuel Estrada N° 201 de América. Hasta ese momento solamente podían hacerlo aquellos estudiantes cuyas familias estaban en condiciones socioeconómicas de solventar los gastos que implicaba trasladarse a ciudades vecinas implicando a su vez el desarraigo a muy temprana edad. La escuela primaria realiza, en conjunto con la Casa de la Cultura, talleres de pintura, folklore, computación y teatro comunitario. Hoy cuenta con 72 alumnos.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



tanto la escuela secundaria como la primaria reciben ayuda del Programa de Mejoramiento de la Educación Rural (PROMER), que permitió equipar tanto la biblioteca como la sala multimedia.

Al egresar de la escuela secundaria, la gran mayoría de los estudiantes abandonan el pueblo para seguir estudios avanzados algunos en la Ciudad de Buenos Aires, otros en Santa Rosa (La Pampa) o en General Pico (La Pampa) y, en menor medida, en Rosario (Santa Fe).

**b) Sanitaria**

La Unidad Sanitaria "Doctor Raúl Goyeneche" fue inaugurada el 25 de marzo de 1961. Cuenta con ambulancia propia, funcionando allí también la sala de kinesiología; cuenta con 4 camas para internación. El hogar de abuelos ubicado en la misma manzana cuenta con 3 camas.

**c) Seguridad**

El Cuerpo de Bomberos Voluntarios se funda el 8 de noviembre de 1997 logrando, en su corta vida, construir el cuartel y contar con dos unidades (traslado y auto bomba).

La comisaría atiende las necesidades de la planta urbana y de la zona rural de Sansinena. Si bien no hay oficina de recaudación de impuestos, estos se cobran en la delegación municipal, al igual que los planes de ayuda que distribuye el municipio (Asignación Universal por Hijo, subsidios de desempleo y bolsas de comida). No hay estafeta postal, pero la delegación municipal recibe el correo. No hay oficinas para cobro de haberes o pago de servicios, tampoco hay bancos o registro civil en Sansinena, por lo que los habitantes deben trasladarse a América frecuentemente.

**d) Deportivo**

El 30 de agosto de 1920 se fundó el Centro Recreativo Sansinena y dos años después nació otro club, el Sportivo Sansinena, que en 1940 pasó a llamarse Ferrocarril Oeste. El 12 de febrero de 1927 comienza sus actividades Sansinena Fútbol Club.

**e) Cultural**

El Centro Recreativo y el Sansinena Fútbol desempeñan diversas actividades sociales y culturales para Sansinena y zona de influencia.

Las instituciones de la localidad son las encargadas de organizar, en fechas significativas, eventos con el fin de ofrecer la posibilidad de disfrutar de un momento de recreación y diversión, además de recaudar fondos para el normal desenvolvimiento de las mismas. Por ejemplo: bailes populares con la animación de orquestas de la zona, Peñas folclóricas y fogones criollos, siendo un clásico "El Baile del Chocolate".

El día de la tradición se celebra realizando destrezas criollas en la calle principal del pueblo, carreras de sortija y obstáculos, entre otras, manteniendo vivas las costumbres que hacen a nuestra identidad cultural.

Otra celebración importante para la comunidad es el día del "Sagrado Corazón de Jesús", Santo patrono del pueblo, que se conmemora el tercer domingo de junio con una procesión por las calles, concluyendo con una misa en la Capilla.

Existe un centro de jubilados, que, además de nuclear a la población mayor de edad, alquila sillas de ruedas o muletas para sus afiliados.

En la Casa de Cultura y Biblioteca Popular Municipal "Adela Presta," se realizan actividades variadas, desde clases de murga, coro, hasta talleres de pintura y folclore.

**2.2.4.13 Tratamiento de Residuos Urbanos**

Los residuos se recogen lunes, miércoles y viernes y se trasladan hasta el basural a cielo abierto hasta que es incinerada. Esta situación no comprometería directamente la salud de la población ya que el basural está localizado a 9 kilómetros de la última manzana habitada del pueblo.

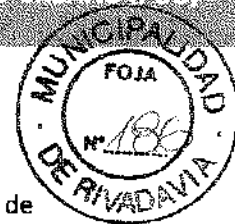
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

*[Firma manuscrita]*



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



#### 2.2.4.14 Estructura Urbana

Analizamos los aspectos morfológicos y tipológicos que constituyen el modelo físico de Sansinena, como así los aspectos que hacen a la configuración espacial de la localidad, el conjunto de actividades localizadas en el suelo, y vinculaciones que entre ellas se realizan.

La estructura en damero de la localidad conjuntamente con las diagonales y boulevares resulta el elemento de mayor significación dentro del aspecto morfológico, que convergen en el centro del conjunto con la plaza principal. Los bordes diferenciados del cuadrante con el camino rural que hace de circunvalación, transforman el ejido en un triángulo.

El acceso principal se da por el sur desde el camino de tierra denominado "camino real" que vincula con la ruta provincial N° 70, y de ahí con la ciudad de América. Este acceso está jerarquizado en su recorrido no sólo por su mayor anchura sino por su amplitud visual generada a partir del recorte de las manzanas en su paso y la disposición de los espacios verdes.

Los equipamientos principales, comercios, los administrativos y demás actividades se organizan alrededor de la plaza principal frente a las vías del ferrocarril y en las calles Agustina Luro y Pedro Albín, como así también en la calle Martín D'Élia el otro acceso que tiene la localidad hacia el este por Condarco.

La imagen urbana es dominada por la vivienda unifamiliar resuelta fundamentalmente en planta baja, y por la presencia de otros usos, algunos de ellos relacionados con la actividad rural (depósitos, talleres). Todo esto determina un núcleo de altura uniforme.

Las viviendas realizadas por operatorias del estado se encuentran dispuestas en una manzana convencional.

La ocupación resulta más intensiva en el área central y decrece hacia los bordes de ésta, siendo el sector este y sur el menos poblado dentro de esta área; hacia el norte de las vías existen pocas viviendas del tipo casa quinta, se vinculan ambos sectores a través de dos pasos a nivel dispuestos en los bordes del cuadrante.

El sector donde se localiza la mayor cantidad de población tiene aun muchos predios vacantes para su extensión y desarrollo.

182

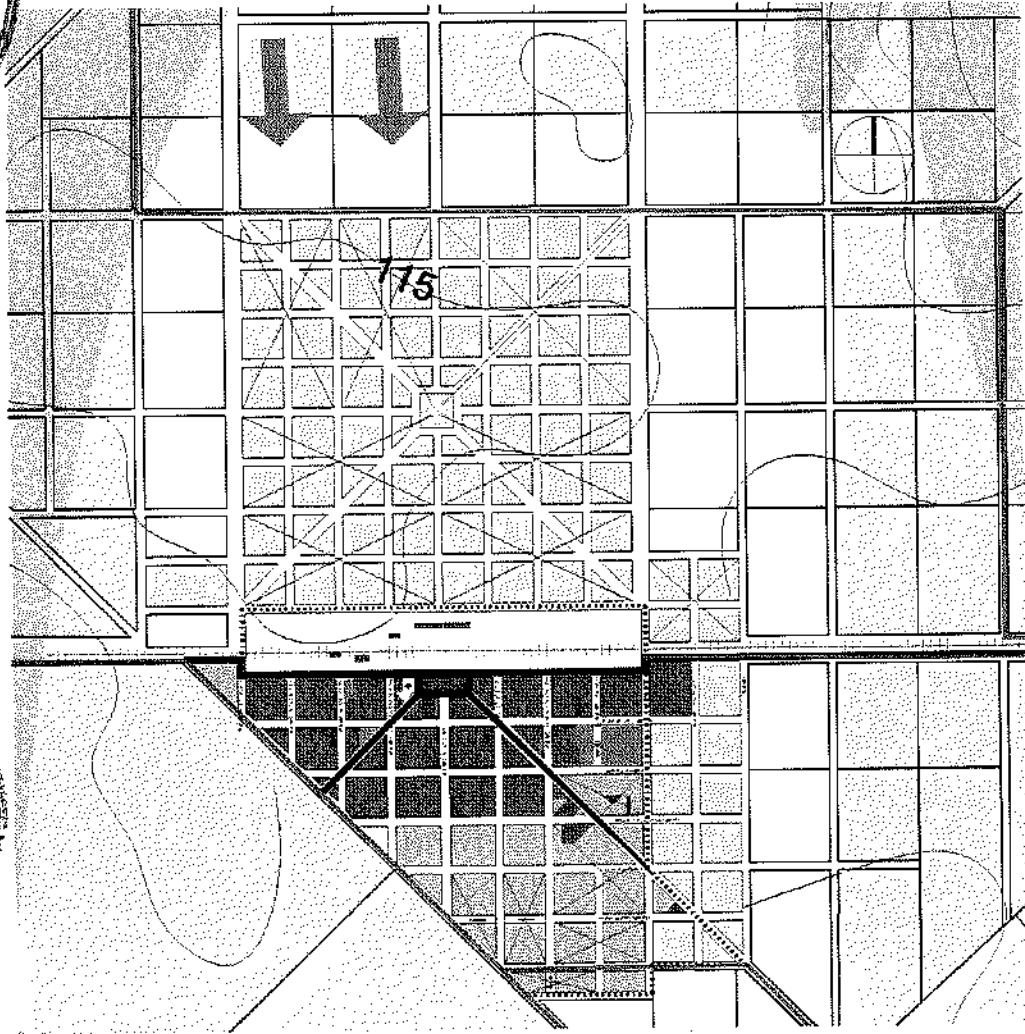
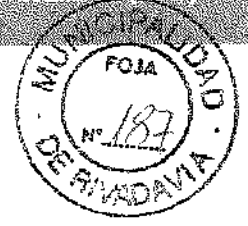


Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



**REFERENCIAS**

- |                                |                                   |                        |
|--------------------------------|-----------------------------------|------------------------|
| CLUS SOCIAL / COOPATIVO        | AREA CENTRAL                      | URBANO URBANA          |
| COMERCIO                       | ANILAMEN TO COMERCIAL             | RESERVAZ PLUVIALES     |
| HOSPIAL                        | AREA RECREATIVA Y ESCUELA ESCUELA | AREAS INUNDABLES       |
| USO LIVRE                      | AREA RECREATIVA Y ESCUELA ESCUELA | CURVAS DE VIENTO       |
| ESTADIO VERDE PLUVED           | AREA RECREATIVA Y ESCUELA ESCUELA | VENCIDOS PREDICAMEN TO |
| EDUCACION                      | AREA ESCUELA ESCUELA              |                        |
| VIVIENDA COLECTIVA ESTAFAN     | AREA PUEBLO                       |                        |
| INDUSTRIA                      | ESTRUCTURA ORGANIZACION           |                        |
| ESTACION FERROVIARIA           | LINEA DE RESERVAZ PLUVIALES       |                        |
| BLOQUES Y MANZANAS INCOMPLETAS | LINEA DE RESERVAZ PLUVIALES       |                        |
|                                | LINEA ORGANIZACION                |                        |

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



## 2.2.5 La Localidad de Roosevelt

### 2.2.5.1 Ubicación - Características Generales – Medio natural

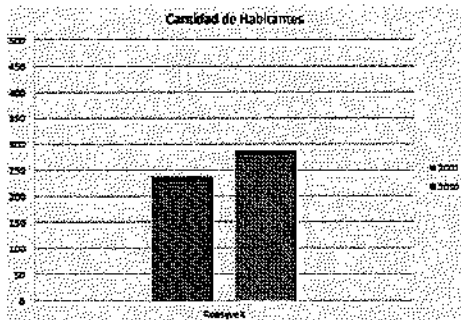
La localidad se ubica a 57 km al sudoeste de la ciudad de América.

Desde la localidad de Fortín Olavarría se conecta a través de un camino rural que bordea las vías, que se desprende desde la Ruta Nacional N° 33.

Hacia el oeste se conecta por un camino rural con Mira Pampa y con la localidad de Agustoni, La Pampa.

La localidad se halla emplazada sobre un terreno llano sobre la curva de nivel de 84 metros sobre el nivel del mar.

Roosevelt nació como consecuencia de la instalación del Ferrocarril provincial del Buenos Aires y no por un proceso paulatino de poblamiento, como sucedió con otras localidades. Cuenta con 239 habitantes, según los datos arrojados por el censo del 2010, registra un descenso de población respecto el 2001 del -20,5% (288 habitantes), representa el 1,39% de la población del Distrito.



La actividad productiva de la zona de influencia de la localidad está centrada en la producción agrícola-ganadera.

Los cultivos de soja, trigo, maíz y girasol son los más importantes, además de áreas de pasturas destinadas a la producción de forrajes que sustentan la actividad ganadera. La producción de carne vacuna, para consumo y exportación, hacen de esta actividad la fuente de ingresos más destacada.

### 2.2.5.2 Reseña Histórica

El 17 de octubre de 1882 el señor José Drysdale Gibson compró 8.235 ha. en el límite entre el Meridiano V y La Pampa, y en julio de 1889 solicitó la medición, división y amojonamiento del Centro Agrícola «Los Graneros» del entonces partido de Trenque Lauquen.

Del total sólo se utilizaron 4.200 ha. y la mensura se aprobó el 30 de noviembre de 1889. En 1892 las vendió a José Jáuregui y escrituró las reservas públicas el 6 de octubre de 1899. Unos años después, el 17 de agosto de 1900, el señor José Jáuregui transfirió a su vez esas tierras a Marcelino Cabrera y se puso fin a la concesión del Centro Agrícola «Los Graneros».

Marcelino Cabrera había nacido el 2 de junio de 1860 en Maipú, provincia de Buenos Aires. Casado con doña Severa Farías, se instaló en el actual partido de Rivadavia en el año 1900. Falleció el 29 de noviembre de 1911 a los 51 años, sucediéndole su esposa e hijos.

Roosevelt nació como consecuencia de la instalación del ferrocarril provincial, no hubo un acto oficial de fundación ni intervinieron las dependencias encargadas de aprobar los planos de fraccionamiento, por lo que se toma la resolución del 5 de diciembre de 1913 que designa a la estación Meridiano V del km. 545 del ramal del Ferrocarril Provincial de La Plata, con el nombre de Roosevelt como inicio de la localidad y fundación del pueblo. El 1 de enero de 1914 fue habilitada e inaugurada en marzo de ese año.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Ordenamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



### 2.2.5.3 Morfología Urbana – Trazado

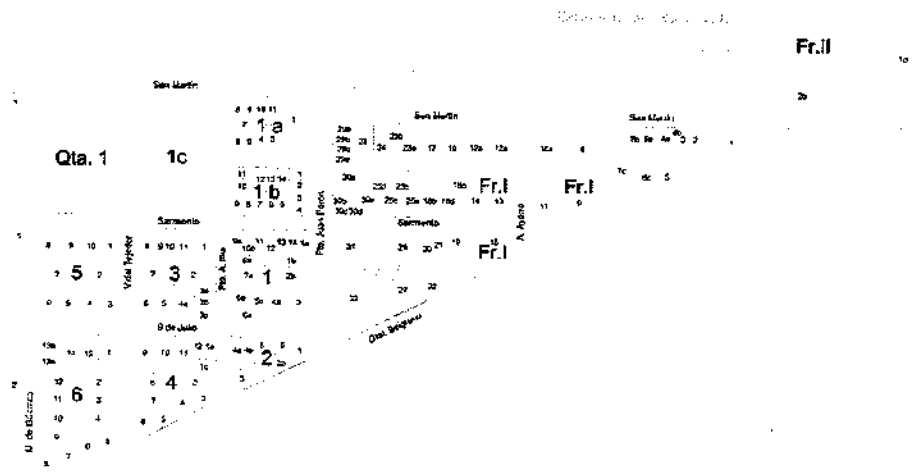
Roosevelt tiene su trazado paralelo a las vías del ferrocarril, la forma de triángulo se genera a partir de la configuración dada por el cuadro de la estación y un camino rural que hace las veces de borde y límite de la localidad.

Si bien la organización en damero existe la misma se encuentra desdibujada o no tan predominante como en el resto de las localidades ya que las manzanas fueron adaptándose a la forma en triángulo. Las primeras construcciones se emplazaron frente a la estación de tren; hacia el Suroeste, se observa que el trazado de la ciudad comienza a generarse con intenciones de una cuadrícula, pero en los bordes se generan manzanas irregulares. El área consolidada cuenta con 15 manzanas, una con forma de triángulo, 4 manzanas irregulares, 10 regulares.

El ingreso se encuentra flanqueado por el gran espacio verde en el que se encuentra inserta la estación del ferrocarril, siendo en la actualidad el principal sector de esparcimiento y juego para los habitantes de Roosevelt.

Los espacios verdes en esta configuración no son elementos centrales y organizadores sino que se encuentran ubicados aleatoriamente en el trazado, en las cercanías a la calle principal de acceso y la estación del ferrocarril.

En cuanto a los usos de las parcelas hay un predominio de las viviendas unifamiliares situándose en el área descripta y con construcciones con usos específicos hacia el norte de la estación del ferrocarril.



### 2.2.5.4 Evolución Física – Catastral

En 1915 los sucesores de Cabrera fraccionaron sus tierras frente a la estación. El agrimensor Manuel Aranguren fue el encargado de realizar los planos. El pueblo quedó dividido en

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE

Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



diecinueve manzanas irregulares, cinco quintas y cinco chacras. Las primeras escrituras de las tierras se realizaron el 20 de diciembre de 1915.

Siendo el ferrocarril quien dio origen a Roosevelt las primeras viviendas que se instalaron lo hicieron en los primeros lotes fraccionados frente a esta.

El ejido origen sería de has, integrado por predios, quintas y chacras; la circunscripción A, área consolidada con 15 ha, la B con una porción consolidada y área de quintas con 20 ha y la C con 102ha aproximadamente, área de chacras.



Los amanzamientos como dijimos son en su mayoría son irregulares, y las calles de 15 metros, 12 metros y una principal de 20 metros de ancho.

No existe en el conjunto una plaza principal, sino que las actividades se centran en el playón municipal dispuesto en un lateral de la manzana 1b y en la parquización de las vías del ferrocarril.

En la década del 50-60 no se observan muchas divisiones la mayor cantidad de subdivisiones se da en la década del 70 y 80, la manzana 1c aparece dividida por plano pero en la realidad no se concretó dicha apertura de calle.

Del 90 hasta la actualidad no hay subdivisiones nuevas sino regularización de algunas de ellas, prescripciones administrativas en general.

En el año 1917 se creó la escuela N° 8 "Almafuerte" y el edificio actual se construyó en 1947.

En 1975 se fundó la Cooperativa Eléctrica; tres años después, el 2 de diciembre de 1978, se fundó la Capilla San Cayetano y el 10 de febrero de 1979 nació el Club Unión.

El 24 de junio de 1983 se creó el Jardín de Infantes N°905 y en 1987 la Escuela de Educación Media N°203.

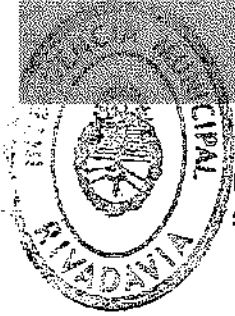
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



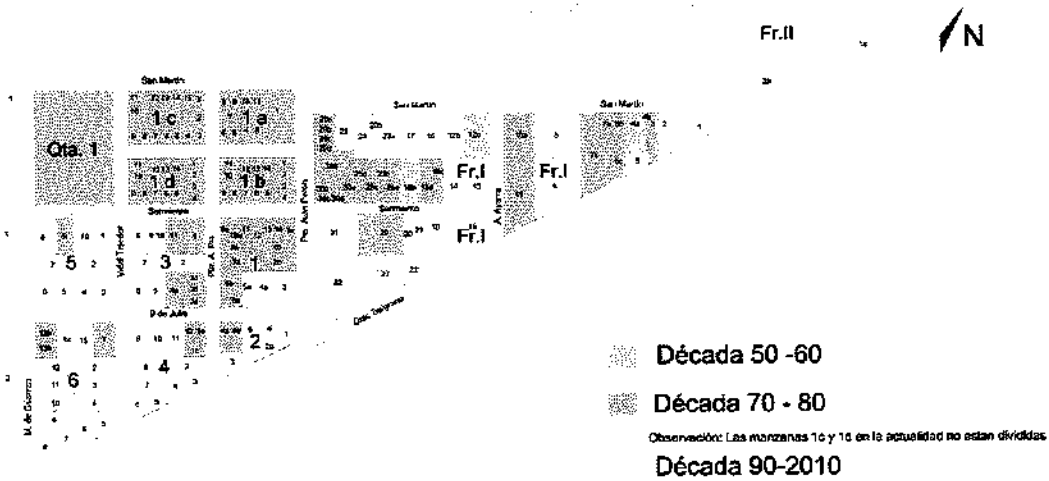


**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



La localidad se ha desarrollado de manera espontánea sorteando las problemáticas que han surgido a lo largo de los años sin planificación alguna.

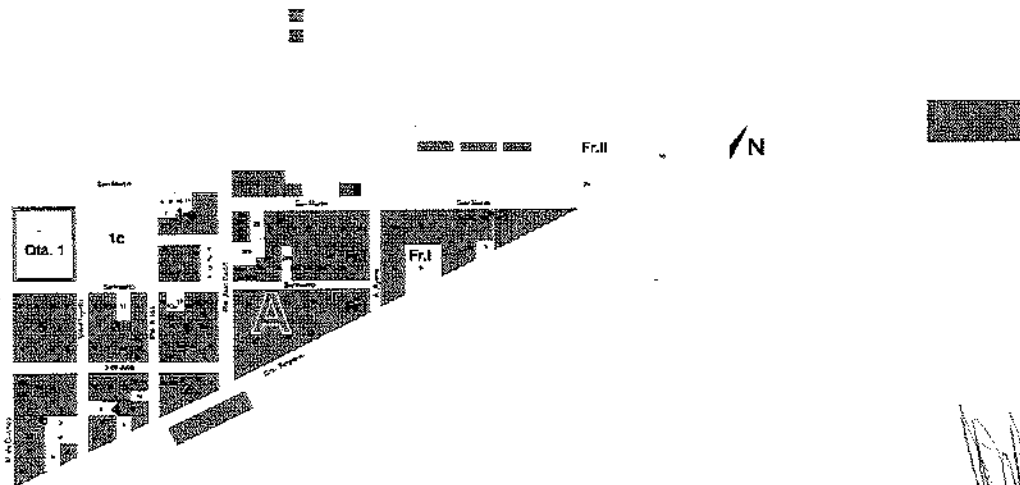


### 2.2.5.5 Ocupación del Suelo

En general las parcelas se encuentran con ocupación de 169 parcelas se encuentran ocupadas 144 parcelas cifra que representa el 85,2%. Hay que considerar que existen en la localidad una gran cantidad de viviendas cerradas sin ocupación debido al éxodo poblacional y que podrían ser alquiladas y/o vendidas.

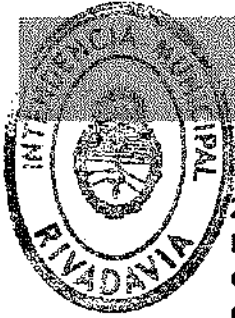
El área consolidada presenta estas condiciones no habiendo crecimiento más allá de este sector. Las áreas de quinta y chacras conservan el uso agropecuario.

Hacia el noroeste existe una manzana sin subdividir inserta entre el área consolidada, la cual presenta plano aprobado sin haberse efectuado el trazado.



Arq. MARIA LUISA DE LA TORRE  
Instituto de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



### 2.2.5.6 Usos del Suelo

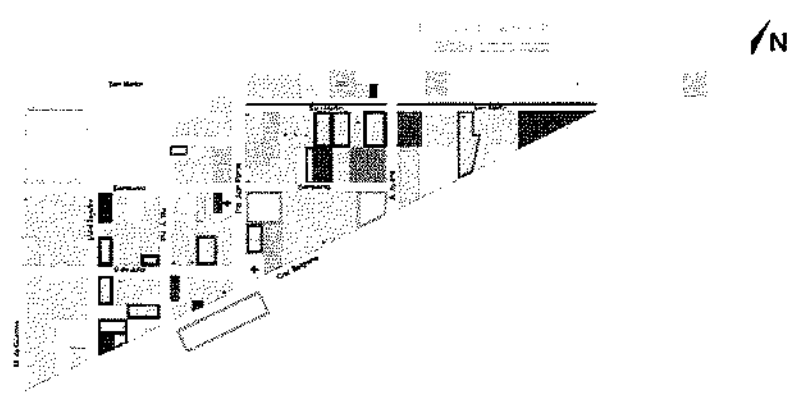
En el área consolidada prevalece el uso residencial en su forma de vivienda unifamiliar. El uso comercial se encuentra en la mayoría de las manzanas, ya sea como comercio propiamente dicho o como vivienda con comercio. En la intersección del acceso principal y el camino rural, en la parcela triangular se emplaza la Delegación Municipal y la Casa de la Cultura, donde funciona la biblioteca y la radio.

Hacia el sur adquieren importancia los corralones, depósitos y talleres, actividad que también se encuentra aunque en menor proporción hacia el norte, en cercanías a la estación del tren y más allá de esta. Los equipamientos de apoyo y servicios se encuentran principalmente en el área central de la trama, compuesta por las dos grandes manzanas rectangulares, donde se ubican la unidad sanitaria y hogar de abuelos, la escuela, el jardín de infantes, la iglesia y el destacamento policial.

Más allá del límite dado por el camino rural se ubica el predio del Club Social y Deportivo Unión de Roosevelt.

En cuanto al proceso de crecimiento se observa que la mayoría de las construcciones son de mediana y antigua edad lo que denota un conflicto en cuanto al crecimiento, expansión y consolidación de Roosevelt.

En cuanto las especies de árboles encontramos 8 especies diferentes, estas son: Fresno Americano, olmo siberiano, paraíso, acacia bola, catalpa, espumilla, siempre verde. La especie más representativa es Fresno americano, seguido por olmo y paraíso.



#### REFERENCIAS - USOS


*Maria Lujan de la Torre*  
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

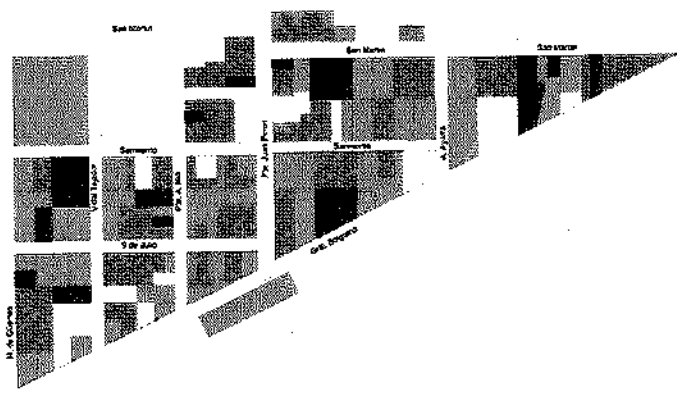


*[Handwritten signature]*



### 2.2.5.7 Estado de la Edificación

Roosevelt se caracteriza por un predominio de edificación en regular estado, existiendo construcciones que se encuentran en mal estado, obsoleto o precario en áreas puntuales y coincidiendo en la mayoría de los casos con las de mayor edad. En comparación a la mediana edad de las edificaciones que poseen buen o regular estado se puede deducir que el mantenimiento de las mismas por parte de sus propietarios y ocupantes es bueno. En relación al número de parcelas ocupadas el 38,46 % de las edificaciones poseen un estado bueno, el 50,88 % un estado regular y el 10,6 % malo u obsoleto.



#### REFERENCIAS

- ESTADO DE LA EDIFICACIÓN
- BUENO
  - REGULAR
  - MALO- OBSOLETO- PRECARIO

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



*[Handwritten signature]*



Rivadavia  
Buenos Aires

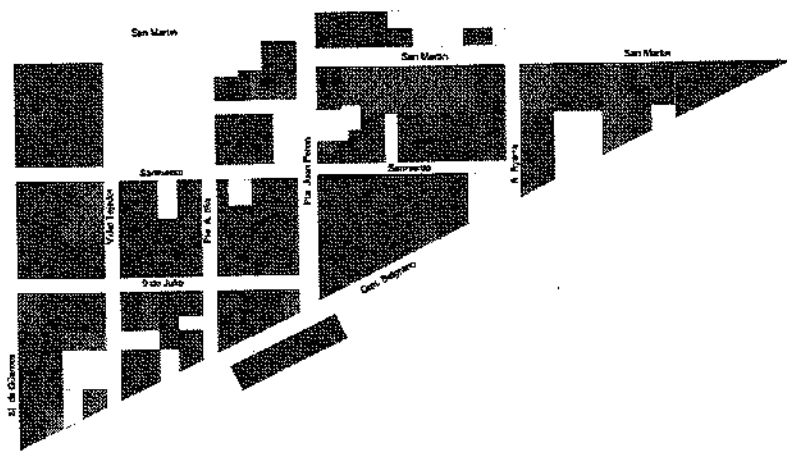
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



**2.2.5.8 Edad de la Edificación**

Una de las condiciones que pone en alerta al analizar los datos de Roosevelt es la prevalencia de edificación de media y antigua edad, sin existencia de lotes en lo que se ubiquen edificios nuevos o en construcción. El crecimiento nulo en los últimos años y la inexistencia de indicios que demuestren un futuro crecimiento del asentamiento es un tema de gran importancia y que generará un análisis y planteo de la problemática presente para accionar sobre el futuro de la localidad.

En relación al número de parcelas ocupadas el 86,39% de las edificaciones son de edad media y el 13,6 % son de antigua data, sin poseer construcción nuevas o en construcción.



REFERENCIA  
EDAD DE LA EDIFICACIÓN  
..... NUEVA O EN CONSTRUCCIÓN  
■ MEDIA  
■ ANTIGUA

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.







### 2.2.5.9 Morfología

La localidad cuenta con construcciones bajas, que en su mayoría no superan la planta baja y un primer piso. La mayoría de las construcciones se encuentran exentas en la parcela y otras con retiro de frente dispersas en la trama urbana, podemos notar del relevamiento que en la calle de ingreso las edificaciones se ubican sobre la línea municipal.

En relación al número de parcelas ocupadas el 74,55% de las edificaciones se hallan exentas en las parcelas, el 2,9% con retiro de frente y el 22,48% sin retiro.



#### REFERENCIAS

-  MORFOLOGIA
-  CON RETIRO DE FRENTE
-  EXENTO
-  SIN RETIRO

*[Signature]*  
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

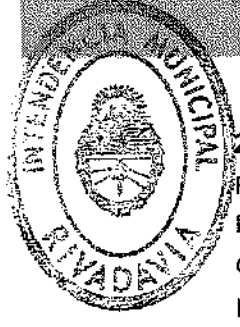


*[Signature]*



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



### 2.2.5.10 Interrelaciones

Roosevelt se vincula a nivel regional de manera muy frecuente con Agustoni, Provincia de La Pampa y de allí con Gral. Pico generando una disminución de los traslados hacia la ciudad cabecera, América, produciendo una debilidad de los vínculos a nivel del partido reconocido por sus habitantes.

#### 2.2.5.10.1 Infraestructura Circulatoria

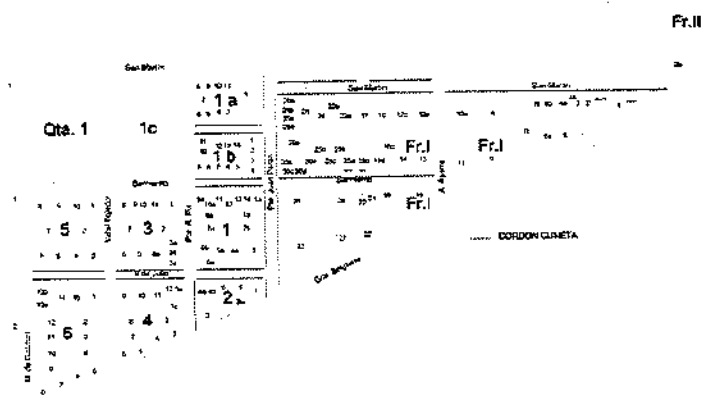
##### a) Subsistema Ferroviario:

El 5 de diciembre de 1913 se designa a la estación Meridiano V del km. 545 del ramal del Ferrocarril Provincial de La Plata, con el nombre de Roosevelt como inicio de la localidad y fundación del pueblo. El 1 de enero de 1914 fue habilitada e inaugurada en marzo de ese año. Esta estación del Ferrocarril Provincial de Buenos Aires, ya no está operativa desde hace más de 50 años. Se ubicaba entre las estaciones Badano y Mira Pampa, que era la finalización del ramal. El 28 de octubre de 1961 se cerró el ramal entre Ángel Etcheverry y Mira Pampa, es decir, casi toda la línea troncal y posteriormente en octubre de 1974 se levantaron las vías entre Carlos Beguerie y Mira Pampa. No obstante, la tenacidad de sus pobladores mantuvo viva la localidad.

##### b) Subsistema Vial

El acceso a Roosevelt es la vía principal de la localidad de grandes dimensiones, llegando a la localidad se bifurca en la calle Gral. Belgrano y la calle San Martín dos vías de gran importancia. Como calles primarias podemos mencionar la calle Presidente J. Perón con 20 metros de ancho donde se emplazan equipamientos a lo largo de la vía y la calle Sarmiento que si bien tiene 12 metros de ancho es muy transitada por los vecinos debido a la ubicación de la Escuela y el Jardín. Roosevelt tiene 2149,3 metros lineales de cordón cuneta representando un 45.6% del total, en la actualidad se encuentra en ejecución 1145 metros mas que ascendería a 64.5 %.

N



Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





**Rivadavia**  
Buenos Aires

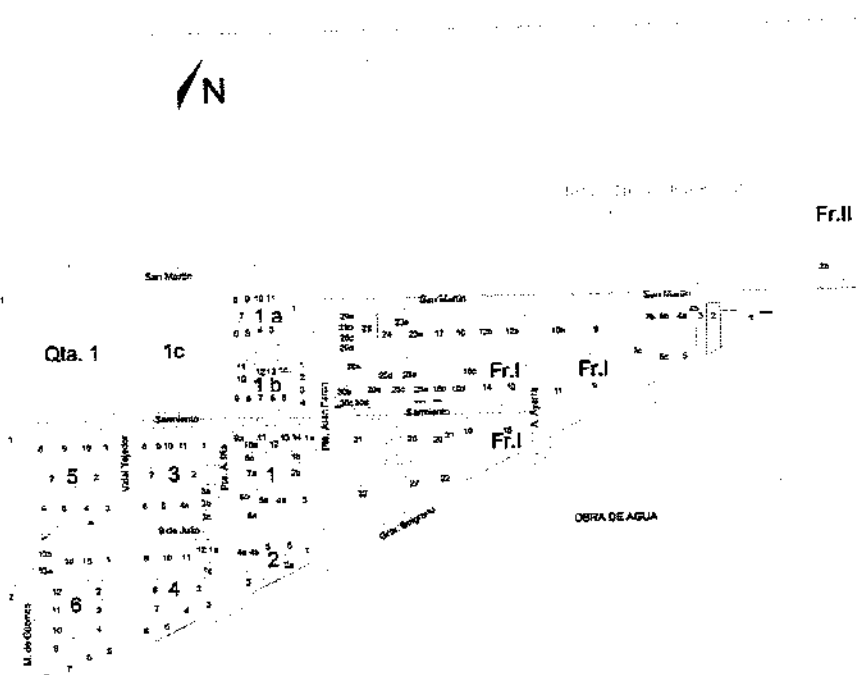
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



**2.2.5.11 Infraestructura**

**a) Sanitaria**

Roosevelt cuenta con servicio de agua corriente por red en el total de la planta urbana, y está a cargo de la municipalidad, cada vecino debe comprar el agua potable para su consumo, no cuenta con red de desagües cloacales.



**b) Energía Eléctrica**

En 1975 se fundó la Cooperativa Eléctrica, entre las amenazas reconocidas por los habitantes se encuentra la falta de energía.

La luminaria ubicada en el espacio público presenta el conflicto de encontrarse a una altura elevada. Si bien la distribución del alumbrado público se observa uniforme en el plano de la localidad en los sectores suroeste, donde comienza el área de quintas, y noroeste, ocupado por la estación del ferrocarril su presencia es escasa.

**c) Provisión de gas**

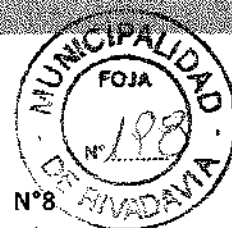
Roosevelt no cuenta con suministro de red de gas, la población se abastece con gas envasado.

**d) Servicio de telefonía, canal e internet**

El servicio de internet lo brinda la empresa JSNET de América, teléfono la empresa Telefónica, ARGENT TV SIT Y DIRECT TV, la cooperativa Eléctrica y en telefonía celular Claro y Movistar.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





### 2.2.5.12 Infraestructura de equipamiento

#### a) Educativo

En cuanto al equipamiento educativo Roosevelt cuenta con la escuela primaria N°8 "Almafuerte" fundada en el año 1917 y cuyo edificio actual se construyó en 1947, hoy cuenta con una matrícula de 20 alumnos; el Jardín de Infantes N° 905 creado el 24 de junio de 1983 con 9 alumnos y la Escuela de Educación Media N° 3 fundada en 1987 con 34 alumnos. La existencia de educación inicial, primaria, secundaria y terciaria se constituye en una fortaleza, siendo actualmente una debilidad la disminución de la matrícula.

#### b) Sanitaria

El servicio de salud es considerado por los habitantes de Roosevelt como una fortaleza de la localidad, cuenta con unidad sanitaria de con 7 camas de internación y hogar de abuelos con 7 camas.

#### c) Seguridad

La Delegación Municipal junto con el destacamento policial cumplen funciones de servicio de seguridad para la localidad.

#### d) Deportivo

El Club Social y Deportivo Unión de Roosevelt se creó el 10 de febrero de 1979 y constituye el equipamiento deportivo principal junto con el playón y la pileta municipal.

#### e) Cultural

La Municipalidad brinda talleres de folclore, guitarra, bombo, dibujo y pintura, costura y ritmo en el edificio de la Casa de la Cultura.

#### f) Comunicaciones

La localidad no cuenta con transporte público, sólo con la combi municipal que viaja a la ciudad cabecera de América.

194

### 2.2.5.13 Tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos

Roosevelt no cuenta con planta de tratamiento de residuos sólidos urbanos, existe un basural a cielo abierto. Actualmente el municipio está disponiendo un lugar en Sundblad distante a 18km para dicha planta que recogerá y se tratarán los residuos de Fortín y Roosevelt.

### 2.2.5.14 Estructura Urbana

Analizamos los aspectos morfológicos y tipológicos que constituyen el modelo físico urbano de Roosevelt, como así los aspectos que hacen a la configuración espacial de la localidad, el conjunto de actividades localizadas en el suelo, y vinculaciones que entre ellas se realizan.

La estructura de la localidad en forma de triángulo resulta el elemento de mayor significación dentro del aspecto morfológico, la división de las manzanas se fue adaptando a esta forma generando amanzanamientos irregulares y con diferentes tamaños, calles sin continuidad con anchos diferentes, sólo hacia el suroeste se observan manzanas en damero con calles uniformes y continuas.

Los espacios verdes de uso público no generan un espacio único a modo de plaza central como en el resto de las localidades sino que se dan sobre una de las calles principales en todos los bordes de esta manzana y sobre el cuadro de las vías del ferrocarril, sobre la calle que coincide con el acceso a la localidad.

El acceso principal se da por el este siendo el mismo de tierra y conectando Roosevelt con Fortín Olavarría distante a 31 km aproximadamente y de ahí con la Ruta Nacional N° 33.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



La comunidad se asentó al sur de las vías del ferrocarril con el trazado paralelo a éstas, al norte de las mismas se encuentran pocas viviendas a modo de quintas.

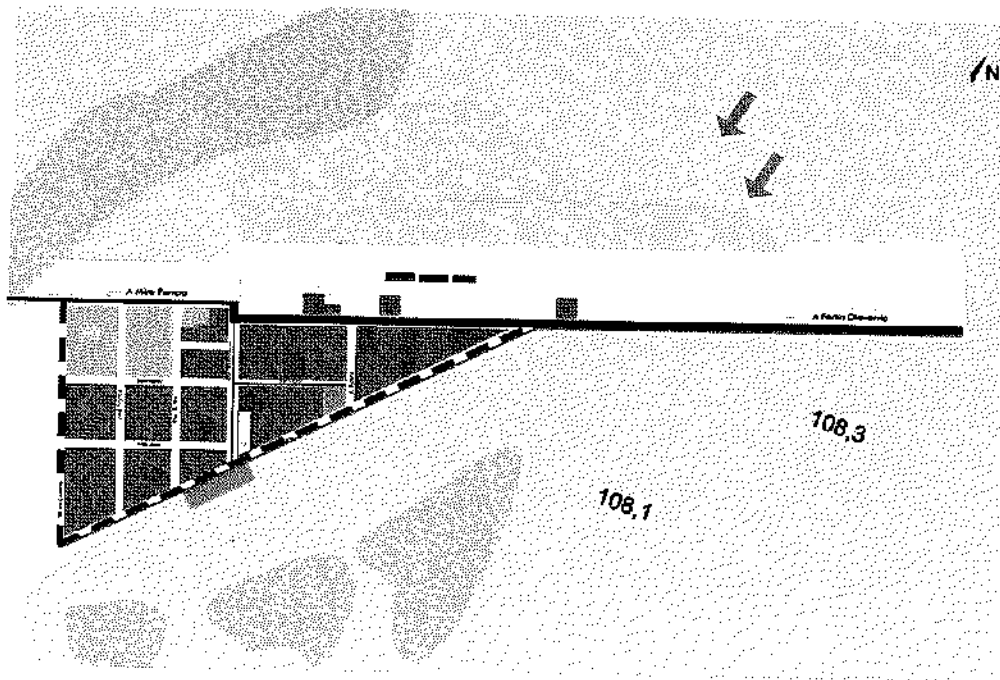
Hacia el oeste del área consolidada encontramos una planta de silos abandonada y una quinta sin subdivisión siendo el sector menos poblados.

Los equipamientos principales, como comercios, y algunos usos administrativos se emplazan en la calle del acceso San Martín, los educativos y otros administrativos sobre la calle Sarmiento y en la calle Presidente J. Perón la unidad sanitaria, la capilla, la estación de servicio y demás actividades comerciales.

La imagen urbana es dominada por la vivienda unifamiliar resuelta fundamentalmente en planta baja, y por la presencia de otros usos, algunos de ellos relacionados con la actividad rural (depósitos, talleres). Todo esto determina un núcleo de altura uniforme.

Al norte sobre una porción de terreno que era del cuadro de la estación se emplazan viviendas realizadas por operatorias del estado, las mismas son amezanamientos regulares con parcelamientos de pequeño tamaño de 231.5m<sup>2</sup>, allí se destino una parcela para espacio público y es donde se ubica la pileta municipal.

La ocupación es uniforme en esta área con parcelas en general ocupadas, como dijimos sólo al noroeste encontramos predios sin subdividir y vacantes; también se observaron muchas viviendas cerradas y abandonadas por el éxodo poblacional.



REFERENCIAS

CASA SOCIA / DEPORTIVO	AREA CENTRA	MEDIO URBANO
COMERCIO	AMPARADO CONSERVA	EDIFICIOS FUERA
HOSPITAL	CASA PRE-OPERATORIA	ATAC NOROCCIDENTAL
USO EMPLEO	AREA PRE-OPERATORIA	CORRAL DE VASOS
GRUPO VEC. PUNICO	AREA PRE-OPERATORIA	VENTOS PRE-OPERATORIA
EDUCACION	AREA PRE-OPERATORIA	
UNIDAD EDUCATIVA	AREA COMERCIAL	
INDUSTRIAL	AREA RURAL	
ERACION PREDIARIA	ESTRUCTURA DISCONTINUA	
BARRIO PRE-OPERATORIA	US DE ELABORACION ALTO	
	US DE ELABORACION INTERMEDIA	
	CONSERVACION	

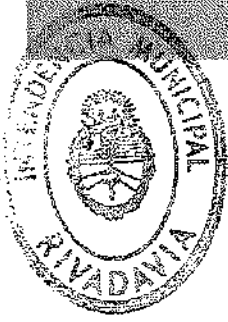
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





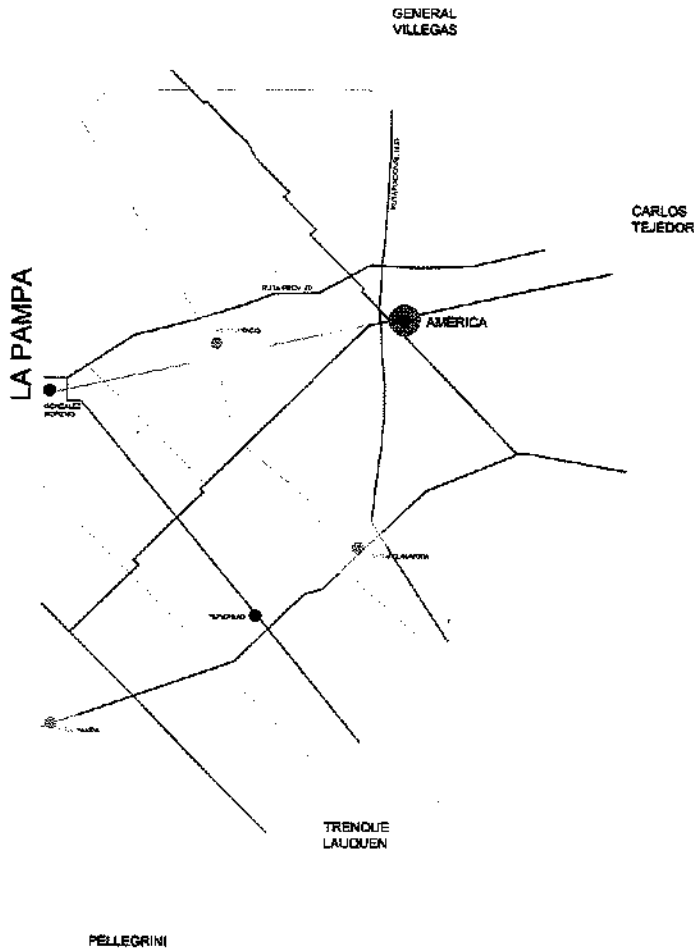
Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



### 2.2.6 Localidades Rurales

Sundbland, Mira pampa y San Mauricio son considerados localidades rurales por contar con un número muy reducido de habitantes, menos de 100, que se encuentran dispersos en un área de predominio rural. Estos sitios tuvieron una marcada disminución de población en el periodo considerado entre los dos últimos censos nacionales, situación que agrava la realidad por la que vienen atravesando estos pueblos desde la desaparición del ferrocarril que les dio origen y función.



Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



AÑO 20 19

PROVINCIA DE BUENOS AIRES

# MUNICIPALIDAD DE RIVADAVIA

Número Único	Fecha
4094-385-2018	18-07-2018

Iniciado por: MUNICIPALIDAD DE RIVADAVIA

CONVALIDACION PROVINCIAL ORDENANZA MUNICIPAL Nº 4221/2019 APROBATORIA DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE RIVADAVIA Y PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU) DE LAS LOCALIDADES DE GONZALEZ MORENO, FORTIN OLAVARRIA, ROOSEVELT Y SANSINENA.

Gobernación Secretaría General

Ministerio de Economía

Ministerio de Obras Públicas

## 4094-385/2018

Ministerio de I

Agrarios

## CUERPO II

ANEXO 2 DEL EXPEDIENTE 4094-385-2018

(*) AL EL	AGREGADOS									
	Sin Acumulación	Con Acumulación								

(\*) Corresponde utilizar AL en las carátulas de agregados y EL en las de Expedientes Principales.-



**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



### 2.2.6.1 Sundblad

La localidad de Sundblad se encuentra situada en el Partido de Rivadavia, entre las localidades de Fortín Olavarría y Roosevelt, a 55 km. de la ciudad cabecera (América). A 15 km. de Fortín Olavarría y 20 de Roosevelt.

Cuenta con 63 habitantes (INDEC, 2010), lo que representa un descenso del 34% frente a los 96 habitantes (INDEC, 2001) del censo anterior.

## CIRCUNSCRIPCION VII SUNOBLAD



197

### 2.2.6.2 Mira pampa

Mira Pampa se ubica a 65 km al sudoeste de la ciudad de América, a través de un camino rural que bordea las vías, que se desprende desde la Ruta Nacional N°33. Se encuentra sobre el Meridiano V en el límite con la provincia de La Pampa, a 50 km de Pellegrini Pcia. de Bs. As. Y a 60 de Gral. Pico La Pampa.

Cuenta con 40 habitantes (INDEC, 2010), lo que representa un descenso del 26% frente a los 54 habitantes (INDEC, 2001) del censo anterior.

Por su ubicación tan particular, y tan vecina a la provincia pampeana, a principios del siglo XX, los pobladores la llamaban "Mira Pampa", nombre que luego fue aprobado como oficial por el Ejecutivo Provincial. El 27 de abril de 1925 fue una fecha fundamental para Mira Pampa, porque fue inaugurada en su jurisdicción la Escuela N° 10 Almirante Brown. Este establecimiento viene brindando educación primaria a los niños de un vasto sector rural. La actividad es agrícola ganadera, con importantes cosechas de maíz y trigo. Hace muy poco festejó sus cien años, lo que sucedió en Mira Pampa es un ejemplo de cómo un pueblo unido puede continuar siendo más que un punto en el mapa, el pueblo es hoy una realidad para sus 31 habitantes que han elegido seguir sus vidas allí, apostando por sus raíces y por un futuro mejor.<sup>23</sup>

<sup>23</sup> <http://www.noticiabaires.com.ar/nota.php?id=1706>

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





El largo del pueblo es de unos 1000 mts. y el ancho de unos 300. Rodeado de la inmensa llanura, casi imperceptible, sin accesos importantes, atrincherada entre caminos rurales, lejos del asfalto, resiste al olvido. Es o fue punta de riel porque allí terminaba el ramal del Ferrocarril Provincial que comenzaba en la Estación Provincial de la ciudad La Plata.

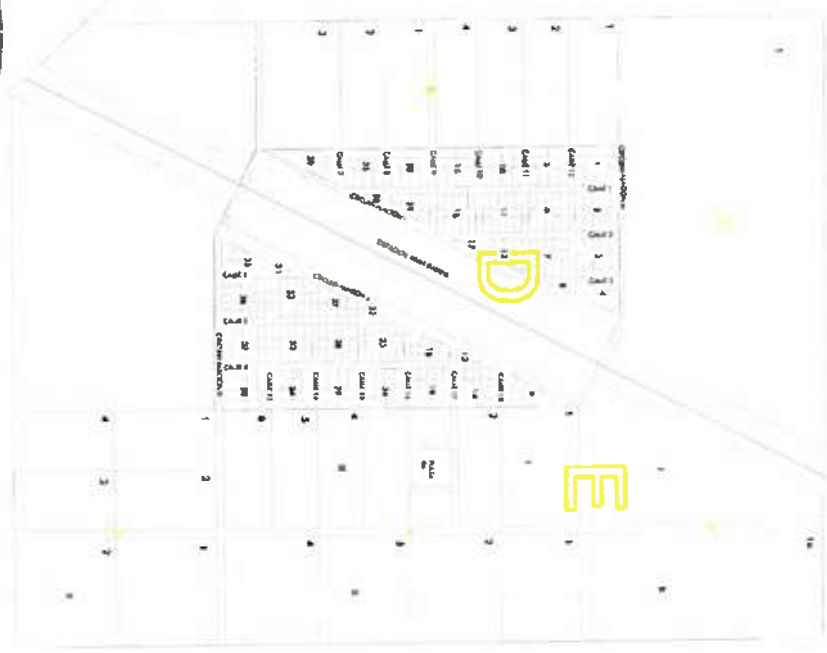
El 28 de octubre de 1961 se cerró el ramal entre Ángel Etcheverry y Mira Pampa, es decir, casi toda la línea troncal del Provincial y en octubre de 1974 se levantaron las vías entre Carlos Beguerie y Mira Pampa. El servicio de pasajeros entre Avellaneda y La Plata se terminó el 6 de Julio de 1977.

La suerte de Mira Pampa quedó trazada en aquella primera embestida que tuvo como correlato histórico el desembarco de una importante cantidad de empresas transnacionales automotrices. De más está decir que los trenes eran competencia para los autos y los camiones.

La lógica del Plan Larkin se reimpulsó con la Dictadura cívico militar de 1976 y tuvo su golpe de gracia con la privatización menemista en 1991 y el famoso "ramal que para, ramal que cierra" de Domingo Cavallo.

Lamentablemente algo hermana a este pueblo y sus habitantes con otras tantas historias de los casi mil pueblos y ciudades que a lo largo de nuestro país han sido mutilados e incluso desaparecido a la par del ferrocarril.

Mira Pampa festejó sus 100 años en mayo del 2014, en el aniversario que guarda la fecha de la llegada del primer tren al pueblo. El mismo tren que le dio vida y que lo hirió fatalmente con su ausencia. (Fuente: Revista Mascaró)



**2.2.6.3 San Mauricio**

La localidad se encuentra en el noroeste de la provincia de Buenos Aires. Contaba con una estación correspondiente al Ferrocarril Sarmiento en el ramal que corría entre Bragado y General Pico. Dista 33 km de la localidad de América, accediéndose por la Ruta Provincial N° 70 desde el este y 16 Km de González Moreno accediéndose desde el oeste por la misma ruta.

En su historia, San Mauricio sufrió varios sucesos adversos. Duva deseaba que un día su localidad fuera la cabecera del partido, pero en 1909 terminó eligiéndose la ciudad de América. Padeció luego el derrumbe de la economía regional durante la crisis de los años '30.

Arq. MARIANA DE LA TORRE  
Directora de Ordenamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



En 1932 recibió una importante lluvia de cenizas volcánicas a raíz de la erupción del Quizapu, en Chile, que afectó seriamente los sembrados (las cenizas viajaron cerca de 700 kilómetros). Esto paralizó en gran medida su desarrollo. Y a partir de 1986 vivió un ciclo de inundaciones, que alcanzó el máximo en 2001. De los dos mil habitantes que llegó a tener hacia 1920, sólo quedaron alrededor de quince.

Según el censo (INDEC, 2010) cuenta con 18 habitantes lo que representa un descenso del 35% frente a los 28 habitantes del censo anterior. (INDEC, 2001)

En la actualidad la situación se agravó por las nuevas inundaciones y sólo residen 4 familias. Tuvo San Mauricio una activa vida rural y comercial entre los años 1890 a 1910. Escuela, casas de negocios, herrerías, farmacia, proyecto casi terminado de electricidad y edificación muy moderna para la época. Reseñas de ese tiempo así lo hacen saber.

El rápido crecimiento inicial, la importancia de su vida comercial, la distancia hasta las capitales de partidos ya fundados, (Trenque Lauquen y Villegas) dieron impulso a la familia Duva a solicitar la creación de un distrito con su nombre. El plano de Monteverde deja previsto los lugares para la instalación de las autoridades comunales, policía, bancos y demás centros administrativos necesarios para el funcionamiento de un partido.

Distintos inconvenientes, entre los que se cuentan: el hecho de haber solicitado la creación del partido tardíamente, cuando ya América era un pueblo importante, la ubicación de la estación a mucha distancia del pueblo, sobre el campo de Juan Cachau que instaló rápidamente un hotel y una importante casa de negocios, el mal manejo inmobiliario y el fracaso de los remates, la opinión adversa de los legisladores provinciales que visitaron el lugar, más el impulso que América puso para ser cabecera del partido que nacía, hicieron que el proyecto de creación del "Partido de San Mauricio" fracasara y poco a poco el pueblo que por origen y ubicación estuvo llamado a ser cabecera comenzara a declinar. Hoy es el resabio de lo que fue. Algunas ruinas denotan el esplendor de otra época. (Prof. Alberto Federico Orga)

1	2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31	32
33	34	35	36	37	38	39	40
41	42	43	44	45	46	47	48

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

*[Handwritten signature]*



**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



### SECCIÓN III: EL PROCESO PARTICIPATIVO

  
Arq. MARI LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia




## B.1 Introducción

A través de la participación comunitaria en la planificación y gestión del territorio se busca la visión común para la ciudad que se desea y sueña.

La participación de la ciudadanía en la toma de decisiones es clave en la planificación estratégica, "cuanto más contenido social tiene un proyecto urbano, más importante la forma, el diseño, la calidad de los materiales; y, sin duda, más identidad, significación y respeto cobra dicha intervención. El sentirse parte del cambio y el progreso es sentirse dueño del espacio en el cual se habita." (Jordi Borja.)

(...) Todo proceso de toma de decisiones relacionadas con un proyecto urbano tendrá un impacto, una externalidad, en la población que habita tanto en ese territorio como en su entorno. Este proceso de toma de decisiones consiste básicamente en el enfrentar y establecer la negociación de los diversos intereses que estén presentes en un mismo territorio. Para un resultado sustentable en el tiempo y satisfactorio para las partes, es fundamental que este proceso ponga el énfasis en los agentes y actores del territorio, buscando que los procesos de toma de decisiones conjuntas se arraiguen firmemente en las rutinas cotidianas y dinámicas de un área territorial determinada.<sup>24</sup>

## 3.2 Encuestas

### 3.2.1 Metodología

Esta herramienta, sirve para tener información sobre las tendencias generales en algunos temas importantes para un proyecto. Más que aportar una comprensión sobre los temas, informa sobre las opiniones o percepciones generales de un grupo de interés en un cierto número de temas que hayan sido previamente, seleccionados.

Para la elaboración de una Encuesta, y para cada uno de los temas sobre los que se requiere consultar opinión, se desarrollan tanto las preguntas como sus alternativas de respuesta.

Es importante que las alternativas a las respuestas sean:

#### Exhaustivas:

Es decir, que cada pregunta tenga todas las alternativas de respuesta posible, ello implica visualizar, el no dejar fuera ninguna posibilidad de respuesta; cuando sea imposible listar todas las respuestas posibles, se deberá utilizar la categoría "otros".

#### Excluyentes:

Es decir, que para cada pregunta, exista sólo una alternativa de respuesta, en síntesis, que no pueda ocurrir que un encuestado se sienta identificado con dos alternativas (cuando las alternativas no son del todo excluyentes, por ejemplo, cuando se pregunta por los problemáticas del sector donde se habita; los motivos porque los vecinos se oponen o están de acuerdo con un proyecto, etc., se pide que la persona escoja la alternativa que "más lo representa", o "el principal motivo porque...", etc.).

#### Excluyentes:

Es decir, que para cada pregunta, exista sólo una alternativa de respuesta, en síntesis, que no pueda ocurrir que un encuestado se sienta identificado con dos alternativas (cuando las alternativas no son del todo excluyentes, por ejemplo, cuando se pregunta por los problemáticas del sector donde se habita; los motivos porque los vecinos se oponen o están de acuerdo con un proyecto, etc., se pide que la persona escoja la alternativa que "más lo representa", o "el principal motivo porque...", etc.).(Ibid)

La encuesta realizada indagó no sólo en las cuestiones urbanas de cada localidad sino en las cuestiones socioeconómicas, la vinculación con otras localidades y los propósitos de tales viajes, como se vio afectado por la última inundación y que cambios desearía para los próximos 20 años; la encuesta incluyó planos para obtener el dato de la residencia de la

<sup>24</sup> Inventario de Metodologías de Participación Ciudadana en el Desarrollo Urbano – Gobierno de SANTA JULIANA DE LA TORRE



**Rivadavia**  
Buenos Aires

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.**



persona encuestada, y planos para determinar las áreas que crecen en la localidad, preguntas cerradas y preguntas abiertas. Las encuestas fueron distribuidas en cada localidad en cada casa y se recolectaron de la misma manera una semana después.

**Modelo de Encuesta**

1- Identifique en el plano el sector donde reside



2- ¿Cuales son los aspectos positivos de la localidad?

3- ¿Cuales son los sitios de gran valor que dan identidad a la localidad? Priorizar del 1 al 6

- Espacios verdes y libres públicos
- Plaza central
- Escuela barrial
- Diseño urbanístico (Boulevares, trazado vial)
- Parquización en las vías del ferrocarril
- Edificio de la Delegación
- Escuela de Educación Secundaria Agraria N° 1 "Gral. José de San Martín"
- Capilla Nuestra Señora de Luján
- Otros

4- Los espacios verdes y libres públicos son:

Suficientes  Insuficientes

Están distribuidos:

Bien  Malo

Tienen un mantenimiento:

Buena  Regular  Malo

¿Cuál es el peor problema de los espacios?

Falta de iluminación  Falta de limpieza

5- ¿Considera que alguna actividad cercana a su vivienda afecta su bienestar? Marque los 3 más molestos.

- Baldíos abandonados
- Edificios abandonados
- Seta de extracción de miel
- Animales de granja
- Actividades rurales
- Industria
- Basurales
- Depósito de agroquímicos
- Feed Lots
- Sitos
- Talleres
- Veredas en mal estado o faltantes
- Otros

6- Indique si considera bueno (B), regular (R), malo (M) o si no posee (N/P) alguno de los siguientes servicios:

	B	R	M	N/P
Gas				
Electricidad				
Agua Corriente				
Red de Cloacas				
Iluminación Vía Pública				
Cordón Cuneado				
Mantenimiento de zanjas				
Pavimento				
Mantenimiento de caminos rurales				
Barrido y limpieza				
Vía Pública				
Recolección de residuos				
Transectación y Gestiones municipales				
Teléfono				
Internet				
Televisión				
Paseo a nivel				
Cruces peatonales				
Indicadores de nombres de calles				

7- ¿Qué necesidades considera más urgente para mejorar la calidad de vida en su localidad?

- Viviendas
- Mejor sistema de salud
- Red de Gas
- Red de Cloacas
- Ampliación de la red de Agua Corriente
- Mayor Alumbrado Público
- Mejor limpieza y recolección de residuos
- Ampliación Red de Pavimento
- Mantenimiento calles de tierra
- Transporte público entre la localidad y América
- Ordenamiento del tránsito y las circulaciones
- Más y mejores áreas de recreación cultural
- Mantenimiento del equipamiento urbano
- Ocasión de terrenos urbanos de dimensiones moderadas
- Acceso a terrenos por medio de subasta pública
- Más fuentes de trabajo
- Educación terciaria
- Otros

8- Marque con una x ¿Cómo cree que es el nivel de dependencia que tiene su localidad con los siguientes Partidos?

	América	Gral. Pico	Trenque Lauquen	Gral. Villegas
Muy Alto				
Alto				
Medio				
Bajo				

9- Marque con una x solo dos Partidos ¿Cuál es el propósito más frecuente de visita?

	América	Gral. Pico	Trenque Lauquen	Gral. Villegas
Compras				
Trabajo				
Negocios				
Recreación				
Medio				
Estudios				
Parque				

10- ¿Usted se vio afectado por la última inundación?


SI  NO

De responder que sí ¿cómo fue afectado?

11- Marcar con una x cuales son las problemáticas socioeconómicas más frecuentes

- Embarazo adolescente
- Adicciones
- Disfuncionalidad familiar
- Falta de vivienda
- Mala Alimentación
- Acceso a la salud
- Vulneración de derechos
- Violencia familiar o doméstica
- Otros

12- Indicar en el plano cual es el sector de la localidad que cambia con mayor rapidez



13- ¿Por qué cree que se da mayor crecimiento en el sector mencionado?

- Disponibilidad de terrenos
- Menor costo de los terrenos
- Acceso a los servicios
- Otros

14- ¿Cree positivo el crecimiento de la ciudad?

SI  NO

En caso de ser afirmativo, ¿hacia dónde debe crecer la localidad? Acceso Ricardo Balbín Noroeste Sureste Suroeste

¿Cómo debe crecer?

En altura PB y 2 Niveles PB y 3 Niveles

- Manteniendo la escala barrial
- Viviendas multifamiliares
- Otros

15- ¿Qué cambios importantes desearía para la localidad en los próximos 20 años?

**Plan Estratégico y POUT del Partido de Rivadavia**

Esta encuesta comunitaria es anónima y forma parte junto con otras instancias participativas del Diagnóstico Urbano que se está desarrollando en el marco del POU

El POU define el modelo de Desarrollo Urbano de la ciudad

A través de la participación comunitaria en la planificación y gestión del territorio, se busca la visión común para la ciudad que se desea y sueña.

Los proyectos con visión a futuro buscan conformar una comunidad equilibrada, donde todos tengan oportunidad de crecer y mejorar su calidad de vida, una planificación territorial más inclusiva, donde prima lo colectivo y el bienestar del conjunto de la población

**Plan de Ordenamiento Urbano de FORTIN OLAVARRIA**

Consultas Obras Públicas Tel: 2337404390



**Rivadavia**  
Buenos Aires

**Nuestros sueños más cerca...  
Rivadavia se proyecta.**

Arq. MARIANA DE LA TORRE  
Directora de Ordenamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

*[Handwritten signature]*



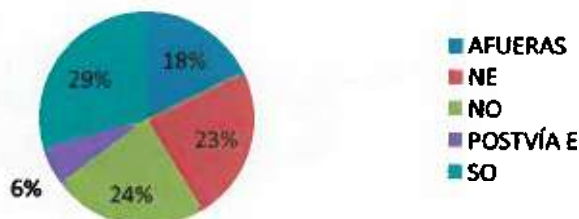


B.2.2

Análisis de las Encuestas

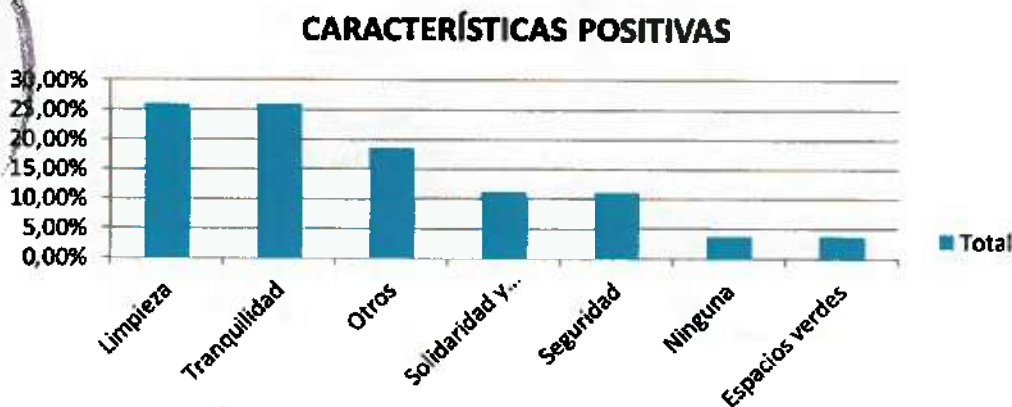
González Moreno

Sector de residencia



En el cuadro anterior lo que se puede visualizar es la concentración de encuestas entregadas en relación a la zona de la localidad donde residen los vecinos. Consideramos que con el muestreo utilizado no se puede dar una imagen de la concentración de la población total por zonas a través de esta encuesta, sin embargo, es necesario tener una noción de la ubicación de las encuestas que fueron respondidas en el caso que se precisara.

Características positivas y sitios de valor



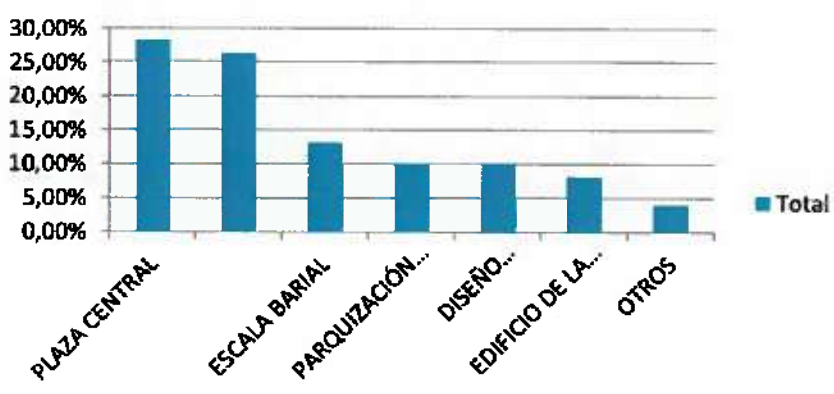
Las características positivas a resaltar de la localidad de González Moreno según su población se pueden ver expresadas en el gráfico anterior donde, si bien hay un gran porcentaje de encuestas en blanco, la limpieza y la tranquilidad son las que se posicionan por sobre las demás. Entre las otras cuestiones de importancia la población ubicó a la ubicación geográfica, la red de gas, la iluminación y el colegio secundario. Las características enumeradas pueden ser reconocidas a grandes rasgos como las cuestiones más positivas de las localidades más pequeñas en relación a las grandes ciudades en general sobre todo en relación a la tranquilidad y la seguridad. Sin embargo la limpieza de la localidad es reconocida como algo importante en mayor escala que en las localidades aledañas por lo cual resulta interesante

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



poner el foco de atención positivamente en el sistema de barrido y limpieza y la gestión de la delegación en torno a ello.

### SITIOS DE VALOR



Según la población encuestada los principales sitios de interés de la localidad son en forma genérica los Espacios verdes y libres públicos donde se le da un lugar especial a la Plaza Central. Este dato para que pueda ser comprendido debe relacionarse con el interés de la población de realizar mantenimiento en los espacios públicos como puede verse en el conjunto de preguntas que se presentan a continuación relacionadas con las formas y niveles de mantenimiento. Dentro de la categoría "Otros" los vecinos agregaron el Playón de la localidad.

### IMPORTANCIA DE PROTEGER SITIOS DE VALOR

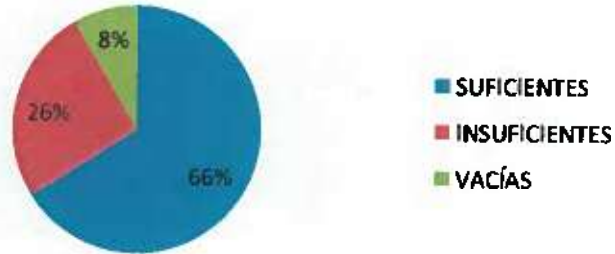


En el gráfico anterior se puede visualizar a simple vista el interés de la población en la protección de aquellos sitios de mayor importancia. Frente a la pregunta acerca de cómo lo harían las ideas giraban en torno al mantenimiento diario tanto por parte de la delegación como por parte de los vecinos y hasta surgió la posibilidad de crear comisiones de vecinos para el mismo cometido. Asimismo las campañas de concientización y la educación en instituciones educativas como la generación de folletería y el uso de redes sociales para generar conciencia en torno al mantenimiento son algunas de las ideas de los vecinos para la protección de los sitios de interés. La forestación de los espacios verdes también aparece como un medio para el mantenimiento de los mismos.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Ordenamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

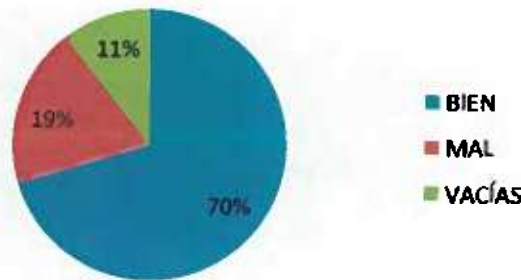


### ESPACIOS VERDES SON..



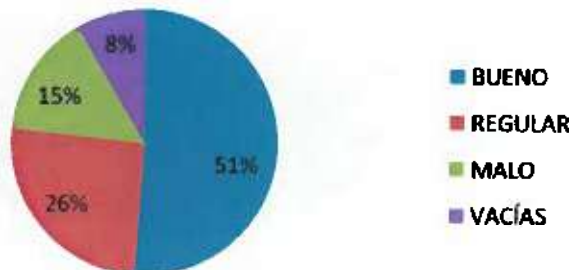
Lo que demuestra el gráfico anterior es que existe un interés en el cuidado de aquellos espacios verdes que son considerados como suficientes, es decir, que no existe un interés (si bien hay un 26% que considera que son insuficientes) en ampliarlos sino sobre todas las cosas en mejorarlos.

### DISTRIBUCIÓN ESPACIOS VERDES



Asimismo la distribución de los espacios no es tampoco un problema ya que el 70% considera que se encuentran bien distribuidos.

### MANTENIMIENTO ESPACIOS VERDES



*[Signature]*  
 Arq. MARIA LILIAN DE LA TORRE  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia

*[Signature]*



Rivadavia  
Buenos Aires

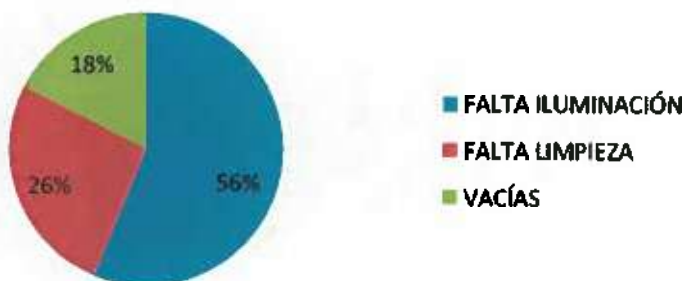
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



En cuanto al mantenimiento actual de los espacios verdes la mayoría de la población considera que se encuentran en un buen estado. Sin embargo un 41% considera que el mantenimiento es regular o malo lo que sugiere que hay un interés por mejorarlo.

En relación al mantenimiento la principal problemática se relaciona con la falta de iluminación de los espacios verdes. La limpieza de estos espacios es considerada por el 26% de la población encuestada como el problema más importante. Este porcentaje no debería resultar significativo en este punto sin embargo si se relaciona con el hecho de que la limpieza es la característica positiva más importante por sobre el resto de las características de González Moreno quizás la falta de limpieza se considera un problema, aunque sea pequeño, solo dentro de los espacios públicos.

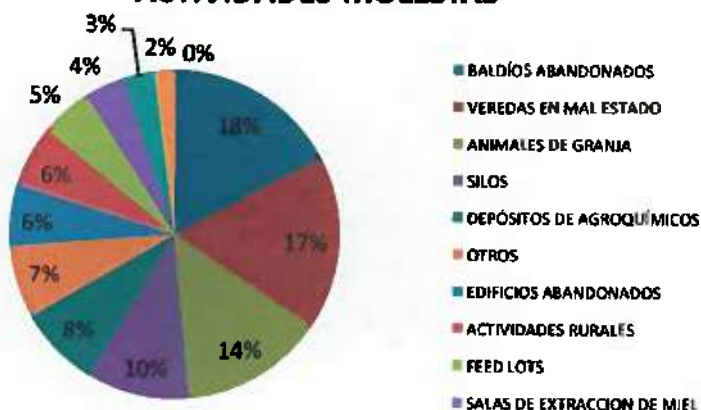
### MAYOR PROBLEMA DE LOS ESPACIOS VERDES



206

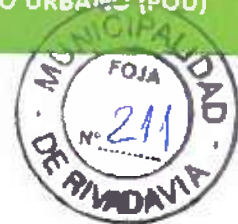
### Actividades molestas y calidad de los servicios

#### ACTIVIDADES MOLESTAS

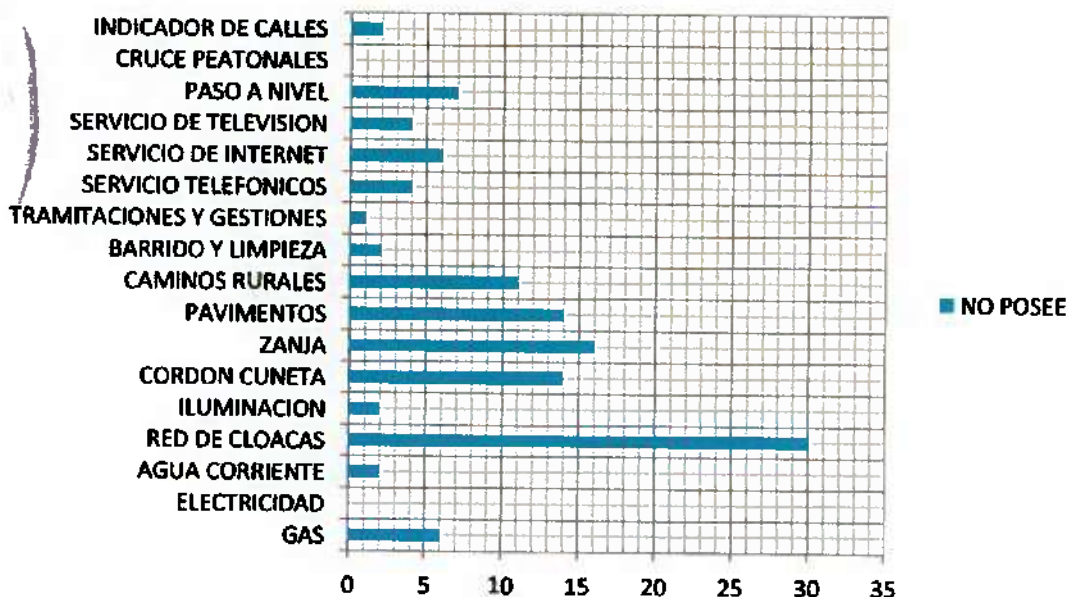
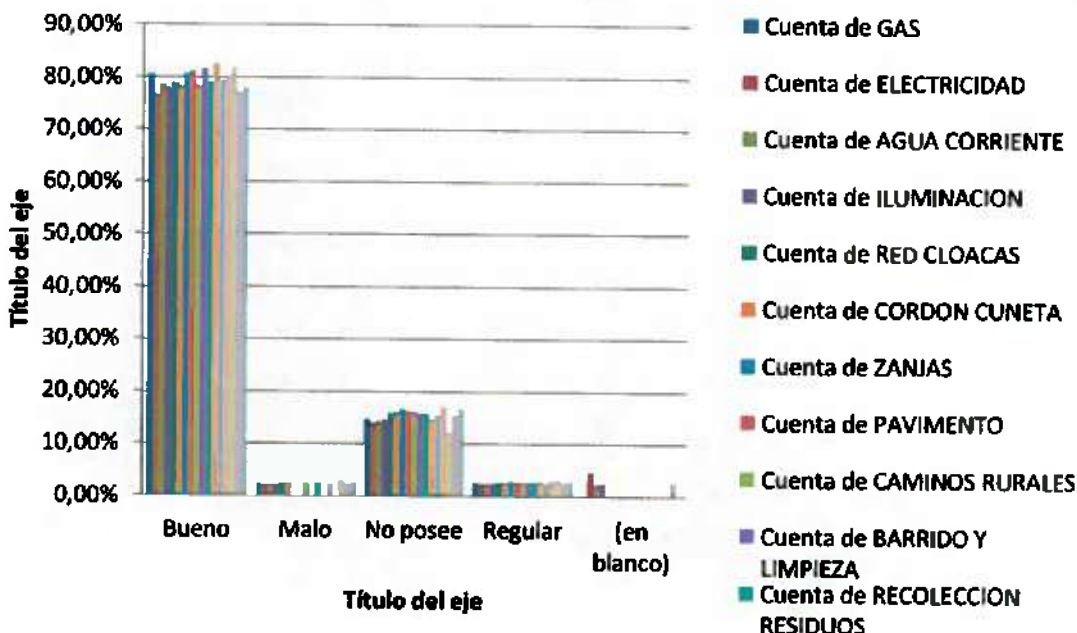


Las actividades que generan mayores molestias en la localidad son los terrenos baldíos, las veredas en mal estado y los animales de granja. Por otro lugar los depósitos de agroquímicos y los silos son vistos también como actividades que generan molestias para los vecinos.

En el cuadro siguiente se puede revisar tanto la calidad de los servicios como la forma en que se distribuyen y el alcance que presentan en González Moreno. A simple vista lo más significativo es la visión positiva que se proyecta sobre los servicios enumerados y en mayor proporción cuando se lo relaciona con las variables "Malo" y "Regular".



### CALIDAD DE LOS SERVICIOS



Sin embargo es importante resaltar que es mayor la proporción de entrevistados que declararon que ciertos servicios no alcanzan a sus hogares en el tendido de los mismos. A continuación se muestra en detalle cuáles y de qué manera se comportan los servicios frente a la variable "No posee".

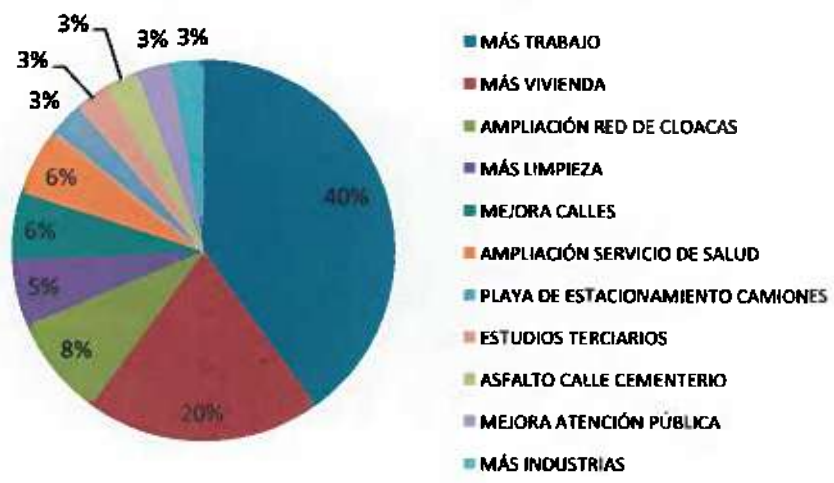
Para medir las necesidades de la localidad se utilizaron dos preguntas: una con categorías para seleccionar aquellas que consideraran más urgentes; y por último una pregunta abierta donde



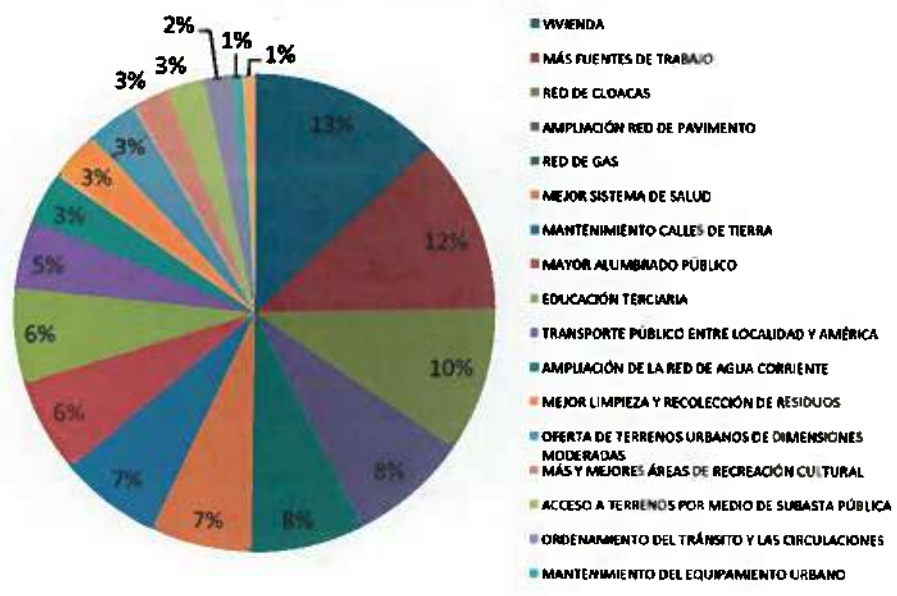
se disponía un espacio para que desarrollen aquellas necesidades y proyectos de cambio de la actualidad hacia 20 años en adelante.

Entre las necesidades más urgentes se enumeraron las siguientes:

**DESEO DE CAMBIO HACIA 20 AÑOS**



**NECESIDADES URGENTES**



La vivienda, las fuentes de trabajo y la extensión de la red de cloacas fueron las categorías más señaladas por la población en ambas preguntas lo que genera una reafirmación importantísima en el interés por modificar la situación actual de estas cuestiones. Asimismo entre las necesidades más urgentes la ampliación de la red de pavimento, la ampliación y mejora de la red de gas y la mejora del sistema de salud se encontraron en tercer, cuarto y quinto lugar mientras que en la pregunta relacionada al futuro de la localidad la diferencia se centra en la mejora de la limpieza mientras que se repiten la mejora de las calles y del sistema de salud.

Arq. MARIA LUJÁN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

*[Handwritten signature]*

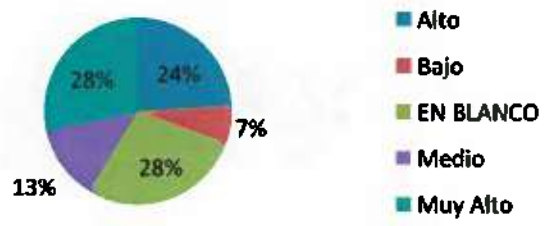


**Dependencia con otras localidades**

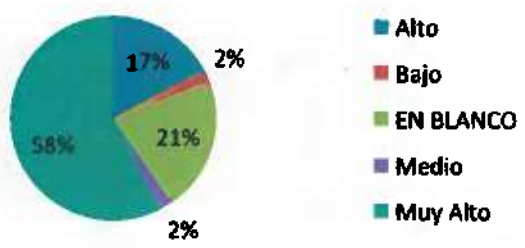
Si observamos la relación de González Moreno con las localidades aledañas se puede observar una dependencia muy fuerte tanto con América como con General Pico en desmedro de Trenque Lauquen y Villegas.

A continuación los gráficos demuestran con un 52% (Alto-Muy Alto) en América y un 75% (Alto-Muy Alto) en General Pico como se presenta está relación dependiente con aquellas localidades.

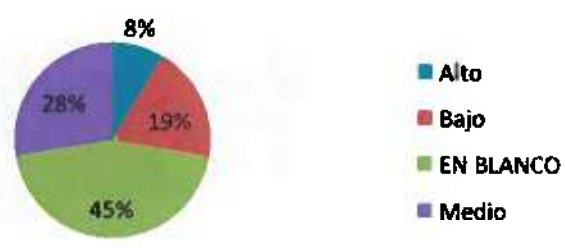
**DEPENDENCIA CON AMERICA**



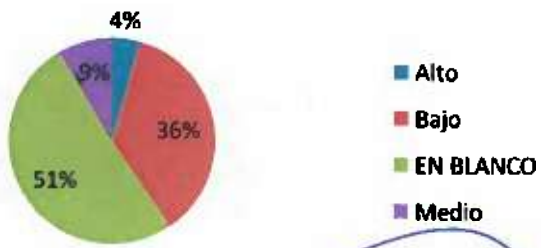
**DEPENDENCIA CON GENERAL PICO**



**DEPENDENCIA CON TRENQUE LAUQUEN**



**DEPENDENCIA CON GENERAL VILLEGAS**

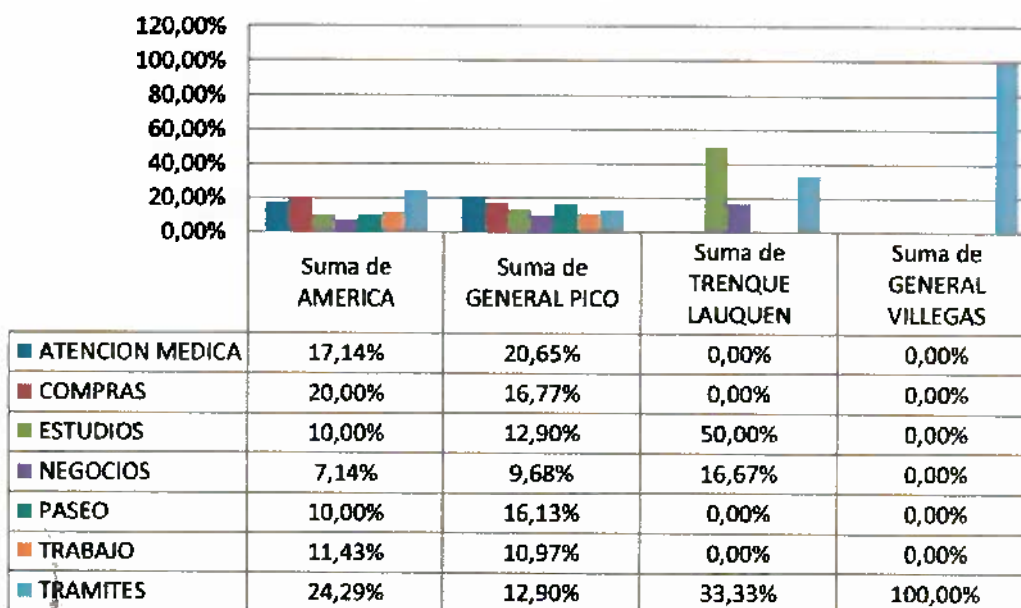


Arq. MARIA LILIAN DE LA TORRE  
Directora de Ordenamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



En cuanto a los principales propósitos por los cuales la población visita las localidades aledañas se puede dar cuenta en el siguiente cuadro que en las localidades con las que se reconoce mayor dependencia las razones de visita son más diversas mientras que en las que se reconoce menor dependencia se reconocen pocas cuestiones por las que vale la pena acercarse.

## PROPÓSITO DE VISITA



210

PROPÓSITOS	Valores			
	Suma de AMERICA	Suma de GENERAL PICO	Suma de TRENQUE LAUQUEN	Suma de GENERAL VILLEGAS
ATENCION MEDICA	17,14%	20,65%	0,00%	0,00%
COMPRAS	20,00%	16,77%	0,00%	0,00%
ESTUDIOS	10,00%	12,90%	50,00%	0,00%
NEGOCIOS	7,14%	9,68%	16,67%	0,00%
PASEO	10,00%	16,13%	0,00%	0,00%
TRABAJO	11,43%	10,97%	0,00%	0,00%
TRAMITES	24,29%	12,90%	33,33%	100,00%
Total general	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

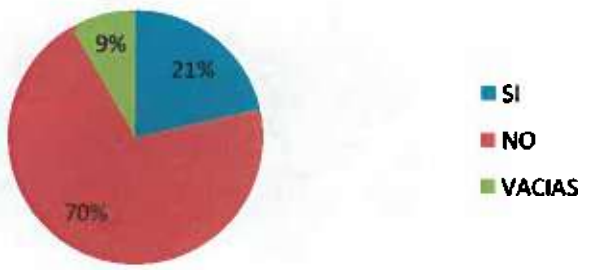




**Inundación**

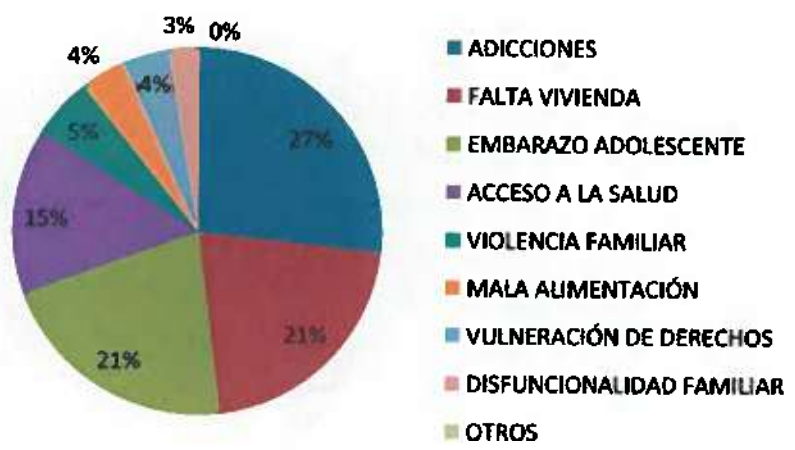
Al indagar sobre el porcentaje de la población afectado con la inundación se puede observar una gran mayoría que no sufrió los efectos de la misma en la localidad. Entre aquellos que sí la sufrieron las principales problemáticas que acarreó estuvieron relacionadas con la incomunicación por las condiciones de las calles, el ingreso de agua en las viviendas y problemas con la producción rural.

**SUFRÍÓ LA INUNDACIÓN**



En cuanto a las problemáticas socio-económicas más relevantes según la población se encuentran las "Adicciones" en primer lugar y en segundo y tercero la "Falta de vivienda" y el "Embarazo adolescente". Al margen de la información que arroja la respuesta a esta pregunta en sí misma resulta ineludible resaltar la importancia otorgada a la "Falta de vivienda" en esta pregunta (21%) quedando en segundo lugar en importancia, entre las necesidades urgentes (13%) quedando en primer lugar y entre las posibilidades de mejora en los próximos 20 años (20%) donde se ubica también en segundo lugar.

**Problemáticas socio-económicas**



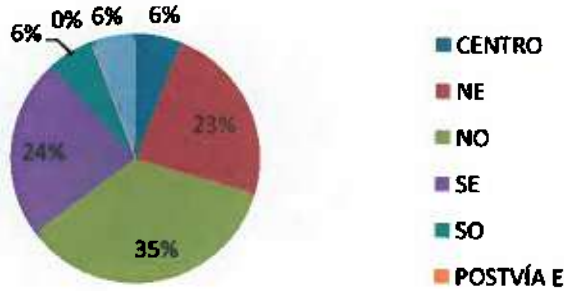
Arq. **MARIA LUJAN DE LA TORRE**  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



**Crecimiento**

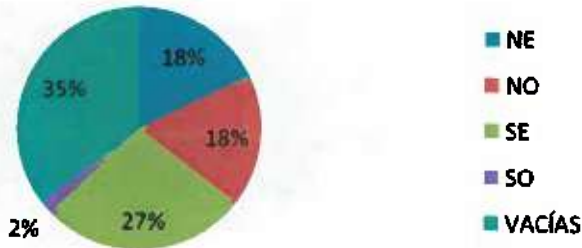
Para poder analizar las percepciones de la población en relación a las zonas con crecimiento más acelerado se les presentó un plano de la localidad donde pudieran señalar hacia donde se produce. El siguiente cuadro resume las respuestas de los vecinos:

**SECTOR DE MAYOR CRECIMIENTO**



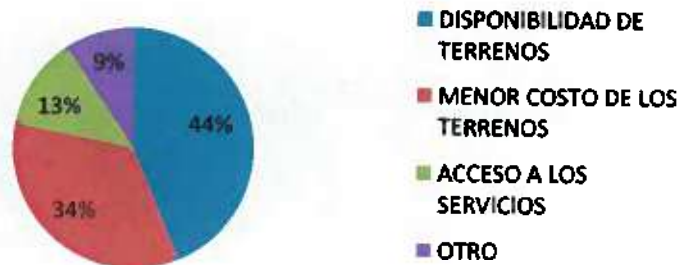
Mientras tanto cuando se indagó en cuanto a la ponderación de las zonas hacia donde debería crecer las respuestas coincidieron con las anteriores lo que arroja que la población está de acuerdo con la forma en que crece actualmente la localidad.

**¿PARA DÓNDE DEBERÍA CRECER?**



En relación a las causas del mismo la opinión de los vecinos se centra en que la disponibilidad de terrenos en aquellas zonas como en el costo de los mismos en relación a otras zonas son lo que produce un crecimiento mayor en aquellas áreas.

**CAUSAS DE CRECIMIENTO**



Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



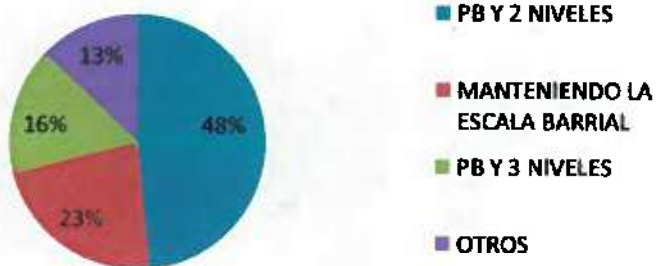
Asimismo la mayoría de la población considera que el crecimiento es positivo para la localidad.

### ¿ES POSITIVO EL CRECIMIENTO?



Por último se le consultó a la población en cuanto a la forma que debía crecer la localidad. La mayoría de las valoraciones se concentraron en la categoría "PB y 2 niveles" con un 48% y en segundo término "Manteniendo la escala barrial" con un 23%.

### ¿CÓMO DEBE CRECER?



Arq. MARIA LUIGIA DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

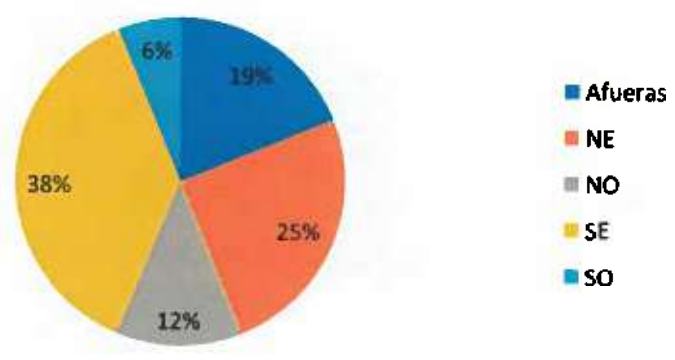




Fortín Olavarría



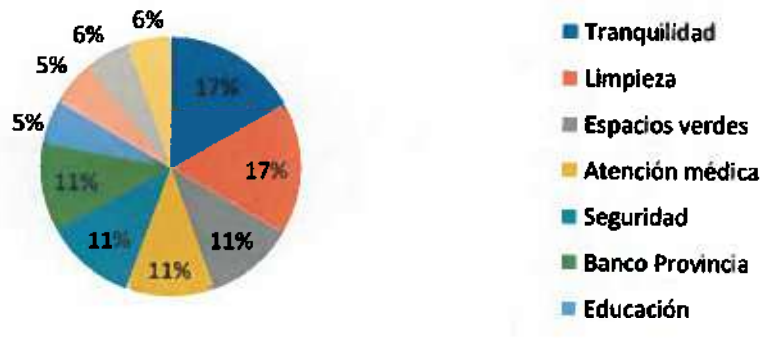
### Sector de residencia



### Características positivas y sitios de valor

Cabe destacar que al ser una pregunta de respuesta abierta al momento de realizar la carga se realiza una categorización donde se incorporan resultados similares a una categoría más amplia. Como se puede ver en el siguiente gráfico no se reconocen características positivas que superen al resto en una diferencia porcentual significativa sin embargo la Tranquilidad y la Limpieza, con un 17% cada una, se posicionan en primer lugar.

### Características positivas



En cuanto a los sitios de la localidad más destacados por la población la Plaza Central de Fortín Olavarría es reconocida como el lugar de mayor importancia con un 53%. Es interesante ver como este reconocimiento acompaña el trazado de la localidad donde la plaza está posicionada en el centro y conglomerada a su alrededor los edificios principales y otros lugares de interés como el Edificio de la delegación como un ejemplo.

Arq. MARIA LUCIAN DE LA TORRE  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipality of Rivadavia

*Handwritten signature*



Asimismo para casi la totalidad de los encuestados el preservar tales sitios es una tarea relevante y la mayoría considera que la manera de lograrlo es a través de la educación y la concientización de la población.

### Sitios de valor



### Proteger sitios de valor



### ¿Cómo protegerlos?



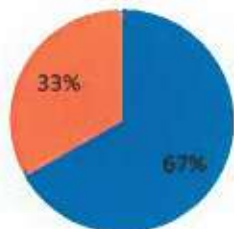
Mientras tanto los espacios verdes, de gran importancia para la población de Fortín, son vistos como suficientes por una mayoría que conforma el 67% y como bien distribuidos por un 83% de la población encuestada.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

*Subsano*

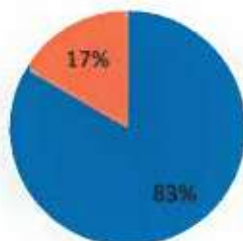


### Espacios verdes



- SUFICIENTES
- INSUFICIENTES

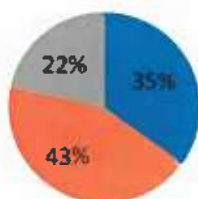
### Distribución espacios verdes



- BIEN
- MAL

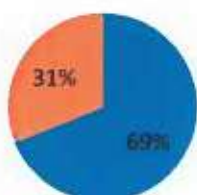
A su vez ante la indagación acerca del mantenimiento de los espacios verdes surgen posiciones variadas ya que si bien la menor proporción considera que están en mal estado un 43% considera que el mantenimiento es regular. En este sentido la Falta de iluminación es el mayor problema de los espacios verdes para los vecinos.

### Mantenimiento espacios verdes



- BUENO
- REGULAR
- MALO

### Problemática espacios verdes



- FALTA ILUMINACIÓN
- FALTA LIMPIEZA

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



**Actividades molestas y calidad de los servicios**

A continuación se exhiben con detalle los porcentajes de aquellas actividades consideradas como las más molestas según los encuestados. Los Baldíos abandonados y las Veredas en mal estado o faltantes concentran el 22% y el 20% respectivamente mientras que los Animales de granja en sectores urbanos juntan un 18%. En concordancia con la problemática de los terrenos abandonados los Edificios y casas abandonadas también resultan una molestia para la población.



Una vez analizadas las problemáticas en relación a lo que existe y molesta podemos analizar las necesidades de la población, es decir, aquello que falta. Para ello se utilizaron dos preguntas: una con categorías para seleccionar aquellas que consideraran más urgentes; y por último una pregunta abierta donde se disponía un espacio para que desarrollen aquellas necesidades y proyectos de cambio de la actualidad hacia 20 años en adelante.

Entre las necesidades que son consideradas como más urgentes se puede ver el siguiente comportamiento porcentual:



Arq. MARIA LUCCI DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

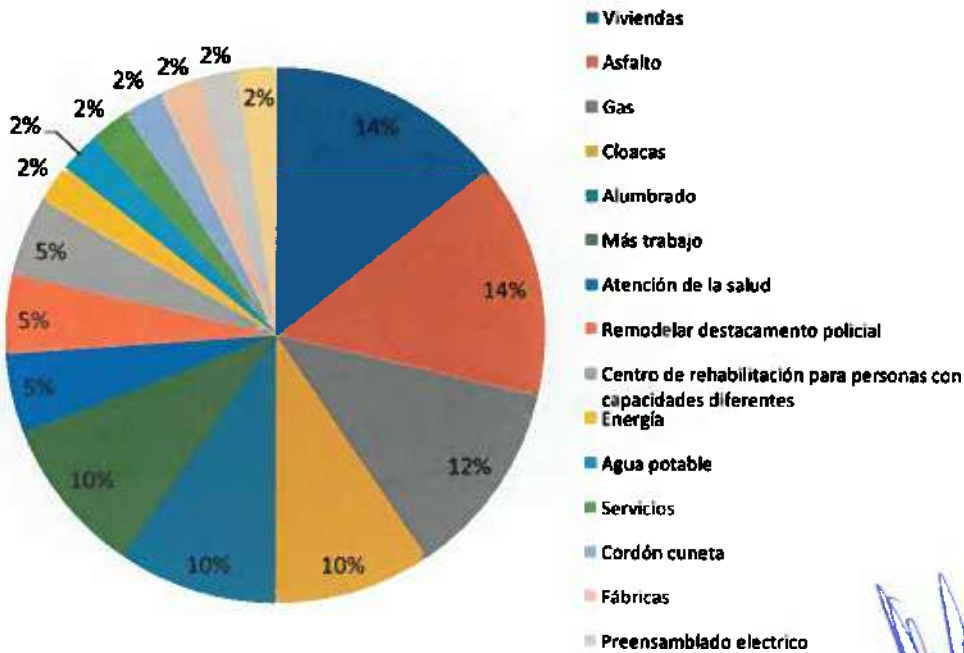


Como lo demuestra el 13% y el 12% correspondiente a los primeros cuatro ítems las redes de Gas y Cloacas, el mantenimiento de las calles de tierra y el alumbrado público son las problemáticas que a la población le urge solucionar. Cuando estos datos son relacionados con la calidad y el tendido de los Servicios se confirma que la urgencia se encuentra en el poco desarrollo del tendido de las redes ya que una mayoría importante no posee ninguno de los dos servicios.

Por otro lado en el siguiente gráfico podemos visualizar las necesidades de cambio a largo plazo. A diferencia de la anterior esta es una pregunta de respuesta abierta es decir que cada encuestado podía hacer referencia a lo que quisiera sin ninguna guía y lo que genera una importante heterogeneidad entre las respuestas. Asimismo entre el segundo y el quinto lugar se encuentran las mismas problemáticas que el gráfico anterior lo que demuestra que los intereses de mejorar a corto y largo plazo coinciden en Fortín Olavarría. El asfalto se puede relacionar directamente con la falta de mantenimiento de las calles de tierra, mientras que el gas, las cloacas y el alumbrado se relacionan directamente.

Sin embargo entre los deseos de cambio a 20 años surge la necesidad de viviendas, bastante menos reconocida entre las necesidades urgentes. Este dato resulta interesante ya que indica una visión positiva acerca del crecimiento poblacional.

### Deseo de cambio a 20 años



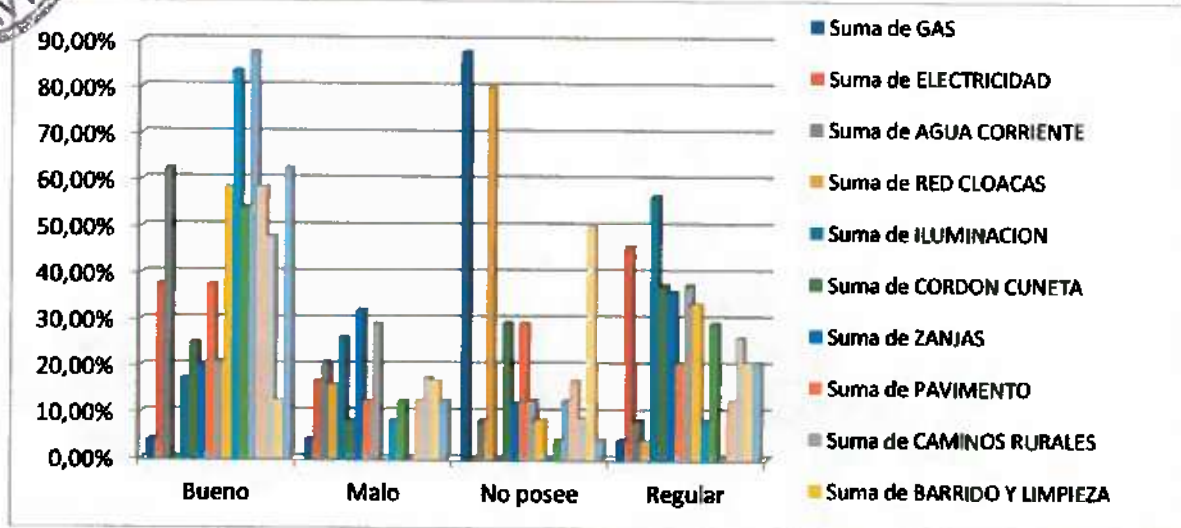
*(Signature)*  
**ARQ. MARIA LUDAN DE LA TORRE**  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia







En el gráfico siguiente se expresa de forma pormenorizada la descripción de la calidad de los servicios públicos en Fortín:

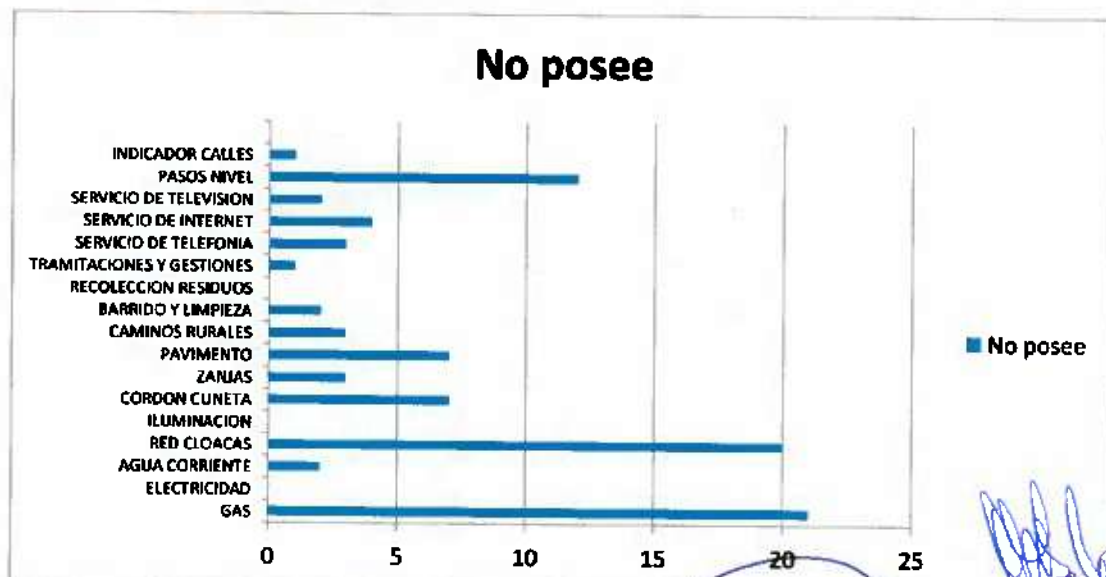


Si bien el gráfico habla por sí solo es interesante destacar algunas cuestiones:

Entre los servicios que se prestan con una buena calidad la recolección de residuos y el servicio de telefonía son aquellos más reconocidos.

- No se registra un servicio con una mala prestación de forma significativa pero los que concentran mayores porcentajes son las zanjas, los caminos rurales y la iluminación.
- La electricidad y la iluminación concentran un mayor porcentaje entre los servicios considerados como regulares pero sin embargo otros tantos servicios también logran recolectar amplios porcentajes en este punto intermedio. Estos datos leídos en conexión con el gráfico siguiente revelan que la problemática de la prestación de los servicios de electricidad e iluminación por ejemplo no se relacionan con la extensión sino con la prestación misma y el estado de las existencias.

A continuación se retoman los servicios de menor extensión demostrado por los vecinos encuestados que expresaron que no los poseen:



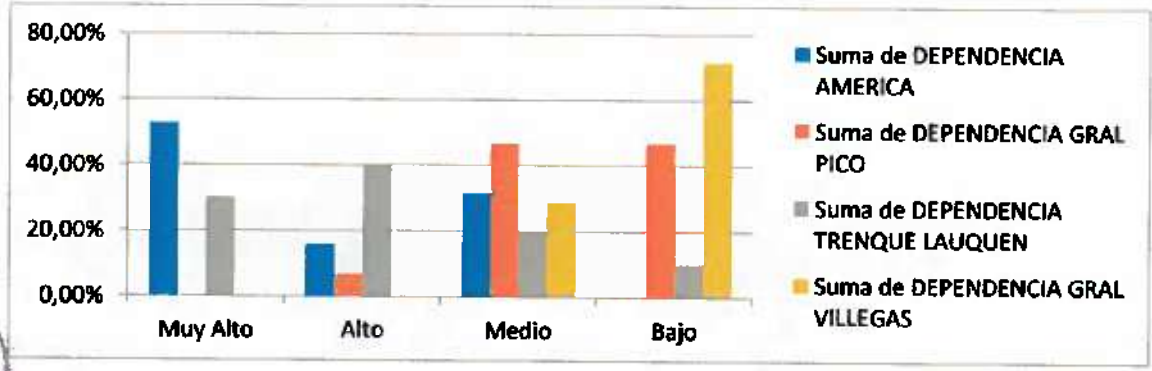
Arq. MARÍA LUISA DE LA TORRE  
Directora de Ordenamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



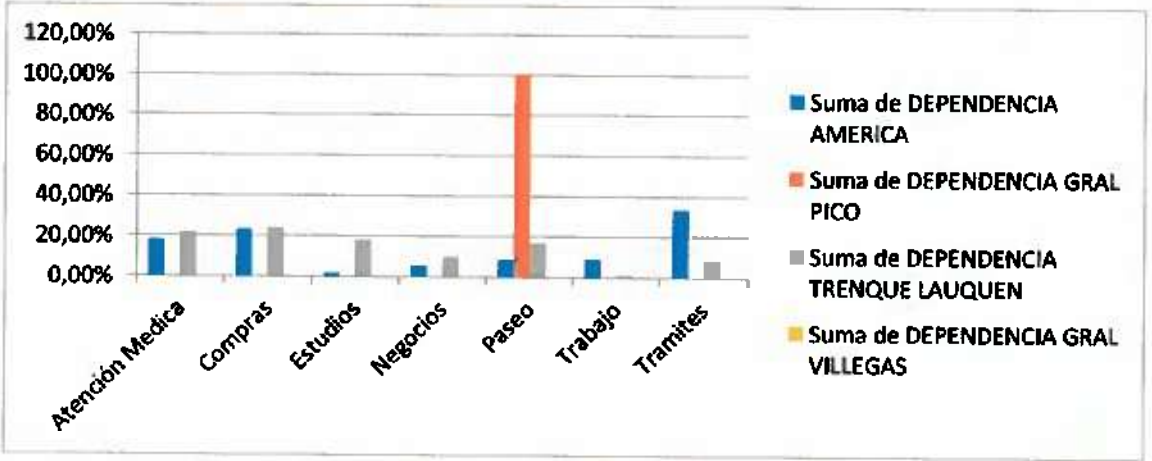
Se puede ver a simple vista como la electricidad y la recolección de residuos llegan al total de la población mientras que en contraparte las redes cloacal y de gas superan a todos los demás servicios en la poca cobertura que garantizan. El pavimento y el cordón cuneta así como los pasos a nivel son los siguientes entre los servicios de menor alcance.

**Dependencia con otras localidades**

En los gráficos que siguen se retoma la relación de los vecinos de la localidad de Fortín con otras ciudades cercanas y epicentros comerciales y administrativos de la región. A simple vista se puede observar que la relación más fuerte se establece con la ciudad cabecera del partido, América, y con Trenque Lauquen dejando una relación muy baja con General Pico y General Villegas.



En cuanto a los propósitos que nuclean las visitas a las ciudades nombradas previamente se nota una relación equilibrada entre las razones que convocan a los vecinos a acercarse a América y Trenque Lauquen: Atención médica, Compras, Negocios, Paseo y Trámites. Trenque Lauquen además es visitada para formación y estudios mientras que América convoca por cuestiones laborales.



Además General Pico es escogido como el lugar de paseo y recreación por sobre las demás localidades.

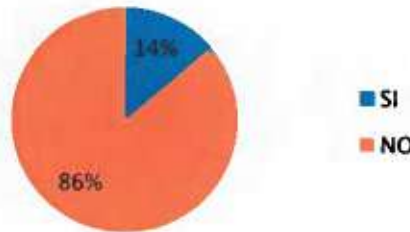
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Inundación y problemáticas socio-económicas



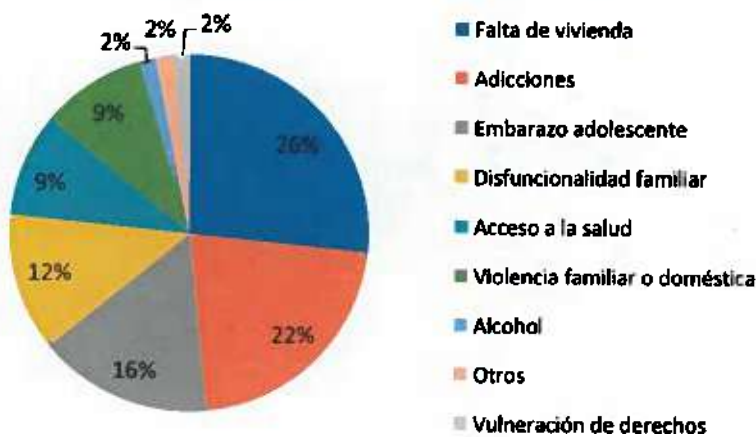
### Afectado por la inundación



Según los datos que arroja la encuesta Fortín Olavarría no sufrió la inundación como localidad aunque un 14% dijo haber tenido problemas con la crecida de las napas y la retracción de la actividad agrícola.

En cuanto a las Problemáticas socioeconómicas la Falta de vivienda vuelve a surgir, como en los deseos de cambio a futuro, como una cuestión preocupante. Asimismo la categoría Adicciones presenta un porcentaje similar seguido por el Embarazo adolescente y la Disfuncionalidad familiar. Un dato interesante es que el Acceso a la salud no resulta una categoría que preocupe a la población como ha surgido en otras localidades del partido.

### Problemáticas socioeconómicas



*[Signature]*  
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

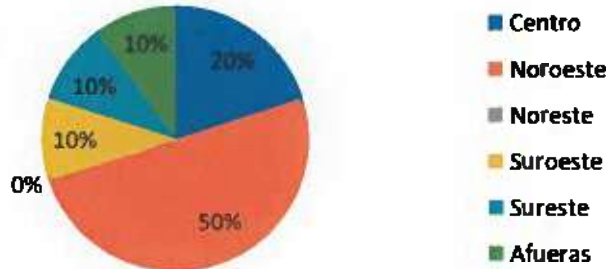


*[Signature]*



**Crecimiento localidad**

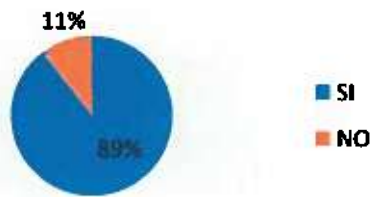
**Sector con mayor crecimiento**



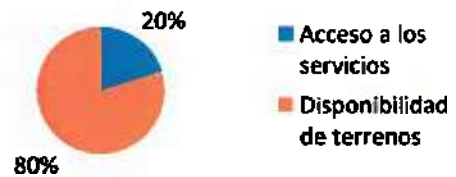
Aquí el crecimiento demuestra una tendencia actual bien marcada hacia el Noroeste (50% de la población se para desde este punto de vista) mientras que el Centro también pareciera presentar crecimiento pero en mucha menor escala. Las causas del crecimiento hacia estas zonas se reconocen en la Disponibilidad de terrenos y en mucha menor escala al Acceso a los servicios.

Esta proyección de crecimiento es vista por los vecinos como algo positivo aunque se considera que debería ampliar el crecimiento hacia la zona del Noreste y en su mayoría Manteniendo la escala barrial.

