ORDENANZA Nº 3614/90

USOS DEL SUELO

TEXTO ORDENADO

MODIFICATORIAS Y RESOLUCIONES

VIGENTES

2017

TEXTO ORDENADO

ORDENANZA Nº 3614/90[1]

Artículo 1º: Apruébese el proyecto de subdivisión por uso del suelo para el Ejido de Comodoro Rivadavia que como Anexo I, II, III, IV y V integran la presente Ordenanza, según el siguiente detalle:

Anexo I: Antecedentes y objetivos.
Anexo II: De lo Usos.
Anexo III: De la Subdivisión.
Anexo IV: De los límites.
Anexo V: Plano General.

Artículo 2º: Quedan derogadas las Ordenanzas de límites: 551/77, 2767/86, 3018/87 y el Art. 1° referente a límites de la Ordenanza 429/73. De usos: 168/74 y toda aquella que se oponga a la presente.[2]

Artículo 3º: En el término de 12 días, el Departamento Ejecutivo, elevará a este Honorable Concejo de Representantes, el proyecto de reglamentación de las zonas indicadas en el Plano general de la presente (Anexo V).

Artículo 4º: Comuníquese al Departamento Ejecutivo, dése al Diario de Sesiones, publíquese en le Boletín Oficial, regístrese y cumplido **ARCHÍVESE**.

[1] Sancionada el día 21 de diciembre de 1990.-
[2] Las Ordenanzas Nº 551/77, 2767/86, 3018/87 y 168/74 habían sido derogadas con anterioridad por la Ordenanza Nº 3275/89.

ANEXO I

ANTECEDENTES Y OBJETIVOS:

ANTECEDENTES:

La propia evolución de la ciudad de Comodoro Rivadavia ha generado distintos asentamientos, el mayor al Sur del Cerro Chenque que concentra al 72% total de la población mientras que el resto ocupa el sector Norte del ejido originados por diversos motivos (empresas petroleras, ferrocarril, etc.)

La explotación petrolera ocupo gran parte del sector Norte, mientras que al Sur se desarrolla una incipiente explotación pecuaria.

La propia actividad minera genera pequeños asentamiento poblacionales (campamentos) sin espacio de transición, la topografía y la característica del suelo, no permitió un desarrollo agrícola (a pequeña escala) que genera un fuelle entre lo teóricamente urbano y lo rural.

OBJETIVOS:

Reglamentar el uso de suelo en el ejido de Comodoro Rivadavia teniendo en cuenta:

a) Los hechos existentes.

b) Las necesidades futuras generadas por el crecimiento urbano.

c) El propio desarrollo de las actividades productivas, industriales y de servicio (en sus distintas escalas).

d) El reconocimiento de paisaje y accidentes naturales.

ANEXO II

DE LOS USOS:

Los usos definidos para el ejido de Comodoro Rivadavia son:

Z.U. Zona Urbana.

A.U. Ampliación Urbana.

Z.E.U. Zona Extra Urbana.

Z.S.U. Zona Suburbana.

Z.S.R. Zona sub-rural.
Z.R. Zona Rural.
Z.E. Zona Especial.
Z.E.P. Zona de Explotación Petrolera.
Z.R.P.N. Zona de reserva Patrimonio Natural.
R.U. Reserva Urbana.
U.I. Urbano Industrial.
I. Industrial.
Z.P. Zona Portuaria.

Definiciones:

Z.U. ZONA URBANA.

El área urbana abarca todas las funciones que estructuran la vida ciudadana, y sus perfiles son definitorios de las características y jerarquías de la ciudad.

A.U. AMPLIACION URBANA:

Zonas destinadas a ampliación urbana a corto plazo y que tienen una relación de contigüidad con las áreas urbanas consolidadas.

Z.E.U. ZONA EXTRA URBANA:

Se definen a los asentamientos aislados, que no pueden vincularse espacialmente con otras áreas urbanas a corto plazo. Su crecimiento es condicionado; las actividades desarrolladas son netamente residenciales.

Z.S.U. ZONA SUBURBANA.

Estas áreas actúan como espacio de transición entre lo urbano y lo rural pudiendo participar de ciertas características, como la densidad poblacional y el parcelamiento. Los usos a localizar en esta zona deben entonces ser compatibles con usos urbanos.
En un área de posible uso urbano en forma inmediata o mediata. Estas zonas se desarrollan periféricamente a las áreas urbanas (cuando no existen barreras físicas) y conectan los distintos centros.

Z.S.R. ZONA SUB-RURAL:

Estas áreas en forma similar a la suburbana, cumplen una misión destinada a alcanzar e interrelacionar lo netamente urbano con lo específicamente rural. Se ubicaría en esta zona la explotación petrolera, ya que la coexistencia de estos usos no perjudica mayormente su desarrollo. Los usos a localizar en esta zona son aquellos asimilables a la actividad rural intensiva.

Z.R. ZONA RURAL:

Contiene todas las actividades externas de la ciudad. Esta responde a usos que requieren gran magnitud espacial y por razones sanitarias o de movilidad no se radican en zonas urbanas.

Z.E. ZONA ESPECIAL:

Son aquellas áreas reservadas para actividades que por sus características son compatibles con los usos urbanos existentes.

Z.E.P. ZONA DE EXPLOTACION PETROLERA:
Área destinada ala explotación del petróleo o minera.

Z.R.P.N. ZONA RESERVA PATRIMONIO NATURAL:

Estas áreas responden a la necesidad de preservar el paisaje y distintos accidentes naturales, para recreación, turismo, etc.

R.U. RESERVA URBANA:
Son aquellas que absorben los crecimientos urbanos a largo plazo.

U.I. URBANO INDUSTRIAL:

Son aquellas zonas en donde se desarrollan (o esta previsto desarrollar) actividades referentes a servicios para la producción pequeña y mediana industria, depósitos y comercios mayoristas.

I. INDUSTRIAL:

Son aquellas zonas reservadas para la radicación de industrias medianas y grandes, cuya actividad no sea compatible con las áreas urbanas y que necesita en condiciones especiales de infraestructura y equipamiento (parques industriales)

Z.P. ZONA PORTUARIA:

Son aquellas áreas en las cuales se encuentran puertos en funcionamiento o bien existen propuestas de ampliación o construcción de los mismos.

ANEXO III

Las dimensiones mínimas de las Parcelas serán				
A	ÁREA URBANA AMPLIACIÓN URBANA EXTRA URBANA	MÍNIMA 200 metros	MÁXIMA 1000 metros	PARA USO INDUSTRIAL O COMPATIBLE
B	SUBURBANO SUB-RURAL	MÍNIMA 1000 metros MÍNIMA 5000 metros	MÁXIMA 10000 metros MÁXIMA 10000 metros	
C	RURAL	MÍNIMA 30000 metros		
D	URBANO INDUSTRIAL INDUSTRIAL	SEGÚN ORDENANZA PARTICULARIZADA		

ANEXO IV

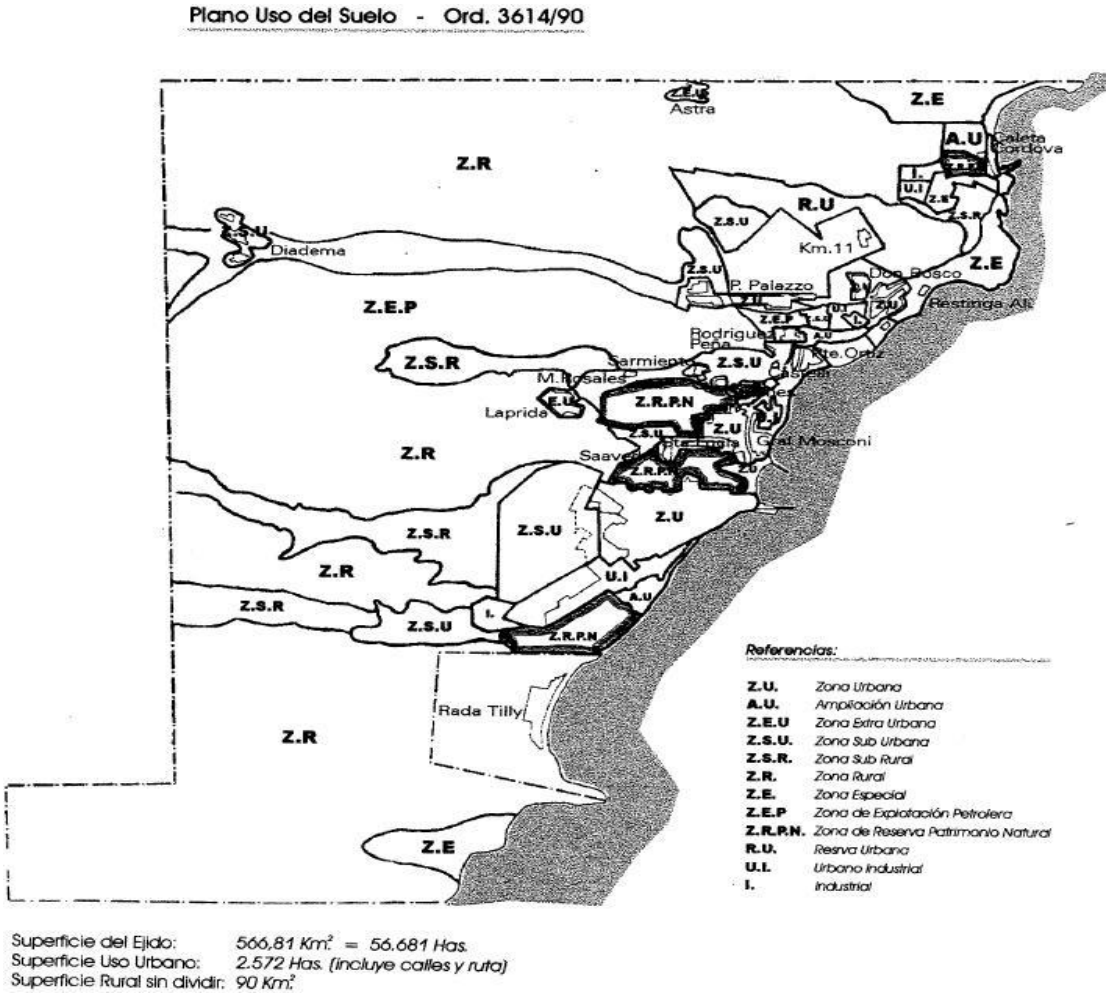
LOS LÍMITES:

Los límites de las zonas urbanas, extra urbanas y urbanas industriales quedan definidos por Ordenanzas particularizadas.

Los límites no contemplados en el párrafo anterior quedan definidos por el plano -Anexo V- Para todo uso a localizarse en proximidades a los límites, suburbano, sub-rural, rural especial y de reserva que genera un impacto en su entorno serán evaluados Dirección General de Planeamiento Urbano y elevado al Honorable Concejo de Representantes para su consideración.

ANEXO V

Plano General



ORDENANZA N° 3614-1/01[3]

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE COMODORO RIVADAVIA, SANCIONA CON FUERZA:

ORDENANZA

Artículo 1°: MODIFICARSE EL **Anexo V-**Plano General de la Ordenanza N° 3614/90, incorporando como zona subrural al sector indicado en croquis que como **Anexo 1** forma parte de la presente Ordenanza.

Artículo 2°: Se definen los conos de seguridad y restricción para la aeronavegación, en el plano en detalle que forma parte como **Anexo 2** de la presente Ordenanza.

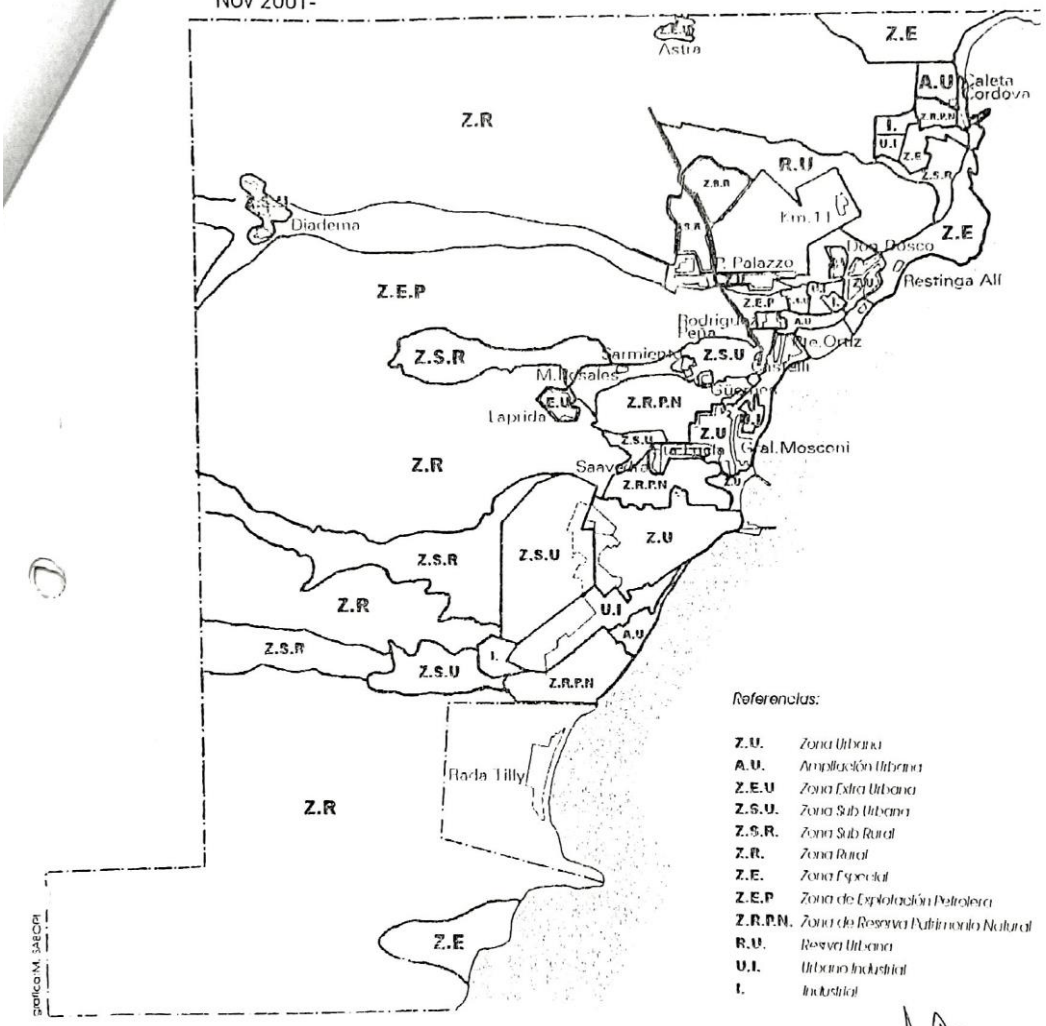
Artículo 3°: Comuníquese al Poder Ejecutivo Municipal, Dése al Diario de Sesiones, Publíquese en el Boletín Oficial, Regístrese y cumplido **ARCHÍVESE.**

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE, EN LA VIGESIMOTERCERA REUNION, DECIMOSEPTIMA SESION DE TABLAS, OCURRIDA EL 28 DE NOVIEMBRE DE 2001.