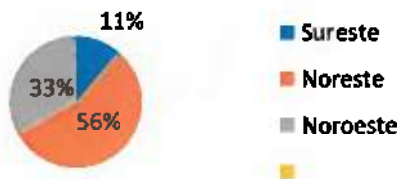
**Crecimiento positivo**



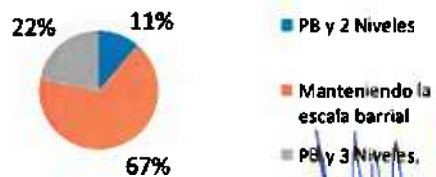
**Casusa de crecimiento por zona**



**Para donde debería crecer**



**¿Cómo debería crecer?**



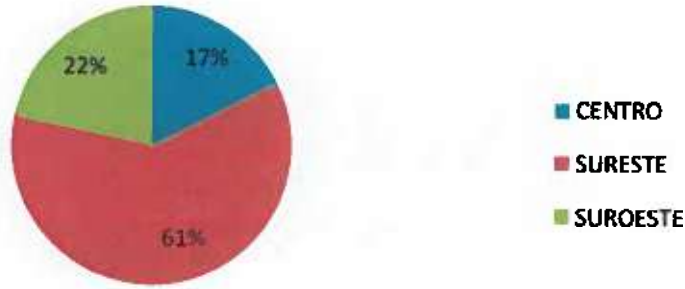
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



**Sansinena**



**Sector de residencia**



**Características positivas**



Cabe destacar que al ser una pregunta de respuesta abierta al momento de realizar la carga se realiza una categorización donde se incorporan resultados similares a una categoría más amplia. Sin duda la característica más importante de Sansinena para su población es la Tranquilidad con la que se vive. En segundo lugar la Seguridad que también puede ser vista como una de las caras o razones de la tranquilidad. En relación a la categoría "Otros" está conformada por aquellas características que no se repiten más de una vez y no se pueden introducir dentro de un conjunto más amplio, en este caso surgieron la "Naturaleza" y el "Geriátrico".

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



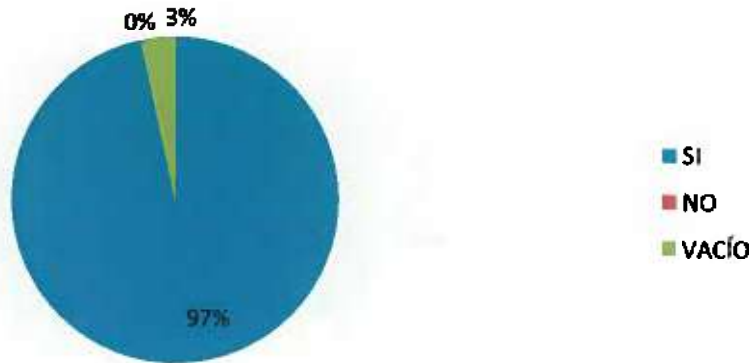


En cuanto a los sitios que proyectan más valor para la población los "Espacios verdes" y la "Parquización en las vías del ferrocarril" se encuentran en primer y segundo lugar. Asimismo la "Estación de ferrocarril" es también un espacio valorado e incluso se puede pensar unido a la categoría anterior dándole importancia al espacio general, es decir, tanto al edificio como al trazado y la parquización del mismo.

**Sitios de valor**



**Importancia proteger sitios de valor**



*[Signature]*  
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

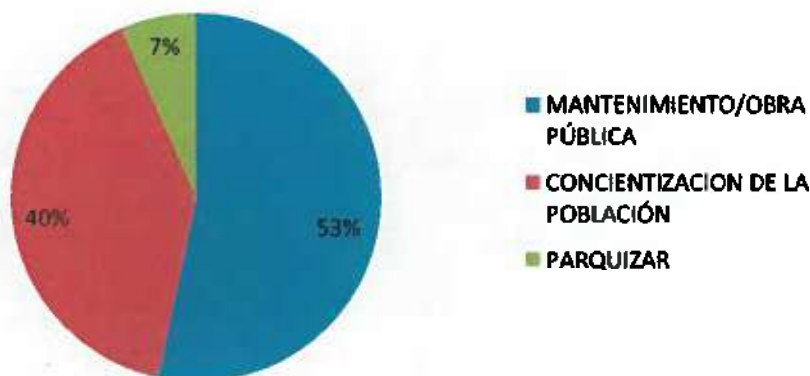


*[Signature]*



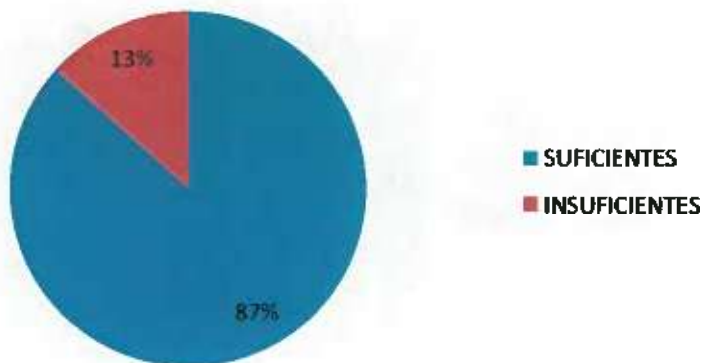
Por otro lado, como se puede ver en los gráficos que le siguen, la población en su mayoría considera importante proteger aquellos sitios y creen que para hacerlo debe haber, de forma equitativa, un "Mantenimiento/obra pública" por parte del municipio y una "Concientización a la población" en el cuidado y limpieza de los mismos.

### ¿cómo debe protegerlos?



225

### Espacios verdes



En cuanto a los espacios verdes —reconocidos a su vez como sitios de valor de la localidad— son considerados como "Suficientes" por un 87% de la población encuestada, como "Bien distribuidos" casi por el total y el mayor problema que poseen es la "Falta de iluminación" de los mismos. Por último se reconoce un buen mantenimiento de los mismos por un 50% del total aunque un 43% considera que el estado es "Regular".

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



### Distribución espacios verdes

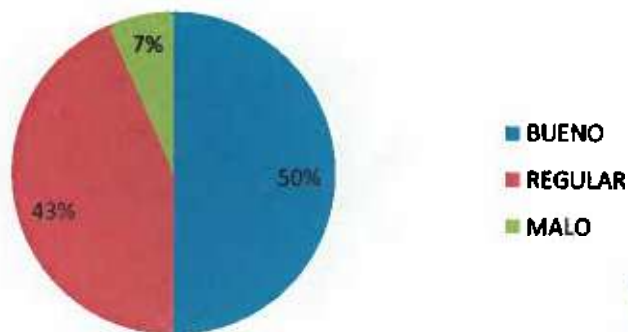


### Mayor problemática espacios verdes



226

### Mantenimiento espacios verdes



  
Arq. MARÍA LUJÁN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



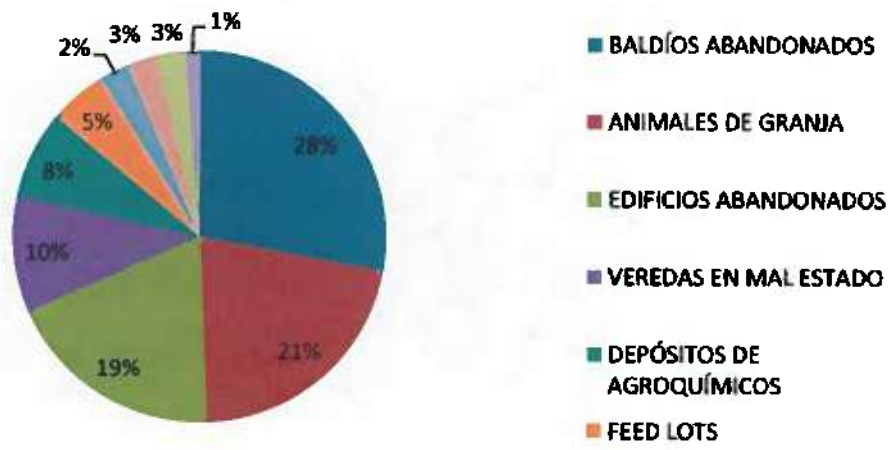






Actividades molestas y calidad de los servicios

**Actividades molestas**



Así como lo demuestra el gráfico de torta anterior las principales molestias en Sansinena vienen de la mano de los espacios abandonados ya sean terrenos baldíos (28%) como edificios y/o casas (19%). Asimismo los "Animales de granja" en terrenos urbanos demuestran ser una actividad que genera molestias por lo menos a un 21% de la población que respondió la encuesta.

Una vez analizadas las problemáticas en relación a lo que existe y molestias podemos analizar las necesidades de la población, es decir, aquello que falta. Para ello se utilizaron dos preguntas: una con categorías para seleccionar aquellas que consideraran más urgentes; y por último una pregunta abierta donde se disponía un espacio para que desarrollen aquellas necesidades y proyectos de cambio de la actualidad hacia 20 años en adelante.

Entre las necesidades más urgentes se enumeraron las siguientes:

**Necesidades urgentes**

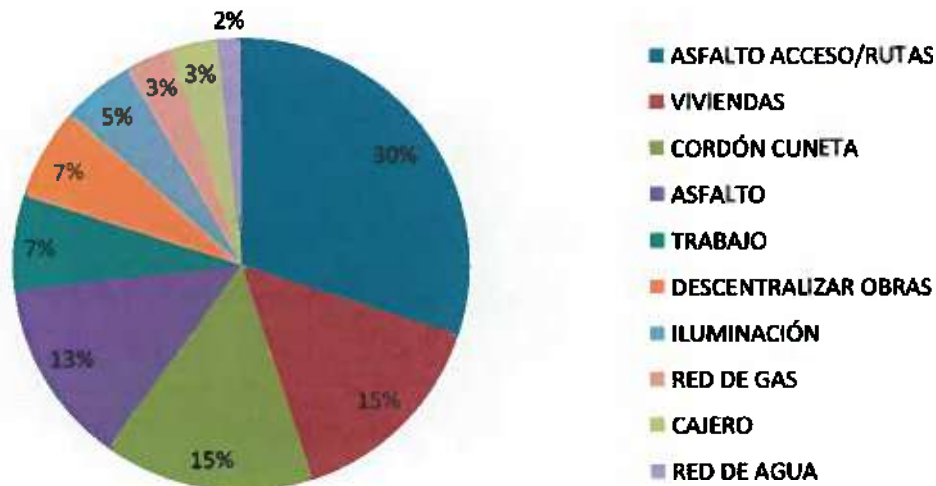


Arq. *Maria Lujan de la Torre*  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Por otro lado en el siguiente gráfico podemos visualizar las necesidades de cambio a largo plazo. A diferencia de la anterior esta es una pregunta de respuesta abierta es decir que cada encuestado podía hacer referencia a lo que quisiera sin ninguna guía.

### Deseo de cambio hacia 20 años



Entre lo más importante a rescatar es la visualización de la necesidad de acceso asfaltado como un problema que se sabe que no solo afecta hoy día a la localidad sino que podría mejorar la calidad de vida de la población a la vez que daría curso a solucionar otras problemáticas.

228

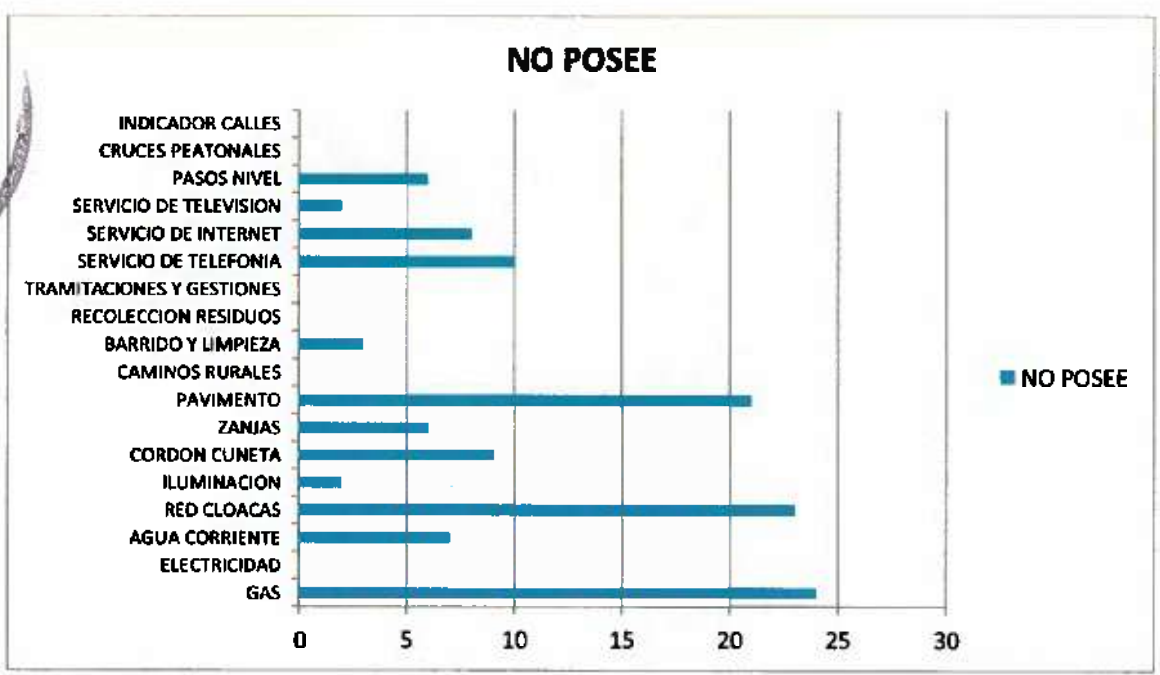
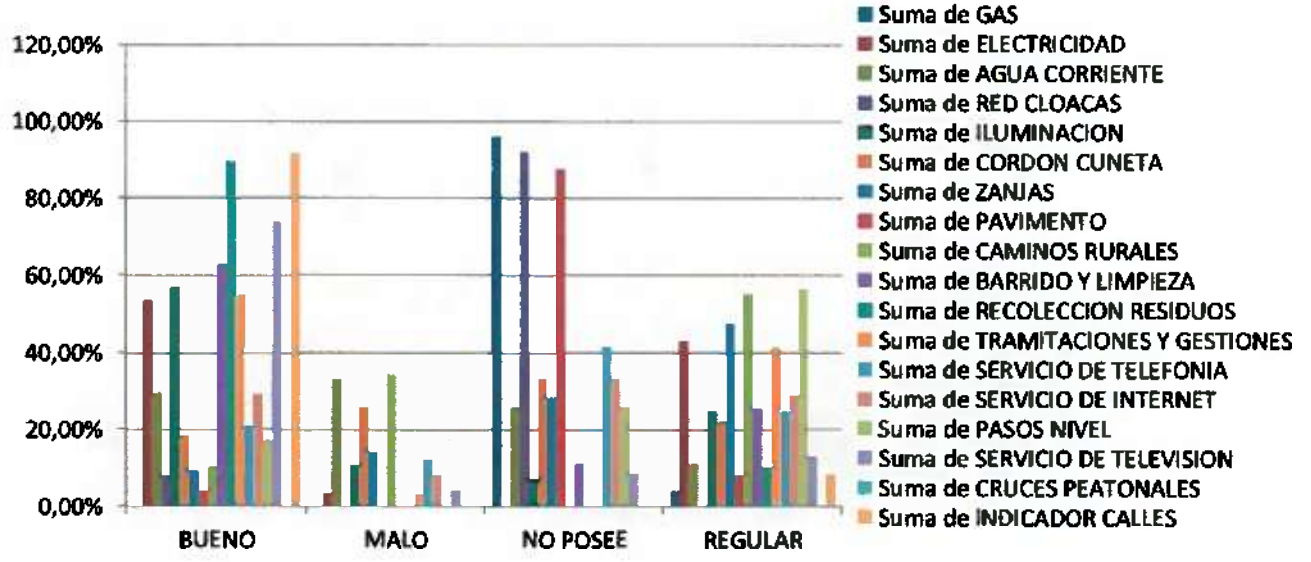
La falta de vivienda y la falta de trabajo se reconocen como los principales problemas a solucionar con urgencia así como la mejora en el sistema de salud. Este último caso es paradigmático en relación a las preguntas de carácter cerrado donde se le da la opción a la población a elegir entre un grupo de respuestas en relación con preguntas de carácter abierto donde las respuestas se encuentran relacionadas con el día a día real de la población. Así las mejoras en el sistema de salud no figuran como algo que haya que mejorar en los próximos años pero si como una necesidad urgente.

A continuación se revisa la percepción en torno a la calidad de los servicios y el alcance de los tendidos. Según lo que se puede ver en el Gráfico entre los servicios que brindan mejora prestación se encuentran la recolección de residuos, el barrido y limpieza, los indicadores de calles, el servicios de televisión, la iluminación, el servicios de electricidad y las tramitaciones y gestiones municipales. Por el opuesto el servicio de agua corriente y el estado de las calles y cordón cuneta son aquellos con peor percepción. Sin embargo en estos casos la extensión y alcance no es lo que se pone en cuestión.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Según los resultados de esta encuesta los tres servicios que menor alcance poseen y que genera problemas significativos en la calidad de vida de la población, son el servicio de gas, la red cloacal y el tendido de pavimento.

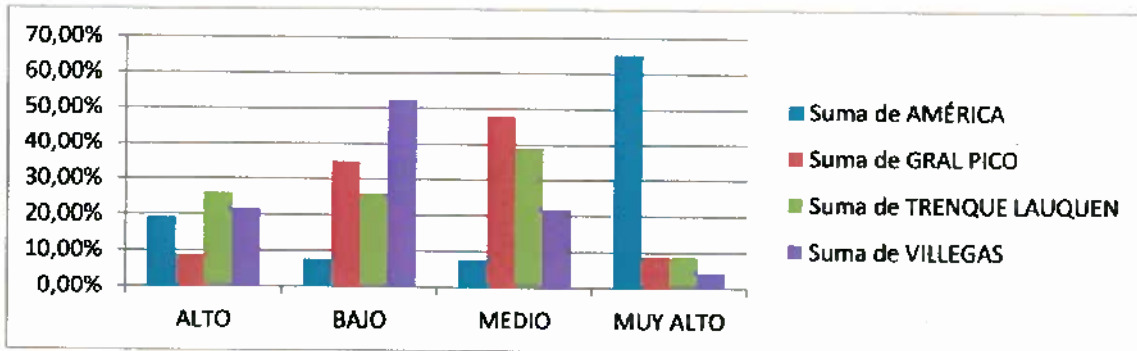


Arq. **MARIA LUJAN DE LA TORRE**  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

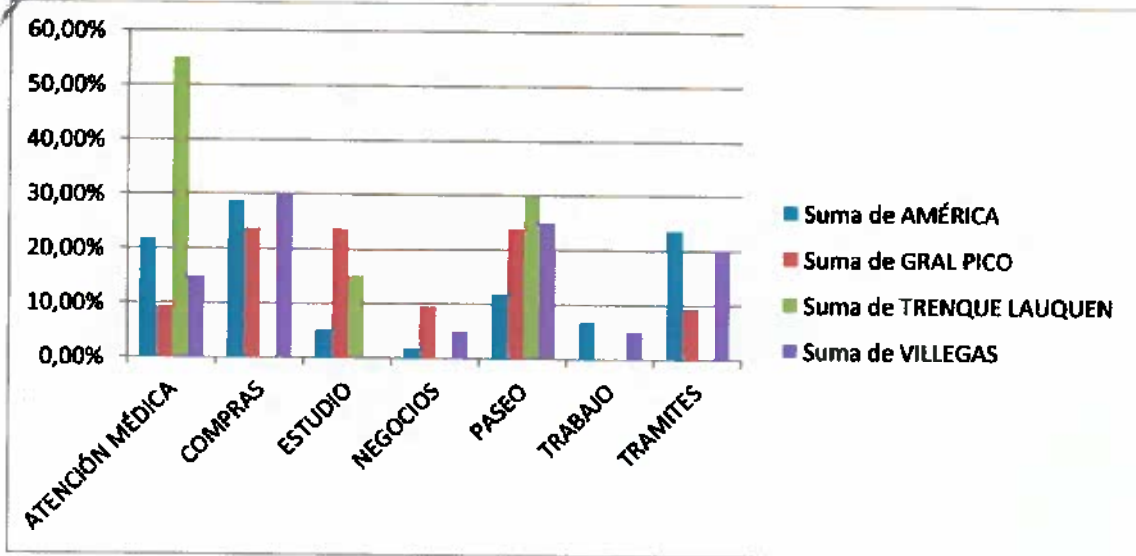


**Dependencia con otras localidades**

La relación que establecen los vecinos de Sansinena con otras localidades y las necesidades y razones que los movilizan a acercarse a éstas se ven reflejados en el gráfico a continuación.



Si ponemos en relación el cuadro anterior y el siguiente podemos reconocer que la dependencia más fuerte se entabla con la ciudad de América y que los propósitos de visita son los más heterogéneos pero sobre todo la población recurre a la ciudad cabecera por cuestiones de atención médica, compras y trámites administrativos. Por otro lado Trenque Lauquen, con el cual se reconoce una dependencia menor, resulta muy importante en cuestiones de atención médica y en menor medida en paseo. En el caso de la ciudad pampeana de General Pico la dependencia se supone aún menor pero concentrada en las compras el estudio y el paseo. Por último la ciudad de General Villegas es aquella con la que se relaciona menos a la localidad y las razones de visita giran también en torno a las compras, los trámites y el paseo.



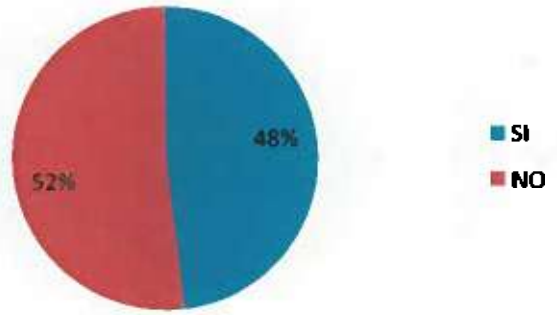
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



### Inundación y problemáticas socio-económicas

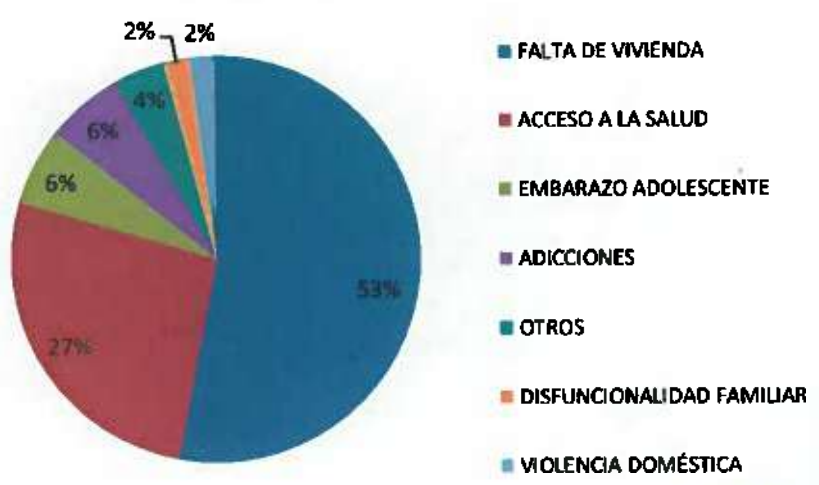
Aproximadamente la mitad de la población encuestada respondió que sufrió alguno de los efectos de la inundación. Sin embargo esto no quiere decir que existe una mitad que no sufrió ninguno de estos efectos. A nuestro entender existe la posibilidad de que este porcentaje no se reconoce como afectado directo porque no entró agua a la vivienda pero existen otras razones, aquellas que específicamente reconocieron los encuestados, como el corte de caminos y falta de proveedores que es muy probable que haya afectado desde algún lugar a este 58%.

### Sufrió la inundación



En cuanto a las problemáticas socioeconómicas, y de igual manera que en torno a las necesidades más urgentes, la falta de vivienda es reconocida como el problema más importante por más de la mitad del universo encuestado. En segundo lugar el acceso a la salud (27%) y en tercer lugar el embarazo adolescente ya con un porcentaje mucho menor.

### Problemáticas socioeconómicas



Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

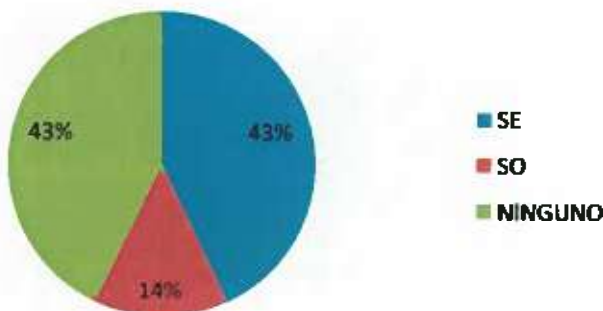




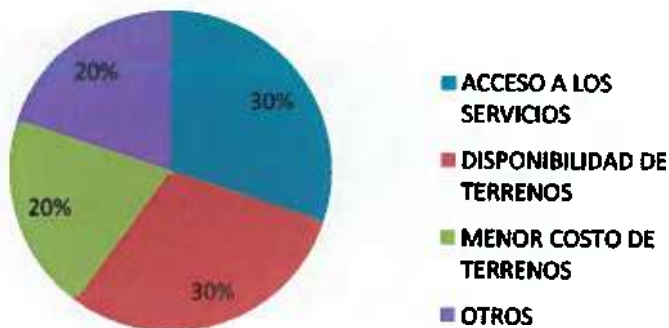
**Crecimiento localidad**

Como se puede ver con claridad en el gráfico a continuación, si bien se señala una tendencia de crecimiento hacia el Sureste, lo que se ve es una tendencia muy fuerte de la localidad a no experimentar crecimiento.

**Sector de mayor crecimiento**



**Causas de crecimiento por zona**



Asimismo se da cuenta de un interés de la población por reponer esta situación ya que el 94% reconoce como positivo el crecimiento. En cuanto a las causas del crecimiento los motivos son bastante variados y se pondera tanto el acceso a los servicios de aquella zona como la disponibilidad de terrenos y el menor costo de los terrenos.

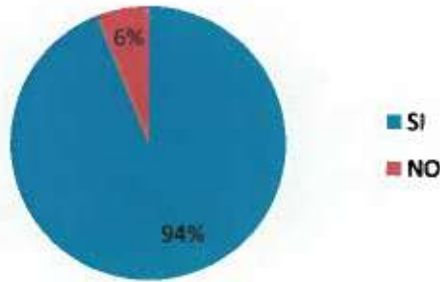
Arq. **MARIALUJAN DE LA TORRE**  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



*Jussaur*

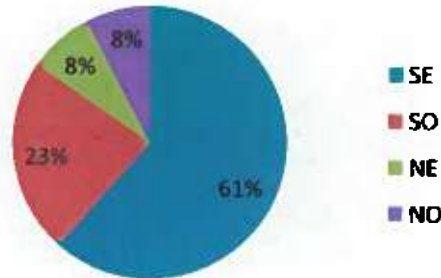


### ¿Cree positivo el crecimiento?



Ahora bien cuando se indagó sobre cómo debía realizarse el crecimiento y hacia donde se priorizó el mantenimiento de la escala barrial y la zona Sureste, hacia donde se cree que se encuentra prosperando el incipiente crecimiento actual.

### ¿Hacia dónde debería crecer?



### ¿Cómo debería crecer?



Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Manejamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





Roosevelt



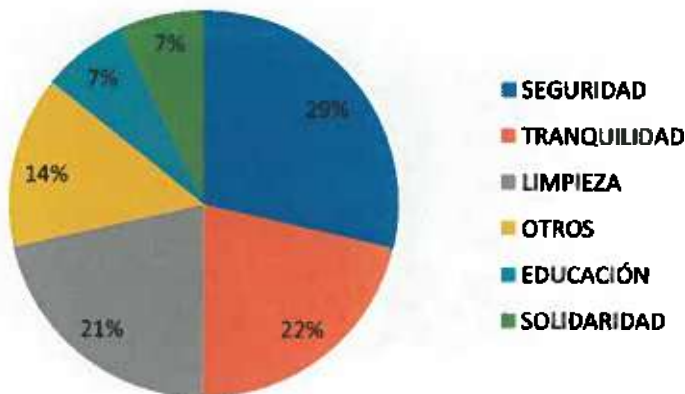
**Sector de residencia**



Dadas las dimensiones de la localidad de Roosevelt y a los fines de esta encuesta se registraron las zonas donde reside la población encuestada en relación a si la familia encuestada se encuentra dentro del trazado urbano o por fuera de este.

**Características positivas y sitios de valor**

**Características positivas**



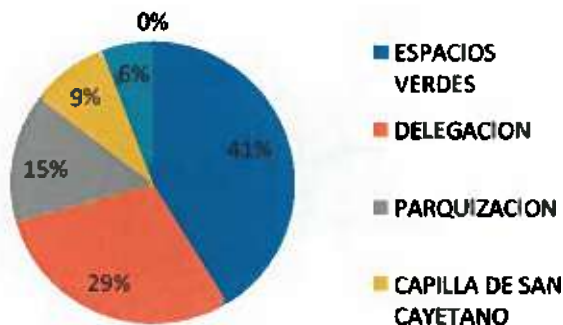
En la localidad de Roosevelt la población reconoce que la seguridad, la tranquilidad y la limpieza son aquellas características que la destacan en relación a otras localidades y probablemente son aquellas cosas que más le agradan de vivir allí. Cabe destacar que al ser una pregunta de respuesta abierta al momento de realizar la carga se realiza una categorización donde se incorporan resultados similares a una categoría más amplia. En relación a la categoría "Otros" está conformada por aquellas características que no se repiten más de una vez y no se pueden introducir dentro de un conjunto más amplio, en este caso surgieron el "mantenimiento general" y las "instituciones activas".

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

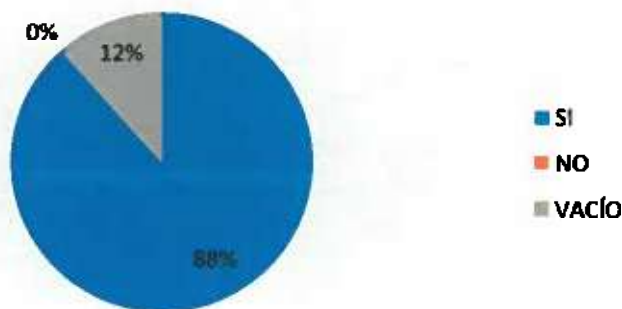




**Sitios de valor**

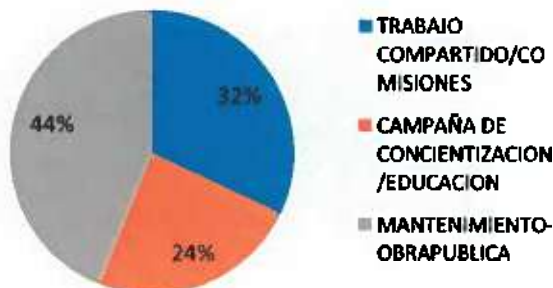


**Importancia de proteger sitios de valor**



235

**¿Cómo protegerlos?**



Quando se le preguntó a la población si creía importante proteger estos sitios de interés la respuesta fue positiva de forma casi unánime. Sin embargo cuando se indagó acerca de cuáles son sus ideas en relación a cómo éstos deben ser protegidos se generaron tres tendencias: una

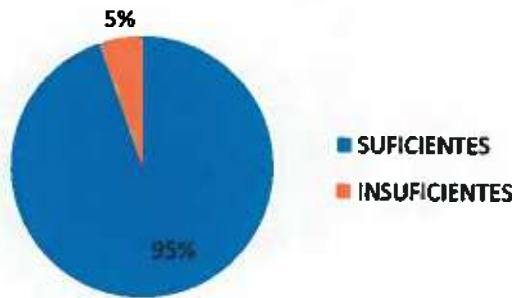
Arq. MARIA LAURA DE LA TORRE  
Secretaría de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



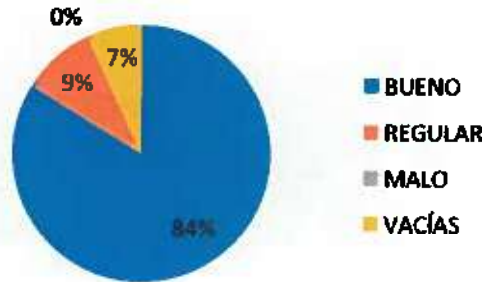
enfocada en la prevención, a través de "campañas de concientización/educación", otra relacionada con el "mantenimiento/obra pública" con una responsabilidad directa al municipio y por último aquellos que piensan que el mantenimiento se trata de algo mancomunado y e incluso proponen organizar un "trabajo compartido/comisiones de trabajo".

De todas maneras, como se puede ver a continuación, existe una visión muy positiva en relación a la cantidad y al estado de los espacios verdes y libres públicos. Asimismo cuando se expusieron dos de las posibles problemáticas que pudieran tener estos espacios la mayoría consideró que es mayor la falta de iluminación que de limpieza.

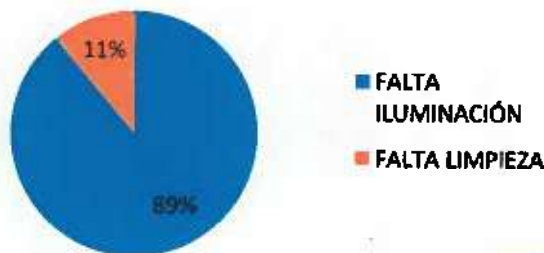
### Espacios verdes son..



### Mantenimiento de espacios verdes



### Mayor problema espacios verdes



Arq. *Maria Lujan de la Torre*  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

*[Handwritten signature]*



### Actividades molestas y calidad de los servicios

Las principales actividades o situaciones que generan molestias y que se pueden ver en porcentajes a continuación se encuentran lideradas por los edificios/casas abandonadas y los terrenos baldíos en la misma situación. Por otro lado los feed lots son reconocidos como una actividad que genera molestias en la localidad así como las veredas en mal estado, dos cuestiones de características diferentes pero que resultan molestas al mismo nivel. Dentro de la categoría "Otros" se han enumerado la presencia de perros sueltos así como el Centro de Jubilados que se encuentra cerrado.

### Actividades Molestas



Una vez analizadas las problemáticas en relación a lo que existe y molesta podemos analizar las necesidades de la población, es decir, aquello que falta. Para ello se utilizaron dos preguntas: una con categorías para seleccionar aquellas que consideraran más urgentes; y por último una pregunta abierta donde se disponía un espacio para que desarrollen aquellas necesidades y proyectos de cambio de la actualidad hacia 20 años en adelante.

Entre las necesidades más urgentes se enumeraron las siguientes:

### Necesidades urgentes

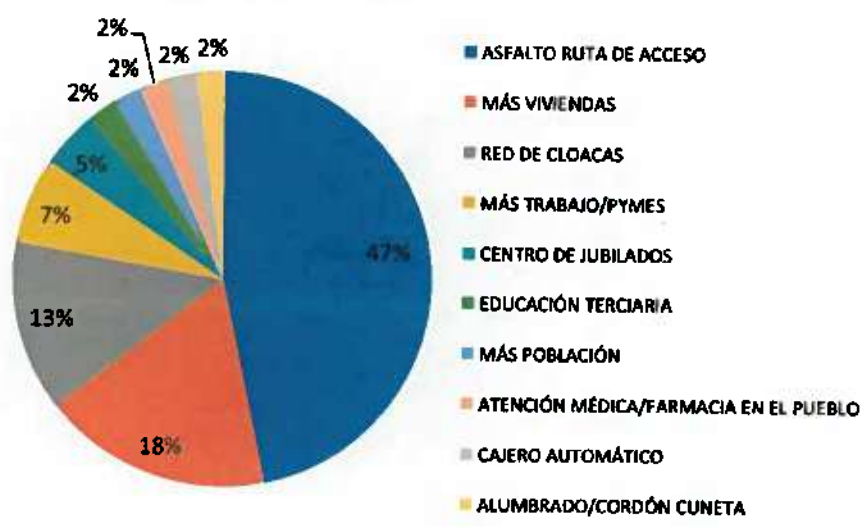


Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Ordenamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Si bien a grandes rasgos las principales necesidades se repiten en ambos gráficos existen pequeñas diferencias que pueden ser explicadas por la diferencia de temporalidad –urgente/a veinte años- o por el formato de respuesta – cerrada/abierta -. En relación a las cuestiones más urgentes la vivienda o falta de ella y la necesidad de más fuentes de trabajo concentran el 35% de los casos mientras que la ampliación de la redes de gas y de cloacas se reparten un 13% y un 10% respectivamente. Lo que resulta más llamativo a este nivel es que cuando se hace la misma indagación pero a largo plazo las prioridades cambian. En el cuadro siguiente se puede observar la importancia de casi el 50% que se le otorga al asfalto de la ruta de acceso (el hecho de que no aparece como necesidad urgente puede deberse a que si bien aparece la categoría “ampliación red de pavimento” no señala directamente el mejoramiento de las rutas de acceso). Asimismo la vivienda y el trabajo retienen porcentajes similares así como la ampliación de la red de cloacas sin embargo la ampliación y/o mejoramiento de la red de gas no surgió entre estas respuestas de carácter abierto.

### Deseo de cambio hacia 20 años



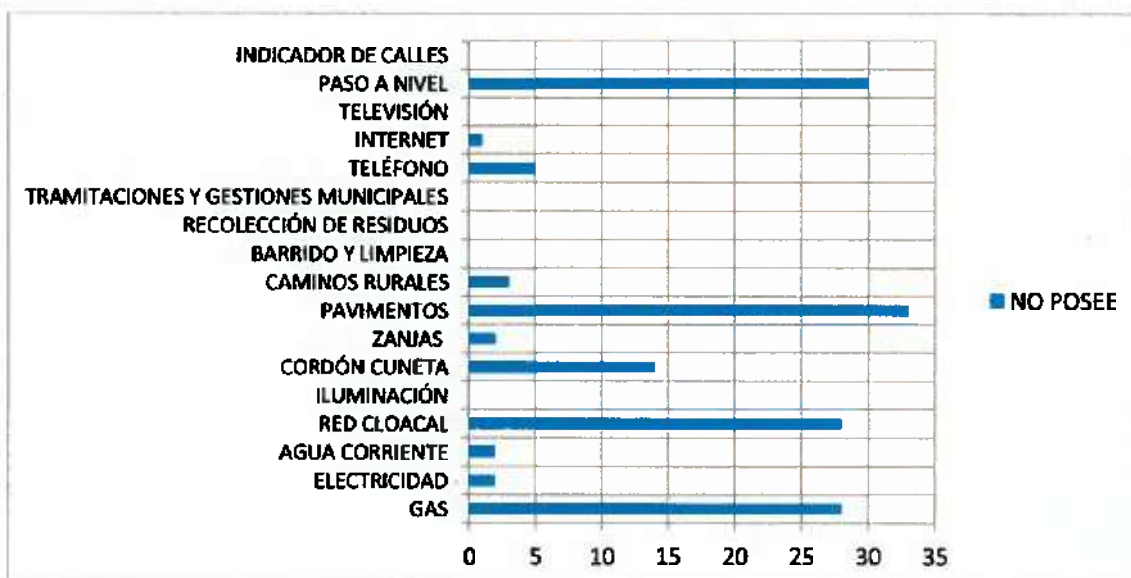
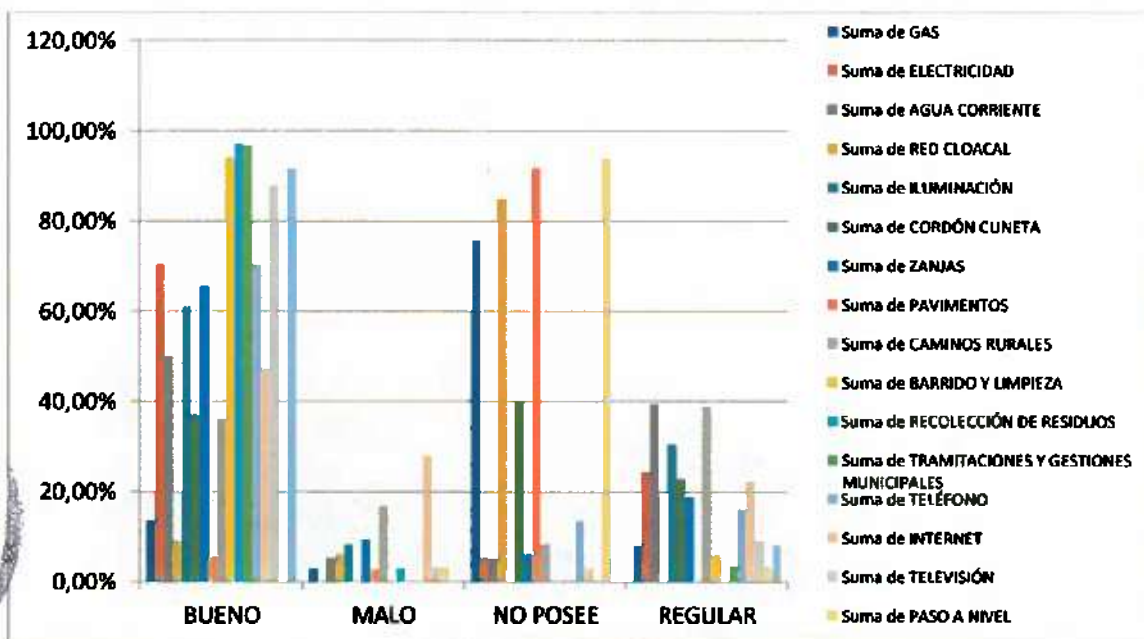
En relación a la percepción en torno al tendido y la calidad de los servicios se puede observar en el gráfico como existe un comportamiento diferenciado de cada servicio que se explica por el porcentaje que le corresponde en el total de cada variable. El gas por ejemplo reúne un bajo porcentaje en las columnas de la variable “Bueno” pero aún más bajo es el porcentaje entre las columnas que indican que el servicio es “Malo” y presenta un porcentaje de casi el 80% entre aquellos que “No poseen” el servicio. Lo mismo sucede con la Red Cloacal, los Pavimentos, los Pasos a nivel y en menor medida el Cordón cuneta, lo que significa que el tendido es reducido pero la prestación no es necesariamente mala. Entre los servicios de mayor calidad y extensión aparecen el Barrido y limpieza, la Recolección de residuos y las Tramitaciones Municipales y en segunda instancia el servicio de Televisión y los Indicadores de calles.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



En cuanto a las prestaciones de calidad "Regular" las más significativas son el servicio de Agua Corriente, los Caminos rurales y la Iluminación- en este punto quizás lo más importante es considerar que son servicios que llegan a un mayor porcentaje de la población pero la prestación no es tan buena como para categorizarlos en otra variable.

Por último el caso de aquellos servicios que están visualizados como "Malos", como Internet y los Caminos rurales, que como ya hemos dicho son una minoría pero cuando se unen con los porcentajes de las columnas de calidad "Regular" arrojan una gran desconformidad en relación a la prestación.



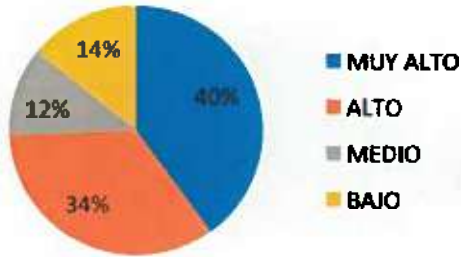
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



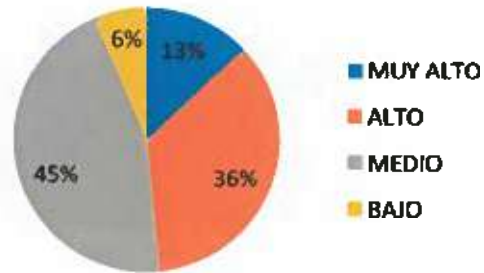
**Dependencia con otras localidades**

La relación que establecen los vecinos de Roosevelt con otras localidades y las necesidades y razones que los movilizan a acercarse a éstas se ven reflejados en los gráficos a continuación.

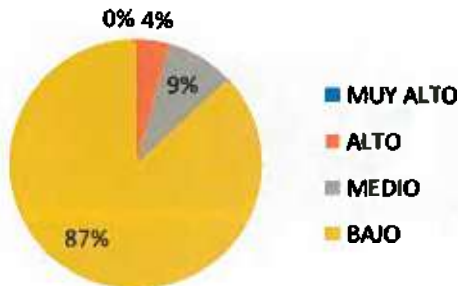
**AMÉRICA**



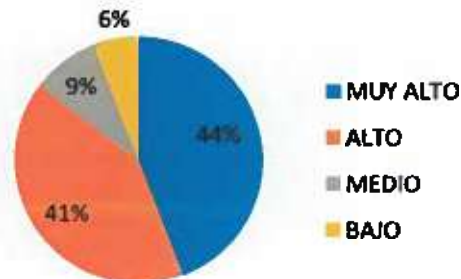
**TRENQUE LAUQUEN**



**VILLEGAS**



**GRAL PICO**



**Propósito de visita**

Título del eje	Suma de AMÉRICA	Suma de TRENQUE LAUQUEN	Suma de GRAL PICO	Suma de VILLEGAS
ATENCIÓN MÉDICA	18,52%	22,64%	15,00%	0,00%
COMPRAS	16,67%	22,64%	31,25%	0,00%
ESTUDIOS	5,56%	13,21%	10,00%	0,00%
NEGOCIOS	1,85%	5,66%	17,50%	0,00%
PASEO	5,56%	18,87%	16,25%	0,00%
TRABAJO	14,81%	5,66%	2,50%	0,00%
TRÁMITES	37,04%	11,32%	7,50%	100,00%

Arq. MARÍA LUJÁN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

*[Handwritten signature]*



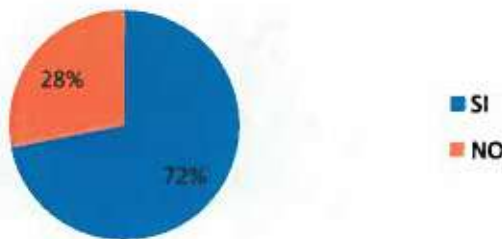
Quando se analizan en forma conjunta estos datos se puede dar cuenta de una dependencia uniforme de la localidad con las aldeañas América, General Pico y Trenque Lauquen mientras que los porcentajes se reducen notablemente en el caso de General Villegas lo que puede ser explicado por las distancias equivalentes entre la localidad y las tres primeras mientras con la última la distancia es mucho mayor.

En cuanto a las razones de estas visitas también se dan números bastantes uniformes entre las tres primeras donde se destaca la necesidad del uso de la ciudad de América para hacer trámites como las compras en General Pico.

**Inundación y problemáticas socio-económicas**

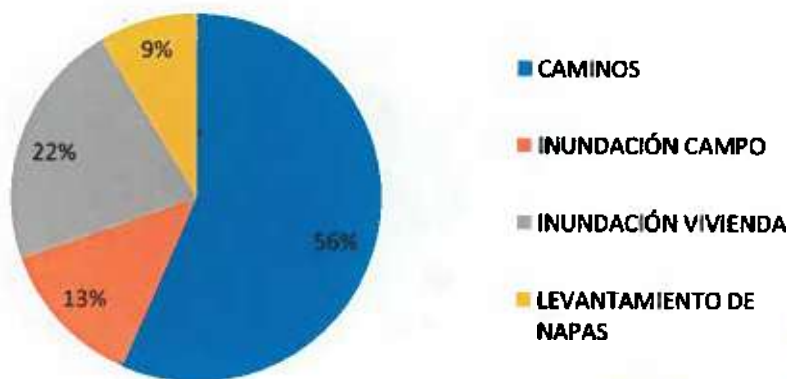
Según los datos que nos arrojan las encuestas un 72% de la población de Roosevelt sufrió la inundación de alguna manera.

**¿Sufrió inundación?**



Este alto porcentaje encuentra su explicación en los problemas que genera el agua para la circulación, entrada y salida de la localidad cuando todos sus caminos son de tierra. Asimismo la inundación también afecto aunque en menor medida a campos y viviendas estas última por entrada de agua y por el levantamiento de las napas.

**¿Cómo?**



Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



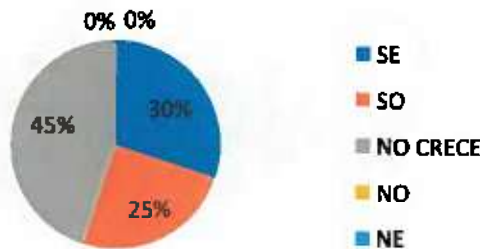
Entre las principales problemáticas socio-económicas presentes en la localidad la falta de vivienda supera al resto significativamente más aún cuando se relaciona con el primer lugar que ocupa entre las "Necesidades urgentes" y el segundo lugar entre las problemáticas a superar en los próximos 20 años. En segundo lugar se reconocieron "Otros" problemas pero no se precisaron en ningún caso de cuales se trataba aunque en la encuesta se diera lugar para ello. En tercer lugar el "Acceso a la salud" figura como una problemática importante en el mismo orden que las "Adicciones".



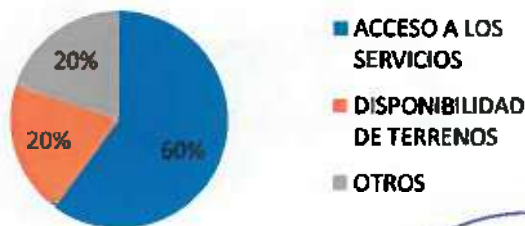
#### Crecimiento localidad

Como se puede ver con claridad en el Gráfico, si bien se señala una tendencia de expansión hacia el Sur, tanto para el Este como para el Oeste, lo que se expresa es una tendencia de la localidad a no experimentar crecimiento.

#### Sector de mayor crecimiento



#### Causas de crecimiento por zona



Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



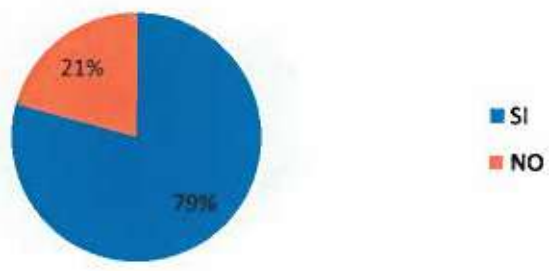
*Jussan*



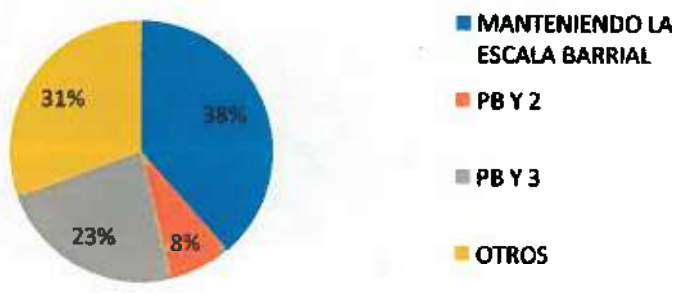


La preocupación por el crecimiento de la localidad se expresa por un 79% de encuestados que reconocieron que es positivo que la localidad crezca y la forma en la que debería hacerse es "Manteniendo la escala barrial" y hacia la Zona Norte.

**¿Es positivo el crecimiento?**

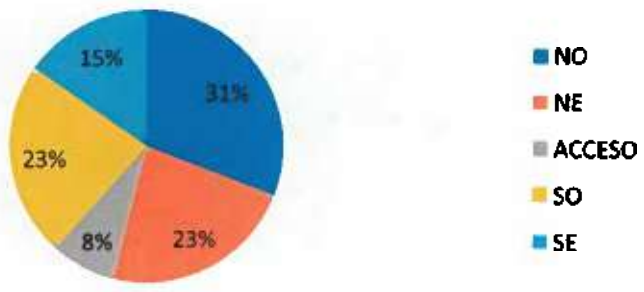


**¿De qué forma debería crecer?**



243

**¿Hacia donde debería crecer?**



Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





### 3.3 Metodología talleres participativos

#### Pautas metodológicas para talleres participativos - Etapa diagnóstico

##### 1- Fundamentación

Los talleres participativos se realizaron en el marco del proceso de elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial de Rivadavia y Plan de Ordenamiento Urbano de la localidad; el objetivo de este encuentro en esta instancia fue elaborar en conjunto con la comunidad un diagnóstico colectivo de la situación socio-territorial de la localidad y su vinculación con el partido y la región inmediata; e identificar las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas.

Del resultado de estos talleres surgieron las bases para trabajar en la instancia de Propuesta, elaborando también a partir de talleres participativos los proyectos y acciones a desarrollar en el futuro con el fin de alcanzar las metas y objetivos propuestos, formulando las Directrices Estratégicas de Desarrollo y los Lineamientos de Ordenamiento Urbano plasmados en el Plan.

En este sentido, la identificación de los problemas, las prioridades en su tratamiento, como la utilización de los recursos disponibles, fue una tarea mancomunada.

Es necesario que los términos se definan claramente antes de iniciar el proceso y que se de respuesta a las preguntas inherentes a la planeación. (Teresa García López y Milagros Cano Flores.)

Preguntas	Respuestas en el proceso de planeación
¿Qué deseamos ser a futuro?	Visión. Declaración del motivo de creación del negocio. (Elemento intuitivo basado más en los sentimientos que en la información).
¿Qué somos?	Declaración de principios y misión: Es un planteamiento general acerca del tipo de negocio, su propósito principal y sus valores (concepto del negocio). En él se definen el producto o productos principales, los competidores, el mercado y la ventaja competitiva.
¿Qué queremos lograr?	Los objetivos generales: Definen los logros que se esperan obtener en el período de tiempo establecido en términos cualitativos.
¿Cómo lo vamos a lograr?	La estrategia: Describe cómo se lograrán los objetivos generales, esto es, la dirección futura de los productos y mercados de la organización incluyendo los métodos de intervención que ayudarán a la organización a cumplir su misión y a lograr sus objetivos generales de manera factible y eficaz.

¿Adónde queremos llegar?	Las metas: Son resultados y beneficios cuantificables esperados los cuales deben de ser congruentes con los objetivos.
¿Qué actividades se requieren?	La organización: Son el conjunto de las actividades necesarias que respaldarán el logro de los objetivos.
¿Qué actividades necesitamos, cómo y cuándo las vamos a realizar y cuál va a ser el costo de las mismas?	El plan operativo: Es una propuesta de las diferentes actividades necesarias para alcanzar objetivos y señaladas de manera detallada. El plan debe incluir objetivos y metas para cada unidad administrativa o programa a desarrollar para cada año, el presupuesto necesario en el que se estime el capital que se va a necesitar, es decir los ingresos (determinando la fuente específica) y los gastos durante los siguientes tres a cinco años, los recursos (técnicos, económicos, materiales y humanos), el tiempo de aplicación, la forma de supervisión, así como la evaluación de los resultados esperados.

Adaptado por las autoras de la página The Manager's Electronic Resource Center on line [http://erc.msh.org/?pmh\\_spanish/chp1/tecnicas\\_1.html](http://erc.msh.org/?pmh_spanish/chp1/tecnicas_1.html)

*Maria Lujan de la Torre*  
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



En la medida que la Planificación Estratégica se apoya metodológicamente en la participación y el consenso de los ciudadanos contribuye a avanzar, por vía de la democracia directa, a una mayor eficacia en la gestión. (M.J.Zingoni)

**2- Los Talleres de Diagnóstico**

La Planificación Estratégica sienta las bases en el trabajo en conjunto con la población y con una proyección a futuro o largo plazo.

(...) Determina la visión, misión, objetivos, estrategias, metas, así como las funciones y actividades que se requieren para lograr los fines y propósitos deseados. Los planes en este sentido, por lo tanto, deben responder al menos las siguientes preguntas: ¿En qué situación se encuentra la organización en este momento?, ¿Hacia donde se dirige actualmente? ¿En que situación pretende estar la organización dentro de uno, tres o cinco años?, ¿Cómo se logrará esto? Tanto la fijación de objetivos y estrategias a largo plazo, como la detallada planeación de actividades para un futuro inmediato, forman parte de un mismo proceso. (Teresa García López y Milagros Cano Flores.)

El desarrollo de la etapa de diagnóstico toma como punto de partida el análisis de la realidad de la Ciudad/Partido y su entorno inmediato, las fortalezas y debilidades, su evolución previsible, como así también el horizonte que ésta pretende alcanzar en un futuro próximo.

Se trata de una instancia que abarca diferentes herramientas, las técnicas de recolección de información, herramientas para la sistematización de la información, herramientas para la comunicación, mecanismos de retroalimentación, mecanismos para la generación de acuerdos y toma de decisiones; entre estos tenemos: la elaboración de un documento de diagnóstico, la situación actual (visión técnica con datos cuantitativos y cualitativos que abarca datos de la provincia, región y lo local), encuestas anónimas con preguntas relacionadas no sólo a la situación urbanística, sino socio económicas y situaciones preVISIBLES o no que pudieran haber modificado los escenarios recientemente (ej. Inundaciones), los talleres participativos y, finalmente, el análisis FODA, las tendencias y escenarios probables. Con toda esta información se elaboró el documento final de Diagnóstico que sirvió de base para la redacción de los principios y objetivos, las estrategias de acción, los proyectos para lograr las metas, para concluir en el Plan de Ordenamiento Urbano de la localidad.

El objetivo inmediato del trabajo en los talleres participativos fue el de establecer los temas hacia los que está sensibilizada la población, la determinación de los problemas, conflictos que la sociedad reconoce, las debilidades y fortalezas, el posicionamiento de actores y las responsabilidades, y las ideas preliminares sobre las que pueden empezar a transcurrir las propuestas.

El trabajo en talleres implica un aprendizaje social hacia la comprensión de las dificultades y limitaciones en la toma de decisiones sobre el desarrollo. En tal sentido, esta tarea debe fortalecer la gobernabilidad local a partir de producir mayores enlaces entre la comunidad y el gobierno. La primera evaluación de éste trabajo debe reconocer estos logros. (M.J.Zingoni)

**3- ¿A quienes va dirigido los talleres?**

El taller es una propuesta de trabajo a personas que desarrollan actividades desde diversos sectores –públicos, privados, organizaciones no gubernamentales- comisiones de fomento, y que se encuentren vinculadas directa o indirectamente con el tema del taller.

Durante el taller se trabajará en forma grupal y plenaria a fin de establecer el objetivo al que se aspira, la identificación de los obstáculos que hoy dificultan el logro de tal objetivo y la determinación de actores involucrados directamente en el tema.

**4- Proceso del taller**

A continuación se explicarán cuáles fueron las pautas para el funcionamiento de los talleres de diagnóstico, el método de trabajo que se llevó a cabo y los resultados del mismo.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



Dentro de las herramientas de comunicación y difusión que se realizaron para los mismos tenemos las invitaciones por nota a las instituciones públicas y/o privadas, comisiones y organizaciones de la comunidad, difusión a través de medios de comunicación locales, redes sociales oficiales, cartelería informativa en locales comerciales y la propagadora. La convocatoria a los talleres fue abierta a todas aquellas personas de la localidad a la que pertenecen y que tuvieran ganas de sumar su aporte al proceso de planificación participativa.

### Metodología en talleres

“La ciudad que tenemos – la ciudad que soñamos”

La programación de talleres se desarrolló en cada localidad a partir de las 19:30 hs (horario en el cual la mayoría de la población puede participar fuera de sus horarios laborales) y con una duración aproximada de 3 horas de trabajo.

El método consistió en aplicar técnicas de visualización, interacción grupal, moderación, lluvias de ideas y técnicas de mapeo colectivo.

De esta manera, se buscó un uso eficiente del tiempo, la participación de todas las personas, la interacción de las mismas en pequeños grupos y el trabajo conjunto en plenarios.

Cada participante contó con todos los elementos indispensables para las tareas que fueron encomendadas; como ser marcadores, fichas autoadhesivas, tijeras, cartones. Todos los elementos serán provistos por el equipo técnico.

La función del moderador fue la de llevar adelante el taller, ordenando los pasos y administrando el tiempo, pero también cuidando del trabajo de todos y del respeto mutuo.

### Introducción

Luego de una pequeña explicación del proceso que se estaba llevando a cabo, en el pizarrón o pizarra se escribió el Objetivo del taller:

Elaborar un diagnóstico colectivo de la situación socio-territorial de la localidad y su vinculación con el partido y la región inmediata; e identificar las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas.

En este momento se presentaron las coordinadoras a cargo de los diferentes grupos guiando, asistiendo y colaborando en todo momento con las inquietudes de los vecinos, asegurando a su vez que se cumplimenten las pautas dadas en cada espacio de trabajo.

Cada participante, una vez conformados los grupos se presentó, dió a conocer su nombre, edad, si estudia y/ o trabaja y se colocó un cartelito con esta información. Esto además de acercarnos a los vecinos facilitó la interacción en el plenario.

• 1ra. Parte: Identificación de “la ciudad que tenemos – la ciudad que soñamos”

Pautas dadas: Determinar que tenemos en la ciudad y qué aspiraciones sociales tiene la comunidad, en función de los términos de referencia brindados, es decir: el desarrollo urbano y socioeconómico de la localidad. Los grupos establecerán cual es la visión de futuro deseada a largo plazo.

Es importante diferenciar entre el futuro que creen posible (la tendencia de desarrollo) y el que les gustaría o “soñado”.

Se trabajó con planos en distintas escalas. A medida que el grupo empezó a debatir un integrante o varios fue interviniendo los planos, según la idea fue el plano a intervenir, escala regional, o local. A su vez otro integrante plasmó estas ideas en una cartulina, una idea por cartulina, una frase que sintetizó las aspiraciones y se redactó en presente para verificar si es el futuro al que se desea llegar.

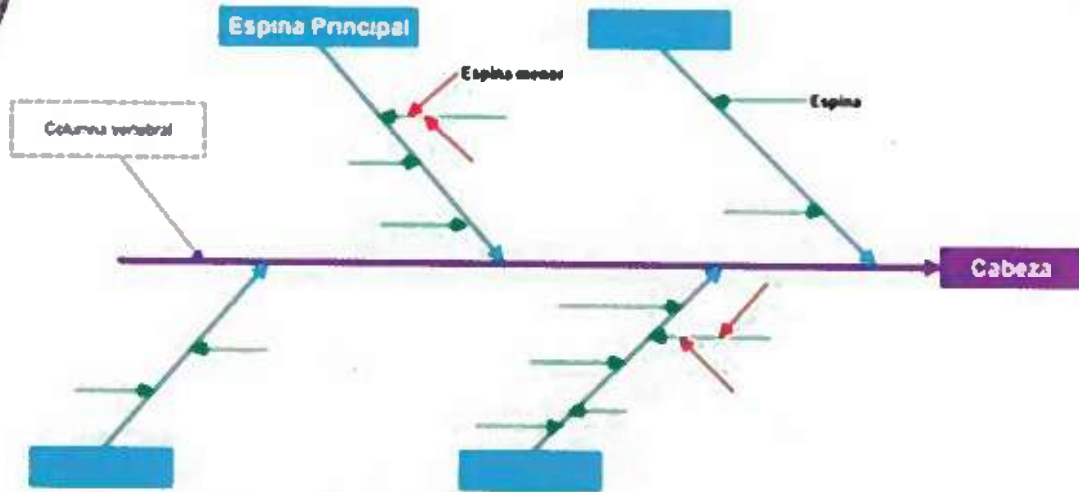
Los planos fueron intervenidos con círculos, frases, flechas, dibujos y toda otro ícono que surja.

• 2da. Parte: Identificación de obstáculos

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Después de la identificación de "la ciudad que tenemos - la ciudad que soñamos" los participantes trabajaron sobre los impedimentos que existen para lograrlo.



Se identificaron cuáles son las potencialidades y problemas en el territorio en las distintas escalas sobre los mapas y en las cartulinas.

**3ra. parte: Análisis de la problemática**

A partir de la identificación de los problemas obtenidos, se trabajó en determinar las causas que generan dichos problemas y los efectos que estos están causando.

Pauta: ¿cuáles son las causas de estos problemas?, y ¿qué efectos generan estos problemas?

Con esas consignas se reunieron nuevamente en los grupos y utilizando tarjetas de diferentes colores fueron escribiendo sus ideas.

En tal sentido, el producto de esta parte es el listado de problemas. A los fines de una correcta planificación, este producto es de suma importancia ya que la lógica de las acciones implica que se actúe sobre las causas de los problemas; sin embargo, desde lo local existen muchas veces impedimentos y sólo resta actuar sobre las manifestaciones (o efectos) de los mismos. A su vez se identificaron los actores u organizaciones involucradas con la problemática referenciada.

A partir de estos resultados se realizaron los diagramas causa-efecto, es una forma de organizar y representar las diferentes teorías propuestas sobre las causas de un problema. Dicho diagrama es llamado usualmente Diagrama de "Ishikawa" porque fue creado por Kaoru Ishikawa; también es llamado "Diagrama Espina de Pescado"; los mismos se presentan en el capítulo de conclusiones.

**4ra. parte: matriz FODA**

A partir de lo elaborado hasta aquí, y en plenario cada grupo expuso su trabajo y en conjunto se determinaron las fortalezas y debilidades (aspectos positivos y negativos internos a la localidad o el partido), como también sus amenazas y oportunidades (aspectos negativos y positivos externos) de cada localidad.

**5- Consideraciones finales**

Como cierre del taller se realizó un repaso sintetizado de lo trabajado para fijar el proceso y se explicó cuáles serían los pasos a seguir fijando el nuevo encuentro para la etapa de Propuesta. Antes de encontrarse se distribuyó en la población un documento síntesis de lo elaborado en el taller Diagnóstico con el fin de ser leído por los vecinos para retomar la actividad a posteriori, que involucraría la definición de estrategias, principios y objetivos, las metas para lograr dichos objetivos y acciones y el listado de proyectos que formarían parte del Plan.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



**Conclusiones**

La planificación, como ciencia que estudia el territorio, se ha ido modificando a lo largo de los años, en la actualidad el plan debe ser parte de un proceso, y la participación de la ciudadanía en la toma de decisiones es la clave en la planificación estratégica.

El proceso requiere el compromiso y responsabilidad no sólo del Estado Municipal sino de los ciudadanos que habitan cada localidad.

La transformación del territorio debe darse en un marco de coherencia, y de participación ciudadana. La obra pública debe estar encauzada dentro de un plan estratégico de desarrollo local, donde todas las acciones del gobierno apunten decididamente a mejorar todos los aspectos, económicos, sociales, culturales, de integración, educativos, de acceso a la salud, que hacen a mejorar la calidad de vida urbana y social de la población.

El Plan de Ordenamiento urbano de la ciudad de América ya convalidado a nivel provincial y la elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Rivadavia, y Planes de Ordenamiento Urbano de las localidades del partido son proyectos, sin duda, con visión a futuro, que en la instancia de diagnóstico identifican los problemas, falencias y fortalezas de las ciudades, y a partir de éstos se proponen las acciones, objetivos y metas para solucionarlos y potenciar los rasgos positivos.

La etapa de talleres participativos es fundamental para llevar adelante la formulación de un Plan y sobre todo para lograr consensos en la comunidad, es primordial que sean parte del proceso conociendo las etapas, definiciones y avances del Plan ya que son los actores claves que habitan el territorio.



	<b>FORTALEZAS</b> Existen las FORTALEZAS identificadas	<b>DEBILIDADES</b> Existen las DEBILIDADES identificadas
<b>OPORTUNIDADES</b> Existen las OPORTUNIDADES identificadas	<b>F - O</b> Estrategia MAX - MAX Estrategias que utilizan las FORTALEZAS para REAFIRMAR las OPORTUNIDADES	<b>D - O</b> Estrategia MIN - MAX Estrategias para AMENAZAR las DEBILIDADES aprovechando las OPORTUNIDADES
<b>AMENAZAS</b> Existen las AMENAZAS identificadas	<b>F - A</b> Estrategia MAX - MIN Estrategias que utilizan las FORTALEZAS para MINIMIZAR las AMENAZAS	<b>D - A</b> Estrategia MIN - MIN Estrategias para MAXIMIZAR las DEBILIDADES evitando las AMENAZAS

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





3.1 Proceso de trabajo - Mapeo - Listado de Problemas - FODA - 3.1.1 González Moreno

En continuación se presentan los trabajos desarrollados en los talleres en cada grupo de trabajo.



Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



PROBLEMA	CAUSAS	EFFECTOS	ACTORES
Animales sueltos	Falta de control de los dueños y del estado, los sueltos para que corran en la zona	Resaca, accidentes, arman quejas, sueltos, conflictos entre vecinos/as	Vecinos, municipio, policía, guardia urbana
Basuras	Falta de control y conciencia	Basuras malolientes, accidentes, contaminación, plagas	Padres, vecinos, guardia urbana, policía
Contaminación de Canchales en lugares no autorizados	Dificultad para controlar sobre los canchales, no se cumplen ordenanzas	Empeñan en cualquier lado, rompan actas, canchales	Policía, guardia urbana
Agua sucia	Falta de cloaca, falta de respeto entre vecinos, Canchales atmosféricos malolientes	Malos olores, arman quejas, Conflictos entre vecinos	Vecinos, Municipio - Control
Pavimentación	Algunos no tienen dueño, o tienen pero no se hacen cargo	Conflictos vecinales, mercedulas, accidentes	Vecinos, Municipio
Feed lots	Quedaron cerca de la zona urbana	Olor, molestias, enfermedades	Vecinos-dueños
Antenas	Quedaron en zona céntrica	Contaminación, riesgos en salud, riesgo de que se caiga, accidentes	Cámara de comercio, Empresas
Canchales autorizados		Accidentes, enfermedades, inundación, falta mantenimiento	Municipio- vecinos no contribuyen al mantenimiento
Disponibilidad en zona céntrica	Falta de acceso para camioneros, falta mantenimiento, canchales malolientes, falta de agua	Falta integración con el partido, dificultad para sacar la producción agrícola y ganadera	
Servicios Públicos	No hay cloaca, Agua ineficiente y mala calidad	Poco dinero invertido, falta canchales atmosféricos, No se hace cargo de que se caiga por el tiempo	Estado, Empresas proveedoras
Silo bolsa		Olor	Vecinos

Problema	Causas	Efectos	Actores
Animales sueltos	Falta de control de los dueños y del estado, los sueltos para que corran en la zona	Resaca, accidentes, arman quejas, sueltos, conflictos entre vecinos/as	Vecinos, municipio, policía, guardia urbana
Basuras	Falta de control y conciencia	Basuras malolientes, accidentes, contaminación, plagas	Padres, vecinos, guardia urbana, policía
Contaminación de Canchales en lugares no autorizados	Dificultad para controlar sobre los canchales, no se cumplen ordenanzas	Empeñan en cualquier lado, rompan actas, canchales	Policía, guardia urbana
Agua sucia	Falta de cloaca, falta de respeto entre vecinos, Canchales atmosféricos malolientes	Malos olores, arman quejas, Conflictos entre vecinos	Vecinos, Municipio - Control
Pavimentación	Algunos no tienen dueño, o tienen pero no se hacen cargo	Conflictos vecinales, mercedulas, accidentes	Vecinos, Municipio
Feed lots	Quedaron cerca de la zona urbana	Olor, molestias, enfermedades	Vecinos-dueños
Antenas	Quedaron en zona céntrica	Contaminación, riesgos en salud, riesgo de que se caiga, accidentes	Cámara de comercio, Empresas
Canchales autorizados		Accidentes, enfermedades, inundación, falta mantenimiento	Municipio- vecinos no contribuyen al mantenimiento
Disponibilidad en zona céntrica	Falta de acceso para camioneros, falta mantenimiento, canchales malolientes, falta de agua	Falta integración con el partido, dificultad para sacar la producción agrícola y ganadera	
Servicios Públicos	No hay cloaca, Agua ineficiente y mala calidad	Poco dinero invertido, falta canchales atmosféricos, No se hace cargo de que se caiga por el tiempo	Estado, Empresas proveedoras
Silo bolsa		Olor	Vecinos

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



PROBLEMA	CAUSAS	EFECTOS	ACTORES
MOTOS	No hay control	No tienen ciclo	Vecinos de las Guardias Urbanas
CAMIONES	No hay control No hay respeto No hay estacionamiento	Forman columnas Gran velocidad Molestar para circular	Vecinos Guardias Urbanas
PASEOS	Dueños irresponsables Abandono Super población	Forman bolsones Pelagos	Dueños
VEREDAS	Diferentes alturas Comproceso sin orden Estacionamiento al vereda	Coser por la calle	Dueños Municipalidad
ILUMINACION		Incomodo Peligroso por perros Inseguridad en algunos puntos	Infraestructura
INUNDACION	Cunetas sucias, napas altas (Llaves que no se pueden abrir)	Cables sin poder transportar	Infraestructura
CLISAS	Napas altas, lloviznas Con la lluvia se peor	Lloviznas desagotan a la calle 1 vez por semana desagotan	Infraestructura
GAS	Camiones no habilitados Bancos	Gas envenenado o falta de nuevas gasas	Ciudad
PERFORMANCIA	Uso de Gas, Pasa para toda Abundancia de plus pasajeros Tratado mas facil Propietarios no son de aca	Demora en Pasa	Municipalidad Servicios

Problema	Causas	Efectos	Actores
Motos	No hay control No hay respeto	No tienen Ruido	Vecinos jóvenes Guardias Urbanas
Camiones	No hay control Circulan en la ciudad No hay estacionamiento	Forman columnas Gran velocidad Molestar para circular	
Paseos	Dueños irresponsables Abandono Super población	Forman bolsones Pelagos Peligro para la población	Dueños
Veredas	Diferentes alturas Comproceso sin orden Estacionamiento al vereda	Coser por la calle	Dueños Municipalidad
Iluminación		Incomodo Peligroso por perros Inseguridad en algunos puntos	Infraestructura
Inundación	Cunetas sucias, napas altas (Llaves que no se pueden abrir)	Cables sin poder transportar	Infraestructura
Clisas	Napas altas, lloviznas Con la lluvia es peor	Lloviznas desagotan a la calle 1 vez por semana desagotan	Infraestructura
Gas	Camiones no habilitados Bancos	Gas envenenado o falta de nuevas gasas	Ciudad
Performance	Uso de Gas, Pasa para toda Abundancia de plus pasajeros Tratado mas facil Propietarios no son de aca	Demora en Pasa	Municipalidad Servicios



**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



POSITIVOS FORTALEZAS	NEGATIVOS DEBILIDADES
<p>Buenos Aires Buenos Aires Buenos Aires Buenos Aires Buenos Aires Buenos Aires Buenos Aires Buenos Aires Buenos Aires Buenos Aires</p>	<p>Buenos Aires Buenos Aires Buenos Aires Buenos Aires Buenos Aires Buenos Aires Buenos Aires Buenos Aires Buenos Aires Buenos Aires</p>
OPORTUNIDADES	AMENAZAS
<p>Colaboración con POU y T3 Tránsito a POU Tránsito a POU Tránsito a POU</p>	<p>Tránsito a POU Tránsito a POU Tránsito a POU Tránsito a POU</p>

FOJA GONZALEZ MORENO	
POSITIVOS FORTALEZAS	NEGATIVOS DEBILIDADES
<p>Internos: Fortalezas Fortalezas Fortalezas Fortalezas Fortalezas</p>	<p>Internos: Debilidades Debilidades Debilidades Debilidades Debilidades</p>
OPORTUNIDADES	AMENAZAS
<p>Externos: Oportunidades Oportunidades Oportunidades</p>	<p>Externos: Amenazas Amenazas Amenazas</p>

*[Signature]*  
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



*[Large signature]*



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



### Análisis- González Moreno



En el taller se trabajó en dos grupos numerosos. Respecto los resultados ambos grupos identificaron problemáticas y potencialidades similares. Coincidieron que la conexión con General Pico y la Ruta Nacional N° 33 es una oportunidad para la localidad, pero destacaron que el mal estado de la ruta Provincial N° 70 dificulta la vinculación con la ciudad cabecera del Distrito América, y que hay poco transporte público hacia la misma; haciendo que la comunidad dependa mucho de Gral. Pico, incluso uno de los grupos identificó dentro de los problemas la falta de pertenencia al distrito viajando a Pico por varios motivos como ser por salud teniendo cobertura de mutual a través de un convenio con SEMPRE, motivos comerciales y laborales, por estudios, diversión, a cargar combustible ya que el valor es más bajo por ser zona patagónica y aludieron que muchos jubilados tienen domicilio allí porque cobran el beneficio pampeano de "plus patagónico". En las encuestas surge que la principal problemática socioeconómica son las adicciones (27%), seguido por la falta de vivienda (21%) y el embarazo adolescente (21%) entre otras.

En cuanto a las problemáticas se distinguen dos grandes áreas, lo que concierne a los servicios públicos e infraestructura por falta de inversión y que involucra al estado provincial y/o nacional, local y, empresas prestatarias; y problemas que se vinculan con el comportamiento de la comunidad y el accionar de la delegación. En la primera área se menciona la falta de red de cloacas, el servicio de agua prestado es insuficiente y de mala calidad, la problemática de la red de gas natural y su imposibilidad de ser ampliada debido al conflicto regional de no poseer con el gasoducto, falta de alumbrado público, esto se visualiza también en las encuestas en el deseo de cambio de 20 años donde se menciona la obra de cloacas, y en las necesidades urgentes además de vivienda y trabajo las cloacas, el pavimento, y gas; mientras que en la segunda área surgieron problemas con la convivencia de animales sueltos y perros sueltos, que no son abandonados sino que los dueños no realizan una tenencia responsable, feed lots cercanos al área urbana y antenas de telefonía celular insertas en el casco urbano, respecto el tránsito se señaló problemas con las motos, aluden falta de controles, y la circulación de camiones en lugares no autorizados, en las encuestas surgieron las molestias relacionadas a los terrenos baldíos, las veredas en mal estado, y animales de granja sueltos en zonas urbanas no consolidadas, la planta de silo ubicada en el cuadro de la estación y agroquímicos.

Con respecto a las amenazas del clima y de las circunstancias que atraviesa nuestro distrito en cuanto las inundaciones, en las encuestas un 70% manifestó que no se vieron afectados, el resto expuso que si en relación que la existencia de canales a cielo abierto genera peligrosidad pudiendo provocar accidentes y también marcaron que la población arroja basura en ellos complicando la situación en épocas de grandes lluvias, a esto se suma la falta de pavimento asfáltico, la falta de mantenimiento de los caminos rurales y un acceso autorizado para camiones.

Respecto las potencialidades más destacadas que nombraron se encuentran los espacios verdes públicos, el playón, el anfiteatro, la plaza central, y la bicisenda; y dentro de las instituciones el centro de jubilados, los clubes por el rol que juegan en la comunidad, y el proyecto del presupuesto participativo como herramienta general.

También rescataron como punto importante la separación de residuos y la planta de tratamiento de éstos. Esto coincide con las encuestas además de marcar como positivo la limpieza y tranquilidad de la localidad.

En el tema educativo se rescató el acceso a los tres niveles, marcando sin embargo la problemática de la secundaria ya que se encuentra en proceso de estatización.

253

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



3.3.1.2 Fortín Olavarría



Arq. MARIA LUAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



*[Handwritten signature]*



PROBLEMA	CAUSAS	EFECTOS	ACTORES
ANIMALES SUETTOS (Perros, vacas, etc.) ENERGÍA ALUMBRADO	DUEÑOS QUE NO SE HACEN CARGO FALTA DE INFRAESTRUCTURA	SUCIEDAD. PELIGRO DE ACCIDENTES. BAJA TENSION. POCO ASENTAMIENTO INDUSTRIAL	DUEÑOS DE LOS ANIMALES EDENOR (proveedor energía)
CAMIONES	MALA CIRCULACIÓN Y ESTACIONAMIENTO INADECUADO	ROTURA DE CALLES. RIESGOS DE ACCIDENTES. REDUCCIÓN DE VISIBILIDAD	TRANSPORTISTAS
CORDÓN CUNETA	FALTANTE	MAL DESAGUE AGUA EN LA VÍA PÚBLICA	ESTADO
REFORESTACIÓN (ESPACIOS VERDES)	MALA PODA ARBOLES ENFERMOS	PELIGRO DE CAÍDAS. CORTE DE CABLES (Luz, TELF., TELF.)	MUNICIPIO
MOTOS (MEMORES)	FALTA CONTROL DE LOS PADRES	ACCIDENTES	PADRES.
DESAGUE PLUVIAL RAMPA (PASAMANOS)	FALTA DE NIVELACIÓN Y DESAGUE (CUNETA) FALTANTE DE PASAMANOS	CALLES QUE SE INUNDAN - CORTADAS IMPORTANTES IMPOSIBILIDAD DE ACCESO DE PERSONAS QUE LO NECESITEN	MUNICIPIO MUNICIPIO
FEEDLOT	UBICACIÓN CERCA AL PUEBLO	DOLORES Molestos	DUEÑOS

Problema	Causas	Efectos	Actores
Animales sueltos	Dueños que nos se hacen cargo	Suciedad- Peligro de accidentes	Dueños de los animales
Energía- alumbrado	Falta de infraestructura	Baja tensión, poco asentamiento industrial	Edenor, proveedor energía
Camiones	Mala circulación y estacionamiento inadecuado	Rotura de calles, riesgos de accidentes, reducción de visibilidad	Transportistas
Cordón cuneta	Faltante	Mal desague, agua en la vía-pública	Estado
Reforestación (Espacios verdes)	Mala poda, arboles enfermos	Peligro de caídas, corte de cables (luz, telefono)	Municipio
Motos (memores)	Falta control de los padres	Accidentes	Padres
Desague pluvial	Falta de nivelación y desague (cuneta)	Calles que se inundan, cortadas importantes	Municipio
Rampas, pasamanos	Faltante de pasamanos	Imposibilidad de acceso de personas que lo necesitan	Municipio
Feedlot	Ubicación cercana al pueblo	Dolores molestos	Dueños

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

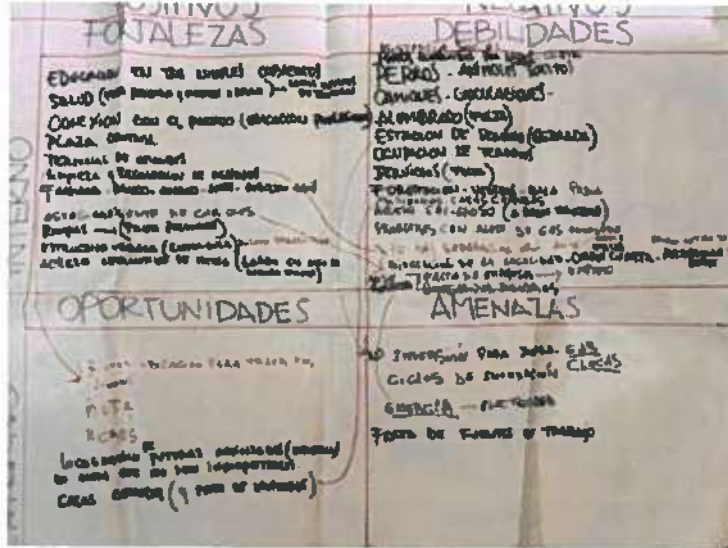


PROBLEMA	CAUSAS	EFECTOS	ACTORES
Perdidos de animales sueltos	Falta de cercado	Suciedad, otros accidentes	Dueños
Energía alumbrada	Falta de infraestructura	Baja tensión, poco asentamiento industrial	Eductor, proveedor energía
GAS	Falta de control de los padres	Accidentes	Padres
Verdadero problema de tránsito	Mala circulación y estacionamiento inadecuado	Rotura de calles, riesgos de accidentes, reducción de visibilidad	Transportistas
Alto nivel de contaminación	Falta de reforestación	Peligro de caídas, corte de cables (luz, teléfono)	Municipio
Falta de drenaje	Falta de nivelación y desague (cunetas)	Calle que se inundan, cortadas importantes	Municipio
Falta de rampas	Faltante de pasamanos	Imposibilidad de acceso de personas que lo necesitan	Municipio
Problemas de residuos	Ubicación cercana al pueblo	Olores molestos	Dueños

Problema	Causas	Efectos	Actores
Animales sueltos	Dueños que nos se hacen cargos	Suciedad- Peligro de accidentes	Dueños de los animales
Energía-alumbrada	Falta de infraestructura	Baja tensión, poco asentamiento industrial	Eductor, proveedor energía
Camiones	Mala circulación y estacionamiento inadecuado	Rotura de calles, riesgos de accidentes, reducción de visibilidad	Transportistas
Cordón cuneta	Faltante	Mal desague, agua en la vía-pública	Estado
Reforestación (Espacios verdes)	Mala poda, arboles enfermos	Peligro de caídas, corte de cables (luz, teléfono)	Municipio
Metos (menores)	Falta control de los padres	Accidentes	Padres
Desague pluvial	Falta de nivelación y desague (cunetas)	Calle que se inundan, cortadas importantes	Municipio
Rampas, pasamanos	Faltante de pasamanos	Imposibilidad de acceso de personas que lo necesitan	Municipio
Feedlot	Ubicación cercana al pueblo	Olores molestos	Dueños

*Maria Juan de la Torre*  
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





F.O.D.A. FORTÍN OLAVARRÍA		
	POSITIVOS FORTALEZAS	NEGATIVOS DEBILIDADES
<b>INTERNOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Disponibilidad de tierras agrícolas</li> <li>Mano de obra</li> <li>Planificación urbana</li> <li>Acceso a servicios de salud</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Perdida de tierras</li> <li>Algunos sectores</li> <li>Estimación de tierras</li> <li>Ocupación de tierras</li> <li>Deficiencias</li> <li>Problemas de acceso a servicios de salud</li> <li>Problemas de acceso a servicios de salud</li> <li>Problemas de acceso a servicios de salud</li> <li>Problemas de acceso a servicios de salud</li> <li>Problemas de acceso a servicios de salud</li> </ul>
<b>EXTERNOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Acceso a servicios de salud</li> <li>Planificación urbana</li> <li>Acceso a servicios de salud</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Intervención para zonas agrícolas</li> <li>Ciclos de inversión</li> <li>Emergencia - riesgos</li> <li>Falta de recursos o tiempo</li> </ul>
	<b>OPORTUNIDADES</b>	<b>AMENAZAS</b>

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



### Análisis- Fortín Olavarría

En el taller se trabajó con entusiasmo en dos grupos numerosos. Respecto los resultados ambos grupos identificaron problemáticas y potencialidades similares. Coincidieron en que la ubicación natural de Fortín Olavarría es estratégica y en el plano regional tiene muy buena vinculación con la ciudad cabecera del Distrito América, como así también con la ciudad de Trenque Lauquen. Si bien viajan a América por diversos motivos los grupos resaltaron como algo positivo la independencia de Fortín en aspectos como contar con el servicio de Anses, el correo postal, el servicio de rapipago, el cajero del Banco provincia, la farmacia y el anexo de la Escuela Especial.

Reconocieron que hay movimientos migratorios importantes sobre todo de personas oriundas del norte del país que vienen en búsqueda de mejores condiciones de vida a partir de la oportunidad laboral que encuentran en los sectores rurales aledaños a la localidad.

Dentro de los problemas más importante se identificaron la falta de infraestructura como la red de gas natural, y la deficiencia en la energía eléctrica dificultando la ampliación del tendido domiciliario y el alumbrado público, y la falta de red de desagües cloacales.

Estos problemas tienen su raíz en la falta de inversión que hay en general en la región por parte del estado provincial y/o nacional, la problemática de la falta de gasoducto para la región y la construcción del tramo de la línea troncal entre la Estación Edén y Fortín Olavarría de 26 km. Los grupos vinculan toda esta falta de infraestructura con la imposibilidad de radicación de empresas en la localidad, y en sí mismo con la falta de empleo, el cierre de la estación de servicio y la falta de acceso al gas envasado por el cierre también de una ferretería.

Se nombró también la falta de veredas y accesibilidad como ser rampas y pasamanos.

Otra rama de problemas es la que surge de la convivencia entre vecinos y el accionar de la delegación como ser la existencia de perros sueltos y/o abandonados, el vandalismo en las plazas, terrenos baldíos abandonados, la construcción descontrolada y desregulada, feed lots cercanos al centro urbano, respecto el tránsito, motos a alta velocidad y conducidas por menores de edad, circulación y estacionamiento de camiones dentro del entramado urbano, y la alta velocidad de vehículos en el acceso principal.

Con respecto a las amenazas del clima y de las circunstancias que atraviesa nuestro distrito en cuanto las inundaciones, manifestaron que los desagües pluviales urbanos son insuficientes, siendo necesario realizar un proyecto general de nivelación para la localidad; pudieron identificar, así mismo, que el acceso paralelo a las vías del ferrocarril es un aspecto positivo ya que durante las inundaciones funcionó como salida de la localidad a la ruta nacional N° 33.

Una diferencia que se observó entre los grupos fue la postura hacia el tema relacionado con las migraciones y la vivienda, ya que un grupo presentó como problemática que ciertas familias se asientan en terrenos que son fiscales, mientras que el otro grupo sólo nombró la falta de viviendas e incluso que existen viviendas cerradas que pueden ser una oportunidad si se vendieran y/o alquilaran.

Respecto las potencialidades más destacadas que nombraron se encuentran el diseño urbanístico que posee la localidad, rescatando su trama, boulevares, y distribución de las plazas, deseando que las futuras ampliaciones respeten la calidad urbana actual.

También rescataron como punto importante de encuentro social y cívico la plaza central; la ubicación de la terminal de ómnibus donde se brindan bastantes transportes públicos debido a su posicionamiento a nivel regional y su salida inmediata a la ruta nacional N° 33.

En el tema de salud se identificó como positivo ya que cuenta con unidad sanitaria y hogar de abuelos, siendo necesarios otros especialistas; en el caso de desarrollo social la ausencia de una asistente social, y en cuanto la educación se rescató que cuenta con los tres niveles de enseñanza, el anexo de la Escuela Especial y el Jardín maternal.

258

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





3.3.1.3 Sansinena

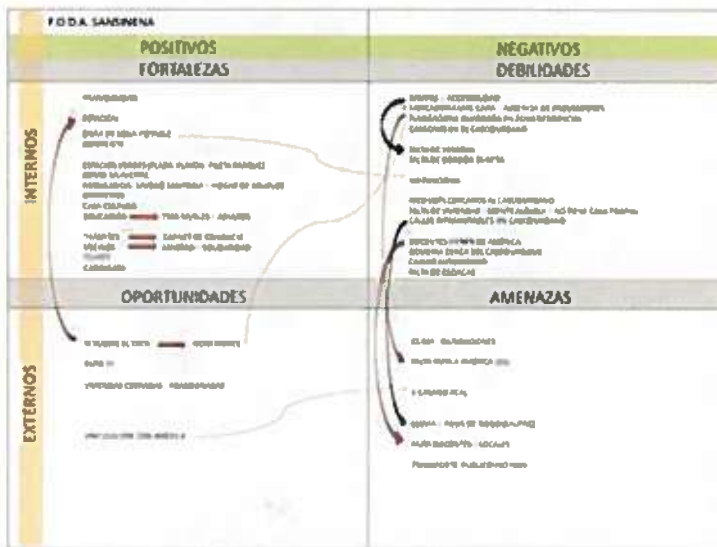
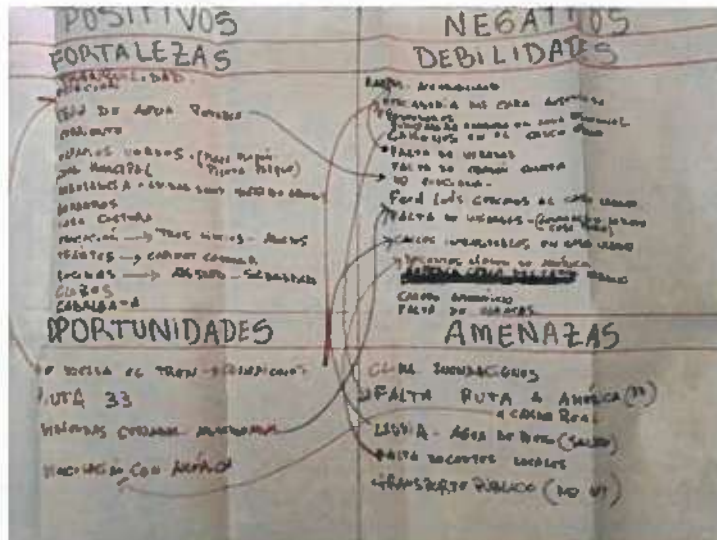


Problema	Causas	Efectos	Actores
Algunos de accesibilidad	No hay muchas señales de tránsito, donde se requieren, se son pocas	No pueden circular personas que necesitan	
Pav. de alta más	2012/2019 dejó de asfaltar	Dificultad para caminar con niños. Estado pavadas. Hay un río grande	
Entorno dentro del casco urbano	Falta de control y no hay grandes señales de tránsito. Falta de respuesta. Gobierno municipal		Algunos los calles, los urbanizadores
Falta de veredas Agua Potable	Tendrían un hecho de 2000	Agua que no se puede tomar, donde que obtener agua. Agua con mucho mal olor. Agua de Boca	
No se puede proveer Falta de ruta	Falta de inversión Falta de obras	No están proveedores, el transporte se hace en otros localidades	
Food Inn	Quedan cerca del pueblo	Otro	
Falta de viviendas	Como que siempre alguien y otro alguien se van de vacaciones	No hay casa para alquilar	
Falta de desarrollo turístico	Los que están en vacaciones se fueron a visitar y no vuelven		
Calles sin señalización de tránsito	Organización de tránsito Por la falta de par de tránsito		
Falta de iluminación/ distribución	Las veredas se van a otros puntos. Las dejan	Falta de casa para alquilar, se hacen muy	Quiénes

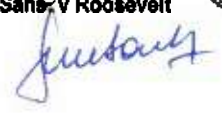
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

*[Handwritten signature]*





  
 Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia





**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



### Análisis- Sansinena



En el taller se trabajó con un grupo numeroso y con entusiasmo. Respecto los resultados identificaron como la mayor problemática la falta de acceso a la localidad por ruta ocasionando esto otras dificultades para la comunidad. Si bien pueden conectarse a la ruta Nacional N° 33 por Condarco resaltaron que sería importante poder conectarse con mejor accesibilidad por el camino real y así tener mayor vinculación con la ciudad cabecera, América. También mencionaron como una fortaleza poseer la Estación de trenes y que sería una gran oportunidad para la localidad si se retomara el uso de éste para pasajeros.

Las mayores dificultades que ocasiona la falta de ruta es que no hay transporte público, y que la mercadería se encarece por falta de proveedores, que no tienen cajero automático y todo esto provoca una dependencia con la ciudad cabecera o con ciudades aledañas como General Villegas y Villa Sauze para realizar compras y trámites.

Con respecto a las amenazas del clima y de las circunstancias que atraviesa nuestro distrito en cuanto las inundaciones, manifestaron que el agua de lluvia al tener tanta salitre provoca que las calles sean intransitables y a esto se le suma el tránsito de camiones.

En cuanto a otras problemáticas que surgieron aparecen las relacionadas a la infraestructura como ser el no funcionamiento de la red de agua potable, de cordón cuneta, de la obra de red de desagües cloacales, la falta de accesibilidad, rampas y veredas y la falta de disponibilidad de viviendas, siendo que a su vez existen casas cerradas y deshabitadas apareciendo esto como una oportunidad en caso que los dueños decidieran alquilarlas y/o venderlas. También se mencionó la circulación de camiones y la ubicación de la única gomería, de una fumigadora en el área urbana, algunos feedlots cercanos al área urbana, todas cuestiones que generan incompatibilidades con el uso residencial

Respecto las potencialidades más destacadas rescataron la tranquilidad de vivir en Sansinena, la solidaridad y amistad que existe entre los vecinos, los espacios verdes públicos como la plaza, el playón, la pileta del parque municipal, y la estación de trenes hoy convertida en museo histórico, y dentro de las instituciones los clubes por el rol que juegan en la comunidad, los bomberos, la casa de la cultura.

También rescataron como punto importante la unidad sanitaria, poseer ambulancia y hogar de abuelos, tener la combi municipal, y poder realizar trámites como el carnet de conducir.

En el tema educativo se rescató el acceso a los tres niveles, y a la escuela de adultos, marcando sin embargo que la mayoría de los docentes viajan desde América ya que no hay docentes locales.

En referencia al tema de la obra de agua corriente y agua potable rescatan que es algo positivo contar con ella pero que aún no está funcionando al cien por ciento.

Otro aspecto positivo que aludieron fue la realización de la cabalgata ya que une a los vecinos del distrito y genera pertenencia e identidad por las costumbres y valores que se dan en los pueblos.

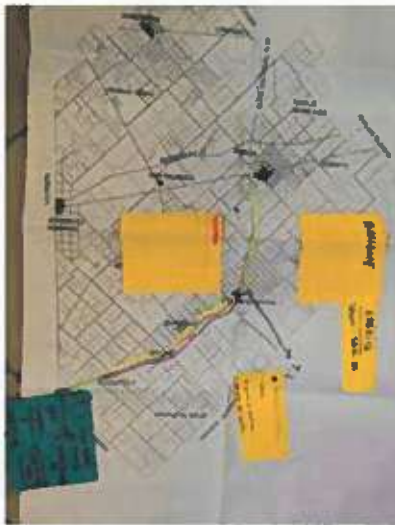
261

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





3.1.4 Roosevelt



Arq. MARIA LILIAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



*[Handwritten signature]*



**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



PROBLEMA	CAUSAS	EFECTOS	ACTORES
CAMINO TRONCAL	ROTURAS	ACCIDENTES/INTERRUMPTIBLES SE NECESITA BIEN DE ROOSEVELT A SUNDSTAD Y BIEN DE SUNDSTAD A FORTIN OLAVARRIA	DELEGADOS
CIRCUITO COMERCIAL	LAS PERSONAS EN CARA	SOCIAL, ECONOMICO EDUCACION, COMERCIAL	F.L.A. GOBIERNO
FALTA DE TRANSPORTE (Público-Privado)	FALTA DE ASISTENCIA JÓVENES QUE NO SE VINCULAN ABUELOS QUE NO PARTICIPAN	ATRASAMIENTO	JÓVENES ABUELOS PERSONAS QUE NO TIENEN VEHICULOS
VIVIENDAS CERRADAS	PERSONAS QUE QUIERAN VIVIR EN ROOSEVELT	FALTA MATRICULA EN LA ESCUELA	F.L.A.S. RURALES

263

Problema	Causas	Efectos	Actores
Cambio Troncal	Roturas	Accidentes/Interrumpibles. Se arregla bien de Roosevelt a Sundstad Mal: Sundstad a Fortin Olavarría	Delegados
Círculo Comercial	Las personas empujan	Social, económico, educación, comercial.	Familia Estado
Falta de transporte (público y privado)	Falta de asistencia. Jóvenes que no se vinculan. Abuelos que no participan.	Atrasamiento	Jóvenes-abuelos Personas que no tienen vehículo
Viviendas cerradas	Personas que quieren vivir en Roosevelt	Falta matrícula en la escuela	Familias rurales

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



PROBLEMA	CAUSAS	EFEITOS	ACTORES
FALTA DE RUA		que si se pudieran expandir para ser un calle para el comercio de la zona	Estado provincial
ENERGIA (gas/electricidad)	Menos inversión Poca población no	que no se pueden instalar industrias	Empresa Camuzzi Comp. Eléctrica
NO HAY PASADERO CARRIL DE TRACHE	No existe proveedor No algunas cadenas de frío	Tienen que ir a buscarlo, se encorrea mucho más	Comerciantes Proveedores
SALIDA (PASA)			
Desempleo	Mundaciones	Peligro de caer dentro Cortadas	
Proveedores no existen	No hay comercio		
Baja cantidad población	Menos trabajo Jóvenes se van a estudiar Gente mayor se va buscando comodidad		
Cambio de producción maral	Menos productores (negos, alquiler)	Población sin esa gente de trabajo No hay espacio por menor población	Cuerno Población Productores nuevos
Falta de trabajo	Cierre de cooperativa	Migración Baja consumo	Población

Problema	Causas	Efectos	Actores
Falta de ruta		Gente que se va. Problemas económicos. Pagar \$800 Problema entrada ambulancia No llega colectivo	Estado provincial/municipal
Energía (gas/electricidad)	Más inversión Poca población no	No hay posibilidad de instalar industrias	Empresa Camuzzi Comp. Eléctrica
Café Automático		Tienen que ir a otras localidades	Banco provincia (Pda NET)
No hay pasadero No hay de carril	No existe proveedor No algunas cadenas de frío	Tienen que ir a buscarlo, se encorrea mucho más	Comerciantes Proveedores
Desempleo	Mundaciones	Peligro de caer dentro Cortadas	
Proveedores no existen	No hay comercio		
Baja cantidad población	Menos trabajo Jóvenes se van a estudiar Gente mayor se va buscando comodidad		
Cambio de producción maral	Menos productores (negos, alquiler)	Población sin esa gente de trabajo No hay espacio por menor población	Cuerno Población Productores nuevos
Falta de trabajo	Cierre de cooperativa	Migración Baja consumo	Población

  
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





	POSITIVOS FORTALEZAS	NEGATIVOS DEBILIDADES
INTERNO	<p>Playon Salud</p> <p>Fondo (F.O.) (Plan de Salud) + actividades</p> <p>Servicio de Pediatría</p> <p>Actividad de Fútbol (Fútbol)</p> <p>Comunidad de Fútbol (Fútbol)</p>	<p>EXTRACCION DE MOL (LUBRICACION)</p> <p>CEBOLLAS</p> <p>ALUMBRADO - LANTERNAS</p> <p>ANTENAS URBANAS</p> <p>EDUCACION SECUNDARIA - TALLERES</p> <p>TRANSPORTE (ALUM.) DE ESCUELA</p> <p>ESTRUC. PARA S. ESCUELA</p> <p>COM. COMUN. P.O.</p> <p>REPOSICION DE ALUM.</p>
EXTERNO	<p>OPORTUNIDADES</p> <p>EDUCACION</p> <p>Comisión de Planeamiento</p> <p>Dr. José Roosevelt</p>	<p>AMENAZAS</p> <p>Falta de acceso en caso de emergencias (Cambio de zona)</p> <p>COM. COMUN.</p> <p>Falta de acceso (cambio de zona)</p> <p>Falta de acceso</p> <p>Falta de acceso (cambio de zona)</p> <p>Falta de acceso</p> <p>Falta de acceso</p>

	POSITIVOS FORTALEZAS	NEGATIVOS DEBILIDADES
INTERNOS	<p>Playon Salud</p> <p>Fondo (F.O.) (Plan de Salud) + actividades</p> <p>Servicio de Pediatría</p> <p>Actividad de Fútbol (Fútbol)</p> <p>Comunidad de Fútbol (Fútbol)</p>	<p>EXTRACCION DE MOL (LUBRICACION)</p> <p>CEBOLLAS</p> <p>ALUMBRADO - LANTERNAS</p> <p>ANTENAS URBANAS</p> <p>EDUCACION SECUNDARIA - TALLERES</p> <p>TRANSPORTE (ALUM.) DE ESCUELA</p> <p>ESTRUC. PARA S. ESCUELA</p> <p>COM. COMUN. P.O.</p> <p>REPOSICION DE ALUM.</p>
EXTERNOS	<p>OPORTUNIDADES</p> <p>EDUCACION</p> <p>Comisión de Planeamiento</p> <p>Dr. José Roosevelt</p>	<p>AMENAZAS</p> <p>Falta de acceso en caso de emergencias (Cambio de zona)</p> <p>COM. COMUN.</p> <p>Falta de acceso (cambio de zona)</p> <p>Falta de acceso</p> <p>Falta de acceso</p> <p>Falta de acceso</p>

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



### Análisis- Roosevelt

En el taller se trabajó con dos grupos numeroso y con entusiasmo. Ambos grupos coincidieron respecto los conflictos y potencialidades de la localidad. Respecto los conflictos identificaron como la mayor problemática la falta de acceso a la localidad por ruta acarreado esto muchas otras dificultades para la comunidad como la falta de transporte público encarecimiento de la mercadería y lo que es aún peor falta de productos de primera necesidad por la ausencia de proveedores. Dentro de los deseos a 20 años el 47% de los encuestados nombro el asfalto de la ruta.

Todo esto sumado a la falta de inversión en infraestructura como energía eléctrica y gas provocan la imposibilidad de radicación de empresas, y un cambio en la producción rural con menos productores, ocasiona falta de empleo y en consecuencia el éxodo de la población, la matrícula escolar también desciende siendo esta situación preocupante para la localidad. Los aspectos positivos que surgen de las encuestas son la seguridad, tranquilidad y limpieza de la localidad.

En las encuestas surge como necesidad más urgente la disponibilidad de vivienda (19%), más fuentes de trabajo (15%), la obra de gas (13%), y la obra de cloacas (10%).

Se reconoce la conexión con la localidad de Agustoni, La Pampa, como algo positivo siendo una debilidad para la vinculación de Roosevelt con América y el distrito en general, esto no se refleja en las encuestas ya que sólo se preguntó por Trenque Lauquen, América, Gral. Pico y Villegas, por eso es importante reconocer el trabajo en talleres donde surge esta nueva variable de dependencia con otras ciudades.

Con respecto a las amenaza del clima y de las circunstancias que atraviesa nuestro distrito en cuanto las inundaciones, Roosevelt ha sufrido las consecuencias de éstas y hoy tienen que convivir con zanjas que les resulta peligrosas, además de no tener salida en caso de emergencias los períodos de grandes lluvias. Respecto las conexiones con otras localidades del Partido mencionaron los estados de los caminos rurales estando en buenas condiciones el camino de Roosevelt a Sundblad y en malas condiciones de Sundblad a Fortín Olavarría. En las encuestas el 72% respondió que se vio afectado por estas ya sea por inundación de los campos, de las viviendas, como por la dificultades de los caminos y las napas elevadas.

Otras problemáticas que nombraron fue tener gran cantidad de viviendas cerradas ya que los dueños emigran y las dejan deshabitadas, dentro de la pregunta de problemas socioeconómicos surgió la vivienda con un 57%; la falta de cajero automático en la localidad y la necesidad de contar con más alumbrado público. Algunos usos incompatibles con el uso residencial como ser la ubicación de la antena y la fumigación cercana a ésta; por otra parte la ubicación de ciertos feedlots y puestos de extracción de miel que si bien son próximos manifiestan que generan empleo para la comunidad, las molestias que surgieron en las encuestas fueron edificios y baldíos abandonados, veredas en mal estado y coinciden con las molestias ocasionadas por los feedlots.

Respecto las potencialidades más destacadas mencionaron los espacios verdes y comunes con los que cuenta la localidad como ser el playón, y la pileta del parque municipal y la delegación como sitio de valor.

En el tema educativo se rescató el acceso a los tres niveles, aunque como ya se comentó están preocupados por la disminución de la matrícula escolar.

El tema de salud se rescató como algo positivo ya que cuentan con unidad sanitaria, ambulancia y hogar de abuelos.

Una gran fortaleza que destacan es tener la Comisión de Fomento, siendo una organización que trabaja por mejorar la localidad, recaudando fondos a través de la siembra de las banquetas en los espacios disponibles sobre el camino desde Mira pampa a Fortín Olavarría, respecto esto se observó la necesidad de ampliar la zona de siembra.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



## SECCIÓN IV: CONCLUSIONES GENERALES

267

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





#### 4.1 Análisis Territorial - Introducción

El resultado del análisis territorial realizado fue representado gráficamente en los planos que se presentan a continuación en cada localidad y se designan como Plano Diagnóstico. En estos planos se grafican las problemáticas, conflictos, los recursos locales actuales, las potencialidades, y las tendencias que se visualizan en el territorio.

También se identifican las áreas bajas e inundables y las situaciones que aparecen como barreras al crecimiento, los barrios segregados teniendo en cuenta la falta de consolidación y la situación ambiental del entorno, las bandas de rutas y accesos, el sistema vial, y otras consideraciones que son importantes para tenerlas en cuenta.

Cabe aclarar que el plano Diagnóstico de la ciudad de América ya fue realizado oportunamente en el Plan de Ordenamiento Urbano de la localidad.

##### 4.1.1 Del Partido

El partido de Rivadavia ubicado en el noroeste de la Provincia de Buenos Aires pertenece a la región Pampeana con una superficie de 3.954km<sup>2</sup>, dista de la ciudad de Buenos Aires 510 KM. El partido cuenta con un total de 17.143 habitantes según el censo 2010.

La Ruta Nacional N° 33, constituye la principal vía caminera, atraviesa de Norte a sur el partido vinculándolo directamente con General Villegas al norte y con Trenque Lauquen al sur.

Esta ruta es importantísima para el distrito y su producción ya que vincula directamente la localidad con los puertos de Rosario y Bahía Blanca.

Indirectamente por Ruta Nacional N° 188 y N° 5 se vincula con Capital Federal hacia el este y con Mendoza y Santa Rosa (La Pampa) respectivamente hacia el oeste. Otra ruta que atraviesa el partido es la ruta Provincial N°70 recorre en sentido Este a Oeste, uniendo el partido con La Pampa hacia el oeste y con Carlos Tejedor hacia el este, el tramo hacia Tejedor aún es de tierra y complica la vinculación de los distritos.

Internamente situándonos en la localidad de América a través de la ruta nacional N°33 se llega hacia el sur a la localidad de Fortín Olavarría distante a 25km, y desde Fortín por un camino de tierra a Roosevelt a 31,6km, hacia el norte a la localidad de Sansinena llegando por Condarco o también desde la ruta 70 a través del denominado "camino real" de tierra a 34km de América; hacia el norte y tomando la ruta 70 hacia el oeste se llega a la localidad de González Moreno a 45 km de América.

Lamentablemente desde 2001 el servicio ferroviario sólo es utilizado para el transporte de cargas en un tramo de 54 Km. desde América a General Pico, donde prosigue a los puertos de Bahía Blanca y Rosario.

Las inundaciones han sido y son un tema de gran importancia en el Partido de Rivadavia. La región noroeste de la provincia de Buenos Aires pertenece a una cuenca arreica y recibe el agua del río Quinto. Éste nace en las sierras de San Luis y posee un régimen de alimentación pluvial que sufre periódicas crecientes de magnitud y tiene su escurrimiento hacia la provincia de La Pampa, Santa Fe, Córdoba y Buenos Aires, lo que acarrea graves problemas al sector agropecuario y perjudica al comercio zonal.

En una entrevista con la agencia DIB, el intendente Javier Reynoso advirtió en el año 2016 que la defensa que protege a América sobre la Ruta N° 70 estaba a unos 50 centímetros de desbordar, señalándose en esa misma nota que el distrito de Rivadavia tiene afectado el 40 por ciento de su territorio por las inundaciones y como consecuencia del estado de los caminos los tamberos deben descartar leche, la zona de Villa Sena produce alrededor de 80 mil litros diarios de leche, aunque ahora los tambos debieron bajar su elaboración porque no pueden transportarla debido al estado de los caminos.<sup>25</sup> Esta situación también provocó que la ruta principal N° 33 se tuviera que cortar desde Villegas hasta unos kilómetros antes de Piedritas.

<sup>25</sup> Noticias Agropecuarias.com

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano



Rivadavia  
Buenos Aires

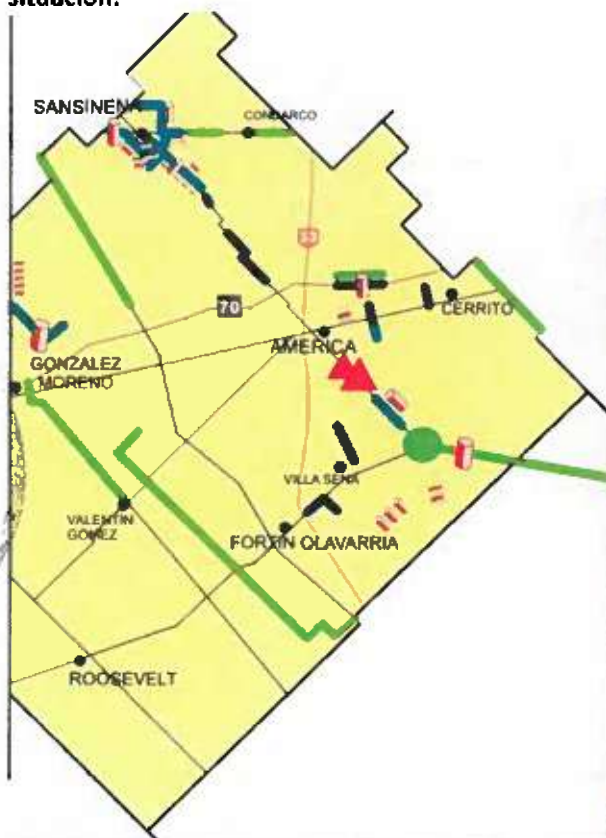
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



motivo por el cual para llegar desde Rosario había que pasar por Rufino, Junín hasta Villegas. Es decir que había que recorrer unos 170 kilómetros más.

En la actualidad la situación más compleja es la de la zona de Villa Sena, donde se está tratando de levantar el "Camino de Las Cafías" para darle salida a quienes se encuentran en ese sector.

Se trata de un trabajo de alteo grande y a lo largo de cientos de metros que le servirá a trabajadores y propietarios de los muchos tambos que hay allí, ya que al parecer en otros puntos se han podido encontrar caminos alternativos, incluso dentro de campos privados, pero en el caso de las inmediaciones de Villa Sena las comunicaciones se redujeron al extremo. A continuación se detallan las obras que ha llevado adelante el municipio para enfrentar esta situación:



### SITUACIÓN HÍDRICA Obras Realizadas y Proyectoadas

**Colocación de tubos y alcantarillas**

**SANSINENA.**

- 1 tubo en el camino que va al establecimiento de Rufino.
- 1 tubo en la entrada al pago de Egunza.
- 1 tubo en la entrada al campo de 2 campos Privados.
- 2 tubos en el camino que va a Sansinena.
- 3 tubos paralelos en el camino de Tabaco a Sansinena.
- 1 tubo en el camino que va a Villa Sena.
- 2 tubos en el establecimiento La Salsita.
- 2 tubos en la entrada de Salsita en el camino alfarero que va a Sansinena.
- 2 tubos en el camino de Las Rosas.
- 2 tubos en la entrada de Salsita en el Canal alfarero que va a Sansinena.

**AMERICA.**

- 1 tubo paralelo a la Ruta 70 entre El Chaparral y La Esperanza.

**VILLA SENNA.**

- 1 tubo en el camino a Villa Sena a la altura del campo de Inglaterra.
- 1 tubo en el camino hacia el establecimiento La Argentina.
- 1 tubo en el camino Las Cafías.
- 2 tubos en el camino que pasa por el establecimiento propiedad de Salsita.

**COMBARCO Y CERRITO.**

- 1 tubo en la entrada de los campos de Villa Sena.
- 1 tubo en el camino a nivel de Las Albas.
- 3 tubos de 300 a la altura del campo La Salsita en el Camino del Alfarero.

**Trabajos de elevación y alteo**

**SANSINENA.**

- 1 800 mts de alteo en el camino que va a Rufino del establecimiento La Salsita.
- 1 800 mts de alteo y colocación de postes en el Paso Tabaco.

**VILLA SENNA.**

Alteo en el camino a Villa Sena a la altura de La Salsita de Salsita (200 mts aprox.)

**Trabajos de drenaje**

**SANSINENA.**

Rebaje y refuerzo del canal en 22 000 mts de drenaje.

**VILLA SENNA.**

Rebaje del canal que va a Villa Sena.

**RUTA 70.**

2000 mts de rebaje y refuerzo de contención.

**REINVIASION Y**

1 500 mts del Canal Alfarero entre el camino del Alfarero y el camino de Salsita.

**Obras solicitadas para intervención del Gobierno Provincial**

- Alteo en el camino de Combarco a la Ruta 70 a la altura de El Chaparral.
- Alteo en el camino de Combarco a Sansinena a la altura de Valentín Gómez.
- Construcción e impresión de campo de La Zampa.
- Reemplazo del Canal del Pío V (2.000 mts aprox.)
- Proyecto de Construcción de Barrera de Contención al Canal La Fuente Salsita del Canal.
- Alteo en el camino hacia América (Rebaje de 1000 mts aprox.)
- Construcción de Ruta 70 (Están esperando)

**Estación de bombeo**

**AMERICA.**

Creación de bombeo 3 bombeos para drenaje de agua.

Se necesitan estudios en el sector comprendido entre los caminos desde América, Camino Alfarero-Villa Sena.

Todas estas circunstancias afectan la actividad económica del Partido y la situación social de los habitantes, en las diferentes catástrofes han provocado el éxodo poblacional en algunas de las comunidades rurales, y en otros momentos ha fortalecido el sentimiento de identidad y pertenencia luchando por superar estos conflictos.

Respecto la actividad económica el Partido de Rivadavia, integra el Corredor Productivo denominado CODENOBA (Consejo de Desarrollo del Noroeste Bonaerense) y según el CERE (Centro de Economía Regional) integra la Macro Región Agropecuaria. Siendo la producción relevante del partido la de soja, el 74 % de la superficie sembrada con cultivos agrícolas correspondió a esta última. El partido de Rivadavia, no fue la excepción al proceso de "sojización" que ha percibido toda la región pampeana, gracias a la mayor rentabilidad que ofrece este cultivo. Los resultados de la última cosecha demuestran cómo el avance de la soja se ha sentido sobre los otros cultivos. En lo referente a las oleaginosas, del total de la superficie sembrada para el período 2014/2015 los resultados arrojan un 68% para el cultivo de soja, un 17,3% para el Maíz, un 9,8% para el trigo y un 4,3% para el girasol.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



El valor agregado por producción de bienes y servicios del distrito de Rivadavia arroja los siguientes porcentajes: un 67,4% para la producción de bienes y un 32,6% para los servicios.

El sector A, Agricultura, ganadería, caza y silvicultura, aporta el 64,6% del PBG del partido de Rivadavia. El partido produce 0,2% del PBG provincial, sin embargo la actividad agropecuaria aporta el 2,1% del provincial del sector, siendo esta actividad en la cual el municipio evidencia el mayor aporte tanto a nivel provincial como en términos del producto bruto interno.