3

ANEXO I

Plano Uso del Suelo - Ord. 3614/90
Propuesta de actualización km14
Nov 2001-



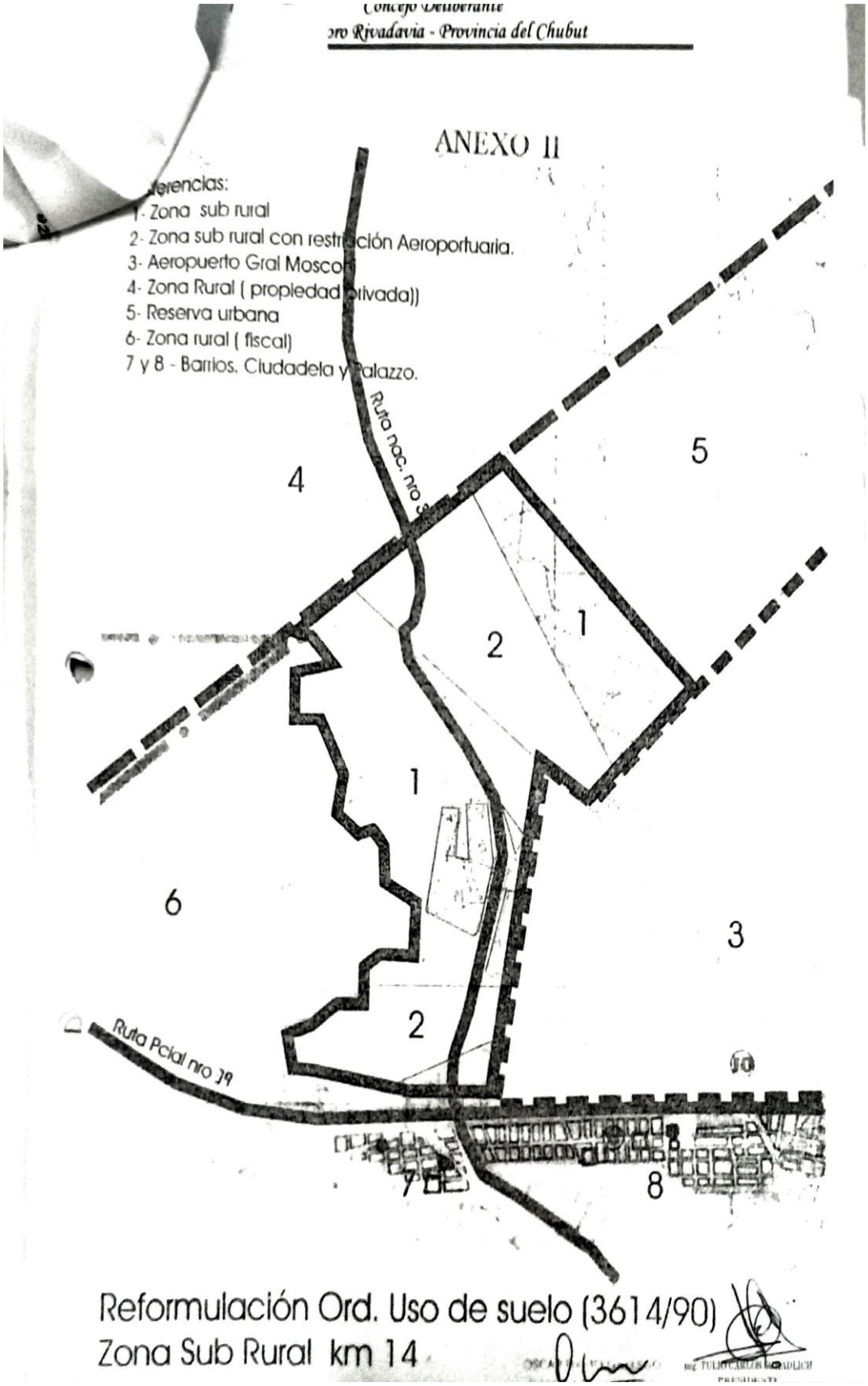
Superficie del Ejido: 566,81 Km.² = 56.681 Has.
Superficie Uso Urbano: 2.572 Has. (incluye calles y ruta)
Superficie Rural sin dividir: 90 Km.²

DE LA SUBDIVISIÓN Las divisiones mínimas de las parcelas serán:				
A	ÁREA URBANA AMPLIACIÓN URBANA EXTRA URBANA	MÍNIMA 200 m²	MÁXIMA 1.000 m²	PARA USO RESIDENCIAL O COMPATIBLE
B	SUBURBANO	MÍNIMA 1.000 m²	MÁXIMA 10.000 m²	
	SUB RURAL	MÍNIMA 5.000 m²	MÁXIMA 30.000 m²	
C	RURAL	MÍNIMA 30.000 m²		
D	URBANO INDUSTRIAL INDUSTRIAL	SEGÚN ORDENANZA PARTICULARIZADA		

Ing. TULIO CARLOS SCHADLICH
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE

OSCAR DARIO [illegible]
SECRETARIO [illegible]
CONCEJO DEL[illegible]

ANEXO II



Reformulación Ord. Uso de suelo (3614/90)
Zona Sub Rural km 14

ORDENANZA 3614-2/05[4]

Artículo 1º: **Derogar** la Ordenanza Nº 3614-1/01 por la que se modifico el Anexo V –Plano General de la Ordenanza Nº 3614/90 incorporando como zona sub. Rural el sector de km. 14.

Artículo 2º: Incorporar al Anexo V – Plano General de la Ordenanza Nº 3614/90 la estructura urbana indicada en el croquis que como Anexo V forma parte de la presente.

Artículo 3º: Apruébese el proyecto de subdivisión por uso del suelo para el sector denominado Km. 14 que como anexos I, II, III, IV y V integran la presente Ordenanza según el siguiente detalle:

Anexo I: Introducción y generalidades.
Anexo II: Estructura Urbana prevista.
Anexo III: Control de Usos de Suelo.
Anexo IV: Indicadores Urbanísticos.
Anexo V: Plano General.

Artículo 4º: Comuníquese al Poder Ejecutivo Municipal, Dése al Diario de Sesiones, Publíquese en el Boletín Oficial, Regístrese y cumplido Archívese.

[4] Promulgada por Resolución Nº 2373/2005.-Publicada en el B.O Nº 136.- 09/12/2005.-

ANEXO I

Introducción y Generalidades

En forma general todo nuevo plan de Urbanización tiene por finalidad

- Ordenar y controlar actividades existentes.
- Promover nuevas actividades que puedan compatibilizarse con las existentes.

Y los objetivos básicos son

- Optimización de los trazados de nuevas redes de infraestructura a través de la concentración de usos.
- Adecuación y mejoramiento de las actividades existentes.
- Realizar loteo ordenado eficientemente Y con indicadores urbanísticos que promuevan un ambiente urbano residencial con preferencia de viviendas en densidad baja ó media.
- Promover un desarrollo acorde con el enclave paisajístico y ambiental de la localización.
- Prever las reservas para infraestructura y equipamiento comunitarios.

Como antecedentes de la presente norma pueden considerarse

- Las solicitudes de cambio de usos de características extensivas y rurales a usos sub.-urbanos y urbanos.
- La demanda de lotes residenciales y la posibilidad de paliar esa demanda a través de la oferta de suelo privado y público en el área.
- La buena accesibilidad del acceso Norte de la ciudad que permitiría una conexión rápida y eficiente con el resto de los barrios.
- Los estudios factibilidad urbana en desarrollo.
- Los anteproyectos de subdivisión de suelo existente en el área.
- Expedientes municipales **Nº 3795-M-2004 y N° 5028-M-2005.**

Alcances

La norma alcanza todo el acceso norte de la ciudad, extendiendo el actual límite urbano desde la ruta provincial 39 (Barrios Ciudadela y Palazzo) y actuando sobre el sector del denominado Km. 14.
Su delimitación se fija en plano adjunto de acuerdo a 10s límites de mensuras existentes y propuestos.

Aplicación

El Municipio es el principal responsable del Plan de Urbanización por lo que podrá establecer acciones como restricciones al dominio, condicionamientos, reservas, limitaciones, etc. en salvaguarda del interés general de la población.

Modificaciones, excepciones y Usos no previstos

Toda modificación, general ó parcial del presente Plan Urbano, deberá realizarse en base a necesidades fundadas mediante estudios ó antecedentes de hechos y actuaciones, previéndose el tratamiento por el Ejecutivo Municipal que elevará al Consejo Deliberante la solicitud de modificación para su tratamiento como Ordenanza Municipal.
El poder Ejecutivo Municipal elevará al Concejo Deliberante, y cada 2 años como máximo, un informe de los temas de aplicación y gestión del Plan de Urbano que considera necesario enmendar, rectificar, modificar ó bien actualizar para su tratamiento en carácter de prioridad.
Las posibles excepciones ó tratamiento de usos no previstos deberán apoyarse en dictámenes producidos por comisiones mixtas con representación del Ejecutivo Municipal, el Concejo Deliberante, especialistas en los temas a tratar y ciudadanos afectados o beneficiados tanto de manera directa e indirecta.
La conformación de estas comisiones dependerá de la complejidad del tema a tratar, pero en todo caso, el Municipio deberá velar y promover una representatividad justa y equitativa.

ANEXO II

Estructura urbana prevista

Suelo Urbano Residencial (UR)

Corresponde a áreas parcialmente consolidadas, con carácter potencial de desarrollo de loteo residencial.

Este área tiene prioridad en las acciones tendientes al completamiento de la trama y el tejido, el equipamiento urbano, el mantenimiento del mejorado de calles, obras de infraestructura básica (servicios) y saneamiento, forestación y plazas, localización y promoción de actividades inductoras de la consolidación urbana como el comercio diario y los servicios personales

Suelo con capacidad Urbana a corto ó mediano plazo (UM).

Corresponde a tierras con potencialidad de fraccionamiento de carácter urbano, reservado para ampliación del casco existente.

Corresponde a suelo sin posibilidades de consolidación urbana a corto ó mediano plazo excepto que se disponga de intervenciones de tipo integral (accesibilidad + servicios + equipamientos). Pueden ser también reservas especiales para equipamientos y dotaciones. En general corresponde con espacios de Urbanización a mediano y a largo plazo, que actualmente carecen de subdivisión en lotes acordes con el crecimiento urbano.

Suelo reservas de carácter Paisajístico, Ambiental y Ecológico (PAE).

Corresponde con áreas de preservación ambiental y paisajístico como los bordes de ladera, los cerros etc... y de reserva de flora y fauna, y todo aquel espacio que aún no contemplado en ésta reglamentación tengan un potencial significado cultural y de propiedad comunitaria, tal cómo los sectores que por uso y costumbre tengan en el tiempo valores dignos de preservación. Estos espacios de gran fragilidad son considerados también como interfases (nexos) entre el espacio natural y el espacio urbanizado, por lo que quedan expresamente prohibidos usos tales, cómo:

- Usos con movimientos de suelo que impliquen afectación de escorrentías, perfiles naturales flora y fauna topografía, subsuelo nivel de napas freáticas.

- Todo uso que potencie de manera directa ó indirecta la desertificación.
- Todo uso cuya escala ó modo de funcionamiento implique una restricción parcial ó total, temporal ó definitiva del acceso público.
- Subdivisiones especulativas del suelo (sin beneficio explícito para la comunidad).
- Antenas transmisoras ó receptoras, excepto aquellas que por razones especiales no puedan ser localizadas en otras áreas Y cuya construcción Y funcionamiento sirvan de soporte a comunicaciones u otros servicios de índole comunitaria.
- Apertura de nuevas calzadas, caminos Y accesos que no sean estrictamente necesarios.
- Usos que limiten, afecten ó condicionen el manejo integral del área la fauna Y flora del lugar.
- Usos residenciales

Los usos promovidos (no exclusivos) en éste tipo de área son:

- Preservación activa de suelo a través de usos Y actividades que promuevan el estudio Y manejo del ecosistema. el paisaje y el medio ambiente en general.
- Usos que impliquen un desarrollo sustentable en el tiempo, con mínimos efectos negativos como actividades de recreación y científicas.
- Otros usos no contemplados, que al momento de su autorización, hayan presentado ante el Municipio estudios integrales de factibilidad y, como condición necesaria, un EIA (Estudio de Impacto Ambiental) sobre el sector solicitado Y su entorno inmediato.

Suelo Extra Urbano (ExU):

Denominase así al suelo No Urbano, dependiente de él y que corresponde al sector de servicio y las tierras semi-rurales linderos a la Ruta 3 y hacia el Oeste de ejido Municipal.

Todo uso localizado en este sector no debe condicionar, aún de manera provisoria la circulación y accesibilidad desde y hacia la ruta Nº 3.

Son usos admisibles en el área:

- Agricultura intensiva, quintas, etc...
- Criaderos de animales en pequeña escala. Servicios de ruta como estaciones de servicio, moteles, bungalows, camping, etc...
- Vivienda de servicio asociada a una actividad productiva (No se permitirán viviendas de servicio en condiciones precarias de habitabilidad).
- Otros usos no contemplados que al momento de su autorización hayan presentado ante el Municipio estudios integrales de factibilidad de los que se desprende su viabilidad.

Se deberá prever (y el municipio exigirá actuaciones al respecto) que toda actividad localizada en Suelo Extra Urbano contemple las maneras, métodos y frecuencia de tratamiento de efluentes y basura producto de la misma actividad.

Equipamiento Comunitario (E).

Se entiende por equipamiento comunitario a las edificaciones o instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades de la comunidad en materia social, de salud, educación, aprovisionamiento, cultura, administración pública, recreación, seguridad, comunicaciones y transportes.
En cada caso la autoridad de aplicación fijará los requerimientos mínimos que estarán en relación con las dimensiones y funciones del área o zona de localización.

ANEXO III

Control de usos de suelo.

Los usos existentes que no encuadren en la presente reglamentación, solo podrán modificarse dentro de los límites que fija la misma.
No obstante se contempla que sigan funcionando en las condiciones aprobadas por normas anteriores hasta que caduque de manera definitiva la habilitación ó autorización que dio origen a la actividad.

Aquellas actividades que no encuadran estrictamente' se evaluarán por analogía con aquellas que define la presente norma.
De ser imposible ó bien por tratarse de un uso atípico, su aprobación se estudiará vía Secretarías del Municipio y comisiones del Concejo Deliberante, debiendo el interesado presentar toda documentación que se solicite a los fines de ésta evaluación y autorización.

Límites:
Los límites de cada área definida en la presente norma son orientativos, por lo que en caso de indefinición en el encuadramiento se evaluará la factibilidad en base a los siguientes parámetros:

- Definiciones de la presente reglamentación.
- Localizaciones, actividades y usos en el área de estudio.
- Localizaciones y usos potenciales.
- Factibilidad de localización del uso propuesto (condicionamiento, escala, factores de perturbación, etc...) de acuerdo a las definiciones de la presente reglamentación.

Usos predominantes
Son los usos predominantes de carácter estructural y alta permanencia en el tiempo, conformadores de la trama y el tejido urbano, por lo que se debe asegurar que su localización no produzca inconvenientes en el desarrollo y crecimiento de la ciudad, como así también, y bajo responsabilidad del titular del dominio, se deben prever su localización en áreas no-inundables, con aceptable capacidad portante de suelo, con accesibilidad asegurada a servicios, equipamiento y transporte y adaptación del proyecto a la topografía existente.
Los usos predominantes tienen prioridad sobre otros usos respecto a la localización y debe asegurarse las condiciones que permitan su permanencia en el tiempo, y su funcionamiento y mantenimiento sin inconvenientes
Se fijan como usos predominantes en el área de intervención:

Uso Residencial:
Contemplado en todas sus modalidades y escalas, desde la vivienda unifamiliar hasta los conjuntos habitacionales de baja densidad y desde la vivienda de tipo permanente hasta la de uso temporal ó asociada a una actividad productiva.

Incluye también aquellas que son propiedad privada, particular ó de conjunto, bajo régimen de cesión, condominio, alquiler, etc...

El Espacio Público:

Cómo espacio de circulación peatonal, vehicular y canal de infraestructuras.
Cómo espacio de permanencia de tipo recreativo, deportivo, como servicio urbano, servidumbres, etc.

Los Equipamientos:
De servicio a la población como educación, salud, administración, seguridad pública, instituciones de gobierno, religiosas y sin fines de lucro, espacios abiertos recreativos públicos, etc. en todas sus escalas sean éstos de propiedad privada ó estatal.

Las infraestructuras básicas de servicio
(Agua, cloaca, gas, electricidad, telefonía, comunicaciones, alumbrado, canales, etc.) Incluyendo sus oficinas administrativas, bases operacionales y las reservas y servidumbres necesarias para su funcionamiento.

Usos Complementarios
Son usos complementarios todos aquellos que sirvan de soporte, promoción, desarrollo y servicio de los usos predominantes, y de la ciudadanía en general como el comercio y la hotelería; los servicios personales, administración, instituciones deportivas y/o culturales, ocio y esparcimiento, clubes de campo, camping, etc.
Todo uso complementario debe cubrir con las siguientes características que permitan su inserción en el área urbana;

- Afinidad.
- Complementariedad.
- Escala adecuada.
- Grado de molestia aceptable.
- Accesibilidad vial asegurada.
- No afectación de la vía pública (vereda y calzada).
- No afectación de la red de servicios actuales ó previstas.

- Impacto mínimo sobre el entorno residencial.
- Impacto mínimo sobre la red de transporte y el estacionamiento público.
- Horario de funcionamiento permitido.
- Bajo consumo de energía, agua y gas.

Clubes ó Complejos Recreativos Residenciales

Se entiende por Club o Complejo Recreativo Residencial a un área territorial de extensión limitada, que dentro del ejido urbano reúna las siguientes características básicas:

- Una parte del mismo se encuentra equipado para la práctica de actividades deportivas, recreativas y socio culturales.
- El área común de esparcimiento y el área de viviendas debe guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica.
- El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado pero podrán reemplazarse unas actividades por otras afines, tampoco podrá subdividirse, ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyan el área de vivienda.
- El patrocinador o promotor (persona, sociedad, consorcio, cooperativa, etc.) del proyecto debe asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructuras y servicios esenciales, asegurando la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de acceso y circulación, y de materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.
- Una densidad neta máxima no superior a 10 Viviendas por Ha.
- Servicios esenciales:

    - **Agua:** Deberá asegurar el suministro para consumo humano en la cantidad y calidad, en función de la población máxima admisible. Se deberá también asegurar la provisión de agua necesaria para riego y usos comunes. El promotor deberá contar con la factibilidad de conexión a red (o ejecución de las mismas) emitida por el organismo administrador del recurso (Municipio, Cooperativa, etc.).