Un alto porcentaje para el sector A, seguido por el sector G, comercio al por mayor, al por menor; y reparaciones, de 7,9%, luego el sector I, transporte, almacenamiento y comunicaciones con el 7,4%, y un descenso comparado con otros años del sector K, servicios inmobiliarios, empresariales y de alquiler. Se destaca un aumento en el sector N Servicios sociales y de salud siendo su aporte de 4,1% del PBG del partido y del 0,4% en la provincia. El sector Enseñanza M, industrial, D, Intermediación financiera y otros servicios financiero J, Administración pública, defensa y seguridad social obligatoria L, y el sector de Servicios comunitarios, sociales y personales, O, aportan entre un 0,8% y 1,7% del PBG del partido, sin ser significativa su participación en la provincia. El resto de las actividades económicas varían entre un 0,5% y un 0,8%.

Las actividades que arrojan un 0,0% tanto a nivel de partido como participación en la provincia son el sector de Pesca y Servicios conexos B y Explotación de minas y canteras C.

En el Partido se han radicado industrias relacionadas con la provisión de insumos para la actividad agropecuaria y la industrialización de materia primas. Entre las Empresas que actualmente conforman el sector podemos citar la provisión de fertilizantes, y plaguicidas, procesamiento de semillas de los principales cultivos utilizados en la zona, venta de semillas y granos, y cereales, maquinarias agrícolas, aceiteras, molino harinero. El número de empresas dedicadas a la aplicación terrestre y/o aérea de agroquímicos asciende a 51 en todo el distrito. Hay muchas empresas dedicadas a brindar varios servicios, tanto venta de semillas como de fertilizantes y plaguicidas.

270

En el partido cuenta con empresas privadas de correo, Correo Argentino, Oca y Andreani. El servicio telefónico esta cubierto por Telefónica Argentina y la Cooperativa Eléctrica de Rivadavia, Cámara de Comercio en González Moreno, Argent TV SIT y DIRECTV, las empresas dedicadas a telefonía celular Movistar, Claro y Personal. El servicio de internet privado es brindado por la Cooperativa Eléctrica de Rivadavia, JSNET, Speedy, y por los canales locales, canal 2 y canal 3, la Cámara de Comercio en González Moreno.; la Municipalidad de Rivadavia tiene instalado un servicio de wifi gratis en las localidades en espacios públicos y escuelas de todo el Distrito. El suministro de energía eléctrica esta a cargo de la Cooperativa Eléctrica de Rivadavia en la ciudad de América, en González Moreno la Cooperativa Eléctrica Limitada y en Roosevelt la Cooperativa Eléctrica. El suministro de gas esta a cargo de Camuzzi Gas Pampeana en todo el Partido, contando con red de gas natural la localidad de América y González Moreno; en el caso de gas envasado se encuentran las empresas de YPF Gas y Extra Gas. Al no contar la región con la obra de gasoducto las ampliaciones de este servicio se encuentra en la actualidad paralizadas.

En relación al aspecto poblacional en la provincia de Buenos Aires se repite el patrón de gran disparidad en la distribución poblacional registrado a nivel nacional, la incidencia porcentual de Rivadavia en la Población total de la Provincia es de 0.11. En general, las áreas de influencia de los centros urbanos se determinan en base a la consideración de diferentes factores entre los que debe destacarse: la cantidad de población, el crecimiento demográfico de los últimos períodos intercensales, el PBI del Partido en el total de la Región y los niveles de equipamiento e infraestructura que define el grado de independencia del núcleo discriminado la consecuente influencia que ejerce el mismo sobre las ciudades de su entorno. A partir de estas consideraciones se determinó el grado de complejidad de cada núcleo (Categorías: Nacional - Regional - Subregional - Zonal - Subzonal).

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



El Partido de Rivadavia, junto a Carlos Tejedor, Daireaux, Guaminí, Hipólito Irigoyen, Pellegrini y Salliqueló (Región I) se ubican en la categoría de subzonal.

Rivadavia es un partido de crecimiento lento pero, hasta ahora, continuado, es interesante ver los cambios registrados en la composición por edad y sexo (pirámides de población e indicadores complementarios) en los que se expresan localmente fenómenos presentes en el país y la provincia: a) progresivo envejecimiento de la población (en el que confluyen la baja natalidad y niveles bajos de mortalidad, que expresan la prolongación de la esperanza de vida en todas las edades) y, b) una progresiva feminización de la población e las edades mayores (sobremortalidad de los varones con respecto a las mujeres). (Zingoni José)

La presencia de estos fenómenos habla que el Partido de Rivadavia no escapa al proceso de transición demográfica avanzada que vive el país (y el mundo occidental en general); tránsito a sociedades con menos chicos y muchas más personas de mayores edades. (Ibid)

Las pirámides tanto la del 2001 como la del 2010 presentan un visible estrechamiento de la base (cohortes de 0 a 4 y de 5 a 9 años de edad, de ambos sexos), y una cúspide -en las edades mayores- que han ido ampliándose con también notorio predominio de las mujeres en las edades intermedias (15 a 64 años) se refleja el mayor ritmo de crecimiento de este grupo de edad (14,8% de variación intercensal, frente a un 4,4% para menores y un 6,7% para los de 65 años y más). Tanto la pirámide 2001 como la 2010 presentan cohortes de edades intermedias "comidas", lo que refleja fundamentalmente ciertas pérdidas de población por emigración en dichas edades centrales activas. (Ibid)

Entre los indicadores de composición de edades, el índice de Envejecimiento de Rivadavia (41,6 en 2010) exhibe un leve incremento respecto a 2001, aunque sigue siendo algo inferior a los correspondientes a la Provincia y al interior provincial (ósea: envejecimiento más acelerado en estas últimas). Los otros índices reflejan que, en 2010, no puede decirse que la población del partido sea joven ni tampoco vieja, sino madura, aunque conserva un carácter progresivo, en evolución hasta una condición estacionara o de igualación entre los dos grupos de edades. (Ibid).

Esta situación debe ser considerada por el Gobierno Municipal para generar políticas de desarrollo local a corto y largo plazo con el fin de revertir los índices, generando oportunidades para las edades activas, promoviendo el asentamiento en el partido de las generaciones que parten a estudiar una carrera y en algunos casos se instalan en otras ciudades.

En cuanto al medio social el Partido de Rivadavia tiene un bajo nivel de analfabetismo, 1,6%, y una tasa de promoción efectiva de Educación Secundaria que se encuentra en el rango de 67 a 76% con posibilidades de desarrollarse en nivel terciario con carreras que se dictan en América. Respecto la tasa de población con necesidades básicas insatisfechas esta es de 5,3% según el censo 2010 habiendo bajado sustancialmente ya que en 2001 era de 9%; siendo la tasa en la provincia de 6,4%. La cobertura de salud en el Partido se encuentra en el rango de 50 a 60%, siendo el Hospital Municipal de Rivadavia el único establecimiento sanitario del Partido.

Respecto la actividad turística el Partido de Rivadavia, con sus 8 localidades y 5 parajes tiene un gran potencial tanto natural como cultural que debe ser fomentado y explotado ya que actualmente se ha trabajado potenciando los atractivos de la ciudad de América debiendo intervenir más fuertemente en el turismo rural y en los puntos relevantes que se destacan en las localidades. La ciudad de América cuenta con dos atractivos únicos en la provincia de Buenos Aires el Complejo Ecológico de América (Zoo de América) y el Vivero Forestal Francisco Pascasio Moreno. En temporada de verano principalmente, es muy visitado el Parque Municipal 17 de Octubre el cual constituye el segundo gran espacio verde de la ciudad. Por otra parte encontramos una oferta complementaria basada en sus características culturales que son visitadas principalmente por los colegios y contingentes que vienen con un recorrido planificado. Entre ellos se encuentran el Museo Histórico de Rivadavia, la Planta de Tratamiento de Residuos Sólidos (RUCALIM), la Casa Red (Programa Rivadavia Educación

271



**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



Digital) donde se permite disfrutar de la experiencia de los lentes de realidad virtual; el Palacio Municipal, el Galpón Cultura + Deporte y el Paseo de los Artesanos.

Entre algunos de los atractivos del partido encontramos la laguna Cuero de Zorro ubicada entre la Ruta Nacional n°33 y límite con el Partido de Trenque Lauquen compartiendo geográficamente su superficie con el distrito de Trenque Lauquen; aun no ha sido explotada turísticamente por el partido de Rivadavia y debería ser un sitio para desarrollar y potenciar. La Ubicación del Antiguo Fortín Olavarría sobre el camino rural N° 3 y Camino de la Zanja; la localidad de San Mauricio con muchos edificios históricos para recorrer, un espacio cargado de historia y sentimiento por la comunidad; estancias rurales significativas que vale la pena conocer como estancia "Santa Ana" en Estación Cerrito ubicada frente a la estación ferroviaria; y la estancia "La Cristina" sobre la Ruta Nacional N° 33 en Fortín Olavarría.

Dentro del sistema urbano del partido pueden reconocerse roles diferenciales entre sus asentamientos. La ciudad cabecera América constituye el centro de mayor jerarquía. Fortín Olavarría y González Moreno tienen un grado medio de dependencia funcional con la ciudad cabecera y con las ciudades cercanas de la región pero tiene a su vez un desarrollo en constante crecimiento; Sansinena y Roosevelt son pequeños asentamientos alejados de las rutas principales donde viven familias con gran sentido de pertenencia que día a día refuerzan sus esperanzas para que el pueblo no tenga más éxodo poblacional y pueda crecer ofreciendo actividades relacionadas con lo rural.

América concentra actualmente más del 68% de la población del distrito (con 11685 habitantes). En lo que se refiere a las localidades dentro del partido puede citarse: González Moreno, con el 10,89% de la población distrital; Fortín Olavarría, con el 6,33% de la población de Rivadavia, Sansinena y Roosevelt, con el 3% y el 1,39% de la población total respectivamente. Por último y de menor tamaño aún: Sundblad, Mira Pampa y San Mauricio. Vale mencionar que en la última década las localidades que han registrado crecimiento poblacional, son América (11,3%), González Moreno (10,9%), Fortín Olavarría (7,5%), y Sansinena (10,3%), mientras que Roosevelt (-20,5%), San Mauricio (-55,56%) Sundblad (52,4%), y Mira Pampa (-35%), han sufrido un marcado descenso poblacional.

Para González Moreno la conexión con General Pico y la Ruta Nacional N° 33 es una oportunidad para la localidad, el mal estado de la ruta Provincial N° 70 dificulta la vinculación con la ciudad cabecera del Distrito América, sumado al poco transporte público hacia la misma; haciendo que la comunidad dependa mucho de Gral. Pico, incluso en los talleres participativos expresaron la falta de pertenencia al distrito viajando a Pico por varios motivos como ser por salud teniendo cobertura de mutual a través de un convenio con SEMPRE, motivos comerciales y laborales, por estudios, diversión, a cargar combustible ya que el valor es más bajo por ser zona patagónica y aludieron que muchos jubilados tienen domicilio allí porque cobran el beneficio pampeano de "plus patagónico".

En cuanto a las problemáticas a nivel distrito además del estado de la ruta 70 se evidencia la falta de inversión en la obra de red de desagües cloacales, el servicio de agua es insuficiente y de mala calidad, la problemática de la red de gas natural y su imposibilidad de ser ampliada debido al conflicto regional de no poseer con el gasoducto.

La localidad de Fortín Olavarría es la tercera localidad del distrito si se refiere a cantidad de habitantes, y vale señalar que se comporta como un asentamiento intermedio entre las ciudades de América y Trenque Lauquen. En los últimos años se evidenció el asentamiento de familias que provienen de otras provincias ya que han encontrado empleo generalmente en el sector rural y decidieron localizarse allí en búsqueda de mejor calidad de vida.

Ubicada estratégicamente esta localidad se vincula fuertemente con la ciudad de Trenque Lauquen por cuestiones de salud, trabajo, compras y paseo y con América por cuestiones de salud compras y trámites. En cierto punto la relación con la localidad de Trenque Lauquen se transforma en una debilidad para el partido.

Para los vecinos de la localidad la ubicación natural de Fortín Olavarría es estratégica.

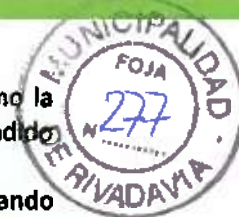
Arq. MARIA LUISA DE LA TORRE

*[Firmas manuscritas]*



**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



Dentro de los problemas más importantes se identificaron la falta de infraestructura como la red de gas natural, y la deficiencia en la energía eléctrica dificultando la ampliación del tendido domiciliario y el alumbrado público, y la falta de red de desagües cloacales.

En Roosevelt la mayor problemática es la falta de acceso a la localidad por ruta acarreado esto muchas otras dificultades para la comunidad como la falta de transporte público encarecimiento de la mercadería y lo que es aun peor falta de productos de primera necesidad por la ausencia de proveedores. Todo esto sumado a la falta de inversión en infraestructura como energía eléctrica y gas provocan la imposibilidad de radicación de empresas, y un cambio en la producción rural con menos productores ocasiona falta de empleo y en consecuencia el éxodo de la población, la matrícula escolar también desciende siendo esta situación preocupante para la localidad.

Se reconoce la conexión con la localidad de Agustoni, La Pampa, como algo positivo siendo una debilidad para la vinculación de Roosevelt con América y el distrito en general.

Con respecto a la amenaza del clima y las inundaciones, Roosevelt ha sufrido las consecuencias de éstas y hoy tienen que convivir con canales a cielo abierto que resultan peligrosos, además de no tener salida en caso de emergencias los períodos de grandes lluvias. En el año 2012 Hidráulica Provincial ejecutó este canal ante la emergencia junto con un sistema de bombeo para poder retirar el agua de la zona y evitar consecuencias graves en la localidad.

Respecto las conexiones con otras localidades del Partido mencionaron los estados de los caminos rurales estando en buenas condiciones el camino de Roosevelt a Sundblad y en malas condiciones de Sundblad a Fortín Olavarría.

La localidad de Sansinena está ubicada en las llanuras de la pampa húmeda. Se encuentra dentro del régimen pluviométrico superior a la isohieta de 500 mm por año. Más específicamente, las precipitaciones de diciembre a marzo superan los 70 mm mensuales, de abril a noviembre promedian los 25 mm mensuales. De 1999 al año 2001 se produjeron varias inundaciones con gravísimas consecuencias para la población de Sansinena. Estas inundaciones marcaron un antes y un después en la vida del pueblo. Defensa Civil transportó a muchos habitantes a la ciudad vecina de América, mientras que muchos otros decidieron quedarse. El costo económico de la tragedia fue alto; aproximadamente el 70% de los lotes disminuyeron su producción durante esos años, y muchos se volvieron improductivos. Las inundaciones desalentaron la cría de ganado en la zona, que alentó su transición hacia la agricultura intensiva.

Frente a esto en muchas ocasiones "el camino real" se encuentra inhabilitado debido a las lluvias y se debe tomar el camino que pasa por el pequeño pueblo de Condarco, que conecta con la ruta N° 33, después de recorrer 20 kilómetros de tierra.

La mayor problemática es la falta de acceso a la localidad por ruta ocasionando muchas dificultades para la comunidad. Las mayores dificultades que ocasiona la falta de ruta es que no hay transporte público, y que la mercadería se encarece por falta de proveedores, que no tienen cajero automático y todo esto provoca una dependencia con la ciudad cabecera o con ciudades aledañas como General Villegas y Villa Sauze para realizar compras y trámites.

Respecto la infraestructura las problemáticas son el no funcionamiento de la red de agua potable, la falta de cordón cuneta, de la obra de red de desagües cloacales, y no poseer gas natural.

A continuación se presenta el Plano Diagnóstico del Partido donde se pone de manifiesto lo expresado aquí. Este análisis es fundamental para elaborar la propuesta a nivel territorial evaluando las fortalezas y debilidades (aspectos negativos y positivos internos) y las amenazas y oportunidades (aspectos positivos y negativos externos) que surgieron del trabajo y de los talleres participativos en su conjunto.

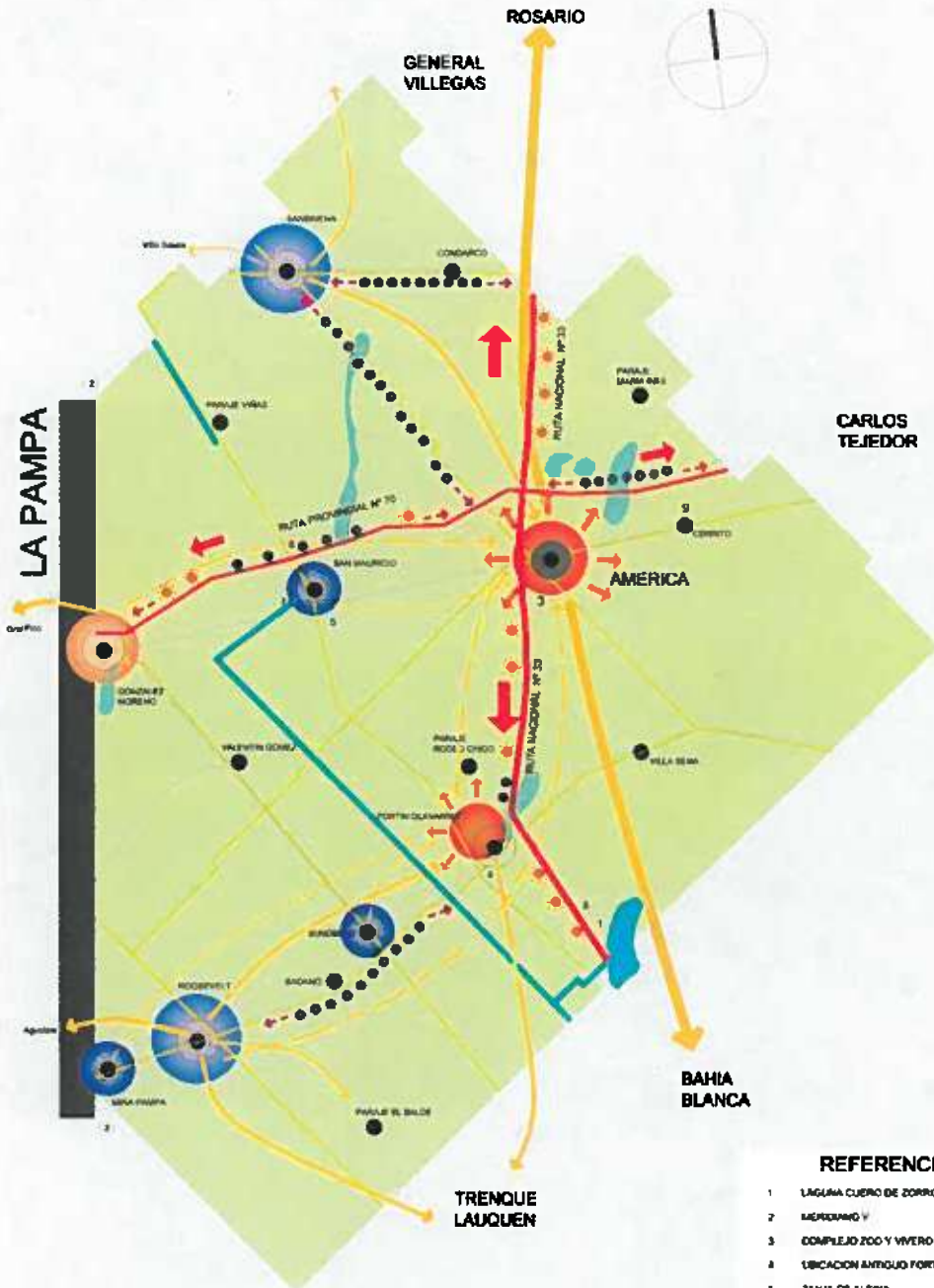
A escala de localidad se analizarán las propuestas en base a cada análisis particular desarrollado en este trabajo teniendo en cuenta también las encuestas, los talleres y la información recabada, expresado también en los planos diagnósticos elaborados.

273



**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



**REFERENCIAS**

- 1 LAGUNA CUERO DE ZORRO
- 2 MERIDIANO Y
- 3 COMPLEJO ZOO Y VIVERO MUNICIPAL
- 4 UBICACION ANTIQUO FORTIN OLAVARRIA
- 5 ZANJA DE ALBERIA
- 6 FORTIN CORONEL GASPAR CAMPOS
- 7 ESTACION FERROVIARIA SAN MAURICIO
- 8 ESTANCIAS LA CRISTINA
- 9 ESTANCIAS SANTA ANA

CIUDAD CABECERA	POTENCIALIDADES	BANDA DE RUTA	VINCULACIONES INTERNAS Y EXTERNAS
LOCALIDADES URBANAS	CONFLICTOS	BANDA DE CAMINOS - ACCESOS	ZONAS INUNDABLES
LOCALIDADES RURALES	NUCLEOS CON DECREMENTO POBLACIONAL	CAMINOS RURALES PRINCIPALES	LAGUNA CUERO DE ZORRO
ESTACIONES FERROVIARIAS Y PARAJES	RUTAS PRINCIPALES	FERROCARRIL	CANALIZACION
		LIMITE DE PARTIDO	





**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



#### 4.1.2 Diagnóstico González Moreno

Del material que se ha acopiado y analizado resulta posible identificar como de mayor significación a los siguientes hechos que caracterizan al sistema actual y que señalan tendencias de desarrollo o actúan como factores recesivos.

La superficie estimada actual del casco urbano y sectores en vías de consolidación (hacia el norte y sur de la circunscripción A) representan aproximadamente 237 ha. las que acogen 1867 habitantes, determinando una densidad bruta de 7,8 hab/ha, valor sumamente bajo.

La localidad cuenta con barreras de crecimiento rígidas como ser hacia el norte la ruta provincial N° 70 y hacia el oeste el límite de la provincia de La Pampa; así González Moreno se asentó aproximadamente a 700 metros de la ruta de manera paralela a ésta y a 200 metros de la estación del ferrocarril. Ese cuadrante original esta conformado por 52 manzanas.

Su trazado es en damero con vías de circulación diferenciada, ya que cuenta con dos vías jerarquizadas con boulevares, una coincidente con el acceso a la localidad, denominada Av. Pedro A Baggero y otra perpendicular denominada Manuel Belgrano, ambas confluyen en la plaza central la cual se encuentra girada a 45°, acentuando su importancia en el conjunto.

Este cuadrante cuenta con otra manzana destinada a espacio verde frente al cuadro de la estación.

Otra barrera rígida existente la constituye las vías del ferrocarril, que si bien no imposibilita el desarrollo urbano más allá de esta, y que de hecho espontáneamente el crecimiento se esta dando hacia allá, dificulta la extensión de los servicios y genera áreas separadas y diferentes, con conexiones débiles ya que sólo existen dos pasos a nivel en los extremos del cuadrante origen.

Respecto la densidad de la población ésta se desarrolla en forma de anillo a partir de la plaza central y disminuye hacia los bordes.

La localidad se ha extendido hacia el norte con dos manzanas atípicas ya descriptas donde se emplazan los barrios, allí la densidad es mayor que en las manzanas origen, siendo una tendencia dirigida.

El tejido urbano se ha ido subdividiendo de forma ordenada con parcelamientos de tamaños de grandes dimensiones en general.

En lo referente a la tipología edilicia la casi totalidad de lo construido se desarrolla en planta baja predominando la vivienda unifamiliar retirada de la línea municipal; al uso residencial se le suman los comerciales, administrativos, algunos usos molestos como talleres y galpones y otros incompatibles con el uso residencial, ubicados al sur de las vías como son los criaderos de animales, y hacia el norte sobre la ruta encontramos salas de extracción de miel, estando cerca algunos feedlots.

Se ha detectado que los espacios verdes libres y públicos son escasos y los que están deben ser mejorados.

Evaluando los predios de dominio municipal se observa la reciente venta de lotes para construcción de vivienda única y ocupación permanente que realizó el municipio. A la brevedad deberá adquirir más tierra para operatorias de este tipo y/o para localizar algún sector para empresas e industrias.

En cuanto los servicios la localidad cuenta con red de gas natural sólo en el cuadrante origen y en los barrios de interés social, el pos vías no cuenta con este servicio; red de agua corriente

275



En las mismas manzanas; y no cuenta con red de desagües cloacales, siendo esto un problema significativo acentuado por la situación de tener las napas altas que hacen que las viviendas tengan sus pozos ciegos colapsados requiriendo su vaciado continuamente, no pudiendo volcar el agua de lavarropas ya que afecta el funcionamiento del sistema cloacal.

En relación al tránsito vehicular no existe un ordenamiento de las calles por ordenanza siendo de dos sentidos en todas las calles; además el tránsito pesado no tiene definida una circulación por lo que ocasiona molestias en toda la localidad, y rompiendo las calles de tierra por donde circular.

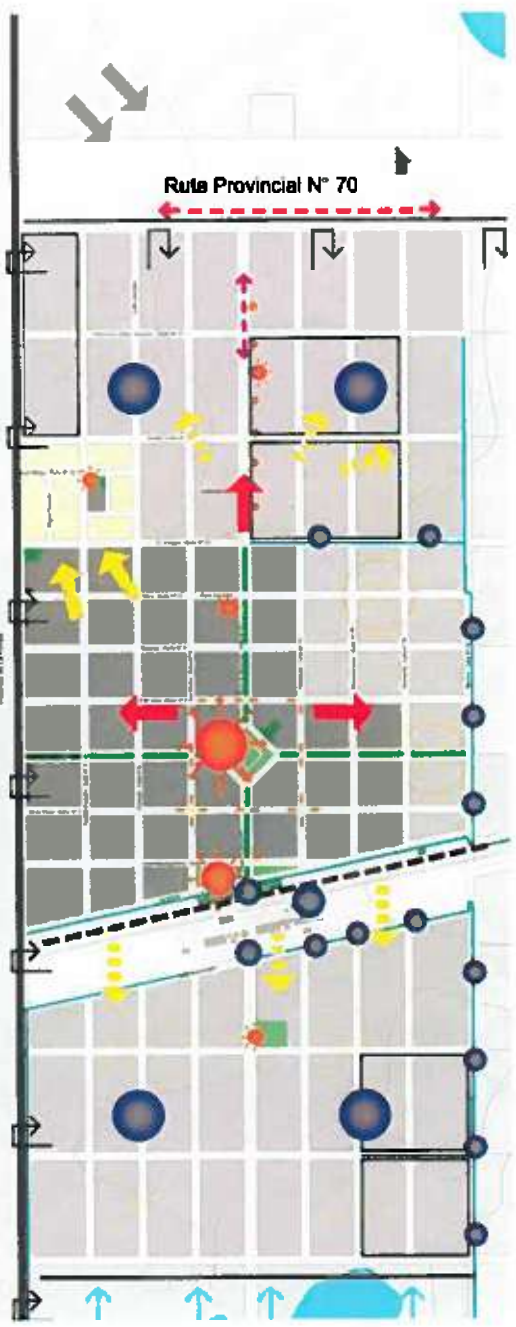
La planta de silos ubicada en el predio de la estación es otro uso incompatible que provoca muchísimas molestias, tanto relacionadas con lo del tránsito pesado, por la circulación constante de camiones, como por la contaminación sonora, desprendimiento de polvo y malos olores.

Estas situaciones conflictivas tienen su raíz en el hecho que González Moreno como todas las localidades del interior del Partido de Rivadavia no han sido sometidas a un sistema de normas urbanísticas o edilicias sino que ha ido creciendo espontáneamente en medio de una carencia casi total de tales normas. Se deberá proceder a una gradual aplicación de las normas que deberán tener en cuenta las realidades de la localidad.

Esto permitirá mejorar las carencias que han sido esbozadas por la comunidad y que en la realidad misma se presentan potenciando los aspectos positivos y que con el tiempo se eliminen y/o reduzcan las disfunciones que se han advertido.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Localidad de Rivadavia





278

REFERENCIAS

- |                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| ZONAS RESERVA      | ZONAS DE SERVICIOS |
| ZONAS DE SERVICIOS | ZONAS DE SERVICIOS |
| ZONAS DE SERVICIOS | ZONAS DE SERVICIOS |
| ZONAS DE SERVICIOS | ZONAS DE SERVICIOS |
| ZONAS DE SERVICIOS | ZONAS DE SERVICIOS |
| ZONAS DE SERVICIOS | ZONAS DE SERVICIOS |
| ZONAS DE SERVICIOS | ZONAS DE SERVICIOS |
| ZONAS DE SERVICIOS | ZONAS DE SERVICIOS |
| ZONAS DE SERVICIOS | ZONAS DE SERVICIOS |
| ZONAS DE SERVICIOS | ZONAS DE SERVICIOS |
| ZONAS DE SERVICIOS | ZONAS DE SERVICIOS |

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano

*Handwritten signature*



#### 4.1.3 Diagnóstico - Fortín Olavarría

Del material que se ha acopiado y analizado resulta posible identificar como de mayor significación a los siguientes hechos que caracterizan al sistema actual y que señalan tendencias de desarrollo o actúan como factores recesivos.

La superficie estimada actual del casco urbano y sectores en vías de consolidación representan aproximadamente 149 ha. las que acogen 1086 habitantes, determinando una densidad bruta de 7,2 hab/ha, valor sumamente bajo.

La localidad cuenta con una barrera de crecimiento rígida hacia el este la ruta nacional N° 33.

El área consolidada y en vías de consolidación esta conformado por 95 manzanas.

Su trazado es en damero con vías de circulación diferenciadas, ya que cuenta con las avenidas que recorren este-oeste y norte-sur jerarquizadas con boulevares, una coincidente con el acceso a la localidad, ambas confluyen en la plaza central y las diagonales que parten desde esta plaza hacia las esquinas del cuadrante origen donde se ubican las plazas secundarias, que hacen borde con la circunvalación.

Otra barrera rígida existente la constituye las vías del ferrocarril, que si bien no imposibilita el desarrollo urbano más allá de esta, y que de hecho espontáneamente el crecimiento se esta dando hacia allá, dificulta la extensión de los servicios y genera áreas separadas y diferentes, con conexiones débiles ya que sólo existen dos pasos a nivel en los extremos del cuadrante origen.

Respecto la densidad de la población ésta se desarrolla despereja en los distintos cuadrantes siendo el suroeste el menos poblado, y más allá de la circunvalación se dispersa la población en el posvías.

La localidad se ha extendido hacia el sur y hacia el este de la circunvalación.

El tejido urbano se ha ido subdividiendo de forma ordenada respetando los anchos de las calles y tamaños de manzanas originales.

En lo referente a la tipología edilicia la casi totalidad de lo construido se desarrolla en planta baja predominando la vivienda unifamiliar retirada de la línea municipal; al uso residencial se le suman los comerciales, administrativos, algunos usos molestos como talleres y galpones y otros incompatibles con el uso residencial, ubicados al suroeste como son la planta de silos ubicada allí.

Los espacios verdes libres y públicos son suficientes bien ubicados pero necesitan en algunas plazas mayor tratamiento y equipamiento.

Evaluando los predios de dominio municipal se observa la reciente venta de lotes para construcción de vivienda única y ocupación permanente que realizó el municipio al noreste de la localidad, dos manzanas que aún no tienen construcción.

A la brevedad deberá adquirir más tierra para operatorias de este tipo y/o para localizar algún sector para empresas e industrias.

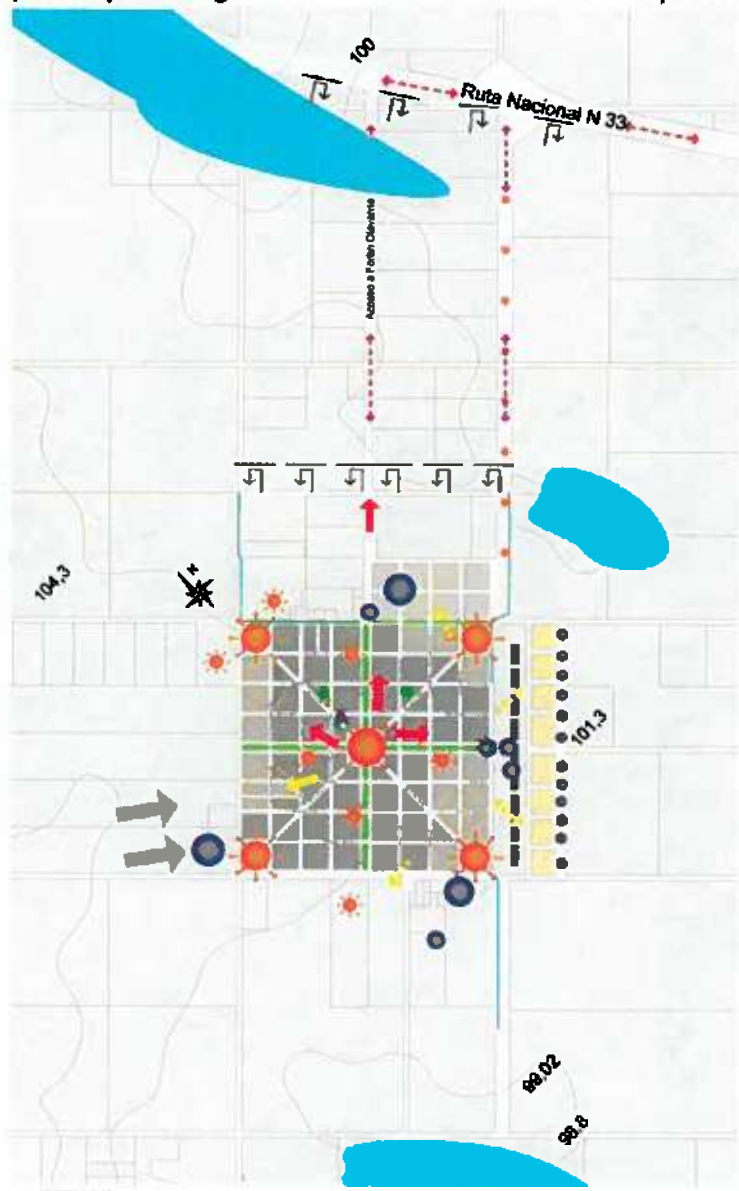
En cuanto los servicios la localidad no cuenta con red de gas natural, ni con cloacas sólo con red de agua corriente en algunas manzanas del cuadrante origen.

En relación al tránsito vehicular no existe un ordenamiento de las calles por ordenanza siendo de dos sentidos en todas las calles; además el tránsito pesado no tiene definida una circulación por lo que ocasiona molestias en toda la localidad, y rompiendo las calles de tierra por donde circular.

Arq. MARIA LUJAN DE TORRE



Más allá que Fortín Olavarría como todas las localidades del interior del Partido de Rivadavia no han sido sometidas a un sistema de normas urbanísticas o edilicias sino que ha ido creciendo espontáneamente en medio de una carencia casi total de tales normas, ha sabido mantener el trazado original, la identidad que le otorgan los boulevares, las plazas, es un valor que la comunidad reconoce y desea preservar y replicar en las futuras ampliaciones urbanas. Las normas a aplicar permitirán mejorar los conflictos esbozados y sobre todo potenciar los puntos que son significativos fortaleciendo el sistema espacial actual y sus bondades.



REFERENCIAS

- Zona industrial
- Zona de reserva
- Zona de equipamiento urbano
- Zona de equipamiento urbano
- Zona de equipamiento urbano
- Zona industrial
- Zona de reserva
- Zona de equipamiento urbano
- Zona de equipamiento urbano
- Zona de equipamiento urbano
- Zona industrial
- Zona de reserva
- Zona de equipamiento urbano
- Zona de equipamiento urbano
- Zona de equipamiento urbano
- Zona industrial
- Zona de reserva
- Zona de equipamiento urbano
- Zona de equipamiento urbano
- Zona de equipamiento urbano

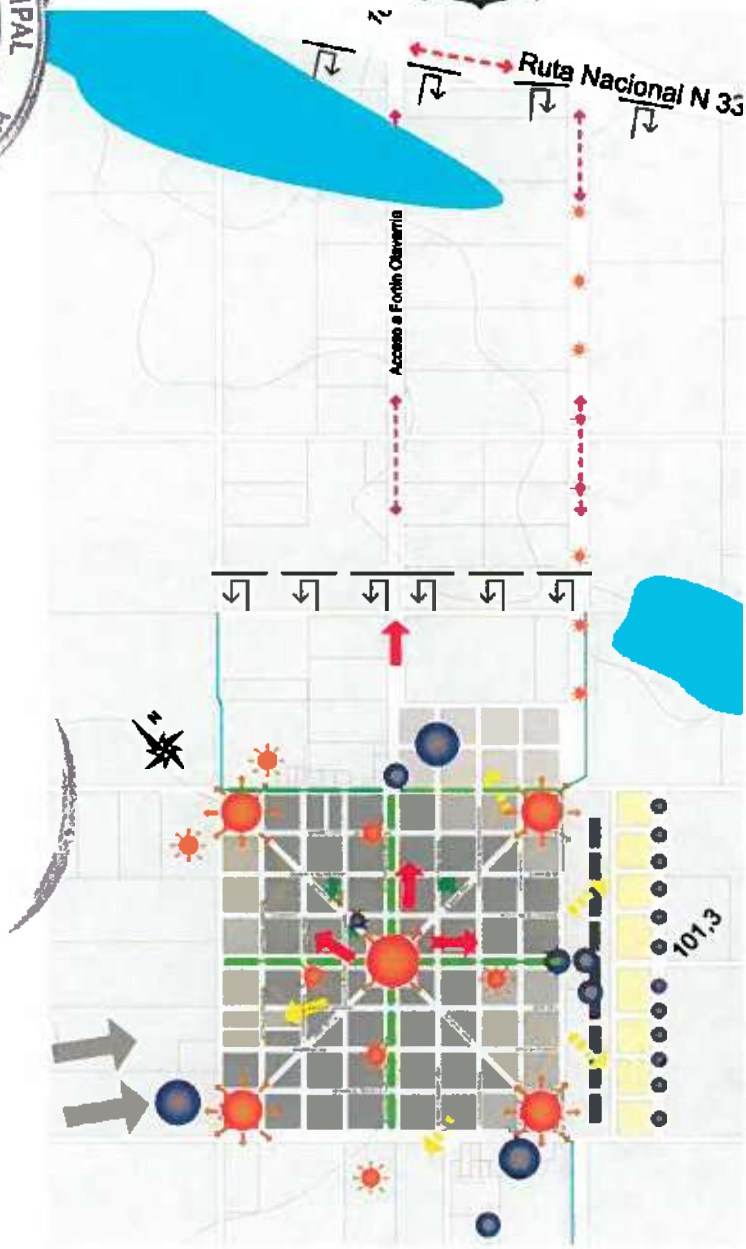
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
 Arg. MARIA LUCILA LA TORRE  
 Directora de Planamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia



# Rivadavia Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



### REFERENCIAS

- Zonas de riesgo
- Espacios verdes
- Sitios de interés turístico
- Sitios de interés cultural
- Sitios de interés histórico
- Sitios de interés religioso
- Sitios de interés científico
- Sitios de interés artístico
- Sitios de interés deportivo
- Sitios de interés recreativo
- Sitios de interés educativo
- Sitios de interés científico
- Sitios de interés artístico
- Sitios de interés deportivo
- Sitios de interés recreativo
- Sitios de interés educativo

Arq. MARIA LUJAN DE TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



#### 1.1.4 Diagnóstico - Sansinena

Del material que se ha acopiado y analizado resulta posible identificar como de mayor significación a los siguientes hechos que caracterizan al sistema actual y que señalan tendencias de desarrollo o actúan como factores recesivos.

La superficie estimada actual del área donde se asienta la población es de aproximadamente 76 ha. las que acogen 522 habitantes, determinando una densidad bruta de 6.8 hab/ha, valor sumamente bajo.

La localidad cuenta con barreras de crecimiento como ser hacia el norte zonas inaptas con bajos y riesgos constantes de inundación. Hacia el oeste la existencia de campos utilizados para la agricultura.

Sansinena se asentó al sur de las vías y dispuso su plaza principal frente a ella a 200 metros de la estación y aproximadamente a 19 km de la ruta N° 33 por Condarco. Ese cuadrante original está conformado por 62 manzanas.

Su trazado es en damero, desde la plaza principal se desprenden dos diagonales constituyendo una el acceso a la localidad desde el "camino real", presentan ambas un ancho mayor que las demás calles del sistema.

El esquema cuenta con espacios verdes libres y públicos suficientes y bien distribuidos.

Espontáneamente el crecimiento se desarrolla hacia el este y sur de la localidad.

Respecto la densidad de la población ésta se desarrolla en forma de anillo a partir de la plaza central y disminuye hacia los bordes.

El tejido urbano se ha ido subdividiendo de forma ordenada con parcelamientos de frentes en su mayoría acotados de 10 m y 12 metros y entre 500m<sup>2</sup> y 650m<sup>2</sup>.

En lo referente a la tipología edilicia la casi totalidad de lo construido se desarrolla en planta baja predominando la vivienda unifamiliar retirada de la línea municipal; al uso residencial se le suman los comerciales, administrativos, algunos usos molestos como talleres y específicamente una única gomería y un predio donde guardan maquinarias agrícolas.

Otros usos incompatibles son los feedlots cercanos al área urbana que generan malos olores.

Recientemente se pusieron a la venta un conjunto de viviendas de interés social que tenía hace años problemas de dominio regularizando la situación pudiendo ser adjudicadas; sin embargo en los talleres se planteó que hacen falta más viviendas y que hay muchas familias que alquilan, habiendo gran cantidad de casas cerradas por el éxodo que podrían ser vendidas.

En cuanto los servicios la localidad carece de red de gas natural y de red de desagües cloacales; y la red de agua corriente y potable si bien la obra se encuentra ejecutada no esta en funcionamiento.

En relación al tránsito vehicular no existe un ordenamiento de las calles por ordenanza siendo de dos sentidos en todas las calles; además el tránsito pesado no tiene definida una circulación por lo que ocasiona molestias en toda la localidad.

Sansinena como todas las localidades del interior del Partido de Rivadavia no han sido sometidas a un sistema de normas urbanísticas o edilicias sino que ha ido creciendo espontáneamente, los conflictos que se evidencian muchos pueden ser solucionados en el corto plazo y otros requieren una mirada a largo plazo y con la intervención del Estado Provincial y/ Nacional.

La mayor dificultad que se presenta es su accesibilidad desde las rutas, los riesgos de inundación que afectan los caminos, provocan aislamiento y consecuentemente el





**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



desabastecimiento de los productos de primera necesidad y la falta de trabajo para permanecer en la localidad.

Sin dudas trabajar en el desarrollo de este tipo de localidades requiere un esfuerzo mayor y un fuerte compromiso desde el estado municipal y gestionando políticas públicas que se encuadren en programas provinciales y nacionales que hagan a mejorar los conflictos presenten para atenuarlos y así evitar el éxodo y abandono de las familias que hoy viven allí apostando al crecimiento de la localidad.

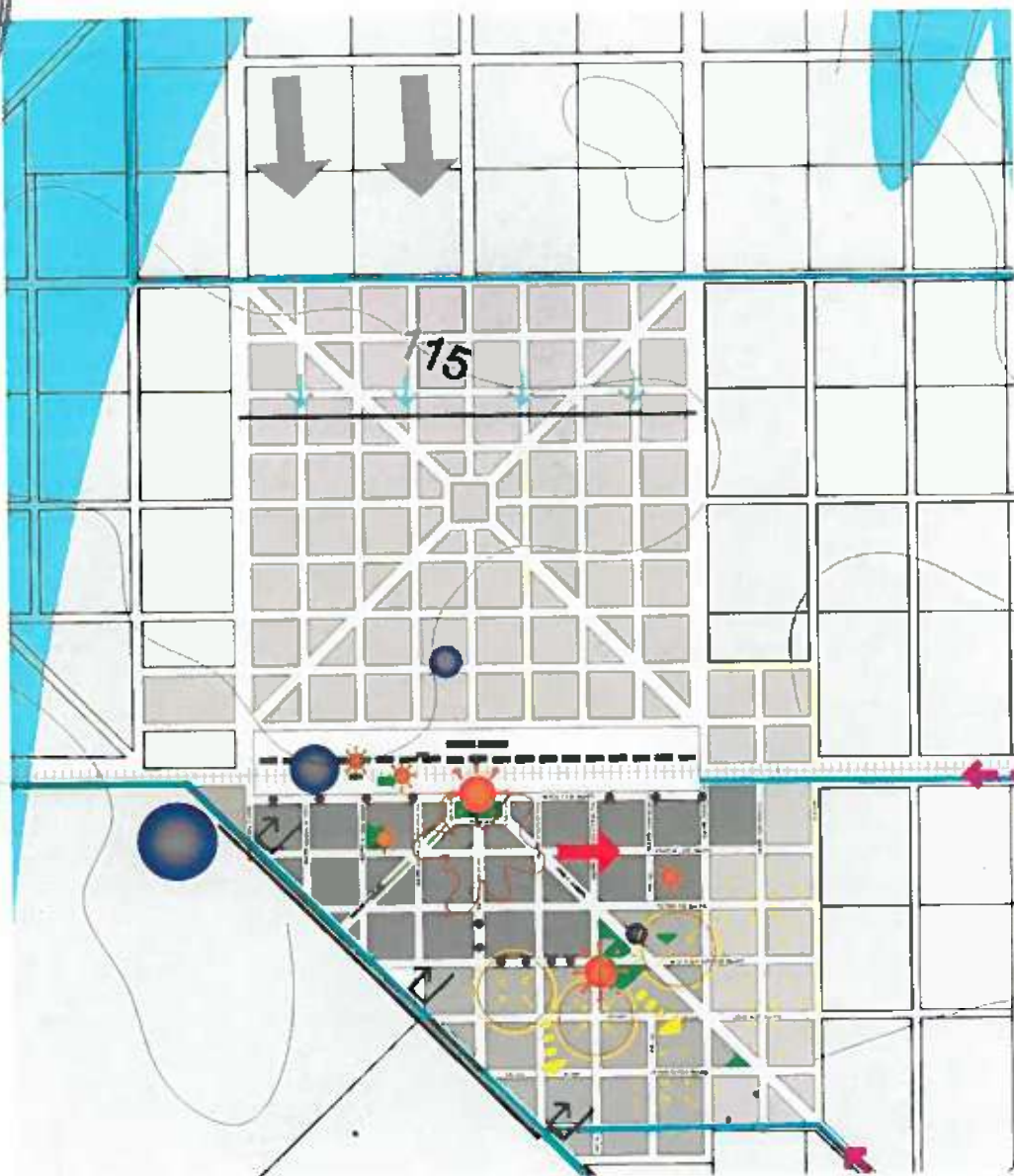


283

REFERENCIAS

- |                                  |                           |
|----------------------------------|---------------------------|
| ZONAS DE VERANO                  | AREAS INUNDABLES          |
| CENTROS                          | AREAS DE JARDIN           |
| ESPACIO DE DESARROLLO DELEGADO   | MANANTIALES               |
| ESPACIO DE DESARROLLO PERIFERICO | ALBERGUES                 |
| ESPACIO DE DESARROLLO PERIFERICO | SALIDAS DE EMERGENCIA     |
| ESPACIO DE DESARROLLO PERIFERICO | BANDAS DE ACCESO          |
| ESPACIO DE DESARROLLO PERIFERICO | BARRIOBARRIO              |
| ESPACIO DE DESARROLLO PERIFERICO | CANTAS DE ESTACIONAMIENTO |
| ESPACIO DE DESARROLLO PERIFERICO | BANDAS DE ACCESO          |
| ESPACIO DE DESARROLLO PERIFERICO | BARRIOBARRIO              |
| ESPACIO DE DESARROLLO PERIFERICO | CALLES DE ESTACIONAMIENTO |
| ESPACIO DE DESARROLLO PERIFERICO | CALLES DE ESTACIONAMIENTO |

*[Handwritten signature]*  
Dra. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



284

**REFERENCIAS**

- |   |  |
|---|--|
| TENDENCIA A CRECIMIENTO                         | AREAS INDEBILES                        |
| ESTABILIDAD                                     | AREAS DE RIESGO                        |
| TENDENCIA DE CRECIMIENTO ORGANIZADO             | BARRERA VEGETACION                     |
| TENDENCIA DE CRECIMIENTO DESORGANIZADO          | BARRERA URBANA                         |
| TENDENCIA DE CRECIMIENTO ESPORADICO             | BARRERA DE CRECIMIENTO                 |
| TENDENCIA DE CRECIMIENTO ESPORADICO SUBCANTONAL | BANDA DE BARRERA (sin infraestructura) |
| TENDENCIA DE CRECIMIENTO DIVERSO                | BANDA DE ACCESO (sin infraestructura)  |
| TENDENCIA DE CRECIMIENTO POTENCIAL              | BARRERA DE SEGURACION                  |
| POSIBLE SUBSECTOR DE PASADIZO POTENCIAL         | FALTA DE BARRERA PARA                  |
|   | FALTA DE BARRERA PARA EL DIFUSO        |

Arq. MARIA ESTER DE LA TORRE  
Directora de Ordenamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

*[Handwritten signature]*



#### 4.1.5 Diagnóstico- Roosevelt

Del material que se ha acopiado y analizado resulta posible identificar como de mayor significación a los siguientes hechos que caracterizan al sistema actual y que señalan tendencias de desarrollo o actúan como factores recesivos.

La superficie estimada actual del casco urbano y sectores en vías de consolidación (circunscripción A, parte de la B y manzanas sobre cuadro de estación) representan aproximadamente 22 ha. las que acogen 239 habitantes, determinando una densidad bruta de 10,86 hab/ha, valor que resulta bajo pero más alto que en otras localidades.

En el caso de Roosevelt ha habido un descenso del crecimiento de la población si tomamos de referencia los datos del censo 2001 y 2010, y si bien el dato anterior es más elevado que en otras localidades se debe a que no ha ampliado su planta urbana original; además de no tener la necesidad debido a esto último también y como se dijo existen casas abandonadas no en mal estado sino porque sus propietarios decidieron trasladarse hacia otras ciudades.

Ese cuadrante original esta conformado por 15 manzanas.

Su trazado no es uniforme y no responde a una prolija cuadrícula en damero sino que fue adaptándose al espacio dado por el acceso principal paralelo a las vías del ferrocarril y un camino rural que hace de borde y límite y le otorga la forma de triángulo.

Este acceso se convierte en la calle San Martín, su traza con boulevares se transforma en la calle principal dándole identidad al sitio; sobre esta se ubican usos administrativos, comerciales y un gran espacio verde.

El otro espacio verde libre y público se emplaza en la otra calle principal Presidente J. Perón, donde se ubican otros usos de importancia para la comunidad.

Respecto la densidad de la población como dijimos la casi totalidad de las manzanas tienen ocupada la parcela, sólo al noroeste aparece una quinta sin subdividir y una planta de silo abandonada que podría reubicarse y aprovecharse el predio.

La localidad no se ha extendido más allá de este sector de origen.

El tejido urbano se ha ido subdividiendo de forma ordenada con parcelamientos de tamaños de grandes dimensiones en general.

En lo referente a la tipología edilicia la casi totalidad de lo construido se desarrolla en planta baja predominando la vivienda unifamiliar retirada de la línea municipal y de los límites de la parcela; al uso residencial se le suman los comerciales, administrativos, algunos usos molestos como talleres y galpones y otros incompatibles con el uso residencial, como ser feedlots muy cercanos y salas de extracción de miel.

El municipio no cuenta con predios de su dominio, sin embargo recientemente ha adquirido viviendas que estaban cerradas para adjudicar a familias con bajos recursos económicos.

En cuanto los servicios la localidad cuenta con red de agua corriente, no cuenta con red de gas natural ni cuenta con red de desagües cloacales, siendo esto un problema significativo acentuado por la situación de tener las napas altas que hacen que las viviendas tengan sus pozos ciegos colapsados requiriendo su vaciado continuamente.

En relación al tránsito vehicular no existe un ordenamiento de las calles por ordenanza siendo de dos sentidos en todas las calles; además el tránsito pesado no tiene definida una circulación por lo que ocasiona molestias en toda la localidad, y rompiendo las calles de tierra por donde circulan.





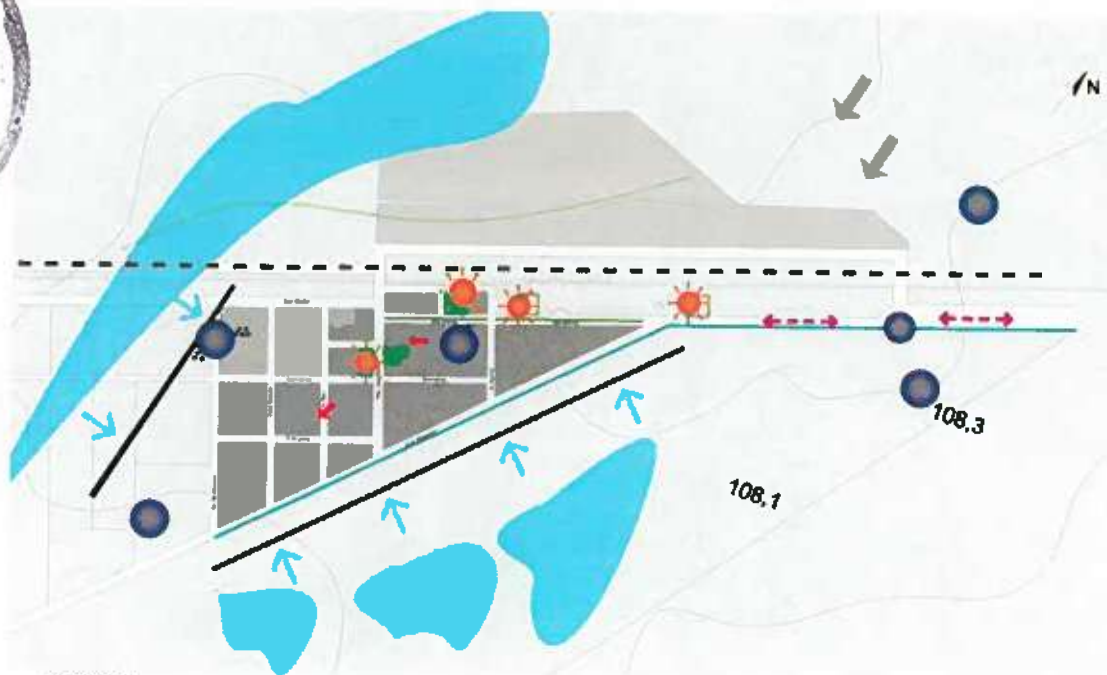
**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



La mayor dificultad que se presenta en Roosevelt es su accesibilidad desde las rutas, que provocan dificultades de todo tipo, los riesgos de inundación que han afectado a la localidad teniendo que recurrir en la emergencia a ejecutar canales a cielo abierto que son peligrosos para la comunidad, las lluvias que afectan los caminos, y provocan aislamiento y consecuentemente el desabastecimiento de los productos de primera necesidad y la falta de trabajo para permanecer en la localidad.

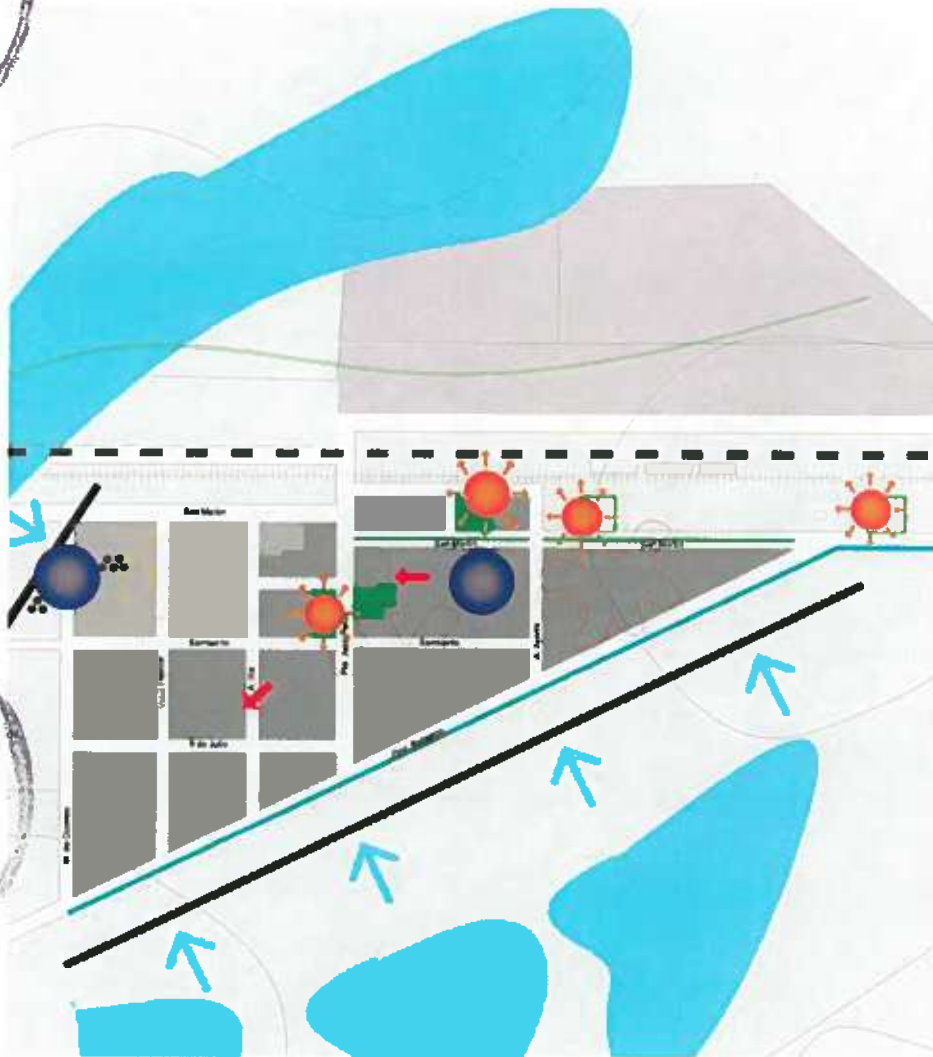
Como dijimos en Sansinena el desarrollo para mantener y fortalecer este tipo de localidades requiere un esfuerzo mayor y un fuerte compromiso desde el estado municipal gestionando políticas públicas que se encuadren en programas provinciales y nacionales que hagan a mejorar los conflictos presenten para atenuarlos y así evitar el éxodo y abandono de las familias que hoy viven allí apostando al crecimiento de la localidad, cabe destacar el empuje constante de los nativos de la localidad, de la comisión de fomento y sobre todo de los jóvenes por mantener viva a la localidad generando actividades y nuevos desafíos que permiten que Roosevelt siga siendo un pueblo que frente a tantas complicaciones, climáticas, de distancias, de éxodo poblacional, cierre de empresas y falta de trabajo, continúe vivo enfrentándolas y tratando de que día a día se progrese en uno o varios aspectos para sortear todos los problemas ya descriptos.



REFERENCIAS

- |                                |                               |
|--------------------------------|-------------------------------|
| ZONAS DE RIESGO                | ÁREAS INUNDABLES              |
| ZONAS DE RIESGO                | LÍNEA DE INUNDACIÓN           |
| ZONAS DE CRECIMIENTO POTENCIAL | LÍNEA URBANA                  |
| ZONAS DE CRECIMIENTO POTENCIAL | LÍNEA DE PROYECTADO           |
| ZONAS DE CRECIMIENTO POTENCIAL | LÍNEA DE ACCESO DE PROYECTADO |
| ZONAS DE CRECIMIENTO POTENCIAL | LÍNEA DE ACCESO DE PROYECTADO |
| ZONAS DE CONEXIÓN              | LÍNEA DE ACCESO DE PROYECTADO |
| ZONAS DE CONEXIÓN              | LÍNEA DE ACCESO DE PROYECTADO |
| ZONAS DE CONEXIÓN              | LÍNEA DE ACCESO DE PROYECTADO |
| ZONAS DE CONEXIÓN              | LÍNEA DE ACCESO DE PROYECTADO |

*Handwritten signature*



REFERENCIAS

- |  |  |
|--|--|
| POTENCIALES                                  | AREAS FRONTERAS                          |
| CONFLUENCIAS                                 | AREAS BAIS                               |
| TENDENCIA DE CRECIMIENTO DIRIGIDO            | BARRERA IDENTIFICACION                   |
| TENDENCIA DE CRECIMIENTO ESPONTANEO          | BARRERA URBANA                           |
| TENDENCIA DE CRECIMIENTO ESPONTANEO NEGATIVA | BARRERA DE CRECIMIENTO                   |
| TENDENCIA COMERCIAL                          | BARRERA DE PLAZA (ACCESO VISUALIZACION)  |
| TENDENCIA DE CRECIMIENTO ESPONTANEO NEGATIVA | BARRERA DE ACCESO (ACCESO VISUALIZACION) |
| TENDENCIA DE CRECIMIENTO ESPONTANEO NEGATIVA | BARRERA SEGURACION                       |
| TENDENCIA DE CRECIMIENTO ESPONTANEO NEGATIVA | FALTA DE DESARROLLO                      |
| TENDENCIA DE CRECIMIENTO ESPONTANEO NEGATIVA | FALTA DE CAPACIDAD DEL CENTRO            |



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.





**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



**SEGUNDA PARTE:**  
**PROPUESTA TERRITORIAL DEL PARTIDO**



## INDICE

## SEGUNDA PARTE: PROPUESTA TERRITORIAL DEL PARTIDO

Presentación

297

## SECCIÓN I: PROCESO PARTICIPATIVO

298

- 1.1 Pautas metodológicas para talleres participativos-Etapa propuesta 299
- 1.2 González Moreno 301
- 1.3 Fortín Olavarría 304
- 1.4 Sansinena 307
- 1.5 Roosevelt 310

## SECCIÓN II: OBJETIVOS Y LINEAMIENTOS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

312

- 2.1 Introducción 313
- 2.2 Objetivos generales y directrices estratégicas de desarrollo 314
- 2.3 Lineamientos de ordenamiento territorial 316
- 2.4 Lineamientos de ordenamiento urbano 316
- 2.5 Esquema director 317
- 2.5.1 Propuesta de ordenamiento territorial para el Partido 319
- 2.5.1.1 Listado de Programas y proyectos para el Partido de Rivadavia 321
- 2.5.2 Propuestas de ordenamiento urbano – localidades 322
- 2.5.2.1 González Moreno 322
- 2.5.2.1.1 Listado de Programas y proyectos 324
- 2.5.2.2 Fortín Olavarría 338
- 2.5.2.3 Sansinena 352
- 2.5.2.4 Roosevelt 364

290

## SECCIÓN III: PROPUESTA DE CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO TERRITORIAL

375

- 3.1 CAPITULO I –GENERALIDADES 376
- 3.1.1 Alcance de las normas 376
- 3.1.2 Ámbito de aplicación 376
- 3.1.3 Definiciones de términos técnicos 376
- 3.2 CAPITULO II – TRAMITACIONES 381
- 3.2.1 Responsabilidades y sanciones 381
- 3.2.2 Obligaciones de los propietarios, profesionales, constructores y empresas 381
- 3.2.3 Sanciones 381
- 3.2.4 Certificado urbanístico 381
- 3.2.5 Certificado de subsistencia de actividades no industriales 381
- 3.2.6 Constancia de zonificación 382
- 3.2.7 Limitación a la validez de los trámites y/o permisos de construcción otorgados con anterioridad a la puesta en vigencia del presente código 382
- 3.2.8 Categorización y aptitud ambiental para uso industrial 382
- 3.2.9 Evaluación de impacto 383
- 3.2.9.1 Evaluación de impacto urbano (EIU) 383
- 3.2.9.1.1 Presentación del EIU 383
- 3.2.9.2 Evaluación de impacto ambiental (EIA) 384
- 3.2.9.2.1 Presentación del EIA 384
- 3.3 CAPITULO III - NORMAS GENERALES 386
- 3.3.1 Subdivisión del Suelo 386
- 3.3.1.1 Criterio general 386





3.3.1.2	Subdivisiones en las áreas urbanas	
3.3.1.3	Subdivisiones en las áreas rurales	
3.3.1.4	Nuevos amezanamientos	386
3.3.1.5	Apertura de calles	386
3.3.1.6	Parcelamiento	387
3.3.1.7	Cota de piso	388
3.3.1.8	Zonas de Expansión Urbana	388
3.3.1.9	Cesiones	389
3.3.1.9.1	Obligación de los propietarios	389
3.3.1.9.2	Parcelamiento de manzanas prexistentes	389
3.3.1.9.3	Subdivisiones linderas a cursos o espejos de agua	389
3.3.1.9.4	Conservación de desagües naturales	389
3.3.1.10	Propaganda	390
3.3.1.11	Régimen de propiedad horizontal	390
3.3.1.12	Parcelas menores	390
3.3.2	<b>Morfología Urbana</b>	390
3.3.2.1	Ocupación del suelo	390
3.3.2.2	Factor de ocupación del suelo (F.O.S.)	390
3.3.2.3	Factor de ocupación total (F.O.T.)	391
3.3.2.4	Coeficiente de absorción del suelo (C.A.S.)	391
3.3.2.5	Densidad poblacional neta	391
3.3.2.5.1	Densidad potencial	391
3.3.2.5.2	Cantidad máxima de personas por parcela	391
3.3.2.5.3	Cantidad máxima de viviendas por parcela	392
3.3.2.6	Superficie cubierta mínima por persona	392
3.3.2.7	Volúmenes edificables	392
3.3.2.8	Altura máxima	392
3.3.2.9	Conformación de centro libre de manzana (retiro de fondo)	392
3.3.2.9.1	Disposiciones Generales	392
3.3.2.9.2	Retiro de fondo para lotes interiores	393
3.3.2.9.3	Retiro de fondo de lotes con frentes a dos o más calles	394
3.3.2.9.4	Retiro de fondo para lotes esquinero	394
3.3.2.10	Patios	394
3.3.2.10.1	Clasificación de los patios	394
3.3.2.10.2	Patio de primera categoría	395
3.3.2.10.3	Patio de segunda categoría	395
3.3.2.10.4	Espacio libre urbano	395
3.3.2.11	Retiros de edificación de la línea municipal y líneas divisorias laterales	396
3.3.3	<b>Infraestructura de servicios</b>	396
3.3.4	<b>Estacionamiento de vehículos</b>	396
3.4	<b>CAPITULO IV - USOS DEL SUELO: DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS</b>	399
3.4.1	<b>Industrias</b>	399
3.4.1.1	Definición	399
3.4.1.2	Disposiciones generales	399
3.4.1.3	Clasificación de industrias	399
3.4.1.3.1	Industrias Inocuas - Categoría 1	399
3.4.1.3.2	Industrias Incómodas - Categoría 2	399
3.4.1.3.3	Industrias Peligrosas - Categoría 3	399
3.4.1.4	Procedimiento para instalación de establecimientos industriales:	400
3.4.1.4.1	Certificado urbanístico	400



3.4.1.2	<b>Categorización</b>	
3.4.1.3	Establecimientos industriales de 1ª categoría	400
3.4.1.5	Establecimientos industriales preexistentes	400
3.4.1.6	Homologación de zonas con Ley de Industrias N° 11.459/93	401
3.4.2	<b>Talleres del automotor</b>	402
3.4.2.1	Disposiciones generales	402
3.4.2.2	Clasificación de los talleres del automotor	402
3.4.2.2.1	Talleres: Categoría 1	402
3.4.2.2.2	Talleres: Categoría 2	402
3.4.2.2.3	Talleres: Categoría 3	402
3.4.3	<b>Depósitos</b>	403
3.4.3.1.	Clasificación de los depósitos	403
3.4.3.1.1	Depósitos Inocuos. Categoría 1	403
3.4.3.1.2	Depósitos Incómodos y Peligrosos. Categorías 2 y 3	403
3.4.4	<b>Prestación de servicios</b>	403
3.4.4.1	Servicios a las personas y al sector terciario. Categoría 1	403
3.4.4.2	Servicios a la industria y equipamiento urbano. Categoría 2	403
3.4.5	<b>Corralones de materiales de construcción</b>	403
3.4.5.1	Categoría 1	403
3.4.5.2	Categoría 2	403
3.4.5.3	Categoría 3	403
3.4.6	<b>Usos varios</b>	404
3.4.6.1	Hotelería	404
3.4.6.2	Hoteles alojamiento	404
3.4.6.3	Cabañas	404
3.4.6.4	Urbanizaciones especiales	404
3.4.6.5	Galerías comerciales	405
3.4.6.6	Locales de esparcimiento nocturno	405
3.4.6.7	Centrales de servicios públicos	405
3.4.6.8	Templos	405
3.4.6.9	Establecimientos dedicados a la apicultura, a la cría de aves, animales de granja y caballerizas	406
3.4.6.10	Establecimientos Ganaderos de Engorde (Feedlot) o de engorde y cría de porcinos.	406
3.4.6.11	Almacenaje de granos (silos)	406
3.4.6.12	Salas de extracción de miel	406
3.4.6.13	Hangares	407
3.4.6.14	Clubes de campo	407
3.4.6.15	Servicios fúnebres	407
3.4.6.16	Playa de estacionamiento y lavaderos para camiones	407
3.4.6.17	Estaciones de servicios	407
3.4.6.18	Plantas de almacenaje y fraccionamiento de gas envasado	407
3.4.6.19	Industrias extractivas	407
3.4.6.20	Antenas	408
3.4.6.21	Depósitos de agroquímicos	408
3.4.7	<b>Usos puntuales</b>	408
3.4.8	<b>Usos específicos</b>	408
3.5	<b>CAPITULO V - MOVILIZACION DEL SUELO URBANO</b>	409
3.5.1	<b>Objetivos y criterios generales</b>	409
3.5.2	<b>Mecanismo de movilización del suelo urbano</b>	409



3.5.2.1	Zonas de provisión prioritaria de servicios y/o equipamiento comunitario	410
3.5.2.2	Zonas de parcelamiento y/o edificación obligatorios	410
3.5.2.3	Zonas de englobamiento parcelario	410
3.5.3	Reservas de expansión urbana	410
3.5.4	Fondo municipal de desarrollo urbano	410
3.6	<b>CAPITULO VI - CONDICIONES AMBIENTALES</b>	411
3.6.1	Concepto	411
3.6.2	Definiciones de términos técnicos	411
3.6.3	Normas de aplicación	411
3.6.4	Normas complementarias	411
3.6.5	Residuos peligrosos	412
3.6.6	Control ambiental de localización de nuevas actividades	412
3.7	<b>CAPITULO VII - NORMAS PARA LA PROTECCION DEL ESPACIO PÚBLICO</b>	414
3.7.1	Objetivos generales	414
3.7.2	Concepto	414
3.7.3	Alicance de las intervenciones sobre el espacio público	414
3.7.4	Espacio público en áreas urbanas	414
3.7.5	De la autoridad municipal	414
3.7.6	Forestación	415
3.7.6.1	Generalidades	415
3.7.6.2	Prohibiciones	415
3.7.6.3	Definiciones	415
3.7.6.4	Forestación en los espacios públicos	415
3.7.6.5	Responsabilidades	415
3.7.6.6	Plantación y reposición	415
3.7.6.7	Especies arbóreas	415
3.7.6.8	Eliminación o sustitución de árboles y poda	416
3.7.6.9	Disposición de los ejemplares	416
3.7.6.10	Colocación de canteros y veredas	416
3.7.6.11	Provisión de los ejemplares	416
3.7.6.12	Obligación de reposición	416
3.7.6.13	Poda o extracción	416
3.7.6.13.1	Poda o extracción por razones de proyecto	416
3.7.6.13.2	Poda o extracción por razones de seguridad	417
3.7.6.14	Tramitación	417
3.7.6.15	Sanciones y/o multas	417
3.7.6.16	Incremento del patrimonio forestal público	417
3.7.6.17	Responsabilidad solidaria	417
3.7.7	<b>Aceras</b>	417
3.7.7.1	Prohibición de construcción sobre las aceras	418
3.7.7.2	Prohibición de ocupación de la acera	418
3.7.7.3	Rampas de acceso	418
3.7.8	<b>Publicidad</b>	418
3.7.9	<b>Iluminación</b>	419
3.7.10	<b>Señalización</b>	419
3.7.11	<b>Mobiliario urbano</b>	419
3.7.12	<b>Cercos</b>	419
3.7.12.1	Disposiciones generales	419
3.7.13	<b>Espacio público en áreas complementarias y rurales</b>	419
3.7.13.1	Tratamiento de calles en las Áreas Complementarias y Rural	419



**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (P.O.U.)  
DE SUS LOCALIDADES.



3.7.13.2	Publicidad en el sistema circulatorio principal	429
	<b>Toldos</b>	420
	<b>Marquesinas</b>	420
3.8	<b>CAPITULO VIII – ZONAS ESPECIALES</b>	420
3.8.1	Zonas de preservación y bienes patrimoniales	420
3.8.2	Bienes patrimoniales	420
3.8.3	Catálogo.	420
3.8.4	Pre-inventario	421
3.8.5	Inventario.	421
3.8.6	Categorización	422
3.8.7	Régimen de los bienes inventariados.	422
3.8.8	Del procedimiento para la aprobación de intervenciones en bienes inventariados.	423
3.8.9	Registro único de bienes patrimoniales	424
3.8.10	Excepciones al régimen establecido para los bienes patrimoniales inventariados	424
3.8.11	Exenciones de los bienes inventariados	424
3.8.12	Plan de gestión	424
3.8.13	Zonas de preservación patrimonial	424
3.8.14	Disposiciones generales	424
3.9	<b>CAPITULO IX – VÍAS PÚBLICAS</b>	426
3.9.1	Objetivos	426
3.9.2	Nuevos trazados	426
3.9.3	Sistema vial principal	426
3.10	<b>CAPITULO X – ZONIFICACIÓN, CARÁCTER Y NORMAS ESPECÍFICAS DE ÁREAS Y ZONAS</b>	427
3.10.1	Hojas de Zona González Moreno	427
3.10.2	Hojas de Zona Fortín Olavarría	442
3.10.3	Hojas de Zona Sansinena	455
3.10.4	Hojas de Zona Roosevelt	462
3.11	<b>CAPITULO XI – DELIMITACIÓN CATASTRAL DE ÁREAS Y ZONAS</b>	467
3.11.1	Delimitación catastral – González Moreno	467
3.11.2	Delimitación catastral – Fortín Olavarría	469
3.11.3	Delimitación catastral – Sansinena	471
3.11.4	Delimitación catastral – Roosevelt	472
3.12	<b>CAPITULO XII - IMPLEMENTACION Y SEGUIMIENTO DEL PLAN.</b>	473
3.12.1	Control de gestión y de resultados del plan	473
3.12.2	Revisión periódica	473
3.12.3	Implementación de estudios y proyectos	473
3.12.4	Vigencia del plan	473
3.12.5	Responsables del plan	473
3.13	<b>CAPITULO XIII - PROCEDIMIENTO DE MODIFICACION DEL CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO.</b>	474
3.13.1	Iniciativa institucional	474
3.13.2	Iniciativa de la comunidad	474
3.13.3	Actualización periódica	474
3.13.4	Compatibilidad entre el código vigente y su modificación	475
3.13.5	Difusión de las modificaciones	475
3.14	<b>CAPÍTULO XIV – PLANILLA DE USOS.</b>	476
3.14.1	Planillas de usos permitidos y prohibidos	476
3.14.1.1	González Moreno	476
3.14.1.2	Fortín Olavarría	484



3-14713 Sansinena y Roosevelt

ANEXOS

ANEXO I CERTIFICADO URBANÍSTICO

ANEXO II MODELO DE ORDENANZA DEL FONDO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO

492

500

500

502

INDICE DE PLANOS

504

PRIMERA PARTE**PLANOS RELEVAMIENTO****GONZALEZ MORENO**

1-Morfología urbana trazado

2-Evolución física catastral – 2A Plano año 1939 – 2B Evolución física catastral

3-Ocupación del suelo

4-Usos del suelo

5-Estado de la edificación

6-Edad de la edificación

7-Morfología

8-Infraestructura circulatoria

9-Infraestructura - 9A Red de agua corriente– 9B Red de gas natural

10- Estructura Urbana

**FORTÍN OLAVARRÍA**

11-Morfología urbana trazado

12-Evolución física catastral 2A Plano origen – 2B Década 50-60 – 2C Década 70-80 – 2D Décadas 90-2016

13-Ocupación del suelo

14-Usos del suelo

15-Estado de la edificación

16-Edad de la edificación

17-Morfología

18-infraestructura circulatoria

19-Infraestructura Sanitaria- 19A Red de agua corriente

20- Estructura Urbana

**SANSINENA**

21-Morfología urbana trazado

22-Evolución física catastral – 22A Plano Origen – 22B Décadas 50-2010

23-Ocupación del suelo

24-Usos del suelo

25-Estado de la edificación

26-Edad de la edificación

27-Morfología

28-Infraestructura circulatoria

29-Infraestructura Sanitaria 29A Red de agua corriente y potable

30- Estructura Urbana

**ROOSEVELT**

31-Morfología urbana trazado

32-Evolución física catastral

33-Ocupación del suelo

34-Usos del suelo

35-Estado de la edificación

36-Edad de la edificación

37-Morfología



- 38-Infraestructura circulatoria
- 39-Infraestructura Sanitaria
- 40-Estructura Urbana

**PLANOS DIAGNÓSTICO**

- 41-PARTIDO DE RIVADAVIA
- 42-GONZÁLEZ MORENO
- 43-FORTÍN OLAVARRÍA
- 44-SANSINENA
- 45-ROOSEVELT

**SEGUNDA PARTE**

**PLANOS PROPUESTAS**

**PARTIDO DE RIVADAVIA**

- 1- Propuesta

**GONZÁLEZ MORENO**

- 2-Propuesta

- 3-Estructura circulatoria

- 4-Espacios verdes

- 5- Plano Ejecución de obra de cordón cuneta y pavimento a 10 años.

**FORTÍN OLAVARRÍA**

- 6-Propuesta

- 7-Estructura circulatoria

- 8-Espacios verdes

- 9- Plano Ejecución de obra de cordón cuneta y pavimento a 10 años.

**SANSINENA**

- 10-Propuesta

- 11-Estructura circulatoria

- 12-Espacios verdes

- 13- Plano Ejecución de obra de cordón cuneta a 10 años

**ROOSEVELT**

- 14-Propuesta

- 15-Estructura circulatoria

- 16-Espacios verdes

- 17-Plano Ejecución de obra de cordón cuneta a 10 años



## PRESENTACIÓN

Esta Segunda Parte del informe Final del Estudio consta de tres secciones en las cuales se desarrollan los contenidos para la propuesta del Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Rivadavia y el Plan de Ordenamiento Urbano de las localidades.

En la primera Sección se presenta el proceso participativo que abarcó esta instancia; se describe la metodología llevada a cabo en los talleres y los resultados de los mismos, teniendo en cuenta que la información recabada ha sido abundante y muy importante para la propuesta de cada localidad y su rol en el Partido creímos necesario comenzar esta segunda parte con el desarrollo del proceso participativo.

La segunda sección contiene los objetivos generales y directrices estratégicas de desarrollo, lineamientos de Ordenamiento Territorial, los lineamientos de ordenamiento urbano de las localidades, el esquema director con un marco de ejes de desarrollo urbano general y la propuesta para cada localidad; la enunciación de los programas y proyectos a escala regional y escala local.

Finalmente, la tercera Sección presenta la propuesta de Código de Ordenamiento Urbano y Territorial, lo cual incluye el articulado del mismo, las hojas de zona con los indicadores respectivos, y las planillas de usos.



**SECCIÓN I:**  
**PROCESO PARTICIPATIVO**

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Dirección de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





## 1.1 Pautas metodológicas para talleres participativos - Etapa Propuesta

### Objetivo:

En los talleres realizados en la etapa de Diagnóstico se trabajaron los conflictos y potencialidades de cada localidad, los problemas, causas y efectos, alcanzando la formulación del FODA; el objetivo de este nuevo encuentro fue elaborar en conjunto con la comunidad las Directrices Estratégicas de Desarrollo y los Lineamientos de Ordenamiento Urbano que surgieron del trabajo en grupos donde se plasmaron las propuestas de intervención de la localidad y la definición de programas y proyectos para llevarlas a cabo.

La duración de los talleres fue de 4 horas aproximadamente, se mostró una síntesis de lo abordado en la etapa diagnóstica con el fin de recordar y dar a conocer en caso de personas que no hayan participado en la instancia anterior; luego se dispusieron los grupos.

En la **Primera Parte** se trabajó con la consigna "Propuesta de Intervención", la Metodología fue el Mapeo Colectivo con un tiempo de 2hs.

Cada grupo trabajó en una "Mesa de Trabajo" durante 30 minutos, luego los grupos rotaron por cada Mesa y trabajaron en cada una por 20 minutos. Se trabajó sobre planos y la intervención de los otros grupos en calcos sobre éstos o con diferentes colores. Las coordinadoras guiaron el trabajo, previamente se explicó cada mesa de trabajo y se evacuaron las dudas de manera conjunta para agilizar el trabajo.

### Mesa de trabajo N° 1 "Áreas a Consolidar – Preservar – Ampliar"

#### Pautas de trabajo:

- \*Indicar Áreas consolidadas – en vías de consolidación – sin consolidar. (Involucra cantidad de habitantes y cobertura de servicios)
- \*Indicar posibles áreas de ampliación urbana
- \*Ubicación factible de los nuevos espacios verdes sobre estas áreas
- \*Ubicación de nuevos alineamientos comerciales, tipo y características; y/o consolidación de los existentes.
- \*Indicar si existen áreas degradadas a mejorar a través de la intervención urbanística.
- \*Indicar zonas de preservación y bienes patrimoniales (edificios, zonas)
- \*Indicar Distritos de preservación paisajística (plazas, parques, etc.)

### Mesa de trabajo N° 2 "Sistema Circulatorio"

#### Pautas de trabajo:

- \*Indicar acceso principal y accesos secundarios, y/o futuros accesos o mejoramiento de los existentes.
- \*Indicar calles primarias, secundarias y terciarias si hubiera.
- \*Sentido de las calles en el caso de proponer cambios sobre alguna arteria.
- \*Anillo de circunvalación (vía más rápida)
- \*Anillo de tránsito pesado actual y futuro con los progresivos cambios.
- \*Estacionamiento

### Mesa de trabajo N°3 "Indicadores Urbanísticos – Usos"

#### Pautas de trabajo:

- \* Identificar las distintas zonas
- \*Proponer densidades, alturas, retiros, tamaños de parcelas, tratamiento de los frentes sobre la plaza y/o boulevares.
- \*Utilización del régimen de Propiedad Horizontal.
- \*Identificar usos incompatibles con la vida cotidiana.
- \*Establecer de manera sintética los usos de las zonas. (Usos predominantes y complementarios) (ZR, ZRM, etc)
- \*Establecer usos sobre los accesos, ¿diferenciación?
- \* Indicar posible ubicación de un sector industrial

### Mesa de trabajo N° 4 "Escala Regional"

Arq. MARÍA LUJÁN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



Requisitos de trabajo:

- \* Vinculación con el Partido y la ciudad cabecera.
- \* Usos del suelo rural – productivo – emprendimientos
- \* Promoción turística rural
- \* Situación hidráulica
- \* Estado de rutas y conexiones
- \* Transporte público/ privado

Culminada esta actividad se desarrolló un Plenario con un tiempo estimado de 20 minutos por grupo. Se pegaron los planos y debatió en conjunto hasta lograr los consensos en cada temática.

En la Segunda Parte se elaboraron los listados de Programas y Proyectos, la metodología utilizada fue la Lluvia de ideas, el tiempo aproximado de 40 minutos.

En los mismos grupos se trabajó por eje temático, escribiendo en cartones los proyectos, ordenados según la prioridad de ejecución. La metodología es la "lluvia de ideas" que se realizó según eje. Se brindó por cada eje un listado tentativo para disparar las ideas.

#### Eje temático 1

OBRAS DE DESARROLLO VIAL, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

#### Eje temático 2

DESARROLLO Y PROMOCIÓN TURÍSTICA

RECUPERACIÓN Y PUESTA EN VALOR DE EDIFICIOS PATRIMONIALES Y PRESERVACIÓN PAISAJÍSTICA

ESPACIOS VERDES – ARBOLADO URBANO - AMBIENTE

RECONFORMACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.

#### Eje temático 3

DESARROLLO Y MOVILIZACIÓN DEL SUELO URBANO – Gestión de Tierra y Gestión Edilicia

MEJORAMIENTO BARRIAL, HABITACIONAL

EQUIPAMIENTO EDILICIO

#### Eje temático 4

RÉCURSOS HUMANOS Y DIVERSIFICACIÓN PRODUCTIVA.

La actividad terminó con un plenario final de 30 minutos aproximadamente.

Se pegaron los cartones por ejes temáticos, se identificaron los que se repetían para evitar pérdidas de tiempo, luego se discutió el orden de prioridad de ejecución y los proyectos surgidos.

De esta manera los talleres fueron muy fructíferos obteniendo información valiosa, con una mirada real surgida a partir de los propios vecinos, que ha sido utilizada al máximo para elaborar las propuestas en cada localidad.

A continuación se presenta el análisis de lo trabajado en cada localidad.

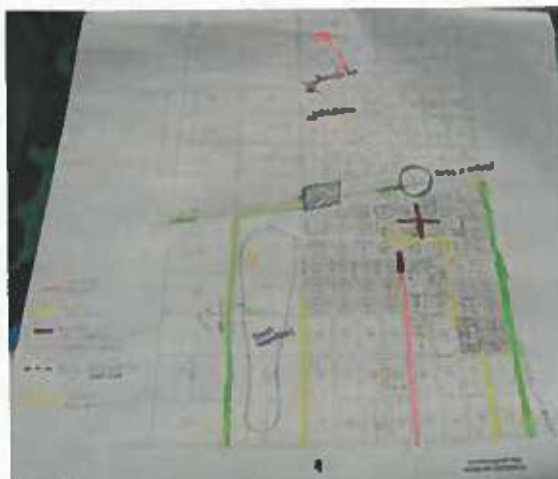
300

Arq. MARIA LUJAN DE LATORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



## 1.2 González Moreno

En el taller realizado en González Moreno los grupos identificaron las áreas consolidadas, en vías de consolidación y sin consolidar y en base a esto plantearon importante consolidar las áreas en vías de consolidación antes de plantear un futuro crecimiento, consolidar el sector este y norte alrededor de la plaza, y más adelante plantear la ampliación hacia el pos vías. Respecto los espacios verdes deseados marcaron el sector del cuadro de vías para parquizar y utilizarlo con esos fines y proyectaron un espacio verde nuevo como fuelle de un posible sector industrial al norte de la ciudad. Identificaron las áreas degradadas y los edificios que consideran importantes y relevantes para proteger.



301

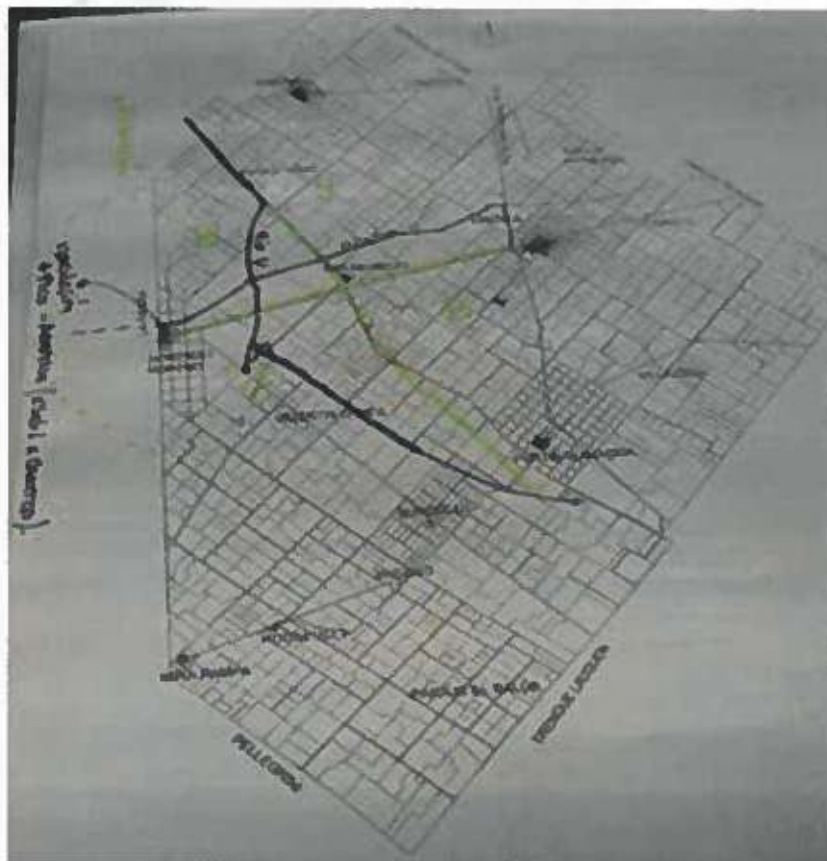
Respecto el sistema circulatorio marcaron la calle del Meridiano V para pavimentar, puntaron la circulación de camiones, y uno de los grupos la relacionó con el posible sector industrial a emplazar. Surge la prioridad de abrir un paso a nivel en el centro de la trama urbana y de mejorar el paso peatonal existente.

Los grupos marcaron dos áreas posibles para desarrollar un sector industrial uno al norte sobre la ruta N° 70 en las quintas N° 21-22-31-30 y allí plantearon el fuelle verde; y otros también sobre la ruta pero en las quintas 11-12-13-14-15-16 más allá del cuadrante original, hacia el este. Otro de los grupos propone una zona productiva/industrial al sur de la localidad sin vinculación con la ruta sobre las quintas 27-28-29.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia



Respecto la vinculación regional resaltan importante mejorar el transporte público con América, tener más opciones y frecuencias de ómnibus. Identificaron las zonas productivas y resaltaron el estado actual de la ruta estando en mal estado en general.



302

#### Listado de Proyectos

1. Acceso al pos-vía (paso a nivel)
2. Accesibilidad en circuito comercial – rampas/veredas – Escuela 4 Accesibilidad – Acceso a edificios – Delegación
3. Proponen como vía de transporte de camiones calle Moreno (hoy acceso secundario)
4. Cota de nivelación para las construcciones futuras
5. Obras de cloacas en todo el pueblo
6. Servicios en pos vía (gas, alumbrado público)
7. Paso a nivel en calle San Martín Vehicular y peatonal
8. Casas que se pueden convertir en museo. IMO casa de familia Giordano – Familia Heredia – Betty Marcos y Familia Lapuyade en Pos Vías. Estación.
9. Espacio verde sobre las vías – parque recreativo y circuito de salud
10. Equipar con juegos las plazas
11. Ermita pos vía tejido para cercar (50cm) – colocar canteros con flores.
12. Mejoramiento calle Moreno para acceso camiones
13. Limpieza de canales y alcantarillas en los desagües – barrio pos vías - 14. Cordón cuneta y asfalto para el barrio Federal
15. Rampas y nivelación de veredas y boulevares – adecuar rampas existentes
16. Obras de canalización (rio V) problema por comprimir entre san Mauricio y González Moreno.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia



- 17. Ampliación de la capacidad de energía eléctrica (industria)
- 18. Ampliación de la red y suministro de gas (relación directa con la industria)
- 19. Ampliar franja horaria del transporte público. (No hay transporte a América de mañana – solo la combi de GM a América que es por salud principalmente.)
- 20. Acceso principal – rotonda (mal estado del asfalto)
- 21. Trifásica al centro de reciclado (porque se compacta en corralón en la planta urbana)
- 22. Resurgir obra de cloacas
- 23. Resurgir obra de agua (ver pozos) poner en funcionamiento
- 24. Obra de gas en pos vía y alumbrado público
- 25. Asfalto del meridiano, nueva circulación y control de camiones.
- 26. Lugar para estacionamiento de camiones (integración en el pos vías – proyecto)



*[Handwritten signature]*

Arq. MARIA LILIANA TORRE  
Directora de Planificación Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



### 1.3 Fortín Olavarría

En el taller realizado en Fortín Olavarría los grupos identificaron las áreas consolidadas, en vías de consolidación y sin consolidar y en base a esto plantearon importante consolidar el sector sobre las quintas 68 al este de la localidad y más adelante plantear la ampliación hacia el norte y algunos grupos hacia la ruta con usos de quintas y no con usos industriales. El acceso paralelo a las vías lo señalaron como un acceso con usos "sucios" distinto al acceso principal.

Desean que se mantenga el trazado original y marcaron una posible zona con densidad alta alrededor de la plaza y sobre los frentes a boulevares y una densidad baja en el resto de la localidad.

Respecto los espacios verdes deseados marcaron que es importante reforestar y equipar las plazas existentes y completar los boulevares en la circunvalación.

Identificaron las áreas degradadas y los edificios que consideran importantes y relevantes para proteger.

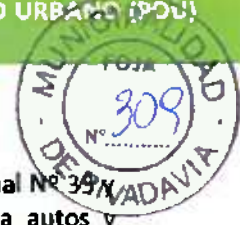


Respecto el sistema circulatorio dibujaron la circulación del tránsito pesado en la actualidad y una nueva pensando en el futuro y proyectan un tercer acceso paralelo a la feria ganadera al norte de la localidad y crear un estacionamiento para camiones al sur de la ciudad.

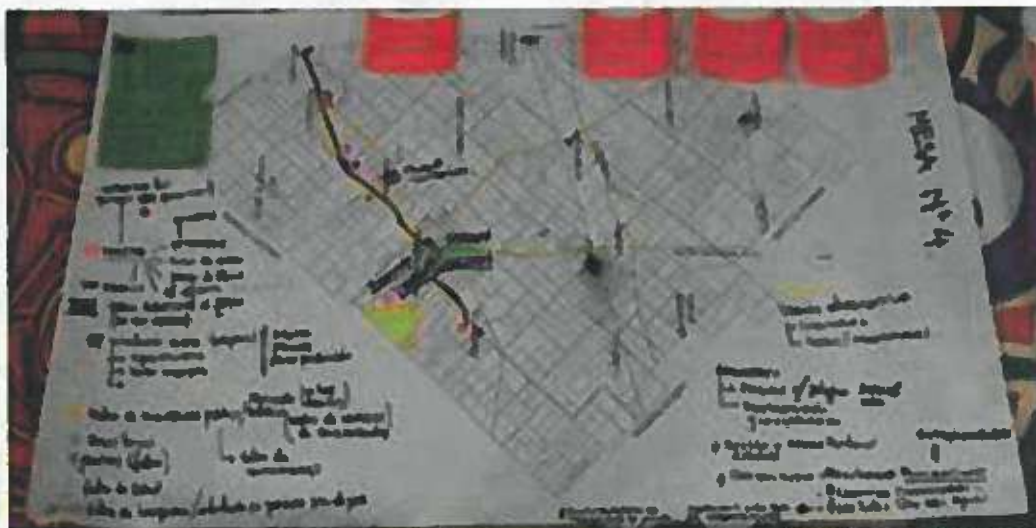


*Maria Lucan de la Torre*  
Arq. MARIA LUCAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

*Juan*



Los grupos marcaron en los planos que el sector industrial debería plantearse sobre la ruta Nacional N° 309 no sobre los accesos. Respecto la vinculación regional plantearon un camino alternativo para autos y camionetas que vincule Fortín Olavarría con Sundblad y Roosevelt. Respecto el turismo hicieron hincapié en conservar los parajes del ferrocarril de Mira Pampa, Roosevelt, Badano, Sundblad, Villa Sena, señalar las rastrilladas, fomentar el turismo de estancias, y potenciar Cuero de Zorro.



305

#### Listado de Proyectos

1. Restaurar parajes ferroviarios
2. Preservar edificios, delegación, escuelas, clubes. Antigua escuela (restaurar)
3. Proyecto ordenanza para fumigación
4. Campaña de concientización de reciclado de basura
5. Residencia de escuela agraria
6. Listado de bienes de dominio Provincial y Municipal, herencias vacantes. Regularización dominial
7. Proyecto completar anillo de circunvalación (boulevard)
8. Cordón cuneta
9. Cloacas
10. Pavimentación en anillo
11. Playa de estacionamiento para camiones
12. Tercer acceso, feria camino a la ruta
13. Estudio para evaluar antenas céntricas
14. Incorporación de tierras del ferrocarril al dominio municipal
15. Techado y cierre del playón
16. Horas de C.E.F
17. Proyecto obra de gas
18. Relevamiento de edificios abandonados
19. Movilización en el mercado inmobiliario (algunos con peligro de derrumbe)
20. Relocalización de chanchos
21. Proyecto para control de perros en la calle (Perrera, castración)
22. Proyecto de ordenanza de utilidad pública, veredas
23. Reponer alumbrado público del acceso
24. Proyecto de equino terapia en terreno Matadero

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



- 25. Conservación del cementerio, panteones, mausoleos
- 26. Centro cultural amplio
- 27. Refeccionar la biblioteca
- 28. Circuito turístico, rastrilladas (Cartelería). San Mauricio, turismo de estancias. Cuero de Zorro, Ferrocarril, Zanja de Alsina
- 29. Cartelería de señalización vial
- 30. Reemplazar el tendido eléctrico rural (Línea madre)
- 31. Ampliación del alumbrado público
- 32. Plazas temáticas
- 33. Gimnasios al aire libre en las plazas
- 34. Registro civil, relocalizarlo
- 35. Más talleres de capacitación



*[Handwritten signature]*  
 Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
 Dirección de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia





**1.4 Sansinena**

En el taller realizado en Sansinena los grupos identificaron las áreas consolidadas, en vías de consolidación y sin consolidar y en base a esto plantearon importante consolidar la planta urbana habiendo muchos sectores baldíos.

Respecto los espacios verdes deseados marcaron nuevos espacios sobre el cuadro del ferrocarril y la posibilidad de ejecutar el boulevard en la calle de acceso principal.

Identificaron las áreas degradadas y los edificios que consideran importantes y relevantes para proteger.



Respecto el sistema circulatorio dibujaron la circunvalación nueva con el acceso de camiones por el este e identificaron las calles que priorizaron para ejecutar la obra de cordón cuneta.

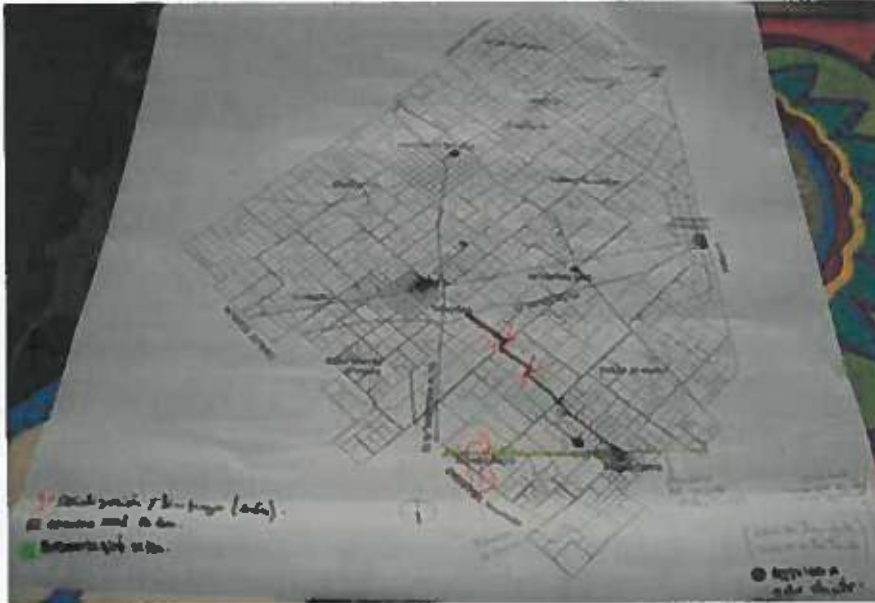
En los planos marcaron un posible sector industrial paralelo a las vías; la creación de una planta de tratamiento de residuos en el matadero al norte de la localidad pasando las vías.



*[Handwritten signatures]*



Respecto la vinculación regional requieren más transporte público y si bien la pavimentación del camino por Condarco de 22 km sería un deseo a largo plazo prefieren mejorar en un principio el "Camino Real" de 26 km., siempre con la ilusión del pavimento.



**Listado de proyectos**

1. Segunda etapa de luminarias desde calle Mabel Gutiérrez hacia atrás
2. Realizar mantenimiento en espacios verdes
3. Declarar vivienda como bien patrimonial (Manzana 23, calle Agustina Luro, es histórica)
4. Iluminación de parrillas, manzanas 133 y 134
5. Municipalizar terrenos baldíos para hacer viviendas
6. Mejorada en las calles del pueblo
7. Cordón cuneta para desagües
8. Un atmosférico exclusivo para el pueblo ya que no hay cloacas **PRIORIDAD**
9. Reductor de velocidad en calle Mabel Gutiérrez y Jesús Lado
10. Concientización en la separación de residuos. Hasta que se construya la planta de tratamiento, que el rucalim cada 10 días recoja y se lleve a González Moreno **PRIORIDAD**
11. Poner en funcionamiento la planta del agua potable
12. Hacer rotonda o mejorar el paso en Rogelio Capelo, Agustina Luro
13. Ordenanza de camiones para sacarlos del pueblo
14. Senda y parquización frente a las vías, espacios de esparcimiento y recreación (pérgolas, bancos)
15. Solucionar perros y gatos en la vía pública
16. Falta de personal municipal para el mantenimiento del pueblo **PRIORIDAD**
17. Actividades Incompatibles: Feed-lots, taller de máquinas fumigadoras, criaderos de cerdos reubicarlos
18. Crear fuentes de trabajo genuino
19. El correo como bien patrimonial
20. Construir baño con ducha y dos parrillas en la manzana 148 para camioneros que paran ahí
21. Separar el tránsito de entrada y salida con boulevard

  
 Arq. MARIA LUANA DE LA TORRE  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia



- 22. Mejoramiento de red de agua, cerrar esquinas abiertas en donde pasa la red. Finalizar obra de agua para que el pueblo goce de este servicio público PRIORITY
- 23. Acceso secundario une con la ruta 33
- 24. Regularizar la poda y mejorar la técnica rompen cables, tapan la iluminación
- 25. Transporte público para los que terminan la secundaria



*[Handwritten signature]*  
 Arq. MARIA LUIAN DEL TORRE  
 Presidente del Comité de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia



**1.5 Roosevelt**

En el taller realizado en Roosevelt los grupos identificaron las áreas consolidadas, en vías de consolidación y sin consolidar y en base a esto plantearon importante subdividir la manzana 1C y la Quinta 1 desarmar las maquinarias para poder subdividir también. Creen importante recuperar casas abandonadas, y plantearon un posible crecimiento hacia el norte pasando las vías del ferrocarril.

Respecto los espacios verdes deseados marcaron un plaza en el sector del cuadro de la vías y continuar el boulevard hacia Mira Pampa en la calle San Martín.



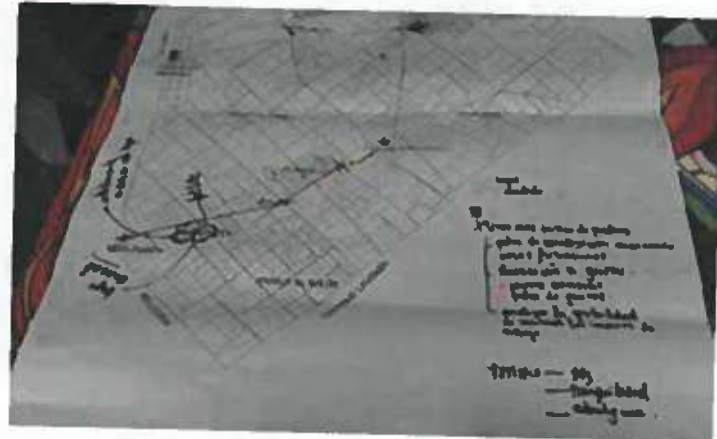
Respecto el sistema circulatorio solicitaron la obra de cordón cuneta y planearon la peligrosidad de la zanja abierta en el borde de la localidad.



Sobre la vinculación regional pidieron la señalización del camino hacia Fortín Olavarría, iluminación en las garitas y construir más de éstas en el camino.

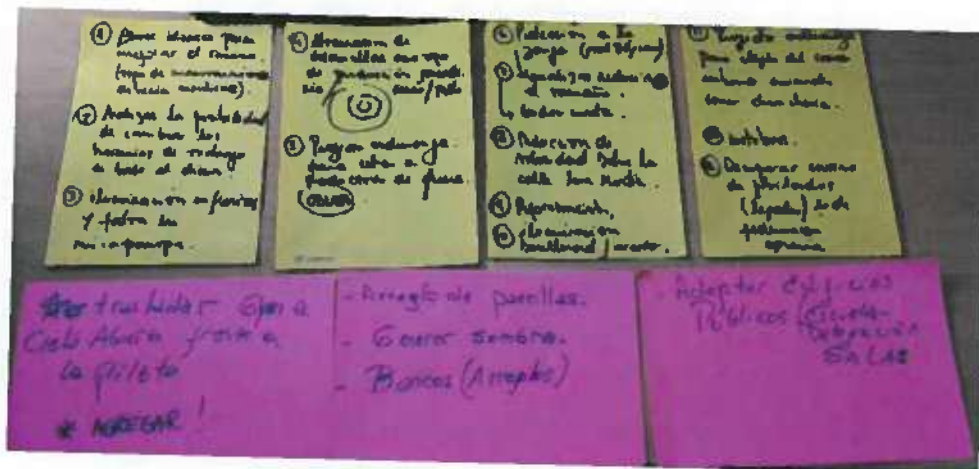
Respecto el turismo resaltaron la importancia de la cabalgata, un evento que se realiza hace unos años en septiembre para el cumpleaños del partido.

Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



**Listado de proyectos**

1. Gente idónea para mejorar el camino. (Tipo de mantenimiento debería cambiar)
2. Analizar la posibilidad de cambiar los horarios de trabajo en base al clima.
3. Iluminación – Falta en Mira Pampa
4. Alternativa de desarrollar otro tipo de producción ganadera. Cerdo/Pollo
5. Proyecto ordenanza para cobrar a productores de afuera. (OBLEA)
6. Protección a la zanja (Gral. Belgrano) analizar en reducir el tamaño (entubar)
7. Cordón cuneta
8. Reducción de velocidad sobre la calle San Martín
9. Reforestación
10. Iluminación en boulevard y acceso
11. Proyecto ordenanza para alejar del casco urbano animales como chancherías.
12. Recuperar centro de jubilados (legales) es de Federación Agraria
13. Arreglo de parrillas
14. Generar sombra
15. Bancos, arreglarlos
16. Adaptar edificios públicos (escuela, delegación, sala)
17. Trasladar gym a cielo abierto frente a la pileta



AR. MARIA LULIAN DE LA TORRE  
 Directora de Botas...  
 Municipalidad de Rivadavia



**SECCIÓN II:**

**OBJETIVOS Y LINEAMIENTOS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Arq. **MARIA LUJAN TORRE**  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



## 2.1 Introducción

Tal y como se especificó en el Plan de trabajo la parte II corresponde a la elaboración de la Propuesta de Ordenamiento Territorial del Partido y las propuestas para el ordenamiento urbano de las localidades del partido con la consecuente elaboración de los Códigos y Esquema Director, es decir la estructuración del territorio a partir de la delimitación de áreas urbanas, complementarias y rural, la red vial principal, definición de zonas según usos al interior de dichas áreas, distribución de la población, identificación de actividades de impacto, sistema circulatorio y sistemas de espacios verdes y públicos urbanos; la regulación referida al parcelamiento del suelo según zonas, ocupación, densidades de población, usos predominantes y complementarios infraestructura de servicios básica, morfología urbana; propuesta de zonas de reserva para futura expansión urbana así como determinación de límites y zonas no urbanizables, propuesta de zonas especiales de protección ambiental o patrimonial; determinación de condiciones ambientales, iluminación, ventilación, arbolado, etc.

En esta etapa también se identifican las obras y proyectos claves en relación a la estructura propuesta; instrumentos de gestión acordes a la propuesta de modificación urbana y territorial.

Los planes de ordenamiento de las localidades contendrán además: formulación de lineamientos de inserción regional, ordenamiento territorial para las zonas rurales y las localidades del partido y las estrategias para su desarrollo. Definición de programas y proyectos prioritarios que viabilizan las estrategias trazadas; propuesta de acciones sectoriales sobre gestión del suelo, hábitat y vivienda, manejo ambiental, servicios de infraestructura, vialidades y transporte, etc.

Identificación de sitios concretos de posible intervención con proyectos urbanos u obras a ejecutarse por el sector público, el privado o asociados.

Definición de trazados, afectaciones por restricciones al dominio, régimen para la subdivisión y los usos del suelo, protección patrimonial y ambiental, etc.

Generación de un cuerpo normativo que establezca las reglas para la acción pública y privada en la materia, en un nivel de detalle correspondiente a la etapa de plan.

313

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE

Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



## 2.2 OBJETIVOS GENERALES Y DIRECTRICES ESTRATÉGICAS DE DESARROLLO

El Planeamiento Urbano define el modelo de desarrollo de la ciudad a través del planteo de una estrategia urbana que establece el proyecto de ciudad de ciudad que se desea y plantea. Es la visión para la conformación de la ciudad a futuro. En él se establecen los objetivos y principios que llevarán adelante una política urbanística determinada, se formulan las Directrices Estratégicas de Desarrollo, y los Lineamientos de Ordenamiento Urbano, que al ser aprobadas por el Honorable Concejo Deliberante puedan ser políticas continuas en el tiempo sin importar el gobiernos de turno, a corto, mediano y a largo plazo según las necesidades y prioridades que se establezcan.

Los objetivos son muy importantes porque orientan el trabajo y forman parte del Plan como base conceptual operativa para su aplicación cuando se presentan problemas de interpretación, encuadre o evaluación particularizada de casos.

Las directrices estrategias son líneas genéricas de acción para la consecución total o parcial de un objetivo político general. Se caracterizan porque:

- Deben orientarse al logro total o parcial del objetivo político identificado
- Han de expresar líneas de acción amplias que permitan a las unidades que integran la organización el diseño y la programación de varios proyectos.
- Deben tener en cuenta la información procedente de los clientes o usuarios, los grupos de interés y de los recursos humanos de la organización.
- Deben ser complementarias.
- Cada estrategia debe dar lugar a uno o varios proyectos.
- Pueden ser el resultado de un análisis DAFO/FODA previo (Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades).
- Deben estar inscritas y en consonancia con el marco legal de la organización.

314

**OBJETIVO 1:** Coordinar estrategias de planificación y gestión con la región para dar solución a conflictos y falencias en común, ante organismos provinciales y nacionales en materia de Infraestructura, salud, producción, educativos, entre otros, logrando consensos Interjurisdiccionales aunando esfuerzos e inversiones que beneficien a toda el área.

**DIRECTRIZ 1:** Generar consenso y convenios interjurisdiccionales para solucionar las problemáticas presentes hace años en la región generando proyectos particulares y generales en concreto con acciones específicas que incluyan las necesidades de todas las partes sin perjudicar a ninguna de ellas.

**OBJETIVO 2:** Promover el desarrollo socioeconómico optimizando recursos y capacidades locales, fortaleciendo las capacidades productivas, fomentando el emprendimiento, generando empleo y asegurando la eficacia de las inversiones.

**DIRECTRIZ 2a:** Crear un modelo de producción y ofertas de servicios coherentes con su identidad, oportunidades, vinculación con el entorno y con la imagen que se proyecte para la ciudad. Dar valor agregado a nuestra producción primaria, diversificación hacia actividades alternativas, brindar talleres de capacitación y formación laboral, que otorguen nuevas y mejores oportunidades.

**DIRECTRIZ 2b:** Gestionar ante la provincia y/o nación el mejoramiento de las condiciones de comunicación, la accesibilidad vial y ferroviaria, la construcción de vías importantes para la región, así como también asegurar el acceso a las fuentes de energías, con el fin mejorar las condiciones de la producción de bienes y servicios y generar oportunidades para el emplazamiento de nuevas empresas.

Arq. MARIA LUCIAN DE LA TORRE  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia





**OBJETIVO 3:** Mejorar el Desarrollo territorial del Partido y sus localidades mediante la implementación de políticas urbanísticas y estrategias de ordenamiento que contemplen intervenciones físicas, adecuaciones normativas y gestiones sobre el suelo urbano y rural.

**DIRECTRIZ 3a:** Establecer estrategias de desarrollo regional y locales que favorezcan el crecimiento, revalorización y vinculación de las localidades del sistema. Dotando a cada localidad de una clara estrategia urbana que defina su función dentro de la región y fomente su puesta en valor y desarrollo.

**DIRECTRIZ 3b:** Fortalecimiento de las Localidades, mejorar la relación con las localidades con la ciudad cabecera a través de caminos accesibles y tecnología de comunicación, promover el desarrollo de las mismas evitando las migraciones hacia otras ciudades cercanas.

**DIRECTRIZ 3c:** Integrar dentro del Plan de Ordenamiento Urbano, los Planes Ejecutivos Sectoriales como instrumentos operativos del mismo.

**OBJETIVO 4:** Priorizar las preocupaciones sociales de redistribución y justicia social, propender el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y garantizar el acceso de los sectores de menores recursos al suelo urbanizado y a la vivienda digna.

**DIRECTRIZ 4a:** Impulsar la creación de un Fondo Municipal de Desarrollo Urbano como herramienta de gestión del desarrollo urbano y disposición anticipada de tierras con infraestructura con destino social.

**DIRECTRIZ 4b:** Promover y gestionar el completamiento de las redes de infraestructuras urbanas para el mejoramiento de los distintos sectores y la calidad de vida de los vecinos.

**OBJETIVO 5:** Mejorar la calidad ambiental del partido a través del manejo sustentable de los recursos suelo, agua, aire, preservando áreas de interés turístico, patrimonial, ecológicas.

**DIRECTRIZ 5a:** Preparar el territorio para favorecer la localización de distintas actividades y asegurar las posibilidades de desarrollo sustentable, sin generar perjuicios a la población y el ambiente, implementando mecanismos de evaluación de impacto ambiental.

**DIRECTRIZ 5b:** Crear conciencia sobre el valor de la historia local, preservando tanto los bienes patrimoniales como los espacios de valor paisajístico, parte éstos de la memoria colectiva, con el objetivo de fortalecer la identidad del habitante con su lugar y su grupo social, fomentar el turismo mediante el aprovechamiento de espacios de atracción existentes y sin potenciar.

**DIRECTRIZ 5c:** Previendo las condiciones de saneamiento de mediano y largo plazo, las fuentes de captación del recurso agua y las obras de red de desagües cloacales, implementar un Plan Hídrico con ejecución de las obras previstas, e implementar la ejecución de plantas de tratamiento de residuos sólidos urbanos en cada localidad, mejorando los existentes.

**OBJETIVO 7:** Promover la participación comunitaria en la planificación y gestión del territorio para definir los lineamientos del Plan, líneas de acción y priorización de obras y proyectos.

**OBJETIVO 9:** Contar con un marco técnico-jurídico que otorgue garantía jurídica a los inversores y usuarios en el uso y explotación del territorio, así como agilidad y transparencia en la gestión municipal.

**OBJETIVO 10:** Modernizar el Estado Municipal, contar con información actualizada y vinculada con diferentes datos, para alcanzar una gestión pública de calidad total y aportar elementos en instancias de desarrollo regional.

Arq. MARÍA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



### 2.3 LINEAMIENTOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

1- Potenciar el Partido en el contexto regional, explotar las ventajas existentes emergentes de su inserción en el sistema vial identificando las actividades estratégicas a potenciar de acuerdo a los recursos locales; reforzar el rol de la ciudad cabecera, como centro político – administrativo, proveedor de bienes y servicios, sin perjudicar las localidades del Partido.

2- Conservar y mejorar la calidad ambiental y paisajística del territorio, preservando las áreas ecológicas y/o con fines de recreación, turísticas y patrimoniales, diseñar acciones para incentivar la producción rural sin comprometer la situación ambiental de los núcleos urbanos y sus habitantes.

3- Promover la elaboración de Planes de desarrollo de infraestructura vial, hídrica, y energética que defina las prioridades de ejecución.

4- Utilizar el Plan de Ordenamiento Territorial Urbano y los Planes Específicos como instrumentos concordantes con el objetivo de modernización del estado municipal, de informatización de la gestión pública, la eficiencia en las inversiones y mejoramiento de la prestación de servicios a la población.

5- Reforzar la vinculación de las localidades con la ciudad cabecera fortaleciendo los lazos en el partido, intensificar la identidad local creando un sentimiento fuerte de pertenencia y arraigo.

### 2.4 LINEAMIENTOS DE ORDENAMIENTO URBANO

1 -Utilizar las rutas como corredores de promoción del desarrollo local, dado que son ejes primarios de vinculación con otros centros.

2 – Asegurar la accesibilidad a las localidades del Partido mejorando la vinculación regional e impidiendo el aislamiento de éstas en épocas de lluvias.

2- Optimizar la inversión pública en obras de servicios esenciales, continuar y reforzar la mejora en cuanto a calidad de las viviendas mediante programas de consolidación y mejoramiento de barrios, con equipamiento educativo, deportivo y social estratégicamente ubicado.

3- Ordenar y distribuir las diferentes actividades de servicio, comerciales, industriales, con el objetivo de evitar incompatibilidades de uso que provoquen malestar o conflictos del tipo medioambiental.

4 -Generar una política de tierras y desarrollo urbano para controlar fenómenos tales como la especulación inmobiliaria, creando instrumentos que se conviertan en mecanismos para enfrentar la segregación socio – espacial.

5- Incentivar la consolidación edilicia del área urbana, renovando en los casos de construcciones deficientes, y construyendo en los casos de terrenos baldíos, con políticas tributarias que generen los comportamientos deseados orientados a concretar el fin perseguido.

6- Asegurar que las obras privadas y públicas que se realicen en el territorio respeten el espacio urbano y las reglamentaciones dispuestas a fin de preservar la higiene, la iluminación y ventilación natural, la calidad ambiental y paisajística.

7- Solucionar situaciones de Regularización Dominial de interés social.

8- Previsión de espacios verdes que se articulen de manera estratégica abasteciendo e identificando cada sector.

Arq. MARÍA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





**2.5 ESQUEMA DIRECTOR**

Define las ideas rectoras que conducen al modelo de desarrollo propuesto.

El Esquema Director definido para cada localidad es el proyecto de ciudad que se desea y plantea, es la visión para la conformación de la ciudad a futuro, visión que ha sido reflexionada, e ideada por los ciudadanos en los respectivos talleres participativos.