- **Cloacas:** Se exigirá cuando las napas puedan saturarse o contaminarse fácilmente como consecuencia de las características del suelo. Igual respecto a las obligaciones del promotor.
- **Energía y alumbrado:** Exigibles para vivienda, locales de uso común y vías de circulación. El promotor deberá contar con la factibilidad de conexión a red (o ejecución de las mismas) emitida por el organismo administrador del recurso (Municipio, Cooperativa, etc.)
- **Eliminación de residuos:** Deberá efectuarse la recolección de residuos y utilizarse el sistema de tratamiento de los mismos vigente en el Municipio.

- **Área común de esparcimiento:** Deberá ser parquizada y equipada de acuerdo con la finalidad del complejo recreativo y la cantidad prevista de usuarios.
- **Red de circulación interna:** Deberá proyectarse de manera que se eliminen al máximo los encuentros conflictivos y se evite la circulación rápida
- **Paisaje:** Se respetarán los hechos naturales de valor paisajístico.

Camping:

Terrenos o áreas destinadas a acampar que tienen las siguientes características:

- Una parte del mismo se encuentra equipado para realizar actividades deportivas, recreativas y socio culturales
- Posee un área común de equipamiento básico (baños con ducha, lavaderos, primeros auxilios, administración)
- Podrá contener de servicios comerciales básicos (abastecimiento) y de seguridad.
- El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado pero podrán reemplazarse unas actividades por otras afines; tampoco podrá subdividirse, ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyan el área de camping.
- El patrocinador o promotor (persona, sociedad, consorcio, cooperativa, etc.) del proyecto debe asumir la responsabilidad de

realizar las obras de infraestructuras y de servicios esenciales, asegurando la prestación de los mismos; de efectuar el tratamiento de las vías de acceso y circulación, y de materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.

- Contar previo a la habilitación con estudios acerca de emergencias ante accidentes, incendios ó desastres naturales.

Usos Prohibidos.

- Actividades primarias: Explotación de recursos primarios como minería, pesca, actividades agropecuarias de mediana y gran escala.
- Actividades secundarias: Industria y manufactura de escala mediana y grande, siendo admisible únicamente la escala artesanal de abastecimiento a nivel local ó micro regional.
- Actividades terciarias: Servicios generales a la producción industrial y el campo en general, grandes talleres, acopio de material ó productos, comercio mayorista de escala superior al abastecimiento local, etc.

ANEXO IV

Indicadores Urbanísticos.

Generalidades:

Espacio Urbano:

A los fines de la presente normativa se denominará así al espacio aéreo abierto, capaz de garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad conforme a los requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión del cielo, visuales exteriores y otros factores concurrentes al saneamiento ambiente.

Conformación del espacio urbano:

Se considera espacio urbano:

1) El espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales y al comprendido entre dichas líneas y las de retiro voluntario u obligatorio de la edificación.

2) El espacio libre del interior de manzana.

3) El espacio entre volúmenes edificados dentro de un mismo lote.

4) El espacio entre paramentos laterales de edificación exenta ó de perímetro libre y semi-perímetro libre y las líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente a la vía pública y/o con centro de manzana

5) Los patios apendiculares (aire y luz) que queden incorporados a algunos de los espacios descriptos anteriormente.

Indicadores Urbanísticos

La regulación en la conformación del espacio se realiza a través de la combinación de los siguientes indicadores:

Medidas de lote:

Se establecen las siguientes dimensiones:

UR: frente mínimo 10 mts, sup mínima 200m2, sup máxima 1000m2

ExU: frente mínimo 15 mts, sup mínima 600m2, sup máxima 5000m2

PAE, **UM** y **E** bajo presentación de proyecto urbano y evaluación de factibilidad.

Densidad Habitacional:

Establece la cantidad de hab/Ha o bien hab/m2 permitida como máxima.

El objetivo es limitar la población en cada sector de manera tal que no se produzca hacinamiento, convirtiendo en factible el proyecto y el mantenimiento del equipamiento urbano, las redes de -infraestructura y los servicios generales.

Este control es de fundamental importancia ya que permite que la demanda por parte de la población no supere la oferta de servicios y equipamiento.

Se establece una densidad habitacional real máxima de

UR = 300 Hab/Ha.

ExU = 100 Hab/Ha.

Factor de Ocupación del suelo:

FOS: Relación existente entre la superficie edificada del terreno y la superficie de la parcela que expresa la superficie de suelo que es posible ocupar por m2 de lote.

Se establece un FOS= 0.60 para usos de tipo residencial ó de carácter mixto que incluyan residencia.

Por lo tanto:
Superficie máxima de ocupación = FOS x Superficie del terreno

Alturas máximas permitidas:

La altura máxima permitida se refiere a locales habitables pudiéndose superar la misma con techos, conductos, tanques, instalaciones de servicio, sala de máquinas, etc.
En el caso de edificios monumentales, templos, etc., para los cuales se proyecten cúpulas, bóvedas, agujas ú otros elementos arquitectónicos de la misma índole, el Municipio puede autorizar al sobrepaso de la altura máxima permitida previo informe de las autoridades correspondiente por la proximidad con el Aeropuerto.

Se establece una altura máxima admisible para todo el sector de 12 mts., a partir de la cota de lote, no debiendo esta cota ser inferior al nivel de cordón cuneta existente ó previsto.

La altura de edificación deberá respetar condiciones mínimas de asoleamiento, ventilación e iluminación de las construcciones vecinas por lo que, en aquellos casos en que se justifique, el Municipio disminuirá fa altura máxima con fa - finalidad de preservar condiciones de habitabilidad y ambientales equitativas.

Factor de Ocupación Total

El factor de Ocupación total es una medida máxima del aprovechamiento edilicio expresada en m2 en relación a la superficie del terreno.

FOT máximo admitido = 2
Superficie máxima a construir:= FOT x Superficie de lote

Como es habitual, en el cómputo de superficies se tomarán al 50% los huecos de escalera, semi-cubiertos con más de dos laterales cerrados, los patios interiores de medidas mínimas, recovas, etc.

Estacionamiento obligatorio

En todo lote donde se localicen usos residenciales se deberá prever cómo mínimo un espacio de cochera dentro del lote, con medidas mínimas de 2.5mts x 5 mts., excepto en aquellos casos en que por las características del proyecto, lote ó hechos existentes impida la materialización del estacionamiento privativo.
En vivienda colectiva o grupal se respetará como mínimo la misma relación de un espacio de estacionamiento por unidad de vivienda.

Todo uso que implique maniobras de carga y descarga, sea para abastecimiento del uso en si como de los clientes ó usuarios, deberá prever como mínimo un espacio de cochera de servicio.

Retiros de frente

El retiro de frente establecido para todos los usos es de 3 metros desde la Línea Municipal hasta la primera construcción, exceptuándose de esta obligación a construcciones no habitables como cámaras, instalaciones, cercos, accesos semi-cubiertos, etc.

Tratamiento de medianeras

Las condiciones de materialización de medianería son definidas por los vecinos afectados, pudiéndose optar entre cercos verdes, muros ó elementos mixtos, con la única condición de asegurar la privacidad de cada lote.
En caso de optarse por muros medianeros entre predios linderos, éstos deben tener una altura máxima de 1,80 mts., construidos en material que asegure su permanencia en el tiempo, y delimitar exactamente la línea divisoria de propiedades excepto que exista acuerdo entre titulares de predios vecinos.
Los muros medianeros no son recomendables cuando por condiciones de topografía y escorrentía, la presencia de los mismos implique posible afectación de propiedades (lavado de suelo, inundación, descalces, etc.).
En el caso de cercos verdes, deberá preverse que las especies vegetales a plantar no produzcan con el tiempo afectación de fundaciones, humedad, conos

de sombra permanentes, alergias por polen, colonias de insectos, etc. y que por otro lado resulten de fácil mantenimiento y se adapten al clima local.
Debe tomarse también como medianera el lado expuesto de construcciones que se apoyan sobre la divisoria de predios, no pudiéndose en estos casos abrir vanos de ventilación que permitan visuales directas a los predios vecinos y sólo serán permitidos vanos de iluminación fijos y traslúcidos, ejecutados con materiales resistentes a los golpes y la erosión, sin necesidades de mantenimiento.
En estos casos no se permite el desagüe pluvial a terrenos vecinos y el lado expuesto de la construcción deberá estar sujeto al Código de Edificación vigente. Se prohíbe todo uso no residencial sobre medianera que no contemple condiciones de aislamiento acústico que asegure insonoridad sobre predios vecinos de carácter residencial.

Parquización:

Es obligatorio el tratamiento corno parque ó jardín de la superficie delimitada como retiro de frente, dejándose a criterio del propietario la conformación, diseño y especies a plantar. Se deberá tener en cuenta la adecuación y resistencia de las plantas al clima patagónico.
En el caso de usos no residenciales la parquización puede ejecutarse en maceteros con la finalidad de recuperar el espacio como vereda dentro del lote para usos propios de la actividad.
La parquización del fondo y laterales de lote es optativa pero en caso de producirse se tendrá en cuenta la posible afectación de predios linderos debido a riego, raíces, frutos, etc...

Construcciones sobre línea de fondo.

Pueden localizarse usos que no signifiquen habitación permanente como quinchos, depósito y áreas de servicio.
Estas construcciones se deberán computar como parte de superficie cubierta, no podrán exceder una altura de 4 mts sólo superable por techos y servicios y deberán evitar soluciones de cubiertas que impliquen riesgo de una correcta escorrentía y dimensiones que afecten morfológica y estéticamente las medianeras sobre predios vecinos.

Fachadas

Se deberán atender las características residenciales, que implican una estética y morfología de carácter más doméstico que monumental, tanto en cuanto a los materiales como a los elementos tipológicos utilizados.
En el caso de conjuntos habitacionales se deberá inducir condiciones de diversidad y variedad en el tratamiento de fachadas, y volumetría, evitando frentes homogéneos y tipificados.
En todos tos casos, mas aún cuando la edificación es de perímetro ó semi-perímetro libre, se toma como fachada, todas y cada unas de las superficies exteriores de la construcción.

Tratamiento de Aceras (Mantenimiento y árboles, maceteros, etc...)

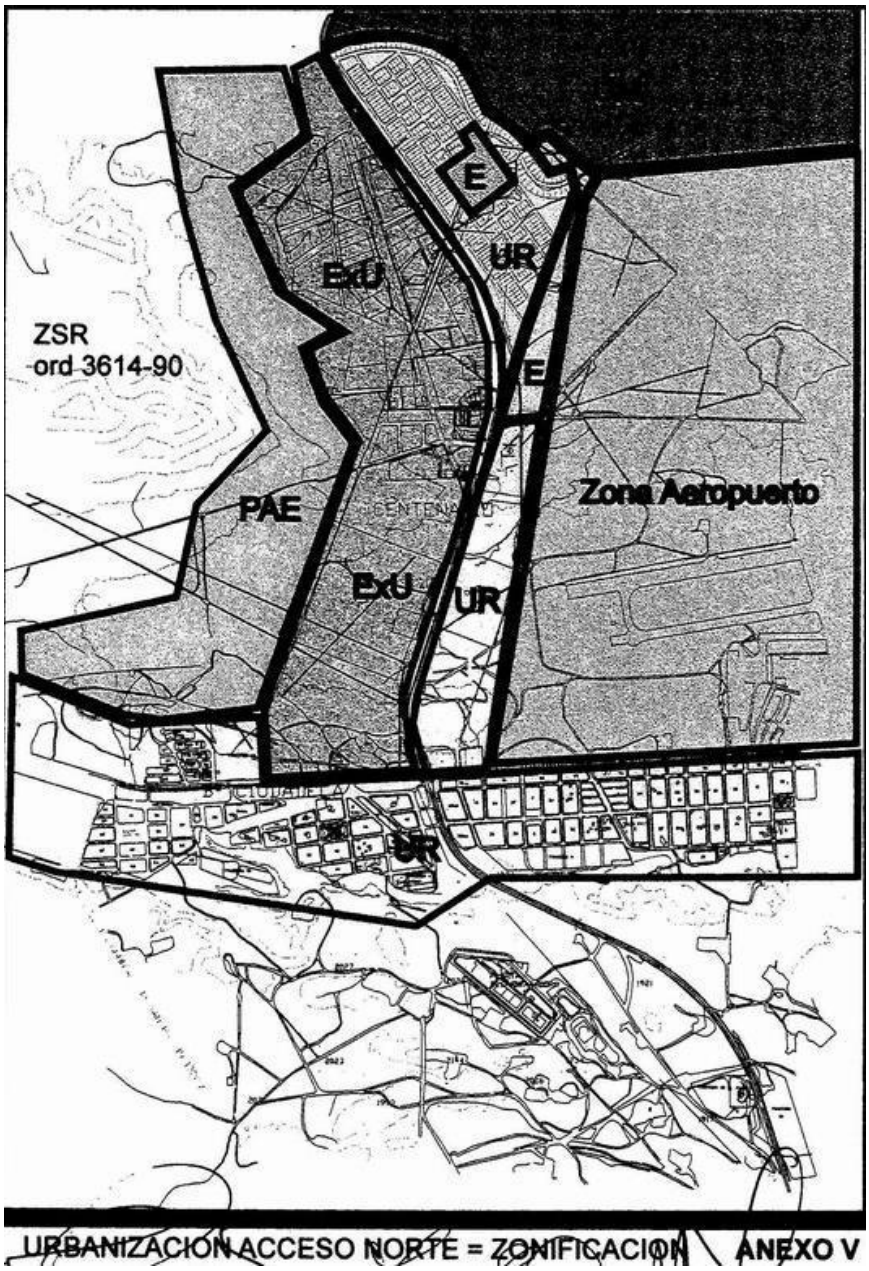
Es obligatoria la construcción de aceras (vereda sobre espacio público), siendo responsabilidad del propietario el mantenimiento de árboles y canteros colocados en la misma.
El material constitutivo de la vereda deberá estar asentado correctamente y ser resistente a la abrasión, quedando expresamente prohibido toda aquella superficie deslizante ó que no permita un correcto escurrimiento del agua.
Las veredas deberán mantener una continuidad de nivel con mínimas interrupciones ó barreras al tránsito de peatones.

También deben contemplarse la ejecución de los desniveles correspondientes a accesos vehiculares y rampas para discapacitados en los casos que estén considerados en los lotes de esquina.

Accesibilidad puntual en los lotes.

La accesibilidad vehicular a los lotes debe ser de manera puntual, con la mínima afectación e interrupciones posjb1es de la vía pública conforme al Código de Edificación.

ANEXO V



URBANIZACION ACCESO NORTE = ZONIFICACION \ ANEXO V

ORDENANZA 3614-3/06[5]

Artículo 1º. Modificar el uso establecido por la Ordenanza Nº 3614-1/01 para el lote 8 de la manzana 8 del Barrio Centenario – Km. 14 destinándolos para Uso Residencial o compatible, aceptado las dimensiones aproximadas de los lotes indicados en el proyecto de Subdivisión obrante en el expediente Nº 5466-A-2005, fs. 03.-

Artículo 2º. Comuníquese al Poder Ejecutivo Municipal, dése al Diario de Sesiones, publíquese en el Boletín Oficial, regístrese y cumplido ARCHIVESE.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE, EN LA CUARTA REUNION, SEGUNDA SESIÓN DE TABLAS, OCURRIDA EL 16 DE MARZO DE 2006

[5] Promulgada por Resolución Nº 737/06 Publicada en el B.O Nº 35/2006, 31/03/2006.-

ORDENANZA 3614-4/06[6]

Artículo 1º. Modificar el uso suburbano (ZSU) establecido en la Ordenanza Nº 3614/90 para el sector ubicado al sur de la Ruta Nacional Nº 3 (Remanente Fracción Iva) de acuerdo al croquis que como anexo I forma parte de la presente Ordenanza.-

Artículo 2º. Establecer el Uso Industrial para el mismo sector adoptando los indicadores correspondientes al Sector Extensivo 2 (SE2) de la Ordenanza Nº 429/73.-