Interpreta la realidad y debe reflejar el principio de solidaridad como fin para lograr un equilibrio social, económico y territorial por encima de intereses individuales, alcanzar una integración espacial y funcional en la ciudad es la prioridad.



**EJES DE DESARROLLO URBANO**

Los ejes de desarrollo urbano son las orientaciones generales que rigen el desarrollo de la ciudad y facilitan la explicación del conjunto de ideas que definen el modelo y su comprensión por parte de la comunidad, que debe incorporarlas y aplicarlas en sus decisiones cotidianas, tanto en los proyectos, como en acciones y uso de la ciudad. Estos ejes son tenidos en cuenta en todas las localidades como premisas generales de ordenamiento, las particularidades serán explicadas en el apartado de cada localidad.

Ellos son:

- a) REDEFINICIÓN DE LOS LÍMITES DEL ÁREA URBANA: control en la ampliación de la ciudad en función de las características del soporte natural, de las vías de comunicación y de las demandas de crecimiento, contener la expansión del tipo urbano en áreas entre acceso y/o cercanas a las rutas, en sectores anegados o con baja cota.
- b) DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA. Se estructura la ciudad a partir del sistema circulatorio planificado, se da carácter y función a cada arteria y se ordena el sentido de las calles. Se modificar la Avenida de Circunvalación y se proponen los sucesivos cambios a futuro.
- c) PREVISIONES DE TRAZADO. Establece las restricciones al dominio para apertura y ensanche de calles a fin de ordenar el crecimiento y ampliación de la planta urbana. Reestructuración de ciertos trazados con el objetivo de mejorar la accesibilidad y vinculación de los sectores.
- d) CREACION DE UN SISTEMA DE ESPACIOS VERDES PÚBLICOS, espacios verdes vinculados al Sistema Circulatorio Planificado y a la red de Equipamientos, reforzando ejes principales y revitalizando sectores, previendo espacios verdes con carácter y significado otorgando identidad a cada barrio, estableciendo a su vez un sistema integral.
- e) INTEGRACIÓN URBANA. Superar los problemas de integración de los barrios, sobre todo los sectores que quedan aislados debido por ejemplo a las vías del ferrocarril, gestionar nuevos pasos a nivel. Equilibrar cada uno de los sectores consolidando a través de los servicios esenciales, el equipamiento, brindando mejores condiciones paisajísticas y una relación más franca con el entorno, promover la recuperación de áreas degradadas.
- f) RECONOCIMIENTO DE PATRONES HISTÓRICOS DE CONFORMACIÓN URBANA. El Esquema Director rescata los componentes básicos del trazado original (manzanas, quintas y chacras); el Casco Fundacional, y propone la continuación de los ejes circulatorios, conservando el damero original.
- g) REVALORIZACIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO y ARQUITECTÓNICO, a fin de reforzar la identidad de la ciudad, y el sentido de pertenencia de los habitantes, destacando nuestra historia.
- h) MANTENIMIENTO E INCORPORACIÓN DE NUEVOS PATRONES DE TEJIDO, sectores con distinto desarrollo tipológico y ambiental, como por ejemplo viviendas "islas", rodeadas de parque; y tejido mixtos planificados en sectores determinados estratégicamente.
- i) UTILIZACIÓN PLENA DE ESPACIOS LIBRES Y RECUPERACIÓN DE EDIFICIOS FUERA DE USO, para fines sociales, culturales, productivos.
- j) CONTROL DE ACTIVIDADES PARA EVITAR CONFLICTOS MEDIOAMBIENTALES E INCOMPATIBILIDADES, se definen y destinan diferentes sectores para la ubicación de actividades específicas que requieren permiso de emplazamiento, relocalización de ciertas actividades existentes nocivas para la población.

Arq. MARIANA DE LA TORRE  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia



- k) CONTROL DE IMPACTO DE OBRAS Y ACCIONES EN EL TERRITORIO. Significa el control minucioso por parte de la administración Municipal de los certificados de uso (con Estudio de Impacto cuando corresponda), de la aprobación de los proyectos de obra y subdivisión del suelo, del tránsito y uso del espacio público con inclusión de aplicación de sanciones cuando no se respeten las normas establecidas.
- l) REGULAR LA INTENSIDAD DEL USO DE LAS PARCELAS, guiar la relación entre lo construido y el espacio libre, a fin de garantizar la ventilación e iluminación natural y no perjudicar la calidad ambiental del espacio urbano.
- m) GARANTIZAR EL ENTORNO RURAL para el desarrollo de la producción agropecuaria frente a las presiones que genera el mercado inmobiliario.
- n) PLANIFICAR Y EJECUTAR OBRAS DE SANEAMIENTO BÁSICO E INFRAESTRUCTURA, tener un plan de obras con prioridades de ejecución en temas de servicios básicos como cloacas, agua; disposición final de residuos urbanos, escurrimientos de desagües pluviales.
- ñ) CREAR BANDAS DE RUTAS con usos y actividades que se relacionan directamente con los servicios de ruta y logística y no pueden emplazarse en la planta urbana ya que son incompatibles con los usos residenciales.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





**2.5.1. PROPOSTA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL PARTIDO**

La propuesta apunta a potenciar el Partido de Rivadavia en el contexto regional explotando las ventajas existentes reforzando el rol de la ciudad cabecera, como centro político - administrativo, proveedor de bienes y servicios, afianzando los lazos con las localidades, mejorando su vinculación, potenciando los recursos locales de cada núcleo urbano brindándoles una clara estrategia urbana que defina su función dentro de la región y fomente su puesta en valor y desarrollo.

Para mejorar la situación tanto a escala regional como local se deberán promover la elaboración de planes de desarrollo de infraestructura vial, hídrica, y energética que defina las prioridades de ejecución, previendo las condiciones de saneamiento de mediano y largo plazo, las fuentes de captación del recurso agua y las obras de red de desagües cloacales, implementar un Plan Hídrico con ejecución de las obras previstas.

Gestionar ante la provincia y/o nación el mejoramiento de las condiciones de comunicación, la accesibilidad vial y ferroviaria, la construcción de vías importantes para la región, así como también asegurar el acceso a las fuentes de energías, con el fin mejorar las condiciones de la producción de bienes y servicios y generar oportunidades para el emplazamiento de nuevas empresas en las distintas localidades. Reanudar el servicio ferroviario como transporte de pasajeros en los tramos que sean factibles ya que hay localidades donde las vías han sido levantadas por completo.

Generar consenso y convenios interjurisdiccionales para solucionar las problemáticas presentes hace años en la región generando proyectos particulares y generales en concreto con acciones específicas que incluyan las necesidades de todas las partes sin perjudicar a ninguna de ellas.

Respecto la situación acaecida por las inundaciones es fundamental realizar las obras de canalización del Río V en el tramo norte donde no se encuentra encauzado, y mejorar el sistema actual ampliando el canal existente. Es importante que el partido no continúe sufriendo por los conflictos acaecidos por el agua ya que son ciclos difíciles de afrontar desde lo económico y lo social, se deben evitar nuevos éxodos poblacionales sobre todo apuntando a reforzar las localidades más pequeñas del distrito, para esto es imprescindible que los accesos a éstas estén siempre disponibles y no queden aisladas por estas circunstancias.

Se debe preparar el territorio para favorecer la localización de distintas actividades sin perjudicar a la población y el ambiente se propone en cada núcleo urbano la creación de bandas de rutas con usos y actividades que se relacionan directamente con los servicios de ruta y logística y no pueden emplazarse en la planta urbana ya que son incompatibles con los usos residenciales.

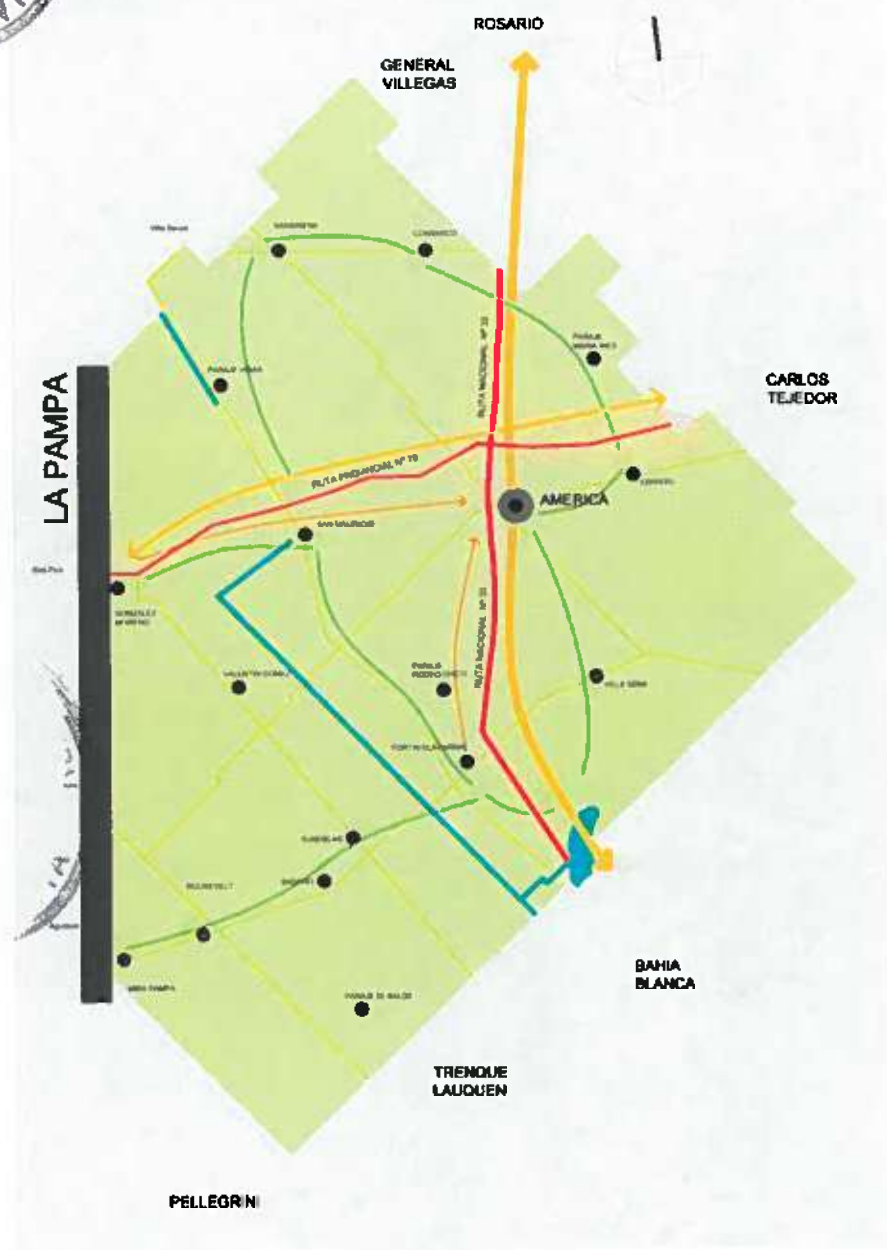
Se plantea políticas de desarrollo local a corto y largo plazo con el fin de revertir los índices, respecto el dato de envejecimiento poblacional generando oportunidades para las edades activas, promoviendo el asentamiento en el partido de las generaciones que parten a estudiar una carrera y en algunos casos se instalan en otras ciudades, otorgando acceso al hábitat urbano y la vivienda, y a la oferta laboral, apoyando los emprendimientos e incentivando las ideas innovadoras en la materia.

Respecto la actividad turística el Partido de Rivadavia, con sus 8 localidades y 5 parajes tiene un gran potencial tanto natural como cultural que debe ser fomentado y explotado ya que actualmente se ha trabajado potenciando los atractivos de la ciudad de América debiendo intervenir más fuertemente en el turismo rural y en los puntos relevantes que se destacan en las localidades. En la propuesta se plantea un circuito turístico que abarca el Complejo Ecológico de América (Zoo de América) y el Vivero Forestal Francisco Pascasio Moreno, la laguna Cuero de Zorro ubicada entre la Ruta Nacional nº33 y límite con el Partido de Trenque Lauquen compartiendo geográficamente su superficie con el distrito de Trenque Lauquen; aun no ha sido explotada turísticamente por el partido de Rivadavia y debería ser un sitio para desarrollar y potenciar, el Antiguo Fortín Olavarría sobre el camino rural Nº 3 y Camino de la Zanja de Alsina y rastrilladas en la zona; la localidad de San Mauricio, promover el turismo de estancias rurales significativas que vale la pena conocer como estancia "Santa Ana" en Estación Cerrito ubicada frente a la estación ferroviaria; y la estancia "La Cristina" sobre la Ruta Nacional Nº 33 en Fortín Olavarría; el Fortín Gaspar Campos en cercanías de San Mauricio, y los parajes ferroviarios del distrito. Respecto los núcleos urbanos las propuestas de ordenamiento tienden a incrementar y desarrollar los sitios de interés tanto culturales como

Arq. MARIA EMILIAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



recreativos e históricos, y los espacios verdes y paisajísticos creando en cada uno de ellos una oferta turística concreta que pueda enlazarse a la oferta regional.

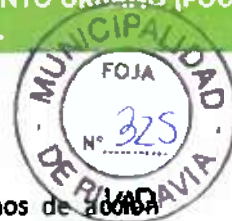


REFERENCIAS

- CIUDAD AMERICANA
- CIUDADES URBANAS
- LOC. AUTÓNTICAS URBANAS
- SITUACIONES ALTERNATIVAS URBANAS
- LÍNEA PRINCIPAL
- CAMBIO PRINCIPAL (LINEA PAÍS)
- LÍNEA DE AVIS
- LÍNEA DE PARTIDO
- LÍNEA DE AVANZAMIENTO
- VENEZUELA ACCESORIAL POBLADA
- VENEZUELA ACCESORIAL A LA ZONA
- SACOPHA DEL POZO SOMO
- ACCESOS A LA ZONA
- BANCA DE TIERRA
- RUTA + TACAPAS + MANTEN
- EQUINO NUBENDO

*[Signature]*  
 Arq. MARIA LUCIAN DE LA TORRE  
 Director de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia

*[Signature]*



### 2.5.1.1 LISTADO DE PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA EL PARTIDO DE RIVADAVIA

Los listados de Programas y Proyectos junto con los lineamientos representan los caminos de 20064 necesarios para la concreción del Plan; son líneas de trabajo con continuidad en el tiempo para el logro de los objetivos específicos.

Es la parte ejecutiva del Plan y liga los aspectos vinculados al desarrollo físico ambiental con los de promoción socio-económica y con la aplicación de recursos.

Sólo representan conjuntos de ideas para orientar el trabajo a concretar mediante estudios, diagnósticos, análisis, planes particularizados y proyectos en los próximos años.

El listado que se incluye en cada apartado no limita la incorporación de temas no previstos o que surjan con el tiempo debido a nuevos procesos o cambios.

#### Proyectos:

- Elaboración del Boletín Turístico
- Catálogo y folleteria de oferta turística del Distrito
- Restauración de parajes ferroviarios
- Circuito turístico previendo recorrido por Vivero Municipal en la localidad de América Zanja de Alsina, rastrilladas, San Mauricio, Cuero de Zorro, turismo de estancias, parajes ferroviarios, Fortines originarios.
- Ampliar la oferta de transporte público vinculando América - González Moreno, y América - Sansinena.
- Mejoramiento en el camino Roosevelt - Fortín Olavarría.
- Mejoramiento en el camino Sansinena - Ruta Provincial N° 70; y Sansinena Ruta Nacional N° 33.
- Mejoramiento de los caminos rurales.
- Obras de canalización (Río V)
- Proyecto de Electrificación para mejorar la capacidad en la localidad de González Moreno y Fortín Olavarría.
- Mejoramiento de la iluminación en Mira pampa
- Ejecución de obra de gasoducto para la región.
- Ejecución de la ruta Provincial N° 70 desde América hasta Carlos Tejedor.
- Mejoramiento de la ruta Provincial N° 70 desde América hasta González Moreno.
- Mejoramiento de la Ruta Nacional N° 33.
- Cartelería de señalización vial.
- Crear programas de acceso al hábitat urbano y la vivienda.
- Ampliar la oferta educativa a nivel terciario.
- Potenciar los recursos locales a fin de generar empleo genuino y apoyar los microemprendimientos.
- Reforzar el sistema de salud estableciendo lazos con la región para generar distintas especificidades que puedan asistir mancomunadamente a la población en las diferentes cuestiones y necesidades que surjan.
- Proyecto de ordenanza para regular las actividades relacionadas con animales como ser, feedlots, colmenas, etc. respecto las distancias a los núcleos urbanos.
- Proyecto de ordenanza para regular la actividad relacionada con la fumigación aérea y terrestre respecto las distancias a los núcleos urbanos.
- Campañas de concientización respecto la separación doméstica de residuos sólidos urbanos.
- Potenciar las plantas de tratamiento de residuos sólidos urbanos existentes y fomentar la implementación de otras en las localidades que no poseen.
- Uso de los corredores de ruta con servicios industriales, comerciales, de logística en general, sitios estratégicamente ubicados en estos bordes.
- Uso racional del suelo rural evitando la degradación medio ambiental.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



**2.5.2 PROPUESTAS DE ORDENAMIENTO URBANO – LOCALIDADES**  
**2.5.2.1 GONZALEZ MORENO**

**Presentación de la Propuesta de Ordenamiento Urbano**

Teniendo en cuenta el estudio de la situación existente y el diagnóstico arribado se consideran las tendencias actuales, los conflictos y potencialidades como punto de partida para desarrollar la propuesta de intervención.

La localidad de González Moreno se caracteriza por su uso residencial de baja densidad poblacional y usos relacionados con la actividad agropecuaria.

En los planos que se muestran a continuación se expresan gráficamente los principales aspectos de la propuesta, respecto la estructura circulatoria, el sistema de espacios verdes y recreativos vinculados a sitios con valor histórico que generan los corredores culturales, las áreas productivas, corredores de accesos y rutas, espacios previstos para generar un S.I.P., sector industrial planificado; definición de las áreas residenciales con determinación de indicadores urbanísticos; plano de equipamientos comunitarios existentes y propuesta de ubicación de nuevos según el rango de incidencia de éstos y las necesidades de la comunidad; propuestas para el mejoramiento de ciertos barrios que hoy se encuentran degradados y/o sin integración; herramientas para la movilización del suelo urbano, planos de obras de desarrollo vial, infraestructura y servicios.

González Moreno tiene ciertas características por su emplazamiento natural que hacen que posea barreras limitantes al crecimiento poblacional tanto al norte, por la existencia de la ruta provincial, como al oeste por su límite con la Provincia de La Pampa. De todas maneras dado el escaso grado de ocupación parcelaria de la localidad, la propuesta de ordenamiento tiene como objetivo consolidar la planta urbana en cercanías de la plaza, al noreste y contener la expansión al sur de las vías del ferrocarril por tratarse de una zona baja así se plantea una zona de densidad acotada, proyectando para reserva urbana sólo sector hacia el este de la planta de aproximadamente 22 ha. En el sector norte hacia la ruta provincial se crea un sector residencial extraurbano de tejido abierto y baja densidad.

Si bien la propuesta de usos intenta ser flexible adaptándose a la realidad de la localidad se desalienta la localización de usos industriales e incompatibles con el uso residencial dentro de la planta urbana, posibilitando la creación de un sector de usos mixtos en un área de buenas condiciones de accesibilidad que permita la convivencia de actividades industriales de bajo impacto con residenciales, como pueden ser pequeños talleres de carácter artesanal u otras actividades que se pueden regular a partir de establecer restricciones, categorías, pautas y horarios para su funcionamiento.

Las parcelas frentistas a las vías principales y que tengan situaciones diferenciales en la trama se tratarán de manera especial evaluando a que zona pertenecer y que usos pueden emplazar.

Sobre rutas y accesos se prevén corredores con usos y características especiales, sobre los boulevares más allá de la zona central se continúa con esa zona, siendo que las demás parcelas pertenecen a la zona residencial 1, sobre las calles frente al cuadro del ferrocarril ocurre lo mismo.

Hacia el noreste y en coincidencia con la ruta se reserva un espacio para crear un sector industrial, con un acceso nuevo que servirá para desvío del tránsito de camiones.

Las arterias principales se continúan en la trama y refuerzan dotándolas de usos específicos, en el centro del conjunto se promueve el uso comercial fortaleciendo los alineamientos comerciales que tímidamente hoy se vislumbran, la forestación, alumbrado público y equipamiento urbano acompañan a estas vías dándole un carácter paisajístico acorde con su importancia. Los anchos de las calles existentes serán respetados en toda su continuidad, al igual que el tipo de amanzanamiento.

Arq. MARIA EDJAN DE LA TORRE  
Directora de Ordenamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia







*[Handwritten signature]*

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





### 5.1.1.1 LISTADO DE PROGRAMAS Y PROYECTOS

Los programas y proyectos definidos para cada localidad han sido elaborados a partir de lo planteado en los talleres por la comunidad. Se han clasificado según se refieran a obras que tienen que ver con la escala regional, por lo cual se enumeraron en proyectos para el Partido, y los de escala local se presentan en cada apartado correspondiente. También se catalogaron si son de corto, medio o largo plazo, y si las incumbencias son municipales, o compartidas con provincia y/o nación.

#### PROGRAMA 1

##### ESTRUCTURA CIRCULATORIA

El reordenamiento del sistema circulatorio de la localidad de González Moreno será planteado de manera general y será objeto de estudios y análisis en una fase posterior a este Plan, donde se desarrollarán proyectos particularizados.

La estructura circulatoria contempla la conformación de una circunvalación de la planta urbana a partir de las arterias existentes y previendo a futuro la apertura de nuevas arterias para derivación del tránsito pesado; en los accesos mejoras y adaptación a los usos definidos y específicos. El acceso secundario se define para el tránsito de camiones vinculando las zonas industriales de las distintas áreas de la localidad y la planta de reciclado, permitiendo un tránsito seguro evitando inconvenientes con el tránsito vehicular urbano. Se definen áreas de estacionamiento para camiones con el tratamiento específico necesario en el área de ingreso a la localidad dentro de la zona industrial y en el sector sur entre la zona productiva y la planta de reciclado, con fácil salida a la calle permitida para su circulación.

Se plantea mejoras en el paso a nivel peatonal existente y ejecución en la calle San Martín de Paso a Nivel Vehicular y Peatonal que permita una conexión fluida con el área pos vía eliminando el límite actual permitiendo un mejor desarrollo de la ciudad en su conjunto.

El listado de proyectos vinculados a este programa serán enumerados en el Programa 3: Obras de Desarrollo Vial, Infraestructura y Servicios.

La red vial puede ser considerada como el elemento estructurador más importante del área urbana. Dentro de este conjunto de canales que acomodan tránsitos tan diversos como los peatonales y los vehiculares, automóviles, camiones, ómnibus, motocicletas, bicicletas; se puede siempre reconocer una jerarquía que está fundamentada en los volúmenes que transporta que a su vez son una función de las actividades que vinculan.

Así se puede clasificar a la red vial en:

Accesos, unen los centros urbanos con las rutas provinciales y nacionales;

Calles Primarias, unen los principales usos del suelo entre sí con el área central y con los accesos a la ciudad. Están construidas para flujos más intensos, pueden presentar especializaciones como por ejemplo, tránsito para camiones, o tránsito de vehículos de transporte público;

Calles secundarias, vinculan a grupos de viviendas o barrios entre sí y con las arterias principales o primarias, conducen volúmenes medios de tránsito pero todavía sin mayor diferenciación;

Calles menores, terciarias, circuitos internos, que vinculan las viviendas con calles secundarias y conducen relativamente bajo volúmenes de tránsito, sin mayor especialización.

Accesos - Red vial principal

En la localidad de González Moreno distinguimos un eje de mayor jerarquía, la Ruta Provincial N° 70, y el acceso principal Av. Pedro A. Barggero. Éste último sólo admite la circulación de vehículos de menor porte y ómnibus de pasajeros.

Ejes de jerarquía media, el Acceso Meridiano V, hace de límite con la Provincia de La Pampa y el Acceso sobre la calle Moreno, ambos permiten el tránsito pesado.

Como vías primarias reconocemos las siguientes calles: Av. Manuel Belgrano, Av. Pedro A. Barggero, San Martín, Rivadavia, Uruguay, 9 de Julio, 25 de Mayo, 1° de Marzo y José Montenegro. Son calles que permiten la circulación de autos, camiones, bicicletas, y motos, quedando sujeto a estudio particularizado para analizar el sistema de estacionamiento.

Arq. MARÍA CECILIA DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Servicio Regional de Rivadavia



#### Red vial secundaria

Como calles secundarias: Hipólito Irigoyen, C. Villegas, y se promueve en la propuesta la calle Ardiles, y la calles en el sector del posvías hoy sin nombre, las cuales se identifican en el Esquema Director como calle A, B y C, y recorren en sentido este-oeste el sector.

Se prevé continuar en el posvías con la Av. Pedro A. Baggero con el mismo ancho y en las calles A-C y D se ampliará el ancho a 25 metros cediendo 5 metros sobre los bordes sin subdividir y en los casos que ambos bordes estén subdivididos se cederán la mitad en cada margen.

#### Sentido de las calles

Se plantea continuar los sentidos de las calles actuales, habilitándose la mano única a medida que se ejecuta el pavimento de las arterias y siempre y cuando se pueda acceder fácilmente a los distintos barrios.

#### Tránsito pesado

La red de tránsito pesado establece un primer anillo de circulación habilitada, quedando establecido en el Plan un segundo anillo para las futuras ampliaciones urbanas y/o consolidación de las áreas existentes.

La modificación de este primer límite se llevará a cabo cuando se habiliten las Áreas de Reserva de Expansión Urbana y/o se comience con el proceso de consolidación de dichas zonas.

#### Circulación habilitada

El primer anillo determina el siguiente recorrido:

- Acceso Oeste Meridiano V, Calle B (posvías), acceso por calle Moreno.

#### Modificaciones a la circulación habilitada

El Segundo anillo determina las siguientes modificaciones:

- El movimiento del límite determinado por la calle B en pos vías hacia la calle C y límite del área urbana del sector. (En el plano se encuentra referenciado con líneas de puntos).
- El movimiento del límite determinado por el acceso Moreno hacia la calle identificada con la letra D hacia el este de la localidad y recorre en sentido norte-sur con vinculación a la ruta. (En el plano se encuentra referenciado con líneas de puntos).

#### Disposiciones generales para el Tránsito Pesado

a) Se prohíbe la circulación del tránsito pesado en todas las calles del área urbana y extraurbana de la localidad de González Moreno.

b) Se considera Tránsito Pesado a los camiones con o sin acoplados, jaulas o semirremolques, tractores con o sin maquinaria agrícola en enganche y todo otro tipo de maquinaria, autopropulsadas o de arrastre, cuyas ruedas y dispositivos de desplazamiento puedan dañar las vías de circulación.

c) Los vehículos de 12tn o superior, que deban ingresar al área urbana deberán solicitar permiso especial, debiendo realizar los trabajos de carga y descarga en los horarios estipulados en el permiso.

d) Queda prohibida la circulación dentro de las áreas urbanas y extraurbanas, de los vehículos cargados de hacienda y/o faltos de higiene y los equipos de fumigación.

e) Se prohíbe el estacionamiento en las arterias de las áreas urbanas y extraurbanas, de vehículos descriptos en el punto b y/o de ómnibus de transporte, como así también todo implemento agrícola, camiones cargados de hacienda o descargados que carezcan de higiene y equipos de fumigación.

Los que posean depósitos de guarda de estos vehículos deberán solicitar al Departamento Ejecutivo autorización de las calles para ingreso y egreso de los mismos.

f) La falta de lo cumplimentado de lo dispuesto en este capítulo será objeto de multas, con monto a determinar según la infracción cometida.

Arq. MARIA LILIAN DE LA TORRE  
 Directora de Ordenamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia



Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



**PROGRAMA 2**

**ESPACIOS VERDES – EJE RECREATIVO – CULTURAL -**



La preservación del patrimonio cultural – histórico de una comunidad constituye un elemento fundamental para reforzar la identidad local y el sentido de pertenencia.

En tal sentido debe ser considerado como bienes patrimoniales aquellos a los que la comunidad les ha atribuido algún valor, identificando en ellos factores tales como lo histórico, educativo, auténtico, singular, típico, arqueológico, tradicional, artístico o innovador; los sectores o espacios urbanos son parte de estos bienes, ya que le dan identidad y protagonismo al barrio y a la ciudad, y conforman hitos urbanos de calidad que hacen a la memoria colectiva de un pueblo.

A su vez los proyectos de espacios verdes permitirán organizar y corregir el déficit detectado, además de incorporar las futuras demandas que puedan surgir a partir de las ampliaciones urbanas, contribuyendo a la estabilización ambiental generando superficies absorbentes y reguladoras y mejorando la calidad ambiental de ciertas zonas. Esto se refuerza con un sistema de arbolado urbano que tiende a generar ejes de configuración, límites y diferencias de percepción e identificación de los distintos sectores urbanos.

Revalorizando los edificios de carácter patrimonial identificados en los talleres participativos, la Estación del Ferrocarril y los espacios verdes existentes, en combinación con el desarrollo de nuevos espacios verdes recreativos y la vinculación de estas áreas por medio de corredores vegetales y esculturas en las circulaciones peatonales se logrará dar un carácter cultural que caracterizará a González Moreno dentro del sistema urbano; mejorando no sólo la vida de sus habitantes sino también fomentando un atractivo para éste.

Se mejorará la situación actual de los espacios existentes que se encuentran sin tratamiento apto para el desarrollo de las actividades recreativas, construyendo caminos, equipamiento para juego, áreas de sombra, áreas de descanso, etc. Generando nuevas áreas de esparcimiento en sectores que constituyen áreas degradadas de la ciudad.

Se propone crear un parque municipal que se desarrollará en un sector de baja cota, hacia el sur del área en consolidación del post vía, aprovechando esta situación para la ejecución de lagunas vinculadas con las actividades recreativas y favoreciendo la conexión y desarrollo del sector.

327

**Objetivos:**

- Identificar los elementos arquitectónicos, urbanísticos, artísticos que constituyan el patrimonio cultural de la comunidad.
- Crear sistemas de espacios públicos y sitios de interés.
- Actualizar, ampliar y sostener en el tiempo la base de bienes patrimoniales a partir de implementar políticas relativas a la recuperación y puesta en valor de edificaciones desocupadas, abandonadas y/o deterioradas con valor para la comunidad local.
- Preservación de sectores urbanos de gran calidad ambiental y paisajística.
- Atender el déficit actual de espacios verdes.
- Atender el problema de las barreras urbanísticas aportando soluciones que atenúen sus efectos desfavorables y degradantes.
- Crear espacios colectivos de interacción e integración social.
- Generar un sistema de espacios verdes contundentes que representen al barrio, o sector vinculado al sistema circulatorio.
- La continuidad de un proyecto particularizado de forestación y reforestación, a fin de optimizar la calidad del paisaje urbano, promovido por la Municipalidad con participación de las Instituciones Intermedias y grupos de la Comunidad.
- Sistematizar el mobiliario urbano a partir de criterios de funcionalidad, higiene y confort.
- Generar mecanismos de asistencia y seguimiento al privado de los elementos constitutivos del espacio público.



**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



Regulación y normativas en relación al espacio público y ocupación de la vía pública.

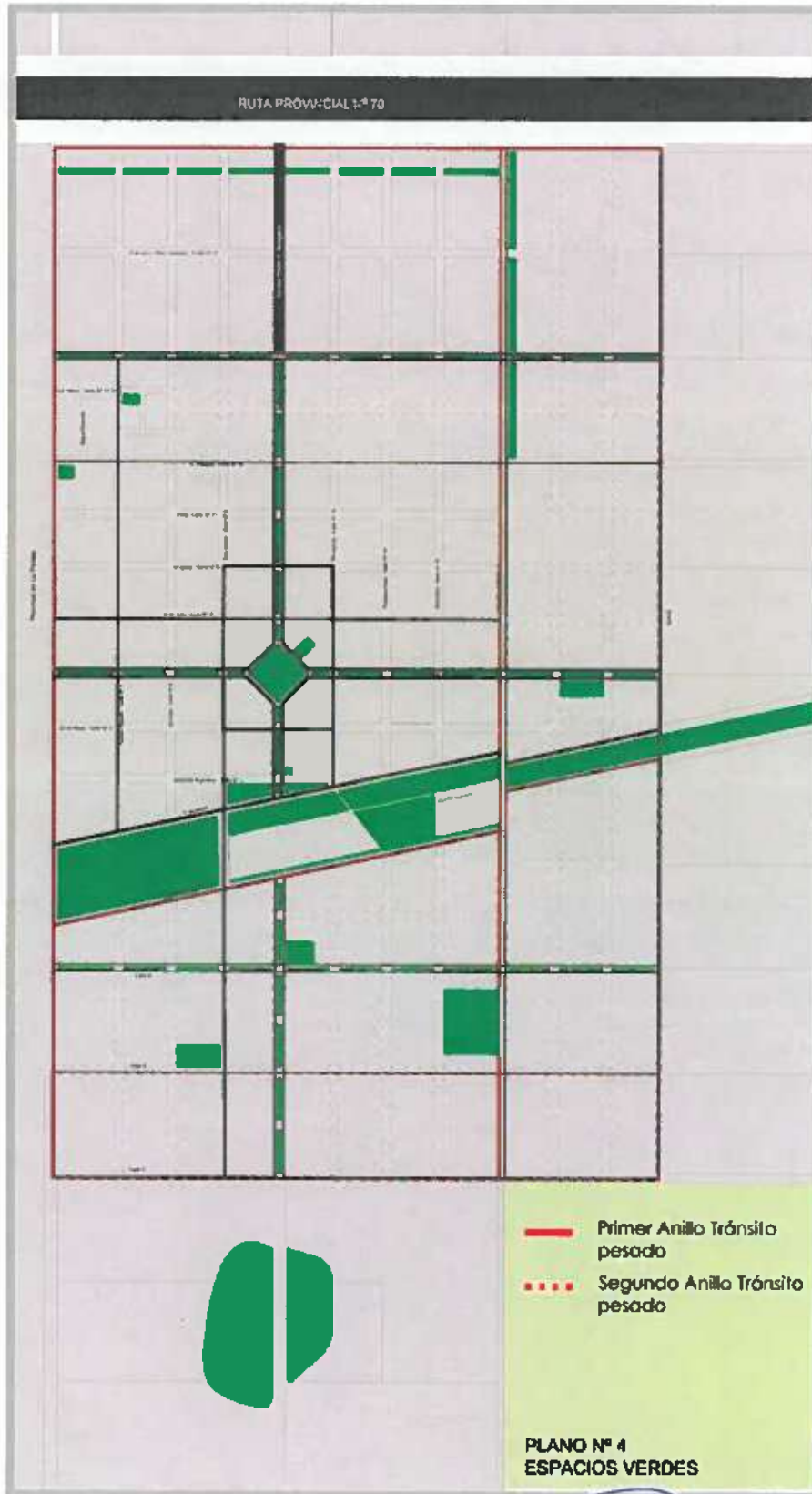


Proyectos:

- Diseño para parquear espacios verdes en el Barrio Federal.
- Proyecto para diseñar los nuevos espacios verdes y plazas que integran el Plan.
- Proyecto particularizado para creación de un parque municipal ubicado al sur de la localidad (ver propuesta).
- Proyecto particularizado para creación de un espacio verde ubicado en el inmueble identificado catastralmente como Circunscripción V Sección B quinta 25 (ver propuesta).
- Puesta en valor y renovación del patrimonio forestal de la Plaza Manuel Belgrano.
- Preservación paisajística en plaza Manuel Belgrano y Boulevares existentes y proyectados en el Plan.
- Tratamiento paisajístico en el Acceso Pedro A. Barggero.
- Incluir en los espacios verdes del ferrocarril circuitos de salud y recreación al aire libre.
- Creación de espacio integradores para niños con capacidades diferentes en parque y plazas.
- Mejorar el espacio de Ermita en posvías, realizar un cerco con tejido y colocar canteros con flores.
- Forestación en accesos nuevos jerarquizando la Avenida de circunvalación.
  - Relevamiento, diagnóstico y elaboración de Guía de Arbolado Urbano y Forestación
  - Forestación del sistema de accesos, bulevares y calles de la ciudad
- Relevar y completar la señalización para la Ciudad en concordancia con el ordenamiento del sistema circulatorio.
- Ampliación de la señalización según los nuevos ejes de crecimiento.
- Proyecto de eliminación de barreras arquitectónicas urbanísticas de La ciudad.
- Mejoramiento de las veredas existentes y ejecución de nuevas.
- Colocar señalización urbana, papeleros y cestos de residuos, asientos, bebederos, luminaria y todo otro elemento que forme parte de los espacios públicos.
- Accesibilidad mediante rampas y nivelación de veredas en el centro, boulevares Manuel Belgrano y Pedro A. Barggero, edificios públicos y privados que brinden servicio a la comunidad, extendiendo las rampas a los distintos barrios y calles.
- Proyecto para el tratamiento paisajístico de la calle San Martín en un tramo desde la calle 1º de Marzo a Boulevard Manuel Belgrano y continuarlo sobre el Paso a nivel a ejecutar.

328

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano



Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



**PROGRAMA 3**

**OBRAS DE DESARROLLO VIAL, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS**

Al darle priorización a las obras, el Municipio intenta dirigir el desarrollo según los lineamientos establecidos por el Esquema Director; controlando la evolución que se va produciendo, tratando de favorecer la calidad de vida de la mayor cantidad de habitantes posible.

**Objetivos:**

En el mediano plazo, la selección de obras y su priorización anual tiende a:

- Abastecer a todas las zonas con los servicios esenciales
- Ordenar y jerarquizar el sistema circulatorio
- Consolidar y fortalecer los barrios existentes
- Lograr equilibrio en los diferentes sectores

**Procedimiento:**

La OTM deberá aportar a la Secretaría de Obras y servicios Públicos los elementos de base (cantidad de población, necesidades urbanísticas de cada zona, tipo de equipamiento, ubicación, prioridades, etc.), para que en conjunto elaboren el Plan General de Obras Urbanas a mediano plazo (5 años).

Se indicará qué obras deben ejecutarse, presupuesto estimativo y cronograma tentativo, para lograr la cobertura de toda el Área Urbana actual y la de las ampliaciones urbanas previstas.

Cada año se preparará el programa de obras correspondientes al año siguiente; se efectuará el presupuesto de obra y se pondrá a consideración del H. C. D.

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos planteará los mecanismos de gestión y participación en la concreción de las obras a realizar y abrirá un registro de obras solicitadas o propuestas por la comunidad.

La OTM asesorará a los vecinos e inversores privados sobre las áreas que se han priorizado dentro del presente Programa.

**Sistema Vial Principal.**

Implica la realización de obras que estructuran el sistema circulatorio, lo ordenan y jerarquizan, según los usos e interrelaciones del sector a intervenir.

Este Subprograma se complementa con el Sistema Vial Secundario, estructurando la red interna de enlaces y conectividad entre las distintas áreas y sectores amanzanados.

Se presenta el plano con la propuesta de ejecución de la obra cordón cuneta y pavimentación para los siguientes 15 años.

**Proyectos:**

- Mejoramiento de Rotonda en acceso Pedro A. Barggero.
- Proyecto de pavimentación del Acceso por calle Moreno.
- Ejecución de cordón cuneta y pavimento para el Barrio Federal.
- Ejecución y pavimentación en etapas del cuadrante circunscripto por las calles Meridiano V, Moreno, C. Villegas y 1º de Marzo; se plantea realizar 12 cuadras de cordón cuneta y pavimento anuales.
- Ejecución de cordón cuneta y pavimento en la calle José Montenegro.
- Ejecución de cordón cuneta en calles del posvías en etapas, priorizando la circunvalación destinada al tránsito de camiones.
- Apertura de un paso a nivel en coincidencia con la calle San Martín.
- Proyecto integral para el ordenamiento del sistema circulatorio de la ciudad:

**Jerarquización del sistema.**

Definición de arterias principales y secundarias.

Reorganización del tránsito pesado.

Precisar avenidas de circunvalación con proyección según el crecimiento.

Prolongar las calles Principales San Martín y Pedro A. Barggero con los boulevares e igual tratamiento hacia el sur integrando los sectores, revitalizando la zona.





Pavimentación del 1º Anillo de Circunvalación por acceso oeste Meridiano V, calle B (posible acceso por calle Moreno).

Iluminación del 1º Anillo de Circunvalación  
 Alumbrado público en arterias principales.

- Espacio destinado al estacionamiento de camiones

#### Sistema Vial Secundario.

Contiene los proyectos básicos de obras de diseño, pavimentación y tratamiento que permitirán organizar la estructura vial interna de la ciudad. Esta estructura se considera prioritaria y por tanto su materialización debe preceder a cualquier otro emprendimiento vial.

No implicará necesariamente su materialización integral en un solo proyecto, pero sí la necesidad de completar su realización secuencial antes de pasar a la etapa siguiente.

#### Proyectos:

- Realizar y mejorar veredas en sectores determinados por los planes particularizados.
- Mejorar el cruce peatonal existente en vías del ferrocarril.
- Jerarquizar el sistema circulatorio principal interno de la ciudad, a partir de orientar los usos del sector que acompaña, generar espacios verdes, dotar de equipamiento urbano e iluminación baja.
- Ejecución de bulevares en la Avenida de circunvalación, en tramos determinados por el Plan; diseño de los distintos tramos.

#### Dotación de Servicios de Infraestructura.

Promueve la realización de proyectos y obras que tiendan a mejorar y completar progresivamente las redes de infraestructura existentes, según los planes sectoriales que se determinen para cada prestación y/o servicio.

#### Objetivos:

- Promover un plan de obras que contemple el proceso en etapas y tenga coherencia con los diferentes servicios.
- Equilibrar las condiciones medioambientales de las distintas zonas, a fin de promover similares niveles de calidad urbana.

#### Proyectos:

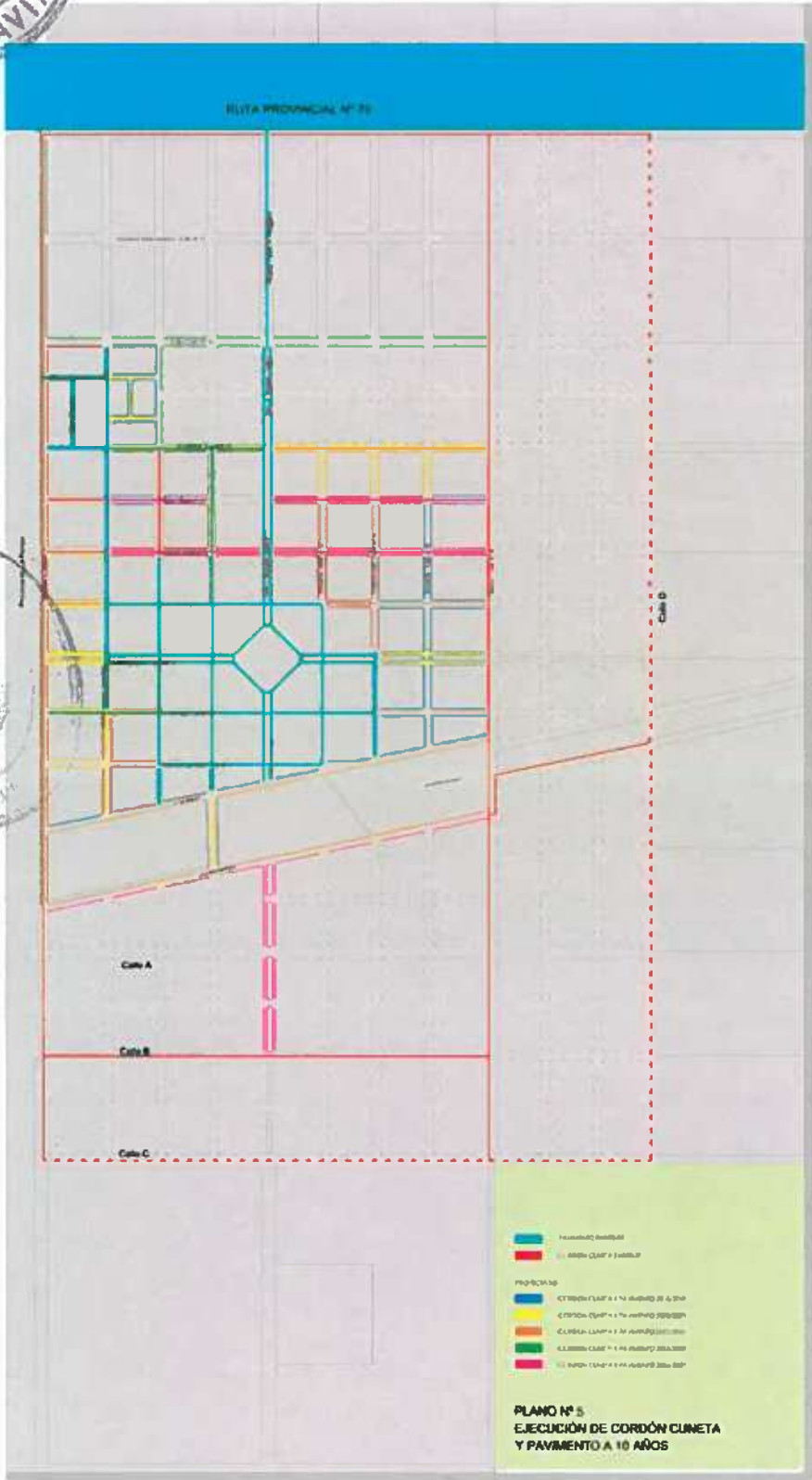
- Desarrollar proyectos e infraestructuras para la conexión urbanística del sector pos vías, extender servicios esenciales, elementos urbanos, luminaria baja, forestación, parqueización.
- Extensión del Alumbrado Público en zonas urbanas en proceso de consolidación.
- Mejorar y aumentar el Alumbrado Público en la zona urbana.
- Ejecutar la obra de desagües cloacales en zonas urbanas, segunda etapa, ejecución de redes.
- Poner en funcionamiento la obra de agua – ejecución de nuevos pozos de perforación.
- Alumbrado Público para el anillo de circunvalación y los bulevares.
- Resolución de los desagües pluviales urbanos, entubamiento o tratamiento de canales a cielo abierto en sectores a determinar en los planes particularizados.
- Extensión de la Red de agua corriente, hacia el norte de la localidad desde la calle C. Villegas hasta ruta pcial. N° 70 entre Meridiano V y Moreno. Excluyendo las quintas 71 y 65 porque ya poseen el servicio. Hacia el sur desde José Montenegro hasta calle C (ver plano sistema circulatorio) entre Meridiano V y Moreno.
- Extensión de la Red de gas natural, priorizando los sectores con viviendas de uso permanente para ello se realizará un relevamiento en el momento de la aprobación por parte de la empresa prestataria Camuzzi Gas Pampeana.
- Proyecto de Gestión integral de residuos y mejoramiento de espacios destinados a su tratamiento y disposición final, para minimizar impactos ambientales, potenciar la actual planta de tratamiento, ejecutar la instalación trifásica en el predio.



Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia



Plano Ejecución de obra de cordón cuneta y pavimento a 10 años.



*[Signature]*  
**Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE**  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia


**PROGRAMA 4**  
**DESARROLLO Y PROMOCIÓN TURÍSTICA**

El turismo se ha convertido en una importante actividad económica, el mismo tiene efectos en muchos campos de la sociedad: la economía, la infraestructura social y cultural y el medioambiente.

Para ello y como se plantea desde Ministerio de Turismo se debe promover la inversión pública y privada articulada desde el territorio y dotar de financiamiento para el desarrollo del sector.

El crecimiento poco meditado o controlado y no sostenible del turismo puede tener resultados negativos y no deseados.

**Objetivos:**

- Alcanzar, en el mediano plazo, el Desarrollo Turístico de la Ciudad, integrándola a la oferta regional.
- Reconocer y proteger los recursos ambientales, paisajísticos, urbanos y arquitectónicos, a partir de identificar tales recursos como estratégicos para posibilitar y atraer las inversiones.
- Potenciar la fuerte identidad local y sus manifestaciones culturales, otorgarles espacios a nuestros artistas para exponer sus obras y fomentar sus expresiones culturales.
- Aumentar el nivel de empleo directo en el turismo.

**Proyectos:**

- Elaboración del Boletín Turístico
- Fomentar los sitios de valor patrimonial y los ejes recreativos-culturales.
- Potenciar el uso del parque Municipal propuesto con actividades deportivas, recreativas, y de ocio para el disfrute de la comunidad local y regional.
- Reforzar la Comisión u Organización local en materia de patrimonio.
- Definir la metodología con asistencia de organismos experimentados.
- Actualizar y ampliar el Relevamiento y Catalogación de bienes patrimoniales.
- Confección del Inventario Patrimonial
- Los siguientes inmuebles han sido identificados por la comunidad y serán tenidos en cuenta en el catálogo que se realizará de acuerdo a lo dispuesto en el artículo VIII Zonas Especiales.

"Casa Giordano" - Circunscripción V Sección A Manzana 38 parcela 12a.

"Flia. Viñuela" - Circunscripción V Sección A Manzana 18 parcela 13b.

"Delegación Municipal" - Circunscripción V Sección A Manzana 31 parcela 2.

"Flia. Heredia" - Circunscripción V Sección A Manzana 24 parcela 7.

"Flia. Marcos" - Circunscripción V Sección A Manzana 31 parcela 6.

"IMO Industria Maderera del Oeste" - Circunscripción V Sección A Manzana 6 parcela 3c.

"Flia. Lapuyade" - Circunscripción V Sección B Manzana 45 parcela 1.

"Estación del Ferrocarril" - Circunscripción V Sección A Fracción I parcela 1a.

"Capilla Nuestra Señora de Lourdes" - Circunscripción V Sección A Manzana 28 parcela 5.

"Anfiteatro El Centenario" - Circunscripción V Sección A Manzana 24 parcela 6f.

**PROGRAMA 5****MEJORAMIENTO BARRIAL, HABITACIONAL**

Es sin duda necesario atender y mejorar aquellos barrios que, a causa de fenómenos de orden socioeconómico, presentan en la actualidad signos de deterioro, degradación, inadecuada habitabilidad, déficit de infraestructura, etc.

Asimismo la orientación que debe brindar la gestión local a los actores sociales más desprotegidos puede encauzarse a través del tiempo mediante la implementación de líneas de acción y proyectos ejecutivos acordes a la problemática mencionada.

**Objetivos:**

- Promover la identidad de cada barrio para que exista un mayor arraigo de la población a su lugar de residencia.
- Promover el mejoramiento de la edificación y de la calidad habitacional a través de asesoramiento técnico y/o provisión de materiales de construcción.
- Promover la ejecución de viviendas por operatorias oficiales en parcelas libres independientes, de dominio municipal o de propietarios de lotes que no cuentan con capacidad adquisitiva para ejecutar por sí las viviendas, y requieren promoción del Estado para lograrlo.
- Fomentar la integración social de los sectores con mayores necesidades económicas y habitacionales.
- Optimizar el desarrollo humano y promover acciones de prevención de riesgo.

**Proyectos:**

- Banco de provisión de materiales y elementos de construcción.
- Programa de mejoramiento habitacional, barrial, incluye relevamientos, y encuentros con los vecinos para resolver cada caso con la visión de los vecinos involucrados.
- Asesoramiento técnico constructivo.
- Bases de datos actualizadas.
- Programa integral para los barrios existentes quinta 71 y 65, relevamiento de condiciones de habitabilidad, vivienda y servicios esenciales dando respuestas concretas para su solución.
- Identificación de viviendas en mal estado para su mejoramiento.
- Dar prioridad a la continuación de las obras de cordón cuneta y pavimentación al barrio denominado "La Mariposa".
- Proyecto integral de saneamiento para el barrio pos vías que incluya los siguientes temas pudiendo agregarse más del relevamiento a llevar a cabo:
  - Asegurar los escurrimientos pluviales en las calles existentes.
  - Rectificar dichas calles con las dimensiones planteadas por el plano de propuestas.
  - Limpieza de la zona – Plan de forestación urbana.
  - Extensión del alumbrado público.
  - Extensión progresiva de los servicios esenciales priorizando los sitios o manzanas con vivienda de ocupación permanente.
  - Relocalización de usos incompatibles con el uso residencial.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



## PROGRAMA 6

## DESARROLLO Y MOVILIZACIÓN DEL SUELO URBANO – Gestión de tierra y Gestión edilicia



Es indudable que la disponibilidad de suelo público constituye un instrumento dinamizador de una cantidad de proyectos e iniciativas que requieren como condición sine qua non la existencia y dominio de la tierra por parte de la municipalidad, siendo éste un requisito previo para la obtención de subsidios, y financiamiento local y/o internacional de emprendimientos de carácter social. Del mismo modo la tenencia de un stock de suelo potencialmente urbanizable, posiciona a la municipalidad como un agente regulador de la especulación desmedida, facilitando el acceso a la tierra de una diversidad de grupos y sectores sociales, superando la segregación socio – espacial, orientando a su vez el desarrollo urbano según lineamientos y estrategias de acción debidamente planificadas.

En la actualidad la Ley de Hábitat Provincial N° 14449 y la Ordenanza Fiscal e Impositiva municipal plantean una contribución por valorización con el objetivo de cumplir lo explicado anteriormente, la adquisición de suelo por parte de la municipalidad posibilita tener un mejor control del tipo de ciudad a desarrollar, inclusiva y pluralista, donde todos tienen derecho a vivir dignamente.

## Objetivos:

- Crear los mecanismos legales que den viabilidad a un Fondo que permita operar ágilmente en la adquisición, permuta, transferencia de predios por parte del Municipio, así como para disponer de los recursos en tierra y económicos para realizar los Proyectos de Desarrollo Urbano.
- Optimizar la inversión pública en obras de infraestructura permitiendo concentrarla en áreas adecuadas y previstas en el Plan para los fines propuestos.
- Contar con el dominio de predios aptos para la localización de actividades que requiere el desarrollo local (industrias, equipamiento sanitario, educacional, etc.), con relación a los planes previstos para cada ejercicio.
- Orientar la inversión privada hacia aquellas áreas que contribuyan a la mejor estructuración y desarrollo de los núcleos urbanos.
- Establecer las herramientas que sirvan para movilizar terrenos que se encuentran abandonados, sin edificación o utilización aparente, para que generen una mayor eficiencia del uso urbano, en cuanto a la amortización de los servicios y equipamientos que tiene asignado el barrio o sector donde se encuentran.
- Permitir operar más eficazmente en la promoción de la vivienda, el completamiento de tejido, la realización de obras de infraestructura y equipamiento urbano.
- Implementar una política de regulación dominial.
- Promover el crecimiento y completamiento urbano de los sectores libres y consolidar los sectores urbanos con bajos niveles de urbanidad.
- Regular la actividad de la construcción a través del Código de Edificación en vigencia.

335

## Proyectos:

- Sancionar la Ordenanza de creación del "Fondo Municipal de Desarrollo Urbano" para dar cumplimiento a las previsiones del Plan de Ordenamiento Urbano.
- Conformar un listado de los bienes de dominio municipal y provincial, incluyendo las áreas urbanas, complementarias y rurales.
- Gestionar la incorporación de tierras al dominio municipal y facilitar los convenios de permuta de inmuebles, compraventa y permuta de cesiones de Espacios Verdes y Reservas de Equipamiento Comunitario, a los efectos de ejecutar los proyectos contenidos en el Plan. Gestionar la incorporación de tierras del Ferrocarril al dominio municipal y al Fondo.
- Realizar un relevamiento de las deudas de los predios baldíos y de las edificaciones abandonadas a fin de movilizarlas en el mercado inmobiliario.



**PROGRAMA 7  
EQUIPAMIENTO EDILICIO**

El Esquema Director tiende a desarrollar en forma equilibrada las Áreas Urbanas de la Ciudad. Un postulado esencial de dicho esquema es prever la localización de la población y sus demandas.

En tal sentido, el programa atiende el déficit y conflictos en materia de equipamiento edilicio analizando las distintas áreas (salud, educación, etc.), para determinar las localizaciones puntuales de las mismas y garantizar una oferta equilibrada a la población.

Los equipamientos en sus distintas escalas y funciones materializan por igual las expectativas sociales con las exigencias urbanísticas.

**Objetivos:**

- Dotar de equipamiento (social, educativo, salud, turístico, servicios y productivo) en las áreas urbanas existentes y a consolidar.
- Definir programas y proyectos arquitectónicos en función de la ponderación ajustada de los déficits detectados.
- Abastecer a cada sector con el equipamiento básico y necesario.
- Reordenar ciertos equipamientos para mejorar la situación mediambiental.

**Proyectos:**

- Trasladar las instalaciones del Corralón Municipal. debido a que han quedado situadas dentro del casco urbano, ocasionando molestias a los barrios aledaños.
  - Terminación de la obra del Jardín Maternal
- Ejecución de obras de infraestructura edilicia, ubicadas estratégicamente, que alimenten los distintos sectores de la ciudad: Dotación de nuevos establecimientos de enseñanza pública.
- Refacción en Escuela N° 4 (SUM y cubierta)
  - Proyecto de recuperación, mantenimiento, y refuncionalización del Patrimonio de Inmuebles Municipales.
    - Remodelación Unidad Sanitaria
    - Remodelación Delegación Municipal

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.

**PROGRAMA 8**  
**RECURSOS HUMANOS Y DIVERSIFICACIÓN PRODUCTIVA**

Promover e impulsar la capacitación y formación superior para ampliar la posibilidad de inserción laboral, apoyando todas las iniciativas que desarrollen propuestas claras y factibles para un cambio positivo en el ámbito laboral y productivo.

Es intención de la Dirección de Producción y Medio ambiente trabajar en conjunto con todas aquellas empresas o personas que busquen aumentar su capacidad actual o bien invertir en nuevas actividades.

Para este fin se les acercará la información de las acciones desarrolladas en el orden nacional y provincial que resulten en beneficios, capacitación o facilitación de las tareas.

Paralelamente se evaluará en cada caso particular el apoyo adicional que se le pueda brindar desde el municipio para lograr la radicación de sus proyectos

**Objetivos:**

- Promover la cualificación y especialización de recursos humanos, a fin de generar una base productiva con niveles de desarrollo adecuado y satisfactorio.
- Brindar apoyo técnico y de organización para las iniciativas locales y las empresas, con el propósito de ampliar las inversiones y de incorporar valor a la producción.
- Fomentar la asociación entre emprendedores locales, a fin de aprovechar las ventajas de compartir instalaciones, equipos, maquinarias y conocimientos que aporten valor al producido y reduzcan los costos a márgenes adecuados a la capacidad de inversión local.
- Apoyar proyectos y actividades cuya finalidad es la generación de nuevos conocimientos científicos y tecnológicos.
- Generar empleo real a partir de la situación actual del distrito y su potencialidad futura.

**Proyectos:**

Micro emprendimientos, apoyo económico para la realización de micro emprendimientos analizando la factibilidad de los mismos y su sustentabilidad con el objeto de generar empleo genuino.

- Talleres de capacitación en áreas estratégicas para impulsar la salida laboral expeditiva en ciertos oficios.
- Cursos online, tutoriales sobre redes sociales, globalización, estrategias de ventas, finanzas y administración, y charlas presenciales.
- Apoyo para proyectos sociales, también conocidos como sustentables o de impacto sobre la comunidad.

337

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



## 2.5.2.2 FORTÍN OLAVARRÍA

## Presentación de la Propuesta de Ordenamiento Urbano

Del diagnóstico abordado y los talleres con la comunidad se concluye como premisa fundamental la factibilidad de mantener y replicar el trazado original como componente esencial de la estructura urbana, que responde a una cuadrícula regular compuesta por una plaza central donde se originan las cuatro avenidas principales con boulevares y cuatro diagonales, y en cada esquina manzanas destinadas a plaza pública; se tiene en cuenta lo antedicho siendo una determinante en el planteo de la propuesta.

Así se delinea una traza a tener en cuenta para ampliaciones a futuro, siendo en esta instancia sólo una parte de esta trama afectada a zona de reserva de expansión urbana.

En cuanto a las posibilidades de expansión territorial desde los talleres y encuestas se resaltó la conveniencia de crecer hacia el noroeste, entendiendo que es allí donde se puede replicar el trazado original y no existen barreras que puedan afectar este crecimiento siendo la tendencia actual.

Sobre los otros bordes encontramos barreras de crecimiento para el uso urbano intensivo hacia el noreste la Ruta Nacional N°33, hacia el sureste se encuentra el cuadro de la estación, con la peculiaridad que las vías han sido retiradas y la antigua estación ferroviaria es ocupada por un privado, el sector posvías está conformado por 8 manzanas que se encuentran sin consolidar, al suroeste se encuentra la escuela agraria con un predio de aproximadamente 7 has, y sobre este borde encontramos usos del tipo productivo, agropecuario etc. Considerando las limitantes de crecimiento y la situación actual de Fortín con áreas en vías de consolidación en la planta fundacional de dimensiones considerables y sin consolidar hacia el sureste y noreste, se plantea como reserva de expansión el sector norte (ver plano).

Se establece una Zona Central en las inmediaciones de la plaza principal San Martín y Zona Residencial 1 a las manzanas comprendidas en torno a la zona central y sobre los boulevares J.D. Perón, Eva Perón, Hipólito Irigoyen, C. Cortelezzi, y Urquiza, y como Zona Residencial 2 el sector limitado por las 4 plazas del trazado y el posvia, sobre el noreste atravesando la actual Av. de circunvalación F.J. Muñiz se propone un sitio de baja densidad debido a las características actuales y hacia el sureste se afectará a zona residencial mixta donde unos de sus bordes se encuentra sobre el acceso José De Olavarría, en el suroeste se contempla destinar a área complementaria el entorno donde se emplaza la escuela agraria, allí también se desprenden caminos rurales importantes ya que se vinculan con la localidad de Roosevelt y Sundblad. Aprovechando su ubicación estratégica sobre la ruta Nacional N° 33 se promueve el tratamiento de las áreas de bordes hacia la ruta con usos y actividades que se relacionan directamente con los servicios de ruta troncales y la logística, proyectando corredores servicios de ruta y un predio para zona industrial, donde también podrá ubicarse un estacionamiento para camiones.

El acceso principal Ricardo Balbín se destinará a corredor de acceso con usos que no pueden emplazarse en la planta urbana ya que son incompatibles con los usos residenciales y el resto se plantea como área complementaria, evitando así grandes densidades.

La propuesta para los espacios verdes se funda en la valorización por parte de los ciudadanos de la morfología urbana que combina la cuadrícula con las diagonales que rematan en plazas. Hacia el norte se continúa el planteo de espacios verdes sobre boulevares y calles principales; en los sectores definidos como RZREX1 y RZRMR se plantean espacios de recreación intermedios en ubicación y escala; hacia el sureste se proyecta ampliar el área verde haciendo uso del cuadro de la estación en el sector donde es factible hacerlo, y más hacia el este la creación de un parque municipal en un predio con cota baja que reforzaría el circuito turístico propuesto por la comunidad además de crear un espacio para el esparcimiento, la actividad al aire libre, el deporte, etc..

Las diagonales, avenidas principales y calles de circunvalación se constituyen en vías verdes con adecuada iluminación, y equipamiento urbano, favoreciendo la situación ambiental de la localidad y generando una continuidad física y visual de las áreas de esparcimiento.

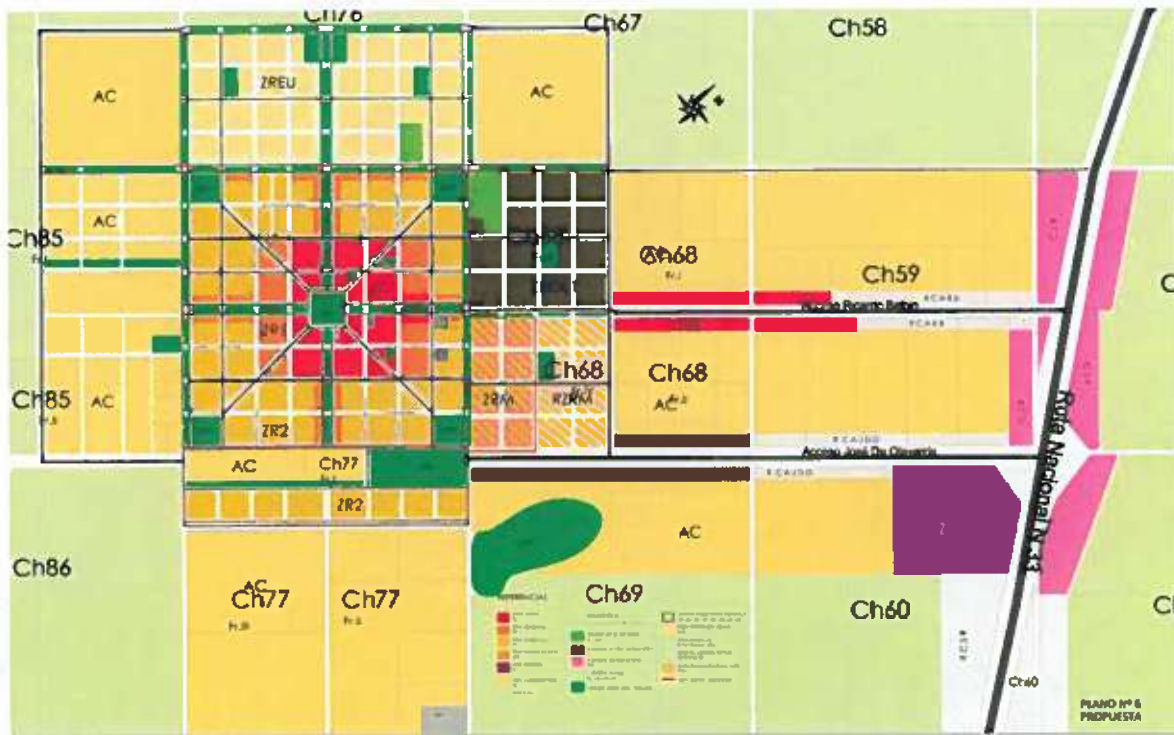
## 2.4.2.1.1 LISTADO DE PROGRAMAS Y PROYECTOS

Los programas y proyectos definidos para cada localidad han sido elaborados a partir de lo planteado en los talleres por la comunidad. Se han clasificado según se refieran a obras que tienen que ver con la escala





regional, por lo cual se enumeraron en proyectos para el Partido, y los de escala local se presentan en cada apartado correspondiente. También se catalogaron si son de corto, medio o largo plazo, y si las incumbencias son municipales, o compartidas con provincia y/o nación.



Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Municipalidad de Rivadavia



Subdivisión



*Maria Lujan de la Torre*  
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



**PROGRAMA 1**  
**ESTRUCTURA CIRCULATORIA**

El planteo de modificación de la estructura circulatoria se centra en la organización del sistema de Ingreso a Fortín Olavarría. Considerándose un proyecto a corto plazo por conformar una modificación de la situación actual, al establecer diferencias de usos en las vía de acceso y dotar a las mismas de las mejoras necesarias para sus funciones.

Manteniendo por un lado el ingreso principal desde la ruta realizando las mejoras necesarias para disminuir los accidentes por exceso de velocidad y condiciones del mismo. Se plantea una disminución del acceso de camiones a la planta urbana, ubicando el estacionamiento en la intersección de la ruta y el acceso José De Olavarría actual ingreso secundario, proyectado para el ingreso de camiones. Tanto el estacionamiento como el ingreso de camiones tendrán las condiciones y características que este uso específico demande.

Considerando la futura ampliación de la planta urbana se plantea la prolongación de la avenida Carlos Cortelezzi, Urquiza y Nicolás Olavarría y la apertura de la calle ubicada en el límite suroeste de la escuela agraria; generando una segunda circunvalación en la trama urbana.

Se prevé continuar con los anchos originales de 40 metros con la extensión de boulevares.

El listado de proyectos vinculados a este programa serán enumerados en el Programa 3: Obras de Desarrollo Vial, Infraestructura y Servicios.

**Accesos - Red vial principal**

El acceso principal a la ciudad de Fortín Olavarría Ricardo Balbín, se da desde la ruta Nacional N° 33 y es definido en la propuesta para el acceso de vehículos particulares de mediano porte y transporte público de pasajeros. Otro ingreso lo constituye el actual ingreso secundario, que tomará el carácter de una vía de acceso principal con el uso específico del tránsito pesado y de logística según los nuevos usos dados.

Los ejes de jerarquía media los conformarán: la circunvalación actual, definida por las calles José de Olavarría, F.J. Muñiz, Urquiza y Nicolás Olavarría, y la circunvalación de expansión de la planta urbana que se destinará al tránsito pesado una vez que se produzca la expansión de la ciudad.

Las vías primarias las integran las diagonales Rivadavia, General Roca, Roque Sáenz Peña y General Villegas; los Boulevares Eva Perón, Juan D. Perón, Hipólito Yrigoyen y Carlos Cortelezzi. Son calles que permiten la circulación de autos, bicicletas, y motos, quedando sujeto a estudio particularizado para analizar el sistema de estacionamiento.

**Red vial secundaria**

Como calle secundaria se identifica José De Olavarría en el sector urbano, y en el planteo de crecimiento se les da carácter de vías secundarias a las calles San Lorenzo, Blandengues, Comandante Prado, Comandancia Trenque Lauquen, Elisardo Pérez, Comandante Jerez, Cacique Pincen, General Güemes, y Coronel Dorrego, Simón Bolívar, que vinculan los espacios verdes existentes y nuevos de la planta urbana.

**Sentido de las calles**

Se plantea continuar los sentidos de las calles actuales, habilitándose la mano única a medida que se ejecuta el pavimento de las arterias y siempre y cuando se pueda acceder fácilmente a los distintos barrios.

**Tránsito pesado**

El tránsito pesado tiene destinado en la actualidad un primer anillo de circulación, quedando establecido en el Plan un segundo anillo para las futuras ampliaciones urbanas y /o consolidación de las áreas existentes.

La modificación de este primer límite se llevará a cabo cuando se habiliten las Áreas de Reserva de Expansión Urbana y/o se comience con el proceso de consolidación de dichas zonas.

**Circulación habilitada**

El primer anillo determina el siguiente recorrido:

- Nicolás Olavarría, Urquiza, calle A (ver plano) en sector posvías paralelo a J. De Olavarría y calle B paralela a Muñiz.

**Modificaciones a la circulación habilitada**

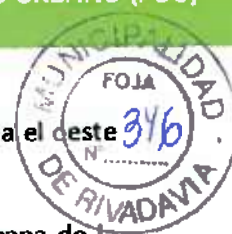
El Segundo anillo determina las siguientes modificaciones:

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Secretaría de Planeamiento de Rivadavia



**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



Se propone cambiar a futuro la circunvalación hacia el norte por calle C paralela a Urquiza y hacia el este calle D paralela a Nicolás Olavarría.

**Disposiciones generales para el Tránsito Pesado**

a) Se prohíbe la circulación del tránsito pesado en todas las calles del área urbana y extraurbana de la localidad de Fortín Olavarría.

b) Se considera Tránsito Pesado a los camiones con o sin acoplados, jaulas o semirremolques, tractores con o sin maquinaria agrícola en enganche y todo otro tipo de maquinaria, autopropulsadas o de arrastre, cuyas ruedas y dispositivos de desplazamiento puedan dañar las vías de circulación.

c) Los vehículos de 12tn o superior, que deban ingresar al área urbana deberán solicitar permiso especial, debiendo realizar los trabajos de carga y descarga en los horarios estipulados en el permiso.

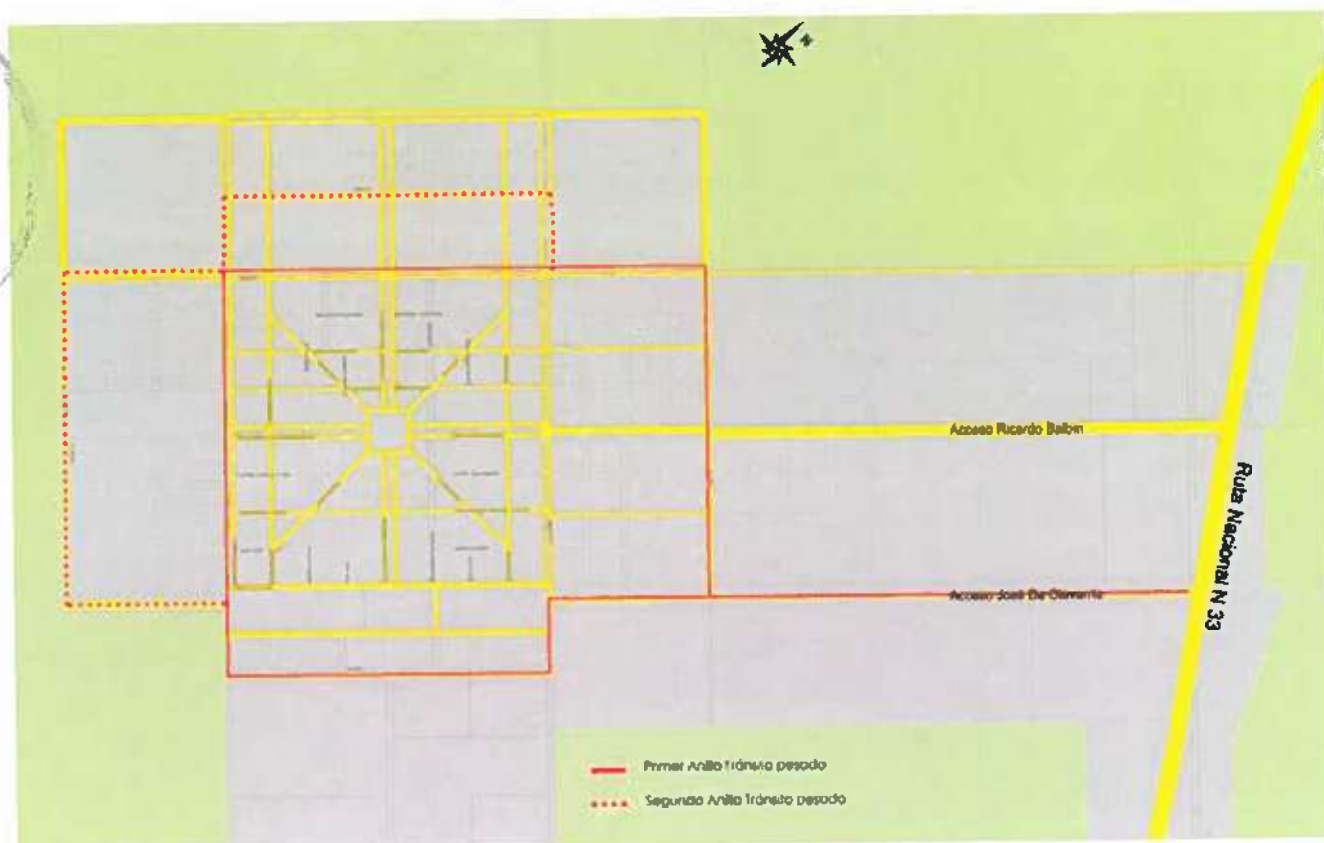
d) Queda prohibida la circulación dentro de las áreas urbanas y extraurbanas, de los vehículos cargados de hacienda y/o faltos de higiene y los equipos de fumigación.

e) Se prohíbe el estacionamiento en las arterias de las áreas urbanas y extraurbanas, de vehículos descriptos en el punto b y/o de ómnibus de transporte, como así también todo implemento agrícola, camiones cargados de hacienda o descargados que carezcan de higiene y equipos de fumigación.

Los que posean depósitos de guarda de estos vehículos deberán solicitar al Departamento Ejecutivo autorización de las calles para ingreso y egreso de los mismos.

f) La falta de lo cumplimentado de lo dispuesto en este capítulo será objeto de multas, con monto a determinar según la infracción cometida.

**Objetivos:**



42

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano


**PROGRAMA 2**  
**ESPACIOS VERDES**


Los espacios verdes en Fortín estructuran la ciudad y son uno de los elementos que le dan identidad a la localidad. Esta organización permite un uso equitativo de los sectores de uso recreativos que se vinculan por las vías de circulación principal.

En el planteo se prevé una ampliación de la planta urbana continuando con la organización de las plazas en los extremos de las avenidas, utilizando a éstas como corredores verdes que además de actuar como conectores permitan una circulación recreativa con la presencia de abundante vegetación de la zona, espacios de descanso y de actividad.

La revalorización de áreas actualmente degradadas, de gran valor patrimonial y arquitectónico como el entorno del ferrocarril aporta al programa convirtiéndolo en un espacio verde con adecuada infraestructura y equipamiento, se propone construir allí un centro cultural. El parque municipal, de dimensiones mayores, contará con actividades de esparcimiento que no pueden ser llevadas a cabo en el resto de los espacios, sirviendo no solo a los barrios que lo limitan, cambiando el carácter del sector, sino que constituyendo una gran área de recreación para toda la localidad.

Las plazas existentes y las proyectadas serán dotadas de equipamiento que permita diferenciarlas en usos, dotándolas de un carácter particular a cada una.

Las calles de circunvalación serán también conectores verdes, junto con calles planteadas como principales que vincularán los nuevos espacios verdes localizados en las zonas de expansión del trazado urbano.

La preservación y restauración de edificios de carácter patrimonial; las mejoras y adaptación de veredas y bulevares, no sólo para la circulación sino también para el desarrollo de las actividades de esparcimiento y descanso; junto con el mejoramiento de la infraestructura general de la ciudad favorecerá a un mejor aprovechamiento de las condiciones presentes logrando un mayor sentido de identidad local y en consecuencia una integración de los ciudadanos en el espacio público, que se verá replicado en las acciones y proyectos futuros.

343

**Objetivos:**

- Identificar los elementos arquitectónicos, urbanísticos, artísticos que constituyan el patrimonio cultural de la comunidad.
- Crear sistemas de espacios públicos y sitios de interés.
- Actualizar, ampliar y sostener en el tiempo la base de bienes patrimoniales a partir de implementar políticas relativas a la recuperación y puesta en valor de edificaciones desocupadas, abandonadas y/o deterioradas con valor para la comunidad local.
- Preservación de sectores urbanos de gran calidad ambiental y paisajística.
- Mantener y mejorar los espacios verdes actuales, continuar con trazado actual.
- Atender el problema de las barreras urbanísticas aportando soluciones que atenúen sus efectos desfavorables y degradantes.
- Crear espacios colectivos de interacción e integración social.
- La continuidad de un proyecto particularizado de forestación y reforestación, a fin de optimizar la calidad del paisaje urbano, promovido por la Municipalidad con participación de las Instituciones Intermedias y grupos de la Comunidad.
- Sistematizar el mobiliario urbano a partir de criterios de funcionalidad, higiene y confort.
- Generar mecanismos de asistencia y seguimiento al privado de los elementos constitutivos del espacio público.
- Regulación y normativas en relación al espacio público y ocupación de la vía pública.

Arq. MARIA LILIAN DE LA TORRE  
 Directora de Planamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia



Listado de Proyectos

- Propuesta para elaborar el catálogo de preservación patrimonial.
- Proyecto para crear un Centro cultural con edificio propio
- Proyecto para refaccionar la biblioteca
- Plazas temáticas con gimnasios al aire libre y equipamiento urbano.
- Proyecto particularizado para creación de un parque municipal ubicado al sureste de la localidad (ver propuesta)
- Preservación paisajística de la plaza principal San Martín y boulevares existentes y proyectados.
- Proyecto particularizado para crear espacio verde en el cuadro de la estación ferroviaria.
- Tratamiento paisajístico en acceso Ricardo Balbín y en acceso José De Olavarria
- Ampliación de la señalización según los nuevos ejes de crecimiento.
- Mejorar la accesibilidad urbana mediante rampas y nivelación de veredas.



Arq. MARI LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia




**PROGRAMA 3**
**OBRAS DE DESARROLLO VIAL, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS**

Al darle priorización a las obras, el Municipio intenta dirigir el desarrollo según los lineamientos establecidos por el Esquema Director; controlando la evolución que se va produciendo, tratando de favorecer la calidad de vida de la mayor cantidad de habitantes posible.

**Objetivos:**

En el mediano plazo, la selección de obras y su priorización anual tiende a:

- Abastecer a todas las zonas con los servicios esenciales
- Ordenar y jerarquizar el sistema circulatorio
- Consolidar y fortalecer los barrios existentes
- Lograr equilibrio en los diferentes sectores

**Procedimiento:**

La OTM deberá aportar a la Secretaría de Obras y servicios Públicos los elementos de base (cantidad de población, necesidades urbanísticas de cada zona, tipo de equipamiento, ubicación, prioridades, etc.), para que en conjunto elaboren el Plan General de Obras Urbanas a mediano plazo (5 años).

Se indicará qué obras deben ejecutarse, presupuesto estimativo y cronograma tentativo, para lograr la cobertura de toda el Área Urbana actual y la de las ampliaciones urbanas previstas.

Cada año se preparará el programa de obras correspondientes al año siguiente; se efectuará el presupuesto de obra y se pondrá a consideración del H. C. D.

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos planteará los mecanismos de gestión y participación en la concreción de las obras a realizar y abrirá un registro de obras solicitadas o propuestas por la comunidad.

La OTM asesorará a los vecinos e inversores privados sobre las áreas que se han priorizado dentro del presente Programa.

**Sistema Vial Principal.**

Implica la realización de obras que estructuran el sistema circulatorio, lo ordenan y jerarquizan, según los usos e interrelaciones del sector a intervenir.

Este Subprograma se complementa con el Sistema Vial Secundario, estructurando la red interna de enlaces y conectividad entre las distintas áreas y sectores amanzanados.

**Proyectos:**

- Mejoramiento del tramo de acceso a la localidad en Av. Eva Perón.
- Acondicionamiento de calle paralela a las vías del ferrocarril para acceso de camiones.
- Playa de estacionamiento para camiones en la intersección del acceso José De Olavarría y Ruta Nacional N° 33.
- Acondicionar el camino paralela a la feria rural con salida a la ruta Nacional N° 33.
- Proyecto para completar los boulevares en la circunvalación existente.
- Ejecución de la pavimentación de las calles en forma de anillos, se presenta el plano de ejecución de obra de cordón cuneta y pavimento a 15 años.
- Apertura de calles para la ejecución de la nueva circunvalación para crecimiento de la planta urbana.
- Acondicionamiento de calles que vinculan nuevos espacios verdes con carácter de vías principales.
- Apertura de paso a nivel en calle Remedios de Escalada.

**Sistema Vial Secundario.**

Contiene los proyectos básicos de obras de diseño, pavimentación y tratamiento que permitirán organizar la estructura vial interna de la ciudad. Esta estructura se considera prioritaria y por tanto su materialización debe preceder a cualquier otro emprendimiento vial.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia



**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



No implicará necesariamente su materialización integral en un solo proyecto, pero sí la necesidad de completar su realización secuencial antes de pasar a la etapa siguiente.

Proyectos:

- Cartelería de señalización vial
- Proyecto de ordenanza de utilidad pública para arreglo de veredas.

**Dotación de Servicios de Infraestructura.**

Promueve la realización de proyectos y obras que tiendan a mejorar y completar progresivamente las redes de infraestructura existentes, según los planes sectoriales que se determinen para cada prestación y/o servicio.

Objetivos:

- Promover un plan de obras que contemple el proceso en etapas y tenga coherencia con los diferentes servicios.
- Equilibrar las condiciones medioambientales de las distintas zonas, a fin de promover similares niveles de calidad urbana.

Proyectos:

- Realizar gestiones y/ o alternativas posibles para dotar de la obra de gas natural a la localidad.
- Extensión del Alumbrado Público en zonas urbanas en proceso de consolidación.
- Mejorar y aumentar el Alumbrado Público en la zona urbana.
- Ejecutar la obra de desagües cloacales en zonas urbanas.
- Aumentar el alumbrado público en el acceso Ricardo Balbín.
- Alumbrado Público para el anillo de circunvalación y los bulevares.
- Proyecto para la nivelación de los desagües pluviales de la localidad.
- Proyecto de Gestión integral de residuos y mejoramiento de espacios destinados a su tratamiento y disposición final, para minimizar impactos ambientales.
- Estudio ambiental para evaluar posibles efectos causados por las antenas céntricas.
- Extender los servicios hacia los barrios en vías de consolidación y el posvías.

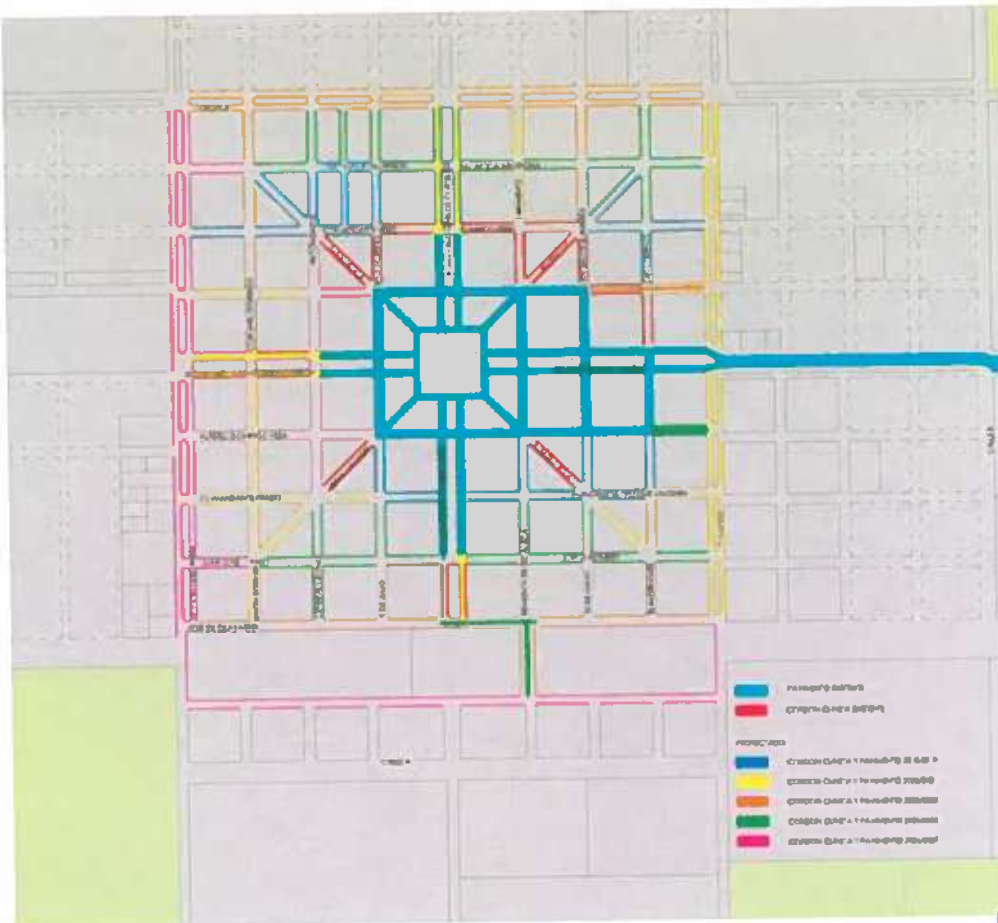
346

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





Plano Ejecución de obra de cordón cuneta y pavimento a 10 años.





**PROGRAMA 4  
DESARROLLO Y PROMOCIÓN TURÍSTICA**

Según el Ministerio de Turismo, el turismo es una actividad económica clave para las economías del interior del país por su rol distribuidor de recursos. ([www.turismo.gov.ar](http://www.turismo.gov.ar)). Las localidades del interior del Partido tienen muchos sitios, espacios con historia y valor patrimonial que deben ser revalorizados para fomentar su visita y reconocimiento a nivel regional; Fortín Olavarría posee muchos de estos sitios en su entorno urbano y sobre todo rural cargado de mucha historia.

**Objetivos:**

- Alcanzar, en el mediano plazo, el Desarrollo Turístico de la Ciudad, integrándola a la oferta regional.
- Reconocer y proteger los recursos ambientales, paisajísticos, urbanos y arquitectónicos, a partir de identificar tales recursos como estratégicos para posibilitar y atraer las inversiones.
- Potenciar la fuerte identidad local y sus manifestaciones culturales, otorgarles espacios a nuestros artistas para exponer sus obras y fomentar sus expresiones culturales.

**Proyectos:**

- Elaboración del Boletín Turístico
- Fomentar los sitios de valor patrimonial y los ejes recreativos-culturales.
- Proyecto para desarrollar la actividad de equino-terapia, planteada no sólo como una necesidad de la localidad sino para brindar y fomentar sus beneficios a la región.
- Potenciar el uso del parque Municipal propuesto con actividades deportivas, recreativas, y de ocio para el disfrute de la comunidad local y regional.
- Incentivar la formación de la Comisión local en materia de patrimonio.

348

**PROGRAMA 5  
MEJORAMIENTO BARRIAL, HABITACIONAL**

Es sin duda necesario atender y mejorar aquellos barrios que, a causa de fenómenos de orden socioeconómico, presentan en la actualidad signos de deterioro, degradación, inadecuada habitabilidad, déficit de infraestructura, etc.

Contribuir a la inclusión urbana y social de los habitantes de barrios sin consolidar mejorando sus condiciones de habitabilidad y del entorno inmediato donde conviven.

**Objetivos:**

- Promover la identidad de cada barrio para que exista un mayor arraigo de la población a su lugar de residencia.
- Promover el mejoramiento de la edificación y de la calidad habitacional a través de asesoramiento técnico y/o provisión de materiales de construcción.
- Promover la ejecución de viviendas por operatorias oficiales en parcelas libres independientes, de dominio municipal o de propietarios de lotes que no cuentan con capacidad adquisitiva para ejecutar por sí las viviendas, y requieren promoción del Estado para lograrlo.
- Fomentar la integración social de los sectores con mayores necesidades económicas y habitacionales.
- Optimizar el desarrollo humano y promover acciones de prevención de riesgo.

**Proyectos:**

- Banco de provisión de materiales y elementos de construcción.
- Programa de mejoramiento habitacional, barrial, incluye relevamientos, y encuentros con los vecinos para resolver cada caso con la visión de los vecinos involucrados.
- Asesoramiento técnico constructivo.
- Bases de datos actualizadas.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Regularización dominial de barrios promovidos por el Estado, por operatorías Procrear y situaciones individuales y privadas que surgen de la ocupación de terrenos fiscales.

Mejoramiento de las manzanas emplazadas en el posvías, demarcación de calles, extensión de alumbrado público, forestación y equipamiento urbano en las mismas.

- Mejoramiento de la vinculación del barrio pos vías a partir de la ejecución de un paso a nivel.
- Mejoramiento del barrio ubicado al sureste de la localidad (manzanas 68b, c,d,e,g,h,i,j)

**PROGRAMA 6**

**DESARROLLO Y MOVILIZACIÓN DEL SUELO URBANO – Gestión de tierra y Gestión edilicia**

Se aplicará la Ley de Hábitat Provincial N° 14449 y la Ordenanza Fiscal e Impositiva municipal que plantean una contribución por valorización, la adquisición de suelo por parte de la municipalidad posibilita tener un mejor control del tipo de ciudad a desarrollar, inclusiva y pluralista, donde todos tienen derecho a vivir dignamente y ser parte de la sociedad.

Adherir a los objetivos de la Ley 14449 como ser a promoción del derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable, conforme lo establece la Constitución de la Provincia de Buenos Aires. Sus objetivos específicos son:

- a) Promover la generación y facilitar la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios informales.
- b) Abordar y atender integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional.
- c) Generar nuevos recursos a través de instrumentos que permitan, al mismo tiempo, reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo.

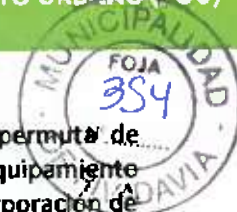
**Objetivos:**

- Crear los mecanismos legales que den viabilidad a un Fondo que permita operar ágilmente en la adquisición, permuta, transferencia de predios por parte del Municipio, así como para disponer de los recursos en tierra y económicos para realizar los Proyectos de Desarrollo Urbano.
- Optimizar la inversión pública en obras de infraestructura permitiendo concentrarla en áreas adecuadas y previstas en el Plan para los fines propuestos.
- Contar con el dominio de predios aptos para la localización de actividades que requiere el desarrollo local (industrias, equipamiento sanitario, educacional, etc.), con relación a los planes previstos para cada ejercicio.
- Orientar la inversión privada hacia aquellas áreas que contribuyan a la mejor estructuración y desarrollo de los núcleos urbanos.
- Establecer las herramientas que sirvan para movilizar terrenos que se encuentran abandonados, sin edificación o utilización aparente, para que generen una mayor eficiencia del uso urbano, en cuanto a la amortización de los servicios y equipamientos que tiene asignado el barrio o sector donde se encuentran.
- Permitir operar más eficazmente en la promoción de la vivienda, el completamiento de tejido, la realización de obras de infraestructura y equipamiento urbano.
- Implementar una política de regulación dominial.
- Promover el crecimiento y completamiento urbano de los sectores libres y consolidar los sectores urbanos con bajos niveles de urbanidad.
- Regular la actividad de la construcción a través del Código de Edificación en vigencia.

**Proyectos:**

- Sancionar la Ordenanza de creación del "Fondo Municipal de Desarrollo Urbano" para dar cumplimiento a las previsiones del Plan de Ordenamiento Urbano.
- Conformar un listado de los bienes de dominio municipal y provincial, incluyendo las áreas urbanas, complementarias y rurales.

Arq. MARIA LUJAN ESCA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Gestionar la incorporación de tierras al dominio municipal y facilitar los convenios de permuta de inmuebles, compraventa y permuta de cesiones de Espacios Verdes y Reservas de Equipamiento Comunitario, a los efectos de ejecutar los proyectos contenidos en el Plan. Gestionar la incorporación de tierras del Ferrocarril al dominio municipal y al Fondo.

- Realizar un relevamiento de las deudas de los predios baldíos y de las edificaciones abandonadas a fin de movilizarlas en el mercado inmobiliario.
- Movilización en el mercado Inmobiliario, crear ordenanza para la edificación necesaria, evaluando cada caso, donde algunos poseen peligro de derrumbe.
- Listado de bienes de dominio provincial y Municipal, herencias vacantes. Regularización dominial.
- Incorporación de tierras del ferrocarril al dominio municipal.

## PROGRAMA 7

### EQUIPAMIENTO EDIFICIO

El Esquema Director tiende a desarrollar en forma equilibrada las Áreas Urbanas de la Ciudad. Un postulado esencial de dicho esquema es prever la localización de la población y sus demandas.

En tal sentido, el programa atiende el déficit y conflictos en materia de equipamiento edilicio analizando las distintas áreas (salud, educación, etc.), para determinar las localizaciones puntuales de las mismas y garantizar una oferta equilibrada a la población.

Los equipamientos en sus distintas escalas y funciones materializan por igual las expectativas sociales con las exigencias urbanísticas.

#### Objetivos:

- Dotar de equipamiento (social, educativo, salud, turístico, servicios y productivo) en las áreas urbanas existentes y a consolidar.
- Definir programas y proyectos arquitectónicos en función de la ponderación ajustada de los déficits detectados.
- Abastecer a cada sector con el equipamiento básico y necesario.
- Reordenar y/o relocalizar ciertos equipamientos para mejorar la situación medioambiental.
- Refuncionalización de áreas deterioradas.

350

#### Proyectos:

- Restaurar parajes ferroviarios
- Preservar edificios importantes para la localidad como son el edificio de la delegación, las escuelas, la capilla.
- Refaccionar el edificio de la Delegación y el sector de la residencia de la Escuela Agraria una vez que se trasladen a las nuevas instalaciones.
- Techado y cierre del playón deportivo.
- Relevamiento de edificios abandonados.
- Conservación del cementerio, panteones, mausoleos.
- Proyecto nuevo edificio para un Centro cultural municipal.
- Proyecto Refaccionar la biblioteca municipal.
- Relocalizar el Registro civil.
- Ejecución de obras de infraestructura edilicia, ubicadas estratégicamente, que alimenten los distintos sectores de la ciudad: Dotación de nuevos establecimientos de enseñanza pública.
- Culminar planta de tratamiento de residuos en Sundblad.
- Ampliación de un aula en escuela N° 6.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia





**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



**PROGRAMA B**  
**RECURSOS HUMANOS Y DIVERSIFICACIÓN PRODUCTIVA**

Tal y como se plantea desde el Ministerio de Producción de la Nación los gobiernos deben favorecer la creación de empleo privado de calidad, fortalecer y generar nuevas micro, pequeñas y medianas empresas fomentando su innovación y productividad, y estimular el *emprendedorismo*. Todo esto mediante la implementación de políticas públicas específicas para cada uno de los actores productivos. Propender el incremento de la competitividad de las empresas, su capital humano y el crecimiento económico en todos los sectores.

La Dirección de Producción y Medio Ambiente municipal adherirá al nuevo programa impulsado desde el Ministerio donde se creará una Red Nacional de Incubadoras que contemplará programas de capacitación, fondos aplicables a su fortalecimiento institucional y la generación de redes. El plan de acción también incluye la promoción de Empresas Sociales en el país que sean sustentables y operen, al mismo tiempo, con la disciplina financiera, la innovación y la determinación de una empresa del sector privado. (Ministerio de producción de la Nación)

**Objetivos:**

- Promover la cualificación y especialización de recursos humanos, a fin de generar una base productiva con niveles de desarrollo adecuado y satisfactorio.
- Brindar apoyo técnico y de organización para las iniciativas locales y las empresas, con el propósito de ampliar las inversiones y de incorporar valor a la producción.
- Fomentar la asociación entre emprendedores locales, a fin de aprovechar las ventajas de compartir instalaciones, equipos, maquinarias y conocimientos que aporten valor al producido y reduzcan los costos a márgenes adecuados a la capacidad de inversión local.
- Apoyar proyectos y actividades cuya finalidad es la generación de nuevos conocimientos científicos y tecnológicos.
- Generar empleo real a partir de la situación actual del distrito y su potencialidad futura.

**Proyectos:**

- Apoyo financiero para comenzar un proyecto ya sea para compra de maquinarias, inversión y/o pago de salarios.
- Talleres de capacitación en áreas estratégicas para impulsar la salida laboral expeditiva en ciertos oficios.
- Asistencia técnica en incubadoras
- Cursos online, tutoriales sobre redes sociales, globalización, estrategias de ventas, finanzas y administración, y charlas presenciales.
- Apoyo para proyectos sociales, también conocidos como sustentables o de impacto sobre la comunidad.

351



**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



### 2.5.2.3 SANSINENA

#### Presentación de la Propuesta de Ordenamiento Urbano

El caso de la localidad de Sansinena tiene ciertas peculiaridades, como vimos en el diagnóstico, respecto su trazado origen y la elección de asentarse hacia el sur de las vías del ferrocarril quedando en el norte un trazado "vacío", siendo un sitio que ha sufrido las consecuencias de las inundaciones en diferentes periodos habiendo afectado principalmente el norte de la localidad.

Otra peculiaridad esta dada por la inexistencia de la manzana 50 que aparece en los planos antiguos que dieron origen al diseño, esta manzana se encuentra en el acceso principal AV. Irene H de Ugarte. La propuesta plantea volver a reconformar esta manzana siendo parte del trazado histórico, y habiendo sido solicitado también por la comunidad. Sobre esta avenida se proyecta extender el boulevard y darle un tratamiento paisajístico único para darle identidad y significación. También se prevé ejecutar boulevares sobre la calle Emilio Grippo y mejorar el existente sobre la calle Osvaldo de la Iglesia. Este último une en sus extremos espacios verdes, se formula realizar un proyecto presentado en el Concejo Juvenil que trataba el espacio con equipamiento urbano, sitios de sombra para el descanso.

Si bien el conflicto principal de la localidad es la dificultosa accesibilidad a partir de los caminos de tierra, también se suma las inundaciones que han ocasionado la falta de empleo y consecuentemente el éxodo de la población, sin embargo los datos arrojados por el último censo indican que la población ha aumentado en los últimos 10 años a diferencia de la localidad de Roosevelt que sufrió baja en la población. Si bien este dato es alentador para la ciudad la propuesta no plantea una zona de reserva para ampliación debido a que existen muchos lotes vacantes y quintas aún sin consolidar sobre todo hacia el sur y este de la planta urbana. El planteo es mantener el trazado original, preservarlo y mejorarlo, como dijimos intentar reconstruir la manzana 50 como plaza, mejorar el sistema circulatorio, extender y construir los boulevares, conservar los espacios verdes públicos y sitios de identidad. Se propenderá consolidar las manzanas vacantes y quintas aún sin subdividir y reactivar y poner en el circuito inmobiliario las viviendas cerradas es buen estado de conservación. En el caso de Sansinena no hay construcciones nuevas pero la mayoría de las viviendas se encuentran en muy buen estado de conservación, es de destacar el mantenimiento que hacen sus propietarios aun sin vivir allí.

Como en todas las localidades del Partido es necesario reordenar los usos incompatibles con el uso residencial como son los feedlots cercanos, el estacionamiento de maquinarias agrícolas, etc; todos estos usos serán enmarcados como usos no conformes y se les darán plazos razonables para su traslado, el ejecutivo arbitrará los medios necesarios para que ello sea factible a través de políticas públicas como otorgamiento de ayudas económicas para microemprendimientos, disponiendo de terrenos para su nuevos asentamientos etc; los mismos serán trabajados por las áreas correspondientes de manera integral y los proyectos que surjan serán elevados al Honorable Concejo Deliberante para su aprobación. Se tendrá en cuenta que hasta la actualidad la localidad se ha ido desarrollando de manera espontánea sin ninguna regulación y aplicar estos cambios de normativas llevará su tiempo y hay que ser cuidadoso para no generar un impacto negativo.

Se establece una Zona Residencial 1 (ZR1) a las manzanas que rodean la plaza principal, San Martín, y que contienen los usos administrativos y públicos de la localidad, es el sector delimitado por las siguientes calles Martín D' Elia, R.C. Goyeneche, M. Alicia Gutierrez y Héctor Fiscella; como Zona Residencial 2 (ZR2) se designa el resto de la localidad entre las calles Martín D'Elía, la diagonal de borde oeste denominada circunvalación, la calle paralela a Mateo Gómez Calle N° 25 y Nicolás Casas. Sobre el este se crea un sector denominado como Zona Residencial Mixta (ZRM) comprendido por 12 parcelas entre las calles Martín D'Elía, Calle N° 12, Nicolás Casas y Mateo Gómez es un sector ubicado entre los accesos por eso se plantea como de usos mixtos estando la circulación del tránsito pesado sobre la calle N° 12.

Como área complementaria se destina un sector al este y al sur y se determina hacia el norte la zona del trazado histórico que tiene un uso de casas quintas y tiene un límite al crecimiento dado por las cotas bajas y



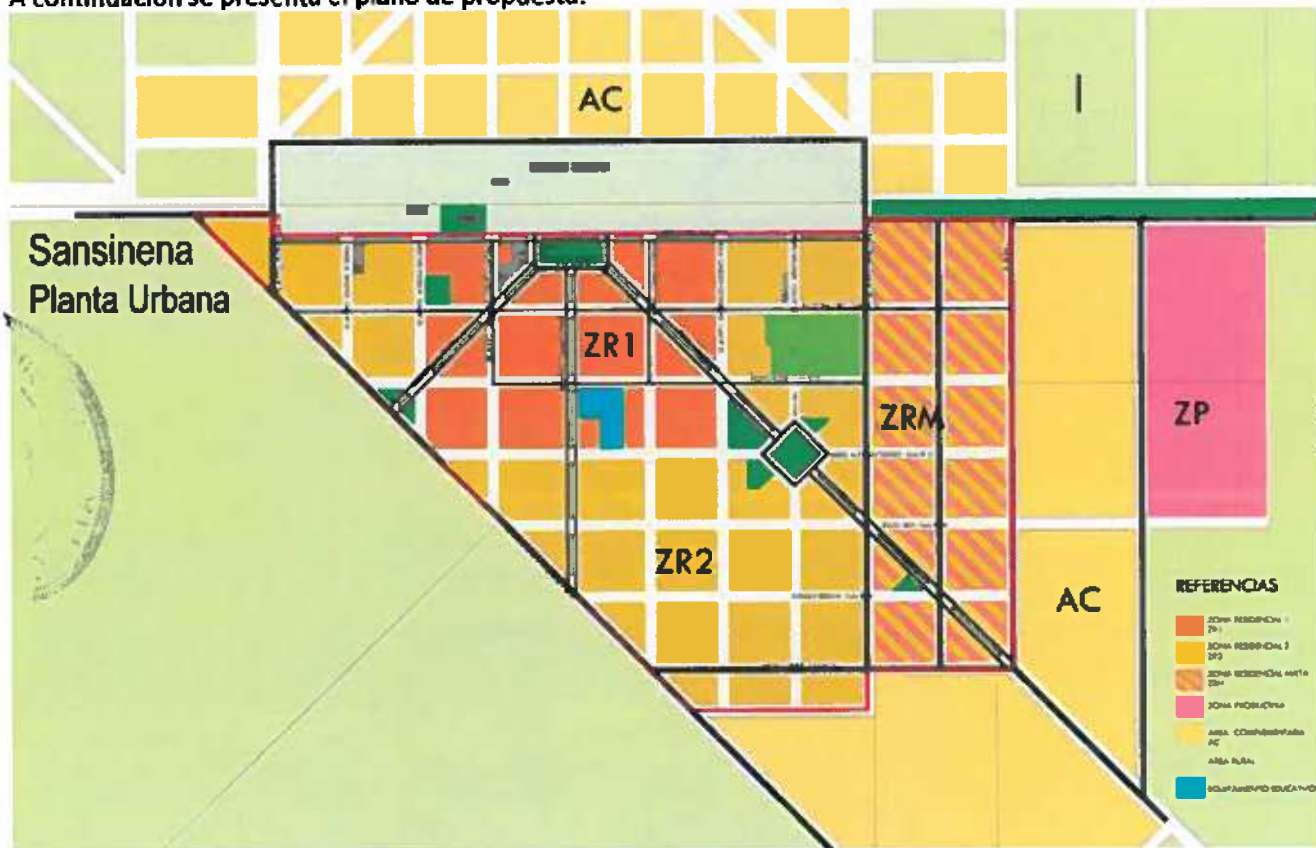
las constantes inundaciones que se presentan.

Hacia el este y sobre el acceso que se vincula con Condarco y de allí a la Ruta Nacional N° 33 se pretende crear un sitio productivo denominado zona productiva que englobe y contenga los usos no compatibles con los residenciales desarrollarse de manera segura sin generar complicaciones y procurando ampliar la oferta laboral y las posibilidades para asentarse en la localidad.

Respecto los espacios verdes se plantea reforzar la forestación, generando espacios de sombra, equiparlos con bancos, iluminación, parrillas, y todo elemento urbano que haga de su aprovechamiento el máximo posible; siendo suficientes no se plantean nuevos espacios, sólo se pretende reconstruir la manzana 50 para espacio público pudiendo el proyecto plantear una plaza seca.

En cuanto el transporte de camiones se establece una circulación específica que será explicada más adelante, junto con el sistema circulatorio.

A continuación se presenta el plano de propuesta:



Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



**PROGRAMA 1  
ESTRUCTURA CIRCULATORIA**

Si bien Sansinena no tiene gran cantidad de flujos vehiculares y conflictos viales, el sistema circulatorio actualmente presenta ciertas complicaciones que han sido esbozadas por los vecinos y deben ser tratadas y solucionadas. El principal problema que se observa es el mantenimiento de los caminos de tierra que dan accesibilidad a la localidad. En este sentido se deberían hacer todos los esfuerzos para que el personal afectado al tratamiento y mantenimiento de esta vía sea idóneo y competente para llevar adelante esta tarea. En el acceso principal Irene H. de Ugarte se extenderá el boulevard para ordenar el tránsito. El tránsito pesado tendrá determinado la circulación permitida. El listado de proyectos vinculados a este programa serán enumerados en el Programa 3: Obras de Desarrollo Vial, Infraestructura y Servicios.

**Accesos - Red vial principal**

El acceso principal a la localidad de Sansinena se da desde el sur por el camino denominado "camino Real" con salida a la Ruta Provincial N° 70 y hacia el este el camino hacia Condarco con salida a la Ruta Nacional N° 33.

En el camino real la propuesta plantea desviar el tránsito pesado de manera progresiva para que no se acceda a la planta urbana.

Los ejes de jerarquía media los conformarán: la circunvalación, definida por la calle de borde oeste, las calle Martín D' Elía, la calle paralela a esta ultima en el sector que atraviesa las vías del ferrocarril, la calle Mateo Gómez, en una primera instancia la calle Federico Rota y progresivamente se trasladará hacia la calle paralela al este a unos 315 metros aproximadamente.

A las vías primarias las integran el boulevard de acceso Irene H. de Ugarte, Osvaldo de la Iglesia, Emilio Grippo, Agustina Luro, Pedro Albín, Abelardo Umberto Mourre y Rogelio Capelo entre Martín D' Elía y Pedro Albín, Nicolás Casas y Ricardo Funcia.

**Red vial secundaria**

Como calle secundaria se identifican a R. C. Goyeneche, M. Alicia Gutiérrez, Jesús Lado que vinculan los barrios y sectores de la localidad.

**Sentido de las calles**

Se plantea continuar los sentidos de las calles actuales.

**Tránsito pesado -Circulación habilitada**

Se dispone para este fin la calle de borde oeste, las calle Martín D' Elía, la calle paralela a esta ultima en el sector que atraviesa las vías del ferrocarril, la calle Mateo Gómez, en una primera instancia la calle Federico Rota y progresivamente se trasladará hacia la calle paralela al este a unos 315 metros aproximadamente.

**Disposiciones generales para el Tránsito Pesado**

a) Se prohíbe la circulación del tránsito pesado en todas las calles del área urbana de la localidad de Sansinena.

Se considera Tránsito Pesado a los camiones con o sin acoplados, jaulas o semirremolques, tractores con o sin maquinaria agrícola en engancho y todo otro tipo de maquinaria, autopropulsadas o de arrastre, cuyas ruedas y dispositivos de desplazamiento puedan dañar las vías de circulación.

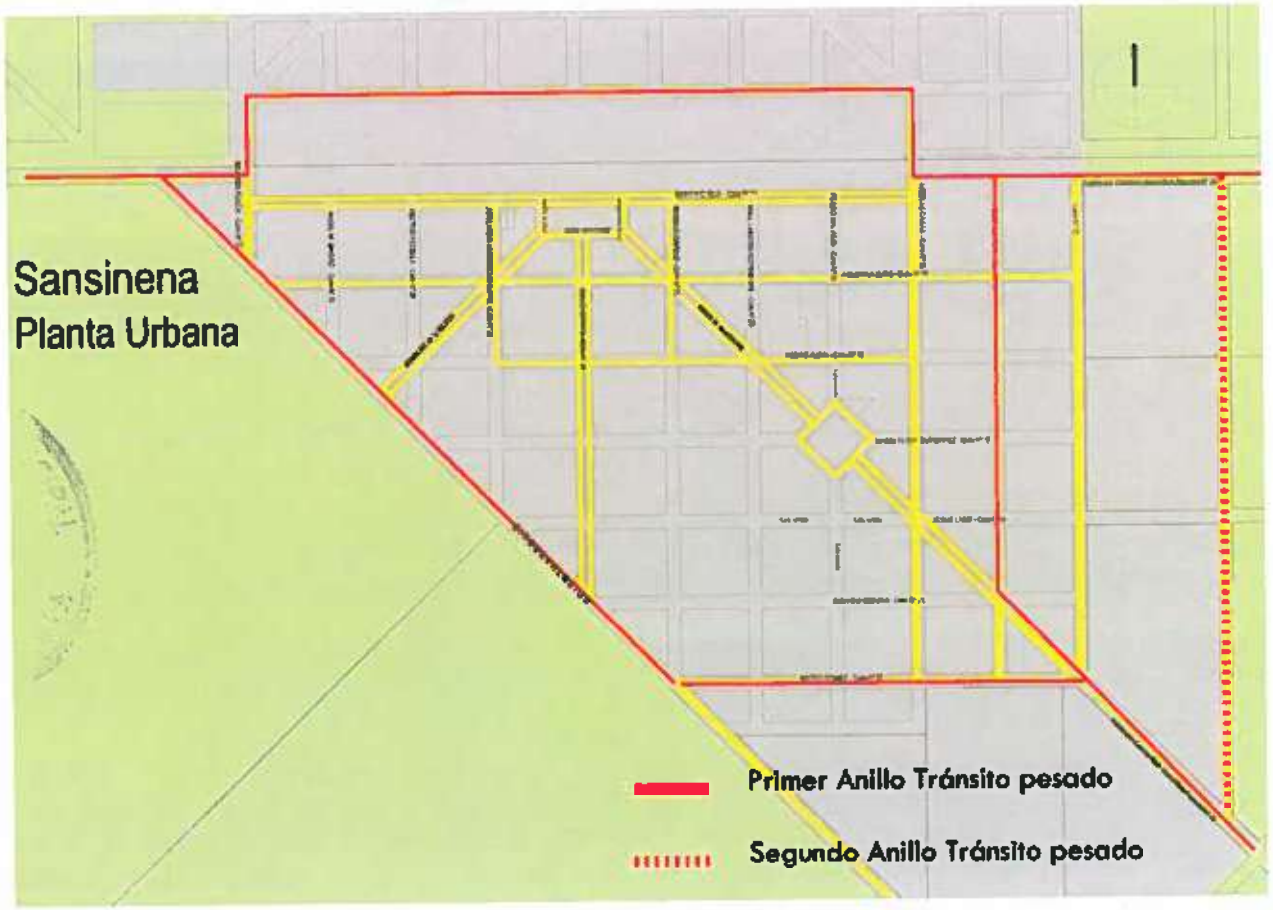
c) Los vehículos de 12tn o superior, que deban ingresar al área urbana deberán solicitar permiso especial, debiendo realizar los trabajos de carga y descarga en los horarios estipulados en el permiso.

d) Queda prohibida la circulación dentro de las áreas urbanas, de los vehículos cargados de hacienda y/o faltos de higiene y los equipos de fumigación.





- e) Se prohíbe el estacionamiento en las arterias de las áreas urbanas de vehículos descriptos en el punto b y/o de ómnibus de transporte, como así también todo implemento agrícola, camiones cargados de hacienda o descargados que carezcan de higiene y equipos de fumigación. Los que posean depósitos de guarda de estos vehículos deberán solicitar al Departamento Ejecutivo autorización de las calles para ingreso y egreso de los mismos.
- f) La falta de lo cumplimentado de lo dispuesto en este capítulo será objeto de multas, con monto a determinar según la infracción cometida.



*[Signature]*  
 Arq. MARIA LUISA DE LA TORRE  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia

*[Signature]*





**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



**PROGRAMA 2**  
**ESPACIOS VERDES**



Los espacios verdes en Sansinena se emplazan coincidiendo con ejes importantes de la localidad como ser el boulevard de acceso Irene H. de Ugarte, el boulevard Osvaldo de la iglesia, la calle Martín D'Elía paralela a las vías del ferrocarril donde se ubica la plaza principal San Martín, y el playón deportivo municipal sobre el cuadro del ferrocarril. Sobre el acceso principal se ubica el parque municipal y se plantea reconstruir la manzana 50 y destinarla a plaza pública, extender los boulevares y así ordenar los flujos vehiculares.

Estos espacios verdes son suficientes y se encuentran bien distribuidos, siendo necesario reforzar su forestación para crear espacios de sombra, y equiparlos con elementos urbanos y parrillas.

El entorno del ferrocarril es un sitio que debe ser mantenido ya que es un espacio importante para la localidad.

Los boulevares existentes serán fortalecidos a través de la iluminación y forestación, sobre el situado en la calle O. de la Iglesia se dará curso al proyecto presentado por el concejo juvenil.

Esto debe ser acompañado con un proyecto que integre las mejoras de veredas otorgando accesibilidad para la circulación peatonal, adaptando los edificios públicos con rampas y barandas.

**Objetivos:**

- Reforzar los sistemas de espacios públicos y sitios de Interés.
- Reconstruir el trazado histórico y proteger los edificios patrimoniales.
- Preservación de sectores urbanos de gran calidad ambiental y paisajística.
- Mantener y mejorar los espacios verdes actuales.
- Crear espacios colectivos de interacción e integración social.
- La continuidad de un proyecto particularizado de forestación y reforestación, a fin de optimizar la calidad del paisaje urbano, promovido por la Municipalidad con participación de las Instituciones Intermedias y grupos de la Comunidad.
- Sistematizar el mobiliario urbano a partir de criterios de funcionalidad, higiene y confort.

356

**Listado de Proyectos**

- Reconformar la manzana 50 como plaza pública, proyecto para intervención y tratamiento del espacio urbano.
- Preservación paisajística de los espacios verdes y boulevares existentes.
- Extensión del boulevard de acceso Irene H. de Ugarte.
- Construcción de boulevard sobre la calle Emilio Grippo.
- Ampliación de la señalización y designación de nombres de calles.
- Mejorar la accesibilidad urbana mediante rampas y nivelación de veredas.
- Adaptar los edificios públicos para mejorar su accesibilidad.
- Regular el sistema de poda.
- Identificar y declarar los edificios y sitios de interés patrimonial
- Proyecto de paseo peatonal y parquización en el cuadro de la estación, intervención con pérgolas, elementos urbanos para su esparcimiento y recreación.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE

Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



Propuesta de espacios verdes:



357

OAL  
VI

  
 Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia







**PROGRAMA 3  
OBRAS DE DESARROLLO VIAL, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS**

Al darle priorización a las obras, el Municipio intenta dirigir el desarrollo según los lineamientos establecidos por el Esquema Director; controlando la evolución que se va produciendo, tratando de favorecer la calidad de vida de la mayor cantidad de habitantes posible.

**Objetivos:**

En el mediano plazo, la selección de obras y su priorización anual tiende a:

- Abastecer a todas las zonas con los servicios esenciales
- Ordenar y jerarquizar el sistema circulatorio
- Consolidar y fortalecer los barrios existentes
- Lograr equilibrio en los diferentes sectores

**Procedimiento:**

La OTM deberá aportar a la Secretaría de Obras y servicios Públicos los elementos de base (cantidad de población, necesidades urbanísticas de cada zona, tipo de equipamiento, ubicación, prioridades, etc.), para que en conjunto elaboren el Plan General de Obras Urbanas a mediano plazo (5 años).