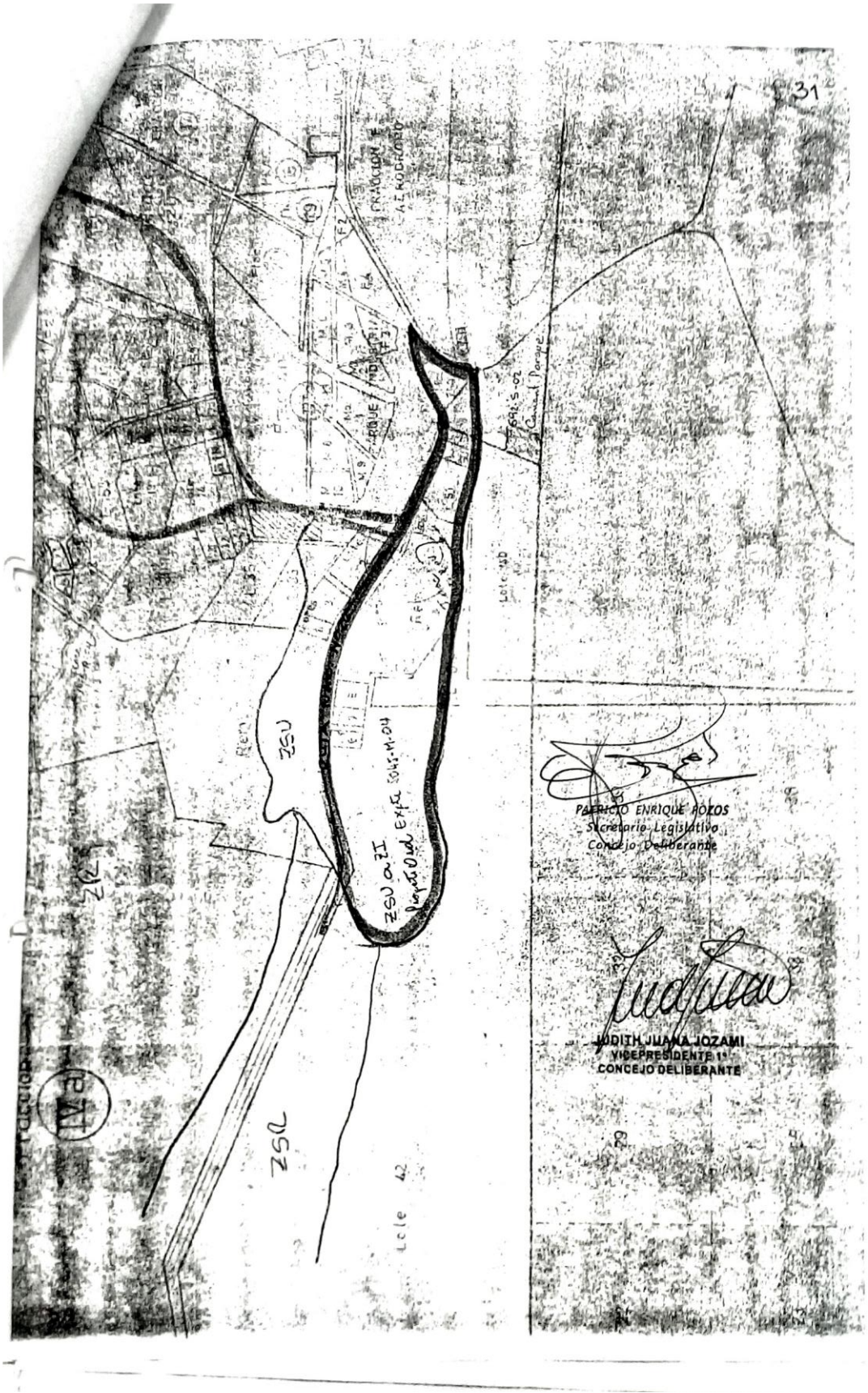
Artículo 3º. El Municipio podrá acudir a la expropiación para el cumplimiento de la finalidad otorgada al sector de acuerdo al uso predominante definido.-

Artículo 4º. El adjudicatario deberá cumplir con las Ordenanzas vigentes al momento de la urbanización del sector.-

Artículo 5º. Comuníquese al Poder Ejecutivo Municipal, dése al Diario de Sesiones, publíquese en al Boletín Oficial, regístrese y cumplido archívese.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE, EN LA VIGESIMAPRIMERA REUNION, DECIMOTERCERA SESION DE TABLAS, OCURRIDA EL 14 DE SETIEMBRE DE 2006.-

[6] Publicada en el B.O Nº 123/06, el día 05 de Octubre del 2006.-


ZSU
ZSU o ZI
ZSU
Lote 42
PATRICIO ENRIQUE POZOS
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante
JUDITH JUANA JOZAMI
VICEPRESIDENTE 1°
CONCEJO DELIBERANTE

ORDENANZA Nº 3614-5-07[7]

Modificación del uso establecido por Ordenanza Nº 3614/90 Uso del Suelo.

Artículo 1º.- **MODIFICAR** el uso establecido por Ordenanza Nº 3614/90 para el Mzo. 126, Circunscripción 5 — Sector 4, Mensura expediente P- 709-03 Plano 20701 asignándole Zona Extra Urbana (Z E.U) en los alcances de esa

Artículo 2º.- comuníquese al poder ejecutivo Municipal, dése al diario de Sesiones, publíquese en el Boletín oficial, regístrese y cumplido **ARCHIVESE**.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE, EN LA DECIMOCTAVA REUNIÓN, DECIMAPRIMERA SESION DE TABLAS, OCURRIDA. EL 02 DE 2007.-

[7] Promulgada por Resolución Nº 2306/07.-Publicada en el B.O Nº 84/2007, el día 23 de Agosto del 2007.-

ORDENANZA Nº 3614 - 6/08[8]

Modificación del uso establecido por Ordenanza Nº 3614/90
Uso del suelo

Artículo 1º: MODIFICAR el **Uso RURAL (ZR)** establecidos en la Ord. 3614/90 para el sector ubicado en el cañadón ubicado al Oeste de la localidad de Rada Tilly de acuerdo al croquis que como **Anexo I** forma parte de la presente ordenanza.-

Artículo 2º: ESTABLECER el uso suburbano **(ZSU)** para el sector con los siguientes fraccionamientos para zona:

Superficie mínima: 1.000 m2.

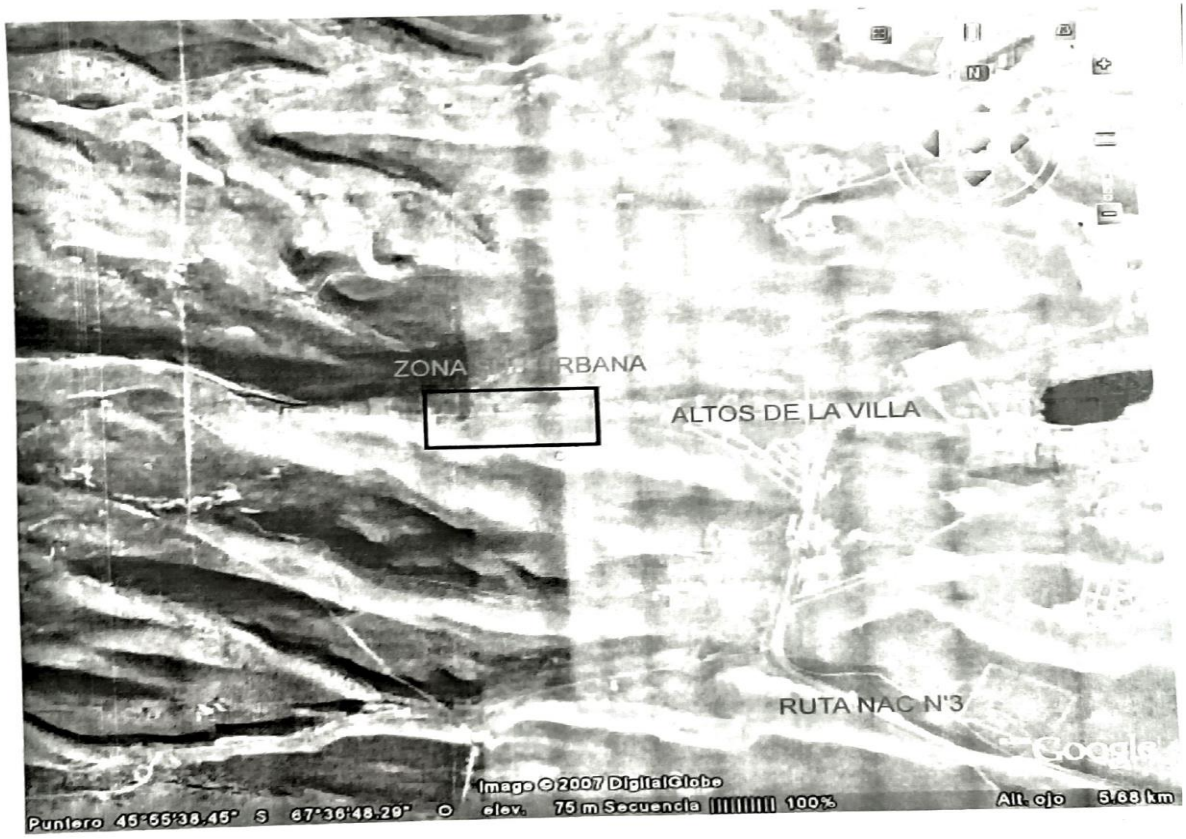
Superficie máxima: 10.000 m2.