Se indicará qué obras deben ejecutarse, presupuesto estimativo y cronograma tentativo, para lograr la cobertura de toda el Área Urbana actual y la de las ampliaciones urbanas previstas.

Cada año se preparará el programa de obras correspondientes al año siguiente; se efectuará el presupuesto de obra y se pondrá a consideración del H. C. D.

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos planteará los mecanismos de gestión y participación en la concreción de las obras a realizar y abrirá un registro de obras solicitadas o propuestas por la comunidad.

La OTM asesorará a los vecinos e inversores privados sobre las áreas que se han priorizado dentro del presente Programa.

**Sistema Vial Principal.**

Implica la realización de obras que estructuran el sistema circulatorio, lo ordenan y jerarquizan, según los usos e interrelaciones del sector a intervenir.

Este Subprograma se complementa con el Sistema Vial Secundario, estructurando la red interna de enlaces y conectividad entre las distintas áreas y sectores amanzanados.

**Proyectos:**

- Afectar personal idóneo para el mantenimiento de los caminos que dan acceso a la localidad.
- Extensión del boulevard sobre la Av. Irene H. de Ugarte.
- Construcción del boulevard sobre la calle Emilio Grippo.
- Acondicionamiento de calles principales ejecución progresiva de la obra de cordón cuneta, se agrega plano de obra de cordón cuneta a 15 años.
- Proyecto vial para la intersección de las calles Rogelio Capelo, Agustina Luro y acceso principal.

**Sistema Vial Secundario.**

Contiene los proyectos básicos de obras de diseño, y tratamiento que permitirán organizar la estructura vial interna de la ciudad. Esta estructura se considera prioritaria y por tanto su materialización debe preceder a cualquier otro emprendimiento vial.

No implicará necesariamente su materialización integral en un solo proyecto, pero sí la necesidad de completar su realización secuencial antes de pasar a la etapa siguiente.

**Proyectos:**

- Cartelería de señalización vial
- Proyecto de ordenanza de utilidad pública para arreglo de veredas.

*[Handwritten signature]*  
 Arq. MARIA CECILIA DE LA TORRE  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia



**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



Reductor de velocidad en las calles Mabel Gutiérrez y Jesús Lado.



#### Dotación de Servicios de Infraestructura.

Promueve la realización de proyectos y obras que tiendan a mejorar y completar progresivamente las redes de infraestructura existentes, según los planes sectoriales que se determinen para cada prestación y/o servicio.

#### Objetivos:

- Promover un plan de obras que contemple el proceso en etapas y tenga coherencia con los diferentes servicios.
- Equilibrar las condiciones medioambientales de las distintas zonas, a fin de promover similares niveles de calidad urbana.

#### Proyectos:

- Extensión del Alumbrado Público en zonas urbanas, accesos.
- Segunda etapa de luminarias en la calle Mabel Gutiérrez.
- Iluminación en los espacios verdes ubicados en las manzanas 133 y 134.
- Mejorar y aumentar el Alumbrado Público en la zona urbana.
- Alumbrado Público para el anillo de circunvalación.
- Proyecto de Gestión Integral de residuos y mejoramiento de espacios destinados a su tratamiento y disposición final, para minimizar impactos ambientales, concientización en la separación domiciliar.

Extender los servicios hacia los barrios en vías de consolidación.

Arbitrar los medios necesarios para el buen funcionamiento de la planta potabilizadora.

- Adquisición de un atmosférico para uso de la localidad.

359

#### Plano Ejecución de obra de cordón cuneta a 10 años.





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



**PROGRAMA 4  
DESARROLLO Y PROMOCIÓN TURÍSTICA**

Sansinena cuenta con sitios aptos para el turismo recreativo y cuenta con tradiciones que a lo largo de los años se mantienen y son expresadas a través de procesiones y fiestas populares.

Alrededor de Sansinena se encuentra el río Quinto y muchos pobladores hacen excursiones para pescar y pasar el día. Otros sitios de interés son la estación ferroviaria de Condarco, la escuela de Condarco, el antiguo cementerio. Además de estos sitios Sansinena tiene tradiciones, bailes populares, peñas folclóricas y fogones criollos. Se festeja el día de la tradición, y la fiesta del sagrado Corazón de Jesús con una procesión que culmina con una misa en la capilla del pueblo. También cuenta con muchos artesanos locales que trabajan en telar, cerámica, pintura, etc.

**Objetivos:**

- Alcanzar, en el mediano plazo, el Desarrollo Turístico de la localidad, integrándola a la oferta regional.
- Reconocer y proteger los recursos ambientales, paisajísticos, urbanos y arquitectónicos, a partir de identificar tales recursos como estratégicos para posibilitar y atraer las inversiones.
- Potenciar la fuerte identidad local y sus manifestaciones culturales, otorgarles espacios a nuestros artistas para exponer sus obras y fomentar sus expresiones culturales.

**Proyectos:**

- Elaboración del Boletín Turístico
- Fomentar los sitios de valor patrimonial.
- Incentivar la formación de la Comisión local en materia de patrimonio.
- Fomentar el turismo rural y de estancias

360

**PROGRAMA 5  
MEJORAMIENTO BARRIAL, HABITACIONAL**

Es sin duda necesario atender y mejorar aquellos barrios que, a causa de fenómenos de orden socioeconómico, presentan en la actualidad signos de deterioro, degradación, inadecuada habitabilidad, déficit de infraestructura, etc.

**Objetivos:**

- Promover la identidad de cada barrio para que exista un mayor arraigo de la población a su lugar de residencia.
- Promover el mejoramiento de la edificación y de la calidad habitacional a través de asesoramiento técnico y/o provisión de materiales de construcción.
- Promover la recuperación de viviendas abandonadas o cerradas de dominio privado con el fin de revitalizar los sectores y dar alternativas a las familias que no tienen su vivienda propia.
- Fomentar la integración social de los sectores con mayores necesidades económicas y habitacionales.
- Optimizar el desarrollo humano y promover acciones de prevención de riesgo.

**Proyectos:**

- Banco de provisión de materiales y elementos de construcción.
- Programa de mejoramiento habitacional, barrial, incluye relevamientos, y encuentros con los vecinos para resolver cada caso con la visión de los vecinos involucrados.
- Asesoramiento técnico constructivo.
- Bases de datos actualizadas.
- Reorganizar los usos incompatibles que existen en el área urbana.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

**PROGRAMA 6****DESARROLLO Y MOVILIZACIÓN DEL SUELO URBANO – Gestión de tierra y Gestión edilicia**

Se aplicará la Ley de Hábitat Provincial N° 14449 y la Ordenanza Fiscal e Impositiva municipal que plantean una contribución por valorización, la adquisición de suelo por parte de la municipalidad posibilita tener un mejor control del tipo de ciudad a desarrollar, inclusiva y pluralista, donde todos tienen derecho a vivir dignamente y ser parte de la sociedad.

En el caso de Sansinena, y del diagnóstico realizado se desprende que existen en la realidad viviendas cerradas en muy buen estado de conservación que sería importante poder incorporar al mercado inmobiliario para el alquiler de las mismas o para su venta.

**Objetivos:**

- Crear los mecanismos legales que den viabilidad a un Fondo que permita operar ágilmente en la adquisición, permuta, transferencia de predios por parte del Municipio, así como para disponer de los recursos en tierra y económicos para realizar los Proyectos de Desarrollo Urbano.
- Optimizar la inversión pública en obras de infraestructura permitiendo concentrarla en áreas adecuadas y previstas en el Plan para los fines propuestos.
- Contar con el dominio de predios aptos para la localización de actividades que requiere el desarrollo local (Industrias, equipamiento sanitario, educacional, etc.), con relación a los planes previstos para cada ejercicio.
- Orientar la inversión privada hacia aquellas áreas que contribuyan a la mejor estructuración y desarrollo de los núcleos urbanos.
- Establecer las herramientas que sirvan para movilizar terrenos que se encuentran abandonados, sin edificación o utilización aparente, para que generen una mayor eficiencia del uso urbano, en cuanto a la amortización de los servicios y equipamientos que tiene asignado el barrio o sector donde se encuentran.
- Permitir operar más eficazmente en la promoción de la vivienda, el completamiento de tejido, la realización de obras de infraestructura y equipamiento urbano.
- Implementar una política de regulación dominial.
- Promover el crecimiento y completamiento urbano de los sectores libres y consolidar los sectores urbanos con bajos niveles de urbanidad.

**Proyectos:**

- Sancionar la Ordenanza de creación del "Fondo Municipal de Desarrollo Urbano" para dar cumplimiento a las previsiones del Plan de Ordenamiento Urbano.
- Conformar un listado de los bienes de dominio municipal y provincial, incluyendo las áreas urbanas, complementarias y rurales.
- Gestionar la incorporación de tierras al dominio municipal y facilitar los convenios de permuta de inmuebles, compraventa y permuta de cesiones de Espacios Verdes y Reservas de Equipamiento Comunitario, a los efectos de ejecutar los proyectos contenidos en el Plan. Gestionar la incorporación de tierras del Ferrocarril al dominio municipal y al Fondo.
- Realizar un relevamiento de las deudas de los predios baldíos y de las edificaciones abandonadas a fin de movilizarlas en el mercado inmobiliario.
- Proyecto de adquisición municipal de viviendas abandonadas y/o cerradas.



## PROGRAMA 7 EQUIPAMIENTO EDIFICIO

El Esquema Director tiende a desarrollar en forma equilibrada las Áreas Urbanas de la Ciudad. Un postulado esencial de dicho esquema es prever la localización de la población y sus demandas.

En tal sentido, el programa atiende el déficit y conflictos en materia de equipamiento edilicio analizando las distintas áreas (salud, educación, etc.), para determinar las localizaciones puntuales de las mismas y garantizar una oferta equilibrada a la población.

Los equipamientos en sus distintas escalas y funciones materializan por igual las expectativas sociales con las exigencias urbanísticas.

### Objetivos:

- Dotar de equipamiento (social, educativo, salud, turístico, servicios y productivo) en las áreas urbanas existentes y a consolidar.
- Definir programas y proyectos arquitectónicos en función de la ponderación ajustada de los déficits detectados.
- Abastecer a cada sector con el equipamiento básico y necesario.
- Reordenar y/o relocalizar ciertos equipamientos para mejorar la situación medioambiental.
- Refuncionalización de áreas deterioradas.

### Proyectos:

Mantener el buen estado de conservación de la estación ferroviaria.

Preservar edificios importantes para la localidad como son el edificio de la delegación, el correo la las escuelas, la capilla.

- Realizar el techado del playón deportivo y refacción del mismo.

- Relevamiento de edificios abandonados.

- Ejecución de obras de infraestructura edilicia, ubicadas estratégicamente, que alimenten los distintos sectores de la ciudad.

- Adaptar edificios públicos, accesos y baños para personas con movilidad reducida.

- Remodelación de la unidad Sanitaria.

- Traslado de la Delegación Municipal

- Refacción del matadero municipal.

- Refacción del jardín N° 904 y escuela N° 7.



**PROGRAMA 8****RECURSOS HUMANOS Y DIVERSIFICACIÓN PRODUCTIVA**

"La Economía Social y solidaria propone consolidar un conjunto de prácticas económicas que construyen un sistema socio económico centrado en las necesidades y capacidades de los ciudadanos. Las cooperativas y mutuales son actores claves de la Economía Social y Solidaria, su rol es fundamental para el desarrollo socio económico de la Provincia." (Gobierno de Santa Fé)

En las localidades de Sansinena y Roosevelt se propone crear una zona productiva que impulse acciones para fortalecer las asociaciones de cooperativas y mutuales, más allá de los emprendimientos individuales que pudieran existir o surgir en el trascurso del tiempo. De esta manera se promueve aunar fuerzas brindando herramientas de asistencia técnica, acompañamiento, capacitación y financiamiento con el objetivo principal de generar empleo y recursos para que estas localidades apacigüen el éxodo poblacional y tengan mayores oportunidades para sus pobladores.

**Objetivos:**

- Promover la cualificación y especialización de recursos humanos, a fin de generar una base productiva con niveles de desarrollo adecuado y satisfactorio.
- Brindar apoyo técnico y de organización para las iniciativas locales y las empresas, con el propósito de ampliar las inversiones y de incorporar valor a la producción.
- Fomentar la asociación entre emprendedores locales, a fin de aprovechar las ventajas de compartir instalaciones, equipos, maquinarias y conocimientos que aporten valor al producido y reduzcan los costos a márgenes adecuados a la capacidad de inversión local.
- Crear nuevos empleos, generar inclusión social y laboral.
- Manejo sustentable de la producción generando bajo impacto en el ambiente donde se desarrollan.

**Proyectos:**

- Micro emprendimientos, apoyo económico para la realización de micro emprendimientos analizando la factibilidad de los mismos y su sustentabilidad con el objeto de generar empleo genuino.
- Talleres de capacitación en áreas estratégicas para impulsar la salida laboral expeditiva en ciertos oficios.
- Creación de una zona productiva para inserción de usos catalogados como no conformes según el emplazamiento actual; y nuevos emprendimientos que pudiera surgir.
- En dicha zona se promoverá la instalación de asociaciones brindando el asesoramiento legal y técnico necesarios para su desarrollo.
- Proyecto de ordenanza para el cobro de obleas a productores de la región.



**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DEL P.D.O.  
DE SUS LOCALIDADES.



#### 2.5.2.4 ROOSEVELT

##### Presentación de la Propuesta de Ordenamiento Urbano

El caso de la localidad de Roosevelt si bien tiene similitudes con Sansinena respecto las complicaciones que ocasiona tener un acceso por camino de tierra difiere en cuanto que su población en la última década ha descendido. Este dato juega un papel fundamental junto con otros que hemos recabado del diagnóstico, para determinar una propuesta diferente y coherente con la realidad de lugar.

El planteo es mantener el trazado original, preservarlo y mejorarlo respecto al sistema circulatorio, boulevares, espacios verdes públicos, sitios de identidad, procurando no ampliar el área urbana sino consolidar las manzanas sin ocupación y recuperar y rehabilitar las viviendas cerradas; reordenar los usos existentes sobre todo los conflictivos. Respecto esto último de los encuentros con la comunidad surgió la importancia de reordenar los usos ya que se evidencian muchos incompatibles con el uso residencial y realmente son molestos, como ser salas de extracción de miel, feedlots cercanos, maquinarias agrícolas; todos estos usos serán enmarcados como usos no conformes y se les darán plazos razonables para su traslado, el ejecutivo arbitrará los medios necesarios para que ello sea factible a través de políticas públicas como otorgamiento de ayudas económicas para microemprendimientos, disponiendo de terrenos para su nuevos asentamientos etc; los mismos serán trabajados por las áreas correspondientes de manera integral y los proyectos que surjan serán elevados al Honorable Concejo Deliberante para su aprobación. Se tendrá en cuenta que hasta la actualidad la localidad se ha ido desarrollando de manera espontánea sin ninguna regulación y aplicar estos cambios de normativas llevará su tiempo y hay que ser cuidadoso para no generar un impacto negativo que perjudique aún más el éxodo poblacional.

En cuanto a las posibilidades de expansión territorial como dijimos más arriba no se plantea una ampliación de la planta urbana sino un mayor aprovechamiento de las manzanas existentes, consolidando dos manzanas que en la actualidad se encuentran baldías y con una planta de silos abandonada y también se trabajará para recuperar muchas viviendas que están cerradas debido al éxodo poblacional y se encuentran en buen estado de conservación.

Se establece una Zona Residencial 1 en casi la totalidad de la planta urbana actual donde se emplazan los usos públicos como la delegación municipal, la casa de la cultura, la escuela y jardín de infantes, el playón deportivo, la capilla, la unidad sanitaria etc; es el sector delimitado por las siguientes calles. la Av. San Martín, Pte. A. Illia, Sarmiento, M. de Güemes y Gral. Belgrano. Como Zona Residencial 2 se designa el sector de viviendas al norte de la localidad emplazadas sobre terrenos que eran del cuadrante del ferrocarril y las dos manzanas a consolidar. Como área complementaria se destina un sector al norte atravesando las vías del ferrocarril, y hacia el suroeste. Más allá de este último se pretende crear un sitio productivo denominado zona productiva que englobe y contenga estos usos expresados que siendo incompatibles con los usos residenciales puedan encontrar donde desarrollarse de manera segura sin generar complicaciones y procurando ampliar la oferta laboral y las posibilidades para asentarse en la localidad. Sobre la Av. San Martín se propone extender el boulevard existente reforzando su rol de calle principal y acceso a la localidad, reforzando la iluminación sobre éste.

Respecto los espacios verdes se plantea reforzar la forestación, generando espacios de sombra, equiparlos con bancos, iluminación, parrillas, y todo elemento urbano que haga de su aprovechamiento el máximo posible. Otro proyecto a tener en cuenta según lo requerido por la comunidad es trasladar la plaza actual de gimnasio al aire libre hacia el frente de la pileta pública.

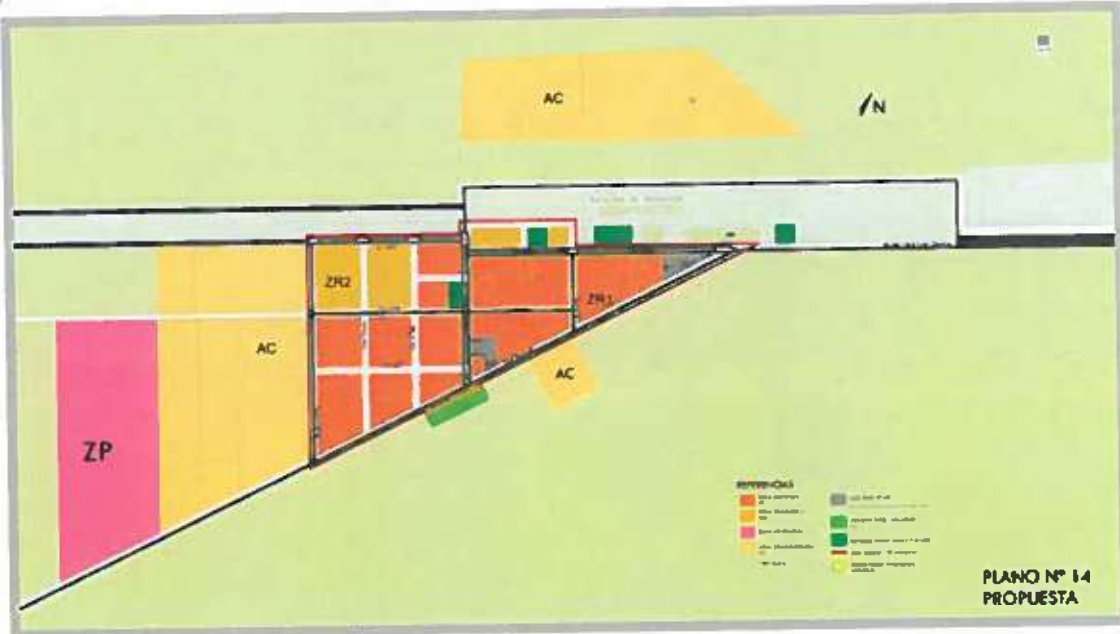
En cuanto el transporte de camiones se establecerá una circulación específica que será explicada más adelante, junto con el sistema circulatorio.

364

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



A continuación presentamos el plano de propuesta:



*[Signature]*  
 Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



## PROGRAMA 1

### ESTRUCTURA CIRCULATORIA

Si bien Roosevelt no tiene gran cantidad de flujos vehiculares y conflictos viales, el sistema circulatorio actualmente presenta ciertas complicaciones que han sido esbozadas por los vecinos y deben ser tratadas y solucionadas. El principal problema que se observa es el mantenimiento del camino principal que vincula la localidad con Fortín Olavarría. En este sentido se deberían hacer todos los esfuerzos para que el personal afectado al tratamiento y mantenimiento de esta vía sea idóneo y competente para llevar adelante esta tarea. En el tramo que se convierte en acceso denominado Av. san Martín se deberá extender el boulevard, reforzar la iluminación y ejecutar reductores de velocidad.

El tránsito pesado tendrá determinado la circulación permitida.

El listado de proyectos vinculados a este programa serán enumerados en el Programa 3: Obras de Desarrollo Vial, Infraestructura y Servicios.

#### Accesos - Red vial principal

El acceso principal a la localidad de Roosevelt se da desde el este vinculándose con la localidad de Fortín Olavarría y de allí con la ruta Nacional N° 33 y es definido en la propuesta para el acceso de vehículos tanto particulares de mediano porte, transporte público de pasajeros como de camiones, debido a que es el único ingreso a la ciudad desde la Ruta. Otro ingreso lo constituye el camino que se desprende hacia el oeste con dirección a La Pampa vinculando con Mira Pampa y más allá con Agustoni.

Los ejes de jerarquía media los conformarán: la circunvalación, definida por las calles San Martín, la calle paralela a ésta en el pos vías, M de Güemes y Gral. Belgrano.

A las vías primarias las integran el boulevard Pte. Juan D. Perón y la calle Sarmiento, ésta última definida no por el ancho, siendo éste muy escueto, sino por los usos que se hallan en el recorrido entre el boulevard J.D. Perón y A. Ayarra que hace muy continuo el flujo tanto vehicular como peatonal.

#### Red vial secundaria

Como calle secundaria se identifica A. Araya, Sarmiento en el tramo entre Pte. J.D. Perón y M. de Güemes, Pte. A. Illia, Vidal tejedor, 9 de Julio, que vinculan los barrios y sectores de la localidad.

#### Sentido de las calles

Se plantea continuar los sentidos de las calles actuales

#### Tránsito pesado -Circulación habilitada

Se dispone para este fin las calles San Martín, la calle paralela a ésta en el pos vías, M de Güemes y Gral. Belgrano. Sobre esta última se planteará una protección sobre el canal a cielo abierto existente.

#### Disposiciones generales para el Tránsito Pesado

a) Se prohíbe la circulación del tránsito pesado en todas las calles del área urbana de la localidad de Roosevelt.

Se considera Tránsito Pesado a los camiones con o sin acoplados, jaulas o semirremolques, tractores con o sin maquinaria agrícola en enganche y todo otro tipo de maquinaria, autopropulsadas o de arrastre, cuyas ruedas y dispositivos de desplazamiento puedan dañar las vías de circulación.

c) Los vehículos de 12tn o superior, que deban ingresar al área urbana deberán solicitar permiso especial, debiendo realizar los trabajos de carga y descarga en los horarios estipulados en el permiso.

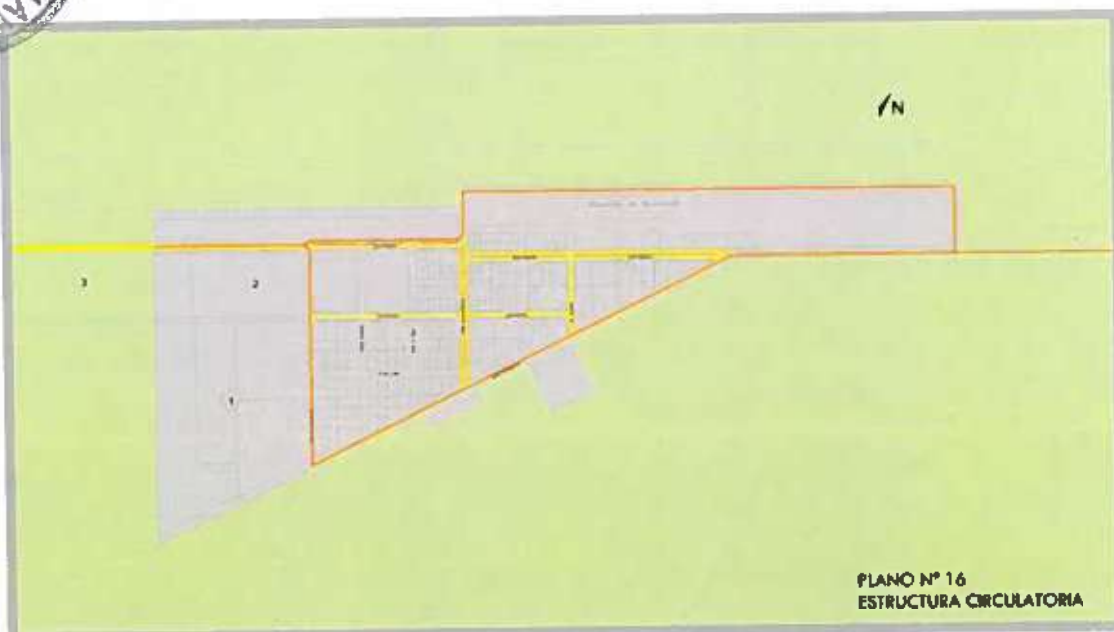
d) Queda prohibida la circulación dentro de las áreas urbanas, de los vehículos cargados de hacienda y/o faltos de higiene y los equipos de fumigación.

e) Se prohíbe el estacionamiento en las arterias de las áreas urbanas de vehículos descriptos en el punto b y/o de ómnibus de transporte, como así también todo implemento agrícola, camiones cargados de hacienda o descargados que carezcan de higiene y equipos de fumigación.

Los que posean depósitos de guarda de estos vehículos deberán solicitar al Departamento Ejecutivo autorización de las calles para ingreso y egreso de los mismos.



f) La falta de lo cumplimentado de lo dispuesto en este capítulo será objeto de multas, con monto a determinar según la infracción cometida.



## PROGRAMA 2 ESPACIOS VERDES

367

Los espacios verdes en Roosevelt se emplazan coincidiendo con ejes importantes de la localidad como ser el boulevard San Martín y Pte. J.D.Perón, sobre el cuadrante del ferrocarril en el caso de la pileta municipal y gimnasio a cielo abierto, el parque recreativo, y en el caso de la calle Pte. J.D.Perón encontramos el playón deportivo municipal.

Estos espacios verdes son suficientes y se encuentran bien distribuidos, siendo necesario reforzar su forestación para crear espacios de sombra, y equiparlos con elementos urbanos y parrillas.

El entorno del ferrocarril es un sitio que debe ser parqueizado y mantenido ya que es un espacio importante para la localidad, el acceso principal posee una característica única al ser flaqueado por arbusto de gran porte que le dan una identidad propia y única.

Los boulevares existentes serán fortalecidos a través de la iluminación y forestación para crear un tratamiento paisajístico que los identifique y embellezcan el espacio urbano circundante.

Esto debe ser acompañado con un proyecto que integre las mejoras de veredas otorgando accesibilidad para la circulación peatonal, adaptando los edificios públicos con rampas y barandas.

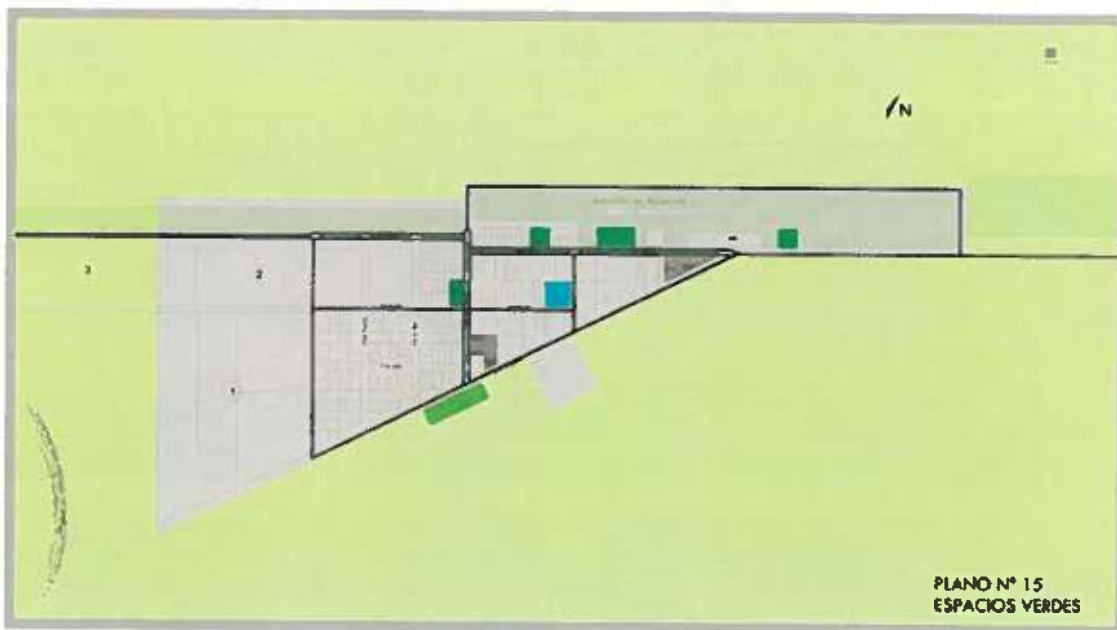
### Objetivos:

- Reforzar los sistemas de espacios públicos y sitios de interés.
- Preservación de sectores urbanos de gran calidad ambiental y paisajística.
- Mantener y mejorar los espacios verdes actuales.
- Crear espacios colectivos de interacción e integración social.
- La continuidad de un proyecto particularizado de forestación y reforestación, a fin de optimizar la calidad del paisaje urbano, promovido por la Municipalidad con participación de las Instituciones Intermedias y grupos de la Comunidad.
- Sistematizar el mobiliario urbano a partir de criterios de funcionalidad, higiene y confort.



Listado de Proyectos

- Mover la plaza de gimnasio al aire libre frente al parque municipal.
- Preservación paisajística de los espacios verdes y boulevares existentes.
- Proyecto particularizado para crear espacios verdes en el cuadro de la estación ferroviaria.
- Ampliación de la señalización y designación de nombres de calles.
- Mejorar la accesibilidad urbana mediante rampas y nivelación de veredas.
- Adaptar los edificios públicos para mejorar su accesibilidad.



PLANO N° 15  
ESPACIOS VERDES

  
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia







**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.

**PROGRAMA 3**

**OBRAS DE DESARROLLO VIAL, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS**

Al darle prioridad a las obras, el Municipio intenta dirigir el desarrollo según los lineamientos establecidos por el Esquema Director; controlando la evolución que se va produciendo, tratando de favorecer la calidad de vida de la mayor cantidad de habitantes posible.

**Objetivos:**

En el mediano plazo, la selección de obras y su priorización anual tiende a:

- Abastecer a todas las zonas con los servicios esenciales
- Ordenar y jerarquizar el sistema circulatorio
- Consolidar y fortalecer los barrios existentes
- Lograr equilibrio en los diferentes sectores

**Procedimiento:**

La OTM deberá aportar a la Secretaría de Obras y servicios Públicos los elementos de base (cantidad de población, necesidades urbanísticas de cada zona, tipo de equipamiento, ubicación, prioridades, etc.), para que en conjunto elaboren el Plan General de Obras Urbanas a mediano plazo (5 años).

Se indicará qué obras deben ejecutarse, presupuesto estimativo y cronograma tentativo, para lograr la cobertura de toda el Área Urbana actual y la de las ampliaciones urbanas previstas.

Cada año se preparará el programa de obras correspondientes al año siguiente; se efectuará el presupuesto de obra y se pondrá a consideración del H. C. D.

La Secretaría de Obras y Servicios Públicos planteará los mecanismos de gestión y participación en la concreción de las obras a realizar y abrirá un registro de obras solicitadas o propuestas por la comunidad.

La OTM asesorará a los vecinos e inversores privados sobre las áreas que se han priorizado dentro del presente Programa.

369

**Sistema Vial Principal.**

Implica la realización de obras que estructuran el sistema circulatorio, lo ordenan y jerarquizan, según los usos e interrelaciones del sector a intervenir.

Este Subprograma se complementa con el Sistema Vial Secundario, estructurando la red interna de enlaces y conectividad entre las distintas áreas y sectores amanzanados.

**Proyectos:**

- Afectar personal idóneo para el mantenimiento del camino principal acceso a la localidad.
- Extensión del boulevard sobre la Av. San Martín sobre todo su recorrido.
- Acondicionamiento de las calle de circunvalación Gral Belgrano, ejecutar protección sobre el canal a cielo abierto existente.
- Acondicionamiento de calles principales ejecución progresiva de la obra de cordón cuneta, se agrega plano de dicha obra a 15 años.

**Sistema Vial Secundario.**

Contiene los proyectos básicos de obras de diseño, y tratamiento que permitirán organizar la estructura vial interna de la ciudad. Esta estructura se considera prioritaria y por tanto su materialización debe preceder a cualquier otro emprendimiento vial.

No implicará necesariamente su materialización integral en un solo proyecto, pero sí la necesidad de completar su realización secuencial antes de pasar a la etapa siguiente.

**Proyectos:**

- Cartelería de señalización vial



Proyecto de ordenanza de utilidad pública para arreglo de veredas.

**Dotación de Servicios de Infraestructura.**

Promueve la realización de proyectos y obras que tiendan a mejorar y completar progresivamente las redes de infraestructura existentes, según los planes sectoriales que se determinen para cada prestación y/o servicio.

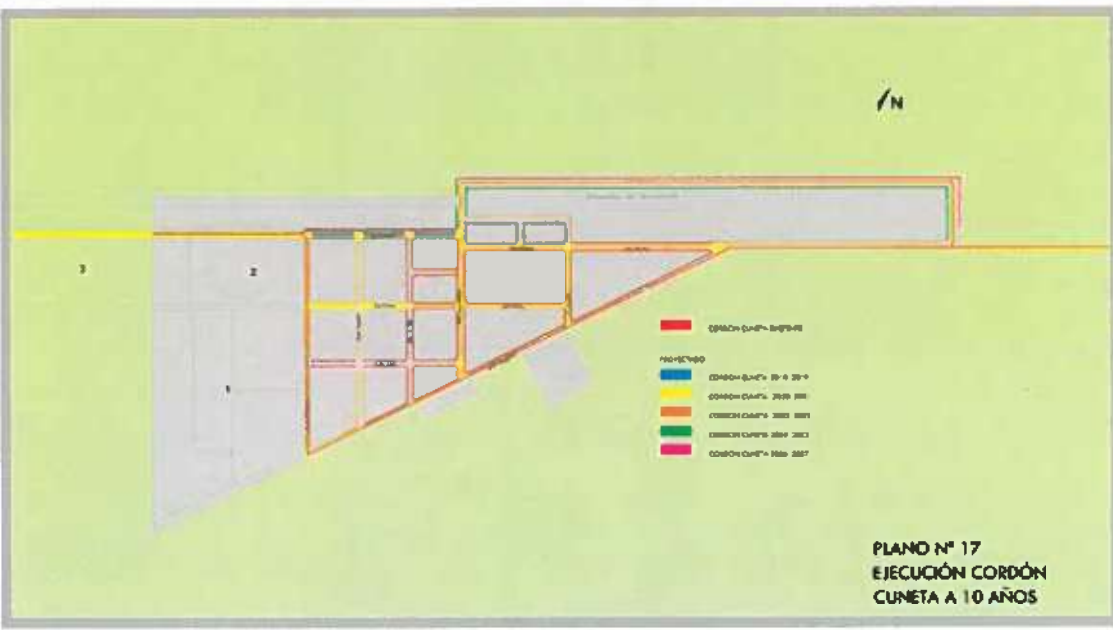
**Objetivos:**

- Promover un plan de obras que contemple el proceso en etapas y tenga coherencia con los diferentes servicios.
- Equilibrar las condiciones medioambientales de las distintas zonas, a fin de promover similares niveles de calidad urbana.

**Proyectos:**

- Extensión del Alumbrado Público en zonas urbanas, accesos y en la zona de Mira pampa.
- Mejorar y aumentar el Alumbrado Público en la zona urbana.
- Alumbrado Público para el anillo de circunvalación.
- Proyecto de Gestión integral de residuos y mejoramiento de espacios destinados a su tratamiento y disposición final, para minimizar impactos ambientales.
- Extender los servicios hacia los barrios en vías de consolidación.

**Plano Ejecución de obra de cordón cuneta a 10 años.**



Arq. MARIA LILIAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia




**PROGRAMA 4**  
**DESARROLLO Y PROMOCIÓN TURÍSTICA**

Dentro de los lineamientos y metas planteados en el Plan Integral de Gestión del Ministerio de Turismo creemos importante adherir a los siguientes puntos: promover el turismo sustentable, responsable y accesible, y promover la calidad y formación de los recursos humanos. ([www.turismo.gov.ar](http://www.turismo.gov.ar))

En el caso de la localidad de Roosevelt también encontramos sitios históricos, que dan identidad a sus pobladores, encontramos una localidad rodeada de naturaleza y estancias antiguísimas. Al igual que Sansinena cuenta con muchos artesanos.

**Objetivos:**

- Alcanzar, en el mediano plazo, el Desarrollo Turístico de la localidad, integrándola a la oferta regional.
- Reconocer y proteger los recursos ambientales, paisajísticos, urbanos y arquitectónicos, a partir de identificar tales recursos como estratégicos para posibilitar y atraer las inversiones.
- Potenciar la fuerte identidad local y sus manifestaciones culturales, otorgarles espacios a nuestros artistas para exponer sus obras y fomentar sus expresiones culturales.

**Proyectos:**

- Elaboración del Boletín Turístico
- Fomentar los sitios de valor patrimonial.
- Incentivar la formación de la Comisión local en materia de patrimonio.
- Fomentar el turismo rural y de estancias

**PROGRAMA 5**  
**MEJORAMIENTO BARRIAL, HABITACIONAL**

Es sin duda necesario atender y mejorar aquellos barrios que, a causa de fenómenos de orden socioeconómico, presentan en la actualidad signos de deterioro, degradación, inadecuada habitabilidad, déficit de infraestructura, etc.

En el caso de Roosevelt se deberá generar un programa con financiamiento para adquisición de viviendas en estado de abandono que necesitan ser refaccionadas para ser incorporadas al mercado inmobiliario.

**Objetivos:**

- Promover la identidad de cada barrio para que exista un mayor arraigo de la población a su lugar de residencia.
- Promover el mejoramiento de la edificación y de la calidad habitacional a través de asesoramiento técnico y/o provisión de materiales de construcción.
- Promover la recuperación de viviendas abandonadas o cerradas de dominio privado con el fin de revitalizar los sectores y dar alternativas a las familias que no tienen su vivienda propia.
- Fomentar la integración social de los sectores con mayores necesidades económicas y habitacionales.
- Optimizar el desarrollo humano y promover acciones de prevención de riesgo.
- Crear una convivencia ambientalmente amigable entre el uso residencial y el productivo.

**Proyectos:**

- Banco de provisión de materiales y elementos de construcción.
- Programa de mejoramiento habitacional, barrial, incluye relevamientos, y encuentros con los vecinos para resolver cada caso con la visión de los vecinos involucrados.
- Asesoramiento técnico constructivo.
- Bases de datos actualizadas.



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



- Reorganizar los usos incompatibles que existen en el área urbana.

#### PROGRAMA 6

#### DESARROLLO Y MOVILIZACIÓN DEL SUELO URBANO – Gestión de tierra y Gestión edilicia

Se aplicará la Ley de Hábitat Provincial N° 14449 y la Ordenanza Fiscal e Impositiva municipal que plantean una contribución por valorización, la adquisición de suelo por parte de la municipalidad posibilita tener un mejor control del tipo de ciudad a desarrollar, inclusiva y pluralista, donde todos tienen derecho a vivir dignamente y ser parte de la sociedad.

De similar manera que en el caso de Sansinena, en Roosevelt también encontramos casas cerradas debido al éxodo poblacional, pero en el caso de Roosevelt, en general, las viviendas han sido abandonadas por sus propietarios sin realizar ningún tipo de mantenimiento y esto ha ocasionado el deterioro paulatino de los inmuebles. El gobierno local deberá poner en marcha un programa con financiamiento para recuperar dichas viviendas e insertarlas en el circuito inmobiliario.

#### Objetivos:

- Crear los mecanismos legales que den viabilidad a un Fondo que permita operar ágilmente en la adquisición, permuta, transferencia de predios por parte del Municipio, así como para disponer de los recursos en tierra y económicos para realizar los Proyectos de Desarrollo Urbano.
- Optimizar la inversión pública en obras de infraestructura permitiendo concentrarla en áreas adecuadas y previstas en el Plan para los fines propuestos.
- Contar con el dominio de predios aptos para la localización de actividades que requiere el desarrollo local (industrias, equipamiento sanitario, educacional, etc.), con relación a los planes previstos para cada ejercicio.
- Orientar la inversión privada hacia aquellas áreas que contribuyan a la mejor estructuración y desarrollo de los núcleos urbanos.
- Establecer las herramientas que sirvan para movilizar terrenos que se encuentran abandonados, sin edificación o utilización aparente, para que generen una mayor eficiencia del uso urbano, en cuanto a la amortización de los servicios y equipamientos que tiene asignado el barrio o sector donde se encuentran.
- Permitir operar más eficazmente en la promoción de la vivienda, el completamiento de tejido, la realización de obras de infraestructura y equipamiento urbano.
- Implementar una política de regulación dominial.
- Promover el crecimiento y completamiento urbano de los sectores libres y consolidar los sectores urbanos con bajos niveles de urbanidad.

372

#### Proyectos:

- Sancionar la Ordenanza de creación del "Fondo Municipal de Desarrollo Urbano" para dar cumplimiento a las previsiones del Plan de Ordenamiento Urbano.
- Conformar un listado de los bienes de dominio municipal y provincial, incluyendo las áreas urbanas, complementarias y rurales.
- Gestionar la incorporación de tierras al dominio municipal y facilitar los convenios de permuta de inmuebles, compraventa y permuta de cesiones de Espacios Verdes y Reservas de Equipamiento Comunitario, a los efectos de ejecutar los proyectos contenidos en el Plan. Gestionar la incorporación de tierras del Ferrocarril al dominio municipal y al Fondo.
- Realizar un relevamiento de las deudas de los predios baldíos y de las edificaciones abandonadas a fin de movilizarlas en el mercado inmobiliario.
- Proyecto de adquisición municipal de viviendas abandonadas y/o cerradas.



**PROGRAMA 7  
EQUIPAMIENTO EDILICIO**

El Esquema Director tiende a desarrollar en forma equilibrada las Áreas Urbanas de la Ciudad. Un postulado esencial de dicho esquema es prever la localización de la población y sus demandas.

En tal sentido, el programa atiende el déficit y conflictos en materia de equipamiento edilicio analizando las distintas áreas (salud, educación, etc.), para determinar las localizaciones puntuales de las mismas y garantizar una oferta equilibrada a la población.

Los equipamientos en sus distintas escalas y funciones materializan por igual las expectativas sociales con las exigencias urbanísticas.

**Objetivos:**

- Dotar de equipamiento (social, educativo, salud, turístico, servicios y productivo) en las áreas urbanas existentes y a consolidar.
- Definir programas y proyectos arquitectónicos en función de la ponderación ajustada de los déficits detectados.
- Abastecer a cada sector con el equipamiento básico y necesario.
- Reordenar y/o relocalizar ciertos equipamientos para mejorar la situación medioambiental.
- Refuncionalización de áreas deterioradas.

**Proyectos:**

- Restaurar parajes ferroviarios
- Preservar edificios importantes para la localidad como son el edificio de la delegación, la casa de la cultura, las escuelas, la capilla.
- Refacción escuela N° 3, N° 8 y Jardín N° 905.
- Realizar el solado y techado del playón deportivo.
- Relevamiento de edificios abandonados.
- Proyecto para construir un cementerio local.
- Ejecución de obras de infraestructura edilicia, ubicadas estratégicamente, que alimenten los distintos sectores de la ciudad.
- Recuperar legalmente el centro de jubilados.
- Adaptar edificios públicos, accesos y baños para personas con movilidad reducida.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



**PROGRAMA 8**  
**RECURSOS HUMANOS Y DIVERSIFICACIÓN PRODUCTIVA**

Como dijimos anteriormente en el caso de Sansinena, en Roosevelt también con los mismos propósitos y objetivos se plantea crear una zona productiva que impulse acciones para fortalecer las asociaciones de cooperativas y mutuales, más allá de los emprendimientos individuales que pudieran existir o surgir en el transcurso del tiempo. De esta manera se promueve aunar fuerzas brindando herramientas de asistencia técnica, acompañamiento, capacitación y financiamiento con el objetivo principal de generar empleo y recursos para que estas localidades apacigüen el éxodo poblacional y tengan mayores oportunidades para sus pobladores.

En estas localidades el concepto de rural y urbano se transforma en una definición ambigua, y le otorga ciertas características peculiares al territorio. Teniendo en cuenta esta premisa desde el gobierno local se brindará a los productores locales asistencia para relocalizar, de ser necesario, emprendimientos existentes que pudieran ocasionar molestias al uso residencial diario de la localidad, y/o asesoramiento para mitigar los efectos que se pudieran originar. El objetivo principal es encontrar un equilibrio de convivencia en estas comunidades sin generar impactos negativos de ningún tipo.

**Objetivos:**

- Promover la cualificación y especialización de recursos humanos, a fin de generar una base productiva con niveles de desarrollo adecuado y satisfactorio.
- Brindar apoyo técnico y de organización para las iniciativas locales y las empresas, con el propósito de ampliar las inversiones y de incorporar valor a la producción.
- Fomentar la asociación entre emprendedores locales, a fin de aprovechar las ventajas de compartir instalaciones, equipos, maquinarias y conocimientos que aporten valor al producido y reduzcan los costos a márgenes adecuados a la capacidad de inversión local.
- Crear nuevos empleos, generar inclusión social y laboral.
- Manejo sustentable de la producción generando bajo impacto en el ambiente donde se desarrollan.

**Proyectos:**

- Micro emprendimientos, apoyo económico para la realización de micro emprendimientos analizando la factibilidad de los mismos y su sustentabilidad con el objeto de generar empleo genuino.
- Talleres de capacitación en áreas estratégicas para impulsar la salida laboral expeditiva en ciertos oficios.
- Creación de una zona productiva para inserción de usos catalogados como no conformes según el emplazamiento actual; y nuevos emprendimientos que pudiera surgir.
- En dicha zona se promoverá la instalación de asociaciones brindando el asesoramiento legal y técnico necesario para su desarrollo.
- Nuevas alternativas de desarrollo de otros tipos de producción ganadera.
- Proyecto de ordenanza para el cobro de obleas a productores de la región.

374



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



**SECCIÓN III:**

**PROPUESTA DE CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO TERRITORIAL**

  
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



**CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO Y TERRITORIAL**

Es la herramienta normativa de aplicación para el control del uso, ocupación y subdivisión del suelo, y demás regulaciones de orden urbanístico.

El Esquema Director establece la política urbana básica, el Código de Planeamiento precisa los alcances de esa política.

El Código regula la totalidad del territorio y alcanza a toda la sociedad.

En el caso de falta de claridad o diferencias en la aplicación de las regulaciones del Código, deberán tenerse en cuenta los Criterios y Lineamientos de Desarrollo Urbano y los objetivos del Plan.

En caso de vacío normativo, se dictaminará por analogía y se reglamentará el tema de manera generalizada.

En los casos de interpretación normativa se dará preferencia al interés general de conformación urbana, por sobre los intereses particulares involucrados en proyectos individuales.

El texto de las normas generales del Código se aplicará a todas las localidades, especificando para cada núcleo las hojas de zona y planilla de usos.

Las normas complementarias del Plan de Ordenamiento Urbano son reglamentaciones particulares que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el Plan.

**3.1 CAPITULO I -GENERALIDADES****3.1.1 Alcance de las normas**

El presente Código configura el instrumento legal pertinente para el cumplimiento de los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial, en lo referido a zonificación, uso, ocupación y subdivisión del suelo, densidad poblacional, morfología edilicia e infraestructura de servicios, protección de los ámbitos históricos, arquitectónicos y urbanísticos que tengan relación con el ordenamiento territorial.

**3.1.2 Ámbito de aplicación**

Las disposiciones de este Código son aplicables a la propiedad privada y bienes del dominio público y privado del Estado para las áreas urbanas, complementarias y rurales del Partido de Rivadavia.

**3.1.3 Definiciones de términos técnicos****\_A**

**ALTURA DE EDIFICACION:** Medida vertical del edificio tomada sobre la línea municipal a partir de la cota  $\pm$  0.00 de la acera.

**AMPLIAR:** Modificar un edificio, aumentando la superficie y/o volumen edificado. Modificar una instalación aumentando la capacidad productiva de la existente.

**AREA COMPLEMENTARIA:** Zona destinada a la localización de usos agropecuarios intensivos, espacios deportivos y/o recreativos, y ciertas actividades de servicios para las áreas urbanas y rurales.

**AREA RURAL:** La destinada a usos relacionados con la producción agropecuaria extensiva, forestal, minera y otros.

**AREA URBANA:** La destinada a asentamientos humanos intensivos, en la que se desarrollen usos vinculados con la residencia, las actividades terciarias y las de producción compatibles.

**\_B**

**BLOQUE:** Unidad de terreno rodeado de vía pública.

**\_C**

**CENTRO LIBRE DE MANZANA:** Superficie no edificable por encima del nivel de terreno destinada a espacio libre y comprendida entre frentes internos de edificación.

**COEFICIENTE DE ABSORCION DEL SUELO (C.A.S):** Porcentaje de la superficie total de la parcela que establece la superficie mínima libre de todo tipo de construcción, solado o impedimento a la absorción directa de agua por el suelo.



**CONSERVACIÓN:** Comprende aquellas obras cuya finalidad es la de mantener, cuidar y salvaguardar un Bien cultural, en correctas condiciones de seguridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, con el fin de prolongar su vida útil sin alterar sus características morfológicas, funcionales o de distribución.

**CORREDORES:** Espacio destinado a la localización de actividades de prestaciones de servicio al transporte automotor de carga y de pasajeros, las relacionadas a las actividades comerciales, así como de servicios en general vinculadas a los corredores viales.

**\_D**

**DENSIDAD POBLACIONAL NETA:** Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables.

**DENSIDAD POBLACIONAL BRUTA:** Es la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.

**DISTRITO:** Sector determinado destinado a algún uso predominante o específico autorizado distinto al de la zona donde está ubicado, al que se le asigna normas e indicadores diferentes de la zona de emplazamiento.

**DISTRITO DE URBANIZACIÓN ESPECIAL:** Sector urbano destinado a un uso predominante al que se le asigna normas e indicadores específicos. Los Conjuntos Habitacionales pueden conformar Distritos de Urbanización Especial.

**\_E**

**ESPACIO URBANO:** Espacio aéreo comprendido entre elementos artificiales y naturales que determinan el ámbito urbano de una ciudad.

**ESPACIO LIBRE URBANO:** Parte del espacio urbano, que permite la iluminación y ventilación de locales de habitación y trabajo.

**ESTABLECIMIENTOS HABITACIONALES DE USO COLECTIVO:** Comprende establecimientos tales como asilos, conventos, hogares infantiles y de ancianos. Se incluyen en esta definición los hoteles y pensiones.

**\_F**

**FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.):** Coeficiente que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie máxima que puede ser ocupada con edificación en cada predio.

**FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.):** Coeficiente que multiplicado por la superficie total de la parcela establece la superficie cubierta máxima construible en cada predio. El volumen máximo edificable en altura será el resultante de aplicar el FOT máximo.

**\_L**

**LINEA DE EDIFICACION:** Límite o paramento exterior de un edificio.

**LINEA DE FRENTE DE LA PARCELA:** Línea comprendida entre las divisorias laterales y el límite de la parcela con la vía o lugar público.

**LINEA DIVISORIA DE FONDO DE LA PARCELA:** La que completa el cierre del polígono definido por las líneas divisorias laterales y la línea de frente.

**LINEA DIVISORIA LATERAL DE LA PARCELA:** La que intercepta la Línea Municipal o la línea divisoria de fondo.

**LINEA MUNICIPAL (L.M.):** Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para la futura vía pública. Es la línea que deslinda el dominio público del privado.

**LOCAL:** Cada una de las partes cubiertas y cerradas en que se subdivide o compartimenta un edificio.

**LOCAL DE 1ra, 2da, 3ra, CLASE:** Denominación establecida, según el destino o uso de cada parte de un edificio.

**LOCAL DE PRIMERA CLASE:** Local que debe iluminar y ventilar a espacio libre urbano. Dormitorios, comedores, salas de estar, living-rooms, bibliotecas, estudios, oficinas, comercios y todo otro local habitable.

**LOCAL DE SEGUNDA CLASE:** Local que puede iluminar y ventilar a espacio libre urbano o a patio de segunda categoría, cuartos de baño, retretes, lavaderos, guardarropas. Las cocinas deben iluminar y ventilar a espacio libre urbano o patio de segunda categoría.

**LOCAL DE TERCERA CLASE:** Local que puede iluminar artificialmente y puede ventilar a espacio libre urbano o por medios mecánicos que aseguren la renovación del aire y el acondicionamiento de la temperatura y la humedad interior. Locales para depósitos comerciales e industriales, vestuarios colectivos de clubes y



**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (P.O.U.)  
DE SUS LOCALIDADES.



asociaciones, gimnasios y demás locales para deportes, galerías comerciales, laboratorio de análisis clínicos, sala de cirugía, sala de rayos x, etc.

**LOCAL DE CUARTA CLASE:** Escaleras secundarias, pasajes y corredores, vestíbulos, salas de espera anexas a oficinas, vestidores anexos a dormitorios, despensas, depósitos no comerciales, ni industriales, guardacoches, locales auxiliares para servicios generales de un edificio etc.

**LOCAL HABITABLE:** El que sea destinado para propósitos normales de habitación, trabajo o permanencia continuada de personas, con exclusión de cocinas, lavaderos, cuartos de baños, retretes, despensas, depósitos, roperos, pasajes, vestíbulos y similares.

**\_M**

**MANZANA:** Unidad de terreno rodeada de vía pública o traza ferroviaria de superficie comprendida aproximadamente entre 1 y 1 ½ Ha. registrada como tal en la Dirección de Catastro.

**MODULO DE ESTACIONAMIENTO:** Superficie necesaria para el estacionamiento de un vehículo y su desplazamiento para ingreso y egreso desde y hacia la vía pública.

**\_N**

**NIVEL DE VEREDA:** Cota de nivel de la vereda medida en el punto medio de la Línea Municipal que corresponde al frente de la parcela.

**NIVEL DE LA PARCELA:** Plano ubicado como máximo a + 1,50 m. sobre el Nivel de Vereda.

**\_O**

**OCUPACION DEL SUELO:** Conjunto de normas que regulan la ocupación del suelo, definiendo el volumen edificable máximo sobre cada parcela y las posibilidades de ubicación en la misma.

**Q.T.M.:** Abreviatura de Oficina Técnica Municipal con competencia en Planeamiento Urbano y Territorial.

**PARCELA - PREDIO - LOTE:** Superficie indivisa de terreno, considerada unidad a los fines de esta reglamentación. Se consideran sinónimos.

**PATIO:** Es el espacio descubierto y libre de construcciones, que forma parte del espacio urbano, al cual ventilan e iluminan los locales de un edificio.

**PATIO APENDICULAR:** Es el espacio descubierto, limitado por tres lados construidos, cuyo lado abierto limita con el espacio libre urbano, con dimensiones aptas para la iluminación y ventilación de locales.

**PATIO DE FONDO:** Es el espacio libre determinado por el retiro voluntario de la edificación de la línea divisoria de fondo producido en todo el ancho de la parcela. Puede coincidir con la superficie afectada a la restricción para conformar centro libre de manzana.

**PATIO DE PRIMERA CATEGORIA:** Es el espacio descubierto, cuyas dimensiones resultan aptas para iluminar y ventilar locales de primera clase (de habitación y trabajo, respectivamente). Se considera como Espacio Libre Urbano.

**PATIO DE SEGUNDA CATEGORIA:** Es el espacio descubierto, cuyas dimensiones resultan aptas para iluminar y ventilar locales de segunda, tercera y cuarta clase.

**PATIO INTERNO:** Es el espacio descubierto cerrado en todo su perímetro por construcción o que estando incorporado por uno de sus lados a otros espacios libres dentro de una parcela, no cumplimente las exigencias en cuanto a dimensiones y mínimos, o relaciones, fijadas en este Código.

**PLANTA LIBRE:** Defínase como planta libre la totalidad de la superficie de un edificio ubicada en cualquier nivel con dos lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable.

**PRESERVACIÓN:** Implica toda acción que, sin determinar un modo concreto de intervención, pone a cubierto anticipadamente a un bien cultural para evitar su deterioro y/o destrucción parcial o total.

**PUESTA EN VALOR:** Incluye las diversas intervenciones posibles para dotar a la obra de las condiciones objetivas y ambientales que, sin desvirtuar sus características, permitan su óptimo aprovechamiento.

**\_R**

**RETIRO DE FRENTE:** Distancia medida en forma perpendicular a la Línea Municipal que define el espacio libre de edificación en el frente de la parcela.

**RETIRO DE FONDO:** Distancia medida en forma perpendicular al eje divisorio de fondo, opuesto a la Línea Municipal, que define el espacio libre de edificación en el fondo de la parcela.

378

Arq. MARÍA ELIANA LA TORRE  
Bureau de Plans de Ordenamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





**RETIRO LATERAL:** Distancia medida en forma perpendicular a un eje divisorio lateral que define el espacio lateral libre de edificación.

**RECICLAJE:** Constituye toda obra dirigida a acondicionar un bien cultural para reiniciar un nuevo periodo de vida útil, variando su función original.

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

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

**REFUNCIONALIZACIÓN:** Significa volver a poner en funcionamiento un bien cultural, sin que implique necesariamente un cambio total de sus funciones.

**REHABILITACIÓN:** Comprende aquellas obras o intervenciones sobre un bien patrimonial que mejoren sus condiciones de seguridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato con el fin de prolongar su vida útil, y/o modifiquen su distribución y/o introduzcan cambios morfológicos neutros o no agresivos en algunos de sus aspectos morfológicos, a fin de posibilitar una nueva puesta en funcionamiento del bien, manteniendo la función original del mismo.

**REINTEGRACIÓN:** Abarca las acciones que impliquen la restitución en su sitio original de partes que se hallan desmembradas del bien a fin de conservarlo. [anastilosis].

**RENOVACIÓN:** Comprende toda acción destinada a volver una cosa a su estado original o hacerla nuevamente. Es inadmisibles en el campo de la conservación arquitectónica, no así en cambio en términos urbanísticos en los que se concibe la posibilidad de remudar o reemplazar una obra por otra nueva.

**RESTAURACIÓN:** Comprende aquellas obras que tienen por objeto la restitución del bien o parte del mismo, a sus condiciones o estado original a fin de recuperarlo como bien patrimonial. Es una intervención específica de conservación.

**RENOVACIÓN:** Comprende toda acción destinada a volver una cosa a su estado original o hacerla nuevamente. Es inadmisibles en el campo de la conservación arquitectónica, no así en cambio en términos urbanísticos en los que se concibe la posibilidad de remudar o reemplazar una obra por otra nueva.

**S**  
**SERVICIOS PUBLICOS ESENCIALES:** Son aquellos sin los cuales resulta inconveniente el normal funcionamiento de una zona y cuya dotación corresponde ser promovida o realizada desde una esfera oficial.

**U**  
**USOS DEL SUELO:** Es la función asignada a las parcelas o unidades de terreno de cada zona con relación a la actividad o conjunto de actividades posibles de desarrollar en las mismas.

**USO PREDOMINANTE:** Actividad a desarrollar con las máximas posibilidades que contará con el estímulo de la acción oficial y prioridad respecto de los usos complementarios.

**USO COMPLEMENTARIO:** Actividad a desarrollar destinada a satisfacer los requerimientos de los usos predominantes dentro de la misma parcela o la misma zona.

**USO ADMITIDO:** Son usos que no son predominantes ni complementarios, pero que pueden localizarse en una zona si están expresamente indicados en las hojas de zona o planillas de uso del suelo.

**USO NO CONFORME:** Uso no permitido en una zona, pero que constituye un hecho previo a la vigencia de este Código. Según los casos, se adoptarán medidas para neutralizar sus efectos negativos y, si fuese necesario, lograr su erradicación. Su existencia no posibilita el permiso de construcciones o habilitación de otros usos iguales o similares.

**USO CONDICIONADO:** Uso no conforme cuya subsistencia puede admitirse, determinando pautas y criterios con respecto al control de sus efectos negativos, para no afectar los requerimientos de los usos predominantes y complementarios.

**USO PROHIBIDO:** Todo lo que no está específicamente permitido. Es una actividad que se considera inaceptable para una zona, y que no puede localizarse bajo ningún concepto.

**USO ESPECÍFICO:** Se refiere a localizaciones de usos puntuales que no generan zonas, pues no depende de su agrupamiento sino del radio de captación de su actividad.

Arq. MARIA LUJAN DE TORRE  
Municipalidad de Rivadavia



**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



**VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Unidad de vivienda o bien dos o más de ellas que ocupando un lote común poseen accesos y servicios independientes.

**VIVIENDA MULTIFAMILIAR:** Dos o más unidades habitacionales cuyo acceso y circulación interna de distribución a cada vivienda es común a todas o varias de ellas, y/o también son comunes los servicios de infraestructura (electricidad, gas, desagües, agua).

Z

**ZONA:** Polígono territorial delimitado que se pretende consolidar con características homogéneas al cual se le asignan usos y factores de ocupación del suelo, densidad poblacional, dimensiones mínimas de parcelas, características morfológicas y servicios públicos esenciales.

**ZONIFICACION:** La zonificación consiste en la delimitación de zonas o polígonos territoriales que se caracterizan por su uso, grado de ocupación y subdivisión del suelo, dotación de servicios de infraestructura, morfología y densidad de población.

**ZONA CENTRAL:** Comprende al sector donde se encuentra la mayor parte de las actividades institucionales, comerciales, financieras, administrativas, de amenidades y también residencial, cuya escala de prestación de servicios alcanza a toda la región.

**ZONA DE ESPARCIMIENTO:** La destinada principalmente a las actividades recreativas, pasivas o activas, con el equipamiento adecuado a dichos usos. El espacio deportivo y/o parquizado de los clubes se considera zona de esparcimiento semi-público.

**ZONA INDUSTRIAL:** La destinada a la localización de actividades industriales y de almacenaje, así como aquellos usos complementarios indispensables para asegurar su funcionamiento. Dentro de esta zona se incluye a los sectores industriales planificados.

**ZONA DE RESERVA DE EXPANSIÓN URBANA:** Sectores a los que la asignación inmediata de usos y ocupación no resulta aconsejable pero que por su ubicación relativa respecto de la planta urbana, estarán sujetos en un futuro a requerimientos de carácter urbano. A fines de este código se las denomina Zonas de R.E.U.

**ZONA RESIDENCIAL:** La destinada a la localización de viviendas como uso predominante y a veces exclusivo, con el fin de garantizar y preservar condiciones aptas de habitabilidad.

**ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA:** La destinada a asentamientos no intensivos de usos relacionados con la residencia no permanente emplazada en pleno contacto con la naturaleza, en el área complementaria o en el área rural.

**ZONA RESIDENCIAL MIXTA:** La destinada a localización de viviendas, actividades complementarias y de prestación de servicios.

**ZONA PRESERVACIÓN PATRIMONIAL:** Sectores con espacios y edificios históricos que deben ser preservados por su arquitectura, características y expresiones culturales del pasado.

**ZONA PRESERVACIÓN PAISAJÍSTICA:** Zonas a preservar por su calidad paisajística, ambiental.

380

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



### 3.2. CAPITULO II - TRAMITACIONES

#### 3.2.1 RESPONSABILIDAD Y SANCIONES

Estarán sometidas al cumplimiento de este Código las personas físicas y jurídicas, públicas o privadas, con la única excepción de razones de seguridad y defensa según lo establecido en el Art. 4 de la Ley N°8912/77 y su Decreto Reglamentario N°1549/83.

#### 3.2.2 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, PROFESIONALES, CONSTRUCTORES Y EMPRESAS

Todo propietario, profesional, constructor o empresa constructora al estar comprendidos en el alcance de este Código, tienen conocimiento de las condiciones que en él se exigen, quedando sujetos a las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

Serán responsables de las construcciones sin permiso o modificaciones en obra de planos aprobados que se opongan a las normas establecidas en el presente Código. Se consideran responsables de la documentación los profesionales actuantes y los propietarios.

#### 3.2.3 SANCIONES

Las sanciones a aplicar a los infractores del presente Código, serán las establecidas en los Artículos 93º a 97º del Título V de la Ley 8912/77, reglamentadas por la Municipalidad, en el Código de Faltas Municipal, e ingresarán a la cuenta Fondo de Desarrollo Urbano.

#### 3.2.4 CERTIFICADO URBANISTICO

Será obligatorio requerir este certificado para usar una parcela, edificio, estructura, instalación o parte de ellos, con destino a cualquier uso del suelo y para efectuar subdivisiones de acuerdo al modelo obrante en el Anexo I.

La solicitud especificará:

- Nombre y apellido del peticionante
- Ubicación de la parcela
- Medidas y superficie de la parcela
- Superficie cubierta existente y/o a proyectar
- Especificaciones de la actividad a desarrollar o del parcelamiento a realizar
- Todo otro dato que la O.T.M considere necesario para la evaluación del uso que se desea desarrollar.

La solicitud tendrá el carácter de declaración jurada y como tal se hallará sujeta a sanciones en caso de falseamiento de datos, tergiversación y/u omisión.

En caso de ser aprobada la solicitud, se extenderá el certificado urbanístico, el que perderá su validez dentro de los 180 días de su otorgamiento utilizada para la iniciación del expediente de obra correspondiente o trámite de radicación o habilitación de la actividad respectiva.

**No se admitirá el inicio de ningún trámite que no cuente con el Certificado Urbanístico aprobado.**

#### 3.2.5 CERTIFICADO DE SUBSISTENCIA DE ACTIVIDADES NO INDUSTRIALES

Todos los edificios y/o instalaciones donde la actividad que en ellos se desarrolla no se encuadre dentro de los usos permitidos para la zona en que se emplazan según especificaciones de este Código, pasarán a constituir usos no conforme. Los casos que no cuenten con permiso de localización regularizada, deberán gestionar el certificado de subsistencia, que será otorgado por la O.T.M posteriormente a la evaluación de situación respecto a instalaciones y/o funcionamiento.



Si a un uso no conforme se lo considera inadmisibles por el grado de incompatibilidad con la zona en que se halle emplazado, constituirá un uso prohibido, debiendo la O.T.M. determinar en cada caso, el acondicionamiento de instalaciones que se requiere para evitar molestias a la población circundante y establecer un plazo, acorde a las características de la actividad, para su definitiva erradicación.

### 3.2.6 CONSTANCIA DE ZONIFICACION

En la intervención que le compete a la Municipalidad previa a la transferencia de dominio, se dejará constancia mediante la expedición del correspondiente Certificado Urbanístico, de la norma de zonificación que lo afecta con los correspondientes indicadores urbanísticos y/o de su condición de edificio o uso no conforme.

### 3.2.7 LIMITACION A LA VALIDEZ DE LOS TRÁMITES Y/O PERMISOS DE CONSTRUCCION OTORGADOS CON ANTERIORIDAD A LA PUESTA EN VIGENCIA DEL PRESENTE CODIGO

Los trámites o actuaciones relativos a proyectos de obra que cuenten con fecha cierta de iniciación anterior a la vigencia del presente Código, que hubieren cumplimentado todos los recaudos, se registrarán por las disposiciones que poseía la municipalidad al momento de la presentación.

Los permisos de construcción otorgados caducarán automáticamente si no se diera inicio a la obra dentro de los 180 días contados a partir de la fecha de puesta en vigencia del presente Código. Pasado ese lapso deberán adecuarse, si correspondiere, a las exigencias de la presente reglamentación.

Todo proyecto de construcción o reconstrucción total o parcial que afecte por lo menos al 60% de la superficie cubierta existente, deberá ajustarse a las normas del presente Código. Para todos los casos de reconstrucción parcial la O.T.M., en función de la índole del proyecto presentado, podrá exigir la cumplimentación de alguno o todos los indicadores correspondientes a la zona.

Los proyectos de ampliación de edificios existentes aprobados según normas anteriores a la vigencia de la Ley N°8912 y/o al presente Código podrán ser admitidos, para el caso de que ya estén excedidos de los valores admisibles por la aplicación del F.O.S. si no aumenta la ocupación en planta o se respetan los toques máximos de F.O.T. y densidad poblacional, y se cumplen las siguientes condiciones:

- Que la construcción tenga planos aprobados o empadronados.
- La superficie cubierta a adicionar no sea mayor que la construida.
- No se amplíe la superficie cubierta en las plantas existentes que superen el F.O.S. admitido y se respete el valor máximo de las plantas superiores.
- Las obras a ejecutar no desmejoren las condiciones de ventilación e iluminación de la construcción existente.

Los proyectos de reformas de edificios existentes podrán mantener la ocupación y uso existentes autorizados con anterioridad a la vigencia de este Código, quedando a criterio de la O.T.M la exigencia de complementación de algunos de los indicadores urbanísticos, excepto para uso industrial que se rige por la Ley N°11.459/93 y su reglamentación.

### 3.2.8 CATEGORIZACION Y APTITUD AMBIENTAL PARA USO INDUSTRIAL

Toda actividad industrial existente o a instalarse, deberá solicitar Categorización y Certificado de Aptitud Ambiental si correspondiere, de acuerdo a lo establecido en la Ley N° 11.459/93 y el Decreto Reglamentario N°531/19

A los fines específicos de la aplicación de la Ley N° 11.459/93 y el Decreto Reglamentario N°531/19, registrará la homologación de zonas previstas en el presente Código, Capítulo IV, inciso 3.4.1.6.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



### 3.2.9 EVALUACION DE IMPACTO

Deberán presentar estudio de impacto todos aquellos proyectos cuya exigencia esté establecida por la Ley Provincial de Medio Ambiente 11.723, por el presente Código, y en todos los casos que la autoridad de aplicación municipal lo considere necesario por considerar que la actividad podría generar cierto riesgo o molestia al medio y la población circundante, presunción que deberá ser fundamentada técnicamente.

La evaluación de Impacto será aprobada por la Autoridad Provincial de competencia o por la Municipalidad, según lo dispuesto por el Anexo II de la mencionada Ley o a nivel local en el caso de proyectos con presunción de impacto negativo.

Los estudios de impacto con resultado negativo serán rechazados, excepto que se propongan medidas de mitigación que aseguren la corrección de esos efectos. En todos los casos de instalaciones con potencialidad o riesgo de contaminación, se deberá establecer el sistema de monitoreo y control permanente.

#### 3.2.9.1 Evaluación de impacto urbano (EIU)

Se exigirá un Estudio de Impacto Urbano en los siguientes casos, aún cuando las propuestas encuadren dentro de la normativa vigente:

- a) Complejos deportivos en parcelas mayores a dos mil metros cuadrados (2.000 m<sup>2</sup>) salvo en zonas de esparcimiento. Estadios deportivos ubicados en cualquiera de las zonas admitidas por este código.
- b) Depósitos en parcelas mayores a cinco mil metros cuadrados (5.000 m<sup>2</sup>) ubicados dentro del Área Urbana
- c) Estaciones de servicio con expendio de combustible, líquido o gaseoso.
- d) Empreñimientos habitacionales que a juicio de la O.T.M. impliquen una alteración del medio natural, de la morfología existente en el entorno, de los flujos circulatorios y del transporte.
- e) Galerías y centros comerciales ubicados en cualquier zona del Área Urbana con una superficie de parcela igual o mayor a quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>) y/o superficie cubierta de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>), según lo dispuesto por la Ley Provincial 12.573 y sus reglamentaciones y/o modificaciones.
- f) Supermercados con una superficie cubierta igual o mayor a quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>), según lo dispuesto por la Ley Provincial 12.573 y sus reglamentaciones o modificaciones.
- g) Parques de diversiones, complejos de entretenimiento, de esparcimiento nocturno con instalaciones preparadas para mega-eventos, centro de convenciones, de recepción y fiestas, y complejos de multisalas de cine.

383

##### 3.2.9.1.1 Presentación del EIU

La presentación de un Estudio de Impacto Urbano constará de la siguiente documentación:

- a) Nota de presentación firmada por el propietario o persona debidamente autorizada por el mismo y por el profesional actuante.
- b) Copia de la plancheta catastral y subdivisión prevista si la hubiera.
- c) Plano de subdivisión aprobado por autoridad provincial competente, en los casos que corresponda.
- d) Antecedentes de construcción y/o habilitación si los hubiera.
- e) Memoria descriptiva detallando la resolución de los distintos aspectos conflictivos, según el caso (acceso, estacionamiento, carga y descarga, etc.).
- f) Relevamiento del entorno de los siguientes aspectos:

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



- Usos del suelo por parcela con identificación de la parcela objeto de la intervención, incluidos los de las manzanas frentistas al sitio de emplazamiento. En el caso de predios incluidos en el área complementaria se deberá definir los usos del suelo existentes en un radio de 1.000 m. de la parcela objeto de la intervención.
- Alturas de edificación existentes en cada parcela, incluyendo las manzanas aledañas frentistas. En los casos de intervenciones colindantes a inmuebles declarados como patrimoniales o a preservar, definición de criterios compositivos (alturas, retiros, etc.) para su mejor integración.
  - Retiros de edificación (frente y lateral) existentes en cada parcela.
  - Fotograma de la manzana, si lo hubiera, a fin de determinar afectación de fondos libres existentes y patios.
  - Anteproyecto: plantas, cortes y vistas.
  - Foto de maqueta volumétrica, o volumetría que incluya las construcciones de las manzanas.
- g) Esquema de circulación peatonal y vehicular. Tratamiento de calles de acceso en los casos que corresponda.
- h) Esquema de servicios públicos previstos en casos de ser necesarias extensiones de redes existentes. En el caso de inexistencia de redes, memoria detallando servicios a proveer y forma de eliminación de excretas.
- i) Parquización de espacios abiertos, arbolado urbano y tratamiento del espacio público.
- j) Condiciones de seguridad previstos para el desarrollo de la actividad (incendio, siniestros, etc.).
- k) Matriz de Evaluación de Impacto
- l) Informe final. Recomendaciones. Medidas de mitigación previstas

### 3.2.9.2 Evaluación de impacto ambiental (EIA)

Se exigirá Estudio de Impacto Ambiental en todos aquellos casos en que la O.T.M considere que puede afectarse potencialmente los recursos agua, suelo, aire, flora y fauna del lugar, las condiciones del medio físico (usos actuales existentes en el entorno, preexistencias, etc.) o el medio social (consecuencias positivas y negativas sobre la población existente en el entorno).

#### 3.2.9.2.1 Presentación del EIA

La presentación de un Estudio de Impacto Ambiental constará de la siguiente documentación:

- a) Nota de presentación firmada por el propietario o persona debidamente autorizada por el mismo y por el profesional actuante.
- b) Copia de la plancheta catastral y subdivisión prevista si la hubiera.
- c) Plano de subdivisión aprobado por autoridad provincial competente, en los casos que corresponda.
- d) Antecedentes de construcción y /o habilitación si los hubiera.
- e) Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar detallando cuestiones relativas a consumos, operación, transporte, disposición de elementos, etc., así como la resolución de los distintos aspectos conflictivos, según el caso (acceso, estacionamiento, carga y descarga, etc.).
- f) Anteproyecto de las instalaciones: plantas, cortes y vistas de instalaciones cubiertas y semi-cubiertas que se han previsto.
- g) Esquema de circulación peatonal y vehicular. Tratamiento de calles de acceso en los casos que corresponda.



- h) Esquema de servicios públicos previstos en casos de ser necesarias extensiones de redes existentes. En el caso de inexistencia de redes, memoria detallando servicios a proveer y forma de eliminación de excretas.
- i) Consumos previstos: energía, agua, otros y disponibilidad en el sitio de emplazamiento.
- j) Parquización de espacios abiertos, arbolado urbano y tratamiento del espacio público.
- k) Condiciones de seguridad previstos para el desarrollo de la actividad (incendio, siniestros, etc.).
- l) Construcción de Matriz de Impacto considerando la afectación al medio natural (agua superficial y subterránea, suelo, topografía, aire, flora, fauna, paisaje), al medio construido y al medio social.
- m) Medidas de mitigación previstas.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano



### 3.3 CAPITULO III - NORMAS GENERALES

#### 3.3.1 SUBDIVISION DEL SUELO

##### 3.3.1.1. Criterio general

La subdivisión de la tierra se ajustará a lo establecido en la Ley N°8.912/77, Capítulo III, y en el Decreto Reglamentario N°1.549/83 para cada una de las áreas urbana, complementaria y rural, en base a las densidades establecidas, requerimientos específicos y crecimiento poblacional de acuerdo con las pautas aquí planteadas; se aplicará la Ley de Acceso Justo al Hábitat, 14449/2012 en los casos que se estipulan en la misma.

##### 3.3.1.2 Subdivisiones en las áreas urbanas

Las subdivisiones en las áreas urbanas se regirán por lo establecido en este Código para cada zona en particular admitiéndose las subdivisiones de manzana y/o manzanas existentes sin parcelar o parcialmente parceladas, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- 1) Se asegure la dotación de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovisionamiento. Cuando la zona esté servida por red o ésta pase por el límite de la manzana deberá efectuarse la extensión correspondiente.
- 2) En todos los casos el organismo técnico provincial de competencia deberá certificar la Aptitud Hidráulica del (de los) predio(s).
- 3) Cuando se realice un conjunto habitacional en manzanas ya creadas será obligatoria la ejecución de la infraestructura de servicios esenciales requeridos para la Zona de pertenencia.

##### 3.3.1.3 Subdivisiones en las áreas rurales

En áreas rurales las parcelas no podrán ser inferiores a una unidad económica de explotación extensiva o intensiva y sus dimensiones mínimas serán determinadas en forma establecida por el Código Rural y Organismos Provinciales intervinientes, como también las de aquellas parcelas destinadas a usos complementarios de la actividad rural.

##### 3.3.1.4 Nuevos amanzanamientos

Los nuevos amanzanamientos deberán integrarse armónicamente a la trama de las zonas circundantes. Para los sectores a subdividir circundados por fracciones amanzanadas en tres o más de sus lados, la O.T.M. exigirá que se respeten las dimensiones y/o características de la trama existente y los Lineamientos del Esquema Director de Ordenamiento Urbano. La O.T.M. será la responsable, mediante estudio particularizado, de la determinación final de la estructuración general del trazado y de localización de las cesiones de Espacio Verde y Reserva para Equipamiento Comunitario. En las Zonas definidas como Reservas de Expansión Urbana (REU), y Zonas Residenciales Extraurbanas (REX) se procurará la integración del sector a la de la estructura general del trazado existente en el entorno. Asimismo se establecerán las respectivas etapas para su habilitación de acuerdo a los Lineamientos establecidos en el Plan de Ordenamiento Urbano. Será de aplicación lo establecido en el artículo 3.3.1.9 (Cesiones)

##### 3.3.1.5 Apertura de calles

Todo proceso de ampliación urbana, materialización del uso urbano, parcelamiento de fracciones o chacras ubicadas en el área urbana o en el área complementaria, y/o localización de actividades o ejecución de obras, deberá efectuar las cesiones obligatorias a la Municipalidad para apertura de calles y reservas para espacios verdes y equipamiento comunitario.





Cuando una modificación del fraccionamiento produzca la creación de una o más calles, éstas tendrán los anchos mínimos que establece el Artículo 12º de la Ley N°8.912/77 y el Decreto Reglamentario 1.549/83, según su longitud.

Cuando sea continuación de las calles existentes o avenidas, conservarán su misma dimensión, excepto que sean inferiores a los anchos mínimos o el Plan determine otro ancho.

La O.T.M. y el área de Catastro determinarán con precisión la superficie a ceder en cada caso, para asegurar la traza, el ancho y la superficie mínima de cada cesión.

La afectación para futuras calles corresponde a las siguientes situaciones:

- Apertura de nuevas calles completando el perímetro de manzanas existentes.
- Ensanche de calles existentes para conformación de anchos totales en casos de medias calles existentes y de diferencias de ancho, para lograr las dimensiones mínimas establecidas por este Código.
- Incorporación de nuevas manzanas o bloques en Zonas de Expansión Urbana.
- Materialización del uso en fracciones ubicadas en el área urbana, complementaria o rural, según lo establecido en el presente Código y los artículos 2º y 3º del Decreto 1.549/83.

Las restricciones al dominio significan, además de la afectación al uso futuro de calle pública, la prohibición de realizar edificaciones sobre las trazas de afectación definidas y la obligatoriedad de ceder gratuitamente a la Municipalidad su superficie, al momento de efectuar mensura y/o mensura y división, o materialización del uso.

### 1.6 Parcelamiento

Las dimensiones mínimas de parcelas serán las determinadas para cada zona, conforme a lo establecido en el presente Código. En todos los casos la relación entre ancho y fondo de parcela no será inferior a un tercio (1/3).

En ninguna zona se permitirán las subdivisiones que alteren las condiciones de frente y superficie fijadas para cada una de ellas.

Las parcelas deberán ser preferentemente de forma rectangular; cuando no pueda serlo por razones de trazado o por situaciones de hecho, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

El promedio ponderado de sus anchos no deberá ser inferior al ancho mínimo exigido en la zona.

- El frente no debe ser inferior a doce (12) metros.
- La superficie de la parcela deberá ser apta (por su forma y dimensiones) para el adecuado desarrollo de un proyecto que utilice los valores máximos de los indicadores urbanísticos de la zona, considerando las restricciones que la pudiera afectar.

Podrá admitirse la creación de parcelas de dimensiones menores que las establecidas para la zona respectiva, con el fin de anexarlas a lotes linderos, cuando la operación tenga por objeto:

- Sanear un título afectado por una invasión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.
- Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas en los reglamentos de construcción.
- Corregir una baja relación frente - fondo, entendiéndose por tal a la relación inferior a 1/3. En estos casos el lote remanente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.
- Transferir superficies entre lotes linderos para permitir soluciones que desde el punto de vista urbanístico sean superiores o equivalentes a la anterior.

Solo se permitirá crear parcelas interiores sin salida a la vía pública cuando tengan por objeto incorporarse a una parcela lindera, pero siempre que no se originen quiebres o martillos que representen una



inconveniente solución urbanística. La parcela remanente deberá tener superficie mínima establecida para la zona.

Al subdividir parcelas edificadas (con o sin plano de construcción previamente aprobado) las parcelas resultantes deberán cumplir con la densidad, los factores de ocupación del suelo y ocupación total y las dimensiones mínimas de parcelas admitidas en la zona. La relación máxima entre ancho y fondo de un tercio (1/3), no será obligatoria en todos los casos de subdivisión de manzanas y macizos existentes, lo mismo que los que se creen de iguales dimensiones a fin de dar continuidad a la trama urbana del sector circundante.

### 3.3.1.7 Cota de piso

La determinación de la cota de piso para construcciones permanentes será determinada por la O.T.M.

### 3.3.1.8 Zonas de Expansión Urbana

Las zonas o sectores de Expansión Urbana previstos son:

1- Las manzanas creadas ubicadas en áreas urbanas que no se encuentran parceladas.

En las manzanas creadas la autorización es automática, si se cumplen las exigencias generales para presentación de planos y si no estuvieran realizadas con anterioridad la ejecución de obras de apertura de calles, resolución de desagües pluviales y provisión de servicios esenciales existentes en el entorno.

2- Las Reservas para Expansión Urbana (REU) establecidas en la Zonificación.

Para los sectores denominados REU se podrán solicitar normas especiales para realización de proyectos urbanísticos integrales, que incluyan la ejecución de la totalidad de las edificaciones e infraestructura de servicios urbanos. La aprobación de normas especiales tendrá que estar fundamentada en un estudio particularizado del proyecto y su impacto urbanístico en el entorno, y garantice la compatibilidad con los lineamientos de desarrollo urbano establecidos. La magnitud de las cesiones y obras de infraestructura de servicios se calcularán en base a la población a localizar o las demandas específicas de los usos a emplazar, en caso que esas cesiones resulten superiores a las establecidas para la zona.

Para Sectores de REU son de aplicación los Artículos 16º, 17º y 18º del Decreto Ley Nº8.912/77. Dicha situación será verificada por la O.T.M. ante la propuesta de un particular o si la Municipalidad promueve ante los particulares la incorporación, por necesidad emergente de demandas reales de desarrollo urbano.

La declaración de Zona de Reserva para Expansión Urbana definida en el Plan de Ordenamiento Urbano significa que constituyen sitios planificados para crecimiento urbano y en principio presentan condiciones de aptitud. Resta establecer la oportunidad de proceder a la ampliación, certificar la aptitud hidráulica de los predios, y verificar la factibilidad de cumplimiento de las exigencias establecidas.

La autorización para las ampliaciones queda sujeta a:

- Realización de estudio de situación de las zonas linderas, particularmente en cuanto a ocupación de suelo.
- Diseño particularizado según Lineamientos del Plan de Ordenamiento Urbano y del presente Código.
- Factibilidad técnica y cumplimiento de exigencias en materia de cesiones obligatorias, apertura de calles, y ejecución de infraestructura de servicios esenciales, prevista para la zona, según lo establecido en 3.3.1.9

La Localización definitiva de las cesiones, su superficie y dimensionado será determinado por las áreas técnicas municipales. Corresponde la apertura de calles y ejecución de las obras de infraestructura de servicios esenciales a cargo del promotor o propietario.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia



**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



Para proyectos integrales deberá establecerse una garantía de ejecución, caución, seguro u otro, que permita a la Municipalidad dar continuidad a las obras en caso de impedimento eventual del propietario y garantizar así la incorporación del conjunto a efectivo uso urbano.

### 3- Sectores de materialización del uso urbano.

Los sectores de materialización del uso urbano son las zonas las quintas aledañas al área urbana que aún no han sido subdivididas y este código plantea incorporarlas al área urbana.

La Municipalidad podrá promocionar el completamiento de los sectores de materialización del uso urbano conviniendo con el propietario una acción conjunta y aportes para la apertura de calles y ejecución de las obras. En ese caso, el estudio particularizado del sector, la propuesta urbanística de la superficie a incorporar y los aportes que efectuarán la Municipalidad y el particular quedarán definidos expresamente en un convenio urbanístico aprobado por Decreto Municipal que autorice la aprobación del Proyecto, y el plano de mensura y división con las cesiones obligatorias. La superficie a incorporar quedará automáticamente integrada a la zona de emplazamiento, y serán de aplicación los indicadores urbanísticos de la misma.

#### 3.3.1.9 Cesiones

##### 3.3.1.9.1 Obligación de los propietarios

En el momento de la efectiva incorporación al área urbana de las zonas de ampliación establecidas, y en parcelamientos de fracciones o materialización del uso urbano (Art. 4º Decreto 1549/83) que no hayan efectuado cesiones obligatorias registradas en el plano antecedente, y en reestructuraciones dentro del área urbana, los propietarios de los predios involucrados cederán gratuitamente a la Municipalidad las superficies destinadas a los espacios circulatorios, verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público, de acuerdo con los mínimos establecidos en el artículo 56º de la Ley 8.912/77, en el Decreto 1.549/83 y las reglamentaciones particulares del presente Código.

389

##### 3.3.1.9.2 Parcelamiento de manzanas preexistentes

Para el caso de manzanas originadas con anterioridad a la Ley 8.912/77 se exigirán cesiones a partir de una superficie mínima a subdividir de 10.000 m<sup>2</sup>, compensándose la densidad neta y el F.O.T máximo según lo indica el artículo 57º de la Ley 8.912/77. Las cesiones en este caso se asimilarán a reestructuración de áreas urbanas, correspondiendo la cesión de un 10% de la superficie a subdividir para espacio verde y el 4% de reserva para equipamiento comunitario.

Asimismo se exigirán cesiones de calles si las mismas no contaran con los anchos mínimos establecidos por el presente Código.

##### 3.3.1.9.3 Subdivisiones linderas a cursos o espejos de agua

Todos los predios, que estando incluidos en las zonas de ampliación urbana establecidas, limiten con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales, quedan sujetos al cumplimiento de la cesión establecida en el Art. 59º de la Ley 8.912/77 y su Decreto Reglamentario N°1549/83, a materializarse en el momento de su efectiva incorporación al área urbana.

##### 3.3.1.9.4 Conservación de desagües naturales

Quedan sujetos al cumplimiento de la restricción establecida en la Ley N°6.253/60, de Conservación de Desagües Naturales y su Decreto Reglamentario N°11.368/61, todos los predios incluidos en las Áreas urbanas, Residenciales Extraurbanas y Complementarias definidas por este Código.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano



### 3.3.1.10 Propaganda

Para proceder a la venta de tierra se exigirá al vendedor la exhibición del plano de subdivisión aprobado por la Dirección de Geodesia, el número y fecha de aprobación o la escritura pública que lo certifique, así como todas las restricciones que lo afecten surgidas del presente Código.

Igual criterio se exigirá para cualquier operación tendiente a la venta de bienes inmuebles en general. Para efectuar la publicidad respectiva se controlará el estricto cumplimiento de la Ley Provincial en la materia (Decreto Ley 9078/78 y 9240/79).

### 3.3.1.11 Régimen de propiedad horizontal

Será de aplicación lo establecido en el Código civil, exclusivamente para la subdivisión de edificios y casos expresamente admitidos en esa legislación. Queda expresamente prohibida su aplicación para crear parcelamientos o urbanizaciones. Los mismos se rigen exclusivamente por el régimen de la Ley N° 8.912/77 y normas complementarias.

### 3.3.1.12 Parcelas menores

En todas las parcelas pertenecientes a las áreas rurales y complementarias que limiten con Rutas, y no estén afectadas como Corredor de Servicio de Ruta, sólo se autorizará la creación de parcelas de dimensiones inferiores a la unidad económica de explotación establecida para el uso dominante, siempre que constituya un único desmembramiento de la parcela de origen, su uso se corresponda con actividades agropecuarias extensivas o intensivas y se cumplimenten la totalidad de los recaudos establecidos en el Artículo 7º del Decreto N° 1.549/83.

Queda expresamente prohibida la aprobación de parcelas inferiores a la unidad económica de explotación dentro del Área Rural y la utilización del Art. 7º del Decreto 1.549/83 para autorizar parcelamientos destinados al uso residencial.

Se aplicará la Ley 14461/2012, modificatoria del Art. 25 de la Ley 9533/80 sólo en los casos previstos por la Ley.

## 3.3.2 MORFOLOGIA URBANA

### 3.3.2.1 Ocupación del suelo

Para cada zona el presente Código establece los indicadores urbanísticos que regularán la ocupación del suelo en términos de intensidad máxima admitida. Estos son el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.), el Factor de Ocupación Total (F.O.T.), el Coeficiente de Absorción del Suelo (C.A.S.), la Densidad Poblacional Neta, y la Superficie Cubierta Mínima por persona.

### 3.3.2.2 Factor de ocupación del suelo (F.O.S.)

Se denomina Factor de Ocupación del Suelo a la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela.

A los efectos del cálculo del FOS deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semi-cubiertas.

Será computable para el F.O.S.:

- a) La superficie edificada por sobre el nivel de la parcela.
- b) La superficie conformada por voladizos, aleros, balcones o salientes que superen los 0.60 metros medidos desde el plano límite de la edificación.



**3.3.2.3 Factor de ocupación total (F.O.T.)**

Se denomina Factor de Ocupación Total a la relación entre la superficie cubierta máxima edificable y la superficie de la parcela.

Se considera superficie cubierta edificable en una parcela, a la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, ubicadas por encima del nivel de la parcela, incluyendo espesores de tabiques, muros interiores y exteriores.

A los efectos del cómputo del F.O.T., no será considerada como superficie cubierta la correspondiente a:

- a) La superficie conformada por voladizos, aleros, balcones o salientes hasta 0.60 metros medidos desde el plano límite de la edificación.
- b) Locales complementarios tales como sala de máquinas, tanques, lavaderos y depósitos ubicados en azoteas, siempre y cuando en su conjunto no superen una superficie equivalente al 50% de la superficie de la azotea.
- c) La planta libre, entendiéndose por tal a la totalidad del edificio ubicada en cualquier nivel, con dos lados mínimos abiertos, y que no constituya ningún tipo de local habitable.

**3.3.2.4 Coeficiente de absorción del suelo (C.A.S.)**

La superficie libre que resulte de la aplicación del FOS, deberá destinarse, de acuerdo a los porcentajes de C.A.S. determinados en las respectivas Hojas de Zona (Capítulo XI), a terreno natural absorbente, forestado y parqueizado, libre de toda edificación.

**3.3.2.5 Densidad poblacional neta**

Para cada zona el presente Código establece la densidad poblacional neta. La aplicación de las densidades establecidas se hará con independencia de la resultante de las edificaciones existentes y será de aplicación para cada parcela motivo de nuevas construcciones. Se utiliza la densidad para distribuir racionalmente la población. En la aplicación se verificará la densidad neta resultante por parcela (según el método que se explicita en los párrafos siguientes), sólo cuando se realice más de una unidad de vivienda por parcela, se trate de proyectos de algún tipo de vivienda colectiva, o en zonas carentes de servicios para usos puntuales que puedan generar riesgo de contaminación.

Las densidades netas para usos distintos del residencial se regirán por el Art. 41º de la Ley Nº8.912/77.

**3.3.2.5.1 Densidad potencial**

Tendrán carácter de densidades netas potenciales las establecidas en este Código que superen los 150 hab./Ha, para las zonas que no cuenten todavía con el servicio de desagües cloacales en funcionamiento, así como las superiores de 130 hab./Ha, cuando la zona no cuente con servicio de agua corriente y desagües cloacales.

En los casos que las obras de provisión de las redes de servicios mencionados se hallen licitadas, podrán aprobarse planos de obra calculados con la densidad potencial, pudiendo realizarse las fundaciones correspondientes al total de la obra.

Para los casos en que la provisión de la o las redes se hallen en ejecución se podrá realizar el total de la obra proyectada y aprobada, no pudiendo ser habilitada hasta tanto no entren en funcionamiento los servicios en cuestión.

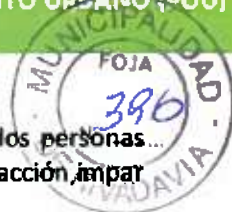
**3.3.2.5.2 Cantidad máxima de personas por parcela**

Para determinar la cantidad máxima de personas por parcela se utilizará la siguiente fórmula:

Número de habitantes: Superficie de la parcela (m2) por densidad neta (hab./m2)

Se tomará la densidad neta de la zona reducida a m2.

Arq. MARÍA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



A efectos de establecer la cantidad de personas que pueda alojar un edificio se computarán dos personas por dormitorio. Si la unidad fuera de un (1) solo ambiente se computarán dos (2) personas. La fracción impar del número de personas por parcela, permitirá la realización de un dormitorio más.

El mínimo de habitantes computable para la modalidad residencial de cabañas o establecimientos turísticos del tipo apart-hotel destinados al alojamiento temporario, será de cuatro (4) personas por unidad.

### 3.3.2.5.3 Cantidad máxima de viviendas por parcela

Para las zonas que carezcan de agua corriente y cloacas podrá realizarse una (1) vivienda unifamiliar por parcela correspondiente al grupo familiar, o el equivalente de una (1) vivienda cada trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>) de superficie.

Para las zonas donde se permita la vivienda multifamiliar el número de unidades será la que surja de la densidad establecida.

### 3.3.2.6 Superficie cubierta mínima por persona

Se establece la superficie cubierta mínima por persona según el siguiente cuadro:

VIVIENDA UNIFAMILIAR	Hasta 2 ambientes: 15 m <sup>2</sup> /persona Más de 2 ambientes: 12 m <sup>2</sup> /persona
VIVIENDA MULTIFAMILIAR O COLECTIVA	Hasta 2 ambientes: 18 m <sup>2</sup> /persona Más de 2 ambientes: 15 m <sup>2</sup> /persona

### 3.3.2.7 Volúmenes edificables

Las características de los volúmenes edificables quedan definidas en las hojas de zona, respondiendo a las posibilidades de las subdivisiones existentes y a la conformación morfológica de cada zona.

### 3.3.2.8 Altura máxima

La altura máxima de edificación queda definida en las correspondientes hojas de zona. Podrán superar la altura máxima admitida los cuartos de máquina, cajas de escalera, tanques, depósitos y lavaderos colectivos en las azoteas.

### 3.3.2.9 Conformación de centro libre de manzana (retiro de fondo)

#### 3.3.2.9.1 Disposiciones Generales

A los efectos de materializar el centro libre de manzana se establece un retiro de la línea divisoria de fondo de la parcela, igual al veinte por ciento (10 %) del largo de la misma. En ningún caso el retiro de fondo será inferior a 3 m.

Se permitirá la ocupación del espacio conformado por el retiro de fondo con instalaciones complementarias tales como, quincho, parrilla, vestuarios o similares, siempre que los mismos sean exclusivamente de uso familiar, de acuerdo con el siguiente cuadro:



**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.

Superficie de lote m2

Superficie de ocupación centro libre m2

Hasta 500 m2.

15

500 a 800

20

800 o más

25

Estas construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Deberán conformar una unidad indivisa con el resto del inmueble.
- Su superficie será computable en el cálculo del F.O.S y F.O.T
- No podrán sobrepasar una altura de tres (3) metros si poseen cubierta plana y de cuatro (4) metros en el caso de poseer cubiertas inclinadas. Sobre esta altura sólo se permitirán conductos de ventilación o humos. La cubierta no podrá ser accesible.
- Uno de sus lados deberá coincidir con la línea divisoria de fondo de la parcela.
- En todos los casos deberá existir entre estas construcciones y los paramentos que las enfrenten una distancia mínima de seis (6) metros.

El espacio destinado a centro libre y/o retiro de fondo deberá estar convenientemente parquizado, debiendo destinarse al mismo, como mínimo el porcentaje de la superficie surgida del cálculo del Coeficiente de Absorción del Suelo.

Los cercos divisorios de predios en dicho espacio podrán ser de mampostería o cercos vivos hasta 2,00m.

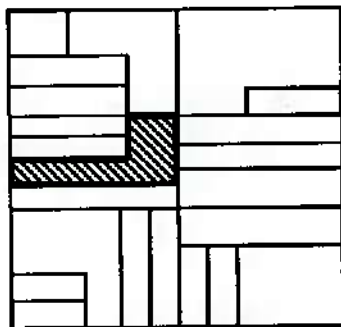
Las fachadas posteriores deberán ser tratadas arquitectónicamente igual que las otras fachadas. No será de aplicación la norma general establecida en aquellas parcelas en las que se materialice el uso residencial de carácter temporario (cabañas), exigiéndose en las mismas un retiro de fondo igual a 3 m.

Quedan exceptuados de la formación de centro libre de manzana aquellos casos previstos para planes integrales en los que se proyecten edificios aislados y la ampliación o reforma de edificios existentes destinados a equipamientos o infraestructura comunitaria, que no puedan, por razones funcionales, dar solución a este aspecto, casos en los que se deberán plantear alternativas de valor equivalente.

### 3.3.2.9.2 – Retiro de fondo para lotes interiores

Se denomina lote interno cuando el ancho de parcela en la línea municipal es menor a 5 metros o no tiene acceso directo desde la vía pública.

Lote Interno



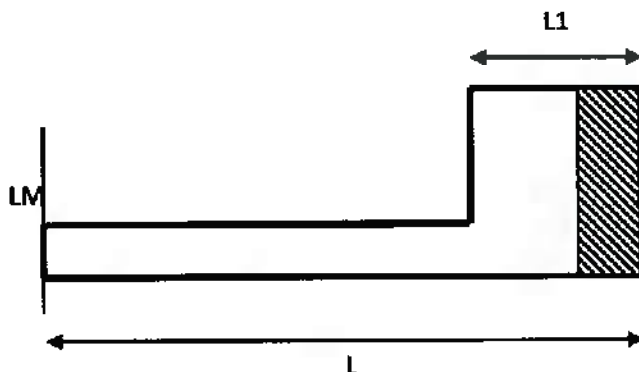
Para L1 = 10 metros no se deja retiro de fondo.

Para L1 = 10 m. y hasta 20 m. el retiro de fondo será de 3 m.

Para L1 = Mayor de 20 m. se aplica la fórmula =  $0,3 (L-20)$

393

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



En caso que, para la configuración del centro libre de manzana sea indiferente el sentido del espacio libre, podrá adoptarse la solución que favorezca una mejor orientación de la edificación.

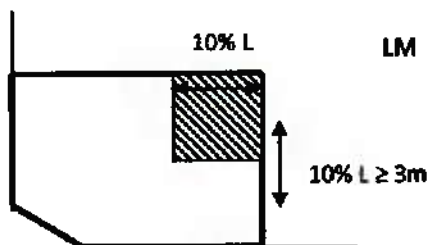
En lotes internos se podrá construir únicamente una vivienda o unidad correspondiente a otro uso permitido.

### 3.3.2.9.3.- Retiro de fondo de lotes con frentes a dos o más calles.

Quedará a estudio de la O.T.M. la forma de determinar el retiro de fondo, quien resolverá en cada caso particular según la solución del proyecto presentado y el uso a que se destine. Cualquiera sea la solución adoptada, ésta no deberá crear situaciones perjudiciales con respecto al centro libre de manzana.

### 3.3.2.9.4 Retiro de fondo para lotes esquineros

Las parcelas dejarán el espacio libre que surja de la aplicación de la fórmula general según el siguiente esquema:



LM

Se aplicará la fórmula para ambos frentes y se dejará libre el sector creado por la intersección de las dos líneas de fondo. Cuando en uno de los dos sentidos corresponda una dimensión inferior a 3 m., éste será el retiro mínimo.

### 3.3.2.10 Patios

#### 3.3.2.10.1 Clasificación de los patios

Los patios que sirvan para proporcionar iluminación y ventilación a los locales, según sus dimensiones y su función se clasifican en:

a) Patio de primera categoría.





b) Patio de segunda categoría.

c) Espacio libre urbano.

### 3.3.2.10.2 Patio de primera categoría

Es el que sirve como medio de iluminación y ventilación de locales de primera clase. A tales fines se lo considera como Espacio Libre Urbano.

Dimensiones del patio de primera categoría: Superficie mínima: 9 m<sup>2</sup> - Lado mínimo: 3 m.

### 3.3.2.10.3 Patio de segunda categoría

Es el que sirve como medio de iluminación y ventilación de locales de segunda, tercera y cuarta clase:

Dimensiones del patio de segunda categoría: Superficie mínima: 7.50 m<sup>2</sup> - Lado mínimo: 2.50 m.

### 3.3.2.10.4 Espacio libre urbano

Es el espacio abierto capaz de garantizar buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, privacidad, vegetación y otros elementos que hacen a la calidad ambiental urbana.

Conforman el espacio libre urbano:

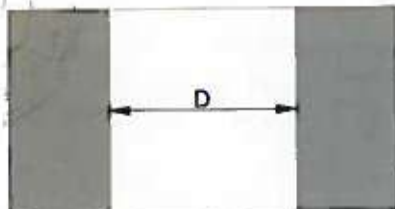
1) El espacio de la vía pública.

2) El centro libre de manzana.

3) El espacio entre paramentos retirados de la línea divisoria lateral del predio, que vincule el centro libre de manzana con el espacio de la vía pública, con un retiro mínimo de 3 m. (Retiro Lateral)

4) El espacio entre bloques de edificación dentro de una misma parcela.

La fórmula para determinar la distancia D será:  $D = H/2 \geq 6$  metros.

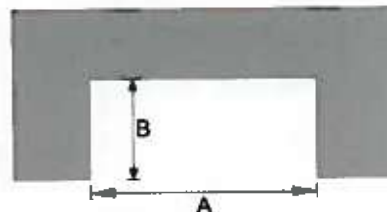
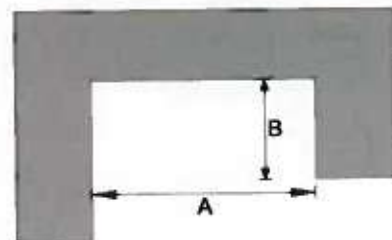


En caso de paramentos verticales de distinta altura para el cálculo (H) se tomará la altura promedio. Únicamente se admitirá la ocupación de un veinte por ciento (20%) de esta superficie para circulación y accesos.

5) El patio perpendicular, considerando como tal:

a) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio de la vía pública, retiro de frente, centro libre de manzana o patio de fondo. La abertura (A) de este patio deberá ser igual a dos veces la profundidad (B) del mismo. Se exceptúa de cumplir esta relación la vivienda unifamiliar cuando dicho espacio se destine a cochera, debiendo ser el lado mínimo de 3 metros.

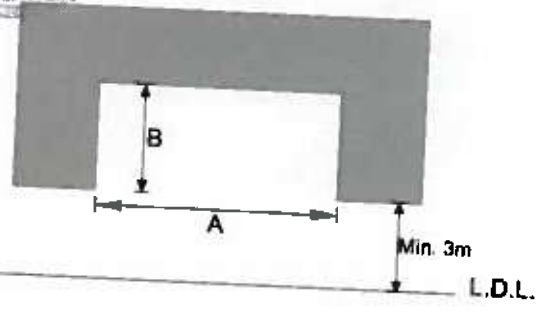
A= 2B



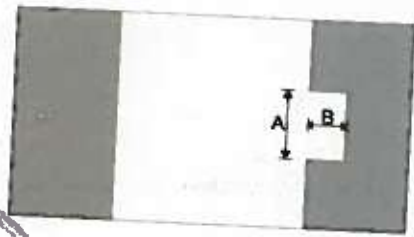
Arq. MARIA LUJAN TORRE  
Municipalidad de Rivadavia



c) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio entre paramentos retirados como mínimo 3 m. de la línea divisoria lateral del predio, cuando entre la abertura (A) y la profundidad (B) del mismo se cumpla con la relación:  $A \geq 2 B$



c) El patio que se asimile por uno de sus lados al espacio entre bloques de edificación de una misma parcela, que cumpla con la siguiente relación entre profundidad (B) y abertura (A), a saber:  $A \geq 2 B$



**3.3.2.11 Retiros de edificación de la línea municipal y líneas divisorias laterales**

Estos retiros se prohíben, son obligatorios u optativos según lo establecido en las normas generales sobre volumetría edilicia y en las especificaciones particulares contenidas en las hojas de zona, de igual manera que las distancias mínimas que deben respetar.

**3.3.3 INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS**

En las hojas de zona se establecen los servicios considerados esenciales, siendo fundamental la provisión de los de red de agua corriente, red de cloacas, red de energía eléctrica y tratamiento de las vías de circulación, en relación con la aplicación de densidad poblacional neta máxima según lo establecido en el Inciso 4.2.5. de este Código, la Ley 8.912/77 y su Decreto Reglamentario 1.549/83.

**3.3.4 ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS**

En la construcción de nuevos edificios deberá preverse espacio para estacionamiento de acuerdo con las especificaciones de este artículo y cumpliendo los siguientes requisitos:

- 1) El estacionamiento podrá ser abierto, semicubierto o cubierto.
- 2) Para viviendas unifamiliares deberá preverse un módulo mínimo de 15 m2.
- 3) Las cocheras colectivas se calcularán con un módulo de 25 m2., estando incluidas en el mismo las circulaciones necesarias para el desplazamiento de otros vehículos. Los espacios destinados a cocheras deberán figurar en los planos de obra.
- 4) En ningún caso la superficie destinada a estacionamiento podrá ser inferior a 3.5 m2. por habitante.
- 5) La superficie destinada a estacionamiento se calculará de la siguiente manera:
  - a) Vivienda unifamiliar: un módulo por cada unidad.
  - b) Vivienda unifamiliar transitoria destinada al turismo (cabañas): un módulo por cada unidad.

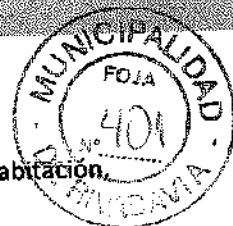
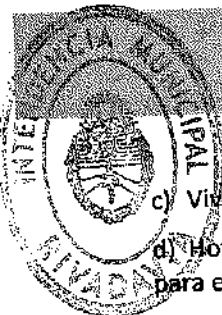
*[Handwritten signature]*

Arq. MARIA LUJAN TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



- c) Vivienda multifamiliar: 3.5 m<sup>2</sup> por habitante. Módulo mínimo = 25 m<sup>2</sup>.
- d) Hoteles, moteles, apart hotel u otros lugares de alojamiento temporario: un módulo por cada habitación, para edificios cuya capacidad exceda las diez habitaciones.
- e) Edificios de administración pública y/o privada: un módulo cada 50 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta, para edificios de superficie igual o mayor a 250 m<sup>2</sup>.
- f) Edificios industriales o almacenaje: Un módulo cada cuatro empleados y/u obreros a partir de cinco por turno. Se tomará para la aplicación de este ítem al turno que cuente con mayor cantidad de personal.
- g) Salas de espectáculos: un módulo cada 20 asientos, para edificios cuya capacidad sea igual o superior a doscientas personas.
- h) Lugares para prácticas deportivas recreativas: un módulo cada diez espectadores.
- i) Establecimientos de enseñanza: un módulo cada cuatro docentes y no docentes, para establecimientos con más de quince personas empleadas.
- j) Establecimientos sanitarios: un módulo cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta a partir de 500 m<sup>2</sup>. y/o un módulo cada cinco camas. La O.T.M. determinará qué criterio utilizar en función de las características del establecimiento.
- k) En edificios comerciales: un módulo cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie cubierta, para edificios cuya superficie exceda los 250 m<sup>2</sup>.

En caso de autoservicios, supermercados y/o lotes con depósito cuyo salón de venta exceda los 150 m<sup>2</sup> cubiertos, deberán solucionarse las maniobras de carga y descarga dentro de los límites de la parcela.

En otros locales e instalaciones no mencionados precedentemente la O.T.M. determinará las exigencias al respecto, según el uso del proyecto particular presentado y conservando el espíritu de la presente norma.

6) En los casos de ampliación, reforma, transformación o reconstrucción de edificios, la O.T.M. determinará la superficie que debe destinarse para estacionamiento

7) Queda prohibido estacionar ómnibus, casas rodantes y/o camiones en la vía pública, fuera de los lugares específicamente autorizados, las paradas reglamentarias y los horarios asignados para carga y descarga.

8) Toda disminución de la superficie destinada a estacionamiento o cocheras de edificios de vivienda multifamiliar derivada de impedimentos constructivos dará lugar a la disminución proporcional del número de habitantes a razón de uno de ellos por cada 3,5 m<sup>2</sup>. de disminución. En estos casos y con el fin de evitar tal disminución podrá admitirse la previsión de construcción de espacios para igual destino en parcelas ubicadas en un radio máximo de doscientos metros (200 m) contados a partir del perímetro del respectivo edificio. La habilitación del edificio estará condicionada a que previamente se otorguen los espacios de estacionamiento.

9) La O.T.M. estudiará la posibilidad de construir cocheras invadiendo los retiros de frente y laterales cuando por razones de proyecto y/o construcciones existentes no se puedan respetar los mismos. Se mantendrá el concepto de espacio libre y transparencias respetando las siguientes condiciones:

- La superficie cubierta máxima será de 30 m<sup>2</sup>
- La altura máxima será la necesaria para sus fines y la cubierta no será transitable.
- Se deberán respetar las características arquitectónicas de la construcción principal y no se harán paramentos verticales excepto los permitidos por este Código.

10) El estacionamiento de vehículos en edificios destinados a todo uso, con carácter público o privado, y estacionamientos comerciales se dispondrán "módulos de estacionamiento especiales", según lo siguiente:



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



Los módulos de estacionamiento especial para vehículos adaptados para personas con discapacidad motora, tendrán un ancho mínimo de 3,50m.

El módulo de estacionamiento especial no será exigible cuando la cantidad de módulos de estacionamiento convencional sea menor de (20) veinte.

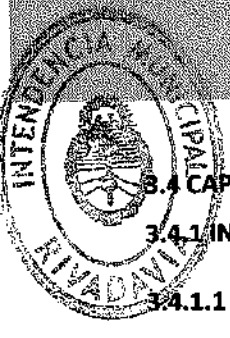
Se dispondrá un módulo de estacionamiento especial por cada 50 estacionamientos convencionales o fracción.

11) El ancho libre mínimo de una salida para vehículos es: 3,00 m.

En vivienda unifamiliar dicho ancho mínimo puede ser: 2,50 m.

En un predio donde se maniobre con vehículos como a título de ejemplo se cita: playa de carga y descarga de comercio, de industria o de depósito, estación de transporte de pasajeros o de cargas, el ancho mínimo de salida es de 4,00 m.

Arg. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



**3.4 CAPITULO IV - USOS DEL SUELO: DEFINICIÓN Y CARACTERÍSTICAS.**

**3.4.1 INDUSTRIAS**

**3.4.1.1 Definición**

Conforme lo establecido en el Artículo 2º de la Ley 11.459/93, se entenderá por establecimiento industrial a todo aquél donde se desarrolla un proceso tendiente a la conservación, reparación o transformación en su forma, esencia, calidad o cantidad de que materia prima o material para la obtención de un producto final mediante la utilización de métodos industriales.

**3.4.1.2 Disposiciones generales**

Todas las industrias que a partir del momento de la vigencia de esta zonificación se radiquen en el Partido de Rivadavia, deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Ley 11.459/93 y Decreto Reglamentario 531/19 y a las normas establecidas en el presente Capítulo.

**3.4.1.3 Clasificación de industrias**

A los efectos de las presentes normas, las industrias se clasifican por el grado de molestia, insalubridad, peligrosidad, de la siguiente manera:

- a) Industrias inocuas - Categoría 1.
- b) Industrias incómodas - Categoría 2.
- c) Industrias peligrosas - Categoría 3.

**3.4.1.3.1 Industrias Inocuas - Categoría 1**

Son aquellas cuyo funcionamiento atiende al servicio exclusivo de aprovisionamiento o concurso de la población de la zona y que por sus características, volumen, condiciones de higiene, funcionamiento, proceso de elaboración, almacenaje, ausencia de proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvo, ruido, vibraciones), no producen, cada una de ellas inconvenientes, insalubridad, peligro, ni perjuicio alguno al bienestar de la población circundante, al tránsito y al estacionamiento, y a cualquier otro servicio público, ni contravienen disposiciones vigentes sobre aguas residuales.

**3.4.1.3.2 Industrias Incómodas - Categoría 2**

Son aquellas que sin llegar a configurar peligro o daño para la higiene, la salubridad o la seguridad, no contravenir disposiciones vigentes sobre aguas residuales, por su volumen, funcionamiento y proceso de elaboración o almacenaje, producen inconvenientes originados por ruidos, vibraciones, proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, polvos), así como al tránsito y al estacionamiento y a cualquier otro servicio público.

**3.4.1.3.3 Industrias Peligrosas - Categoría 3**

Son aquellas que por sus características de elaboración, materia prima que emplea o productos elaborados, producen proyecciones al exterior (olores, humos, líquidos, gases, o polvo) proliferación de insectos, roedores y otros animales perjudiciales, que configuren daño a la salubridad, higiene y el bienestar de la zona circundante y por ende de su personal, o que pueden ocasionar riesgos para la integridad física de las personas y los bienes, tales como incendios, propagación de fuego, explosiones y proyecciones agresivas al exterior.

Los establecimientos contemplados en este artículo, deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones establecidas en la Ley 11.459/93 y Decreto Reglamentario 531/19

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano

**3.4.1.4. Procedimiento para instalación de establecimientos industriales:****3.4.1.4.1 Certificado urbanístico**

A los efectos de considerar la localización de una actividad industrial, el particular solicitará a la Municipalidad el Certificado Urbanístico según lo establecido en el presente Código. Si la actividad a instalar o las características del establecimiento no se encuadran en la zona de emplazamiento, la solicitud será inmediatamente denegada y se asesorará al particular sobre las áreas y zonas donde se admite la industria en cuestión.

**3.4.1.4.2 Categorización**

Si el establecimiento en principio es admitido en la zona y área de emplazamiento propuesto, el Municipio entregará los formularios para la obtención de la categorización (Anexo II, Decreto 531/19) y asesorará al recurrente para el completamiento de la información necesaria. Esa documentación, una vez categorizada será remitida por el Municipio a la Autoridad de Aplicación (Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible).

**3.4.1.4.3 Establecimientos industriales de 1ª categoría**

Será de aplicación lo establecido en el artículo 16 del Decreto 531/2019: Los Establecimientos que resulten clasificados como 1ª Categoría y que obtengan en su puntaje hasta 10 (diez) puntos de Nivel de Complejidad Ambiental (NCA), no necesitarán ejecutar ningún otro trámite para obtener la aptitud ambiental que les será otorgado por el Municipio correspondiente en forma directa, dando cumplimiento al artículo 16 de la Ley N° 11.459.

**3.4.1.5 Establecimientos industriales preexistentes**

SE aplicará lo determinado por el artículo 29 del Decreto 531/19: Los establecimientos industriales que bajo la vigencia del Decreto N°1741/96 hubieren acreditado ser preexistentes a la sanción de dicha norma, podrán continuar su funcionamiento en el lugar donde actualmente se encuentran emplazados, aun cuando se encontraren en zona no apta, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 10 de la presente reglamentación. El Municipio respectivo certificará la preexistencia del establecimiento, a los fines de la Clasificación del Nivel de Complejidad Ambiental (CNCA) que efectuará la Autoridad de Aplicación. Las industrias que se encuentren instaladas en zonas no aptas de acuerdo a lo establecido en el presente Código, pasarán a constituir usos no conforme; no pudiendo modificar sus instalaciones salvo que ello implique una mejora ambiental o tecnológica. Los casos que no cuenten con permiso de localización regularizada, deberán gestionar el certificado de subsistencia, que será otorgado por la O.T.M posteriormente a la evaluación de situación respecto a instalaciones y/o funcionamiento. Si a un uso no conforme se lo considera inadmisibles por el grado de incompatibilidad con la zona en que se halle emplazado, constituirá un uso prohibido, debiendo la O.T.M. determinar en cada caso, el acondicionamiento de instalaciones que se requiere para evitar molestias a la población circundante y establecer un plazo, acorde a las características de la actividad, para su definitiva erradicación.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



### 3.4.1.6 Homologación de zonas con Ley de Industrias N° 11.459/93

A los efectos de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 40° y 41° del Decreto Reglamentario 531/19, Ley 11.459/93 se establece la siguiente equivalencia de zonas:

#### LOCALIDAD DE GONZÁLEZ MORENO

Según Ley 11.459	Según Código
Zona A: Residencial Exclusiva	REX1, DPP, ZC, R1, R2, RM, CAPAB1 X
Zona B; Mixta	ZC, R1, R2, RM, CAPAB1, CAPAB2, CSR, CAE *
Zona C: Industrial Exclusiva	ZI
Zona D: Otras zonas	RURAL, AC

#### LOCALIDAD DE FORTÍN OLAVARRÍA

Según Ley 11.459	Según Código
Zona A: Residencial Exclusiva	REX1, DPP
Zona B; Mixta	ZC, R1, R2, RM, CARB, CSR, CAJDO*
Zona C: Industrial Exclusiva	ZI
Zona D: Otras Zonas	RURAL, AC

#### LOCALIDAD DE SANSINENA

Según Ley 11.459	Según Código
Zona A: Residencial Exclusiva	DPP,
Zona B; Mixta	ZP, R1, R2, RM*
Zona C: Industrial Exclusiva	-----
Zona D: Otras Zonas	RURAL, AC

401

#### LOCALIDAD DE ROOSEVELT

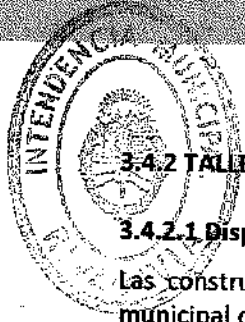
Según Ley 11.459	Según Código
Zona A: Residencial Exclusiva	DPP,
Zona B; Mixta	ZP, R1, R2*
Zona C: Industrial Exclusiva	-----
Zona D: Otras zonas	RURAL, AC

\*El las ZC, R1, R2, RM, CAPAB1, CAPAB2, CARB, sólo se permitirá industria de 1° categoría. No obstante la homologación de zonas establecida, solo se admitirán en las respectivas zonas los establecimientos industriales y actividades autorizadas según las planillas de usos incluidas en el presente código, previendo distancias mínimas para ciertas actividades.



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



### 3.4.2 TALLERES DEL AUTOMOTOR

#### 3.4.2.1 Disposiciones generales

Las construcciones destinadas a talleres deberán asegurar un acceso directo y exclusivo desde la línea municipal de un ancho mínimo de 3,00 m., debidamente demarcado y provisto de piso pavimentado para el movimiento vehicular.

En los casos en que la parcela afectada incluya vivienda y taller, estos deberán tener accesos independientes.

Todas las instalaciones del establecimiento que produzcan ruidos y/o vibraciones deberán cumplimentar un mínimo de separación de 1,00 m. de muros medianeros o divisiones de propiedades, pudiendo la O.T.M. requerir separaciones mayores en relación a la maquinaria a instalar.

#### 3.4.2.2 Clasificación de los talleres del automotor

A los efectos de las presentes normas, los talleres se clasifican por el grado de molestia, insalubridad, peligrosidad, de la siguiente manera:

- a) Talleres Categoría 1.
- b) Talleres Categoría 2.
- c) Talleres Categoría 3.

##### 3.4.2.2.1 Talleres: Categoría 1

Comprende el siguiente tipo:

I - Talleres del instrumental y accesorios:

Comprende el montaje y/o reparación de cerrajería, cristales, tapicería, equipos sonoros, aire acondicionado, herrería artesanal.

##### 3.4.2.2.2 Talleres: Categoría 2

Comprenden los siguientes tipos:

I - Taller mecánico:

Incluye aquellos donde se realice toda reparación mecánica de automotores, ya sea en forma conjunta o por especialidades, sean automóviles y automotores de transporte de pasajeros o carga que no excedan los 4000 kg.

II - Gomerías:

Comprende la reparación y recambio de cubiertas y cámaras. Excluye la reconstrucción de las mismas.

##### 3.4.2.2.3 Talleres: Categoría 3

Se incluyen en esta clasificación los siguientes tipos:

I - Taller de chapa y pintura:

Comprende todos los trabajos de chapa y pintura.

II - Taller integral:

Comprende toda reparación mecánica, eléctrica, de rectificación, accesorios, etc. que además incluya chapa y pintura.







Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



III - Taller de reparación de transporte de pasajeros y cargas mayores de 4000 Kg.: máquinas destinadas a actividad agrícola ganadera y construcciones civiles.

### 3.4.3 DEPOSITOS

#### 3.4.3.1. Clasificación de los depósitos

A los efectos de las presentes normas, los depósitos se clasifican por el grado de molestia, insalubridad, peligrosidad, de la siguiente manera:

- a) Inocuos - Categoría 1.
- b) Incómodos - Categoría 2.
- c) Peligrosos - Categoría 3.

##### 3.4.3.1.1 Depósitos Inocuos. Categoría 1

Son aquellos anexos a los servicios comerciales y por lo tanto, estarán permitidos donde se localicen éstos, de acuerdo a lo establecido en las presentes normas y asimismo, no produzcan ningún tipo de inconvenientes, insalubridad, peligro ni perjuicio de clase alguna a la población circundante y a sus bienes materiales. Incluye además, depósitos destinados a productos no perecederos.

##### 3.4.3.1.2 Depósitos Incómodos y Peligrosos. Categorías 2 y 3

Se establecen para los mismos las definiciones correspondientes a la clasificación de industrias y quedan incluidos aquellos destinados a productos perecederos.

### 3.4.4 PRESTACION DE SERVICIOS

#### 3.4.4.1 Servicios a las personas y al sector terciario. Categoría 1

Comprende talleres o establecimientos de reparación de artículos para uso de la población y de las actividades del sector terciario.

#### 3.4.4.2 Servicios a la industria y equipamiento urbano. Categoría 2

Comprende talleres o establecimientos de reparación de artículos para las industrias y el equipamiento urbano.

### 3.4.5 CORRALONES DE MATERIALES DE CONSTRUCCION

#### 3.4.5.1 Categoría 1

Exposición y venta solamente, depósito hasta 150 m<sup>2</sup>, sin acopio a granel, pueden ubicarse en cualquier zona donde se admite el uso comercial.

#### 3.4.5.2 Categoría 2

Exposición y venta, con depósito sin materiales a granel se asimila a los depósitos de Categoría 2.

#### 3.4.5.3 Categoría 3

Exposición y venta con depósito a granel.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia  
Sans. y Roosevelt



### 3.4.6 USOS VARIOS

#### 3.4.6.1 Hotelería

Se consideran comprendidos en el rubro Hotelería, todos aquellos establecimientos en los que se preste el servicio de alojamiento a personas por lapsos no inferiores a veinticuatro (24) horas, según la siguiente clasificación y categorías:

- 1) Hotel: de 1 a 5 estrellas.
- 2) Hostería: de 1 a 3 estrellas.
- 3) Apart hotel: de 1 a 5 estrellas.

Los establecimientos clasificados como Hotel, Hostería y Motel, se regirán en cuanto a los requerimientos específicos para cada categoría, por las normas establecidas en el Decreto N° 13/14 de la Ley 14209 de la Provincia de Buenos Aires.

Las densidades netas de aplicación y las superficies mínimas de parcelas para la localización de establecimientos hoteleros, se regirán por las disposiciones establecidas en las correspondientes Hojas de Zona.

Todo proyecto ubicado en zonas, y que no cuente con los servicios de desagües cloacales, deberá contar con un sistema alternativo que elimine las posibilidades de contaminación de los recursos acuíferos y/o de los cuerpos receptores superficiales (arroyos, río, etc.). El proyecto del sistema a utilizar, deberá contar con la aprobación de los Organismos técnicos de control a nivel provincial.

#### 3.4.6.2 Hoteles alojamiento

Se consideran incluidos en este rubro todos los establecimientos ("alojamiento por horas", "hoteles habilitados", etc.) destinados a alojar pasajeros por lapsos inferiores a veinticuatro (24) horas y que se hallen exentos de cumplir la obligación de registrar documentos de identidad en el Libro de Registro de Pasajeros. Estos establecimientos deberán cumplimentar las disposiciones provinciales en la materia y se podrán localizar en las zonas que específicamente determina este Código.

#### 3.4.6.3 Cabañas

Se consideran incluidas en este rubro aquel establecimiento en el cual se preste el servicio de alojamiento en unidades habitacionales independientes entre sí o apareadas, pero de explotación y administración común o centralizada. Las superficies mínimas de parcelas para la localización de estos establecimientos, así como la cantidad de cabañas admitidas, se encuentran determinadas en las correspondientes Hojas de Zona (Capítulo X).

#### 3.4.6.4 Urbanizaciones especiales

Toda fracción de suelo urbano cuya superficie sea igual o mayor a 3500m<sup>2</sup>. o tenga las características de manzana conformada, podrá ser objeto de fijación de normas particulares para el desarrollo de "proyectos urbanísticos de carácter integral".

Se considera proyecto urbanístico de carácter integral a los proyectos concebidos en forma global, que cuenten con un proyecto unitario que implique adecuación del predio, proyecto y ejecución de obras civiles, distribución edilicia, parcelamiento, resolución de provisión de servicios, circulaciones, estacionamiento y equipamiento comunitario (si correspondiera, por la índole del proyecto).

Los propietarios y las entidades promotoras de urbanizaciones especiales podrán solicitar la fijación de normas particulares.

Los conjuntos habitacionales son un tipo de proyectos urbanísticos de carácter integral, que además de cumplir con los requisitos generales establecidos deberán asegurar:

- 1) Aptitud del predio (certificado de aptitud hidráulica y capacidad para fundar).



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



2) Provisión de agua potable, energía eléctrica, desagües pluviales, evacuación de líquidos cloacales sin que contamine los recursos acuíferos, tratamiento de vías de circulación que aseguren la accesibilidad al conjunto.

3) Dotación de equipamiento comunitario si el existente en un radio admisible no tiene capacidad de satisfacer las demandas de población a localizar.

4) Continuidad de vías de circulación principal.

Para urbanizaciones especiales se crearán distritos que fijen los indicadores y demás reglamentaciones específicas con relación al proyecto integral a realizar, a fin de asegurar la integración funcional y morfológica con la zona en que se emplace.

#### 3.4.6.5 Galerías comerciales

Se denominan galerías comerciales a los edificios o toda superficie que contenga locales o puestos independientes de usos compatibles entre sí, y ubicados con su frente y acceso a un espacio común (nave, bóveda, vestíbulo central o calle interior a la parcela, cubierta o descubierta) para la circulación común y como medio de comunicación con la vía pública. Las galerías comerciales deben ventilar a espacio libre urbano o por medios mecánicos que aseguren la renovación del aire y el acondicionamiento de la temperatura y la humedad interior.

#### 3.4.6.6 Locales de esparcimiento nocturno

Se consideran establecimientos de esparcimiento nocturno a los locales con las actividades indicadas a continuación:

- Cabaret, club nocturno, dancing, boite, Whiskerías
- Restaurante con espectáculos.
- Confitería bailable, disco.
- Bailanta, instalaciones para mega-eventos.
- Café, bar.

405

Dichos establecimientos deberán cumplir con todas las disposiciones nacionales, provinciales que regulen la actividad, así como con las disposiciones municipales que se establezcan mediante ordenanza específica en vigencia.

#### 3.4.6.7 Centrales de servicios públicos

A los efectos de su localización, los establecimientos correspondientes a centrales de servicios públicos y/o sus oficinas (Cooperativas Eléctricas, Telefónica, Telefonía Celular, Correo Argentino, Policía, Bomberos, CAMUZZI, etc.) se consideran usos puntuales, por lo cual los anteproyectos de construcción, ampliación y/o modificaciones, se regirán por las prescripciones de este Código y de acuerdo a la zona en que se localicen.

#### 3.4.6.8 Templos

Los edificios destinados a cultos reconocidos oficialmente por el Ministerio de Relaciones Exteriores y Culto, se considerarán usos puntuales. La O.T.M. determinará en cada caso las normas urbanísticas y arquitectónicas particularizadas en función de las características de la zona y los requerimientos funcionales del culto y dará aprobación al proyecto en tanto se ajuste a esas normas.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia  
Sans. v Roosevelt



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



### 3.4.6.9 Establecimientos dedicados a la apicultura, a la cría de aves, animales de granja y caballerizas

Estos establecimientos deberán radicarse en Área Rural o en las Áreas que estén admitidas en este Código según las disposiciones específicas, no pudiendo localizarse en un radio menor de 1000 m del límite del área urbana, de reserva de expansión urbana, residencial extraurbana, y residencial mixta.

### 3.4.6.10 Establecimientos Ganaderos de Engorde (Feedlot) o de engorde y cría de porcinos.

Se podrán localizar exclusivamente en el Área Rural, a distancias superiores a 5 km. de las áreas urbanas, complementarias, residenciales extraurbanas y de reserva de expansión urbana de la ciudad de América y de 3 km. de las áreas urbanas del resto de las localidades del partido.

Se deberá presentar solicitud de localización con determinación de la magnitud del establecimiento, obras e instalaciones a realizar y Estudio de Impacto Ambiental, para asegurar la protección de los recursos del medio y certificación de capacidad del acuífero para el consumo intensivo estimado.

Se deberán prever medidas de mitigación de los efectos de la actividad sobre el ambiente y el paisaje, así como un sistema de depuración de líquidos previa a su eliminación.

Se exigirá barrera forestal en todo el perímetro.

Los establecimientos instalados con anterioridad a este código y no cumplan con los requisitos tendrán un plazo para su traslado.

### 3.4.6.11 Almacenaje de granos (silos)

Estas instalaciones deberán localizarse en zonas industriales. Se regirán por el Decreto Provincial N° 96/07 que reglamenta las actividades de los establecimientos alcanzados por la Ley N° 12605/01.

Deberán distanciarse como mínimo 2000m del límite del área urbana, residencial extraurbana y de reserva de expansión urbana.

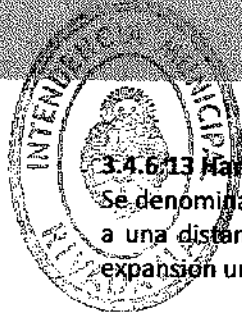
### 3.4.6.12 Salas de extracción de miel

Se denominan de este modo a los galpones destinados a acopio de material apícola y extracción de miel debiendo radicarse en zona rural y cumplir con las siguientes condiciones:

- Los galpones se ubicarán como mínimo a una distancia de 10 m. de los límites del predio.
- Los galpones deberán disponer de aberturas con cierre hermético y fáciles de limpiar (ventanas, puertas) de modo tal que no puedan ingresar abejas ni roedores del exterior.
- Las ventanas estarán provistas de mosquiteros.
- El piso del galpón será de cemento y contará con pendiente que conduzca el agua hacia una canaleta colectora de agua.
- Los accesos al galpón y veredas exteriores contarán con piso de cemento (u otro material lavable).
- Los galpones deberán disponer de espacio suficiente para el acopio de material utilizado en las colmenas (alzas, marcos, etc.), tambores de miel y bloques de cera extraídas de los marcos, y para el ingreso y permanencia de vehículos con las puertas del galpón cerradas.

La tenencia y/o explotación de colmenas, la práctica de apicultura migratoria y los centros de fecundación de reina, quedan sujetos a lo establecido en el Decreto Reglamentario N° 4248/91 del Ministerio de Asuntos Agrarios y Pesca, y a la Resolución N° 220/95 Habilitación y Funcionamiento de los establecimientos en los que se trate, manipule, industrialice, procese, extraiga, fraccione, estacione, acopie, envase o deposite miel u otros productos apícolas.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

**3.4.6.13 Hangares**

Se denomina de este modo los galpones destinados a la guarda de aviones. Se podrán localizar en área rural a una distancia mínima mayor o igual a 3,5 km del área urbana, residencial extraurbana y de reserva de expansión urbana. Podrán incluir taller de reparaciones.

**3.4.6.14 Clubes de campo**

No se permite la instalación de clubes de campo en todo el territorio del Partido de Rivadavia.

**3.4.6.15 Servicios fúnebres**

Cuando las oficinas de receptoría incluyan locales de velatorios y/o de estacionamiento de unidades de servicio, deberán ubicarse en las zonas permitidas según la planilla de usos. No podrá ubicarse vivienda en la misma parcela y deberán cumplimentar todas las disposiciones vigentes en la materia.

**3.4.6.16 Playa de estacionamiento y lavaderos para camiones**

Deberán ubicarse en zonas permitidas según la planilla de usos. Son los sectores destinados a la guarda permanente o parada temporaria de vehículos de carga, que cuentan con instalaciones complementarias de servicios de limpieza y auxilio mecánico de las unidades de transporte, de sanitarios, de alimentación, y de descanso y recreación de choferes. Deberán resolver el tratamiento de efluentes líquidos y la disposición de residuos sólidos dentro del predio.

**3.4.6.17 Estaciones de servicios**

Son comercios destinados al expendio de combustible y se rigen por la Legislación Nacional y el control de la Dirección de Energía y Secretaría de Medio Ambiente de la Provincia.

Las estaciones de expendio de Gas Natural Comprimido (GNC) se incluyen en esta categoría.

407

**3.4.6.18 Plantas de almacenaje y fraccionamiento de gas envasado**

Los Establecimientos dedicados al almacenaje, fraccionamiento y distribución de gas para uso rural deberán emplazarse en el Área Rural o en las Zonas donde estén permitidas, y se rigen por la Legislación Nacional.

En un radio menor a 1.000 metros del área urbana, de expansión urbana y de reserva de expansión urbana, se exigirá la realización de un estudio de Impacto Ambiental. Se rigen por la legislación Nacional en la materia.

**3.4.6.19 Industrias extractivas**

Dentro de ellas quedan comprendidas: la extracción de suelo y subsuelo consolidado naturalmente, destapes, desmontes y excavaciones. Las industrias extractivas pueden localizarse exclusivamente en el Área Rural, alejadas de las áreas urbanas, extraurbanas, reserva de expansión urbana y complementaria; y serán reguladas en forma específica.

Las nuevas explotaciones, – o la ampliación de las existentes –, solo podrán ser admitidas cuando se compruebe el agotamiento de las explotaciones existentes, así como respetar una medida mínima desde el piso de la explotación hasta el nivel máximo de la capa freática a reglamentar.

Deberán solicitar autorización, la cual podrá ser concedida por autoridad competente si se cumplen las indicaciones establecidas y las específicas que se aprueben.

Se deberá presentar proyecto de extracción acompañado de proyecto de recuperación del terreno, una vez finalizadas las tareas de extracción. No se podrá dejar tierras depredadas ni dejar canteras abiertas finalizada la actividad. Toda actividad extractiva deberá ser controlada para evitar riesgo a la seguridad de las personas y asegurar la recuperación del sitio una vez cesada la actividad.

Para la habilitación de Hornos de ladrillo será necesario cumplir las siguientes condiciones:

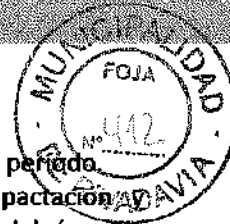
- La profundidad de cava no podrá ser superior a los 15 cm.

Arq. MARIA LUJAN DE TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



- El predio a cavar deberá contar con una capa humífera no inferior a los 30 cm.
- El/los solicitante/s deberán informar anualmente la superficie y profundidad a cavar en dicho período.
- Las tareas de movimiento de tierra o suelo en general, tales como relleno, compactación, terraplenamiento, exigen aprobación de la autoridad competente con estudio de impacto del área de emplazamiento. A esos fines se encuadran en los lineamientos generales expresados en este punto.

#### 3.4.6.20 Antenas

Las antenas de comunicación podrán localizarse en el Área Complementaria o Rural previo Estudio de Impacto Urbano / Ambiental e Informe Técnico favorable de la O.T.M.

#### 3.4.6.21 Depósitos de agroquímicos

Solo podrán localizarse en el Área Rural, en la Zona Industrial o en aquellas previstas por este Código a tales efectos. En todos los casos solo podrán ubicarse a una distancia no menor a 1500 metros de las áreas urbanas, extraurbanas, y reserva de expansión urbana. Se regirán por la Ley N°10.699/88.

Se exigirá Estudio de impacto Ambiental.

#### 3.4.7 USOS PUNTUALES

Los usos complementarios existentes en las distintas zonas que constituyen equipamiento educacional, sanitario, cultural, de seguridad o infraestructura, deberán solicitar autorización para efectuar ampliaciones, o cualquier tipo de modificaciones, debiendo la O.T.M. dictaminar en cada caso, mediante resolución fundada, sobre la factibilidad de aprobación del proyecto presentado, en concordancia con el uso del edificio y las características de la zona respectiva.

Las nuevas localizaciones deberán ajustarse a los indicadores establecidos en el presente Código.

#### 3.4.8 USOS ESPECÍFICOS

Deberán conservar el estado parcelario actual, debiendo resolver la O.T.M. sobre proyectos de ampliación, reconstrucción y/o transformación en los casos en que se hallen taxativamente normados.

408

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



### 3.5 CAPITULO V - MOVILIZACION DEL SUELO URBANO

#### 3.5.1 OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES

Los mecanismos de movilización del suelo son herramientas que deben utilizarse siguiendo los lineamientos establecidos por el Plan de Ordenamiento Urbano y sirven para:

- Ayudar a consolidar las áreas y zonas.
- Orientar el proceso de ocupación del suelo.
- Efectuar las ampliaciones urbanas en forma sincronizada con la demanda real de lotes.
- Mantener valores razonables del suelo urbano.
- Intervenir para lograr un desarrollo armónico del conjunto urbano, evitando fuertes desniveles de calidad urbana en las distintas zonas y especialmente la existencia de sectores marginales de precariedad socio – ambiental.

La aplicación de estas medidas de movilización del suelo optimizan su eficiencia si se complementan con la disposición del Fondo de Desarrollo Urbano.

#### 3.5.2 MECANISMO DE MOVILIZACION DEL SUELO URBANO

Los mecanismos de movilización del suelo urbano son de dos tipos:

I- Los que necesitan declaración específica y son:

- Provisión prioritaria de servicios urbanos.
- Provisión prioritaria de Equipamientos Comunitarios.
- Edificación necesaria.
- Englobamiento parcelario.

Por Ordenanza Municipal se podrá declarar la afectación de sectores a los mecanismos de movilización indicados precedentemente si no estuvieran previstos en la Zonificación.

II- Los que no necesitan declaración por estar identificados en la Zonificación y son:

- Las Reservas para expansión Urbana (R.E.U) fijadas por el Código de Planeamiento

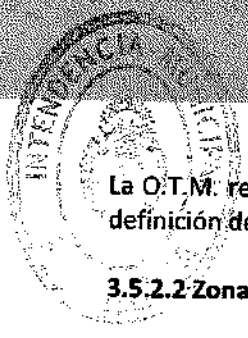
##### 3.5.2.1 Zonas de provisión prioritaria de servicios y/o equipamiento comunitario

La declaración de provisión prioritaria de servicios y de Equipamiento Comunitario, implica el compromiso de dotar a determinada zona del Área Urbana de la Infraestructura necesaria y orientar hacia la misma la inversión que posibilite un ejercicio más racional de los usos predominantes, en concordancia con lo dispuesto en los art. 85º y 86º de la Ley 8.912/77

La declaración obliga a los Organismos Municipales a darles prioridad y al aprobarse por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial involucra a los Organismos Provinciales de competencia en la prestación de servicios. Estos deberán contemplar la declaración efectuada por el Municipio, en el momento de fijar los planes de ejecución y concretar las obras.

Cuando las obras de infraestructura están ejecutadas, la Municipalidad podrá establecer un gravamen especial a las parcelas baldías, que permanezcan como tales sin causa justificada, a fin de lograr el aprovechamiento pleno de las inversiones realizadas. La recaudación correspondiente se destinará a ejecución de nuevas obras de infraestructura o Equipamiento Comunitario.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano



La O.T.M. realizará los estudios para establecer los programas de ejecución, y su correlatividad, así como la definición del tipo y nivel de equipamiento que requiere cada una de las zonas afectadas por la declaración.

**3.5.2.2 Zonas de parcelamiento y/o edificación obligatorios**

La declaración de una zona de parcelamiento y/o edificación obligatoria afectará a las parcelas baldías como a las con edificación derruida o paralizada, pudiendo el Municipio establecer plazos para subdividir y/o edificar. La declaración deberá ajustarse a lo establecido por los artículos 84º al 88º de la Ley 8912, modificados por la Ley 14449/2012.

La declaración de edificación obligatoria se utilizará cuando exista un stock de predios sin ocupar que dificulten la consolidación definitiva de un Barrio o Sector Urbano. El objeto es promover la edificación de predios baldíos o la recuperación de las que tienen edificación no habitable, evitando deseconomías por baja utilización de infraestructuras de servicios y problemas ambientales por abandono del mantenimiento de inmuebles.

En el caso de la subdivisión obligatoria se refiere a macizos que hayan quedado dentro de una zona urbana ya consolidada o en vías de consolidación y que dificulta la conexión entre dos áreas, o degrada el barrio poblado, haciendo un mejor aprovechamiento de las infraestructuras existentes que en algunos casos ya se encuentran ejecutadas en los frentes de estos inmuebles, o con la factibilidad de ser extendidos.

**3.5.2.3 Zonas de englobamiento parcelario**

Consiste en la delimitación de sectores donde debe unificarse el parcelamiento a fin de posibilitar un cambio de uso o un proceso de reestructuración urbana (nuevo trazado, apertura de calles, cesiones y reconfiguración parcelaria)

La declaración de englobamiento parcelario respecto de un determinado sector por parte del Municipio, implica la declaración de utilidad pública y sujeta a expropiación por parte del mismo de acuerdo a lo dispuesto en el art. 91º de la Ley 8.912/77

La Municipalidad favorecerá todos los procesos de permuta de inmuebles, compra, venta de calles, permuta por cesiones de Espacios Verdes y de Equipamiento Comunitario que sea menester, para facilitar los procesos de reconfiguración urbana que se encuentren previstos en el Plan y cuenten con Proyecto Particularizado aprobado.

**3.5.3 Reservas de Expansión Urbana**

Los sectores así designados en la Zonificación quedan sujetos para su efectiva incorporación al Área Urbana a lo establecido en el Capítulo III (Normas Generales).

Las ampliaciones deberán encuadrarse en los artículos 17º y 18º del Decreto Ley 8.912/77 mientras tanto conservarán su subdivisión actual y los usos del Área que correspondan y sean compatibles con la Zona Urbana.

Queda expresamente prohibida la materialización de construcciones de carácter permanente sobre la prolongación de las trazas de la red circulatoria urbana existente, de las trazas planificadas en el Esquema Director y de las que surjan del estudio particularizado para la Reserva para Expansión Urbana según lo estipulado en el Artículo 3.3.1.4.

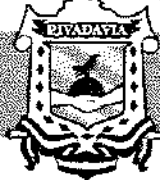
Las construcciones que se realicen sobre las trazas de las restricciones establecidas, no serán objeto de compensación alguna, en caso de que la Municipalidad declare la utilidad pública de la apertura de la calle.

**3.5.4 FONDO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO**

La implementación de los mecanismos de movilización del suelo se complementa con el Programa de Fondo Municipal de Desarrollo Urbano y seguirá los lineamientos establecidos en el Programa correspondiente. Anexo II

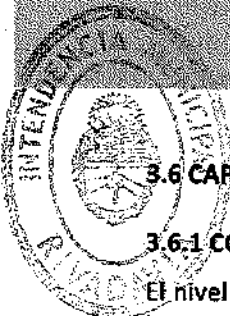
Arq. MARIA LUJAN DE TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



### 3.6 CAPITULO VI - CONDICIONES AMBIENTALES

#### 3.6.1 CONCEPTO

El nivel de desarrollo de los asentamientos humanos, así como el tipo de producción dominante, favorece el logro de condiciones básicas de calidad del medio a los fines del desarrollo económico, social y físico - ambiental.

#### 3.6.2 DEFINICIONES DE TERMINOS TECNICOS

Se adapta a los efectos de la aplicación del presente capítulo, el glosario de términos que constituye el Anexo I de la Ley 11.723/95.

Se incluye el término desarrollo sostenible, entendiéndolo por tal al crecimiento constante o sostenido en el tiempo que compatibiliza la protección del ambiente con el desarrollo económico.

#### 3.6.3 NORMAS DE APLICACIÓN

El derecho a un ambiente sano está consagrado por la Constitución Nacional en el Artículo 14º, que viene acompañado de una herramienta idónea como el amparo y reconoce la legitimación amplia para la protección.

La Ley Provincial N°11.723/95, que se encuadra en el artículo 28º de la Constitución de la Provincia tiene por objeto la protección, conservación, mejoramiento y restauración de los recursos naturales y del medio en general a fin de preservar la vida en su sentido más amplio, asegurando a las generaciones presentes y futuras la conservación de la calidad ambiental y la diversidad biológica.

El Decreto 8.751/77 T.O. N°8.526/86 es de aplicación con las modificaciones que se introducen con la Ley N° 11.723/95.

Las fuentes fijas de contaminación atmosféricas se regirán por lo establecido en la Ley Provincial N°5.965, Decreto 2009/60 y sus modificatorias y la ley 11459/96 y Decreto Reglamentario.

Ley Nacional N°20.284/73 sobre Condiciones Atmosféricas y Efluentes Gaseosos.

Ley Provincial N°6.253/60 y Decreto Reglamentario N°11.368/61 sobre Conservación de Desagües Naturales.

Ley Provincial N°11.720/95 de Residuos Especiales para Establecimientos Asistenciales de todo tipo y su Decreto Reglamentario.

Ley Nacional N° 11.347/92 y su Decreto Reglamentario 450/94 sobre Residuos Patogénicos que regulan todo lo atinente a la generación, manipuleo, transporte, tratamiento y disposición final de una manera sostenible, de los residuos derivados de los establecimientos asistenciales de todo tipo.

La Ley Nacional N°24.051 de Residuos Peligrosos.

Ley 20284/73 y DR 75/73

Ley Pcial. N° 12605/01, Dr. N°96/07 Ley de Almacenamiento, clasificación, acondicionamiento y conservación de granos.

Ley Pcial. N° 12257/99- Código de Aguas sobre Protección, Conservación y Manejo del Recurso Hídrico de la Pcia. De Bs. As.

Resolución 900/05 que reglamenta la localización, emplazamiento y funcionamiento de las instalaciones que generan campos electromagnéticos en el rango de frecuencias mayores a 300KHZ (kilohertz) causantes de la emisión de radiaciones no ionizantes.

#### 3.6.4 NORMAS COMPLEMENTARIAS

Las normas complementarias para detección, control y sanciones correspondientes serán establecidas por Ordenanza específica, en función a los estudios que se realicen, a los Convenios que realice el Municipio con la Autoridad de Aplicación y las reales posibilidades de control local.

Se referirán como mínimo a los siguientes ítems:

- Efluentes Gaseosos: fuentes contaminantes, fijas y móviles.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



- Efluentes Líquidos: fuentes contaminantes, fijas y móviles. Ruidos molestos.
- Residuos Sólidos (domiciliarios, industriales, patogénicos): límites máximos de emisión, formas de medición, sanciones equivalentes a la Ley de Orden Nacional.

### 3.6.5 RESIDUOS PELIGROSOS

- a) Se prohíbe la instalación, radicación y habilitación de toda planta de almacenamiento transitorio y/o tratamiento de residuos peligrosos comprendidos en la Ley Provincial N°11.720 de Residuos Especiales no originados en el Partido de Rivadavia, quedando exceptuadas las industrias que se incluyen en el punto h).
- b) La entrada y tránsito de Residuos Peligrosos incluidos en los Anexos I y II de la Ley 11.720, no originados en la ciudad de América, será permitida siempre y cuando, cumpliendo con las normas vigentes, tengan su destino final fuera del Municipio o se encuentren contemplados en el punto h).
- c) Prohíbese la disposición final de los Residuos Peligrosos incluidos en los Anexos I y II de la Ley 11.720, cualquiera fuera su origen, aún los generados en el Partido de Rivadavia.
- d) Prohíbese la entrada, tránsito, vertido, depósito y/o tratamiento de materiales o desechos radioactivos sin importar su origen. Se excluyen aquellos materiales radiactivos utilizados en medicina.
- e) Prohíbese la entrada, tránsito, vertido, depósito y/o tratamiento de residuos domiciliarios o industriales no comprendidos en los Anexos I y II de la ley N°11.720, que no hayan sido generados dentro de la ciudad de América, salvo expresa autorización proveniente del Departamento Ejecutivo Municipal.
- f) Se exceptúan de esta prohibición los desechos de carácter inerte y no contaminante que sean utilizados como materia prima. Quedan asimismo exceptuados los subproductos de la Industria Frigorífica que tengan como destino un establecimiento para su industrialización.
- g) Prohíbese el vertido de productos tóxicos, contaminantes, así como residuos de desechos en redes cloacales o cualquier otro sitio que implique riesgo.
- h) Podrá permitirse la radicación y habilitación dentro del Municipio, de industrias que utilicen como materias primas, desechos industriales comprendidos dentro de la Ley N°11.720. Se incluyen aquí las industrias cuyas operaciones conduzcan a la recuperación de recursos, el reciclado, la generación o la reutilización directa de los desechos antes mencionados. Los residuos provenientes de estas industrias, cuando los tuviesen, no podrán ser los considerados como peligrosos ni contaminantes del medio ambiente, ni poseer una o varias de las características indicadas en el Anexo II de la Ley N°11.720.
- i) Toda industria debidamente radicada y habilitada dentro del Partido de Rivadavia, que originase como consecuencia de su operación cualquier desecho incluido en la Ley N°11.720, deberá tener su propia planta de tratamiento, de acuerdo a las normas vigentes. Si los residuos generados, luego de su tratamiento, aún conservarían características de peligrosidad que se incluyen en el Anexo II de la Ley N°11.720, o no pudieran ser tratados y se requiriese efectuar la disposición final como relleno de seguridad u otro depósito permanente, el mismo no podrá ser efectuado en el Partido de Rivadavia, de acuerdo a lo establecido en el punto c).
- j) Toda industria que genere residuos especiales y no tuviese prevista la planta de tratamiento de los mismos, previo a su habilitación en el Municipio, deberá asegurar, mediante Declaración Jurada, la factibilidad de tratar y disponer los residuos a través de un tercero contratado.
- k) Facúltase al Departamento Ejecutivo Municipal a formalizar acuerdos con distintos vecinos para impedir la contaminación, proveniente de otros lugares, de napas y cursos de agua del Partido de Rivadavia.

412

### 3.6.6 CONTROL AMBIENTAL DE LOCALIZACIÓN DE NUEVAS ACTIVIDADES

Para evitar y prevenir sobre problemas ambientales, se ha establecido la obligatoriedad de obtener Certificado Urbanístico (ANEXO I) en forma previa a la localización de actividades, presentando planos o ejecución de obras. En caso de actividades que por su naturaleza puedan potencialmente generar problemas ambientales, se les solicitará Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) y Evaluación de Impacto Urbano (EIU) en el entorno.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



Podrá ser denegada la localización de actividades que puedan generar perjuicios al medio, aunque este no esté permitido en la zona por este Código, debiendo fundar técnicamente la denegatoria.

La Municipalidad también podrá condicionar la aprobación de localización y/o habilitación de establecimientos al cumplimiento de ciertos requisitos que establezca y que aseguren un funcionamiento ambiental satisfactorio. Asimismo, podrá condicionar la permanencia de actividades localizadas y habilitadas con anterioridad a la vigencia de este Código, al cumplimiento de medidas de mitigación y remediación de sus efectos sobre el medio. En casos de perjuicios comprobados e imposibilidad de corrección de los efectos ambientales negativos, se autoriza la clausura de la actividad y las oficinas técnicas municipales asesorarán para facilitar la relocalización en un emplazamiento apto, que no genere conflictos ambientales ni funcionales.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



### 3.7 CAPITULO VII - NORMAS PARA LA PROTECCION DEL ESPACIO PÚBLICO

#### 3.7.1 OBJETIVOS GENERALES

Las presentes disposiciones tienen como objetivo la protección, rehabilitación y materialización de acciones sobre el espacio público de las Áreas Urbanas, Complementarias y Rurales del Partido.

#### 3.7.2 CONCEPTO

Se considera al espacio público como aquella parte perteneciente al espacio urbano determinada a partir de los límites del espacio privado y definida como bienes públicos por el Código Civil, la Ley Provincial de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo 8.912/77, así como por el resto de los instrumentos legales concurrentes a la misma y vigentes en la materia. Se encuentran comprendidos entre otros: las calles, avenidas, ramblas, bulevares, plazas, plazoletas, parques, riberas de Arroyos y Ríos, etc.

A tales efectos este Capítulo contempla la variedad de actuaciones que deben ser tenidas en cuenta para:

- a) Potenciar al espacio público como el ámbito de mayor expresión de la ciudadanía.
- b) Orientar las acciones públicas para su protección, rehabilitación y puesta en valor.
- c) Orientar las acciones privadas a fin de preservar la identidad y el carácter de las distintas Zonas y Áreas.
- d) Preservar los sitios, zonas, edificios y monumentos, que se definan como de interés patrimonial, considerando al espacio público como elemento indisoluble de los bienes a proteger.
- e) Intervenir sobre el espacio público a través de estudios y proyectos específicos con el fin de equilibrar la estructura urbana, neutralizar la fragmentación socio-espacial, corregir conflictos ambientales y preparar sectores y zonas para recibir acciones de desarrollo y mejoramiento urbano-ambiental.

#### 3.7.3 ALCANCE DE LAS INTERVENCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO

A los efectos definidos en los objetivos de este Capítulo se formulan normas atinentes a los elementos componentes del espacio público de acuerdo a su grado de pertenencia a las Áreas Urbanas Complementarias y Rurales del Partido.

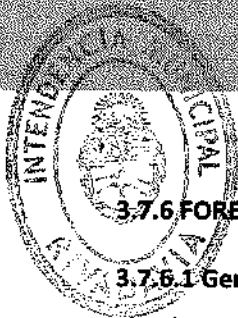
#### 3.7.4 ESPACIO PÚBLICO EN AREAS URBANAS

Constituyen elementos de regulación:

- a) Arbolado y Forestación (de calles, avenidas, parques, plazas, etc.).
- b) Aceras y calzadas.
- c) Publicidad / Cartelería.
- d) Iluminación.
- e) Señalización.
- f) Toldos.
- g) Marquesinas.
- h) Muros y Cercos de frente.

#### 3.7.5 DE LA AUTORIDAD MUNICIPAL

Las respectivas Direcciones de línea de la Municipalidad de Rivadavia serán en forma concurrente y solidaria la Autoridad de Aplicación de las normas contenidas en el presente Capítulo.

**3.7.6 FORESTACION****3.7.6.1 Generalidades**

El arbolado y la forestación de los espacios urbanos constituyen un elemento primordial del equilibrio ecológico del territorio y sus áreas urbanas.

Declarase patrimonio forestal y bien protegido de interés público, al conjunto de especies arbóreas y arbustivas ubicadas en los espacios públicos pertenecientes al territorio del partido de Rivadavia.

**3.7.6.2 Prohibiciones**

Prohíbese la extracción, poda y tala no autorizadas expresamente, así como cualquier acción que pueda infligir algún daño al conjunto de especies arbóreas y arbustivas mencionadas en el Art. 3.7.6.1.

**3.7.6.3 Definiciones**

Con tal objeto se define:

- a) Entiéndase por extracción la acción de desarraigar los ejemplares del lugar de implantación.
- b) Entiéndase por poda el corte de ramas que se separen definitivamente de la planta madre.
- c) Entiéndase por daño la poda de raíces, las heridas, aplicación de sustancias tóxicas, quemaduras por fuego, fijación de elementos extraños y todo tipo de agresión que altere el desarrollo de los ejemplares en forma normal o cause la muerte.

**3.7.6.4 Forestación en los espacios públicos**

Declárese de interés público la preservación, ampliación y mejoramiento de las especies arbóreas y arbustivas ubicadas en propiedad pública, incluidos las plazas, plazoletas, parques, aceras de calles del Partido de Rivadavia.

**3.7.6.5 Responsabilidades**

Es responsabilidad de todos los habitantes frentistas (propietarios o no), la conservación, cuidado y reposición de los árboles colocados en la acera respectiva.

En los edificios de propiedad horizontal, el responsable del cumplimiento de los requisitos antes mencionados, será el consorcio o su administración; de no existir, lo será quien usufructúa la planta baja del inmueble.

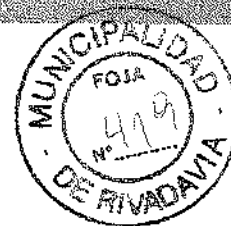
**3.7.6.6 Plantación y reposición**

La plantación o reposición de los ejemplares de vereda se hará con las especies que la autoridad de Aplicación determine.

Cuando la variedad implantada no se ajuste a la anterior o a la que determine la Autoridad de Aplicación, el responsable deberá proceder a su retiro y sustitución por otra autorizada.

**3.7.6.7 Especies arbóreas**

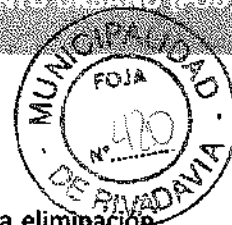
Las especies arbóreas posibles de ser plantadas serán definidas por la Municipalidad para las Zonas establecidas en este Código, atendiendo al carácter de las mismas, forma de ocupación, usos permitidos y ejemplares existentes.





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



### 3.7.6.8 Eliminación o sustitución de árboles y poda

Cuando razones de interés público o privado, de carácter excepcional, hagan imprescindible la eliminación definitiva o cambio de uno o más ejemplares deberá, en todos los casos, obtenerse el permiso municipal correspondiente.

La poda de ejemplares arbóreos estará a cargo de la Municipalidad, por ejecución directa o a través de terceros y se ejecutará dando cuenta previamente a la población de los motivos que lo justifican.

### 3.7.6.9 Disposición de los ejemplares

No se aprobará la construcción de veredas, cualquiera sea el material a emplear en las mismas, si no se ha efectuado la reserva del espacio para la plantación de árboles, según los criterios que establezca la Autoridad de Aplicación.

### 3.7.6.10 Colocación de canteros y veredas

En las zonas donde se disponga la parcial parquización de las aceras, la conservación y cuidado de las mismas será de responsabilidad del titular de la parcela frentista. La superficie parquizada deberá estar nivelada con la superficie pavimentada de la acera, no admitiéndose la construcción de muretes, cordones de borde o cualquier otro elemento físico que la delimite y que obstruya o dificulte el tránsito peatonal así como el ascenso y descenso de pasajeros.

### 3.7.6.11 Provisión de los ejemplares

Se alentará la plantación en veredas, mediante la provisión por parte del Vivero Municipal, de ejemplares aptos a su valor de costo, para lo cual anualmente en la época propicia, se publicarán variedades y precios.

### 3.7.6.12 Obligación de reposición

El propietario queda obligado a reponer a su cargo, dos (2) ejemplares por cada uno cuya extracción se autorice en cualquiera de las Zonas definidas por este Código, que pasarán a formar parte del patrimonio forestal público, quedando a criterio de la Autoridad de Aplicación la futura localización de dichos ejemplares. Las características de los ejemplares a reponer deberán ser idénticas, en cuanto a especie, a aquellos cuya remoción se autorice.

### 3.7.6.13 Poda o extracción

Únicamente se admitirá la poda o extracción de ejemplares, previa autorización municipal por la Autoridad de Aplicación en los siguientes casos:

- Por razones de proyecto, no pudiendo superar la extracción el veinticinco por ciento (25%) del total de ejemplares existentes en la parcela.
- Por razones de seguridad.

#### 3.7.6.13.1 Poda o extracción por razones de proyecto

Definase como razones de proyecto a toda solicitud de construcción, reconstrucción, ampliación, remodelación, refacción, transformación y/o reforma de edificios, destinados a cualquier uso o actividad. La misma deberá acompañarse con un plano en el que consten la cantidad, ubicación, nombre y edad aproximada de todas las especies arbóreas y/o arbustivas que contenga la parcela, con indicación, si correspondiere, de aquellas cuya poda o extracción se solicite, debidamente justificada.



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



### 3.7.6.13.2 Poda o extracción por razones de seguridad

Definase como razones de seguridad, a los siguientes casos:

- a) Estado de decrepitud o decaimiento del vigor, irrecuperables.
- b) Ciclo biológico cumplido.
- c) Cuando pudieran ocasionar daños que amenacen la seguridad de las personas o bienes.
- d) Cuando se trate de especies o variedades que la experiencia demuestre que no son aptas para arbolado urbano.
- e) Cuando la inclinación del ejemplar amenace con su caída o provoque trastornos a las personas o bienes.

### 3.7.6.14 Tramitación

En todos los casos el propietario deberá presentar una solicitud en la que se especifique la causal de extracción o poda, que será evaluada por la Autoridad de Aplicación, y autorizada de considerarse justificada tal solicitud.

### 3.7.6.15 Sanciones y/o multas

Toda trasgresión a las normas establecidas en el presente Capítulo, hará pasible a los responsables de las mismas de las siguientes sanciones y/o multas:

- a) Aquel que pade o dañe en cualquiera de sus formas las especies arbóreas o arbustivas alterando el desarrollo normal de los ejemplares, un (1) sueldo mínimo municipal, vigente a la fecha del efectivo pago de dicha multa, por cada uno de los ejemplares que hubieren sido podados o dañados.
- b) Aquel que extraiga, tale o cause a las especies arbóreas o arbustivas un daño tal que sea irreparable u ocasione su muerte, un (1) sueldo mínimo municipal, vigente a la fecha del efectivo pago de dicha multa más la obligatoriedad de reposición de diez (10) ejemplares de idéntica especie, por cada uno de los que hubieren sido extraídos, talados o dañados, debiendo asimismo reponer en su emplazamiento original, con ejemplares de idéntica especie, cada uno de los extraídos, talados o dañados.

417

En caso de reincidencia, los valores de las multas se duplicarán sucesivamente.

### 3.7.6.16 Incremento del patrimonio forestal público

El total de las especies arbóreas y/o arbustivas que se obtengan por la aplicación de las sanciones previstas en el inciso b) del Artículo 7.6.15, excepto las que deban reponerse en los espacios parcelarios privados afectados, pasarán a formar parte del patrimonio forestal público de la ciudad América quedando a criterio de la Autoridad de Aplicación la futura localización de dichos ejemplares.

### 3.7.6.17 Responsabilidad solidaria

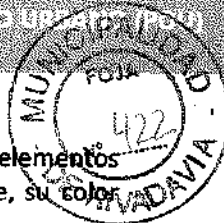
Se consideran solidariamente responsables de cualquier trasgresión a lo establecido en el presente Capítulo, a los propietarios de los espacios parcelarios privados, sus inquilinos u ocupantes y los que por cualquier causa lo detentan, exploten o tengan su cuidado, siendo facultad de la Autoridad de Aplicación, accionar contra uno o varios responsables, conjunta o sucesivamente.

### 3.7.7 ACERAS

Todo propietario está obligado a la materialización, mantenimiento y/o reconstrucción de las aceras.

En calles pavimentadas: El ancho de la acera es el comprendido entre la L.M. y la calzada. El ancho del solado no incluye el del cordón de calzada.

En calles no pavimentadas: El ancho del solado será no menor que 1,50 m desde la Línea Municipal.



La Autoridad de Aplicación determinará los materiales, disposición, dimensiones y colores de los elementos componentes de las aceras, la textura del plano superior debe reunir condiciones antideslizante, su color uniforme, sin dibujos y sin guarda.

En los casos de construcción total o reconstrucción parcial de la acera, los materiales a utilizar serán homogéneos.

### 3.7.7.1 Prohibición de construcción sobre las aceras

Queda prohibida en todas las Áreas Urbanas del Partido la construcción de jardineras, maceteros, o la inclusión de cualquier elemento fijo (columnas, cartelera, bicicleteros, etc.) que afecte la libre circulación peatonal y dificulte el libre descenso – ascenso de pasajeros a un vehículo estacionado en la vía pública.

Solo se admitirán la colocación de maceteros móviles, siempre que apoyen la estética del lugar, con tamaños y disposiciones que no afecten el libre tránsito peatonal.

### 3.7.7.2 Prohibición de ocupación de la acera

Prohíbese la ocupación de la acera con artículos de venta de cualquier naturaleza. Las ferias artesanales, puestos de venta de diarios, revistas, flores etc. estarán expresamente autorizados por la Autoridad de Aplicación en las Zonas y sectores que la misma determine.

La ocupación de aceras con equipamiento móvil (sillas, mesas, sombrillas, etc.) deberá ser autorizada por la Autoridad de Aplicación quien determinará la superficie permitida de ocupar y forma de disposición de dichos elementos a fin de no obstruir el tránsito peatonal.

### 3.7.7.3 Rampas de acceso

En la ejecución de obras públicas y privadas se evitará la generación de barreras arquitectónicas. El espacio público urbano deberá garantizar la accesibilidad, circulación y adecuada funcionalidad para permitir el libre desplazamiento de personas con capacidades reducidas. Será de aplicación la Ley N°24.314 y la Ley Provincial N° 10592.

Los edificios de acceso público (administrativos, culturales, educativos, institucionales, etc.) deberán prever la colocación de rampas de acceso para discapacitados. En el caso de obras construidas y de dificultad para su materialización en el acceso al edificio, deberán efectuar la consulta respectiva a la Autoridad de Aplicación, a fin de minimizar la ocupación de la acera.

### 3.7.8 PUBLICIDAD

Los letreros y su composición no menoscabarán la composición arquitectónica de la fachada ni desdibujarán los perfiles del edificio; tampoco ocultarán aberturas, balcones ni áreas de ventilación. Se permite un cartel por local.

No se admiten marquesinas publicitarias. En los toldos podrá colocarse un (1) logotipo de marca comercial no repetido.

Los locales comerciales con un paño o más de carpintería, podrán ubicar sólo en un paño un espacio destinado a publicidad.

No podrá existir ningún tipo de publicidad en medianeras ni sobre los techos de las edificaciones comprendidos en este ámbito. En las vías públicas sólo se permitirá la fijación de afiches en las pantallas u otros elementos que la Autoridad de Aplicación expresamente autorice.

No se permitirán carteles del tipo bandera, es decir los que invaden la vereda y sobresalen del cordón de ésta

La publicidad en la vía pública obrará el canon determinado por la Ordenanza Fiscal Impositiva.

Carteles existentes

Los que no cumplan con estas normas al momento de entrar en vigencia el presente Código, podrán ser mantenidos sin generar derecho de permanencia y serán removidos al fin de sus condiciones de vida útil.

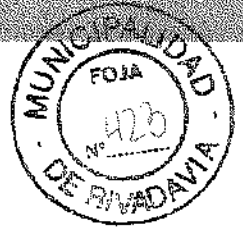
Arg. MARIA LUJAN DE LA TORRE





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



En caso de cambio de rubro comercial o institucional se registrarán por las presentes normas.

### 3.7.9 ILUMINACION

Se podrán iluminar los frentes y/o fachadas de los edificios sólo con artefactos que se apoyen en el plano de la misma.

Los artefactos o luminarias que se propongan dentro del espacio público y en los que sus elementos de soporte superen la Línea Municipal ubicándose dentro del espacio aéreo de la calle, deberán contar con la aprobación de la O.T.M.

### 3.7.10 SEÑALIZACION

La utilización de marcas, letreros, señalización dentro del espacio privado se ajustará a lo dispuesto en el Art. 8.8, estando expresamente prohibida la inclusión de letreros o publicidad privada en los espacios públicos. La O.T.M. definirá los criterios de localización, diseño y forma de cartelería y señalización urbana públicas.

### 3.7.11 MOBILIARIO URBANO

El diseño y emplazamiento de los componentes del mobiliario (puestos de venta, refugios, bancos, bebederos, kioscos, carteles de publicidad, papeleros, elementos de señalización, etc.) deberá ser visado por la Autoridad de Aplicación.

Los elementos que instalen las empresas de servicios públicos en las veredas deberán contar con la aprobación de la Autoridad de Aplicación en lo relativo a sus características y emplazamiento.

### 3.7.12 CERCOS

#### 3.7.12.1 Disposiciones generales

En los casos que exista retiro de Línea Municipal, los cercos al frente no podrán tener muros que excedan de 2.10 m. de altura exigiéndose el tratamiento arquitectónico de los mismos. Podrán sobreelevarse hasta una altura de 2,10 m. como máximo los cerramientos tales como cercos vivos, alambre tejido o verjas, no pudiendo hacer uso del espacio determinado por el retiro de Línea Municipal, para depósitos de elementos de ninguna naturaleza.

### 3.7.13 ESPACIO PÚBLICO EN AREAS COMPLEMENTARIAS Y RURALES

#### 3.7.13.1 Tratamiento de calles en las Áreas Complementarias y Rural

En el Área Complementaria y Rural la Autoridad de Aplicación determinará el tratamiento particular de calles colectoras, accesos, y caminos rurales donde definirá la señalización, mobiliario, iluminación, etc. adecuados a su función específica.

#### 3.7.13.2 Publicidad en el sistema circulatorio principal

Se prohíbe la publicidad en las calles colectoras, vías principales de acceso y salida a las localidades del Partido así como señalización no autorizada expresamente por la Autoridad de Aplicación, quien estará facultada para su retiro en caso de incumplimiento de esta cláusula, y de la eventual aplicación de multa al infractor equivalente a (1) sueldo mínimo municipal, vigente a la fecha del efectivo pago de dicha multa por cada uno de los anuncios o señales existentes.

Arq. MARÍA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



**3.7.14 TOLDOS**

En la fachada principal de los edificios se pueden colocar toldos rebatibles hacia la L.M. Cualquier parte de su estructura debe distar no menos que 2.30m del nivel de piso terminado. El saliente desde la L. M. se determinará en cada caso de acuerdo al ancho de la vereda y la ubicación del arbolado público; en ningún caso será mayor a 2,5 m.

La cubierta de un toldo aplicado en la fachada principal de un edificio, puede ser de tela, metal o plástico.

**3.7.15 MARQUESINAS**

Se prohíbe la instalación de marquesinas que superen 0,80 m. de profundidad del plano de fachada.

Se mantendrá por encima de los 2.75 m. del nivel de piso terminado.

**3.8 CAPITULO VIII – ZONAS ESPECIALES****3.8.1 ZONAS DE PRESERVACION Y BIENES PATRIMONIALES**

Las Zonas de Preservación y Bienes Patrimoniales son aquellas que por sus especiales valores y características culturales, históricas, urbanísticas, paisajísticas y ambientales requieren una regulación especial a fin de preservar los intereses de la comunidad.

**3.8.2 BIENES PATRIMONIALES**

Los bienes serán considerados patrimoniales una vez inventariados e incorporados en el Registro a crearse a tal efecto.

Se establecen tres instancias que sistematizan y regulan los modos de intervención sobre los bienes del patrimonio cultural de la Ciudad de América, observándose la siguiente secuencia:

- 1) Elaboración del catálogo.
- 2) Propuesta de Preservación (elaboración del pre-inventario).
- 3) Elaboración y aprobación del inventario y registro de los bienes.

La secuencia de actuaciones indicada en los incisos precedentes deberá culminar, en un plazo no mayor a los dieciocho (18) meses contados a partir de la entrada en vigencia del presente código.

**3.8.3 CATÁLOGO.**

El Catálogo constituye un instrumento de regulación urbanística para los edificios con necesidad de protección patrimonial y de particularización del alcance de la normativa, respecto la calificación urbanística asignada al mismo. Deberá ser aprobado por el Honorable Concejo Deliberante.

Se consideran bienes susceptibles de ser catalogados, a todos aquellos que cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Haber sido erigidos con anterioridad a 1930.
- b) Contar con una declaración de interés municipal, provincial o nacional.
- c) Integrar el repertorio tipológico de la Arquitectura Moderna enmarcado en la vertiente racionalista, erigidas entre 1930 y 1950.
- d) Edificios de la arquitectura contemporánea, posteriores a 1950 susceptibles de valoración patrimonial.

El catálogo dispondrá:

- a) La obligatoriedad de proteger el bien patrimonial de que se trata, lo que constará en las escrituras traslativas de dominio, así como en los contratos de locación.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



- b) El condicionamiento de las habilitaciones que se otorguen a la efectiva ejecución de los trabajos de protección y la adecuada conservación y mantenimiento del mismo.
- c) Las obligaciones de protección permanecerán en vigencia aunque los bienes fueran enajenados, alquilados o sometidos a cualquier tipo de disposición legal que sobre ello puedan establecer sus propietarios.

### 3.8.4 PRE-INVENTARIO.

El D. E. elaborará un Pre-inventario, que deberá ser objeto de aprobación final en la forma prevista en los artículos siguientes, dentro de un plazo no mayor de ocho (8) meses contados desde la aprobación del Catálogo.

El Pre-inventario se desarrollará conforme las siguientes pautas:

- a) **Trabajo de campo:** Involucra el análisis funcional, morfológico y tipológico de las zonas determinadas como especiales de preservación a fin elaborar una caracterización de cada una de las áreas calificadas.

El Relevamiento de los sitios, ámbitos, mobiliario urbano, edificios y elementos componentes, contendrá la documentación gráfica y fotográfica correspondiente.

- b) **Elaboración de un diagnóstico y categorización general de las mismas:** El informe de diagnóstico identificará los elementos a preservar en cada una de las zonas (paisaje y ambientes, enclaves, edificios en su totalidad, tipologías, morfologías, elementos compositivos) explicitando los fundamentos de la inclusión de cada uno de los ámbitos o bienes identificados para su inclusión en el pre-inventario.

En el mismo instrumento se establecerá una clasificación según el estado de conservación de cada una de las zonas (incluyendo los elementos citados en el punto precedente).

- c) **Definición de la Propuesta –pre-inventario–:**

Una vez sistematizada la información anteriormente indicada en fichas síntesis y efectuado el análisis valorativo de los elementos constitutivos del Patrimonio, se procederá a la definición de la propuesta en cuanto los modos de intervención y los grados de protección de zonas y bienes, conforme la categorización previa. En el informe de Propuesta de Preservación se determinarán los bienes patrimoniales (naturales y culturales) que serán incluidos en la etapa final de inventario. Esta Propuesta estará redactada en forma articulada, conteniendo las regulaciones a establecer, los modelos-tipo de convenios urbanísticos, así como la documentación técnica y gráfica complementaria.

Al concluir la etapa de Pre-inventario la Municipalidad deberá comunicar de su contenido y efectos a todos los propietarios de los bienes inmuebles alcanzados, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes. Posteriormente se implementará un Registro de Oposición por un período de sesenta (60) días hábiles administrativos, contados a partir del día siguiente al vencimiento del término fijado para las comunicaciones mencionadas a fin de que los interesados soliciten la recategorización, desafectación de bienes o cualquier otra modificación a introducir en el pre-inventario. Todas las proposiciones, solicitudes y objeciones planteadas deberán ser resueltas en forma expresa por el D.E. dentro de los treinta días (30) corridos de planteadas.

Cerrado el Registro de Oposición, el D.E. elevará al Honorable Concejo Deliberante, en un plazo de treinta (30) días, la Propuesta de Preservación para su aprobación final.

### 3.8.5 INVENTARIO.

Sobre la base de la Propuesta de Preservación el D. E. elaborará un inventario en el plazo de cuatro (4) meses contados desde la aprobación del pre-inventario por parte del Honorable Concejo Deliberante.

El inventario es el instrumento de regulación urbanística para los bienes sujetos a preservación patrimonial, deberá contener:

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





Los indicadores urbanísticos, las limitaciones al volumen y usos permitidos para cada uno de los bienes patrimoniales inventariados.

1. Grados de protección y consecuentes modos de intervención permitidos conforme las siguientes pautas:

Categorización del bien conforme su interés específico, ver artículo 3.8.6.

- Posibilidad de modificación exterior total o parcial del edificio. En este caso deberá detallarse el tipo de modificación a realizarse.
- Posibilidad de cambio de Uso, determinando cuáles son los admitidos para cada bien conforme su categorización.
- Determinación del estado de conservación de cada bien incluyendo las acciones preventivas y/o correctivas para su conservación.

2. La transferencia de indicadores correspondiente a cada uno de los bienes que lo conforman traducida en m2.

### 3.8.6 CATEGORIZACIÓN

Los bienes patrimoniales inventariados serán categorizados del siguiente modo:

a) **Bienes patrimoniales de Interés Monumental:** Los que por su gran valor arquitectónico, histórico o estilístico son considerados urbanísticamente como hitos.

b) **Bienes patrimoniales de Interés Arquitectónico:** Son los que se ajustan correctamente a las tipologías y lenguaje estilístico de la época de su construcción, poseen singular trascendencia urbanística. Su valor patrimonial puede hallarse en:

- b.1. La totalidad de uno o varios edificios.
- b.2. Partes del edificio original.
- b.3. La tipología.
- b.4. La fachada.
- b.5. Los elementos de su composición.

c) **Bienes patrimoniales de Interés Ambiental:** Son los que no sólo tienen valor por sí mismos, sino que son parte significativa de la imagen y carácter de determinados sitios, contribuyendo a su identidad paisajística y/o urbana (calles, tramos de calles, plazas, sectores, boulevares, parques, etc.); y son designados como Distritos de Preservación Paisajística (DPP).

d) **Bienes patrimoniales de Interés Arqueológico:** Son los bienes muebles o inmuebles de características históricas, susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, ubicados en la superficie o en el subsuelo, hayan sido o no extraídos a fin de descubrir e investigar toda clase de restos históricos.

El D.E. elevará al Honorable Concejo Deliberante para su aprobación final el Inventario. Una vez sancionada, promulgada y publicada la Ordenanza de aprobación del Inventario, se someterá a Información Pública, por un período de sesenta (60) días hábiles administrativos contados a partir del día siguiente al de su publicación en el Comunicado Municipal, a fin de que los interesados presenten las objeciones o impugnaciones al inventario. Vencido el plazo aludido si no se presentaran objeciones o impugnaciones, se considerará consentida la inclusión de los bienes en el inventario con el alcance y efectos previstos en la presente Ordenanza.

### 3.8.7 RÉGIMEN DE LOS BIENES INVENTARIADOS.

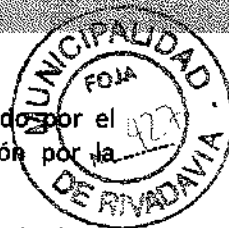
Los bienes Inventariados quedan sujetos al régimen de preservación que a continuación se detalla:

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planificación Urbana



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



- a) El permiso de demolición de un bien inventariado, sea parcial o total, deberá ser solicitado por el interesado, acompañando un informe técnico que justifique la petición para su evaluación por la autoridad competente.
- b) El requerimiento por el solicitante no lo autoriza a efectuar trabajo alguno sobre el bien, hasta tanto se expida la autoridad competente.
- c) Si un bien hubiera sido demolido sin el permiso correspondiente, la nueva intervención tendrá los indicadores urbanísticos que le fueron otorgados al edificio pre-existente, y se le asignará la multa correspondiente.

### 3.8.8 DEL PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACIÓN DE INTERVENCIONES EN BIENES INVENTARIADOS.

Toda intervención a realizarse en alguno de los bienes inventariados se ajustará al siguiente procedimiento:

1- El interesado deberá presentar ante la autoridad competente para su aprobación la siguiente documentación:

- a) Memoria técnica del tipo de intervención
- b) Plano Municipal conforme memoria
- c) Memoria técnica de los aspectos relevantes del edificio existente, si los hubiera, considerando los siguientes tópicos:
- Aspectos Funcionales
  - Aspectos Morfológicos (Fachada y volumetría propios del edificio y referido a su implantación)
  - Aspectos tipológicos
  - Aspectos tecnológicos y constructivos
  - Estado de Conservación general del edificio.
  - Plano de antecedentes si lo hubiera
  - Plano de localización de especies forestales y /o espacios verdes de valor.
  - Memoria técnica de la protección y tratamiento de los mismos.

423

2. La evaluación de la documentación presentada se realizará conforme las siguientes pautas:

- a) Alturas de las edificaciones linderas.
- b) Tratamiento y/o materialización de la Líneas Municipales teniendo en cuenta la continuidad de existencia de retiros o de conformación de fachada telón.
- c) Mantenimiento de los basamentos y/o diferenciación de zócalos si los hubiera.
- d) Correspondencia respecto de la permeabilidad existente o no hacia el corazón de manzana que se registre.
- e) Adecuación al lenguaje arquitectónico dominante en la zona, en particular en lo concerniente a su repertorio compositivo.
- f) Adecuación a la calidad de los materiales y ornamentos empleados en las edificaciones.
- g) No distorsión de las tipologías dominantes.

Los bienes patrimoniales inventariados quedan sujetos a inspecciones periódicas a fin de garantizar:

- a) La recuperación y/o conservación de la naturaleza y tratamiento de los materiales en fachadas y cubiertas.



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



- b) La posibilidad de introducir mejoras de carácter estructural, constructivo o funcional, que no afecten el carácter y composición originarios.
- c) La invariabilidad de los parámetros esenciales de edificabilidad (altura, volumen, tipologías, etc.), en los casos de conservación y renovaciones parciales.
- d) La invariabilidad del parcelamiento original, no admitiéndose nuevas subdivisiones ni englobamientos.

### 3.8.9 REGISTRO ÚNICO DE BIENES PATRIMONIALES.

Créase el Registro Único de Bienes Patrimoniales que contendrá un folio por cada bien inventariado, donde se asentará el nombre del propietario, la zona de ubicación y los indicadores urbanísticos asignados al bien en el inventario.

### 3.8.10 EXCEPCIONES AL RÉGIMEN ESTABLECIDO PARA LOS BIENES PATRIMONIALES INVENTARIADOS

En los casos que una intervención implique la modificación sustancial de los indicadores urbanísticos propios del Bien inventariado, la misma deberá ser objeto de un convenio urbanístico en que se fijen los derechos y obligaciones de las partes involucradas, el que se elevará al Honorable Concejo Deliberante para su aprobación final. A fin de recabar la opinión de todo interesado, se podrá convocar a una Audiencia Pública, para tratar el proyecto de convenio, antes de su remisión al Honorable Concejo Deliberante.

### 3.8.11 EXENCIONES DE LOS BIENES INVENTARIADOS

El propietario de todo bien inventariado, mientras realice acciones de preservación y/o conservación del mismo, gozará de una exención en la tasa de Servicios Urbanos Municipales, cuyo porcentaje será determinado por la O.T.M. en base a la importancia y cuantía de las inversiones que debe realizar para su conservación, el que será elevado al Honorable Concejo Deliberante para su consideración y aprobación

### 3.8.12 PLAN DE GESTIÓN

El D. E. elaborará anualmente un plan de gestión que contendrá los programas de restauración y preservación, a tales efectos se determinarán plazos de ejecución, recursos humanos y materiales, como así también las partidas presupuestarias correspondientes.

### 3.8.13 ZONAS DE PRESERVACIÓN PATRIMONIAL

Se establecen como Zona de Preservación Patrimonial Histórica ZPPH al Espacio urbano conformado por el Casco Histórico.

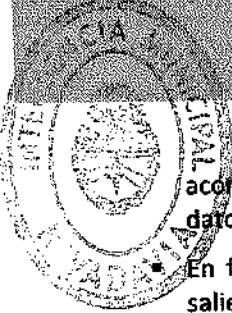
### 3.8.14 DISPOSICIONES GENERALES

- Si existiera peligro inminente de derrumbe que pudiera ocasionar daños a las personas o a las cosas, el D.E. intimará al propietario a realizar las obras que considere necesarias para su conservación, evitando demoliciones innecesarias. La intimación especificará tipo de obra a realizar y plazo para ejecutarla, bajo apercibimiento de realizarla el Municipio a costo y cargo del propietario.
- El bien inventariado que fuere declarado patrimonialmente como ruina, no eximirá al propietario del cumplimiento de las obligaciones de conservación que correspondan al grado de protección del bien.
- Se entiende por ruina al bien patrimonial carente de posibilidad de rehabilitación o dado su patología edilicia, que produzca daños graves o irreparables y/o que generen riesgos.
- Se prohíbe la instalación de tendidos aéreos de electricidad, de televisión por cable, transmisión de datos y/o telefonía, en fachadas de edificios inventariados. En caso de instalaciones existentes, dentro del plazo de seis (6) meses de aprobado el inventario, se deberá proceder al retiro de las mismas, bajo apercibimiento de realizar los trabajos el municipio a costo y cargo del propietario.
- Se prohíbe en fachadas exteriores la instalación de elementos correspondientes a instalaciones individuales que se superpongan o sobresalgan del paramento exterior como aparatos de aire



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO Y TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



condicionado, chimeneas u otros conductos, aparatos transmisores o receptores de imagen, sonido o datos.

- En fachadas interiores, cuando sea visible desde espacios públicos, sólo podrán admitirse elementos salientes de instalaciones complementarias, con informe previo de la necesidad técnica de incorporar los y proyecto de modificación de fachada para su evaluación y aprobación de la Dirección correspondiente.
- No podrán colocarse nuevas marquesinas. Sólo se admitirán aquellas originales del edificio tanto en fachadas exteriores como interiores, siempre que fueren compatibles con las normas municipales vigentes sobre la materia. En remodelaciones se admitirá la restauración de la marquesina original, así como volver a colocarlas si estas hubieran sido removidas.
- Queda prohibida la colocación de carteleras en las fachadas de los bienes, así como en el espacio urbano circundante, excepto que guarde una armónica relación con las características primigenias del bien y su entorno. Éstas en ningún caso podrán ocultar o desfigurar elementos de interés de las fachadas.
- En los establecimientos comerciales la publicidad se desarrollará en los límites del espacio interior de los vanos de planta baja, sin superposición a otros materiales.
- En caso de existir carteleras, toldos y marquesinas dispuestas en infracción a las condiciones precedentes, dentro del plazo de seis (6) meses a contar de la aprobación del inventario, se deberá proceder al retiro de las mismas, bajo apercibimiento de realizar los trabajos el municipio a costo y cargo del propietario.
- No se admitirá la tala de especies arbóreas bajo ninguna circunstancia sin autorización del D.E.
- Estarán a cargo del D.E. las acciones e intervenciones para la conservación y preservación del patrimonio en áreas o conjuntos urbanos de dominio municipal y uso público tales como: la restitución de pérgolas, fuentes, mobiliario urbano, especies forestales, así como todo elemento conformador de los espacios mencionados, la protección paisajística de los entornos de interés y cualquier actuación en los mismos, incluyendo plantaciones y reforestaciones.
- El D.E. establecerá el repertorio tipológico y morfológico al que deberán atenerse todos los elementos del mobiliario urbano de las zonas a preservar. Asimismo deberá considerar las posibles excepciones que se planteen por razones de antigüedad, uso, ubicaciones especiales, o cualquier otra circunstancia que reúna las suficientes condiciones de interés o singularidad.
- Las intervenciones en bienes patrimoniales de Interés Monumental serán únicamente de conservación. No podrán suponer aportaciones de reinversión o de nuevo diseño en sus aspectos morfológicos, tipológicos y tecnológicos. Se admitirá la asignación de nuevos usos que sean compatibles con la conservación y la autosustentabilidad del edificio.
- Las intervenciones en edificios de Interés Ambiental y Arquitectónico serán las tendientes a conservar aquellos aspectos que son inherentes a su carácter ambiental y a los rasgos morfológicos, volumétricos y planimétricos, elementos compositivos y ornamentales, materiales, textura, color de sus fachadas, o cualquier otro elemento que se considere imprescindible para determinar el carácter del edificio o del lugar.

Las intervenciones en bienes patrimoniales de Interés Arqueológico seguirán igual procedimiento que el establecido para los bienes de interés ambiental y arquitectónico.

425

Arq. MARIA LUJAN TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano



### 3.9 CAPITULO IX – VÍAS PÚBLICAS

#### 3.9.1 OBJETIVOS

La definición y reorganización del sistema circulatorio principal constituye uno de los objetivos del Plan de ordenamiento Territorial. El mejoramiento de la accesibilidad a las distintas áreas, barrios y nuevos espacios creados, así como la vinculación fluida y segura entre las respectivas plantas urbanas y la macroregión, posibilitará la materialización de una estructura circulatoria y la fluidez de movimientos dentro de la estructura urbana propuesta.

Las obras y acciones necesarias estarán contenidas en los respectivos programas y proyectos previstos.

#### 3.9.2 NUEVOS TRAZADOS

En toda modificación parcelaria o constructiva y, en general, en todo trámite municipal sobre bienes inmuebles afectados por la apertura o ensanche de calles se deberán tomar las previsiones del caso, de manera de lograr su cesión al uso público e impedir toda circunstancia que pueda condicionar su fin.

Además de las previsiones sobre las vías públicas de la trama general que se realicen por aplicación de este Código, en gestiones particulares, la municipalidad, a efectos de estructurar la red vial básica, exigirá la apertura y/o ensanche de las calles, indicándose en los casos que corresponda, el ancho del tramo afectado, de su traza y restricciones.

Serán de aplicación los Art. 3.3.1.4 y 3.3.1.5 establecidos en el Capítulo 3.

#### 3.9.3 SISTEMA VIAL PRINCIPAL

Forman parte del sistema vial principal:

- Las rutas y vías jerarquizadas de interconexión regional
- Los accesos a los núcleos urbanos y calles de circunvalación definidas en el Esquema Director de cada localidad.
- Las calles de interconexión barrial que vinculan los diferentes barrios y zonas definidas en el Esquema Director de cada localidad.

Las edificaciones sobre todas las parcelas adyacentes al sistema vial principal definido en el Anexo específico deberán respetar los retiros de edificación establecidos en el presente Código y aquellos que pudiesen fijarse por la apertura y/o ensanche de la respectiva calle.

La O.T.M. definirán las características y conformación de cada una de las vías comprendidas dentro del Sistema vial principal atendiendo a su función, niveles de seguridad y diseño específico en base a los requerimientos.

La O.T.M. establecerá la nueva línea municipal en función de los ejes de las calles existentes o previstas, con las rectificaciones o empalmes que técnicamente correspondan, hasta completar el ancho fijado en cada caso.

Las restricciones que se impongan serán independientes de las que correspondan, y sean exigidas, por los organismos técnicos provinciales.

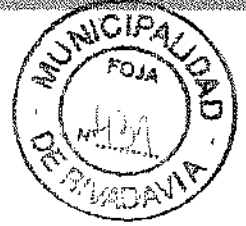
Arq. MARIA LUIAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



### 3.10 CAPITULO X – ZONIFICACIÓN, CARÁCTER Y NORMAS ESPECÍFICAS DE ÁREAS Y ZONAS

#### 3.10.1 Hojas de Zona González Moreno

## ZONA CENTRAL - GONZÁLEZ MORENO

## ZC.GM

### CARÁCTER

Sector de mayor centralidad y uso intensivo del suelo, contiene usos institucionales, comerciales, financieros, administrativos, culturales, de servicios y residenciales.

### OBJETIVO A LOGRAR

Reforzar el carácter comercial del centro. Consolidar el tejido, fomentar la construcción en parcelas vacías. Promover los valores patrimoniales y culturales.

### USOS

#### PREDOMINANTE

Comercial - institucional - financiero - administrativo - social-cultural - amenidades

#### COMPLEMENTARIO

Residencial unifamiliar y bifamiliar\*

Ver capítulo XIV Planilla de Usos

### MORFOLOGÍA

#### RETIROS

FRENTE: Optativo

LATERAL: Optativo. Mínimo 1,00m (1)

FONDO: Obligatorio: 10% del largo del lote

#### ALTURA MÁXIMA

4 niveles - 12 metros

### INDICADORES

FOS. MAX: 0,6

FOT. MAX: Residencial 2 - Comercial 2,5 (para edificios comerciales y/o comercio y vivienda)

DENSIDAD ACTUAL: 150 hab./Ha.

DENSIDAD MAX POTENCIAL.: 400 hab./Ha.\*

CAS. MIN.: 0,20

### PARCELA MÍNIMA

FRENTE: 15 mts.

SUPERFICIE: 375 m<sup>2</sup>

### SERVICIOS ESENCIALES

Energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, red de agua corriente, red de desagües cloacales, red de desagües pluviales, pavimento, red de gas natural.

### PAISAJE

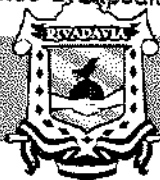
Se potenciará la zona céntrica a través del completamiento del alumbrado bajo y elementos urbanos que configuran el paisaje de dicho sector. Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización. Completamiento y arreglo de veredas con materiales homogéneos. Marquesinas, carteles y toldos según cap. VIII. Se permite un solo cartel por local.

Ver capítulo VII Protección del Espacio Público

### DISPOSICIONES PARTICULARES

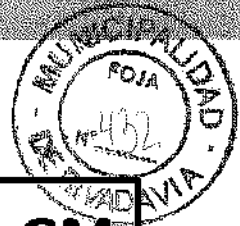
\* La densidad potencial y residencial multifamiliar queda supeditada a la ejecución de la obra de red de desagües cloacales, Art. 37 Ley 8912. La bifamiliar supeditada a no superar la densidad permitida actual. Esta zona coincide con la zona de Preservación Patrimonial. La O.T.M. exigirá la realización de un estudio particularizado en los proyectos linderos a inmuebles de valor patrimonial, a fin que el proyecto a construir no altere condiciones de implantación, alturas, continuidad de líneas, etc. del edificio a preservar, pudiendo establecer condiciones y limitaciones al proyecto presentado. Se admite el avance de la edificación (balcones y salientes) hasta 1,00m. Prever en las viviendas multifamiliares espacio para el estacionamiento a razón de 3,5m<sup>2</sup> mínimo por persona. Las unidades funcionales, bajo el régimen de PH cumplirán lo dispuesto por cada zona. Se ubicanen esta zona el UE 2, UE4, UE5, UE6, UE7.

(1) Sólo podrán ventilar a estos patios los locales de segunda clase según lo estipulado en Arq. MARIANA DE LA TORRE



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



<b>ZONA RESIDENCIAL 1 GONZALEZ MORENO</b>	<b>ZR1.GM</b>
---	---------------

<b>CARÁCTER</b>	Residencial predominante con alto nivel de consolidación, y usos intensivos del suelo.
-----------------	--

<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Reforzar el carácter residencial unifamiliar y bifamiliar. Consolidar el tejido, fomentar la construcción de parcelas vacías. Hacer un aprovechamiento máx. del suelo.
--------------------------	--

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTE</b>	Residencial unifamiliar y bifamiliar.*
	<b>COMPLEMENTARIO</b>	Comercial diario periódico ocasional - cultural - amenidades. Servicios acordes al uso residencial.

Ver capítulo XIV Planilla de Usos

<b>MORFOLOGÍA</b>	<b>RETIROS</b>	<b>FRENTE:</b> Optativo
		<b>LATERAL:</b> Optativo. Mínimo 1,00m - (1)
		<b>FONDO:</b> Obligatorio: 10% del largo del lote
	<b>ALTURA MÁXIMA</b>	3 niveles - 9 metros

<b>INDICADORES</b>	<b>FOS. MAX.:</b> 0,6
	<b>FOT. MAX.:</b> 1,6
	<b>DENSIDAD ACTUAL:</b> 150 hab./Ha.
	<b>*DENSIDAD MAX POTENCIAL:</b> 200 hab./Ha.
	<b>CAS. MIN.:</b> 0,25

<b>PARCELA MÍNIMA</b>	<b>FRENTE:</b> 12 mts.
	<b>SUPERFICIE:</b> 300 m <sup>2</sup>

<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, red de desagües cloacales, red de agua corriente, red de gas, tratamiento de calles, escurrimiento pluviales asegurados.
-----------------------------	---

<b>PAISAJE</b>	Se dispondrán elementos urbanos, cestos residenciales, y alumbrados bajos. Se propicia el completamiento del arbolado y homogeneización. Completamiento y arreglo de veredas con materiales homogéneos. Marquesinas, carteles y toldos según cap. VIII. Se permite un solo cartel por sector.
----------------	---

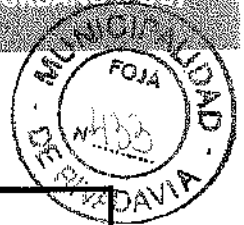
Ver capítulo VII Protección del Espacio Público

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	<p>* La densidad potencial y residencial multifamiliar queda supeditada a la ejecución de la obra de red de desagües cloacales, Art. 37 Ley 8912. La bifamiliar queda supeditada a no superar la densidad actual permitida. Se admite el avance de la edificación (balcones y salientes) hasta 1,00m. Prever en las viviendas multifamiliares espacio para el estacionamiento a razón de 3,5m<sup>2</sup> mínimo por persona. Las unidades funcionales, bajo el régimen de PH Código Civil y Comercial, serán de segunda clase según lo estipulado en el Código de Edificación del Partido de Rivadavia.</p>
-----------------------------------	--



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



**ZONA RESIDENCIAL 2 GONZÁLEZ MORENO**

**ZR2.GM**

<b>CARÁCTER</b>	Residencial
-----------------	-------------

<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Promover el uso residencial de carácter unifamiliar y bifamiliar. Ordenar paulatinamente las actividades conflictivas, a fin de reforzar el carácter de la zona. Consolidar el tejido. Crear un perfil urbano homogéneo.
--------------------------	--

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTE</b>	Residencial unifamiliar y bifamiliar*
	<b>COMPLEMENTARIO</b>	Comercial diario periódico ocasional. Servicios acordes al uso residencial.

Ver capítulo XIV Planilla de Usos

<b>MORFOLOGÍA</b>	<b>RETIROS</b>	<b>FRENTE:</b> Optativo
		<b>LATERAL:</b> Optativo. Mínimo 1,00m (1)
		<b>FONDO:</b> Obligatorio: 10% del largo del lote
	<b>ALTURA MÁXIMA</b>	2 niveles - 8 metros

429

<b>INDICADORES</b>	<b>POS. MAX.:</b> 0,6
	<b>FOT. MAX.:</b> 1,2
	<b>DENSIDAD ACTUAL:</b> 150hab./Ha.
	<b>DENSIDAD MAX POTENCIAL :</b> 200 hab./Ha.
	<b>CAS. MIN.:</b> 0,4
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	<b>FRENTE:</b> 12 mts.
	<b>SUPERFICIE:</b> 300 m <sup>2</sup>

<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, red de desagües cloacales, red de agua corriente, tratamiento de calles, escurrimiento pluviales asegurados.
-----------------------------	---

<b>PAISAJE</b>	Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización. Completamiento y arreglo de veredas con materiales homogéneos. Marquesinas, carteles y toldos según cap. VIII. Se permite un solo cartel por local.
----------------	--

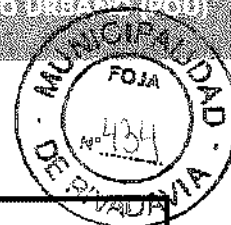
Ver capítulo VII Protección del Espacio Público

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	<p>* La densidad portencial y residencial multifamiliar queda supeditada a la ejecución de la obra de red de desagües cloacales, Art. 37 Ley 8912. La bifamiliar supeditada a no superar la densidad actual permitida. Se admite el avance de la edificación (balcones y salientes) hasta 1,00m. Prever en las viviendas multifamiliares espacio para el estacionamiento a razón de 3,5m<sup>2</sup> mínimo por persona. Las unidades funcionales, bajo el régimen de PH Código Civil y Comercial cumplirán lo dispuesto por cada zona. (1) Sólo podrán ventilar a estos patios los locales de segunda clase según lo estipulado en el Código de Edificación del Partido de Rivadavia.</p> <p>Se ubican en esta zona el UES UES9, UES14</p>
-----------------------------------	---



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



**ZONA RESIDENCIAL MIXTA GONZALEZ MORENO**

**ZRM.GM**

<b>CARÁCTER</b>	Residencial, con usos mixtos
-----------------	------------------------------

<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Crear un sector donde convivan usos de diverso tipo y complejidad, orientadas a lo productivo y la prestación de servicios, en el cuál se admite un grado de molestia medio, con disposiciones particulares según la actividad.
--------------------------	---

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTE</b>	Talleres de 1º, 2º y 3º categoría *, depósitos de 1º categoría.
	<b>COMPLEMENTARIO</b>	Residencial unifamiliar y bifamiliar **, comercio diario y periódico.

Ver capítulo XIV Planilla de Usos

<b>MORFOLOGÍA</b>	<b>RETIROS</b>	<b>FRENTE:</b> Optativo - Mínimo 2,00m
		<b>LATERAL:</b> Optativo. Mfn. 1,00m (1) - 3,00m(para talleres)
		<b>FONDO:</b> Obligatorio: 20% del largo del lote
	<b>ALTURA MÁXIMA</b>	2 niveles - 8 metros

430

<b>INDICADORES</b>	<b>FOS. MAX.:</b> 0,6
	<b>FOT. MAX.:</b> 1,2
	<b>DENSIDAD MAX.:</b> 150 hab./Ha.
	<b>CAS. MIN.:</b> 0,4
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	<b>FRENTE:</b> 12 mts.
	<b>SUPERFICIE:</b> 300 m <sup>2</sup>

<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, red de desagües cloacales, red de agua corriente, tratamiento de calles, escurrimiento pluviales asegurados, red de gas natural.
-----------------------------	---

<b>PAISAJE</b>	Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización. Completamiento y arreglo de veredas con materiales homogéneos. Marquesinas, carteles y toldos según cap. VII. Se permite un solo cartel por local
----------------	--

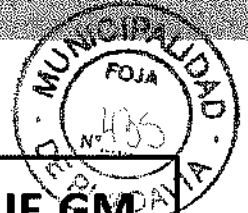
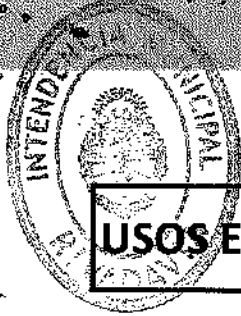
Ver capítulo VII Protección del Espacio Público

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	<p>* En el caso de los talleres de segunda y tercera categoría su radicación quedará supeditada a la verificación de las condiciones de funcionamiento por la OTM y la provisión de los servicios. Se admite el avance de la edificación (balcones y salientes) hasta 1,00m. Las unidades funcionales, bajo el régimen de PH del Código Civil y Comercial cumplirán lo dispuesto por cada zona. En los talleres no se permiten tener vehículos en la vía pública. Deberán prever un ingreso mínimo de 3 mts. de ancho, y resolver en la parcela las situaciones de carga y descarga de ser necesarias. ** El uso residencial bifamiliar quedará supeditado a no superar la densidad actual permitida. (1) Solo podrán venderse a estos patios los locales de segunda clase según lo estipulado en el Código de Radicación del Partido de Rivadavia.</p>
-----------------------------------	---



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



## USOS ESPECÍFICOS GONZÁLEZ MORENO

UE.GM

<b>CARÁCTER</b>	Son parcelas destinadas a usos puntuales por su actividad única, no siguen la lógica del ordenamiento del área a la que pertenecen.
-----------------	---

<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Son las destinadas a la localización de usos relativos al transporte, las comunicaciones, la regulación del combustible gaseoso, la producción y/o transmisión de Energía y el agua potable, la defensa, la seguridad, determinados equipamientos referidos a la asistencia social, sanitaria y educación.
--------------------------	--

<b>TRANSPORTE</b>	
U.E.1 Instalaciones Ferroviarias	(Area complementaria)
U.E.2 Terminal de ómnibus	(Area Urbana)
U.E.3 Estacionamiento de camiones	(Area Complementaria)

<b>EQUIPAMIENTO - SALUD</b>	
U.E.4 Unidad Sanitaria Municipal	(Area urbana)
U.E.5 Hogar de Abuelos - Municipal	(Area urbana)

<b>EQUIPAMIENTO CÍVICO - ADMINISTRATIVO - CULTURAL - DEPORTIVO</b>	
U.E.6 Delegación Municipal	(Area urbana)
U.E.7 Anexo Municipal	(Area urbana)
U.E.8 Playón Deportivo Municipal	(Area urbana)
U.E.9 Club Social y Deportivo González Moreno	(Area urbana)
U.E.10 Independiente Fútbol club	(Area Complementaria)

431

<b>FÚNEBRES</b>	
U.E.11 Cementerio Municipal Cir. V Sección C quinta 8 parcela 1	(Rural)

<b>PRODUCCIÓN E INFRAESTRUCTURA</b>	
U.E.12 Planta Depuradora de Líquidos cloacales.	(Area Complementaria)
U.E.13 Planta de Tratamientos de Residuos Sólidos Urbanos	(Area Complementaria)
U.E.14 Corralón Municipal	(Area urbana)

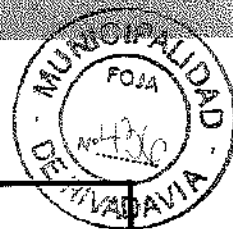
<b>PAISAJE</b>	Los espacios verdes deberán ser parqueizados.
----------------	---

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	Toda intervención que implique desafectación como U.E. y/o consecuente cambio de uso e indicadores, deberá ser aprobada por el Concejo Deliberante, previo informe de la OTM. La Creación y/o Ampliación de U.E. deberá ser aprobada por el Concejo Deliberante. Para los bienes situados en la zona de usos específicos, se adoptarán los indicadores urbanísticos de menor valor de las zonas con las que limitan.
-----------------------------------	--



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



**DISTRITO PRESERVACIÓN PAISAJÍSTICA GONZALEZ  
MORENO**

**DPP.GM**

**CARÁCTER**

Son espacios que dan identidad a la ciudad, al barrio, de calidad urbana, ambiental y paisajística.

**OBJETIVO A LOGRAR**

Preservar y realizar las características ambientales y paisajísticas de estos espacios, ya que son sitios únicos de la ciudad.

DPP1 Plaza Manuel Belgrano

DPP2 Boulevares sobre Av. Manuel Belgrano

DPP3 Boulevares sobre Av. Pedro A. Baggero

DPP4 Espacio verde con playón deportivo

DPP5 Anfiteatro

DPP6 Plaza Barrio sur

DPP7 Parque Municipal

432

**PAISAJE**

Todos los espacios serán parqueizados, la forestación existente será preservada y mejorada. Se realizarán estudios particularizados para diseñar paisajísticamente los espacios verdes vacíos. La iluminación será un elemento de diseño al igual que el equipamiento urbano.

Ver capítulo VII Protección del Espacio Público

**DISPOSICIONES PARTICULARES**

Toda intervención a realizarse en los Distritos de Preservación Paisajística será objeto de un estudio, determinando limitaciones particulares al volumen, considerando el contextualismo entre lo nuevo y lo preexistente.

Arg. MARCELO DE LA TORRE



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO  
DE SUS LOCALIDADES



**ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA 1 GONZALEZ  
MORENO**

**ZREX1G  
M**

**CARÁCTER**

Sector Residencial de tejido abierto.

**OBJETIVO A LOGRAR**

Preservar y reforzar el espacio urbano de baja densidad.

**USOS****PREDOMINANTE**

Residencial unifamiliar

**COMPLEMENTARIO**

-

Ver capítulo XIV Planilla de Usos

**MORFOLOGÍA****RETIROS****FRENTE:** Obligatorio- Mínimo 3,00m**LATERAL:** Obligatorio. Mín. 3,00m - Ambos laterales**FONDO:** Obligatorio: 20% del largo del lote**ALTURA MÁXIMA**

2 niveles -

433

**INDICADORES****FOS. MAX.:** 0,4**FOT. MAX.:** 0,6**DENSIDAD MAX.:** 30 Hab./ha o una vivienda unifamiliar por parcela.**CAS. MIN.:** 0,5**PARCELA MÍNIMA****FRENTE:** 20 mts.**SUPERFICIE:** 800 m<sup>2</sup>**SERVICIOS ESENCIALES**

Energía eléctrica domiciliar, red de agua corriente, alumbrado público, tratamiento de desagües cloacales, tratamiento de calles, escurrimiento pluviales asegurados.

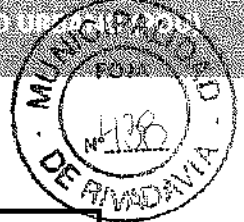
**PAISAJE**

Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización. Los espacios verdes deberán ser parqueados. Cercos verdes, verjas; deberán tener una altura máxima de 1,8 mts.

Ver capítulo VII Protección del Espacio Público

**DISPOSICIONES PARTICULARES**

No se permitirán nuevas subdivisiones ni afectaciones al régimen de PH, Código Civil y Comercial. Se aplicará la Ley 14461/2012, modificatoria del ART. 25 de la Ley 9533/80 en los casos previstos por la Ley. Se ubica en esta zona el UE10.



**AREA COMPLEMENTARIA GONZALEZ MORENO**

**AC.GM**

<b>CARÁCTER</b>	Sectores circundantes o adyacentes al área urbana, relacionados funcionalmente.
-----------------	---

<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Reservar áreas para la explotación agropecuaria y usos relacionados con lo productivo rural, alejado de las áreas urbanas.
--------------------------	--

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTE</b>	Agropecuario intensivo
	<b>COMPLEMENTARIO</b>	Vivienda unifamiliar, clubes, establecimientos deportivos recreativos.

Ver capítulo XIV Planilla de Usos

<b>MORFOLOGÍA</b>	<b>RETIROS</b>	<b>FRENTE:</b>
		<b>LATERAL:</b>
		<b>FONDO:</b>
	<b>ALTURA MÁXIMA</b>	-

<b>INDICADORES</b>	<b>FOS. MAX.:</b>
	<b>FOT. MAX.:</b>
	<b>DENSIDAD MAX.:</b> Una vivienda unifamiliar por parcela.
	<b>CAS. MIN.:</b>

<b>PARCELA MÍNIMA</b>	<b>FRENTE:</b> 40 mts.
	<b>SUPERFICIE:</b> 2000 m <sup>2</sup>

<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	
-----------------------------	--

<b>PAISAJE</b>	
----------------	--

Ver capítulo VIII Protección del Espacio Público

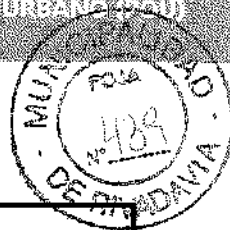
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	<p>Toda actividad que pueda comprometer la calidad de los recursos del suelo, aire, y agua quedan prohibidos. Las actividades que produzcan efluentes deberán ejecutarles instalaciones para su tratamiento dentro de los límites del predio. Queda prohibido el uso de pesticidas no degradables, fomentándose las formas de producción orgánica y el control estricto de efluentes, materiales y elementos producto de procesos de envasado y/o packaging. Las actividades de carácter recreativo turístico podrán localizarse sobre parcelas que tengan un mínimo de 30Has. y siempre que coincidan con un lugar de emplazamiento de hitos y/o sitios de interés turístico, histórico o cultural. La factibilidad de tales actividades quedan sujetas a la evaluación y estudio de la OIM. Se ubican en esta área en UE 1, UE3, UE12, UE13.</p>
-----------------------------------	--





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



**CORREDOR ACCESO ESTE GONZÁLEZ MORENO**

**CAE.GM**

<b>CARÁCTER</b>	Configuraciones lineales asociadas al sistema de acceso.
-----------------	--

<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Prever un sector para desarrollar actividades que por sus características no pueden emplazarse en la planta urbana; y están relacionadas con las vías de tránsito pesado, y por la cercanía con la Ruta Provincial N° 70
--------------------------	--

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTE</b>	Talleres de categoría 1ª, 2ª y 3ª, gomerías, estaciones de servicio.
	<b>COMPLEMENTARIO</b>	Una vivienda unifamiliar como complemento del uso predominante.

Ver capítulo XIV Planilla de Usos

<b>MORFOLOGÍA</b>	<b>RETIROS</b>	<b>FRENTE:</b> Obligatorio- Mínimo 5,00m
		<b>LATERAL:</b> Obligatorio. Mín. 5,00m - Ambos laterales
		<b>FONDO:</b> Obligatorio: 20% del largo del lote
	<b>ALTURA MÁXIMA</b>	2 niveles - 8 metros.

435

<b>INDICADORES</b>	FOS MAX.: 0,6
	FOT MAX.: 1
	DENSIDAD MAX.: 30 hab./Ha
	CAS. MIN.: 0,4
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	FRENTE: 40 mts.
	SUPERFICIE: 2000 m <sup>2</sup>

<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, tratamiento de desagües cloacales, red de agua corriente, tratamiento de calles, escurrimiento pluviales asegurados.
-----------------------------	---

<b>PAISAJE</b>	Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización. Se deberá construir una cortina forestal en todo el perímetro de la parcela.
----------------	---

Ver capítulo VII Protección del Espacio Público

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	Se deberán resolver en la parcela las situaciones de carga y descarga. No se permitirán nuevas subdivisiones ni afectaciones al régimen de PH. En el plano constará la restricción al dominio correspondiente por tratarse de una vía de acceso principal.
-----------------------------------	--

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE

Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



<b>CORREDOR ACCESO PEDRO A. BARGGERO - 1 GONZÁLEZ MORENO</b>	<b>C.A.P.A.B.1 GM</b>
--	---------------------------

<b>CARÁCTER</b>	Configuraciones lineales asociadas al sistema principal de acceso que se vinculan con usos ligados al comercio de mediana escala y servicios en general.
-----------------	--

<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Prever un sector para desarrollar actividades del tipo comercial.
--------------------------	---

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTE</b>	Comercial: restaurante, supermercados, usos recreativos, deportivos; hoteles.
	<b>COMPLEMENTARIO</b>	Residencial unifamiliar y bifamiliar*
Ver capítulo XIV Planilla de Usos		

<b>MORFOLOGÍA</b>	<b>RETIROS</b>	<b>FRENTE:</b> Obligatorio- Mínimo 2,00m
		<b>LATERAL:</b> Optativo. Mín. 3,00m -
		<b>FONDO:</b> Obligatorio: 20% del largo del lote
	<b>ALTURA MÁXIMA</b>	2 niveles - 8 metros.

<b>INDICADORES</b>	<b>FOS MAX.:</b> 0,4
	<b>FOT MAX.:</b> 0,8
	<b>DENSIDAD MAX.:</b> 150 hab./Ha
	<b>CAS MIN.:</b> 0,5
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	<b>FRENTE:</b> 12 mts.
	<b>SUPERFICIE:</b> 300 m <sup>2</sup>

<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, red de agua corriente, red de desagües cloacales, red de desagües pluviales, pavimento, red de gas natural.
-----------------------------	--

<b>PAISAJE</b>	Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización. Completamiento y arreglo de veredas con materiales homogéneos. No se permiten toldos. No se permiten marquesinas que invadan la vía pública. Se permite un sólo cartel por local. Se evaluará el proyecto de fachada, ya que debe concordar con la imagen prevista para revalorizar el sector.
----------------	---

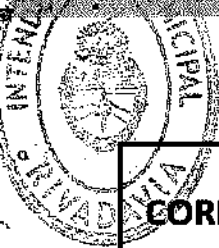
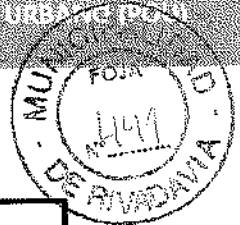
Ver capítulo VII Protección del Espacio Público

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	La O.T.M. determinará los espacios necesarios para estacionamiento en todas las propuestas. Los proyectos serán evaluados de manera minuciosa por la O.T.M. con el objetivo de preservar el paisaje, y obtener así un acceso ordenado, sin contaminación visual. En el plano constará la restricción de dominio correspondiente por tratarse de una vía de acceso principal. Exclusivamente para hotelería, y/o complejos turísticos, quedarán sujetos a aprobación dependiendo de la de factibilidad de conexión a la red de desagües cloacales o planta de tratamiento. * La residencia bifamiliar queda supeditada a no superar la densidad actual
-----------------------------------	---



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



<b>CORREDOR ACCESO PEDRO A. BARGGERO -2 GONZÁLEZ MORENO</b>	<b>C.A.P.A.B.2 GM</b>
---	-----------------------

<b>CARÁCTER</b>	Configuraciones lineales asociadas al sistema principal de acceso que se vinculan con usos ligados al comercio de mediana y gran escala y servicios en general.
-----------------	---

<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Prever un sector para desarrollar actividades del tipo comercial, que por su escala es conveniente distanciar de la planta urbana de la ciudad.
--------------------------	---

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTE</b>	Comercial: restaurante, supermercados, boliches bailables; usos recreativos, deportivos; hoteles.
	<b>COMPLEMENTARIO</b>	Una vivienda unifamiliar por parcela para encargado
Ver capítulo XIV Planilla de Usos		

<b>MORFOLOGÍA</b>	<b>RETIROS</b>	<b>FRENTE:</b> Obligatorio- Mínimo 3,00m
		<b>LATERAL:</b> Obligatorio. Mín. 3,00m - Ambos Laterales
		<b>FONDO:</b> Obligatorio: 20% del largo del lote
	<b>ALTURA MÁXIMA</b>	2 niveles - 8 metros.

437

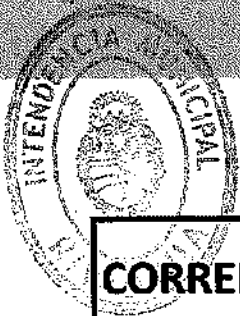
<b>INDICADORES</b>	FOS MAX.: 0,4
	FOT MAX.: 0,8
	DENSIDAD MAX.: 30 hab./Ha y/o una vivienda unifamiliar por parcela
	CAS MIN.: 0,5
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	FRENTE: 40 mts.
	SUPERFICIE: 2000 m <sup>2</sup>

<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, red de agua corriente, red de desagües cloacales, red de desagües pluviales, pavimento, red de gas natural.
-----------------------------	--

<b>PAISAJE</b>	Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización. Completamiento y arreglo de veredas con materiales homogéneos. No se permiten toldos. No se permiten marquesinas que invadan la vía pública. Se permite un sólo cartel por local. Se evaluará el proyecto de fachada, ya que debe concordar con la imagen prevista para revalorizar el sector.
----------------	---

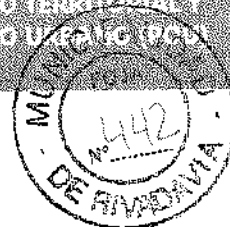
Ver capítulo VII Protección del Espacio Público

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	La O.T.M. determinará los espacios necesarios para estacionamiento en todas las propuestas. Los proyectos serán evaluados de manera minuciosa por la O.T.M. con el objetivo de preservar el paisaje, y obtener así un acceso ordenado, sin contaminación visual. En el plano constará la restricción de dominio correspondiente por tratarse de una vía de acceso principal. Exclusivamente para hotelería, y/o complejos turísticos, quedarán sujetos a aprobación dependiendo de la factibilidad de conexión a la red de desagües cloacales o planta de tratamiento.
-----------------------------------	--



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (PCU)  
DE SUS LOCALIDADES



**CORREDOR SERVICIO DE RUTA GONZALEZ MORENO**

**CSR. GM**

**CARÁCTER**

Configuraciones lineales asociadas a vías y rutas que hacen a la vinculación regional.

**OBJETIVO A LOGRAR**

Prever un sector para desarrollar actividades que por sus características no pueden emplazarse en la planta urbana, ya que son incompatibles con el uso residencial; y se relacionan directamente con los servicios de rutas troncales.

**USOS**

**PREDOMINANTE**

Talleres de categoría 1ª, 2ª y 3ª, gomerías, estaciones de servicio, depósitos de 1ª categoría, comercial, corralones; etc.

**COMPLEMENTARIO**

Una vivienda unifamiliar como complemento del uso predominante.

Ver capítulo XIV Planilla de Usos

**MORFOLOGÍA**

**RETIROS**

**FRENTE:** Obligatorio- Mínimo 5,00m

**LATERAL:** Obligatorio. Mfn. 5,00m - Ambos laterales

**FONDO:** Obligatorio: 20% del largo del lote

**ALTURA MÁXIMA**

2 niveles - 8 metros.

438

**INDICADORES**

FOS. MAX.: 0,6

FOT. MAX.: 0,8

DENSIDAD MAX.: 30 hab./Ha

CAS. MIN.: 0,5

**PARCELA MÍNIMA**

FRENTE: 40 mts.

SUPERFICIE: 2000 m<sup>2</sup>

**SERVICIOS ESENCIALES**

Energía Eléctrica domiciliaria, red de agua corriente, alumbrado público, tratamiento de desagües cloacales, tratamiento de calles, escurrimientos pluviales asegurados.

**PAISAJE**

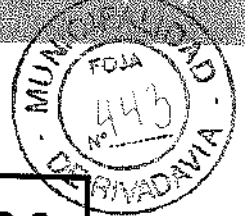
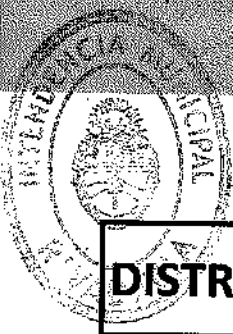
No se permiten toldos.  
Se permite un solo cartel por local.  
Los espacios verdes deberán ser parquizados.

Ver capítulo VII Protección del Espacio Público

**DISPOSICIONES PARTICULARES**

El plano constará de la restricción al dominio correspondiente por tratarse de una Ruta Provincial.

Arq. MARIA LILIANA LA TORRE



**DISTRITO INDUSTRIAL GONZALEZ MORENO**

**DI.GM**

<b>CARÁCTER</b>	Sector delimitado para actividades vinculadas a actividades que exhiben una ubicación inconveniente respecto de las zonas colindantes y/o generan grados de molestia a la población.
-----------------	--

<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Propiciar su control urbano ambiental y paisajístico a fin de evitar efectos degradantes del medio ambiente.
--------------------------	--

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTE</b>	Almacenaje - Silos
	<b>COMPLEMENTARIO</b>	Servicios asociados a la actividad predominante.
Ver capítulo XIV Planilla de Usos		

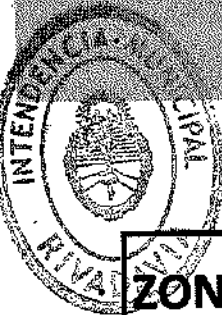
<b>MORFOLOGÍA</b>	<b>RETIROS</b>	FRENTE: Obligatorio- Mínimo 5,00m
		LATERAL: Obligatorio. Mín. 5,00m - Ambos laterales
		FONDO: Obligatorio: 20% del largo del lote
	<b>ALTURA MÁXIMA</b>	-

<b>INDICADORES</b>	FOS. MAX.: 0,6
	FOT. MAX.: 1,2
	DENSIDAD MAX.: Una vivienda unifamiliar destinada al encargado o cuidador.
	CAS. MIN.: 0,3
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	FRENTE: *
	SUPERFICIE: *

<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, tratamiento de desagües cloacales, red de desagües pluviales, pavimento, desagües industriales, tratamiento de efluentes industriales.
-----------------------------	---

<b>PAISAJE</b>	Se propicia la materialización de cercos y de doble cortina forestal en el perímetro del predio.
Ver capítulo VII Protección del Espacio Público	

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	Sujeto a normas particularizadas. Las industrias, instalaciones o establecimientos en este Distrito tienen la obligación de contar con Certificado de Aptitud Ambiental según lo dispuesto por el Dr. 531/19. No se permiten ampliaciones de las instalaciones existentes excepto que se trate de obras complementarias destinadas al tratamiento de efluentes y/o resolver problemas medioambientales. (*) No se admiten nuevas subdivisiones debiéndose mantener el parcelamiento actual.
-----------------------------------	---



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANÍSTICO  
DE SUS LOCALIDADES



<b>ZONA INDUSTRIAL GONZALEZ MORENO</b>	<b>ZI.GM</b>
--	--------------

<b>CARÁCTER</b>	Zona destinada para instalar industrias de 1ª, 2ª y 3ª categoría, se admiten depósitos y talleres que por su actividad requieren emplazarse en esta zona.
-----------------	---

<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Determinar un sector para la localización de industrias, con conexión a la red vial principal, fomentando un polo industrial y productivo local con vinculación regional.
--------------------------	---

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTE</b>	Industrial
	<b>COMPLEMENTARIO</b>	Servicios y equipamiento para la industria, depósitos, talleres, una vivienda unifamiliar por parcela para encargado.
Ver capítulo XIV Planilla de Usos		

<b>MORFOLOGÍA</b>	<b>RETIROS</b>	FRENTE: Obligatorio- Mínimo 5,00m
		LATERAL: Obligatorio. Mín. 5,00m - Ambos laterales
		FONDO: Obligatorio: 20% del largo del lote
	<b>ALTURA MÁXIMA</b>	-

440

<b>INDICADORES</b>	FOS. MAX.: 0,6
	FOT. MAX.: 1,2
	DENSIDAD MAX.:
	CAS. MIN.: 0,4
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	FRENTE: 40 mts.
	SUPERFICIE: 2000 m <sup>2</sup>

<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, tratamiento de desagües cloacales, red de desagües pluviales, pavimento, desagües industriales, tratamiento de efluentes industriales.
-----------------------------	---

<b>PAISAJE</b>	Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización. Se cederá una franja de quince (15) metros de ancho en todo el perímetro de la zona industrial, la que deberá ser forestada.
Ver capítulo VII Protección del Espacio Público	

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	<p>De acuerdo a lo establecido por el Art. 56º de la Ley 8912 y su Decreto Reglamentario N° 1549/83, corresponde ceder reserva para la localización de equipamiento comunitario e industrial. Perímetro de alambre tejido de altura máxima de 1,8 metros. Estas disposiciones regirán de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 11459/96 y su Decreto Reglamentario. En el plano constará con la restricción al dominio correspondiente sobre la Ruta Provincial N° 70. Los establecimientos que produzcan efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberán realizarlos en el terreno de reserva dentro de los límites de la parcela, así como también, en el mismo terreno, el equipamiento para la carga y descarga.</p> <p style="text-align: right;">   <b>ARQ. MARÍA LUJÁN DE LA TORRE</b>                  Directora de Equipamiento Urbano                  Intendencia Municipal de Rivadavia             </p>
-----------------------------------	---



**ZONAS DE RESERVA GONZÁLEZ MORENO**

**ZR. GM**

<b>CARÁCTER</b>	Zonas de transición entre las Áreas Urbanas y las Áreas complementarias, destinadas a continuar con los usos aledaños con condiciones de aptitud para ello.
-----------------	---


<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Prever el completamiento progresivo de la trama en función de las transformaciones de la estructura vial y la cobertura de los servicios, se prevé ampliaciones del tipo urbano, sectores destinados a espacios verdes, y ampliaciones de los corredores de servicios actuales.
--------------------------	---


- REU - Reserva de Expansión Urbana**
- RCSR - Reserva ampliación de Corredor Servicio de Ruta, sobre Ruta Provincial N° 70.**
- REV - Reserva Espacio Verde, Plaza Barrio Sur - Parque Municipal**

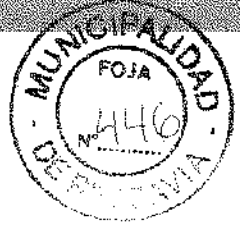
<b>PAISAJE</b>	Los espacios libres se mantendrán en perfecto estado de higiene y mantenimiento.
----------------	--

Ver capítulo VII Protección del Espacio Público

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	Estas zonas mientras permanezcan como reserva mantendrán su uso y subdivisión actual. En cuanto los indicadores urbanísticos, usos, morfología, y servicios esenciales, se designarán teniendo en cuenta las zonas contiguas. Estas zonas se habilitarán de manera gradual, por medio de estudios particularizados y por Ordenanza Municipal. En proyectos a realizar en estas zonas se preverá que las construcciones a erigir no se ubiquen en las futuras calles diseñadas por el Plan.
-----------------------------------	--

  
 Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
 Director de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia





3.10.2 Hojas de Zona Fortín Olavarría

<b>ZONA CENTRAL - FORTÍN OLAVARRÍA</b>	<b>ZC.FO</b>
--	--------------

<b>CARÁCTER</b>	Sector de mayor centralidad y uso intensivo del suelo, contiene usos institucionales, comerciales, financieros, administrativos, culturales, de servicios y residenciales.
-----------------	--

<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Reforzar el carácter comercial del centro. Consolidar el tejido, fomentar la construcción en parcelas vacías. Promover los valores patrimoniales y culturales.
--------------------------	--

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTE</b>	Comercial - Institucional - financiero - administrativo - social-cultural - amenidades
	<b>COMPLEMENTARIO</b>	Residencial unifamiliar y bifamiliar*

Ver capítulo XIV Planilla de Usos

<b>MORFOLOGÍA</b>	<b>RETIROS</b>	<b>FRENTE:</b> Optativo
		<b>LATERAL:</b> Optativo. Mínimo 1,00m (1)
		<b>FONDO:</b> Obligatorio: 10% del largo del lote
	<b>ALTURA MÁXIMA</b>	4 niveles - 12 metros

<b>INDICADORES</b>	<b>FOS. MAX:</b> 0,6
	<b>FOT. MAX:</b> Residencial 2 - Comercial 2,5 (para edificios comerciales y/o comercio y vivienda)
	<b>DENSIDAD ACTUAL:</b> 150 hab./Ha
	<b>*DENSIDAD MAX POTENCIAL .:</b> 400 hab./Ha.*
	<b>CAS. MIN.:</b> 0,20

<b>PARCELA MÍNIMA</b>	<b>FRENTE:</b> 15 mts. <b>SUPERFICIE:</b> 375 m <sup>2</sup>
-----------------------	---

<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, red de agua corriente, red de desagües cloacales, red de desagües pluviales, pavimento.
-----------------------------	--

<b>PAISAJE</b>	Se potenciará la zona céntrica a través del completamiento del alumbrado bajo y elementos urbanos que configuran el paisaje de dicho sector. Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización. Completamiento y arreglo de veredas con materiales homogéneos. Marquesinas, carteles y toldos según cap. VII. Se permite un solo cartel por local.
----------------	--

Ver capítulo VII Protección del Espacio Público

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	* La densidad potencial y residencia multifamiliar queda supeditada a la ejecución de la obra de red de desagües cloacales, Art. 37 Ley 8912. La bifamiliar queda supeditada a no superar la densidad actual permitida. Esta zona coincide con la zona de Preservación Patrimonial. La O.T.M. exigirá la realización de un estudio particularizado en los proyectos linderos a inmuebles de valor patrimonial, a fin que el proyecto a construir no altere condiciones de implantación, alturas, continuidad de líneas, etc. del edificio a preservar, pudiendo establecer condiciones y limitaciones al proyecto presentado. Se admite el avance de la edificación (balcones y salientes) hasta 1,00m. Prever en las viviendas multifamiliares espacio para el estacionamiento a razón de 3,5m <sup>2</sup> mínimo por persona. Las unidades funcionales, bajo el régimen de PH, Código civil y comercial, cumplirán lo dispuesto por cada zona. (1) Sólo podrán ventilarse estos patios los locales de segunda clase según lo estipulado en el Código de Edificación del Partido de Rivadavia. En esta zona se ubica el UE1, UE4, UE5, UE6.
-----------------------------------	---

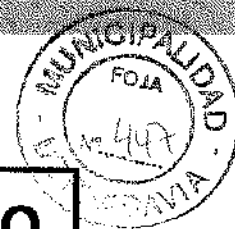
Ver capítulo VIII, donde se regula la intervención en zonas de Preservación Patrimonial





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



<b>ZONA RESIDENCIAL 1 FORTÍN OLAVARRÍA</b>	<b>ZR1.FO</b>
--	---------------

<b>CARÁCTER</b>	Residencial predominante con alto nivel de consolidación, y usos intensivos del suelo.
-----------------	--

<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Reforzar el carácter residencial unifamiliar y bifamiliar. Consolidar el tejido, fomentar la construcción de parcelas vacías. Hacer un aprovechamiento máx. del suelo.
--------------------------	--

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTE</b>	Residencial unifamiliar y bifamiliar*
	<b>COMPLEMENTARIO</b>	Comercial diario periódico ocasional - cultural - amenidades. Servicios acordes al uso residencial.
Ver capítulo XIV Planilla de Usos		

<b>MORFOLOGÍA</b>	<b>RETIROS</b>	<b>FRENTE:</b> Optativo
		<b>LATERAL:</b> Optativo. Mínimo 1,00m - (1)
		<b>FONDO:</b> Obligatorio: 10% del largo del lote
	<b>ALTURA MÁXIMA</b>	3 niveles - 9 metros

443

<b>INDICADORES</b>	<b>FOS. MAX.:</b> 0,6
	<b>FOT. MAX.:</b> 1,6
	<b>DENSIDAD ACTUAL:</b> 150 hab./Ha.
	<b>*DENSIDAD MAX POTENCIAL:</b> 200 hab./Ha.
	<b>CAS. MIN.:</b> 0,25
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	<b>FRENTE:</b> 12 mts.
	<b>SUPERFICIE:</b> 300 m <sup>2</sup>

<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, red de desagües cloacales, red de agua corriente, tratamiento de calles, escurrimiento pluviales asegurados.
-----------------------------	---

<b>PAISAJE</b>	Se dispondrán elementos urbanos, cestos residenciales, y alumbrados bajos. Se propicia el completamiento del arbolado y homogeneización. Completamiento y arreglo de veredas con materiales homogéneos. Marquesinas, carteles y toldos según cap. VII. Se permite un solo cartel por sector.
----------------	--

Ver capítulo VII Protección del Espacio Público

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	<p>* La densidad potencial y la residencia multifamiliar queda supeditada a la ejecución de la obra de red de desagües cloacales, Art. 37 Ley 8912. La bifamiliar queda supeditada a no superar la densidad actual permitida. Se admite el avance de la edificación (balcones y salientes) hasta 1,00m. Prever en las viviendas multifamiliares espacio para el estacionamiento a razón de 3,5m<sup>2</sup> mínimo por persona. Las unidades funcionales, bajo el régimen de PH, Código Civil y Comercial, cumplirán lo dispuesto por cada zona. (1) Sólo podrán ventilarse estos patios los locales de segunda clase según lo estipulado en el Código de Edificación del Partido de Rivadavia.</p>
-----------------------------------	---

Ordenanza N° 4.221/2019 -- Ordenamiento

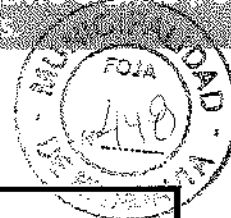
Territorial del Pdo. de Rivadavia y Localidades G.M. E. O. S. P. y R. de Rivadavia.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



**ZONA RESIDENCIAL 2 FORTÍN OLAVARRÍA**

**ZR2.FO**

<b>CARÁCTER</b>	Residencial
-----------------	-------------

<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Promover el uso residencial de carácter unifamiliar y bifamiliar. Ordenar paulatinamente las actividades conflictivas, a fin de reforzar el carácter de la zona. Consolidar el tejido. Crear un perfil urbano homogéneo.
--------------------------	--

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTE</b>	Residencial unifamiliar y bifamiliar*
	<b>COMPLEMENTARIO</b>	Comercial diario periódico ocasional. Servicios acordes al uso residencial.

Ver capítulo XIV Planilla de Usos

<b>MORFOLOGÍA</b>	<b>RETIROS</b>	<b>FRENTE:</b> Optativo
		<b>LATERAL:</b> Optativo. Mínimo 1,00m (1)
		<b>FONDO:</b> Obligatorio: 10% del largo del lote
	<b>ALTURA MÁXIMA</b>	2 niveles - 8 metros

<b>INDICADORES</b>	<b>FOS. MAX.:</b> 0,6
	<b>FOT. MAX.:</b> 1,2
	<b>DENSIDAD ACTUAL:</b> 150 hab./Ha.
	<b>*DENSIDAD MAX POTENCIAL:</b> 200 hab./Ha.
	<b>CAS. MIN.:</b> 0,4
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	<b>FRENTE:</b> 12 mts.
	<b>SUPERFICIE:</b> 300 m <sup>2</sup>

<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, red de desagües cloacales tratamiento de desagües cloacales, red de agua corriente, tratamiento de calles, escurrimiento pluviales asegurados.
-----------------------------	---

<b>PAISAJE</b>	Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización. Completamiento y arreglo de veredas con materiales homogéneos. Marquesinas, carteles y toldos según cap. VIII. Se permite un solo cartel por local.
----------------	--

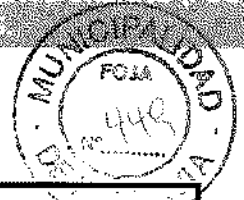
Ver capítulo VII Protección del Espacio Público

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	* La densidad potencial, y residencia multifamiliar queda supeditada a la ejecución de la obra de red de desagües cloacales, Art. 37 Ley 8912. La bifamiliar queda supeditada a no superar la densidad actual permitida. Se admite el avance de la edificación (balcones y salientes) hasta 1,00m. Prever en las viviendas multifamiliares espacio para el estacionamiento a razón de 3,5m2 mínimo por persona. Las unidades funcionales, bajo el régimen de PH, Código Civil y comercial cumplirán lo dispuesto por cada zona. (1) Sólo podrán ventilar a estos patios los locales de segunda clase según lo estipulado en el Código de Edificación del Partido de Rivadavia
-----------------------------------	---



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



**ZONA RESIDENCIAL MIXTA FORTÍN OLAVARRÍA**

**ZRM.FO**

<b>CARÁCTER</b>	Residencial, con usos mixtos
-----------------	------------------------------

<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Crear un sector donde convivan usos de diverso tipo y complejidad, orientadas a lo productivo y la prestación de servicios, en el cuál se admite un grado de molestia medio, con disposiciones particulares según la actividad.
--------------------------	---

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTE</b>	Talleres de 1º, 2º y 3º *categoría, depósitos de 1º categoría.
	<b>COMPLEMENTARIO</b>	Residencial unifamiliar y bifamiliar**, comercio diario y periódico.
Ver capítulo XIV Planilla de Usos		

<b>MORFOLOGÍA</b>	<b>RETIROS</b>	<b>FRENTE:</b> Optativo - Mínimo 2,00m
		<b>LATERAL:</b> Optativo. Mín. 1,00m (1) - 3,00m (para talleres)
		<b>FONDO:</b> Obligatorio: 20% del largo del lote
	<b>ALTURA MÁXIMA</b>	2 niveles - 8 metros

<b>INDICADORES</b>	<b>FOS. MAX.:</b> 0,6
	<b>FOT. MAX.:</b> 1,2
	<b>DENSIDAD MAX.:</b> 150 hab./Ha.
	<b>CAS. MIN.:</b> 0,4
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	<b>FRENTE:</b> 12 mts.
	<b>SUPERFICIE:</b> 300 m <sup>2</sup>

<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, red de desagües cloacales, red de agua corriente, tratamiento de calles, escurrimiento pluviales asegurados.
-----------------------------	---

<b>PAISAJE</b>	Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización. Completamiento y arreglo de veredas con materiales homogéneos. Marquesinas, carteles y toldos según cap. VII. Se permite un solo cartel por local
Ver capítulo VII Protección del Espacio Público	

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	<p>* En el caso de los talleres de segunda y tercera categoría se radicación quedará supeditada a la verificación de las condiciones de funcionamiento por la OTM y la provisión de los servicios. Se admite el avance de la edificación (balcones y salientes) hasta 1,00m. Las unidades funcionales, bajo el régimen de PH, Código Civil y comercial cumplirán lo dispuesto por cada zona. En los talleres no se permiten tener vehículos en la vía pública. Deberán prever un ingreso mínimo de 3 mts. de ancho para resolver en la parcela las situaciones de carga y descarga de ser necesarias. ** El uso residencial unifamiliar y bifamiliar quedará supeditado a no superar la densidad actual permitida. (1) Solo podrá utilizarse en estos patios los locales de segunda clase según lo estipulado en el Código de Edificación de la Municipalidad de Rivadavia.</p>
-----------------------------------	---



**ZONAS DE RESERVA FORTÍN OLAVARRÍA**

**ZR. FO**

<b>CARÁCTER</b>	Zonas de transición entre las Áreas Urbanas y las Áreas complementarias, destinadas a continuar con los usos aledaños con condiciones de aptitud para ello.
-----------------	---

<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Prever el completamiento progresivo de la trama urbana en función de las transformaciones de la estructura vial y la cobertura de los servicios, se prevé ampliaciones del tipo urbano, sectores destinados a espacios verdes, y ampliaciones de los corredores de servicios actuales..
--------------------------	---

- REU - Reserva de Expansión Urbana
- RZRM- Reserva Zona Residencial Mixta
- RCSR - Reserva ampliación de Corredor Servicio de Ruta, sobre Ruta Nacional N° 33.
- RCJDO.- Reserva ampliación Corredor José de Olavarría
- RCRB.- Reserva ampliación Corredor Ricardo Balbín.
- REV - Reserva Espacio Verde, Plazas - Parque Municipal

446

<b>PAISAJE</b>	Los espacios libres se mantendrán en perfecto estado de higiene y mantenimiento.
Ver capítulo VII Protección del Espacio Público	

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	Estas zonas mientras permanezcan como reserva mantendrán su uso y subdivisión actual. En cuanto los indicadores urbanísticos, usos, morfología, y servicios esenciales, se designarán teniendo en cuenta las zonas contiguas. Estas zonas se habilitarán de manera gradual, por medio de estudios particularizados y por Ordenanza Municipal. En proyectos a realizar en estas zonas se preverá que las construcciones a eregir no se ubiquen en las futuras calles diseñadas por el Plan. En la zona de reserva de expansión urbana se ubica el UE7.
-----------------------------------	---

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipal de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO Y SUS  
DE SUS LOCALIDADES.



<b>ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA 1 FORTÍN OLAVARRÍA</b>	<b>ZREX1 FO</b>
--	---------------------

<b>CARÁCTER</b>	Sector Residencial de tejido abierto.
-----------------	---------------------------------------

<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Preservar y reforzar el espacio urbano de baja densidad.
--------------------------	--

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTE</b>	Residencial unifamiliar
	<b>COMPLEMENTARIO</b>	-

Ver capítulo XIV Planilla de Usos

<b>MORFOLOGÍA</b>	<b>RETIROS</b>	<b>FRENTE:</b> Obligatorio- Mínimo 3,00m
		<b>LATERAL:</b> Obligatorio. Mín. 3,00m - Ambos laterales
		<b>FONDO:</b> Obligatorio: 20% del largo del lote
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	2 niveles -	

447

<b>INDICADORES</b>	<b>FOS. MAX.:</b> 0,4
	<b>FOT. MAX.:</b> 0,6
	<b>DENSIDAD MAX.:</b> 30 Hab./ha o una vivienda unifamiliar por parcela
	<b>CAS. MIN.:</b> 0,5

<b>PARCELA MÍNIMA</b>	<b>FRENTE:</b> 20 mts.
	<b>SUPERFICIE:</b> 800 m <sup>2</sup>

<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Energía eléctrica domiciliaria, red de agua corriente, alumbrado público, tratamiento de desagües cloacales, tratamiento de calles, escurrimiento pluviales asegurados.
-----------------------------	---

<b>PAISAJE</b>	Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización. Los espacios verdes deberán ser parquizados. Cercos verdes, verjas; deberán tener una altura máxima de 1,8 mts.
----------------	--

Ver capítulo VII Protección del Espacio Público

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	<p>No se permitirán nuevas subdivisiones ni afectaciones al régimen de PH Código civil y comercial. Se aplicará la Ley 14461/2012, modificatoria del AF 25 de la Ley 9533/80 en los casos previstos por la Ley. En esta zona se ubica el UE.8.</p> <p style="text-align: right;">Arq. <b>MARIA LUJAN DE LA TORRE</b> Directora de Planeamiento Urbano Municipalidad de Rivadavia</p>
-----------------------------------	--

*[Firma manuscrita]*



<b>DISTRITO PRESERVACIÓN PAISAJÍSTICA FORTÍN OLAVARRÍA</b>	<b>DPP.FO</b>
--	---------------

<b>CARÁCTER</b>	Son espacios que dan identidad a la ciudad, al barrio, de calidad urbana, ambiental y paisajística.
-----------------	---

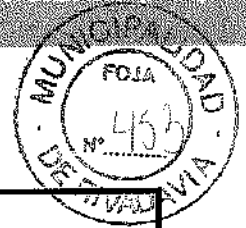
<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Preservar y realzar las características ambientales y paisajísticas de estos espacios, ya que son sitios únicos de la ciudad.
--------------------------	---

- DPP1 Plaza San Martín
- DPP2 Plaza General Belgrano
- DPP3 Plaza Sarmiento
- DPP4 Plaza Mitre
- DPP5 Plaza Libertad
- DPP6 Boulevares J.D.Perón y Eva Perón
- DPP7 Boulevares C. Cortelezzi e Hipólito Irigoyen
- DPP8 Espacio verde sobre las vías
- DPP9 Parque Municipal

<b>PAISAJE</b>	Todos los espacios serán parquizados, la forestación existente será preservada y mejorada. Se realizarán estudios particularizados para diseñar paisajísticamente los espacios verdes vacíos. La iluminación será un elemento de diseño al igual que el equipamiento urbano.
----------------	--

Ver capítulo VII Protección del Espacio Público y Capítulo VIII Zonas Especiales

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	Toda intervención a realizarse en los Distritos de Preservación Paisajística será objeto de un estudio, determinando limitaciones particulares al volumen, considerando el contextualismo entre lo nuevo y lo preexistente.
-----------------------------------	---



**USOS ESPECÍFICOS FORTÍN OLAVARRÍA**

**UE.FO**

**CARÁCTER**

Son parcelas destinadas a usos puntuales por su actividad única, no siguen la lógica del ordenamiento del área a la que pertenecen.

**OBJETIVO A LOGRAR**

Son las destinadas a la localización de usos relativos al transporte, las comunicaciones, la regulación del combustible gaseoso, la producción y/o transmisión de Energía y el agua potable, la defensa, la seguridad, determinados equipamientos referidos a la asistencia social, sanitaria y educación.

**TRANSPORTE**

U.E.1 Terminal de ómnibus (Area urbana)

**EQUIPAMIENTO - SALUD**

U.E.2 Unidad Sanitaria Municipal (Area urbana)

U.E.3 Hogar de Abuelos - Municipal (Area urbana)

**EQUIPAMIENTO CÍVICO - ADMINISTRATIVO - CULTURAL - DEPORTIVO**

U.E.4 Delegación Municipal (Area urbana)

U.E.5 Biblioteca Municipal (Area urbana)

U.E.6 Playón Deportivo Municipal (Area urbana)

U.E.7 Club Jorge Newbery (Area complementaria)

U.E.8 Racing Football club (Area complementaria)

**FÚNEBRES**

U.E.9 Cementerio Municipal - (Area complementaria)

**PRODUCCIÓN E INFRAESTRUCTURA**

U.E.10 Corralón Municipal (Area urbana)

**PAISAJE**

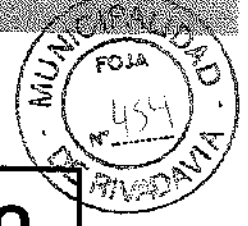
Los espacios verdes deberán ser parqueizados.

**DISPOSICIONES PARTICULARES**

Toda intervención que implique desafectación como U.E. y/o consecuente cambio de uso e indicadores, deberá ser aprobada por el Concejo Deliberante, previo informe de la OTM. La Creación y/o Ampliación de U.E. deberá ser aprobada por el Concejo Deliberante. Para los bienes situados en la zona de usos específicos, se adoptarán los indicadores urbanísticos de menor valor de las zonas con las que limitan.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Ordenamiento Urbano

*[Handwritten signature]*



**AREA COMPLEMENTARIA FORTÍN OLAVARRÍA**

**AC.FO**

<b>CARÁCTER</b>	Sectores circundantes o adyacentes al área urbana, relacionados funcionalmente.
-----------------	---

<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Reservar áreas para la explotación agropecuaria y usos relacionados con lo productivo rural, alejado de las áreas urbanas.
--------------------------	--

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTE</b>	Agropecuaria intensiva
	<b>COMPLEMENTARIO</b>	Vivienda unifamiliar, clubes, establecimientos deportivos recreativos.
Ver capítulo XIV Planilla de Usos		

<b>MORFOLOGÍA</b>	<b>RETIROS</b>	<b>FRENTE:</b>
		<b>LATERAL:</b>
		<b>FONDO:</b>
	<b>ALTURA MÁXIMA</b>	-

<b>INDICADORES</b>	<b>FOS. MAX.:</b>
	<b>FOT. MAX.:</b>
	<b>DENSIDAD MAX.:</b> Una vivienda unifamiliar por parcela.
	<b>CAS. MIN.:</b>
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	<b>FRENTE:</b> 40 mts.
	<b>SUPERFICIE:</b> 2000 m <sup>2</sup>

<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	
-----------------------------	--

<b>PAISAJE</b>	
----------------	--

Ver capítulo VIII Protección del Espacio Público

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	Toda actividad que pueda comprometer la calidad de los recursos del suelo, aire, y agua quedan prohibidos. Las actividades que produzcan efluentes deberán ejecutarles instalaciones para su tratamiento dentro de los límites del predio. Queda prohibido el uso de pesticidas no degradables, fomentándose las formas de producción orgánica y el control estricto de efluentes, materiales y elementos producto de procesos de envasado y/o packaging. Las actividades de carácter recreativo turístico podrán localizarse sobre parcelas que tengan un mínimo de 30 Has. y siempre que coincidan con un lugar de emplazamiento de hitos y/o sitios de interés turístico, histórico o cultural. La factibilidad de tales actividades quedan sujetas a la evaluación y estudio de la QTM. En esta área se ubica el UE9.
-----------------------------------	---





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



<b>CORREDOR ACCESO JOSÉ DE OLAVARRÍA</b> <b>FORTÍN OLAVARRÍA</b>	<b>CAJ.D.O. FO</b>
---	--------------------

<b>CARÁCTER</b>	Configuraciones lineales asociadas al sistema de acceso.
-----------------	--

<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Prever un sector para desarrollar actividades que por sus características no pueden emplazarse en la planta urbana; y están relacionadas con las vías de tránsito pesado, y por la cercanía con la Ruta Nacional N° 33
--------------------------	--

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTE</b>	Talleres de categoría 1ª, 2ª y 3ª, gomerías, estaciones de servicio.
	<b>COMPLEMENTARIO</b>	Una vivienda unifamiliar como complemento del uso predominante.
Ver capítulo XIV Planilla de Usos		

<b>MORFOLOGÍA</b>	<b>RETIROS</b>	<b>FRENTE:</b> Obligatorio- Mínimo 5,00m
		<b>LATERAL:</b> Obligatorio. Mín. 5,00m - Ambos laterales
		<b>FONDO:</b> Obligatorio: 20% del largo del lote
	<b>ALTURA MÁXIMA</b>	2 niveles - 8 metros.

451

<b>INDICADORES</b>	<b>FOS MAX.:</b> 0,6
	<b>FOT MAX.:</b> 1
	<b>DENSIDAD MAX.:</b> 30 hab./Ha
	<b>CAS. MIN.:</b> 0,4

<b>PARCELA MÍNIMA</b>	<b>FRENTE:</b> 40 mts.
	<b>SUPERFICIE:</b> 2000 m <sup>2</sup>

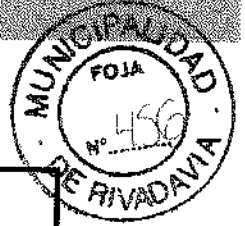
<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, red de agua corriente, tratamiento de desagües cloacales, tratamiento de calles, escurrimiento pluviales asegurados.
-----------------------------	---

<b>PAISAJE</b>	Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización. Se deberá construir una cortina forestal en todo el perímetro de la parcela.
----------------	---

Ver capítulo VII Protección del Espacio Público

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	Se deberán resolver en la parcela las situaciones de carga y descarga. No se permitirán nuevas subdivisiones ni afectaciones al régimen de PH. En el plano constará la restricción al dominio correspondiente por tratarse de una vía de acceso principal.
-----------------------------------	--

Arq. MARIA ESTER DE LA TORRE  
*[Signature]*



<b>CORREDOR ACCESO RICARDO BALBÍN FORTÍN OLAVARRÍA</b>	<b>C.A.R.B. FO</b>
--	------------------------

<b>CARÁCTER</b>	Configuraciones lineales asociadas al sistema principal de acceso que se vinculan con usos ligados al comercio de mediana y gran escala y servicios en general.
-----------------	---

<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Prever un sector para desarrollar actividades del tipo comercial, que por su uso o escala es conveniente distanciar de la planta urbana de la ciudad.
--------------------------	---

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTE</b>	Comercial: restaurante, supermercados, boliches bailables; usos recreativos, deportivos; hoteles.
	<b>COMPLEMENTARIO</b>	Una vivienda unifamiliar por parcela para encargado
Ver capítulo XIV Planilla de Usos		

<b>MORFOLOGÍA</b>	<b>RETIROS</b>	<b>FRENTE:</b> Obligatorio- Mínimo 5,00m
		<b>LATERAL:</b> Obligatorio. Mín. 5,00m - Ambos laterales
		<b>FONDO:</b> Obligatorio: 20% del largo del lote
	<b>ALTURA MÁXIMA</b>	2 niveles - 8 metros.

<b>INDICADORES</b>	FOS MAX.: 0,4
	FOT MAX.: 0,8
	DENSIDAD MAX.: 30 hab./Ha y/o una vivienda unifamiliar por parcela
	CAS MIN.: 0,5
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	FRENTE: 40 mts.
	SUPERFICIE: 2000 m <sup>2</sup>

<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, red de agua corriente, red de desagües cloacales, red de desagües pluviales, pavimento, red de gas natural.
-----------------------------	--

<b>PAISAJE</b>	Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización. Completamiento y arreglo de veredas con materiales homogéneos. No se permiten toldos. No se permiten marquesinas que invadan la vía pública. Se permite un sólo cartel por local. Se evaluará el proyecto de fachada, ya que debe concordar con la imagen prevista para revalorizar el sector.
Ver capítulo VII Protección del Espacio Público	

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	La O.T.M. determinará los espacios necesarios para estacionamiento en todas las propuestas. Los proyectos serán evaluados de manera minuciosa por la O.T.M. con el objetivo de preservar el paisaje, y obtener así un acceso ordenado, sin contaminación visual. En el plano constará la restricción de dominio correspondiente por tratarse de una vía de acceso principal. Exclusivamente para hotelería, y/o complejos turísticos, quedarán sujetos a aprobación dependiendo de la factibilidad de conexión a la red de desagües cloacales o planta de tratamiento.
-----------------------------------	--



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



**CORREDOR SERVICIO DE RUTA FORTÍN OLAVARRÍA**

**CSR. FO**

**CARÁCTER**

Configuraciones lineales asociadas a vías y rutas que hacen a la vinculación regional.

**OBJETIVO A LOGRAR**

Prever un sector para desarrollar actividades que por sus características no pueden emplazarse en la planta urbana, ya que son incompatibles con el uso residencial; y se relacionan directamente con los servicios de rutas troncales.

**USOS**

**PREDOMINANTE**

Talleres de categoría 1ª, 2ª y 3ª, gomerías, estaciones de servicio, depósitos de 1ª categoría, comercial, corralones; etc.

**COMPLEMENTARIO**

Una vivienda unifamiliar como complemento del uso predominante.

Ver capítulo XIV Planilla de Usos

**MORFOLOGÍA**

**RETIROS**

**FRENTE:** Obligatorio- Mínimo 5,00m

**LATERAL:** Obligatorio. Mín. 5,00m - Ambos laterales

**FONDO:** Obligatorio: 20% del largo del lote

**ALTURA MÁXIMA**

2 niveles - 8 metros.

453

**INDICADORES**

**FOS. MAX.:** 0,6

**FOT. MAX.:** 0,8

**DENSIDAD MAX.:** 30 hab./Ha

**CAS. MIN.:** 0,5

**PARCELA MÍNIMA**

**FRENTE:** 40 mts.

**SUPERFICIE:** 2000 m<sup>2</sup>

**SERVICIOS ESENCIALES**

Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, red de agua corriente, red de desagües pluviales, pavimento.

**PAISAJE**

No se permiten toldos.  
Se permite un solo cartel por local.  
Los espacios verdes deberán ser parquizados.

Ver capítulo VII Protección del Espacio Público

**DISPOSICIONES PARTICULARES**

En el plano constará la restricción al dominio correspondiente por tratarse de una Ruta Nacional.



**ZONA INDUSTRIAL FORTÍN OLAVARRÍA**

**ZI.FO**

<b>CARÁCTER</b>	Zona destinada para instalar industrias de 1ª, 2ª y 3ª categoría, se admiten depósitos y talleres que por su actividad requieren emplazarse en esta zona.,
-----------------	--

<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Determinar un sector para la localización de industrias, con conexión a la red vial principal, fomentando un polo industrial y productivo local con vinculación regional.
--------------------------	---

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTE</b>	Industrial
	<b>COMPLEMENTARIO</b>	Servicios y equipamiento para la industria, depósitos, talleres, una vivienda unifamiliar por parcela para encargado.

Ver capítulo XIV Planilla de Usos

<b>MORFOLOGÍA</b>	<b>RETIROS</b>	<b>FRENTE:</b> Obligatorio- Mínimo 5,00m
		<b>LATERAL:</b> Obligatorio. Mín. 5,00m - Ambos laterales
		<b>FONDO:</b> Obligatorio: 20% del largo del lote
	<b>ALTURA MÁXIMA</b>	-

454

<b>INDICADORES</b>	<b>FOS. MAX.:</b> 0,6
	<b>FOT. MAX.:</b> 1,2
	<b>DENSIDAD MAX.:</b>
	<b>CAS. MIN.:</b> 0,4

<b>PARCELA MÍNIMA</b>	<b>FRENTE:</b> 40 mts.
	<b>SUPERFICIE:</b> 2000 m <sup>2</sup>

<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, tratamiento de desagües cloacales, red de desagües pluviales, pavimento, desagües industriales, tratamiento de efluentes industriales.
-----------------------------	---

<b>PAISAJE</b>	Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización. Se cederá una franja de quince (15) metros de ancho en todo el perímetro de la zona industrial, la que deberá ser forestada.
----------------	---

Ver capítulo VII Protección del Espacio Público

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	De acuerdo a lo establecido por el Art. 56º de la Ley 8912 y su Decreto Reglamentario N° 1549/83, corresponde ceder reserva para la localización de equipamiento comunitario e industrial. Perímetro de alambre tejido de altura máxima de 1,8 metros. Estas disposiciones regirán de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 11459/96 y su Decreto Reglamentario. En el plano constará con la restricción al dominio correspondiente sobre la Ruta Nacional N° 33. Los establecimientos que produzcan efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberán realizarse el tratamiento de los mismos dentro de los límites de la parcela, como también los movimientos de carga y descarga.
-----------------------------------	--

Arg. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTOS URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



9.10.3 Hojas de Zona Sansinena

<b>ZONA RESIDENCIAL 1 SANSINENA</b>	<b>ZR1.S</b>
-------------------------------------	--------------

<b>CARÁCTER</b>	Residencial predominante con alto nivel de consolidación, y usos intensivos del suelo.
-----------------	--

<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Reforzar el carácter residencial unifamiliar y bifamiliar. Consolidar el tejido, fomentar la construcción de parcelas vacías. Hacer un aprovechamiento máx. del suelo.
--------------------------	--

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTE</b>	Residencial unifamiliar y bifamiliar*
	<b>COMPLEMENTARIO</b>	Comercial diario periódico ocasional - cultural - amenidades. Servicios acordes al uso residencial.

Ver capítulo XIV Planilla de Usos

<b>MORFOLOGÍA</b>	<b>RETIROS</b>	FRENTE: Optativo
		LATERAL: Optativo. Mínimo 1,00m - (1)
		FONDO: Optativo. Mínimo 2,00m
	<b>ALTURA MÁXIMA</b>	2 niveles - 8 metros

455

<b>INDICADORES</b>	FOS. MAX.: 0,6
	FOT. MAX.: 1,6
	DENSIDAD MAX.: 150 hab./Hta.
	CAS. MIN.: 0,25

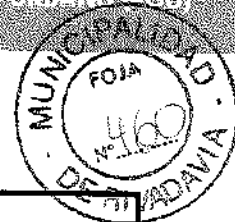
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	FRENTE: 12 mts.
	SUPERFICIE: 300 m <sup>2</sup>

<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, red de agua corriente, red de agua potable, tratamiento de desagües cloacales, tratamiento de calles, escurrimiento pluviales asegurados.
-----------------------------	--

<b>PAISAJE</b>	Se dispondrán elementos urbanos, cestos residenciales, y alumbrados bajos. Se propicia el completamiento del arbolado y homogeneización. Completamiento y arreglo de veredas con materiales homogéneos. Marquesinas, carteles y toldos según cap. VIII. Se permite un solo cartel por sector.
----------------	---

Ver capítulo VII Protección del Espacio Público

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	* El uso residencial bifamiliar queda supeditado a no superar la densidad permitida. Se admite el avance de la edificación (balcones y salientes) hasta 1,00m. . Las Unidades funcionales, bajo el régimen de PH, Código civil y comercial cumplirán lo dispuesto por cada zona. (1) Sólo podrán ventilar a estos patios los locales de segunda clase según lo estipulado en el Código de Edificación.
-----------------------------------	--

**ZONA RESIDENCIAL 2 SANSINENA****ZR2.S****CARÁCTER**

Residencial

**OBJETIVO A LOGRAR**

Promover el uso residencial de carácter unifamiliar y bifamiliar. Ordenar paulatinamente las actividades conflictivas, a fin de reforzar el carácter de la zona. Consolidar el tejido. Crear un perfil urbano homogéneo.

**USOS****PREDOMINANTE**

Residencial unifamiliar y bifamiliar\*

**COMPLEMENTARIO**

Comercial diario periódico ocasional. Servicios acordes al uso residencial.

Ver capítulo XIV Planilla de Usos

**MORFOLOGÍA****RETIROS****FRENTE:** Optativo**LATERAL:** Optativo. Mínimo 1,00m (1)**FONDO:** Optativo. Mínimo 2,00**ALTURA MÁXIMA**

2 niveles - 8 metros

456

**INDICADORES****FOS. MAX.:** 0,6**FOT. MAX.:** 1,2**DENSIDAD MAX.:** 150 hab./Ha.**CAS. MIN.:** 0,4**PARCELA MÍNIMA****FRENTE:** 12 mts.**SUPERFICIE:** 300 m<sup>2</sup>**SERVICIOS ESENCIALES**

Energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, red de agua corriente, red de agua potable, tratamiento de desagües cloacales, tratamiento de calles, escurrimiento pluviales asegurados.

**PAISAJE**

Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización. Completamiento y arreglo de veredas con materiales homogéneos. Marquesinas, carteles y toldos según cap. VIII. Se permite un solo cartel por local.

Ver capítulo VII Protección del Espacio Público

**DISPOSICIONES PARTICULARES**

\* El uso residencial bifamiliar queda supeditado a no superar la densidad permitida. Se admite el avance de la edificación (balcones y salientes) hasta 1,00m. Las unidades funcionales, bajo el régimen de PH Código civil y comercial, cumplirán lo dispuesto por cada zona. (1) Sólo podrán ventilar a estos patios los locales de segunda clase según lo estipulado en el Código de Edificación del Partido de Rivadavia.

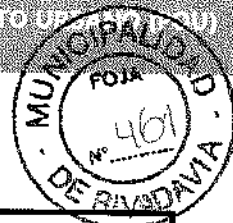
Se ubican en esta zona el UE 5, UE7, UE9.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Ordenamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORGANIZAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SU LOCALIDAD.



**ZONA RESIDENCIAL MIXTA SANSINENA**

**ZRM.S**

**CARÁCTER**

Residencial, con usos mixtos

**OBJETIVO A LOGRAR**

Crear un sector donde convivan usos de diverso tipo y complejidad, orientadas a lo productivo y la prestación de servicios, en el cuál se admite un grado de molestia medio, con disposiciones particulares según la actividad.

**USOS**

**PREDOMINANTE**

Talleres de 1ª, 2ª categoría, depósitos de 1ª categoría.

**COMPLEMENTARIO**

Residencial unifamiliar y bifamiliar\*, comercio diario y periódico.

Ver capítulo XIV Planilla de Usos

**MORFOLOGÍA**

**RETIROS**

**FRENTE:** Optativo - Mínimo 2,00m

**LATERAL:** Optativo. Mín. 1,50m (1)- 3,00m (para talleres)

**FONDO:** Obligatorio: 20% del largo del lote

**ALTURA MÁXIMA**

2 niveles - 8 metros

457

**INDICADORES**

**FOS. MAX.:** 0,6

**FOT. MAX.:** 1,2

**DENSIDAD MAX.:** 150 hab./Ha.

**CAS. MIN.:** 0,4

**PARCELA MÍNIMA**

**FRENTE:** 12 mts.

**SUPERFICIE:** 300 m<sup>2</sup>

**SERVICIOS ESENCIALES**

Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, red de agua corriente, red de agua potable, tratamiento de desagües cloacales, tratamiento de calles, escurrimiento pluviales asegurados.

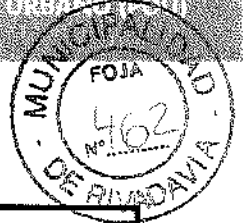
**PAISAJE**

Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización. Completamiento y arreglo de veredas con materiales homogéneos. Marquesinas, carteles y toldos según cap. VII. Se permite un solo cartel por local

Ver capítulo VII Protección del Espacio Público

**DISPOSICIONES PARTICULARES**

\* El uso residencial bifamiliar queda supeditado a no superar la densidad actual. Se admite el avance de la edificación (balcones y salientes) hasta 1,00m. Las unidades funcionales, bajo el régimen de PH, Código civil y comercial, cumplirán lo dispuesto por cada zona. En los talleres no se permiten tener vehículos en la vía pública. Deberán prever un ingreso mínimo de 3 mts. de ancho, y resolver en la parcela las situaciones de carga y descarga de ser necesarias. (1) Sólo podrán ventilar a estos patios los locales de segunda clase según lo estipulado en el Código de Edificación del Partido de Rivadavia.



**DISTRITO PRESERVACIÓN PAISAJÍSTICA SANSINENA**

**DPP.S**

**CARÁCTER**

Son espacios que dan identidad a la ciudad, al barrio, de calidad urbana, ambiental y paisajística.

**OBJETIVO A LOGRAR**

Preservar y realzar las características ambientales y paisajísticas de estos espacios, ya que son sitios únicos de la ciudad.

DPP1 Plaza San Martín

458

**PAISAJE**

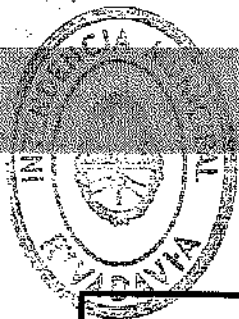
Todos los espacios serán parqueados, la forestación existente será preservada y mejorada. Se realizarán estudios particularizados para diseñar paisajísticamente los espacios verdes vacíos. La iluminación será un elemento de diseño al igual que el equipamiento urbano.

Ver capítulo VII Protección del Espacio Público

**DISPOSICIONES PARTICULARES**

Toda intervención a realizarse en los Distritos de Preservación Paisajística será objeto de un estudio, determinando limitaciones particulares al volumen, considerando el contextualismo entre lo nuevo y lo preexistente.





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



## USOS ESPECÍFICOS SANSINENA

## UE.S

### CARÁCTER

Son parcelas destinadas a usos puntuales por su actividad única, no siguen la lógica del ordenamiento del área a la que pertenecen.

### OBJETIVO A LOGRAR

Son las destinadas a la localización de usos relativos al transporte, las comunicaciones, la regulación del combustible gaseoso, la producción y/o transmisión de Energía y el agua potable, la defensa, la seguridad, determinados equipamientos referidos a la asistencia social, sanitaria y educación.

### TRANSPORTE

U.E.1 Instalaciones Ferroviarias (Area complementaria)

### EQUIPAMIENTO - SALUD

U.E.2 Unidad Sanitaria Municipal (Area urbana)

U.E.3 Hogar de Abuelos - Municipal (Area urbana)

### EQUIPAMIENTO CÍVICO - ADMINISTRATIVO - CULTURAL - DEPORTIVO

U.E.4 Delegación Municipal (Area urbana)

U.E.5 Casa de la Cultura Municipal (Area urbana)

U.E.6 Playón Deportivo Municipal (Area complementaria)

U.E.7 Club Deportivo (Area urbana)

459

### FÚNEBRES

U.E.8 Cementerio Municipal - Cir. III Sección C Quinta 17 Pc. 1 (Area Rural)

### PRODUCCIÓN E INFRAESTRUCTURA

U.E.9 Corralón Municipal (Area urbana)

U.E.10 Basurero - Cir. III Sección R parcela 72c (Area rural)

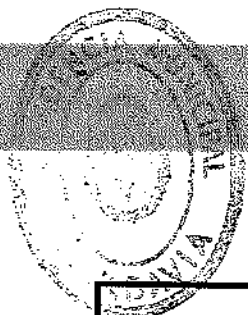
### PAISAJE

Los espacios verdes deberán ser parquizados.

### DISPOSICIONES PARTICULARES

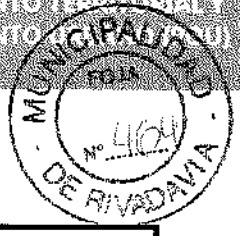
Toda intervención que implique desafectación como U.E. y/o consecuente cambio de uso e indicadores, deberá ser aprobada por el Concejo Deliberante, previo informe de la OTM. La Creación y/o Ampliación de U.E. deberá ser aprobada por el Concejo Deliberante. Para los bienes situados en la zona de usos específicos, se adoptarán los indicadores urbanísticos de menor valor de las zonas con las que limitan.

ARG. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO  
DE SUS LOCALIDADES.



<b>AREA COMPLEMENTARIA SANSINENA</b>	<b>AC.S</b>
--------------------------------------	-------------

<b>CARÁCTER</b>	Sectores circundantes o adyacentes al área urbana, relacionados funcionalmente.
-----------------	---

<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Reservar áreas para la explotación agropecuaria y usos relacionados con lo productivo rural, alejado de las áreas urbanas.
--------------------------	--

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTE</b>	Agropecuario intensivo
	<b>COMPLEMENTARIO</b>	Vivienda unifamiliar, clubes, establecimientos deportivos recreativos.

Ver capítulo XIV Planilla de Usos

<b>MORFOLOGÍA</b>	<b>RETIROS</b>	<b>FRENTE:</b>
		<b>LATERAL:</b>
		<b>FONDO:</b>
<b>ALTURA MÁXIMA</b>		-

<b>INDICADORES</b>	<b>FOS. MAX.:</b>
	<b>FOT. MAX.:</b>
	<b>DENSIDAD MAX.:</b> Una vivienda unifamiliar por parcela.
	<b>CAS. MIN.:</b>

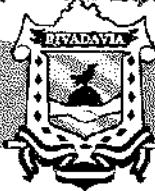
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	<b>FRENTE:</b> 40 mts.
	<b>SUPERFICIE:</b> 2000 m <sup>2</sup>

<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	
-----------------------------	--

<b>PAISAJE</b>	
----------------	--

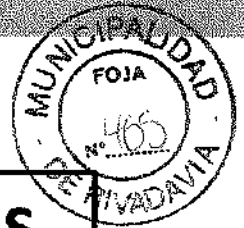
Ver capítulo VIII Protección del Espacio Público

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	<p>Toda actividad que pueda comprometer la calidad de los recursos del suelo, aire, y agua quedan prohibidos. Las actividades que produzcan efluentes deberán ejecutarles instalaciones para su tratamiento dentro de los límites del predio. Queda prohibido el uso de pesticidas no degradables, fomentándose las formas de producción orgánica y el control estricto de efluentes, materiales y elementos producto de procesos de envasado y/o packaging. La factibilidad de tales actividades quedan sujetas a la evaluación y estudio de la OTM. Se ubican en esta zona el UE 1, UE6, .</p>
-----------------------------------	--



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



**ZONA PRODUCTIVA SANSINENA**

**ZP. S**

**CARÁCTER**

Zona destinada para instalar establecimientos productivos/ industrias de 1ª, 2ª categoría, se admiten depósitos y talleres que por su actividad requieren emplazarse en esta zona.

**OBJETIVO A LOGRAR**

Fomentar un sector productivo local con vinculación regional promoviendo el desarrollo de actividades económicas generadoras de empleo y riqueza.

**USOS**

**PREDOMINANTE**

Productivo/industrial

**COMPLEMENTARIO**

Servicios y equipamiento para la industria, logística, depósitos, talleres, una vivienda unifamiliar por parcela para encargado.

Ver capítulo XIV Planilla de Usos

**MORFOLOGÍA**

**RETIROS**

**FRENTE:** Obligatorio- Mínimo 5,00m

**LATERAL:** Obligatorio. Mfn. 5,00m - Ambos laterales

**FONDO:** Obligatorio: 20% del largo del lote

**ALTURA MÁXIMA**

-

461

**INDICADORES**

**FOS. MAX.:** 0,6

**FOT. MAX.:** 1,2

**DENSIDAD MAX.:**

**CAS. MIN.:** 0,4

**PARCELA MÍNIMA**

**FRENTE:** 40 mts.

**SUPERFICIE:** 2000 m<sup>2</sup>

**SERVICIOS ESENCIALES**

Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, red de agua corriente, red de agua potable, tratamiento de desagües cloacales, red de desagües pluviales, pavimento, desagües industriales, tratamiento de efluentes industriales.

**PAISAJE**

Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización. Se cederá una franja de quince (15) metros de ancho en todo el perímetro de la zona productiva, la que deberá ser forestada.

Ver capítulo VII Protección del Espacio Público

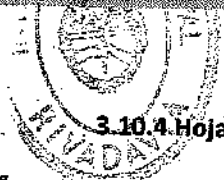
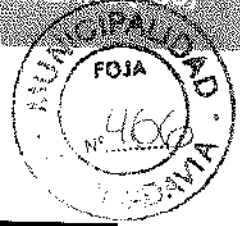
**DISPOSICIONES PARTICULARES**

De acuerdo a lo establecido por el Art. 56º de la Ley 8912 y su Decreto Reglamentario Nº 1549/83, corresponde ceder reserva para la localización de equipamiento comunitario e industrial. Perímetro de alambre tejido de altura máxima de 1,8 metros. Estas disposiciones registrarán de acuerdo a lo dispuesto por la Ley 11459/96 y su Decreto Reglamentario. En el plano constará con la restricción al dominio correspondiente sobre la Ruta Provincial Nº 70. Los establecimientos que produzcan efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberán realizar el tratamiento de los mismos dentro de los límites de la parcela, como también los movimientos de carga y descarga.



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



3.10.4. Hojas de Zona Roosevelt

<b>ZONA RESIDENCIAL 1 ROOSEVELT</b>	<b>ZR1.R</b>
-------------------------------------	--------------

<b>CARÁCTER</b>	Residencial predominante con alto nivel de consolidación, y usos intensivos del suelo.
-----------------	--

<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Reforzar el carácter residencial unifamiliar y bifamiliar. Consolidar el tejido, fomentar la construcción de parcelas vacías. Hacer un aprovechamiento máx. del suelo.
--------------------------	--

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTE</b>	Residencial unifamiliar y bifamiliar*
	<b>COMPLEMENTARIO</b>	Comercial diario periódico ocasional - cultural - amenidades. Servicios acordes al uso residencial.

Ver capítulo XIV Planilla de Usos

<b>MORFOLOGÍA</b>	<b>RETIROS</b>	<b>FRENTE:</b> Optativo
		<b>LATERAL:</b> Optativo. Mínimo 1,00m - (1)
		<b>FONDO:</b> Optativo. Mínimo 2,00m -
	<b>ALTURA MÁXIMA</b>	2 niveles - 8 metros

462

<b>INDICADORES</b>	<b>FOS. MAX.:</b> 0,6
	<b>FOT. MAX.:</b> 1,6
	<b>DENSIDAD MAX.:</b> 150 hab./Ha.
	<b>CAS. MIN.:</b> 0,25

<b>PARCELA MÍNIMA</b>	<b>FRENTE:</b> 12 mts.
	<b>SUPERFICIE:</b> 300 m <sup>2</sup>

<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, red de agua corriente, tratamiento de desagües cloacales, tratamiento de calles, escurrimiento pluviales asegurados.
-----------------------------	---

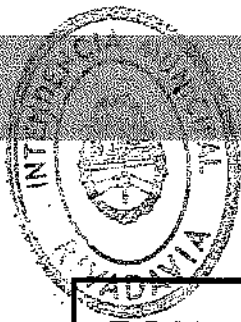
<b>PAISAJE</b>	Se dispondrán elementos urbanos, cestos residenciales, y alumbrados bajos. Se propicia el completamiento del arbolado y homogeneización. Completamiento y arreglo de veredas con materiales homogéneos. Marquesinas, carteles y toldos según cap. VIII. Se permite un solo cartel por sector.
----------------	---

Ver capítulo VII Protección del Espacio Público

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	* El uso residencial bifamiliar queda supeditado a no superar la densidad permitida. Se admite el avance de la edificación (balcones y salientes) hasta 1,00m. Las unidades funcionales, bajo el régimen de PH, Código civil y comercial, cumplirán lo dispuesto por cada zona. (1) Sólo podrán ventilar a estos patios los locales de segunda clase según lo estipulado en el Código de Edificación del Partido de Rivadavia, zona se ubica el UE2, UE3, UE4, UE5, UE7, UE9.
-----------------------------------	---

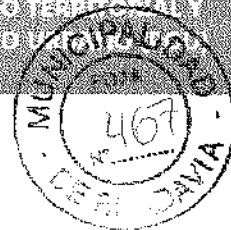
Ordenanza N° 4.221/2019 -- Ordenamiento Territorial del Pdo. de Rivadavia y Localidades G.M.: F.O.: Sans. y Roosevelt

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO  
DE SUS LOCALIDADES.



## ZONA RESIDENCIAL 2 ROOSEVELT

## ZR2.R

### CARÁCTER

Residencial

### OBJETIVO A LOGRAR

Promover el uso residencial de carácter unifamiliar y bifamiliar. Ordenar paulatinamente las actividades conflictivas, a fin de reforzar el carácter de la zona. Consolidar el tejido. Crear un perfil urbano homogéneo.

### USOS

#### PREDOMINANTE

Residencial unifamiliar y bifamiliar\*

#### COMPLEMENTARIO

Comercial diario periódico ocasional. Servicios acordes al uso residencial.

Ver capítulo XIV Planilla de Usos

### MORFOLOGÍA

#### RETIROS

FRENTE: Optativo

LATERAL: Optativo. Mínimo 1,00m (1)

FONDO: Optativo. Mínimo 2,00m

#### ALTURA MÁXIMA

2 niveles - 7,5 metros

463

### INDICADORES

FOS. MAX.: 0,6

FOT. MAX.: 1,2

DENSIDAD MAX.: 150 hab./Ha.

CAS. MIN.: 0,4

### PARCELA MÍNIMA

FRENTE: 12 mts.

SUPERFICIE: 300 m<sup>2</sup>

### SERVICIOS ESENCIALES

Energía eléctrica domiciliar, alumbrado público, red de agua corriente, tratamiento de desagües cloacales, tratamiento de calles, escurrimiento pluviales asegurados.

### PAISAJE

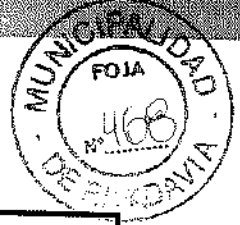
Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización. Completamiento y arreglo de veredas con materiales homogéneos. Marquesinas, carteles y toldos según cap. VIII. Se permite un solo cartel por local.

Ver capítulo VII Protección del Espacio Público

### DISPOSICIONES PARTICULARES

\* El uso residencial bifamiliar queda supeditado a no superar la densidad permitida. Se admite el avance de la edificación (balcones y salientes) hasta 1,00m. Las unidades funcionales, bajo el régimen de PH, Código civil y comercial, cumplirán lo dispuesto por cada zona. (1) Sólo podrán ventilar a estos patios los locales de segunda clase según lo estipulado en el Código de Edificación del Partido de Rivadavia.  
En esta zona se ubica el UE6.

Arg. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



**ZONA PRODUCTIVA ROOSEVELT** **ZP.R**

**CARÁCTER** Zona destinada para instalar establecimientos productivos/ industrias de 1ª, 2ª categoría, se admiten depósitos y talleres que por su actividad requieren emplazarse en esta zona.,

**OBJETIVO A LOGRAR** Fomentar un sector productivo local con vinculación regional promoviendo el desarrollo de actividades económicas generadoras de empleo y riqueza.

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTE</b>	Productivo/industrial
	<b>COMPLEMENTARIO</b>	Servicios y equipamiento para la industria, logística, depósitos, talleres, una vivienda unifamiliar por parcela para encargado.

Ver capítulo XIV Planilla de Usos

<b>MORFOLOGÍA</b>	<b>RETIROS</b>	<b>FRENTE:</b> Obligatorio- Mínimo 5,00m
		<b>LATERAL:</b> Obligatorio. Mín. 5,00m - Ambos laterales
		<b>FONDO:</b> Obligatorio: 20% del largo del lote
	<b>ALTURA MÁXIMA</b>	-

<b>INDICADORES</b>	<b>FOS. MAX.:</b> 0,6
	<b>FOT. MAX.:</b> 1,2
	<b>DENSIDAD MAX.:</b>
	<b>CAS. MIN.:</b> 0,4

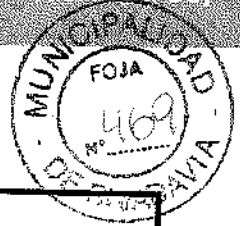
<b>PARCELA MÍNIMA</b>	<b>FRENTE:</b> 40 mts.
	<b>SUPERFICIE:</b> 2000 m <sup>2</sup>

**SERVICIOS ESENCIALES** Energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, tratamiento de desagües cloacales, red de desagües pluviales, tratamiento de efluentes industriales.

**PAISAJE** Se propicia el completamiento del arbolado y su homogeneización. Se cederá una franja de quince (15) metros de ancho en todo el perímetro la que deberá ser forestada.

Ver capítulo VII Protección del Espacio Público

**DISPOSICIONES PARTICULARES** Los establecimientos que produzcan efluentes líquidos, sólidos o gaseosos deberán realizar el tratamiento de los mismos dentro de los límites de la parcela; como también los movimientos de carga y descarga.



**USOS ESPECÍFICOS ROOSEVELT**

**UE.R**

<b>CARÁCTER</b>	Son parcelas destinadas a usos puntuales por su actividad única, no siguen la lógica del ordenamiento del área a la que pertenecen.
-----------------	---

<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Son las destinadas a la localización de usos relativos al transporte, las comunicaciones, la regulación del combustible gaseoso, la producción y/o transmisión de Energía y el agua potable, la defensa, la seguridad, determinados equipamientos referidos a la asistencia social, sanitaria y educación.
--------------------------	--

<b>TRANSPORTE</b>	
U.E.1 Instalaciones Ferroviarias	(Area Complementaria)

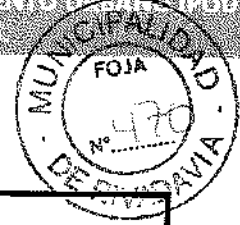
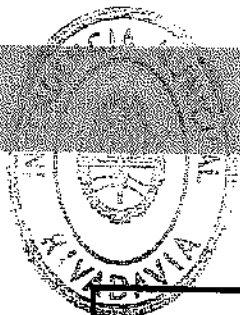
<b>EQUIPAMIENTO - SALUD</b>	
U.E.2 Unidad Sanitaria Municipal	(Area urbana)
U.E.3 Hogar de Abuelos - Municipal	(Area urbana)

<b>EQUIPAMIENTO CÍVICO - ADMINISTRATIVO - CULTURAL - DEPORTIVO</b>	
U.E.4 Delegación Municipal	(Area urbana)
U.E.5 Casa de la Cultura Municipal	(Area urbana)
U.E.6 Pileta Municipal	(Area urbana)
U.E.7 Playón Deportivo Municipal	(Area urbana)
U.E.8 Club Deportivo	(Area rural)

<b>PRODUCCIÓN E INFRAESTRUCTURA</b>	
U.E.9 Corralón Municipal	(Area urbana)
U.E.10 Basurero	(Area rural)

<b>PAISAJE</b>	Los espacios verdes deberán ser parqueizados.
<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	Toda intervención que implique desafectación como U.E. y/o consecuente cambio de uso e indicadores, deberá ser aprobada por el Concejo Deliberante, previo informe de la OTM. La Creación y/o Ampliación de U.E. deberá ser aprobada por el Concejo Deliberante. Para los bienes situados en la zona de usos específicos, se adoptarán los indicadores urbanísticos de menor valor de las zonas con las que limitan.

MARIA LUJAN TORRE  
Concejal  
Municipalidad de Rivadavia



<b>AREA COMPLEMENTARIA ROOSEVELT</b>	<b>AC.R</b>
--------------------------------------	-------------

<b>CARÁCTER</b>	Sectores circundantes o adyacentes al área urbana, relacionados funcionalmente.
-----------------	---

<b>OBJETIVO A LOGRAR</b>	Reservar áreas para la explotación agropecuaria y usos relacionados con lo productivo rural, alejado de las áreas urbanas.
--------------------------	--

<b>USOS</b>	<b>PREDOMINANTE</b>	Agropecuario intensivo
	<b>COMPLEMENTARIO</b>	Vivienda unifamiliar, clubes, establecimientos deportivos recreativos.

Ver capítulo XIV Planilla de Usos

<b>MORFOLOGÍA</b>	<b>RETIROS</b>	<b>FRENTE:</b>
		<b>LATERAL:</b>
		<b>FONDO:</b>
<b>ALTURA MÁXIMA</b>		-

<b>INDICADORES</b>	<b>FOS. MAX.:</b>
	<b>FOT. MAX.:</b>
	<b>DENSIDAD MAX.:</b> Una vivienda unifamiliar por parcela.
	<b>CAS. MIN.:</b>

<b>PARCELA MÍNIMA</b>	<b>FRENTE:</b> 40 mts.
	<b>SUPERFICIE:</b> 2000 m <sup>2</sup>

<b>SERVICIOS ESENCIALES</b>	
-----------------------------	--

<b>PAISAJE</b>	
----------------	--

Ver capítulo VII Protección del Espacio Público

<b>DISPOSICIONES PARTICULARES</b>	Toda actividad que pueda comprometer la calidad de los recursos del suelo, aire, y agua quedan prohibidos. Las actividades que produzcan efluentes deberán ejecutarles instalaciones para su tratamiento dentro de los límites del predio. Queda prohibido el uso de pesticidas no degradables, fomentándose las formas de producción orgánica y el control estricto de efluentes, materiales y elementos producto de procesos de envasado y/o packaging. La factibilidad de tales actividades quedan sujetas a la evaluación y estudio de la OTM. En esta zona se ubica el UE1.
-----------------------------------	--





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



**3.11 CAPITULO XI – DELIMITACIÓN CATASTRAL DE ÁREAS Y ZONAS**

**3.11.1 DELIMITACIÓN CATASTRAL – GONZÁLEZ MORENO**

**ZONA CENTRAL – Z.C. (Área Urbana)**

Circunscripción V Sección A Manzanas: 9-10-11-15-16-17-21-22-23-24-27-28-30-31-36-37  
Circunscripción V Sección A Manzanas 29-32: espacio verde.

**ZONA RESIDENCIAL 1 – Z.R.1 (Área Urbana)**

Circunscripción V Sección A Manzanas: 14-20-18-34-35-38  
Circunscripción V Sección A Manzanas 43-44-50-51-4-5 frentes sobre calle Manuel Belgrano.  
Circunscripción V Sección A Manzana 19 frentes sobre calle Pedro A. Baggero.  
Circunscripción V Sección A Manzana 46-53-39-12-6 frentes sobre calle 1º de Marzo.

**ZONA RESIDENCIAL 2 – Z.R.2 (Área Urbana)**

Circunscripción V Sección A Manzanas: 1-2-3-7-8-13-33-40-41-42-45-  
Circunscripción V Sección A Manzanas 43-44-4-5 excepto frentes sobre calle Manuel Belgrano.  
Circunscripción V Sección A Manzana 50-51-53 excepto frente sobre calle Manuel Belgrano, Meridiano V y 1º de Marzo.  
Circunscripción V Sección A Manzana 6-12-39-46- excepto frente sobre calle 1º de Marzo.  
Circunscripción V Sección A Manzana 19 excepto frente sobre calle Pedro A. Baggero.  
Circunscripción V Sección A Manzana 25 parcelas 9 y 11.  
Circunscripción V Sección A Manzanas 47-48-49-52 excepto frente sobre calle Meridiano V.  
Circunscripción V Sección B Quintas 71a,71b,71c-65a,65b,65c,65d.

**ZONA RESIDENCIAL MIXTA – Z.R.M. (Área Urbana)**

Circunscripción V Sección B Quintas 23-32-38-59-  
Circunscripción V Sección B Quintas 50a-50b-44 excepto frente sobre Acceso Pedro A. Baggero.

**ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA 1 – Z.R.EX.1 (Área Complementaria)**

Circunscripción V Sección B Quintas 22-31-37-58-64-70.  
Circunscripción V Sección B Quintas 21-30-36-57-63-69 excepto frente sobre Ruta provincial N° 70  
Circunscripción V Sección B Quintas 49 excepto frente sobre Acceso Pedro A. Baggero.  
Circunscripción V Sección B Quintas 42-48 excepto frente sobre Ruta provincial N° 70 y Acceso Pedro A. Baggero.  
Circunscripción V Sección B Quintas 24-26-33-34-35-39-40-41-45-46-47-51-52-53-60-61-62-66-67-68-72-73-74.  
Se reservará sobre la quinta 45 y 61 los sitios destinados a espacio verde libre y público.  
Se reservará sobre la quinta 25 los sitios destinados a espacio verde libre y público.

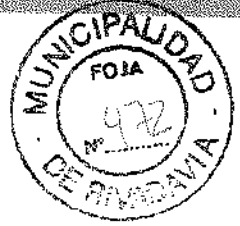
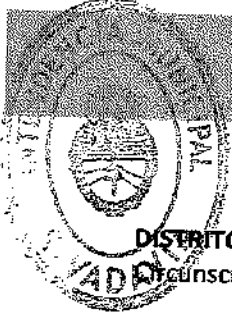
**RESERVA ZONA EXPANSIÓN URBANA R.Z.R.E.U. (Área Complementaria)**

Circunscripción V Sección B Quintas 14-15-16  
Se reservará sobre la quinta 16 los sitios destinados a espacio verde libre y público.  
Circunscripción V - Sección B – Quinta 13 excepto frente sobre Corredor Acceso Este.

**ZONA INDUSTRIAL – Z.I. (Área Rural)**

Circunscripción V - Sección C – Chacra 3 parcela 2a

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



**DISTRITO INDUSTRIAL GONZALEZ MORENO. (Área Complementaria)**  
Circunscripción V - Sección B - Fracción I Parcela 3.

**AREA COMPLEMENTARIA - A.C. (Área Complementaria)**

Circunscripción V - Sección B - Quinta 2-3-4-5-6-7-8-9-10-17-18-19-20-27-28-29-54-55-56  
Circunscripción V - Sección B - Quinta 1-11 excepto frente sobre la Ruta Provincial N° 70  
Circunscripción V - Sección B - Quinta 12 excepto frente sobre Corredor Acceso Este.  
Se reservará un sector sobre las quintas 54-55-56-27-28 para parque municipal.

**USOS ESPECÍFICOS - U.E.**

- UE1 Circunscripción V Sección A (AC) Fracción I Parcela 1a Estación Ferroviaria
- UE2 Circunscripción V Sección A (AU) Manzana 21 parcela 10 Terminal de ómnibus
- UE3 Circunscripción V Sección A (AC) Fracción I Parcela 1a Estacionamiento de camiones
- UE4 Circunscripción V Sección A (AU) Manzana 30 Parcela 1 Unidad Sanitaria
- UE5 Circunscripción V Sección A (AU) Manzana 30 - Parcela 1 Hogar de Abuelos
- UE6 Circunscripción V Sección A (AU) Manzana 31 - Parcela 2 Delegación Municipal
- UE7 Circunscripción V Sección A (AU) Manzana 30 - Parcela 3 Anexo municipal
- UE8 Circunscripción V Sección A (AU) Manzana 32 Playón Deportivo Municipal
- UE9 Circunscripción V Sección A (AU) Manzana 26 - Manzana 25 parcela 1,2,3,4,5,6,7,8,12. Club Social y Deportivo González Moreno.
- UE10 Circunscripción V Sección A (AC) Quinta 43 Club Independiente Fútbol club.
- UE11 Circunscripción V Sección C (AR) Quinta 8 parcela 1 Cementerio Municipal
- UE12 Circunscripción V Sección B (AC) Manzana 29 Parcela 3 Planta Depuradora líquidos cloacales
- UE13 Circunscripción V Sección B (AC) Manzana 29 Parcela 2 Planta de Tratamiento R.S.U.
- UE14 Circunscripción V Sección B (AU) Manzana 45 Parcela 10-11-12 Corralón Municipal

**CORREDOR ACCESO ESTE - C.A.E (Área Complementaria)**

Circunscripción V - Sección B - Quinta 12-13  
Circunscripción V Sección B Quintas 14-15-16 frente a calle D (ver plano Sistema circulatorio)

**CORREDOR ACCESO PEDRO A. BARGGERO 1- C.A.P.A.B. 1**

Circunscripción V - Sección B - 44-50a -50b parcelas frentistas a Av. Pedro A. Barggero. (Área urbana)

**CORREDOR ACCESO PEDRO A. BARGGERO 2- C.A.P.A.B. 2**

Circunscripción V - Sección B - Quinta 48-42-49- (Área Complementaria)

**CORREDOR SERVICIO DE RUTA - C.S.R. (Área Complementaria)**

Circunscripción V Sección B Quintas 21-30-36-42-48-57-63-69- parcelas frentistas a la Ruta Provincial N° 70, se prevé como línea de fondo el límite de la parcela o 70 metros de fondo máximo.  
Circunscripción V Sección C Chacra 15 parcelas frentistas a la Ruta Provincial N° 70, se prevé como línea de fondo el límite de la parcela o 100 metros de fondo máximo.

En el plano constará con la restricción al dominio correspondiente, por tratarse de una vía de acceso. Se deberá construir una cortina forestal sobre el fondo de la Parcela.



**RESERVA CORREDOR SERVICIO DE RUTA – R.C.S.R. (Área Complementaria)**

Circunscripción V Sección B Quintas 1 y 11- parcelas frentistas a la Ruta Provincial N° 70, se prevé como línea de fondo el límite de la parcela o 70 metros de fondo máximo.

Circunscripción V Sección C Chacra 3 parcelas 1a frentistas a la Ruta Provincial N° 70, se prevé como línea de fondo el límite de la parcela o 100 metros de fondo máximo.

En el plano constará con la restricción al dominio correspondiente, por tratarse de una vía de acceso. Se deberá construir una cortina forestal sobre el fondo de la Parcela.

**NOTA ACLARATORIA**

Las parcelas de esquina con frentes a dos zonas pertenecen a la zona con mayor densidad, FOS y FOT. El resto del territorio no identificado en esta designación pertenece a Zona Rural.

Los sitios reservados para espacios verdes libres y públicos quedan estipulados y se arbitraron los medios necesarios para que las cesiones que correspondiesen a distintos propietarios puedan en una primera instancia o en otra etapa agrupadas en éstos áreas establecidas.

**3.11.2 DELIMITACIÓN CATASTRAL – FORTÍN OLAVARRÍA**

**ZONA CENTRAL – Z.C. (Área Urbana)**

Circunscripción IX Sección A Manzanas: 21-22-23-24-25-26-31-32-33-35-36-37-42-43-44-45-46-47.

Circunscripción IX Sección A Manzanas: 13-14 frente sobre Boulevard Eva Perón.

Circunscripción IX Sección A Manzanas 1-8-70-77-34: espacio verde.

**ZONA RESIDENCIAL 1 – Z.R.1 (Área Urbana)**

Circunscripción IX Sección A Manzanas: 12-15-52-53-54-55-56-57.

Circunscripción IX Sección A Manzanas 13 y 14 excepto frentes sobre calle Eva Perón.

Circunscripción IX Sección A Manzanas 9-19-60 frentes sobre calle Urquiza.

Circunscripción IX Sección A Manzanas 29 y 40 frentes sobre calle Urquiza y Boulevard Carlos Cortellezzi.

Circunscripción IX Sección A Manzanas 30-41 frentes sobre Boulevard Carlos Cortellezzi.

Circunscripción IX Sección A Manzanas 38-39-48-49 frentes sobre Boulevard Hipólito Irigoyen.

Circunscripción IX Sección A Manzanas 4 y 5 frentes sobre Boulevard Eva Perón.

Circunscripción IX Sección A Manzanas 64-65-73-74 frentes sobre Boulevard Juan Domingo Perón.

**ZONA RESIDENCIAL 2 – Z.R.2 (Área Urbana)**

Circunscripción IX Sección A Manzanas: 2-3-6-7-10-11-16-17-18-20-27-28-50a-50b-51a-51b-58-59-61-62-63-66-67-68-69-71-72-75-76.

Circunscripción IX Sección A Manzanas: 4-5 excepto frente a Boulevard Eva Perón.

Circunscripción IX Sección A Manzanas: 64-65-73-74 excepto frente Boulevard Juan Domingo Perón.

Circunscripción IX Sección A Manzanas: 29 y 40 excepto frente sobre Urquiza y Boulevard Carlos Cortellezzi.

Circunscripción IX Sección A Manzanas: 30-41 excepto frente a Boulevard Carlos Cortellezzi.

Circunscripción IX Sección A Manzanas: 9-19 y 60 excepto frente sobre Urquiza.

Circunscripción IX Sección A Manzanas: 38-39-48-49 excepto frente sobre Boulevard Hipólito Irigoyen.

Circunscripción IX Sección B Manzanas: 77a-77b-77c-77d-77e-77f-77g-77h.

**ZONA RESIDENCIAL MIXTA – Z.R.M. (Área Urbana)**

Circunscripción IX Sección B Quinta 68 Manzanas 68b-68c-68d-68e-68g-68h-68i-68j.

**ZONA RESIDENCIAL EXTRAURBANA 1 – Z.R.EX.1 (Área Complementaria)**

Circunscripción IX Sección B Chacra 68 Fracción III parcelas 1a – 1b -2-3-4-5-6-8-9-10-11a -12-13-14-16-17-18.



Se reservará sobre la chacra 68 parcela 4 los sitios destinados a espacio verde libre y público.

**RESERVA ZONA RESIDENCIAL MIXTA – R.Z.R.M. (Área Complementaria)**

Circunscripción IX Sección B Chacra 68 Fracción IV Parcelas 1a y 5.

Se reservará sobre la chacra 68 parcela 1a los sitios destinados a espacio verde libre y público.

**RESERVA ZONA EXPANSIÓN URBANA R.Z.R.E.U. (Área Complementaria)**

Circunscripción IX Sección B Chacra 76 parcelas 5-6-7- 8a -9-13a.

Circunscripción IX Sección B Chacra 76 parte de las parcelas 10-11-12a- 14.

Se reservará sobre las parcelas 10-11-14-6 y 7 los sitios destinados a espacio verde libre y público.

**ZONA INDUSTRIAL – Z.I. (Área Rural)**

Circunscripción IX - Sección B – Chacra 60 parcela 1a.

**AREA COMPLEMENTARIA – A.C. (Área Complementaria)**

Circunscripción IX - Sección B – Chacra 59-excepto frente sobre Acceso Ricardo Balbín, Acceso José de Olavarría y Corredor Servicio de Ruta.

Circunscripción IX - Sección B – Chacra 60 parcelas 4-excepto frente sobre Acceso José de Olavarría.

Circunscripción IX - Sección B – Chacra 60 parcelas 1a.

Circunscripción IX - Sección B – Chacra 69 parcela 4 excepto frente sobre Acceso José de Olavarría.

Circunscripción IX Sección B Chacra 68 Fracción I excepto frente sobre Acceso Ricardo Balbín.

Circunscripción IX Sección B Chacra 68 Fracción II excepto frente sobre Acceso Ricardo Balbín y Acceso José de Olavarría.

Circunscripción IX - Sección B – Chacra 67 – 84.

Circunscripción IX Sección B Chacra 85 Fracción I parcela 1-5-6 y parte de la parcela 2a.

Circunscripción IX Sección B Chacra 85 Fracción II parcelas 1-2-3-4-6-8-9-10-15a-15c- 15d-11-12a -15e.

Circunscripción IX Sección B Chacra 77 Fracción I -II y III.

Se reservará un sector sobre la Chacra 77 Fracción I parcela 1 para espacio verde libre y público.

Se reservará un sector sobre la Chacra 69 parcela 4 y 5 para parque municipal.

**USOS ESPECÍFICOS – U.E.**

- |  |   |
|--|---|
| UE1 Circunscripción IX Sección A (AU)  | Manzana 24 parcela 6 Terminal de ómnibus              |
| UE2 Circunscripción IX Sección A (AU)  | Manzana 5 parcela 6 Y 7 Unidad Sanitaria Municipal    |
| UE3 Circunscripción IX Sección A (AU)  | Manzana 5 parcela 6 Y 7 Hogar de Abuelos Municipal    |
| UE4 Circunscripción IX Sección A (AU)  | Manzana 36 – Parcela 4 Delegación Municipal           |
| UE5 Circunscripción IX Sección A (AU)  | Manzana 31 – Parcela 1a Biblioteca Municipal          |
| UE6 Circunscripción IX Sección A (AU)  | Manzana 22 parcela 2c Playón Deportivo Municipal      |
| UE7 Circunscripción IX Sección B (AC)  | Chacra 68 Fracción III Parcela 7 – Club Jorge Newbery |
| UE8 Circunscripción IX Sección B (AC)  | Chacra 76 Parcela 9 Club Racing Football Club         |
| UE9 Circunscripción IX Sección B (AC)  | Chacra 77 Fracción II parcela 4 Cementerio Municipal  |
| UE10 Circunscripción IX Sección B (AU) | Manzana 6 parcela 7 y 8 Corralón Municipal            |

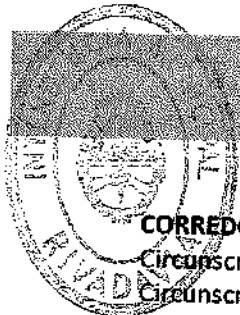
**CORREDOR ACCESO JOSE DE OLAVARRÍA – C.A.J.D.O. (Área Complementaria)**

Circunscripción IX Sección B Chacra 68 Fracción II parcelas 2-4-6-8 frente sobre Acceso José de Olavarría.

Circunscripción IX - Sección B – Chacra 69 parcela 1 y 4 frente sobre Acceso José de Olavarría.

Circunscripción IX - Sección B – Chacra 59 parcelas 3-4-6-7-8- frente sobre Acceso José de Olavarría.

Arq. MARIA LILIANA LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



**CORREDOR ACCESO RICARDO BALBÍN – C.A.R.B (Área Complementaria)**

- Circunscripción IX - Sección B – Chacra 68 Fracción I parcelas frentistas a Acceso Ricardo Balbín.
- Circunscripción IX - Sección B – Chacra 68 Fracción II parcelas 1-3-5-7 frente a Acceso Ricardo Balbín.
- Circunscripción IX - Sección B – Chacra 59- parcelas -5g-5h-7-8 frente sobre Acceso Ricardo Balbín.

**CORREDOR SERVICIO DE RUTA – C.S.R. (Área Complementaria)**

- Circunscripción IX Sección B Chacra 50 parcelas frentistas a la Ruta Nacional N° 33, se prevé como línea de fondo el límite de la parcela o 70 metros de fondo máximo.
  - Circunscripción IX Sección B Chacra 59 parcelas 1c y 5a.
  - Circunscripción IX Sección B Chacra 59 parcela 9.
  - Circunscripción IX Sección B Chacra 51 parcela 3.
  - Circunscripción IX Sección B Chacra 59 parcela 2 excepto frente a Acceso Ricardo Balbín.
- En el plano constará con la restricción al dominio correspondiente, por tratarse de una vía de acceso.

**RESERVA CORREDOR ACCESO RICARDO BALBÍN – R.C.A.R.B (Área Complementaria)**

- Circunscripción IX - Sección B – Chacra 59- parcelas 1a-5c-5d-5x- 2-3-4-5-6-frente sobre Acceso Ricardo Balbín.

**RESERVA CORREDOR ACCESO JOSE DE OLAVARRÍA – R.C.A.J.D.O. (Área Complementaria)**

- Circunscripción IX - Sección B – Chacra 60 parcelas 4 frente sobre Acceso José de Olavarría.
- Circunscripción IX - Sección B – Chacra 59 parcelas 3-4-6-7-8- frente sobre Acceso José de Olavarría.

**RESERVA CORREDOR SERVICIO DE RUTA – R.C.S.R. (Área complementaria)**

- Circunscripción IX Sección B Chacra 51 parcela 4 parcelas frentistas a la Ruta Nacional N° 33, se prevé como línea de fondo el límite de la parcela o 70 metros de fondo máximo.
  - Circunscripción IX Sección B Chacra 60 Fracción I parcela 1 y 2.
  - Circunscripción IX Sección B Chacra 60 parcela 2a parcelas frentistas a la Ruta Nacional N° 33, se prevé como línea de fondo el límite de la parcela o 70 metros de fondo máximo.
- En el plano constará con la restricción al dominio correspondiente, por tratarse de una vía de acceso.

**NOTA ACLARATORIA**

Las parcelas de esquina con frentes a dos zonas pertenecen a la zona con mayor densidad, FOS y FOT. El resto del territorio no identificado en esta designación pertenece a Zona Rural. Los sitios reservados para espacios verdes libres y públicos quedan estipulados y se arbitran los medios necesarios para que las cesiones que correspondiesen a distintos propietarios puedan en una primera instancia o en otra etapa agrupadas en éstos áreas establecidas.

**3.11.3 DELIMITACIÓN CATASTRAL – SANSINENA**

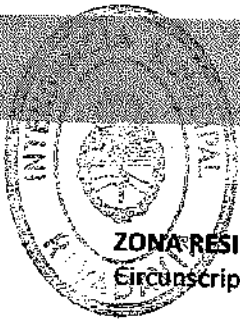
**ZONA RESIDENCIAL 1 – Z.R.1 (Área Urbana)**

- Circunscripción III Sección A Manzanas: 64-65-66-67.
- Circunscripción III Sección B Manzanas: 81-82-83-84-101-102-103-99-116-117-118-119.
- Circunscripción III Sección B Manzanas 100-134-133: espacio verde.
- Circunscripción III Sección A Manzanas 49-50: espacio verde.

**ZONA RESIDENCIAL 2 – Z.R.2 (Área Urbana)**

- Circunscripción III Sección A Manzanas 29-31-32-33-34-35-46-48-51-52-53-68-69-70.
- Circunscripción III Sección B Manzanas 85-86-87-104-105-120-131-132-145-146-148.
- Circunscripción III Sección C Manzanas 70a -70b-70c.
- Circunscripción III Sección C Manzanas 47 parcelas 5-6-7-8a- 9a -10a-11a-12d-12e-12f.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



**ZONA RESIDENCIAL MIXTA – Z.R.M. (Área Urbana)**

Circunscripción III Sección B Manzanas 3-4-5-6-7-8-9-12-13-14-15-16-17-18.

**ZONA PRODUCTIVA – Z.P. (Área Complementaria)**

Circunscripción III - Sección C – Quinta 42-43.

**AREA COMPLEMENTARIA – A.C. (Área Complementaria)**

Circunscripción III - Sección B – Manzana 74-75-76-77-78-79-80-88-89-90-91-92-94-95-96-97-98-106-107-108-109-110-111-112-113-114-115-121-122-123-124-125-126-127-128-129-130-135-136-137-138-139-140-141-142-143-144 -147.

Circunscripción III - Sección A – Manzana 1-2-10-11-19-20-21-22-23-24-25-26-27-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-71-72-73.

Circunscripción III - Sección C –Quinta 53-54-55-56-65-70

**USOS ESPECÍFICOS – U.E.**

UE1 Circunscripción III Sección B (AC) Fracción I Parcela 1 Estación Ferroviaria.

UE2 Circunscripción III Sección B (AU) Manzana 99 parcela 1, 2,6 y 7 Unidad Sanitaria Municipal

UE3 Circunscripción III Sección B (AU) Manzana 99 parcela 1, 2,6 y 7 Hogar de Abuelos Municipal

UE4 Circunscripción III Sección A (AU) Manzana 99 – Parcela 3 Delegación Municipal

UE5 Circunscripción III Sección A (AU) Manzana 131 – Parcela 10 y 11 Casa de la Cultura Municipal

UE6 Circunscripción III Sección B (AC) Fracción I Parcela 1 Playón Deportivo Municipal.

UE7 Circunscripción III Sección A (AU) Manzana 30 y manzana 47 parcela 1-2-3-4-17-18-19 Club Deportivo

UE8 Circunscripción III Sección C (AR) Quinta 17 Parcela 1 Cementerio Municipal.

UE9 Circunscripción III Sección A (AU) Manzana 46 Parcela 2 Corralón Municipal.

UE10 Circunscripción III Sección R (AR) Quinta 72c Basurero.

**3.11.4 DELIMITACIÓN CATASTRAL – ROOSEVELT**

**ZONA RESIDENCIAL 1 – Z.R.1 (Área Urbana)**

Circunscripción VIII Sección A Fracción I

Circunscripción VIII Sección A Manzana 1 -2-3-4-5-6-

Circunscripción VIII Sección B Manzana 1a y 1b.

**ZONA RESIDENCIAL 2 – Z.R.2 (Área Urbana)**

Circunscripción VIII Sección B Manzana 1c.

Circunscripción VIII Sección B Quinta 1.

**ZONA PRODUCTIVA – Z.P. (Área Complementaria)**

Circunscripción VIII Sección C Chacra 2.

Circunscripción VIII Sección R Parcela 487b.

**AREA COMPLEMENTARIA – A.C. (Área Complementaria)**

Circunscripción VIII Sección B Quinta 2.

Circunscripción VIII Sección C Chacra 1.

Circunscripción VIII Sección R parcela 556c -556d

**USOS ESPECÍFICOS – U.E.**

UE1 Circunscripción VIII Sección A (AC) Fracción II Parcela 2b Estación Ferroviaria.

UE2 Circunscripción VIII Sección A (AU) Fracción I parcela 32 Unidad Sanitaria Municipal

UE3 Circunscripción VIII Sección A (AU) Fracción I Parcela 32 Hogar de Abuelos Municipal

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



- UE4 Circunscripción VIII Sección A (AU) Fracción I Parcela 1 Delegación Municipal
- UE5 Circunscripción VIII Sección A (AU) Fracción I Parcela 2 Casa de la Cultura Municipal
- UE6 Circunscripción VIII Sección A (AU) Fracción I Parcela 1d Pileta Municipal
- UE7 Circunscripción VIII Sección B (AU) Manzana 1b Parcela 1,2,3, y 4 Playón Deportivo Municipal.
- UE8 Circunscripción VIII Sección R (AR) Parcela 487m Club Deportivo.
- UE9 Circunscripción VIII Sección A (AU) Fracción I Parcela 32 Corralón Municipal.
- UE10 Circunscripción VIII Sección R (AR) Parcela 556b Basurero.

### 3.12 CAPITULO XII - IMPLEMENTACION Y SEGUIMIENTO DEL PLAN.

#### 3.12.1 CONTROL DE GESTION Y DE RESULTADOS DEL PLAN

Anualmente la O.T.M. hará una reunión explicativa, donde mostrará el material gráfico y estadístico que indique la evolución que ha sufrido el territorio, indicando los efectos positivos y negativos detectados, así como el grado de concreción de las previsiones del plan.

#### 3.12.2 REVISION PERIODICA

La revisión periódica del Plan es cada 5 años, y se actualizará el Diagnóstico, detectando los cambios producidos y la eficacia del Plan de Ordenamiento Urbano y de las Normas de Zonificación, en función de los objetivos alcanzados.

Esta tarea se llevará a cabo en forma participativa, solicitando y receptando la O.T.M. las inquietudes de las Organizaciones Intermedias y otros actores de la Comunidad.

En esta oportunidad se producirán los ajustes normativos que sean necesarios y se efectuará el listado de nuevos proyectos y lineamientos que correspondan.

Se rescata el concepto de proceso de planeamiento y continuidad del Plan de Ordenamiento Urbano a través de su aplicación, revisión periódica y actualización.

#### 3.12.3 IMPLEMENTACION DE ESTUDIOS Y PROYECTOS

Cualquier Plan Particularizado o Proyecto, deberá ser aprobado por Ordenanza Municipal y estar incluido en el Plan. Anualmente la O.T.M. presentará la carpeta de proyectos con sus respectivos costos estimados y el orden de prioridad para su consideración en la elaboración del presupuesto municipal.

#### 3.12.4 VIGENCIA DEL PLAN

El Plan de Ordenamiento Territorial y Plan de Ordenamiento urbano de las localidades entrará en vigencia cuando sea aprobado por Ordenanza Municipal, promulgado por el Sr. Intendente y aprobado por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial según lo establecido por el Art. 83 de la Ley N°8.912/77 y T.O. Decreto N°3.389/87.

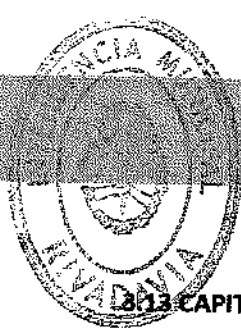
Los planos aprobados con anterioridad y/o habilitaciones otorgados, tendrán una validez de 6 meses corridos, contados a partir de la promulgación de la Ordenanza Municipal. Pasado ese plazo deberán ajustarse a las prescripciones del Plan.

#### 3.12.5 RESPONSABLES DEL PLAN

Los Funcionarios Municipales, Profesionales y vecinos que intervienen en el proceso de Ordenamiento del Territorio, son los gestores del Plan Urbano que es el proyecto colectivo de ciudad.

En tal sentido, en forma individual y colectiva concurrirán para cumplimentar las regulaciones establecidas, para promover el desarrollo y para salvaguardar el medio. Asimismo, serán corresponsales en la aplicación del Plan y el cumplimiento de todas sus prescripciones.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano



## 3.13 CAPITULO XIII - PROCEDIMIENTO DE MODIFICACION DEL CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO.

## 3.13.1 INICIATIVA INSTITUCIONAL

El Departamento Ejecutivo podrá proponer al Honorable Concejo Deliberante cambios parciales en función de una propuesta fundada, siempre que no genere alteraciones de carácter genérico al Sector Urbano al que pertenece. Estos cambios deberán ser aprobados por Ordenanza Municipal refrendada por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial (Art. 83, Ley N°8.912/77, T.O. N°3.389/87).

Cuando se trate de implementación de reglamentaciones particularizadas que no introduzcan modificaciones al Código o se trate de aprobación de proyectos ejecutivos, no se requiere aprobación del Poder Ejecutivo Provincial. En este caso cuando la Ordenanza esté promulgada se deberá enviar dos (2) copias para toma de conocimiento de la Subsecretaría de Asuntos Municipales y a la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial de la Provincia de Buenos Aires.

La incorporación de tierras al Área Urbana se registrará por los mecanismos establecidos en el Capítulo III y por lo establecido para cada tipo de Reserva de Expansión Urbana, según la zona de emplazamiento y por ordenanza municipal. De la misma forma se procederá con las restantes afectaciones indicadas en el Capítulo III. En el caso de Zonas Industriales se incorporarán según la metodología señalada en el Capítulo IV (Usos del Suelo).

## 3.13.2 INICIATIVA DE LA COMUNIDAD

Las iniciativas tendientes a la reformulación de las Normas del Código de Ordenamiento Urbano, sin perjuicio de las facultades propias del Honorable Concejo Deliberante según la Ley Orgánica Municipal y de los demás Órganos y Reparticiones Municipales Competentes, podrán surgir también de las presentaciones, que en forma fundada, realicen las Entidades Intermedias con domicilio en la localidad correspondiente a la manifestación con el objeto de poner a consideración los problemas que, a su juicio, surgen de la aplicación de la normativa vigente.

474

Toda propuesta de modificación parcial podrá inscribirse en el marco del siguiente procedimiento:

1. Toda entidad intermedia u Organización Barrial de la localidad, podrá solicitar la reconsideración de las normas establecidas para su barrio o sector del barrio.
2. Las presentaciones realizadas serán efectuadas conforme las normas administrativas vigentes a la O.T.M., quien las procesará y evaluará en base al análisis global de los casos.
3. Las modificaciones al Código de Ordenamiento y/o a los Proyectos enunciados en el Plan a iniciativa del Departamento Ejecutivo que involucren la ciudad en su conjunto o importantes extensiones de la misma, deberán ser dadas a conocer a la población mediante Audiencia Pública. Las Audiencias, que serán de carácter extraordinario, deberán ser convocadas con antelación, no siendo vinculantes para el D.E. los resultados obtenidos. No obstante el Departamento Ejecutivo deberá dar a publicidad a la población a través de los medios masivos de comunicación, los contenidos de la consulta, la sistematización de la misma, y todo otro elemento que considere necesario para el interés comunitario.
4. La O.T.M. elevará al Honorable Concejo Deliberante las propuestas sectoriales y globales del Código que surjan de las iniciativas o reconsideración que hayan sido pertinentes.

## 3.13.3 ACTUALIZACION PERIODICA

Se considerará al planeamiento urbano como un proceso dinámico en el que sus normas deben revisarse periódicamente con el objeto de absorber las transformaciones de la realidad, los cambios en el desarrollo registrado y para corregir rumbos no deseados, que pudieran verificarse de la puesta en práctica del Plan de Ordenamiento Urbano.





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



El presente Código plantea la racionalidad de su modificación, a partir de una evaluación obligatoria cada cinco (5) años.

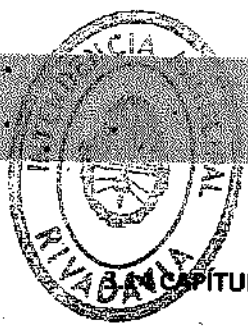
**3.13.4 COMPATIBILIDAD ENTRE EL CODIGO VIGENTE Y SU MODIFICACION**

Se asegurará la equidad en el tratamiento de las restricciones al dominio que se efectúen para cada zona y cada actividad. Cualquier cambio debe ser generalizado para todos los predios que se encuentren en iguales condiciones y sólo se podrán dictar normas especiales para los casos contemplados en el presente Código.

**3.13.5 DIFUSION DE LAS MODIFICACIONES**

Toda propuesta de modificación o cambio normativo deberá comunicarse a los vecinos que pudieran sufrir alguna afectación, en forma personal, mediante las instituciones intermedias, a través de los centros vecinales, o mediante los medios masivos de comunicación.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



CAPITULO XIV – PLANILLA DE USOS.

3.14.1 PLANILLAS DE USOS PERMITIDOS Y PROHIBIDOS

Notas:

- 1) No obstante la homologación de de Zonas con las establecidas en la Ley N° 11459 y su Decreto Reglamentario 531/19, sólo se admitirán en las respectivas zonas los establecimientos industriales y actividades autorizadas según las Planillas de Usos.
- 2) Toda solicitud de radicación de un uso no consignado expresamente en las Planillas de Usos podrá autorizarse siempre que por las características de la actividad y su funcionamiento permitan la asimilación con un uso permitido en la respectiva zona.
- 3) "x" que aclara para esos casos (Planillas de uso).

3.14.1.1 González Moreno

PLANILLA DE USOS	PERMITIDO <input checked="" type="checkbox"/> PROHIBIDO <input type="checkbox"/>		USOS ASIGNADOS											476
	GONZALEZ MORENO													
	ZC	R1	R2	RM	REXI	CAE	CSR	CAPAB 1	CAPAB 2	AC	ZI	AR		
<b>RESIDENCIAL</b>														
Vivienda unifamiliar														
Vivienda bifamiliar					*	*			*	*				
Asilo														
Convento														
Hogar infantil														
Casa de pensión														
Instituto geriátrico														
<b>ADMINISTRACIÓN</b>														
Cuartel de bomberos														
Estafeta postal														
Edificio pública														
Policía - comisaría														
Penitenciaría														
Oficina de admin. privada														
Bancos - Cajeros Automáticos														
Financieras - Casas de Cambio														
<b>SANIDAD</b>														
Dispensario - unidad sanitaria														
Hospital														
Primeros auxilios / enfermería														
Clinica con internación														
Clinica sin internación														
Estudios médicos y diagnóstico por imágenes														
<b>EDUCACIÓN</b>														
Guardería														
Escuela Preescolar														
Escuela EGB														
Escuela Polimodal														
Escuela Técnica														
Nivel terciario y universitario														
Colegio con Internado														
Instituto de investigación														
Instituto técnico de Idiomas - de informática														
Organismos terciarios														
Educación especial														

*Maria Lujan de la Torre*  
**MARIA LUJAN DE LA TORRE**  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia

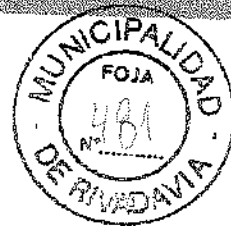
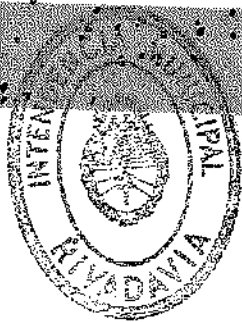
\*Se aplicará la Ley 14461/2012, modificatoria del ART. 25 de la Ley 9593/80 en los casos previstos por la Ley.  
 Se permitirá más de una vivienda para el núcleo familiar en el caso de vivienda única y ocupación permanente.  
**Ordenanza N° 4.221/2019 - Ordenamiento Territorial del Pdo. de Rivadavia y Localidades G.M.: F.O.: Sans. v Roosevelt**

*[Signature]*



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



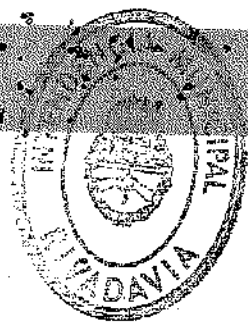
PLANILLA DE USOS	PERMITIDO <input checked="" type="checkbox"/> PROHIBIDO <input type="checkbox"/>		USOS ASIGNADOS											
	GONZALEZ MORENO													
	ZC	R1	R2	RM	RECI	CAE	CSR	CAPAB1	CAPAB2	AC	ZI	AR		
<b>CULTURA/CUENTO Y ESPARCIMIENTO</b>														
Autódromo - estadio - velódromo														
Biblioteca														
Casa de fiestas														
Eventos - Entretenimientos Infantiles														
Pub - club nocturno														
Disco - confitería bailable														
Belanda - instalaciones para mega-eventos de té con espectáculos - Peñas														
Galería de arte														
Centro de exposiciones														
Cine - cine teatro														
Auditorio - Anfiteatro														
Circo rodante														
Club deportivo con instalaciones deportivas al aire libre														
Club deportivo con instalaciones deportivas cubiertas														
Club social y cultural sin deportes														
Gimnasio - Sauna - Solarium														
Piscinas de natación cubiertas o descubiertas														
Museo														
Templo														
Jardín botánico														
Zoológico														
Vivero														
<b>COMERCIO</b>														
Almacén y despensa con o sin sistema de autoservicio														
Venta de aves y productos de granja														
Comidas para llevar														
Carnicería - pescadería														
Farmacia														
Farmacia - bazar - materiales eléctricos - iluminación														
Fiambrera - rotisería - chafadores														
Productos dietéticos y vitaminas														
Productos lácteos - venta														
Librería - papelería - cotillón														
Mercerías - sedería - lanas - fantasías														

477

*[Handwritten signature]*

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



PLANILLA DE USOS	PERMITIDO <input checked="" type="checkbox"/> PROHIBIDO <input type="checkbox"/>		USOS ASIGNADOS										
	GONZALEZ MORENO												
	ZC	R1	R2	RM	REX1	CAE	CSR	CAPAB1	CAPAB2	AC	ZI	AR	
<b>COMERCIO (CONTINUACIÓN)</b>													
Panadería - confitería (elaboración y venta)													
Pasta frescas. Elaboración propia													
Kiosco - lotería - Polirubros													
Artículos para el hogar - cristalería - audio - video													
Frutería y verdulería													
Vinería sin fraccionamiento.													
Chocolatería - Dulces - Alfajeros - Exquisitices													
Florería y artículos de jardinería													
Regalos y decoración.													
Juguetería													
Zapatería. Ventas													
Talabartería y marroquinería artesanal con expo. y venta													
Calzado, maletas, bolsos y artículos de cuero artesanales 1													
Ropa - Boutique (venta)													
Accesorios de moda.													
Joyería, platería, artesanías y bijouterie													
Artículos de Deportes													
Tienda por departamentos - "Outlets"													
Perfumería y cosmética													
Ropa de cama y blanquería													
Textiles en telar: fabricación, exposición y venta													
Colchones y somníers													
Instrumentos de precisión científica													
Óptica - ortopedia													
Insumos médicos, odontológicos y de laboratorio													
Repuestos de automotor (venta)													
Rodados - bicicletas - motos													
Automotores. Casas rod., embarcac.: exposición y venta													
Artículos de Camping y Pesca													
Armería y cuchillería - Artículos para caza													
Mercedes y Ferias													
Compra y venta (muebles) - Antigüedades													
Compra y venta de máquinas usadas													
Casas prefabricadas - exposición y venta													
Computación y muebles de oficina													
Galerías comerciales - Paseos de compra													

478

1- Implica la fabricación en pequeña escala, artesanal o manual en empresas de tipo familiar, cuyo proceso de elaboración a la vista forma parte del atractivo del establecimiento.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





PLANILLA DE USOS	PERMITIDO <input checked="" type="checkbox"/> PROHIBIDO <input type="checkbox"/>		USOS ASIGNADOS											
	GONZALEZ MORENO													
	ZC	R1	R2	RM	REXL	CAE	CSR	CAPAB1	CAPAB2	AC	ZI	AR		
<b>COMERCIO (CONTINUACIÓN)</b>														
Supermercado menor de 500 m2 sup. expo. y venta														
Supermercado mayor/igual a 500 m2 sup. expo. y venta														
Materiales de construcción (exposición y venta s/depósito)														
Mat. de construc. (exp. y venta - excluye mat. a granel)														
Mat. de construc. (exp. y venta - con mat. a granel)														
Muebles; madera, mimbre o afines (exposición y ventas)														
Alfombras, caucho y plástico (venta)														
Oficina comercial sust. químicas (sin depósito/acopio)														
Venta de carbón - Leña - Forrajes														
Veterinaria (con venta de animales menores)														
Gas envasado														
Marmolerías														
Consignatarios agropecuarios														
<b>COMERCIO MAYORISTA</b>														
Con depósito (no inflamables ni explosivos) sin procesam.														
Con depósito (excepto productos perecederos)														
Con depósito de productos perecederos														
Con depósito de material inflamable														
Sin depósito (exposición y venta)														
Con depósito (productos químicos y agroquímicos)														
<b>SERVICIOS</b>														
Lavandería - tintorería, sin taller de trabajo														
Tintorería con lugar de trabajo														
Lavandería con lugar de trabajo y lavadero automático														
Servicios personales (reparac. de calzado - relojes - etc.)														
Peluchería - Centro de Estéticas														
Telefonía celular y accesorios.														
Alarmas para automóviles e inmuebles.														
Agencias de Turismo - Seguros - Inmobiliaria - Gestoría														
Puesto de Información Turística														
Bar - café - salón de té - confitería - pizzería - fast food														
Restaurante - casas de comida														
Wine Bar														
Cyber (Acceso a Internet)														
Locutorio														

479

\* La O.T.M. evaluará cada caso en base a la cantidad y variedad de los productos a instalar de acuerdo a la Ordenanza Municipal en la materia vigencia.  
 § Ver Art. 3.4.6.21

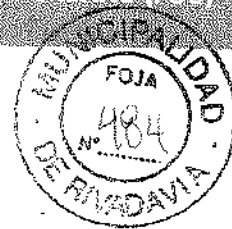
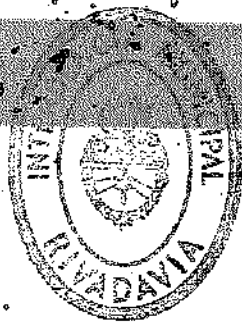
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



PLANILLA DE USOS	PERMITIDO <input checked="" type="checkbox"/> PROHIBIDO <input type="checkbox"/>		USOS ASIGNADOS											
	GONZALEZ MORENO													
	ZC	R1	R2	RM	REX1	CAE	CSR	CAPAB1	CAPAB2	AC	ZI	AR		
<b>SERVICIOS (CONTINUACIÓN)</b>														
Copias - reproducción - fotografías (excepto imprenta)														
Estación de radio y TV (estudios)														
Alquiler y/o venta de música, películas y videos														
Alquiler de rodados (motocicletas)														
Estación de servicio (automóviles y/o vehículos menores)														
Gomería (reparación y venta)														
-adero automático de autos	*	*	*											
-jo y engrase de autos	*	*	*											
Idem camiones maquinaria agrícola e industrial														
Estudios y consultorios profesionales														
Fúnebre con velatorios														
Hoteles - hospedajes etc. (excepto hotel alojamiento)														
Hotel alojamiento														
Cabañas - vivienda destinada al turismo														
Camping con instalaciones sanitarias														
Laboratorio de análisis clínicos, diag. por imágenes y otros														
Seguros con revisión de vehículos														
Obrador de obra pública o privada														
Cerrajería de automóviles														
Tapicería de muebles														
Reparación de artículos electrodomésticos														
Local de actividades políticas														
Sindicatos y asociaciones laborales														
Laboratorios de semillas y agropecuarios														
<b>INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS</b>														
Centrales telefónicas														
Depósito de agua														
Plantas Potabilizadoras														
Depósito de gas														
Planta de tratamiento efluentes cloacales e industriales														
Planta transmisora y emisora de TV y radio														
-as transformadoras eléctricas														
-as recolectoras de desagües pluviales														

480

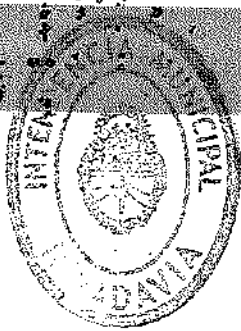
\* La O.T.M. evaluará la factibilidad de emplazamiento respecto las dimensiones de la parcela ya que se deberá resolver en la misma la entrada y estacionamiento de los vehículos, de ninguna manera se permitirá la ocupación de la vía pública. Se deberán ejecutar las instalaciones de tratamiento de desagües pluviales.

Ing. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



PLANILLA DE USOS	PERMITIDO <input checked="" type="checkbox"/> PROHIBIDO <input type="checkbox"/>		USOS ASIGNADOS												
	GONZALEZ MORENO														
	ZC	R1	R2	RM	REX1	CAE	CSR	CAPAB1	CAPAB2	AC	ZI	AR			
<b>TRANSPORTE</b>															
Estación terminal de ómnibus s/cargas															
Expreso de carga liviana y taxífilos/depósito															
Garage para ómnibus y colectivos															
Estacionamiento cubierto para autos															
Estacionamiento descubierto para autos															
Parques - coches de alquiler															
Estacionamiento descubierto para camiones y máquinas															
Empresa de transporte de cargas y pasajeros															
<b>TALLERES</b>															
CATEGORÍA 1															
CATEGORÍA 2	*	*	*												
CATEGORÍA 3															
<b>DEPÓSITOS</b>															
CATEGORÍA 1															
CATEGORÍA 2															
CATEGORÍA 3															
<b>OTROS USOS</b>															
Criadero de aves															
Producción de huevos															
Tambo															
Explotación apícola															
Matadero															
Feria ganadera															
Cementerio															
Aeroclub															
Golf															
Disposición de residuos															
Stad															

481

\* La O.T.M. evaluará la factibilidad de emplazamiento respecto la magnitud del emprendimiento y las dimensiones de la parcela ya que se deberá resolver en la misma la entrada y estacionamiento de los vehículos, de ninguna manera se permitirá la ocupación de la vía pública. Se deberá respetar la Ordenanza Municipal de convivencia ciudadana, respecto a horarios habilitados para trabajar por tratarse de áreas residenciales.

Los proyectos de depósitos de 1 categoría ubicados en la ZC y R1 quedarán sujetos a estudio por la OTM.

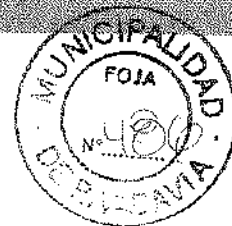
Si la superficie de éstos es mayor a 80 m2 no podrán emplazarse en dichas zonas, debiendo desplazarse a otras permitidas para dicho uso.

Arq. MARIA LUJAN DE LA H...  
Directora de Planeamiento Ur.  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



Actividades industriales que se correspondan con establecimientos considerados como pequeña y mediana industria (PYMES), que sean de carácter artesanal o se trate de empresas de tipo familiar. La categorización de establecimientos deberá siempre cumplimentar las disposiciones emergentes de la Ley N° 11459/93 - Decreto Reglamentario N° 1741/96, debiendo encuadrarse exclusivamente como Clase I.

PERMITIDO  PROHIBIDO

PLANILLA DE USOS	USOS ASIGNADOS											
	GONZALEZ MORENO											
USOS	ZC	R1	R2	RM	REX1	CAE	CSR	CAPAB1	CAPAB2	AC	ZI	AR
<b>INDUSTRIA</b>												
Elaboración de fiambres y embutidos												
Elaboración de sopas												
Fabricación de productos lácteos y derivados												
Envasado y conservación de frutas y legumbres												
Fabricación de aceites y grasas animales y vegetales												
Productos de molinera												
Refinadora												
Elaboración de chocolates, alfajores y dulces					X	X	X	X	X			
Procesamiento y envasado de la miel y sus derivados					X	X	X	X	X			
Industria de bebidas						X	X	X	X			
Fabricación de textiles					X	X	X	X	X			
Fabricación de prendas de vestir, excepto calzado					X	X	X	X	X			
Fabricación de prod. de cuero y sucedáneos del cuero excepto el calzado y otras prendas de vestir, exp. y venta					X							
Fabricación de maletas, bolsos de mano y artículos similares y artículos de talabartería y guarniciones					X							
Fabricación de calzado, excepto el de caucho vulcanizado o moldeado o de plástico												
Curtiembre												
Secaderos de cueros												
Aserraderos, talleres de acepilladura de madera, con proceso de tratamiento y preservación de la madera												
Aserraderos, talleres de acepilladura y otros talleres para trabajar la madera (carpintería)					X	X	X	X	X			
Fabricación de hojas de madera para enchapados, tableros, laminados y tableros de part.					X	X	X	X	X			
Fabricación de partes y piezas de carpintería para edificios y construcciones					X	X	X	X	X			
Fabricación de jaulas, cajas, barriles y recip. de madera					X	X	X	X	X			
Fabricación de madera en polvo y aserrín					X	X	X	X	X			
Fabricación de accesorios de madera (no muebles)					X	X	X	X	X			
Fabric. de muebles y accesorios, excepto plástico y metal					X	X	X	X	X			
Fabric. de papel y prod. de papel, imprenta y editoriales												
Fraccionamiento de sustancias químicas industriales, abonos, plaguicidas y resinas sintéticas												
Fabricación de pinturas, barnices y lacas												

482

Las industrias de 3ª categoría serán emplazadas en el sector norte de la RZI, una vez habilitada como Zona Industrial.  
El aserradero ubicado en esta zona no deberá tener tratamiento de la madera.

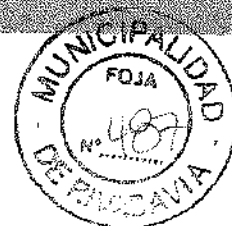
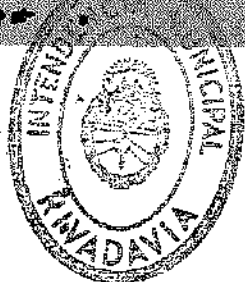
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planificación Urbana  
Municipalidad de Rivadavia





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



PLANILLA DE USOS	PERMITIDO <input checked="" type="checkbox"/> PROHIBIDO <input type="checkbox"/>		USOS ASIGNADOS												
	GONZALEZ MORENO											ZI	AR		
	2C	R1	R2	RM	REX1	CAE	CSR	CAPAB1	CAPAB2	AC	ZI				
<b>INDUSTRIA (CONTINUACIÓN)</b>															
Fabricación de jabones y preparados para limpiar, perfumes, cosméticos y otros preparados de tocador															
Fabricación de velas y fósforos															
Fabricación de velas artesanales															
Fabricación de productos de cerámica, no refractario para uso no estructural				X		X	X								
Fabricación de mosaicos y ladrillos cerámicos								X							
Fabricación de vidrios y productos de vidrio															
Fabricación de espejos y vitraux															
Fabricación de piezas aislantes de vidrio															
Fabricación de artículos de hormigón, cemento, yeso y fibrocemento						X	X								
Corte, tallado y acabado de piedra fuera de la cantera															
Fabricación de productos primarios de hierro y acero, excepto la forja y fundición															
Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos de ferretería, incluye expo. y venta				X		X	X								
Art. de metal de uso doméstico, herramientas de mano; herramientas de fontanería, carpintería y otros oficios															
Fabricación de muebles y accesorios de metal								X							
Fabricación de productos estructurales de metal								X							
Fabricación de recipientes de gas comprimido y gas licuado									X						
Almacenamiento y fraccionamiento de gases															
Tratamiento y fraccionamiento de metales															
Rectificación de motores				X		X	X								483
Fabricación de maquinaria agropecuaria y forestal															
Fabricación de sujetadores de metales, recipientes y artículos de alambre															
Fabricación de piezas y accesorios de maquinarias y herramientas, motorizados o no															
Fabricación y reparación de maquinaria de oficina, contabilidad e informática	X	X	X	X		X	X	X							
Fabricación de bombas, compresores de aire y gas, válvulas, compresores de refrigeración y aire acondicionado															
Fabricación de cojinetes, engranajes, trenes de engranaje y piezas de transmisión															
Fabricación de equipos eléctricos, de encendido y arranque para motores de combustión interna, frenos, embragues, electromagnéticos, dispositivos eléctricos.															

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.

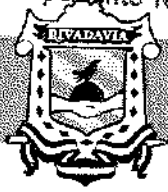
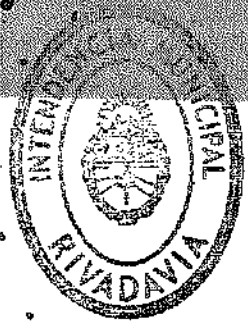
3.14.1.2 Fortín Olavarría



PLANILLA DE USOS	PERMITIDO <input checked="" type="checkbox"/> PROHIBIDO <input type="checkbox"/>		USOS ASIGNADOS											
	FORTÍN OLAVARRÍA													
	ZC	R1	R2	RM	REX1	CAJDO	CSR	CARB	AC	ZI	AR			
<b>RESIDENCIA:</b>														
Vivienda unifamiliar														
Vivienda multifamiliar														
Asilo					*	*		*	*					
Convento														
Residencia infantil														
Residencia de pensión														
Instituto geriátrico														
<b>ADMINISTRACIÓN:</b>														
Cuartel de bomberos														
Estafeta postal														
Oficina pública														
Policía - comisaría														
Penitenciaría														
Oficina de admn. privada														
Bancos - Cajeros Automáticos														
Financieras - Casas de Cambio														
<b>SANIDAD:</b>														
Dispensario - unidad sanitaria													484	
Hospital														
Primeros auxilios / enfermería														
Clinica con internación														
Clinica sin internación														
Estudios médicos y diagnóstico por imágenes														
<b>EDUCACIÓN:</b>														
Guardería														
Escuela Preescolar														
Escuela EGB														
Escuela Polimodal														
Escuela Técnica														
Nivel terciario y universitario														
Colegio con Internado														
Instituto de Investigación														
Instituto técnico de Idiomas - de Informática														
Organismos terciarios														
Educación especial														

\*Se aplicará la Ley 14461/2012, modificatoria del ART. 25 de la Ley 9533/80 en los casos previstos por la Ley.  
Se permitirá más de una vivienda para el núcleo familiar en el caso de vivienda única y ocupación permanente.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



PLANILLA DE USOS	PERMITIDO <input checked="" type="checkbox"/> PROHIBIDO <input type="checkbox"/>		USOS ASIGNADOS										
	FORTÍN OLAVARRÍA												
	ZC	R1	R2	RM	REX1	CAJDO	CSR	CARB	AC	ZI	AR		
<b>CULTURA / CULTO / ESPARCIMIENTO</b>													
Autódromo - estadio - velódromo													
Biblioteca													
Casa de fiestas													
Eventos - Entretenimientos Infantiles													
Pub - club nocturno													
- confitería bailable													
Balneario - instalaciones para mega-eventos													
Casas de té con espectáculos - Peñas													
Galería de arte													
Centro de exposiciones													
Cine - cine teatro													
Auditorio - Anfiteatro													
Circo rodante													
Club deportivo con instalaciones deportivas al aire libre													
Club deportivo con instalaciones deportivas cubiertas													
Club social y cultural sin deportes													
Gimnasio - Sauna - Solarium													
Piscinas de natación cubiertas o descubiertas													
Museo													
Templo													
Jardín botánico													
Zoológico													
Vivero													
<b>COMERCIO</b>													
Almacén y despensa con o sin sistema de autoservicio													
Venta de aves y productos de granja													
Comidas para llevar													
Carnicería - pescadería													
- carnicería													
- carnicería - bazar - materiales eléctricos- iluminación													
Fiambrería - rotisería - chacinados													
Productos dietéticos y vitaminas													
Meladería (elaboración y venta)													
Productos lácteos - venta													
Librería - papelería - cotillón													
Mercerías - sedería - lanas - fantasías													

485

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



PLANILLA DE USOS	PERMITIDO <input checked="" type="checkbox"/> PROHIBIDO <input type="checkbox"/>		USOS ASIGNADOS										
	FORTÍN OLAVARRÍA												
	ZC	R1	R2	RM	REX1	CAUDO	CSR	CARB	AC	ZI	AR		
<b>COMERCIO (CONTINUACIÓN)</b>													
Panadería - confitería (elaboración y venta)													
Pasta frescas, Elaboración propia													
Kiosco - lotería - Polirrubros													
Artículos para el hogar - cristalería - audio - video													
Frutería y verdulería													
a sin fraccionamiento.													
Chocolatería - Dulces - Alfajores- Exquisitaces													
Florería y artículos de jardinería													
Regalos y decoración.													
Juguetería													
Zapatería. Ventas													
Talabartería y marroquinería artesanal con expo. y venta													
Calzado, maletas, bolsos y artículos de cuero artesanales 1													
Ropa - Boutique (venta)													
Accesorios de moda.													
Joyería, platería, artesanías y bijouterie													
Artículos de Deportes													
Tienda por departamentos - "Outlets"													
Perfumería y cosmética													
Ropa de cama y blanquería													
Textiles en tela: fabricación, exposición y venta													
Colchones y somniers													
Instrumentos de precisión científica													
Óptica - ortopedia													
Insumos médicos, odontológicos y de laboratorio													
Repuestos de automotor (venta)													
Rodados - bicicletas - motos													
Automotores. Casas rod., embarca.: exposición y venta													
- Autos de Camping y Pesca													
Armería y ouchillería - Artículos para caza													
Mercados y Ferias													
Compra y venta (muebles) - Amigüedades													
Compra y venta de máquinas usadas													
Casas prefabricadas - exposición y venta													
Computación y muebles de oficina													
Galerías comerciales - Paseos de compra													

486

1-implica la fabricación en pequeña escala, artesanal o manual en empresas de tipo familiar, cuyo proceso de elaboración a la vista forma parte del atractivo del establecimiento.

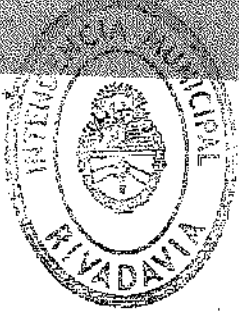
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



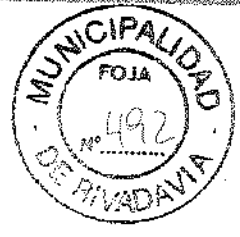
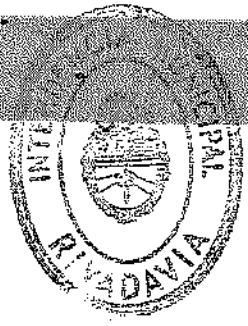
PLANILLA DE USOS	PERMITIDO <input checked="" type="checkbox"/> PROHIBIDO <input type="checkbox"/>		USOS ASIGNADOS										
	FORTÍN OLAVARRÍA												
	ZC	R1	R2	RM	REX1	CAJDO	CSR	CARB	AC	ZI	AR		
<b>COMERCIO (CONTINUACIÓN)</b>													
Supermercado menor de 500 m2 sup. expos. y venta													
Supermercado mayor/igual a 500 m2 sup. expo. y venta													
Materiales de construcción (exposición y venta s/deposito)													
Mat. de construc. (exp. y venta - excluye mat. a granel)													
Mat. de construc. (exp. y venta - con mat. a granel)													
Plásticos, madera, mimbre o a fines (exposición y ventas)													
Pinturas, caucho y plástico (venta)													
Oficina comercial sust. químicas (sin depósito/acopio)													
Venta de carbón - Leña - Forrajes													
Veterinaria (con venta de animales menores)													
Gas envasado													
Marmolerías													
Consignatarios agropecuarios													
<b>COMERCIO MAYORISTA</b>													
Con depósito (no inflamables ni explosivos) sin procesam.													
Con depósito (excepto productos perecederos)													
Con depósito de productos perecederos													
Con depósito de material inflamable													
Sin depósito (exposición y venta)													
Con depósito (productos químicos y agroquímicos)													
<b>SERVICIOS</b>													
Lavandería - tintorería, sin taller de trabajo													
Tintorería con lugar de trabajo													
Lavandería con lugar de trabajo y lavadero automático													
Servicios personales (reparac. de calzado - relojes - etc.)													
Peluquería - Centro de Estética													
Telefonía celular y accesorios.													
Alarmas para automóviles e inmuebles.													
Agencias de Turismo - Seguros - Inmobiliaria - Gestería													
Centro de Información Turística													
Bar - café - salón de té - confitería - pizzería - fast food													
Restaurante - casas de comida													
Wine Bar													
Cyber (Acceso a Internet)													
Locutorio													

487

\* La O.T.A.M. evaluará cada caso en base a la cantidad y variedad de los productos a instalar de acuerdo a la Ordenanza Municipal en la materia vigencia.  
 \*\* Ver Art. 3.4.6.21

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia





PLANILLA DE USOS	PERMITIDO <input checked="" type="checkbox"/> PROHIBIDO <input type="checkbox"/>		USOS ASIGNADOS											
	FORTÍN OLAVARRÍA													
	ZC	R1	R2	RM	REX1	CAJDO	CSR	CARB	AC	ZI	AR			
<b>SERVICIOS (CONTINUACIÓN)</b>														
Copias - reproducción - fotografías (excepto imprenta)														
Estación de radio y TV (estudios)														
Alquiler y/o venta de: música, películas y videos														
Alquiler de rodados (motos y bicicletas)														
Reparación de servicio (automóviles y/o vehículos menores)														
Cerrajería (reparación y venta)														
Lavadero automático de autos	*	*	*											
Lavado y engrase de autos	*	*	*											
Alquiler camiones maquinaria agrícola e industrial														
Estudios y consultorios profesionales														
Púebres con velatorios														
Hoteles - hospedajes etc. (excepto hotel alojamiento)														
Hotel alojamiento														
Cabañas - vivienda destinada al turismo														
Camping con instalaciones sanitarias														
Laboratorio de análisis clínicos, diag. por imágenes y otros														
Seguros con revisión de vehículos														
Obrador de obra pública o privada														
Cerrajería de automotores														
Tapicería de muebles														
Reparación de artículos electrodomésticos														
Local de actividades políticas														
Sindicatos y asociaciones laborales.														
Laboratorios de semillas y agropecuarios														
<b>INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS</b>														
Centrales telefónicas														
Depósito de agua														
Plantas Potabilizadoras														
Depósito de gas														
Planta de tratamiento efluentes cloacales e industriales														
Planta transmisora y emisora de TV y radio														
Plantas transformadoras eléctricas														
Plantas recolectoras de desagües pluviales														

488

\* La O.T.M. evaluará la factibilidad de emplazamiento respecto las dimensiones de la parcela ya que se deberá resolver en la misma la entrada y estacionamiento de los vehículos, de ninguna manera se permitirá la ocupación de la vía pública. Se deberán ejecutar las instalaciones de tratamiento de desagües pluviales.  
 \*\* Se permitirán en los casos que se desarrollen en la vivienda unifamiliar

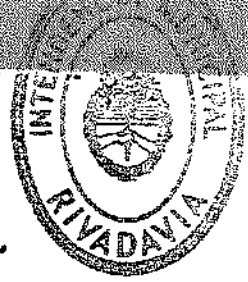
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



PLANILLA DE USOS	PERMITIDO <input checked="" type="checkbox"/> PROHIBIDO <input type="checkbox"/>		USOS ASIGNADOS										
	FORTÍN OLAVARRÍA												
USOS	ZC	R1	R2	RM	REX1	CAJDO	CSR	CARB	AC	ZI	AR		
<b>TRANSPORTE</b>													
Estación terminal de ómnibus s/cargas													
Expreso de carga liviana y taxi/let s/deposito													
Garage para ómnibus y colectivos													
Estacionamiento cubierto para autos													
Estacionamiento descubierto para autos													
Remises -cochas de alquiler													
Estacionamiento descubierto para camiones y máquinas													
Empresa de transporte de cargas y pasajeros													
<b>TALLERES</b>													
CATEGORÍA 1													
CATEGORÍA 2	*	*	*										
CATEGORÍA 3													
<b>DEPÓSITOS</b>													
CATEGORÍA 1													
CATEGORÍA 2	2	2											
CATEGORÍA 3													
<b>OTROS USOS</b>													
Criadero de aves												480	
Producción de huevos													
Tambo													
Explotación apícola													
Matadero													
Feria ganadera													
Cementerio													
Aeroclub													
Golf													
Disposición de residuos													

La O.T.M. evaluará la factibilidad de emplazamiento respecto la magnitud del emprendimiento y las dimensiones de la parcela ya que se deberá resolver en la misma la entrada y estacionamiento de los vehículos, de ninguna manera se permitirá la ocupación de la vía pública. Se deberá respetar la Ordenanza Municipal de convivencia ciudadana, respecto a horarios habilitados para trabajar por tratarse de áreas residenciales.

Los proyectos de depósitos de 1 categoría ubicados en la ZC y R1 quedarán sujetos a estudio por la OTM.  
Si la superficie de éstos es mayor a 80 m2 no podrán emplazarse en dichas zonas, debiendo desplazarse a otras permitidas para dicho uso.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

*[Handwritten signature]*



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



PLANILLA DE USOS	PERMITIDO <input checked="" type="checkbox"/> PROHIBIDO <input type="checkbox"/>		USOS ASIGNADOS											
	FORTÍN OLAVARRÍA													
	ZC	R1	R2	RM	REX1	CAJDO	CSR	CARB	AC	ZI	AR			
<b>INDUSTRIA</b>														
Elaboración de fiambres y embutidos														
Elaboración de sopas														
Fabricación de productos lácteos y derivados														
Envasado y conservación de frutas y legumbres														
Fabricación de aceites y grasas animales y vegetales														
Molinos de molinera														
Panificadora					X		X	X	X					
Elaboración de chocolates, alfajores y dulces					X		X	X	X					
Procesamiento y envasado de la miel y sus derivados														
Industria de bebidas							X	X	X					
Fabricación de textiles					X		X	X	X					
Fabricación de prendas de vestir, excepto calzado					X		X	X	X					
Fabricación de prod. de cuero y sucedáneos del cuero excepto el calzado y otras prendas de vestir, exp. y venta					X									
Fabricación de maletas, bolsos de mano y artículos similares y artículos de talabartería y guarniciones					X									
Fabricación de calzado, excepto el de caucho vulcanizado o moldeado o de plástico														
Curtiembre														
Secaderos de cueros														
Aserraderos, talleres de acepilladura de madera, con proceso de tratamiento y preservación de la madera														
Aserraderos, talleres de acepilladura y otros talleres para trabajar la madera (carpintería)					X*		X*	X*						
Fabricación de hojas de madera para enchapados, tableros, laminados y tableros de part.														
Fabricación de partes y piezas de carpintería para edificios y construcciones					X		X	X						
Fabricación de jaulas, cajas, barriles y recp. de madera					X		X	X						
Fabricación de madera en polvo y aserrín														
Fabricación de accesorios de madera (no muebles)					X		X	X						
Fabric. de muebles y accesorios, excepto plástico y metal					X		X	X						
Fabric. de papel y prod. de papel, imprenta y editoriales														
Fracionamiento de sustancias químicas industriales, abonos, plaguicidas y resinas sintéticas														
Elaboración de pinturas, barnices y lacas														

490

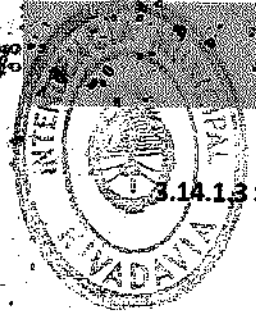
Las industrias de 3ª categoría serán emplazadas en el sector sureste de la RZI, una vez habilitada como Zona Industrial.  
\* El aserradero ubicado en esta zona no deberá tener tratamiento de la madera.

*Maria Lujan de la Torre*  
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia









3.14.1.3 Sansinena y Roosevelt



PLANILLA DE USOS	PERMITIDO <input checked="" type="checkbox"/> PROHIBIDO <input type="checkbox"/>		USOS ASIGNADOS									
	SANSINENA					ROOSEVELT						
	USOS	R1	R2	RM	AC	ZP	AR	R1	R2	AC	ZP	AR
<b>DENCIAL</b>												
Vivienda unifamiliar	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Vivienda multifamiliar	■	■	■	*	■	■	■	■	*	■	■	■
Asilo	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Convento	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Hogar infantil	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Casa de pensión	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Instituto geriátrico	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
<b>ADMINISTRACIÓN</b>												
Cuartel de bomberos	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Estafeta postal	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Oficina pública	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Policía - comisaría	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Penitenciaría	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Oficina de admin. privada	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Bancos - Cajeros Automáticos	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Financieras - Casas de Cambio	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
<b>SALUD</b>												
Dispensario - unidad sanitaria	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Hospital	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Primeros auxilios / enfermería	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Clínica con internación	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Clínica sin internación	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Estudios médicos y diagnóstico por imágenes	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
<b>EDUCACIÓN</b>												
Guardería	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Escuela Preescolar	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Escuela EGB	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Escuela Polimodal	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Escuela Técnica	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Nivel terciario y universitario	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Colegio con internado	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Instituto de investigación	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Instituto técnico de Idiomas - de Informática	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Organismos terciarios	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
Educación especial	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■

\*Se aplicará la Ley 14.661/2012, modificada por el Decreto del Poder Ejecutivo N° 582/2012 y la Ordenanza N° 10.035/Sans. y Resolución N° 10.035/LUS/DE LA TORRE  
Se permitirá más de una vivienda para el núcleo familiar en el caso de vivienda única y ocupación permanente.  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



PLANILLA DE USOS	PERMITIDO <input checked="" type="checkbox"/> PROHIBIDO <input type="checkbox"/>										
	USOS ASIGNADOS										
	SANSINENA					ROOSEVELT					
USOS	R1	R2	RM	AC	ZP	AR	R1	R2	AC	ZP	AR
<b>CULTURA / CULTO / ESPARCIMIENTO</b>											
Autódromo - estadio - velódromo											
Biblioteca											
Casa de fiestas											
tos - Entretenimientos Infantiles											
Pub - club nocturno											
Disco - confitería bailable											
Bailanta - instalaciones para mega-eventos											
Casas de té con espectáculos - Peñas											
Galería de arte											
Centro de exposiciones											
Cine - cine teatro											
Auditorio - Anfiteatro											
Circo rodante											
Club deportivo con instalaciones deportivas al aire libre											
Club deportivo con instalaciones deportivas cubiertas											
Club social y cultural sin deportes											
Gimnasio - Sauna - Solarium											
Piscinas de natación cubiertas o descubiertas											
Museo											
Templo											
Jardín botánico											
Zoológico											
ro											
<b>COMERCIO</b>											
Almacén y despensa con o sin sistema de autoservicio											
Venta de aves y productos de granja											
Comidas para llevar											
Carnicería - pescadería.											
Farmacia											
Ferretería - bazar - materiales eléctricos- iluminación											
Fiambrería - rotisería - chacinados											
Productos dietéticos y vitaminas											
Heladería (elaboración y venta)											
Productos lácteos - venta											
Librería - papelería - cotillón											
Mercerías - sedería - lanas - fantasías											

493

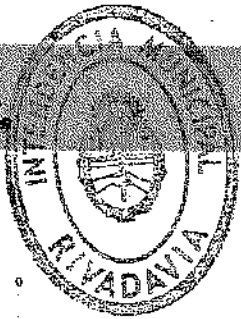
Ordenanza N° 4.221/2019 -- Ordenamiento Territorial del Pdo. de Rivadavia y Localidades G.M.: F.O.: Sans. v Roosevelt

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



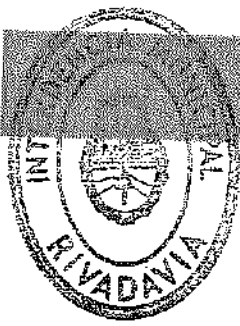
PLANILLA DE USOS	PERMITIDO <input checked="" type="checkbox"/> PROHIBIDO <input type="checkbox"/>										
	USOS ASIGNADOS										
	SANSINENA					ROOSEVELT					
USOS	R1	R2	RM	AC	ZP	AR	R1	R2	AC	ZP	AR
<b>COMERCIO (CONTINUACIÓN)</b>											
Panadería - confitería (elaboración y venta)											
Pasta frescas. Elaboración propia											
Juquetería - lotería - Polirrubros											
Artículos para el hogar - cristalería - audio - video											
Frutería y verdulería											
Vinería sin fraccionamiento.											
Chocolatería - Dulces - Alfajores- Exquisitices											
Florería y artículos de jardinería											
Regalos y decoración.											
Juguetería											
Zapatería. Ventas											
Talabartería y marroquinería artesanal con expo. y venta											
Calzado, maletas, bolsos y artículos de cuero artesanales 1											404
Ropa - Boutique (venta)											
Accesorios de moda											
Joyería, platería, artesanías y bijouterie											
Artículos de Deportes											
Tienda por departamentos - "Outlets"											
Perfumería y cosmética											
Ropa de cama y bianquería											
Textiles en telar: fabricación, exposición y venta											
Cojines y somniers											
Instrumentos de precisión científica											
Óptica - ortopedia											
Insumos médicos, odontológicos y de laboratorio											
Repuestos de automotor (venta)											
Rodados - bicicletas - motos											
Automotores. Casas rod., embarcac.: exposición y venta											
Artículos de Camping y Pesca											
Armería y cuchillería - Artículos para caza											
Mercados y Ferias											
Compra y venta (muebles) - Antigüedades											
Compra y venta de máquinas usadas											
Casas prefabricadas - exposición y venta											
Computación y muebles de oficina											
Galerías comerciales - Paseos de compra											

1-Implica la fabricación en pequeña escala, artesanal o manual en empresas de tipo familiar, cuyo proceso de elaboración a la vista forma parte del atractivo del establecimiento.

Dr. MAHIA LOUJA DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



*Handwritten signature*



Rivadavia  
Buenos Aires

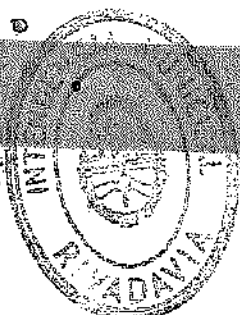
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



PLANILLA DE USOS	PERMITIDO <input checked="" type="checkbox"/> PROHIBIDO <input type="checkbox"/>		USOS ASIGNADOS									
	SANSINENA						ROOSEVELT					
	USOS	R1	R2	RM	AC	ZP	AR	R1	R2	AC	ZP	AR
<b>COMERCIO (CONTINUACIÓN)</b>												
Supermercado menor de 500 m2 sup. expos. y venta												
Supermercado mayor/igual a 500 m2 sup. expo. y venta												
Materiales de construcción (exposición y venta s/depósito)												
Mat. de construc. (exp. y venta - excluye mat. a granel)												
Mat. de construc. (exp. y venta - con mat. a granel)												
Muebles; madera, mimbre o afines (exposición y ventas)												
Pinturas, caucho y plástico (venta)												
Oficina comercial sust. químicas (sin depósito/acopio)												
Venta de carbón - Leña - Forrajes												
Veterinaria (con venta de animales menores)												
Gas envasado												
Marmolerías												
Consignatarios agropecuarios												495
<b>COMERCIO MAYORISTA</b>												
Con depósito (no inflamables ni explosivos) sin procesam.												
Con depósito (excepto productos perecederos)												
Con depósito de productos perecederos												
Con depósito de material inflamable												
Sin depósito (exposición y venta)												
Con depósito (productos químicos y agroquímicos)												
<b>SERVICIOS</b>												
Lavandería.- tintorería, sin taller de trabajo												
Tintorería con lugar de trabajo												
Lavandería con lugar de trabajo y lavadero automático												
Servicios personales (reparac. de calzado - relojes - etc.)												
Peluquería - Centro de Estética												
Telefonía celular y accesorios.												
Alarmas para automóviles e inmuebles.												
Agencias de Turismo - Seguros - Inmobiliaria - Gestoría												
Puesto de Información Turística												
Bar - café - salón de té - confitería - pizzería - fast food												
Restaurante - casas de comida												
Wine Bar												
Cyber (Acceso a Internet)												
Locutorio												

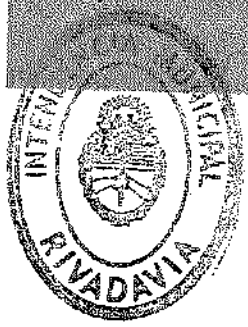
\* La O.T.M. evaluará cada caso en base a la cantidad y variedad de los productos a instalar de acuerdo a la Ordenanza Municipal en la materia vigencia.  
\*Ver Art. 3.4.6.21 Respecto las distancias

*[Handwritten signatures and stamps]*  
MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Municipalidad de Rivadavia



PLANILLA DE USOS	PERMITIDO <input checked="" type="checkbox"/> PROMIBIDO <input type="checkbox"/>		USOS ASIGNADOS									
	SANSINENA						ROOSEVELT					
	USOS	R1	R2	RM	AC	ZP	AR	R1	R2	AC	ZP	AR
<b>SERVICIOS (CONTINUACIÓN)</b>												
Copias - reproducción - fotografías (excepto imprenta)												
Estación de radio y TV (estudios)												
Aquiler y/o venta de: música, películas y videos												
Aquiler de rodados (motos y bicicletas)												
Estación de servicio ( automóviles y/o vehículos menores)												
Gomería (reparación y venta)												
Lavadero automático de autos	*	*						*	*			
Lavado y engrase de autos	*	*						*	*			
Idem camiones maquinaria agrícola e industrial												
Estudios y consultorios profesionales												
Fúnebre con velatorios												
Hoteles - hospedajes etc. (excepto hotel alojamiento)												
Hotel alojamiento												496
Cabañas - vivienda destinada al turismo												
Camping con instalaciones sanitarias												
Laboratorio de análisis clínicos, diag. por imágenes y otros												
Seguros con revisión de vehículos												
Obrador de obra pública o privada												
Cerrajería de automotores												
Tapicería de muebles												
Reparación de artículos electrodomésticos												
Local de actividades políticas												
Sindicatos y asociaciones laborales.												
Laboratorios de semillas y agropecuarios												
<b>INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS</b>												
Centrales telefónicas												
Depósito de agua												
Plantas Potabilizadoras												
Depósito de gas												
Planta de tratamiento efluentes cloacales e industriales												
Planta transmisora y emisora de TV y radio												
Plantas transformadoras eléctricas												
Piletas recolectoras de desagües pluviales												

\* La O.T.M. evaluará la factibilidad de emplazamiento respecto las dimensiones de la parcela ya que se deberá resolver en la misma la entrada y estacionamiento de los vehículos, de ninguna manera se permitirá la ocupación de la vía pública. Se deberán ejecutar las instalaciones de tratamiento de desagües pluviales.



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



PLANILLA DE USOS	PERMITIDO <input checked="" type="checkbox"/> PROHIBIDO <input type="checkbox"/>		USOS ASIGNADOS									
	SANSINENA						ROOSEVELT					
	USOS	R1	R2	RM	AC	ZP	AR	R1	R2	AC	ZP	AR
<b>TRANSPORTE</b>												
Estación terminal de ómnibus s/cargas												
Expreso de carga liviana y taxiflet s/deposito e para ómnibus y colectivos												
Estacionamiento cubierto para autos												
Estacionamiento descubierta para autos												
Remises - coches de alquiler												
Estacionamiento descubierta para camiones y máquinas												
Empresa de transporte de cargas y pasajeros												
<b>TALLERES</b>												
CATEGORÍA 1												
CATEGORÍA 2												
CATEGORÍA 3	*	*						*	*			
<b>DEPÓSITOS</b>												
CATEGORÍA 1												
CATEGORÍA 2	²							²				
CATEGORÍA 3												
<b>OTROS USOS</b>												
Criadero de aves												
Producción de huevos												
Tambo												
Plantación apícola												
Mazadero												
Feria ganadera												
Cementerio												
Aeroclub												
Golf												
Disposición de residuos												
Stud												

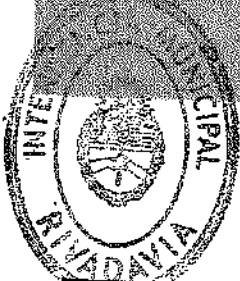
\* La O.T.M. evaluará la factibilidad de emplazamiento respecto la magnitud del emprendimiento y las dimensiones de la parcela ya que se deberá resolver en la misma la entrada y estacionamiento de los vehículos, de ninguna manera se permitirá la ocupación de la vía pública. Se deberá respetar la Ordenanza Municipal de convivencia ciudadana, respecto a horarios habilitados para trabajar por tratarse de áreas residenciales.

² Los proyectos de depósitos de 1 categoría ubicados en la ZC y R1 quedarán sujetos a estudio por la OTM. Si la superficie de éstos es mayor a 80 m2 no podrán emplazarse en dichas zonas, debiendo desplazarse a otras permitidas para dicho uso.

Art. 3.4.6.21 - En todos los casos a distancias superiores a 1500mts

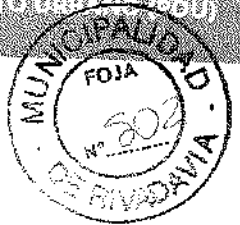
Ordenanza N° 4.221/2019 -- Ordenamiento Territorial del Pdo. de Rivadavia y Localidades G.M: F.O.: Sans. y Roosevelt

Arg. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (P.O.U.)  
DE SUS LOCALIDADES



Actividades industriales que se correspondan con establecimientos considerados como pequeña y mediana industria (PYMES), que sean de carácter artesanal o se trate de empresas de tipo familiar. La categorización de establecimientos deberá siempre cumplimentar las disposiciones emergentes de la Ley N° 11459/93 - Decreto Reglamentario N° 1741/96, debiendo encuadrarse exclusivamente como Clase I.

PERMITIDO  PROHIBIDO

PLANILLA DE USOS

USOS ASIGNADOS

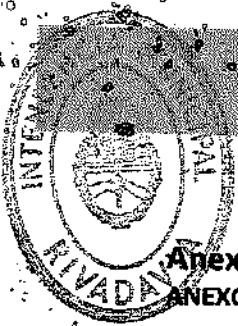
USOS	SANSINENA						ROOSEVELT				
	R1	R2	RM	AC	ZP	AR	R1	R2	AC	ZP	AR
<b>INDUSTRIA</b>											
Elaboración de fiambres y embutidos											
Elaboración de sopas											
Fabricación de productos lácteos y derivados											
Envasado y conservación de frutas y legumbres											
Fabricación de aceites y grasas animales y vegetales											
Productos de molinera											
Panificadoras											
Elaboración de chocolates, alfajores y dulces				X							
Procesamiento y envasado de la miel y sus derivados				X							
Industria de bebidas											
Fabricación de textiles											
Fabricación de prendas de vestir, excepto calzado				X							
Fabricación de prod. de cuero y sucedáneos del cuero excepto el calzado y otras prendas de vestir, exp. y venta				X							
Fabricación de maletas, bolsos de mano y artículos similares y artículos de talabartería y guarniciones				X							
Fabricación de calzado, excepto el de caucho vulcanizado o moldeado o de plástico				X							
Curtiembre											
Secaderos de cueros											
Aserraderos, talleres de acepilladura de madera, con proceso de tratamiento y preservación de la madera											
Aserraderos, talleres de acepilladura y otros talleres para trabajar la madera (carpintería)				X*							
Fabricación de hojas de madera para enchapados, tableros, laminados y tableros de part.											
Fabricación de partes y piezas de carpintería para edificios y construcciones				X							
Fabricación de jaulas, cajas, barriles y recip. de madera				X							
Fabricación de madera en polvo y aserrín				X							
Fabricación de accesorios de madera (no muebles)				X							
Fabric. de muebles y accesorios, excepto plástico y metal				X							
Fabric. de papel y prod. de papel, imprenta y editoriales				X							
Fraccionamiento de sustancias químicas industriales, abonos, plaguicidas y resinas sintéticas											
Fabricación de pinturas, barnices y lacas											

\* El aserradero ubicado en esta zona no deberá tener tratamiento de la madera.

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia







Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (PAU)  
DE SUS LOCALIDADES



**Anexos**

**ANEXO I - CERTIFICADO URBANÍSTICO**

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE RIVADAVIA Y PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE LAS LOCALIDADES**  
**MUNICIPALIDAD DE RIVADAVIA**  
**DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO**  
**CERTIFICADO URBANÍSTICO.**

1) Apellido y Nombre del peticionante .....  
 Domicilio.....  
 Finalidad por la que solicita este certificado (1) Transferencia de dominio, Construcción, Ampliación, Habilitación, Subdivisión  
 .....(2) Emplazamiento.  
 (1) Tachar lo que no corresponda o agregar la no indicada  
 (2) Indicar el uso  
 Firma del peticionante

2) UBICACIÓN DEL BIEN DE ACUERDO A CATASTRO

CROQUIS DE UBICACIÓN (3)	NOMENCALTURA CATASTRAL						
	CIRC	SECC	FRAC	CH	QTA	MZ	PARC

Dimensiones de la parcela  
 Frente (m):  
 Fondo (m):  
 Superficie (m²):

(3) Sobre la silueta de la Mz. Con identificación de calles se indicará la ubicación de la parcela en la manzana, con sus distancias a esquinas. 500

Firma y Sello  
 Catastro Municipal

3) UBICACIÓN DEL BIEN, DE ACUERDO AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE LAS LOCALIDADES

Localidad: \_\_\_\_\_ Zona: \_\_\_\_\_  
 Uso Predominante: \_\_\_\_\_  
 Uso Complementario: \_\_\_\_\_

INDICADORES URBANISTICOS

Uso	Densidad Neta Máxima (hab/Ha)		FOT. Max.	FOS. Max.	CAS. (%)	Retiros			Dimensiones mínimas de parcelas	
	Actual	Potencial				Frente	Fondo	Lateral	Frente	Superficie
Residencial										
Comercial										
Viv. Temporal										

SERVICIOS ESENCIALES

	Agua Corriente	Cloacas	Pavimento	Energía Eléctrica Domiciliaria	Alumbrado Público	Gas Natural
Previstos para la Zona						
Existentes en la parcela						

4) El uso se clasifica como: PERMITIDO - PROHIBIDO (4) según la Clasificación de Usos Planilla observaciones adjunta SI - NO  
 (Capítulo XIV - Planillas de Usos)  
 Tachar lo que no corresponde

Fecha de vigencia del CERTIFICADO URBANISTICO: 180 días corridos  
 (Capítulo II - ART. 2.4) - Plan de Ordenamiento Territorial del Partido de Rivadavia y Plan de Ordenamiento Urbano de las localidades

Ordenanza N° 427/2019 - Ordenamiento Territorial del Pdo. de Rivadavia y Localidades del M. F.O.: Sans. v. Roosevelt  
 Fecha de otorgamiento: \_\_\_\_\_  
 Dirección de Planeamiento Urbano  
 MARIA LUJAN DE LA TORRE  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE RIVADAVIA Y PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE LAS LOCALIDADES DE SUS LOCALIDADES



ANEXO 1 - MODELO DE CERTIFICADO URBANÍSTICO

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL PARTIDO DE RIVADAVIA Y PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE LAS LOCALIDADES  
MUNICIPALIDAD DE RIVADAVIA  
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO  
CERTIFICADO URBANÍSTICO

Expediente N°:

Descripción:

Observaciones:

Fecha

Firma y sello  
Dirección de Planeamiento Urbano



**ANEXO II - MODELO DE ORDENANZA DEL FONDO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO**

**ANEXO II Modelo Ordenanza Desarrollo Urbano**

**ARTICULO 1º.-** Créase en el ámbito de la Municipalidad de Rivadavia el "Fondo de Desarrollo Urbano", dependiente de la Secretaría de Planeamiento e Infraestructura.

**ARTICULO 2º.-** Serán misiones del Área:

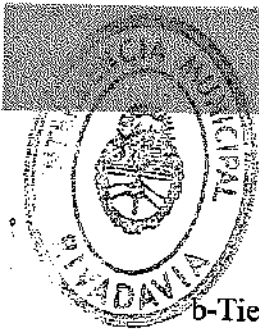
- a- Mantener actualizado un registro de inmuebles públicos, calificados en cuanto a su aptitud, para satisfacer los requerimientos del desarrollo y ordenamiento de los centros de población y la adecuación a los distintos programas de vivienda o proyectos de interés público.
- b- Llevar a cabo acciones necesarias para la integración del acervo de tierras para lo cual podrá: adquirir, enajenar, permutar, recibir en donación o transferencia inmuebles en sectores donde de acuerdo a los estudios de planeamiento sea necesaria la promoción y desarrollo.
- c- Destinar fondos y gestionar obras de saneamiento, mejoramiento, dotación de infraestructura, servicios y equipamiento compatibilizando la materialización del Plan de Ordenamiento y Desarrollo, con las prioridades que surjan de las distintas áreas de la Administración Municipal y Provincial.
- d- Administrar los recursos que se le asignan por el artículo 4º
- e- Contar con información sistematizada y actualizada sobre valor de la tierra.

**ARTICULO 3º.-** Serán autorizados por el Concejo Deliberante de conformidad con lo establecido por la Ley Orgánica Municipal los casos de venta de todos aquellos inmuebles que no resulten necesarios para el cumplimiento de los fines estatales. Las reservas fiscales cedidas en cumplimiento de normas de subdivisión solo serán enajenadas o permutadas en caso de justificarse la imposibilidad o inconveniencia de asignarle el destino previsto u otro compatible y para una mejor solución urbanística. Los recursos provenientes de estas operaciones pasarán a integrar el Fondo según lo establecido en el artículo 4º, inciso d-. En todos los casos deberán afectarse superficies iguales o equivalentes que reemplacen a las desafectadas según lo establecido en el artículo 61º del Decreto Ley 8.912.

**ARTICULO 4º.-** El Fondo contará con recursos que provengan o se integren por:

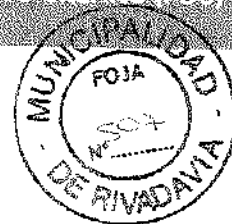
**1-RECURSOS DE TIERRA:**

- a- Tierras del dominio público municipal ya incorporadas o que se incorporen como tales en el futuro, por cualquier forma de adquisición del dominio ubicadas en área urbana, complementaria y/o rural según delimitación establecida por la ordenanza municipal que rige el ordenamiento del territorio, de acuerdo a las siguientes clasificaciones:
  - a-1-Las afectadas a actividades dependientes de la Administración Municipal.
  - a-2-Las libres de ocupación, con o sin afectación.
  - a-3-Las ocupadas ilegalmente, con o sin afectación.
  - a-4-Las otorgadas a título de cesión precaria o en concesión de uso gratuita u onerosas.



Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



- b-Tierras que el municipio afecta al fondo
- c-Tierras provenientes de donaciones y legados
- d-Tierras adquiridas por el fondo mediante compra, transferencia o permuta.
- e-Tierras provenientes de la Tasa de Contribución por valorización inmobiliaria

## 2-RECURSOS DE DINERO

- a-Asignación de recursos provenientes de la Provincia o la Nación correspondientes a organismos con similares misiones a nivel provincial o nacional o de programas específicos de asistencia en la materia
- b-Recursos provenientes de inversiones realizadas con dinero del Fondo, sus intereses y reajustes.
- c-Recursos provenientes de la percepción de cánones y arrendamientos, sobre tierras afectadas al fondo.
- d-Ingresos producidos por la venta de inmuebles del dominio municipal, que se resuelvan en virtud de la autorización dispuesta en el artículo 3°.
- e-Recursos que asigne el presupuesto municipal al Fondo.
- f-Ingresos por la Tasa de Contribución por valorización Inmobiliaria

**ARTICULO 5°.**-Los inmuebles que constituyan el Fondo deberán ser destinados al desarrollo de áreas constitutivas de centros de población para dotación de equipamiento comunitario y espacios verdes públicos, localización de viviendas, ejecución de infraestructura urbanística e implementación de actividades tendientes al completamiento del tejido como así otros procesos de movilización del suelo, saneamiento y preservación de áreas urbanas.

503

**ARTICULO 6°.**- El Departamento Ejecutivo podrá convenir con la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial ó con el Organismo del Estado Provincial que tenga competencia en materia de ordenamiento y desarrollo urbano, el relevamiento de tierras de dominio público nacional y provincial aptas a los fines del desarrollo urbano y localización de viviendas, en orden a poder cumplir con el artículo 2°, inciso a- para su registro y evaluación.

**ARTICULO 7°.**-Se creará una cuenta especial, previa autorización del Tribunal de Cuentas de la Provincia, para el funcionamiento del área que administra el "Fondo de Desarrollo Urbano y Promoción de la Vivienda". Los Fondos de esta cuenta serán administrados de acuerdo a la Carta Orgánica de la Municipalidad.

**ARTICULO 8°.**-Créase una comisión compuesta por dos miembros del Departamento Ejecutivo y uno del Honorable Concejo Deliberante, a efectos de estudiar e instrumentar la organización y puesta en marcha del organismo propuesto.

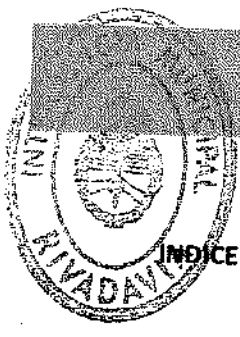
**ARTICULO 9°.**- Comuníquese, Regístrese y Archívese.

Arg. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

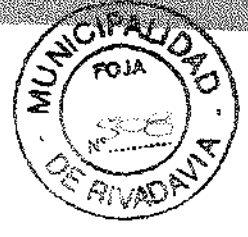


Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



INDICE DE PLANOS



Arq. MARIA LILIAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia





Rivadavia  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES.



**PRIMERA PARTE**



**PLANOS RELEVAMIENTO**

**GONZALEZ MORENO**

- 1-Morfología urbana trazado
- 2-Evolución física catastral – 2A Plano año 1939 – 2B Evolución física catastral
- 3-Ocupación del suelo
- 4-Usos del suelo
- 5-Estado de la edificación
- 6-Edad de la edificación
- 7-Morfología
- 8-Infraestructura circulatoria
- 9-Infraestructura - 9A Red de agua corriente– 9B Red de gas natural
- 10- Estructura Urbana

**FORTÍN OLAVARRÍA**

- 11-Morfología urbana trazado
- 12-Evolución física catastral 2A Plano origen – 2B Década 50-60 – 2C Década 70-80 – 2D Décadas 90-2016
- 13-Ocupación del suelo
- 14-Usos del suelo
- 15-Estado de la edificación
- 16-Edad de la edificación
- 17-Morfología
- 18-Infraestructura circulatoria
- 19-Infraestructura Sanitaria- 19A Red de agua corriente
- 20- Estructura Urbana

**SANSINENA**

- 21-Morfología urbana trazado
- 22-Evolución física catastral – 22A Plano Origen – 22B Décadas 50-2010
- 23-Ocupación del suelo
- 24-Usos del suelo
- 25-Estado de la edificación
- 26-Edad de la edificación
- 27-Morfología
- 28-Infraestructura circulatoria
- 29-Infraestructura Sanitaria 29A Red de agua corriente y potable
- 30- Estructura Urbana

**ROOSEVELT**

- 31-Morfología urbana trazado
- 32-Evolución física catastral
- 33-Ocupación del suelo
- 34-Usos del suelo
- 35-Estado de la edificación
- 36-Edad de la edificación

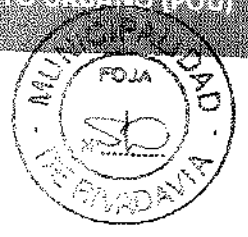
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



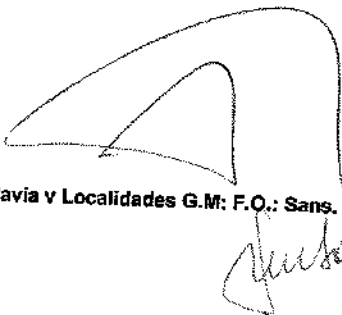


**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



- 37-Morfología
- 38-Infraestructura circulatoria
- 39-Infraestructura Sanitaria
- 40- Estructura Urbana
- PLANOS DIAGNÓSTICO**
- 41-PARTIDO DE RIVADAVIA
- 42-GONZÁLEZ MORENO
- 43-FORTÍN OLAVARRÍA
- 44-SANSINENA
- 45-ROOSEVELT



*[Handwritten Signature]*  
**Arq. MARIA LOJAN DE LA TORRE**  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia







**Rivadavia**  
Buenos Aires

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO (POU)  
DE SUS LOCALIDADES



**SEGUNDA PARTE**

**PLANOS PROPUESTAS**

**PARTIDO DE RIVADAVIA**

1- Propuesta

**GONZÁLEZ MORENO**

2-Propuesta

3-Estructura circulatoria

4-Espacios verdes

5- Plano Ejecución de obra de cordón cuneta y pavimento a 10 años.

**FORTÍN OLAVARRÍA**

6-Propuesta

7-Estructura circulatoria

8-Espacios verdes

9- Plano Ejecución de obra de cordón cuneta y pavimento a 10 años.

**SANSINENA**

10-Propuesta

11-Estructura circulatoria

12-Espacios verdes

13- Plano Ejecución de obra de cordón cuneta a 10 años


**ROOSEVELT**

14-Propuesta

15-Estructura circulatoria

16-Espacios verdes

17-Plano Ejecución de obra de cordón cuneta a 10 años

  
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

Corresponde a Expediente N° 1694-383-2018



PLANO Nº 1  
MORFOLOGIA URBANA TRAZADO



GONZALEZ MORENO  
Pdo de RIVADAVIA  
Planta Urbana



MARCELO TORRES  
Director de Planeamiento Urbanístico  
Municipalidad de Rivadavia

/// Ordenanza N° 4.221/2018

*Autenti*



Corresponde a Expediente N° 634-388-2018



PLANO N° 2  
2A-EVOLUCIÓN FÍSICA CATASTRAL

Arq. MARI LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



Ordenanza N° 4224/2018  
Gonzalez



GONZALEZ MORENO  
Evolución catastral  
plano 1939



Corresponde a Expediente N° 2014 383-2018



# PLANO N° 2 ZB-EVOLUCIÓN FÍSICA CATASTRAL

- REFERENCIAS**
- Década 2010-2018
  - Década 90-2010
  - Década 70 - 80
  - Década 50 -60



GONZALEZ MORENO



Arq. M. P. GONZALEZ MORENO  
Director de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

Ordenanza N° 1224 / 2014



Corresponde a Expediente N° 194-888-2010

# PLANO N° 3 OCUPACIÓN DEL SUELO

REFERENCIAS  
■ OCUPADO  
□ SIN OCUPACIÓN



GONZALEZ MORENO  
Pdo de RIVADAVIA



Arq. MARIA LUJAN DE LA GARRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

*Handwritten signature*

6102/1224 AN 2010/111





Corresponde a Expediente N° 8102-1224-2018



# PLANO N° 5 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN

- REFERENCIAS**
- BUENO
  - REGULAR
  - MALO-OBSOLETO-  
PRECARIO



Arq. MARIA LUJAN DE SORIANO  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

*Handwritten signature*

8102/1224-2018



GONZALEZ MORENO  
Pdo de RIVADAVIA



Corresponde a expediente N° 8514-385-2018

### PLANO N° 6 EDAD DE LA EDIFICACION

- REFERENCIAS
- NUEVA O EN CONSTRUCCION
  - MEDIA
  - ANTIGUA



*[Handwritten signature]*

D. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Secretaria de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

*[Handwritten signature]*

6102/1224 EN REVISION III



GONZALEZ MORENO  
Pdo de RIVADAVIA





Corresponde a Expediente N° 1084-385-2

PLANO N° 7  
MORFOLOGIA

REFERENCIAS  
CON RETIRO DE FRENTE  
EXENTO  
SIN RETIRO



Arq. MARIA ISABELA TORRES  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



*Handwritten signature*

11/ Ordenanza N° 4224/12



GONZALEZ MORENO  
Pdo de RIVADAVIA

Corresponde a Expediente N° 02-585-1874-2018



PLANO N° 8  
INFRAESTRUCTURA CIRCULATORIA

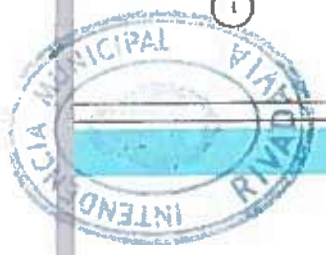
REFERENCIAS  
 PAVIMENTO  
 CORDON CUNETA



Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia

*Handwritten signature*

11/Ordenanza N° 1227/2018



RUTA PROVINCIAL N° 70

GONZALEZ MORENO  
 Pdo de RIVADAVIA



Corresponde a Expediente N° 2884 y 2885

# PLANO N° 9 INFRAESTRUCTURA 9A-SANITARIA

Red de agua corriente

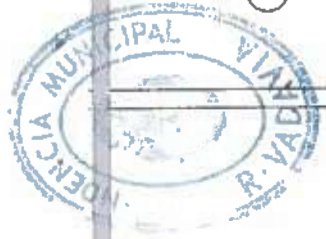


Arq. MARIA LUJAN DE LATORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



*Handwritten signature*

Ordenanza N° 4224/2011



Corresponde a Expediente N° 4094-3-85-12018



# PLANO N° 9 INFRAESTRUCTURA 9B - Red de gas natural

Red de gas natural



GONZALEZ MORENO  
Pdo de RIVADAVIA



Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

*[Handwritten signature]*

B102/1227 -N- 2002/2010 III

Corresponde a Expediente N° 609 y 300-2018  
MUNICIPALIDAD DE RIVADAVIA  
FOYA 200



PLAN N° 10  
ESTRUCTURA URBANA



*Musso*

III Ordenanza N° 4221 / 2019



Corresponde a Expediente N° 4294 BSS-2018

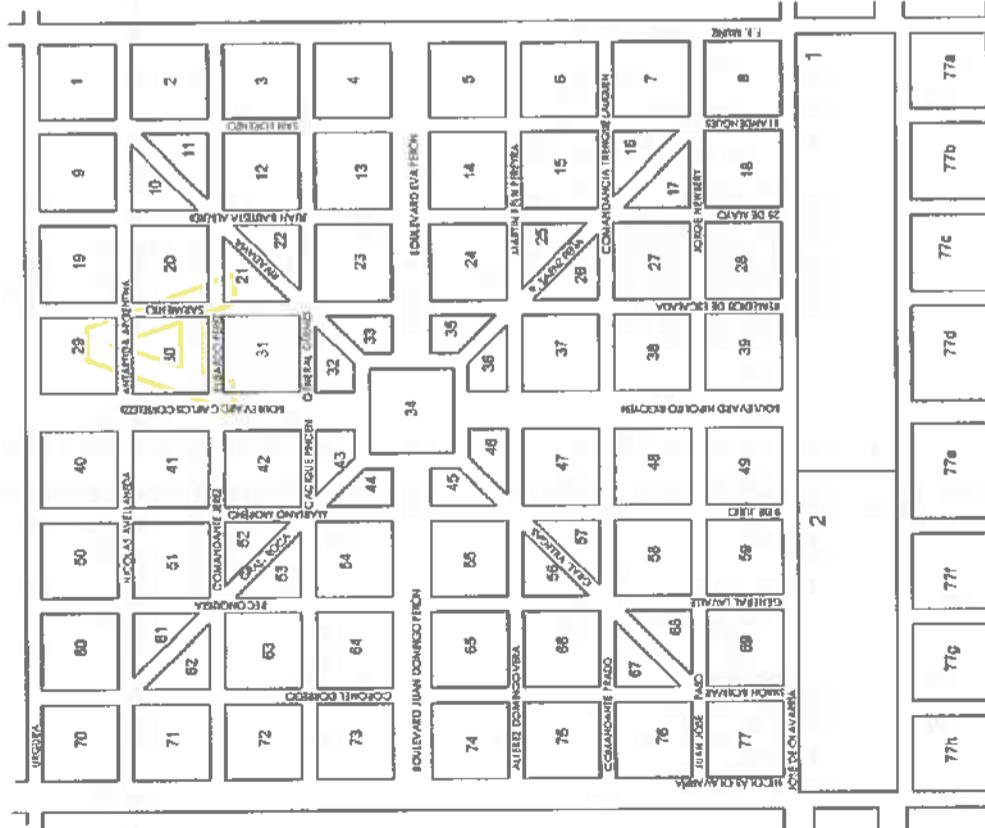
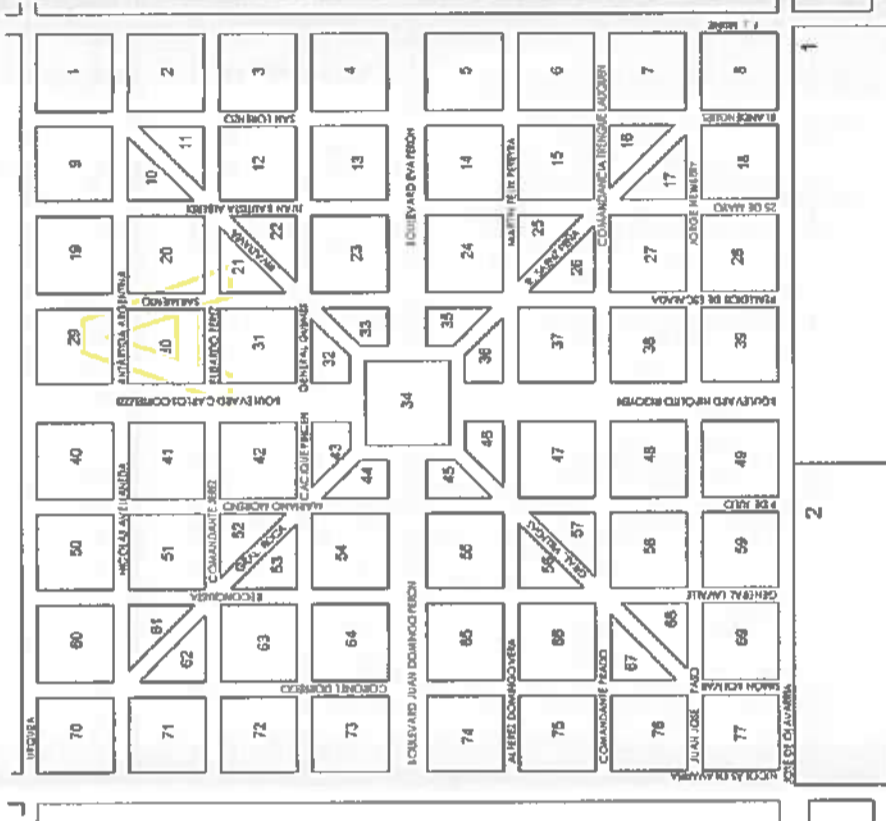


MARIA LUZ DELIA TORRE  
SECRETARIA DE Planeamiento Urbano  
MORRONES Yaguajay  
URBANA- TRAZADO

*Quintana*

III Ordenanza N° 4211/2019





Ing. WALTER LUJAN DE LA TORRE  
Director del Departamento Urbano  
Municipalidad de Rivedavia

PLANO Nº 12  
12A -EVOLUCIÓN FÍSICA  
CATASTRAL -PLANO ORIGEN



*[Handwritten signature]*

III Ordenanza N° 4221/2019

Corresponde a Expediente N° 10843852018



*Churruarín*

III Ordenanza N° 4221/2019

ACT. MARIA LUIGIA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

PLANO N° 12  
12B - EVOLUCIÓN FÍSICA  
CATÁSTRAL  
REFERENCIAS  
■ Década 50-60

185 Fr.I

185 Fr.II

186

B

B  
Ch77 Fr.III

Ch77 Fr.II

Ch77 Fr.I

Ch59

Ch68 Fr.I

Ch68 Fr.III

Ch68 Fr.IV

Ch68 Fr.II

Ch69

Ch77 Fr.II

Ch77 Fr.I

Ruta Nacional N 33

Acceso a Fortin Olavarría





Corresponde a Expediente N° 4081-2018



185 Fr.I

185 Fr.II

186

Ch68 Fr.I

Ch68 Fr.III

Ch68 Fr.IV

Ch68 Fr.II

Ch77 Fr.II

Ch77 Fr.III

Ch69

Ch60

REFERENCIAS  
Década 70 - 80

PLANO N° 62 DEL BARRIO GUAYMAS  
12C - EJECUCIÓN FÍSICA  
CATASTRAL

Ch60 Fr.I  
Arq. MARIA ILLUMINADA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Privadavia

*Handwritten signature*

III Ordenanza N° 4221/2019

Corresponde a Expediente N° 1094-385-2018



Ruta Nacional N 33

Acceso a Fortín Olavarría



REFERENCIAS  
■ Década 90-2010  
■ Década 2010-2016



PLAN Nº 1218  
EVOLUCIÓN FÍSICA  
CATRAL

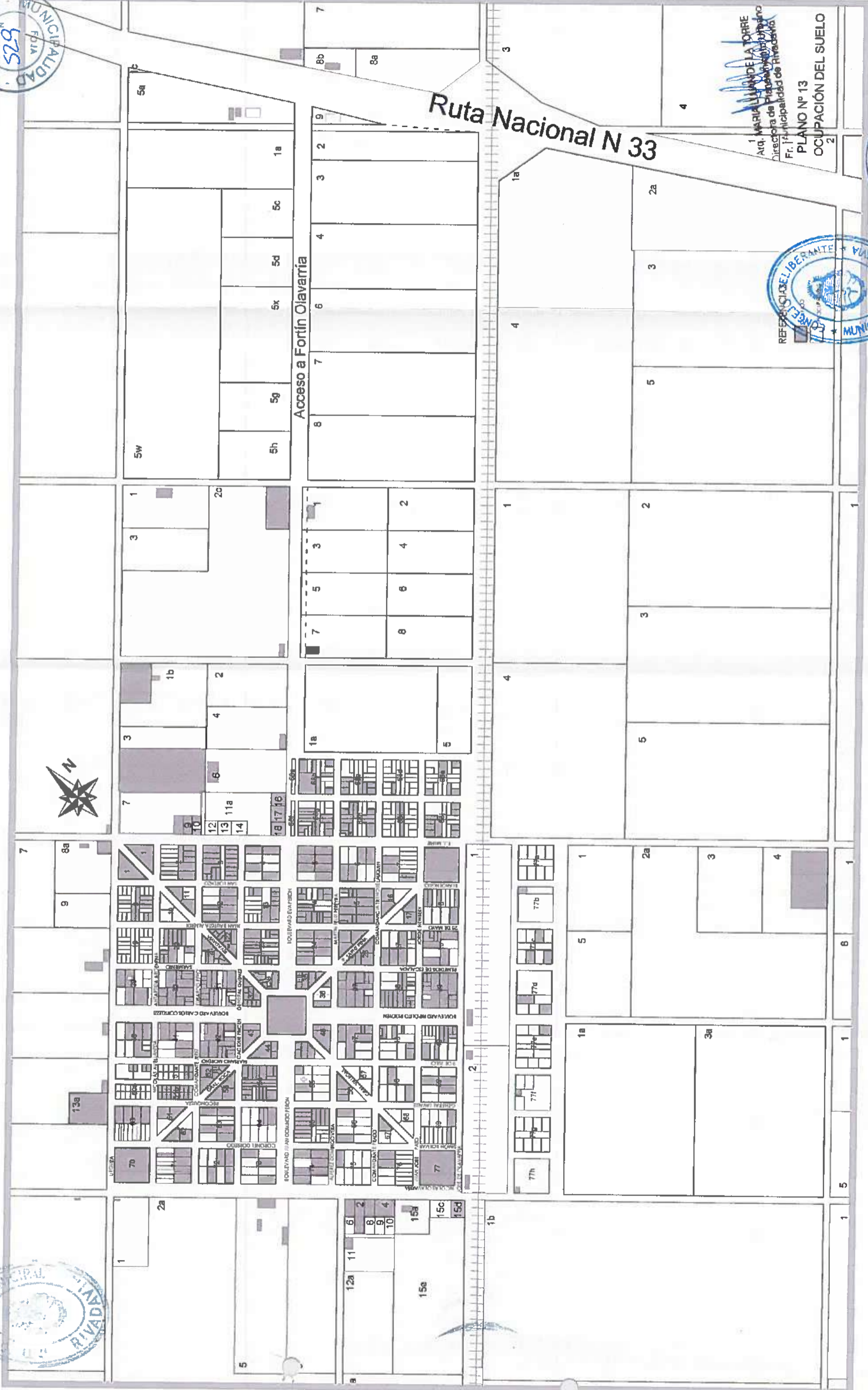
Arq. MARA LUISA DE LUCAS  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

*Handwritten signature*

III Ordenanza N° 4221 | 2019



Correspondencia a Expediente N° 4221/2019



Ruta Nacional N 33

Acceso a Fortín Olavarría

1 MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Dir. Municipalidad de Rivadavia  
PLANO N° 13  
OCUPACION DEL SUELO



*Sanabria*

/// Ordenanza N° 4221/2019



**REFERENCIAS - USOS**

- VIVIENDA UNIFAMILIAR
- VIVIENDA MULTIFAMILIAR
- VIVIENDA COMERCIO
- COMERCIO
- BAÑO
- ESPACIO VERDE PÚBLICO/PRIVADO
- GARAJÓN / DEPÓSITO
- PALE
- CORRALÓN
- INDUSTRIA AGRÍCOLA
- ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
- ADMINISTRACIÓN PRIVADA
- SALUD PRIVADA / CONSULTORIO
- VIVIENDA EN TERRENO MUNICIPAL
- VIVIENDA EN TERRENO RESERVA
- TERRENO MUNICIPAL
- TERRENO PRIVADO
- CLUB SOCIAL / DEPORTIVO
- CEMENTERIO
- CLUBO
- ALCO / PISCINA DE BARRIO
- ANTENA
- FINCO
- EN CONSTRUCCIÓN
- HOTEL
- SALUD
- ESTACION DE SERVICIO
- AMBIENTES
- USO ESPECÍFICO
- EDUCACION
- PISCINA DE BARRIO



Arq. MARIA LUJAN DELLA TORRE  
 Directora de Planeación Urbana  
 Municipalidad de Roldán

PLANO N° 14  
 USOS DEL SUELO

III Ordenanza N° 4221/2019

*Sanabria*





Corresponde a Expediente N° 4054-1507-2019



Ruta Nacional N 33

Acceso a Fortín Olavarría



1. MARINILUJAN DE LA TORRE  
 1.1. Oficina de Planeamiento Urbano  
 Fr. 12. Municipalidad de Rivadavia



11/ Ordenanza N° 4221/2019

*Handwritten signature*



Corresponde a Expediente N° 40544 - 2019



Ruta Nacional N 33

Acceso a Fortin Olavarría

REFERENCIAS  
 CON SERVICIO DE PRENTE  
 EN EL  
 SERVICIO

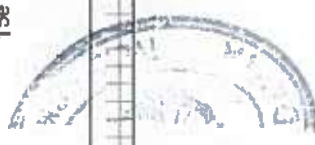


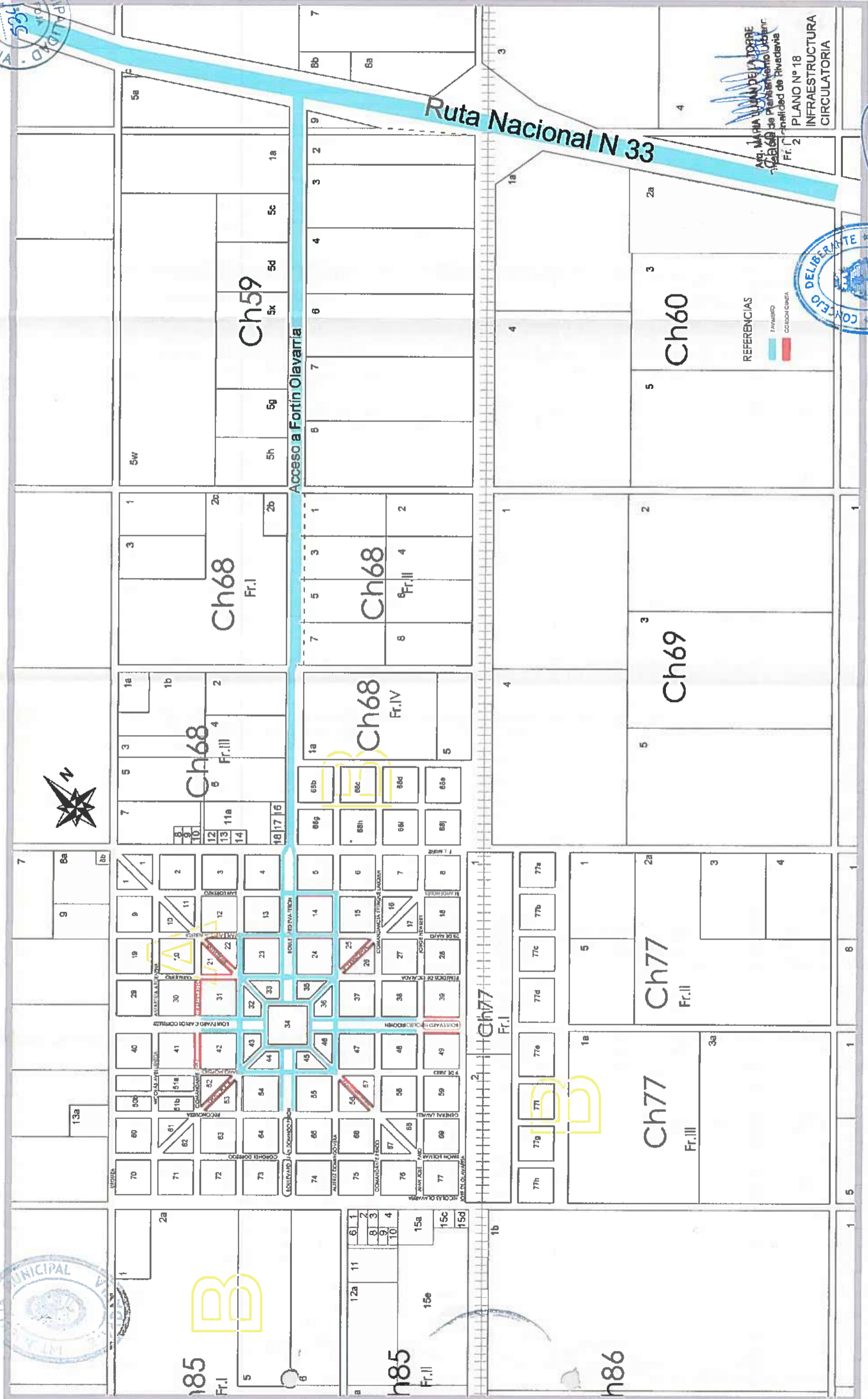
ARQ. MARÍA LUISA DELLA TORRE  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Ft. 1  
 Municipalidad de Olavarría

PLANO N° 17  
 MORFOLOGÍA

III Ordenanza N° 4221/2019

*Spurbaum*





ING. MARIA JUAN DE LA TORRE  
 CABEZA de Planificación Urbana  
 Fr. 2  
 Municipalidad de Rivadavia



*[Handwritten signature]*

III Ordenanza N° 4221/2019





Correspondiente a Expediente N° 684-385-2018



1  
2  
3  
4



Handwritten signature in blue ink.

III Ordenanza N° 4221/2019



185 Fr.I

185 Fr.II

186

Ch77 Fr.II

Ch77 Fr.III

Ch69

Ch60

Ch68 Fr.I

Ch68 Fr.III

Ch68 Fr.IV

Ch68 Fr.II

Ch77 Fr.I

Ch77 Fr.II

Ch77 Fr.III

Ch77 Fr.IV

Ch77 Fr.V

Ch77 Fr.VI

Ch77 Fr.VII

Ch77 Fr.VIII

Ch77 Fr.IX

REFERENCIAS  
— RED DE AGUA CORRIENTE

BLANQUEO DE  
INFRAESTRUCTURA SANITARIA -  
RED DE AGUA CORRIENTE

1  
2  
3  
4

1  
2  
3  
4

1  
2  
3  
4

1  
2  
3  
4

1  
2  
3  
4

1  
2  
3  
4

1  
2  
3  
4

1  
2  
3  
4

1  
2  
3  
4

1  
2  
3  
4

1  
2  
3  
4

1  
2  
3  
4

1  
2  
3  
4

1  
2  
3  
4

1  
2  
3  
4

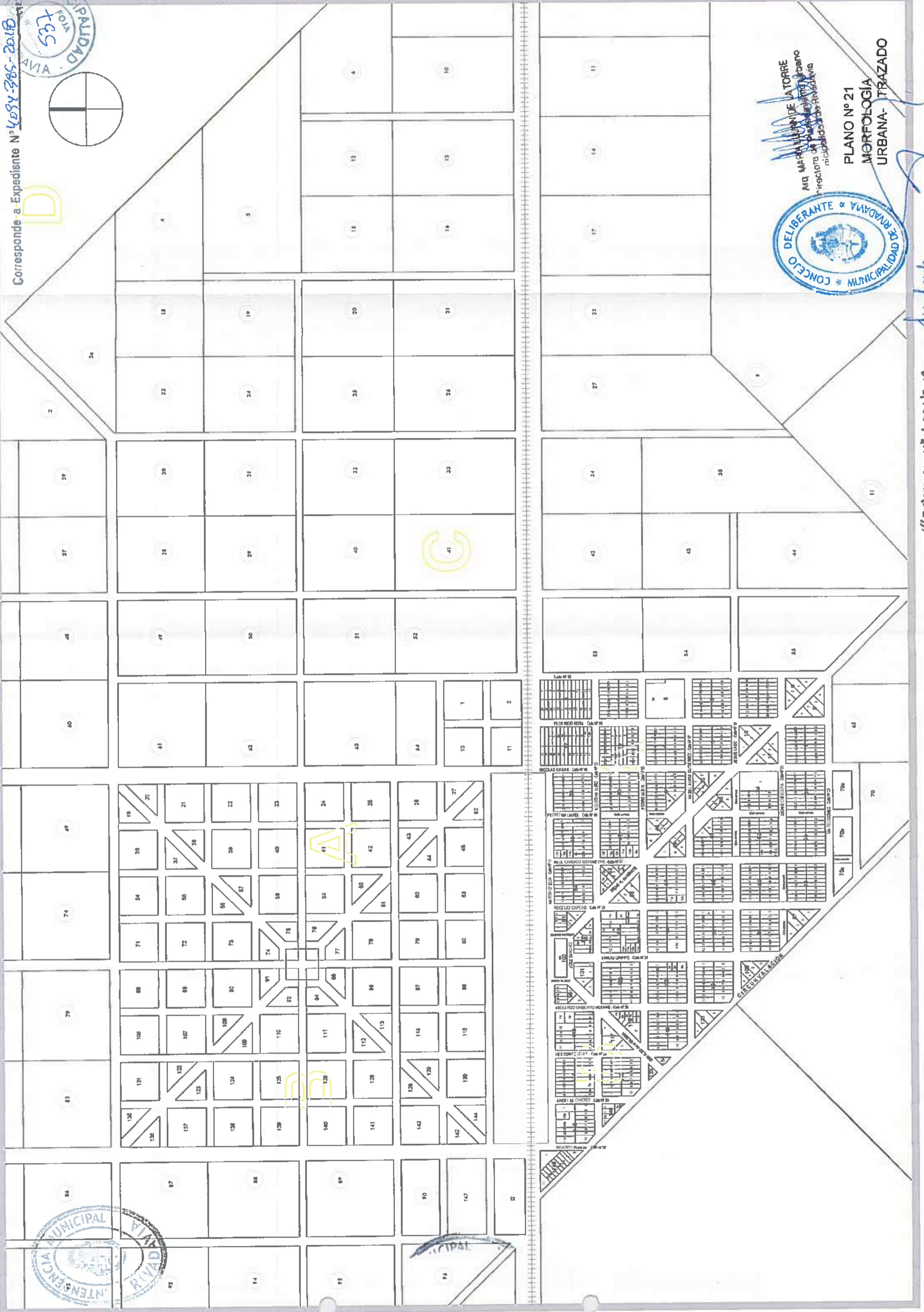
1  
2  
3  
4

1  
2  
3  
4

1  
2  
3  
4



Corresponde a Expediente N° 4094-385-2018



ING. MARCELO DE LA TORRE  
ARQUITECTO  
INGENIERO EN URBANISMO Y PLANEACION  
MUNICIPALIDAD DE RIVADAVIA

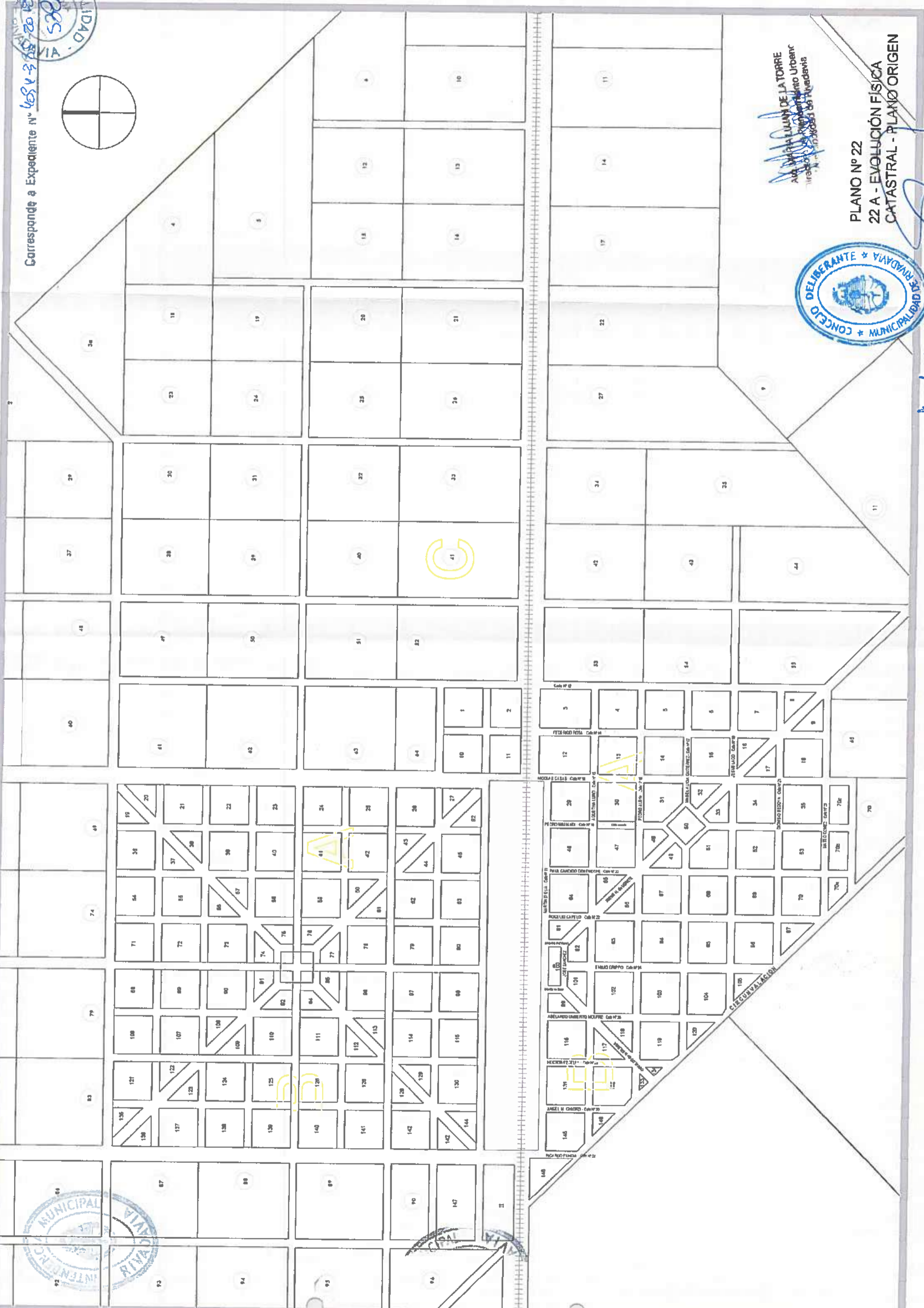
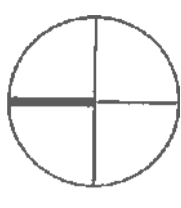
PLANO N° 21  
MORFOLOGIA  
URBANA- TRAZADO

Ordenanza N° 4221/2019

*Subaru*



Corresponde a Expediente N° 465 y 475-2018



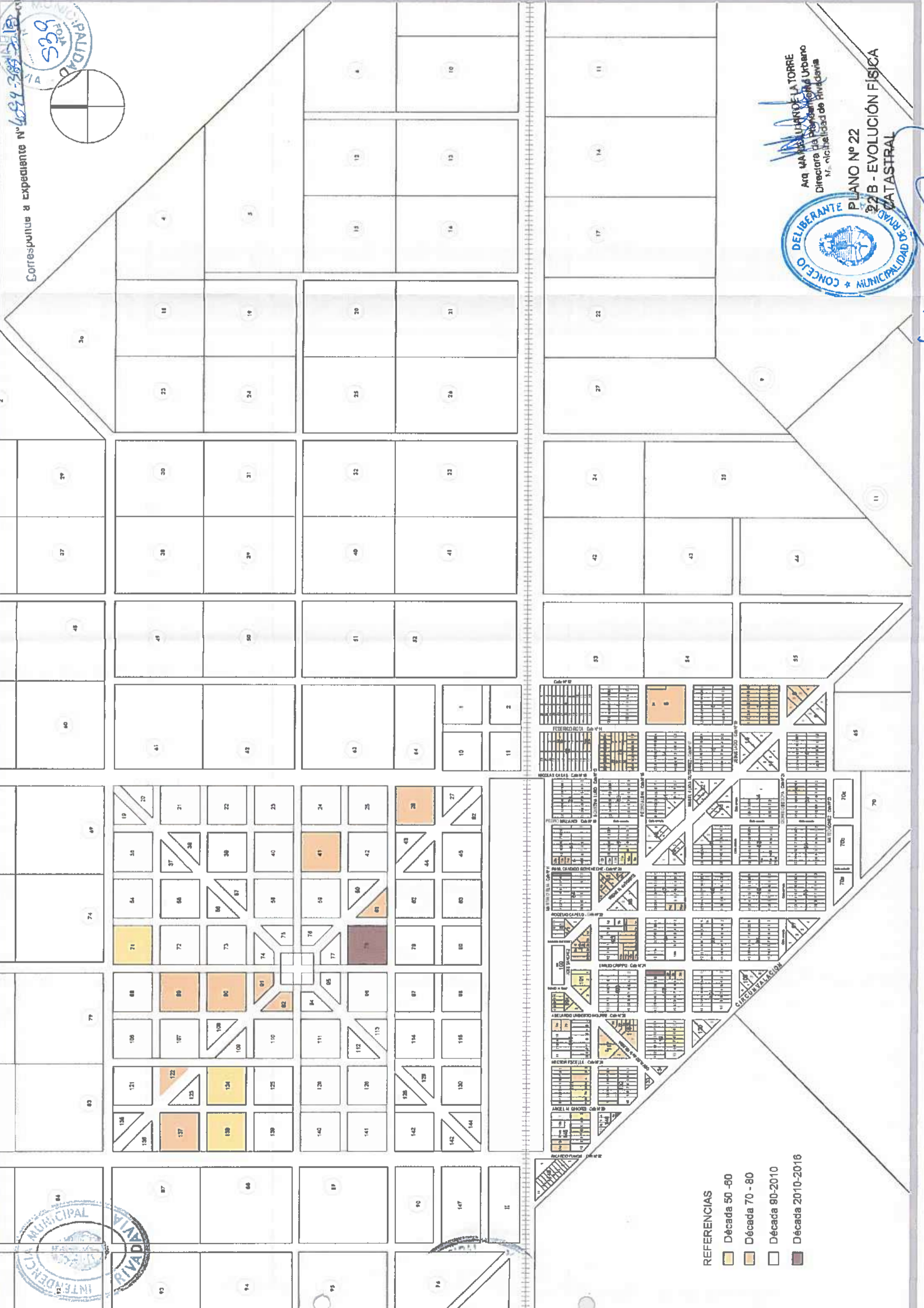
PLANO N° 22  
22 A - EVOLUCIÓN FÍSICA  
CATASTRAL - PLANO ORIGEN

ALCALDE PDM JULIAN DE LA TORRE  
INGENIERO EN PLANEAMIENTO URBANO  
Y CATASTRAL  
N° 10.20080 de Yumburaqui

III Ordenanza N° 4231/2014



Correspondiente a expediente N° 4899-2016-18



Arq. MAURICIO DE LA TORRE  
 Director de Planeación Urbana  
 Municipalidad de Rivas



PLANO N° 22  
 22B - EVOLUCIÓN FÍSICA  
 CATASTRAL

- REFERENCIAS
- Década 50 - 60
  - Década 70 - 80
  - Década 90-2010
  - Década 2010-2016



*Auditor*

MA



**REFERENCIAS**  
■ OCUPADO  
□ SIN OCUPACIÓN

III Ordenanza N° 4271/2019



**PLANO N° 23**  
**OCUPACIÓN DEL SUELO**

Arq. *[Signature]* **WALTER ALONSO TORRE**  
Director del Departamento Urbanístico  
Municipalidad de Rivas

Corresponde a Expediente N° *16.84-2019-216*



Corresponde a Expediente N° 6084-2019



**REFERENCIAS**

	VIVIENDA UNIFAMILIAR		USO INDUSTRIAL
	VIVIENDA MULTIFAMILIAR		USO COMERCIAL
	VIVIENDA Y DOMINIO		USO EDUCATIVO
	COMERCIO		USO CULTURAL
	BAÑO		USO DEPORTIVO
	ESPACIO VERDE PUBLICO		USO RECREATIVO
	ESPACIO VERDE PRIVADO		USO RELIGIOSO
	TALLER		USO RESERVA
	CORRALON		USO AERONAUTICO
	REDES SUBTERRANEAS		USO AERONAUTICO
	ADMINISTRACION PUBLICA		USO AERONAUTICO
	ADMINISTRACION PRIVADA		USO AERONAUTICO
	ESPACIO VERDE VERDE		USO AERONAUTICO
	ESPACIO VERDE (CONSERVACION)		USO AERONAUTICO
	ESPACIO VERDE (RECREATIVO)		USO AERONAUTICO
	ESPACIO VERDE (RECREATIVO)		USO AERONAUTICO
	ESPACIO VERDE (RECREATIVO)		USO AERONAUTICO
	ESPACIO VERDE (RECREATIVO)		USO AERONAUTICO

Dr. MARIA VICTORIA DEL TORRE  
Intendente del Planamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

# PLANO N° 24 USOS DEL SUELO



*Sanborn*

III Ordenanza N° 4221/2019



Corresponde a Expediente N° 44208167

542



PLANO N° 25  
ESTADO DE LA EDIFICACIÓN

Arq. *[Signature]* VANESSA TORRE  
Sector de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



*[Handwritten signature]*

III Ordenanza N° 4221/2019

*[Handwritten signature]*

REFERENCIAS

- BUENO
- REGULAR
- MALO-OBSOLETO- PRECARIO





Corresponde a Expediente N° 4094-388-2018



# PLANO N° 26 EDAD DE LA EDIFICACIÓN

Ing. **ARMANDO LLANDE LA TORRE**  
Director de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



*[Handwritten signature]*

III Ordenanza N° 4221 | 2019





Arq. MARIA LUNARIELA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

TEJO DELIBERA  
Juntos

III Ordenanza N° 4231/2019



Corresponsable a Labordomina 4084-385-2018



**PLANO N° 28**  
**INFRAESTRUCTURA CIRCULATORIA**

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



*Sanabria*

III Ordenanza N° 4221 / 2019

**REFERENCIAS**  
CORDON CUNETTA

Corresponde a Expediente N° 4654-385-2018



PLANO N° 29  
INFRAESTRUCTURA SANITARIA

MD. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



*[Handwritten signature]*

III Ordenanza N° 4221/2019



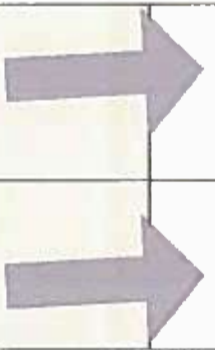


Corresponde a Expediente Nº 114-58-70-10

517

113,4

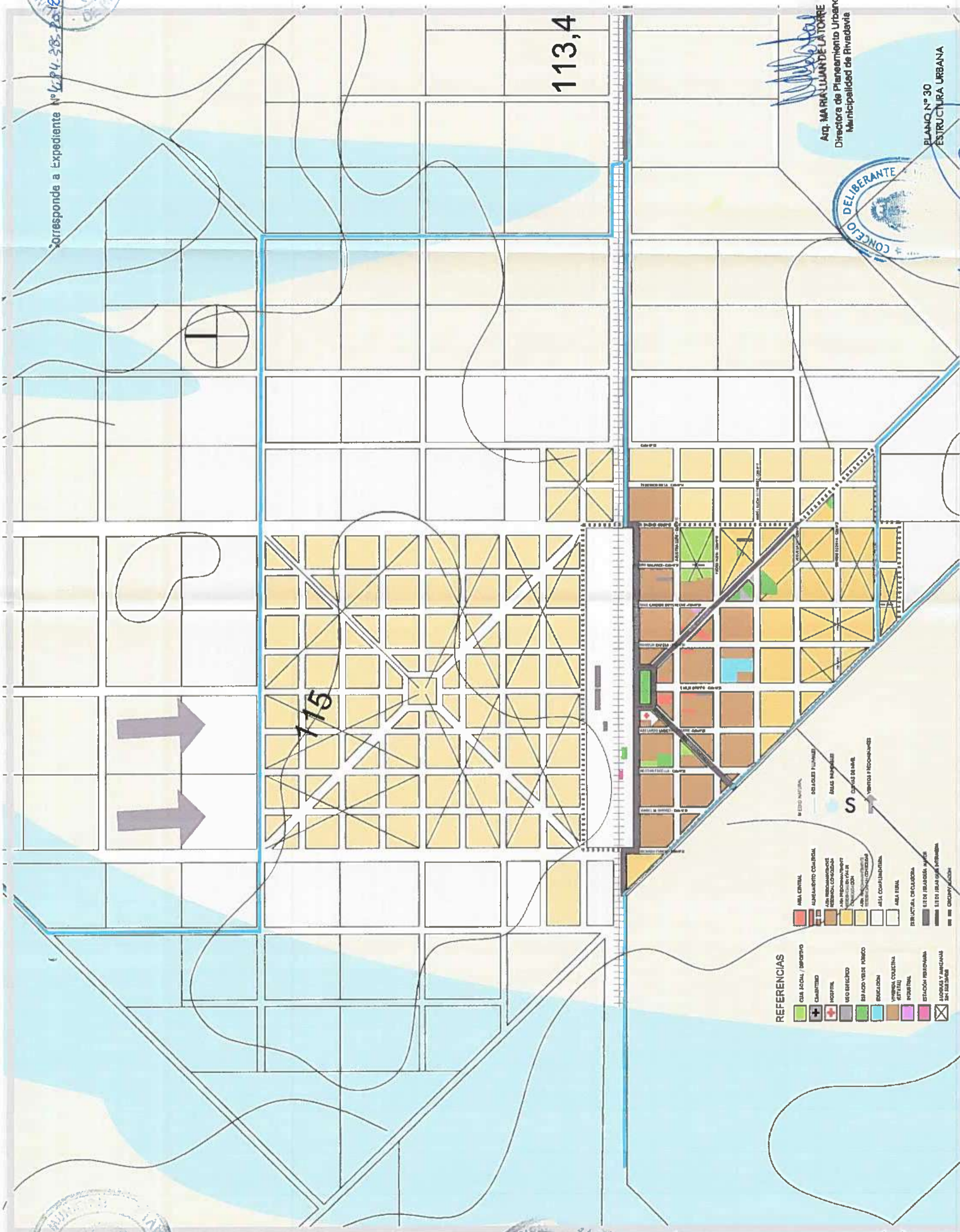
115



Atq. MA RIVADAVIA DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



PLANO Nº 30  
ESTRUCTURA URBANA



REFERENCIAS

- |  |                                |  |   |
|--|--------------------------------|--|---|
|  | CASA SOCIAL / SERVICIO         |  | AREA CENTRAL  |
|  | CAMBITO                        |  | ASISTENTE CULTURAL  |
|  | HOSPITAL                       |  | AREA RECOMENDADA RESERVA COGNOSCA                                   |
|  | USO ESPECIFICO                 |  | AREA RECOMENDADA RESERVA COGNOSCA (SERVICIO DE VIA EN CONSTRUCCION) |
|  | EN ACQUISICION                 |  | AREA RECOMENDADA RESERVA COGNOSCA (SERVICIO DE VIA EN CONSTRUCCION) |
|  | EDUCACION                      |  | AREA COMUNITARIA  |
|  | VIVIENDA COLECTIVA (SETTEL)    |  | AREA FERIA  |
|  | INDUSTRIA                      |  | PERIURBANA, CEGLUCION   |
|  | ESTACION RECREATIVA            |  | SITE DE FERIA COGNOSCA  |
|  | ALOCACION AMIGABLE EN ALBERGUE |  | SITE DE FERIA COGNOSCA  |
|  |                                |  | CONSTRUCCION  |



Corresponde a expediente N° 4054-309-2018



Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

### PLANO N° 31 MORFOLOGÍA URBANA- TRAZADO



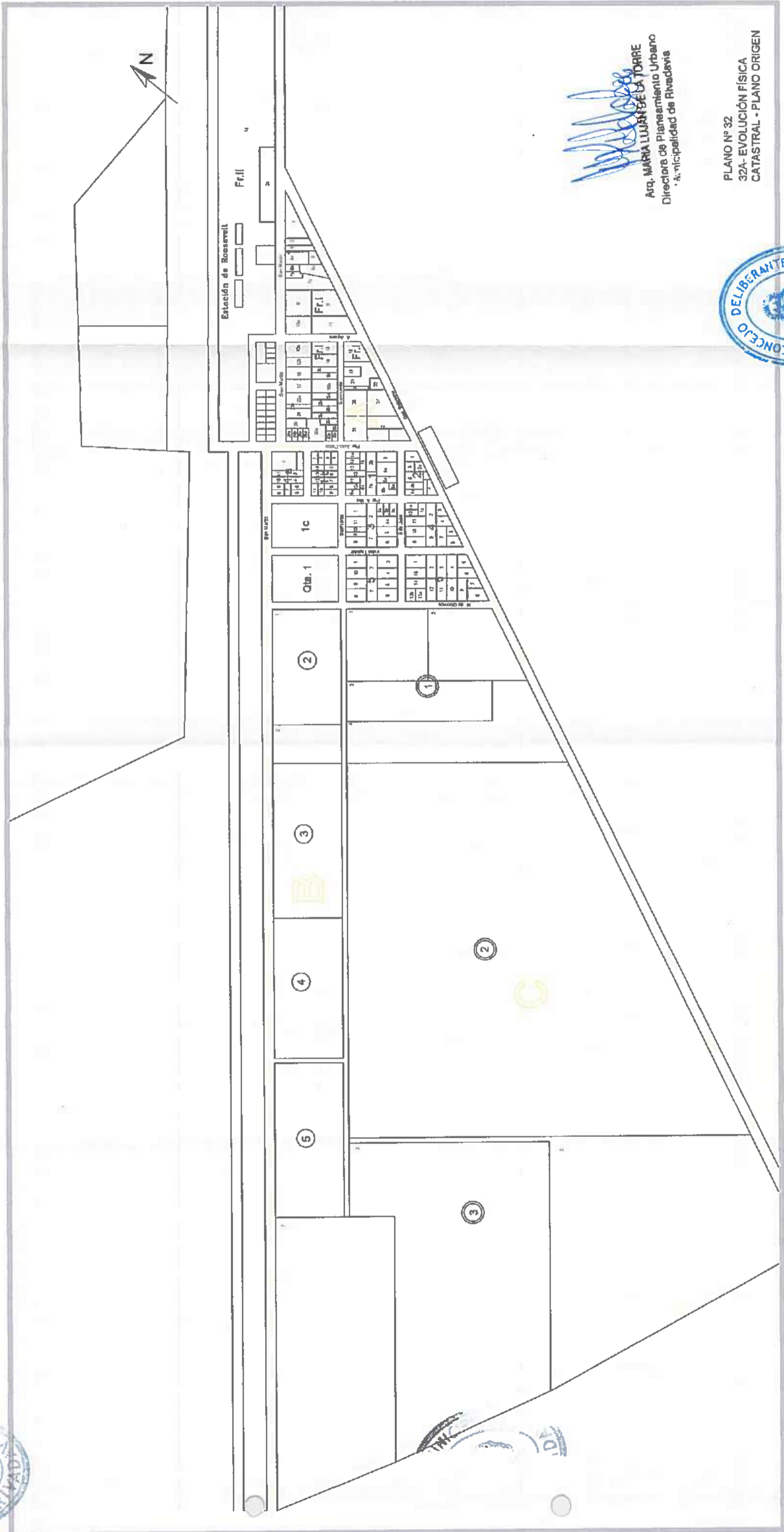
*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

III Ordenanza N° 4221/2019



Corresponde a Expediente N° 4221-2019



*[Signature]*  
 Arq. MARIA LUJAN BELLA TORRE  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia

PLANO N° 32  
 32A- EVOLUCIÓN FÍSICA  
 CATASTRAL - PLANO ORIGEN



*[Signature]*

III Ordenanza N° 4221 / 2019







Corresponde a Expediente N° 4084-385-2018  
MUNICIPALIDAD DE RIVADAVIA  
551



REFERENCIAS  
OCUPADO  
SIN OCUPACIÓN  
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

PLANO N° 33  
OCUPACIÓN DEL SUELO



*Jurbau*

III Ordenanza N° 4221/2019



Fr.II

Estación de Roosevelt

Fr.I

Fr.I

Fr.I

Fr.I

Fr.I

Fr.I

San Martín

San Martín

San Martín

San Martín

San Martín

San Martín

San Martín

San Martín

San Martín

San Martín

1a

1b

1c

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

REFERENCIAS

- VIVIENDA UNIFAMILIAR
- VIVIENDA MULTIFAMILIAR
- VIVIENDA Y COMERCIO
- COMERCIO
- SALDO
- ESPACIO VERDE PUBLICO / PRIVADO
- CEMENTERIO
- RADIO

- GALPON / DEPÓSITO
- TALLER
- CORRALON
- INDUSTRIA AGRICOLA
- ADMINISTRACION PUBLICA
- ADMINISTRACION PRIVADA
- CULTO
- ANTENA

- ESPACIO VERDE VACIO
- SALUD PRIVADA (CONSULTORIO)
- VIVIENDA EN TERRENO MUNICIPAL
- VIVIENDA EN TERRENO PROVINCIAL
- CONSTRUCCION ABANDONADA
- CLUB SOCIAL / DEPORTIVO
- ASILO / HOGAR DE NIÑOS
- COLMIENAS

- HOTEL
- SALUD
- ESTACION DE SERVICIOS
- AMBIENTES
- USO ESPECIAL
- EDUCACION
- PARKING INDUSTRIAL



Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

PLANO N° 34  
USOS DEL SUELO

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

III Ordenanza N° 4221/2018



REFERENCIA

- BUENO
- REGULAR
- MALO-OBSOLETO-PRECARIO

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia



III Ordenanza N° 4221/2019

*Quibau*

*[Handwritten signature]*

Correspondiente a expediente N° 4221-36-2019



PLANO N° 36  
EDAD DE LA EDIFICACIÓN



111 Ordenanza N° 4221/2019

*Jubany*



- REFERENCIA
- NUEVA O EN CONSTRUCCIÓN
  - MEDIA
  - ANTIGUA

*Maria Lujan de la Torre*  
 AMB. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia





Corresponde a Expediente N° 4074 B05-2018



REFERENCIAS

- CON RETIRO DE FRENTE
- EXENTO
- SIN RETIRO

  
 Arq. MARÍA LUCRECIA DE LA TORRE  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia



PLANO N° 37  
MORFOLOGÍA



III Ordenanza N° 4221/2019

*Spudant*



Corresponde a Expediente N° 4221-2019



REFERENCIAS  
CORDON QUINTA

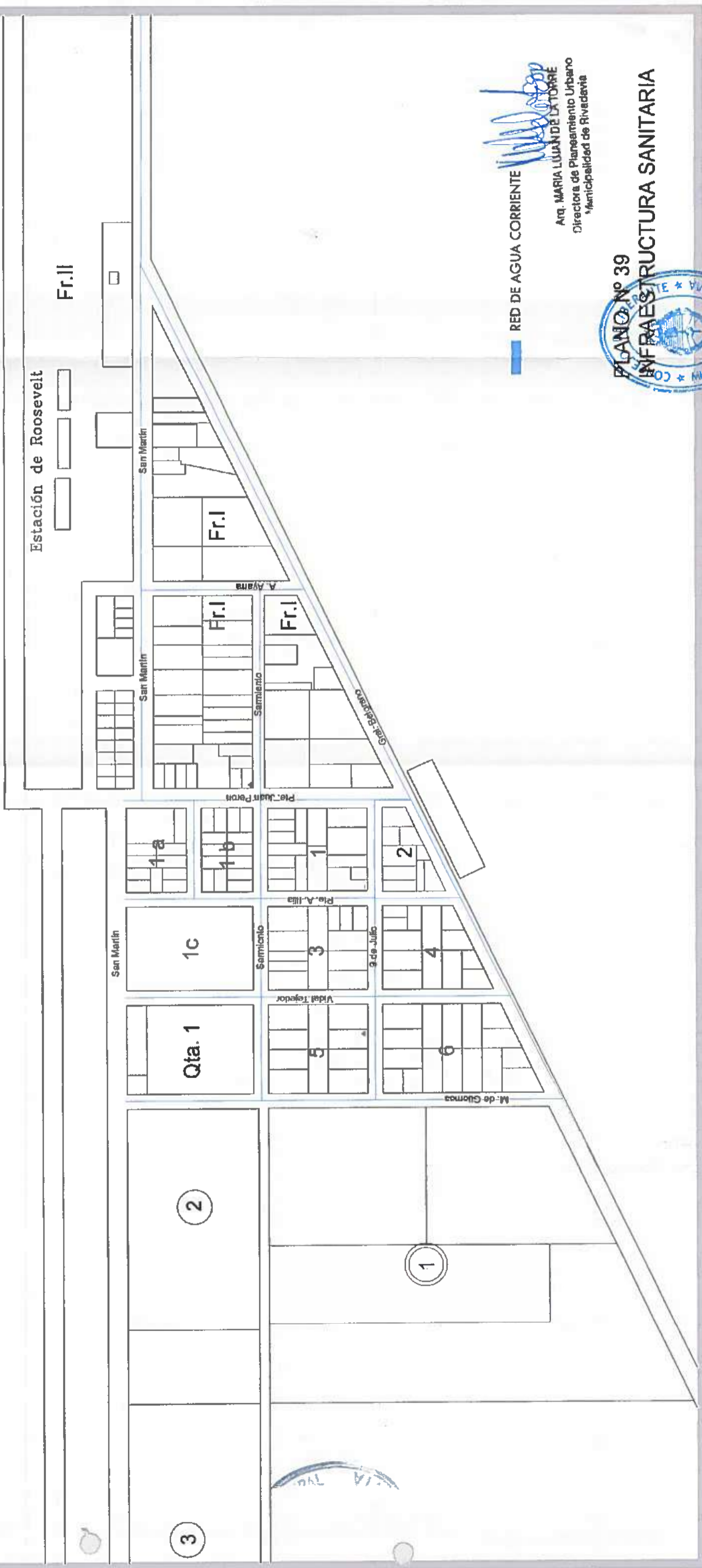
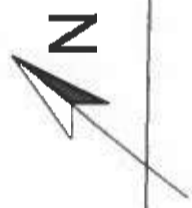
*[Signature]*  
ARG. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

PLANO N° 38  
INFRAESTRUCTURA CIRCULATORIA



/// Ordenante N° 4221/2019  
*[Signature]*

Corresponde a Expediente N° 6094 385 MB 18



RED DE AGUA CORRIENTE

Arq. MARIA LUISA DE LA TORRE  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

/// Ordenanza N° 4221/2019

Corresponde a Expediente N° 4094-385-2018



A. Mira Pampa

A. Ferrín Olivarría

108,3

108,1

108,9

### REFERENCIAS

- CLUS SOCIAL / DEPORTIVO
- CEMENTERIO
- HOSPITAL
- USO ESPECIAL
- ESPACIO VERDE PÚBLICO
- EDUCACIÓN
- VIVIENDA COLECTIVA (ESTATA)
- INDUSTRIAL
- ESTACIÓN FERROVIARIA
- BLOQUES Y MANZANAS SIN SUBDIVISIÓN
- ANTENA

- AREA CENTRAL
- ALBERGAMIENTO COMERCIAL
- AREA PROVISIONALMENTE RESIDENCIAL CONDENSADA
- AREA PROVISIONALMENTE RESIDENCIAL EN VÍAS DE CONSOLIDACIÓN
- AREA PROVISIONALMENTE RESIDENCIAL EN CONSOLIDAR
- AREA COMPLEMENTARIA
- AREA RURAL

- MEDIO NATURAL
- DESAGÜES FLUVIALES
- AREAS INAPTAS
- CURVAS DE NIVEL
- VENTOS PREDOMINANTES

Arq. MARIA LILIANA DE LA TORRE  
Director de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

### PLANO N° 40 ESTRUCTURA URBANA



*Quirós*

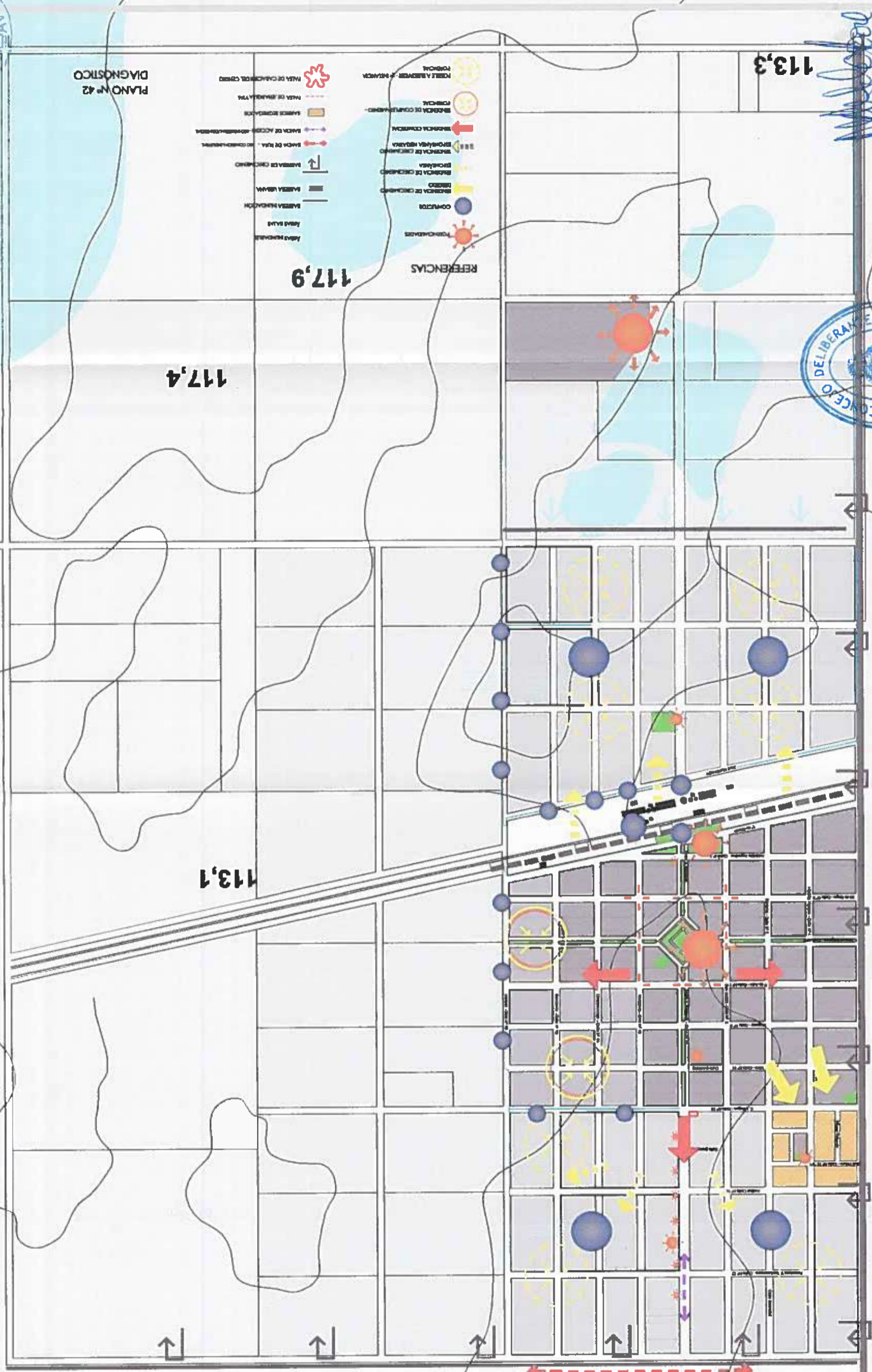
III Ordenanza N° 4221/2019







Corresponde a Expediente N° 4094-38-2018



PLANO N° 42  
DIAGNOSTICO

- REFERENCIAS**
- Áreas protegidas
  - Redes de agua
  - Redes de gas
  - Redes de electricidad
  - Redes de telecomunicaciones
  - Redes de saneamiento
  - Redes de drenaje
  - Redes de alcantarillado
  - Redes de agua potable
  - Redes de gas
  - Redes de electricidad
  - Redes de telecomunicaciones
  - Redes de saneamiento
  - Redes de drenaje
  - Redes de agua potable



Arq. MAHA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

*Handwritten signature*

Ordenanza N° 4222/2018



Ruta Provincial N° 70

115,0



113,3

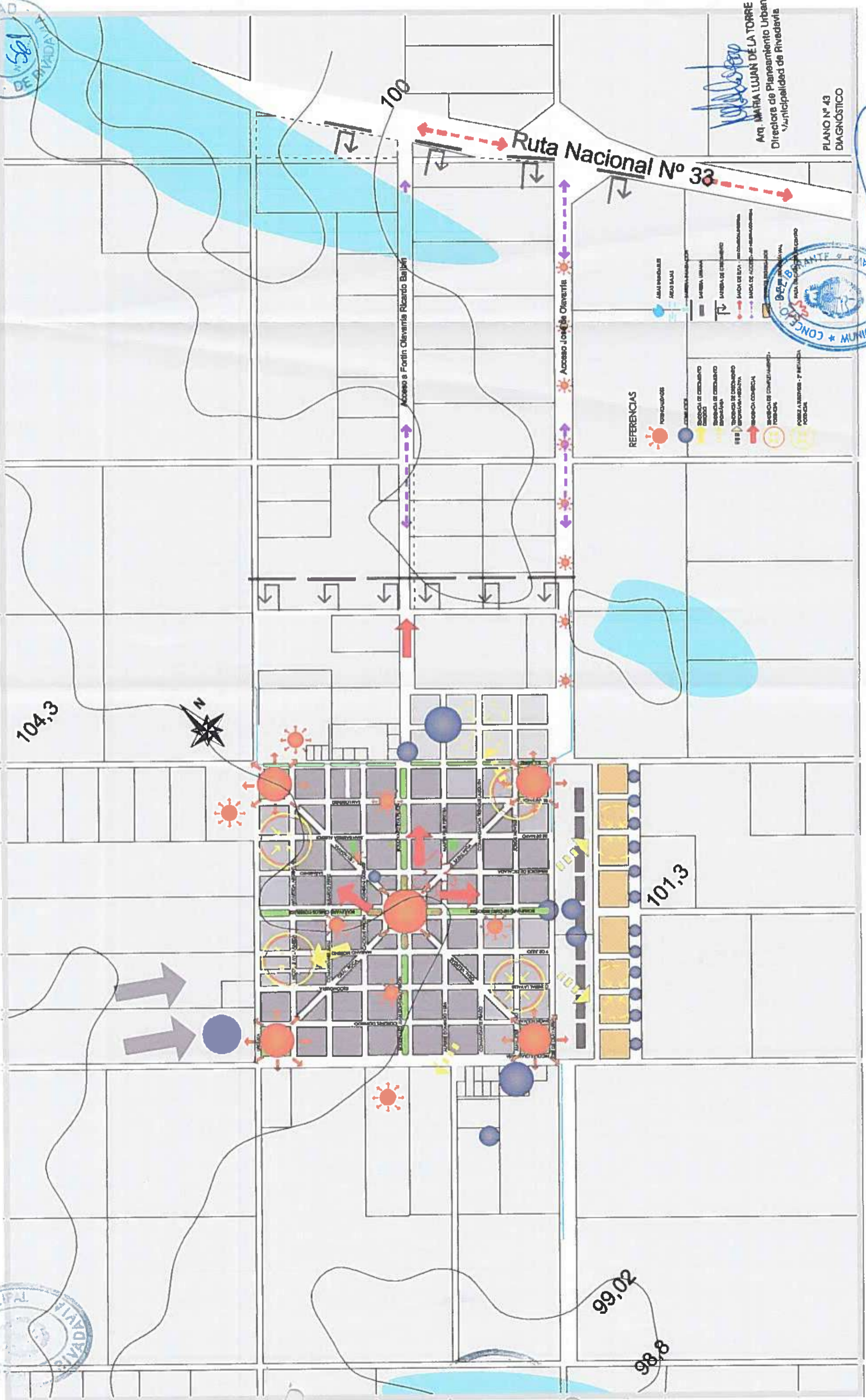
117,4

117,9

113,1

14

Corresponde a Expediente N° 4094-385-2019  
MUNICIPALIDAD DE RIVADENEIRA



- REFERENCIAS**
- PUNTO DE INTERÉS
  - ZONAS DE INTERÉS
  - ZONAS DE PROTECCIÓN
  - ZONAS DE PRESERVACIÓN
  - ZONAS DE RECONSTRUCCIÓN
  - ZONAS DE RECONSTRUCCIÓN PARCIAL
  - ZONAS DE RECONSTRUCCIÓN TOTAL
  - ZONAS DE RECONSTRUCCIÓN TOTAL PARCIAL
  - ZONAS DE RECONSTRUCCIÓN TOTAL PARCIAL PARCIAL
  - ZONAS DE RECONSTRUCCIÓN TOTAL PARCIAL PARCIAL PARCIAL

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadeneira

PLANO N° 43  
DIAGNÓSTICO



*Spitoni*

III Ordenanza N° 4221/2019

104.3

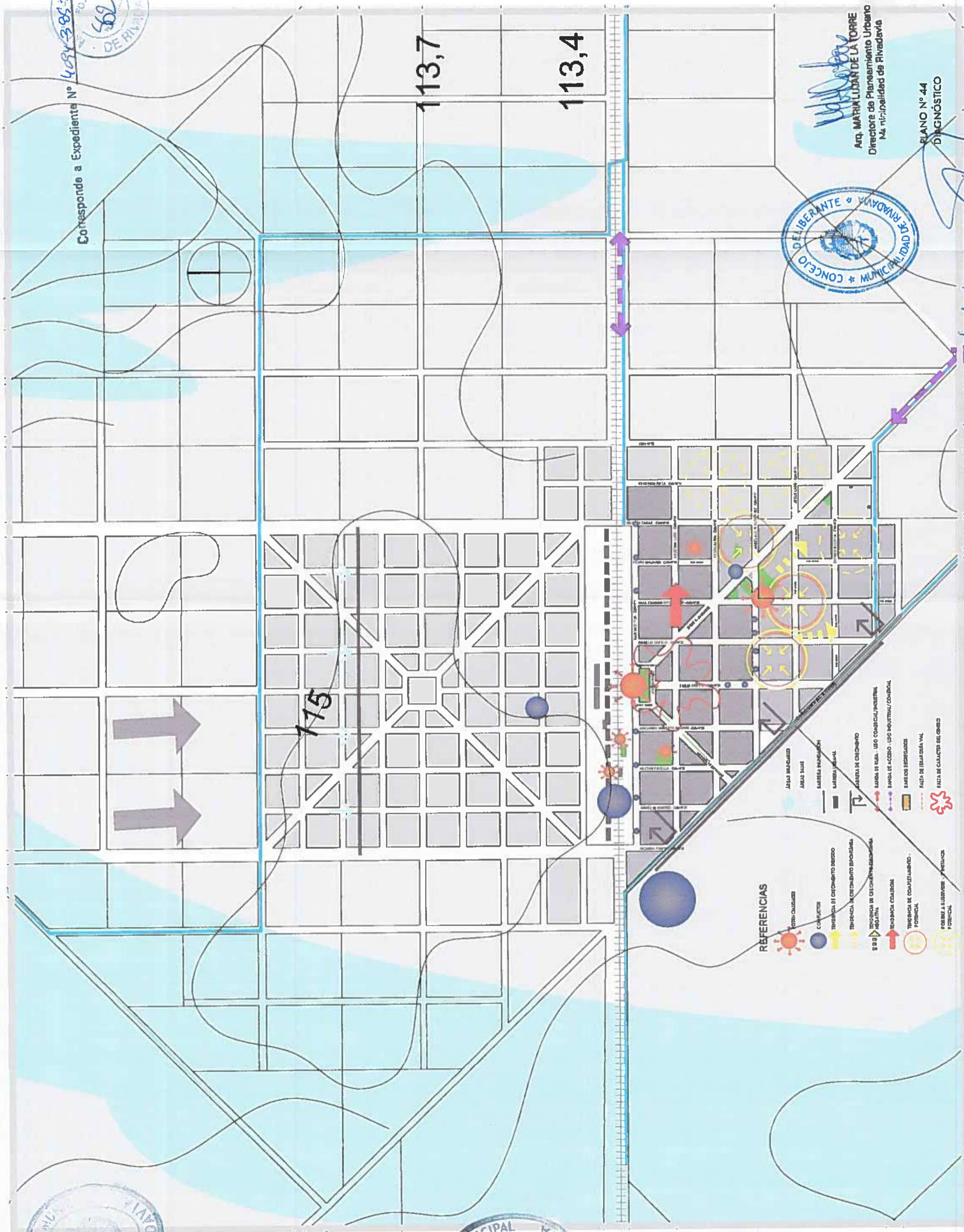
101.3

99.02

98.8

100

Corresponde a Expediente N° 4084-385-2018



Arq. MARIN LIDIAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

PLANO N° 44  
DIAGNÓSTICO

REFERENCIAS

- OTRO CALIBRE
- CONFLICTO
- TENDENCIA DE CRECIMIENTO NEGATIVO
- TENDENCIA DE CRECIMIENTO ESPONTANEO
- TENDENCIA DE CRECIMIENTO ORGANIZADO
- TENDENCIA DE CRECIMIENTO POSITIVO
- TENDENCIA DE CRECIMIENTO POTENCIAL
- OPORTE A SUBSIDIOS / FERIAZONA POTENCIAL
- AREAS MARGINALES
- AREAS SAJAS
- BASES MANO MUERTA
- BASES URBANAS
- BASES DE CRECIMIENTO
- BASES DE SUVA - USO COMERCIAL/INDUSTRIAL
- BASES DE ACCESO - USO INDUSTRIAL/COMERCIAL
- BASES DE SEGURIDAD
- FALTA DE IDENTIFICACION
- FALTA DE CALIDAD DEL ORDEN



Corresponde a Expediente N° 408 y 385-2019



**REFERENCIAS**

- POTENCIALIDADES
- CONFLICTOS
- TENDENCIA DE CRECIMIENTO DIVIDIDO
- TENDENCIA DE CRECIMIENTO ESPONTANEA
- TENDENCIA DE CRECIMIENTO ESPONTANEA NEGATIVA
- TENDENCIA COMERCIAL
- TENDENCIA DE COMPLETAMIENTO POTENCIAL
- POCIBLE A SUBDIVIDIR - 2ª INSTANCIA POTENCIAL
- REPARO NATURAL DEL VIENTO
- AREAS INUNDABLES
- AREAS BAJAS
- BARRERA INUNDACION
- BARRERA URBANA
- BARRERA DE CRECIMIENTO
- BANDA DE RUTA - USO COMERCIAL INDUSTRIAL
- BANDA DE ACCESO - USO INDUSTRIAL COMERCIAL
- BARRIOS SEGREGADOS
- FALTA DE JERARQUIA VIAL
- FALTA DE CARACTER DEL CENTRO

**PLANO N° 45  
DIAGNOSTICO**



Arq. MARIALLUJAN DE LA TORRE  
Dirección de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

*Jurados*

11 Ordenanza N° 4221/2019

108,9



### PLANO N° 1 PROPOSTA

- ACCESOS A MEJORAR
- BANDA DE RUTA
- RUTAS A EJECUTAR/ MEJORAR
- CIRCUITO TURISTICO

- VINCULACION REGIONAL POTENCIADA
- VINCULACION INTERNA A MEJORAR
- LAGUNA CUERPO DE TORO

- RUTA PRINCIPAL
- CAMINOS RURALES PRINCIPALES
- FERROCARRIL
- LIITE DE PARTIDO
- CANALIZACION

- #### REFERENCIAS
- Ciudad Cabeza
  - Localidades Urbanas
  - Localidades Rurales
  - Estaciones Ferroviarias y Parajes
- Arq. MARIAL LUAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

*Handwritten signature*



Ordenanza N° 1224/2018







Corresponde a Expediente N° 6094362010

# PLANO N° 3 ESTRUCTURA CIRCULATORIA

- Primer Anillo Tránsito pesado
- - - - Segundo Anillo Tránsito pesado



*[Handwritten Signature]*  
 Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
 Directora del Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia



*[Handwritten Signature]*

61021224 = N 2202010111  
*[Handwritten Signature]*



RUTA PROVINCIAL N° 70





Corresponde a Expediente N° 4084 385 2018

# PLANO N° 4 ESPACIOS VERDES

- Primer Anillo Tránsito pesado
- - - Segundo Anillo Tránsito pesado

*[Signature]*  
 Arq. MARILUJAN DE LA TORRE  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia



*[Signature]*

III Ordenanza N° 4221/2019  
*[Signature]*



RUTA PROVINCIAL N° 70

VIA PROVINCIAL

Corresponde a Expediente N° 4084-385-2018



### PLANO N° 5 EJECUCIÓN DE CORDÓN CUNETA Y PAVIMENTO A 10 AÑOS

- PAVIMENTO EXISTENTE
- CORDÓN CUNETA EXISTENTE
- CORDÓN CUNETA Y PAVIMENTO 2014/2019
- CORDÓN CUNETA Y PAVIMENTO 2020/2021
- CORDÓN CUNETA Y PAVIMENTO 2022/2023
- CORDÓN CUNETA Y PAVIMENTO 2024/2025
- CORDÓN CUNETA Y PAVIMENTO 2026/2027



*[Signature]*  
 Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
 Director de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia



*[Signature]*

Ordenanza N° 4221/2019



RUTA PROVINCIAL N° 70



Corresponde a Expediente N° 4214-385-2018



Ruta Nacional N 33

Acceso Ricardo Balbín

Acceso José De Olavarría

Primer Anillo Tránsito pesado  
Segundo Anillo Tránsito pesado



Arg. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

PLANO N° 7  
ESTRUCTURA CIRCULATORIA



III Ordenanza N° 4221 | 2019

*Handwritten signature*



Corresponde a Expediente N° 4084-385-2018



Ruta Nacional N 33

Acceso Ricardo Babbín

Acceso José De Clavamía

APR. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

PLANO N° 8  
ESPACIOS VERDES



*Handwritten signature*

H/ Ordenanza N° 4221/2019



Corresponde a Expediente N° 4094-2019



Ruta Nacional N 33

Acceso Ricardo Balbín

Acceso José De Olavería

Arq. MARIALLUAN DE LA TORRE  
Directora del Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivedavia



PLANO N° 9  
EJECUCIÓN CORDÓN CUNETA  
Y PAVIMENTO A 10 AÑOS

- PAVIMENTO EXISTENTE
- CORDÓN CUNETA EXISTENTE
- PROYECTADO
- CORDÓN CUNETA Y PAVIMENTO 2019-2021
  - CORDÓN CUNETA Y PAVIMENTO 2021-2023
  - CORDÓN CUNETA Y PAVIMENTO 2023-2025
  - CORDÓN CUNETA Y PAVIMENTO 2025-2027

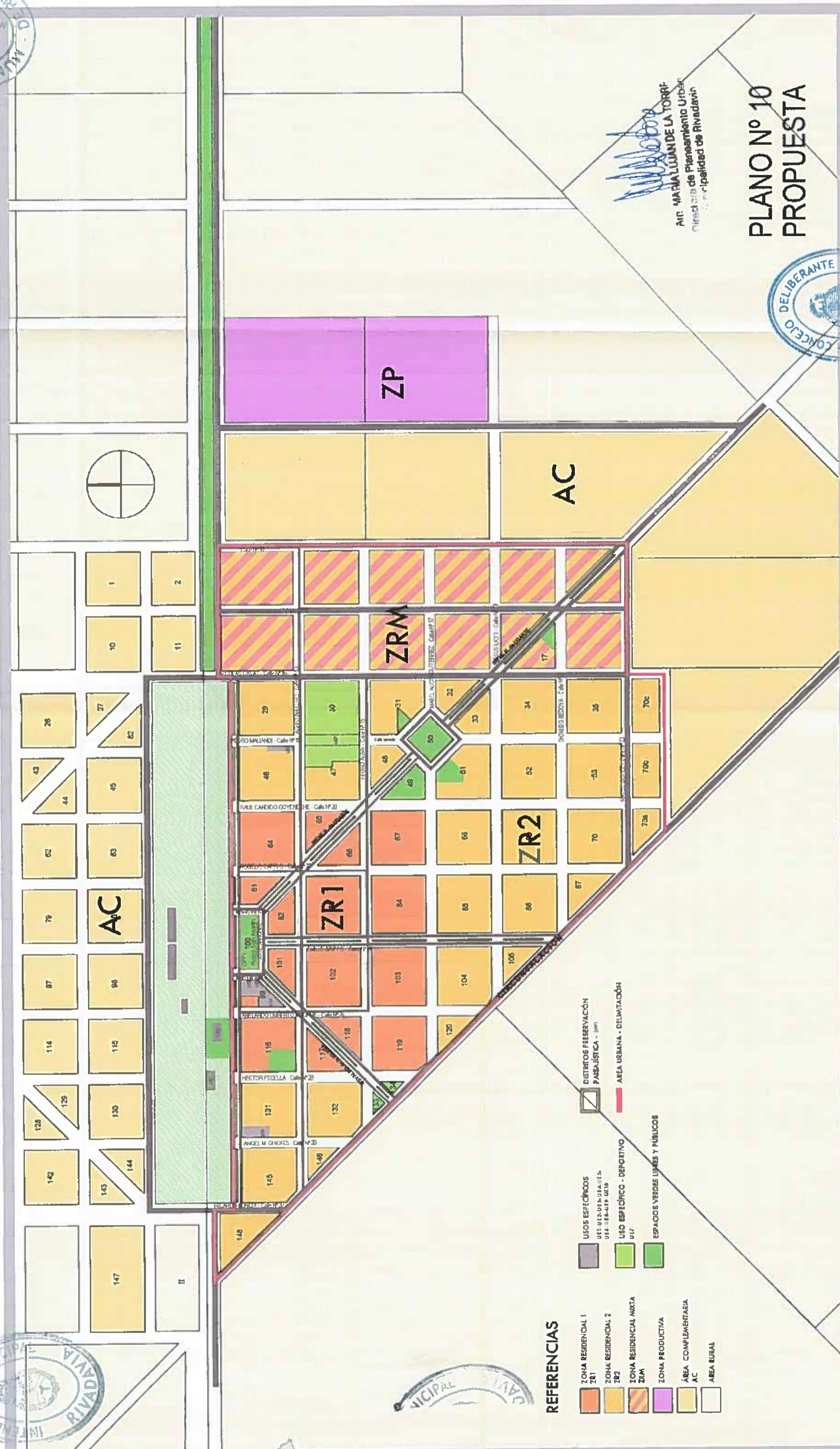
111 Ordenanza N° 4221 | 2019

*Ausubau*





Corresponde a Expediente N° 4094-2019-2019  
 MUNICIPALIDAD DE RIVADAVIA



**REFERENCIAS**

- ZONA RESIDENCIAL 1 (ZR1)
- ZONA RESIDENCIAL 2 (ZR2)
- ZONA RESIDENCIAL MIXTA (ZRM)
- ZONA PRODUCTIVA (ZP)
- ÁREA COMPLEMENTARIA (AC)
- ÁREA RURAL
- USOS ESPECÍFICOS (UT1 - UT5)
- USO ESPECÍFICO - DEPORTIVO (UT7)
- ESPACIOS VERDES LÍNEAS Y PÚBLICOS
- DISTRITOS PRESERVACIÓN PAISAJÍSTICA
- ÁREA URBANA - DELIMITACIÓN



MARÍA LUJÁN DE LA TORRE  
 Alcaldesa de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia

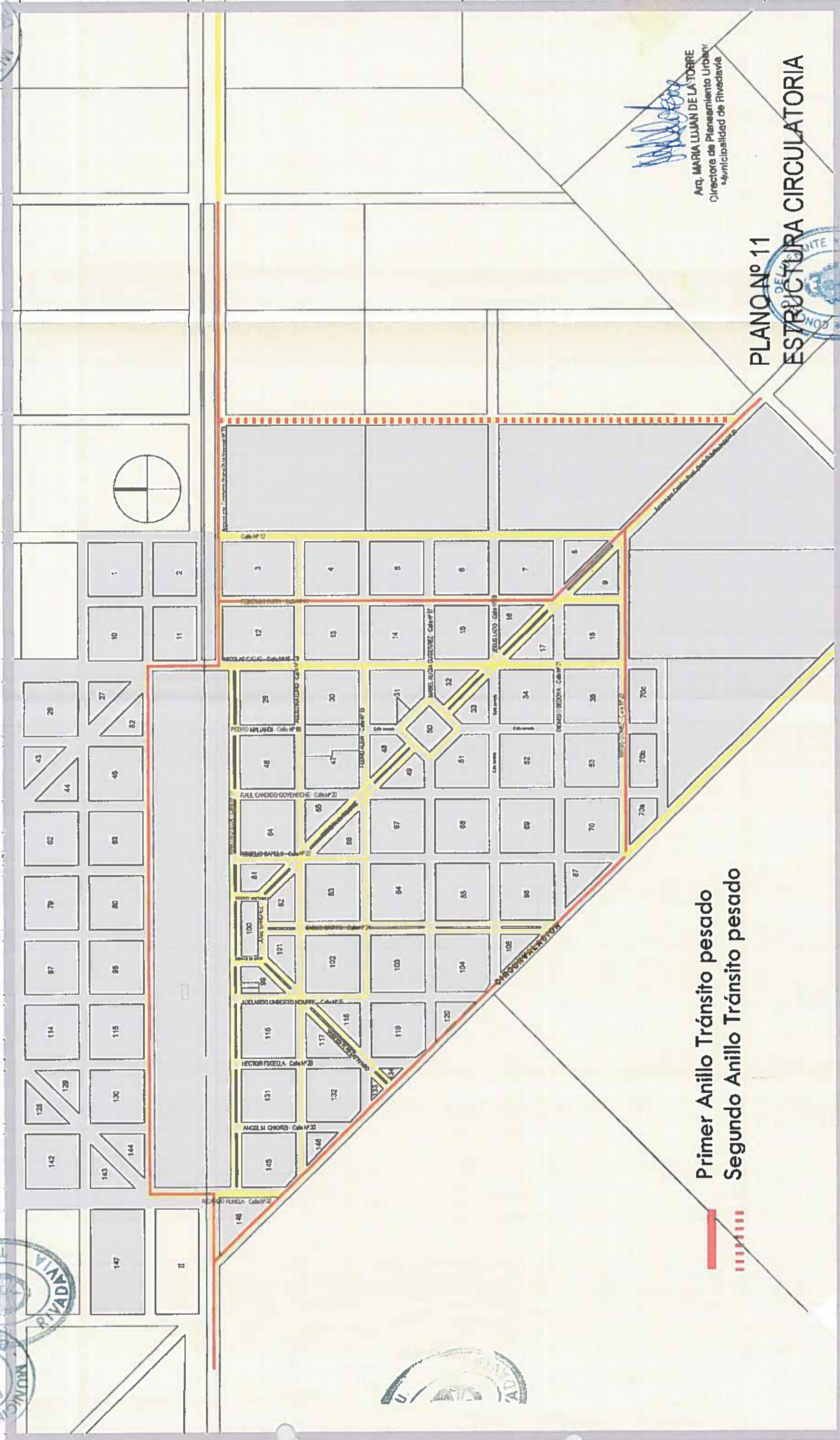
**PLANO N° 10  
 PROPUESTA**



*[Handwritten signature]*

111 Ordenanza N° 4221/2019

Corresponde a Expediente N° 4054-2018



Primer Anillo Tránsito pesado  
Segundo Anillo Tránsito pesado

PLANO N° 11  
ESTRUCTURA CIRCULATORIA

Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



1111 Ordenanza N° 4221/2019  
Aurbau







Corresponde a Expediente N° 385.2118



# PLANO N° 12 ESPACIOS VERDES

*[Signature]*  
Arq. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivas del Tuyú



*[Signature]*

III Ordenanza N° 4221/2019  
*[Signature]*



Corresponde a Expediente N° 4013-2019  
MUNICIPALIDAD DE RIVADAVIA  
FOLIA 576

MUNICIPALIDAD DE RIVADAVIA  
INTELEGENCIA MUNICIPAL



# Sansinena Planta Urbana

- CORDON CUNETETA EXISTENTE
- PROTEGIDO
- CORDON CUNETETA 2018/2019
- CORDON CUNETETA 2020/2021
- CORDON CUNETETA 2022/2023
- CORDON CUNETETA 2024/2025
- CORDON CUNETETA 2026/2027

ARQ. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

## PLANO N° 13 EJECUCIÓN DE OBRA DE CORDON CUNETETA A 10 AÑOS.

CONSEJO MUNICIPALIDAD DE RIVADAVIA

*Handwritten signature*

III Ordenanza N° 4231/2019



**REFERENCIAS**

	ZONA RESERVA 1		USOS ESPECÍFICOS
	ZR1		ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS
	ZONA RESERVA 2		USOS ESPECÍFICOS - DEPORTIVO
	ZR2		SALONES VERDEABLES Y PÚBLICOS
	ZR3		ÁREA URBANA - DISTRIBUCIÓN
	ZONA PRODUCTIVA		RESERVAZÓN PATRIMONIAL
	ÁREA COMERCIAL		RESERVAZÓN PATRIMONIAL
	AC		RESERVAZÓN PATRIMONIAL
	ÁREA RURAL		

**PLANO Nº 14  
PROPUESTA**

Ay. MARIA LUJAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia

III Ordenanza N° 4221/2019

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

Corresponde a Expediente N° 40542082018





Corresponde a Expediente N° 4094-385



Arq. MARIA LILIAN DE LA TORRE  
Directora de Planeamiento Urbano  
Municipalidad de Rivadavia



# PLANO N° 15 ESPACIOS VERDES

III Ordenanza N° 4221/2019  
*Justo*





Estación de Roosevelt



- CORDON CUNETTA EXISTENTE
- PROYECTADO**
- CORDON CUNETTA 2018/2019
- CORDON CUNETTA 2020/2021
- CORDON CUNETTA 2022/2023
- CORDON CUNETTA 2024/2025
- CORDON CUNETTA 2026/2027

*[Signature]*  
 Arq. MARIA LUZAY DE LA TORRE  
 Directora de Planeamiento Urbano  
 Municipalidad de Rivadavia

**PLANO N° 17**  
**EJECUCIÓN CORDÓN**  
**CUNETTA A 10 AÑOS**



*[Signature]*

Ordenanza N° 4221/2018





GOBIERNO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES  
2020 - Año del Bicentenario de la Provincia de Buenos Aires

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Anexo**

**Número:**

**Referencia:** Anexo Rivadavia, Corresponde Expediente N° 4094-385/18 Cuerpos I, II y III

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 580 pagina/s.

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL, serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2020.04.15 15:55:06 -03'00'

Digitally signed by GDE BUENOS AIRES  
DN: cn=GDE BUENOS AIRES, c=AR, o=MINISTERIO DE  
JEFATURA DE GABINETE DE MINISTROS BS AS,  
ou=SUBSECRETARIA DE GOBIERNO DIGITAL,  
serialNumber=CUIT 30715471511  
Date: 2020.04.15 15:55:13 -03'00'