Artículo 3º: Comuníquese al Poder Ejecutivo Municipal, dése al Diario de Sesiones, publíquese en el Boletín Oficial, regístrese y cumplido **ARCHÍVESE.**

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE, EN LA DECIMATERCERA REUNIÓN, SEPTIMA SESION DE TABLAS, OCURRIDA EL 03 DE JULIO DE 2008.

[8]Promulgada por Resolución Nº 1452/2008 Publicada en el B.O Nº 55/2008, el día 31 de julio del 2008.-

ANEXO I



PROVINCIA DEL CHUBUT
MUNICIPALIDAD DE COMODORO RIVADAVIA

Secretario de Gestión Territorial
y Desarrollo Urbanístico
MUNICIPALIDAD COMODORO RIVADAVIA

ORDENANZA Nº 3614-7/12[9]

Artículo 1º: **MODIFICAR** los usos y límites de zonificación establecidos por la Ordenanza 3614/90 (Uso de suelo) asignando para las áreas del ejido demarcadas en plano Anexo IX, la caracterización de Zona de Ampliación Urbana.-

Artículo 2º: **APROBAR** el proyecto que reglamenta las disposiciones generales y particulares en las urbanizaciones, la subdivisión de uso de suelo e indicadores propuestos para el sector incorporado como Zona de Ampliación Urbana (Anexo IX), que como Anexos I, II, III, IV, V, VI, VII y VIII integran la presente Ordenanza según el presente detalle:

Anexo I: DISPOSICIONES GENERALES.
Anexo II: SISTEMA VIAL.
Anexo III: DIVISION DEL SUELO.
Anexo IV: RESERVAS.
Anexo V: INDICADORES EDILICIOS.
Anexo VI: URBANIZACIONES INTEGRALES.
Anexo VII: FRACCIONAMIENTO ILEGAL
Anexo VIII: PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE CERTIFICADOS URBANISTICOS Y DE LOCALIZACION DE USOS.

Artículo 3º: Todos los Boletos de compra-venta suscriptos y certificados por Escribano Público hasta la fecha de sanción de la presente, no serán pasibles de las sanciones fijadas en la presente ordenanza.

Artículo 4º: Comuníquese al Poder Ejecutivo Municipal, dése al Diario de Sesiones, publíquese en el Boletín Oficial, regístrese y cumplido **ARCHÍVESE.**

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE, EN LA DECIMOSEXTA REUNIÓN, DECIMOSEGUNDA SESION DE TABLAS, OCURRIDA EL 06 DE SEPTIEMBRE DE 2012.-

[9] Promulgada por Resolución Nº 2563/2012.-Publicada en el B.O Nº 86/2012, el día 27/09/2012.

ANEXO I

URBANIZACIONES Y PARCELAMIENTOS –ZONA DE AMPLIACION URBANA (ZAU)

DISPOSICIONES GENERALES

I. Se entiende Urbanización a la materialización del suelo urbanizable, a través del fraccionamiento de tierra y o la construcción de edificaciones con el fin fundamental de ampliar o completar el ejido urbano ya existente, que implique además una ampliación o modificación de la red vial, con la provisión de espacios verdes y/o espacios libres para uso público.

I.a) Se considerará también urbanización, aún sin apertura de calles, cuando la superficie a desarrollar sea superior a 1 hectárea.

I.b) Igualmente serán consideradas urbanizaciones integrales, los emprendimientos residenciales, privados y públicos, que incluyan el diseño urbanístico completo y la dotación de infraestructura y equipamientos comunitarios en predios mayores a 1 hectáreas.

II. El llamado Fraccionamiento urbano es toda división de la tierra urbana representado en un Plano de Mensura que propicie una modificación sustancial de los parcelarios existentes del Registro Gráfico Catastral, y que producto de las cargas públicas correspondientes amplíe o modifique la red vial, genere nuevos espacios verdes y de reserva fiscal para equipamientos.

ANEXO II

SISTEMA VIAL

I **.Las calles serán;**

Ancho de calle: entre 14 y 20 mts.
Ancho de calzada: entre 9 y 14
Ancho de vereda: entre 2,5 a 5,5 mts.

a) El diseño vial debe responder a condiciones seguras y demostradas de escurrimiento superficial, pendientes, traza vertical y horizontal, accesibilidad general y a lotes, proyección futura de un aumento de densidad.

b) En caso de proyectarse calles especiales – dentadas, cull de sac, curvas, etc. Su aprobación queda condicionada al visado de Planeamiento Urbano y Dirección de Proyectos de Vialidad Urbana.

c) En caso de proyectarse Avenidas, al tratarse de vías troncales de la ciudad, los criterios de diseño serán fijados previamente por Planeamiento Urbano y Dirección de Proyectos de Vialidad Urbana.

ANEXO III

SUBDIVISION DE SUELO

1. **Los amanzanamientos mínimos serán**

Lado Mínimo: 50 mts.
Max.Distancia entre bocacalles: 150 mts.

La forma y dimensiones de los amanzanamientos deben responder a un máximo aprovechamiento de suelo con una adecuada adaptación a las condiciones topográficas, exposición al viento, orientación y asoleamiento

2. **La parcela mínima será:**

Frente mínimo: 12 mts.
Superficie Mínima: 400 m2
Nota: Valores indicativos que constituye un número de referencia ajustable de acuerdo al proyecto definitivo del parcelamiento (rango aceptable 10%)

Se presume una consolidación progresiva de las ZAU por lo que se recomienda que los loteos prevean formas de subdivisión futura en lotes menores – aun no estimados pero asimilables a lote urbano de baja densidad - sin que esto impacte sobre la trama general del barrio, la accesibilidad y/o la cesión de nuevas calles.

3. Está prohibido el parcelamiento para fines urbanos:

a) En las zonas de preservación ambiental como laderas de cerros con fuerte pendiente o puntos de interés paisajístico
b) En terrenos que hayan sido rellenados con material nocivo para la salud, sin que sean previamente saneados.
c) En terrenos donde las condiciones geológicas e hidrológicas no aconsejan su edificación.

d) En terrenos que se encuentre pozos petroleros en actividad, o pozos petroleros inactivos que no hayan sido tratados con las medidas de remediación ambiental previstas.

Cuando el proyecto de parcelamiento exija realizar obras de relleno y terraplenado en que las cotas naturales del terreno sean alteradas, deberán ser demostrados y asegurados:

• Inexistencia de perjuicio al medio físico paisajístico del entorno al terreno.
• Protección contra erosión de los terrenos sometidos a las obras.
• Condiciones físicas óptimas para la implantación de edificaciones en las áreas rellenadas y terraplenadas.

ANEXO IV

RESERVAS

En todo fraccionamiento urbano el Propietario está obligado a la cesión gratuita a favor del Municipio de una superficie de terreno no menor al 10% del área a urbanizar, la que se destinará a Espacios Verdes y de una superficie de terreno no menor del 5%, libre de calles y espacios verdes, la que se destinará a Reserva Fiscal, no pudiendo ser dicha superficie menor a la establecida como parcela mínima para cada zona.
Se deberá ceder la totalidad de los espacios verdes y libres públicos propuestos, así como las reservas para la localización de equipamiento comunitario.

Las etapas posteriores quedaran perfectamente delimitadas, y las obras que en ellas se realicen no dificultaran el acceso a las reservas.

Las cesiones con destino a espacios verdes y libres públicos y reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público podrán estar localizadas fuera del área del parcelamiento siempre que, a criterio del Poder Ejecutivo municipal, se cumplan las siguientes condiciones:

• Cuando permita satisfacer de mejor forma el destino establecido.
• Cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión.
• Cuando estén ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.

ANEXO V

INDICADORES EDILICIOS

I. Se fijan indicadores asimilables a sectores de baja densidad habitacional

Factor de ocupación de suelo: 0,5
Factor de ocupación total: 1
Altura máxima: 6 mts. Sobre calle – 9 mts sobre Avda.
Retiros de frente: Obligatorio 3 mts. Mínimo
Retiros de líneas medianeras y fondo: optativos.
Densidad Habitacional estimada: 150 hab/ha.

Obras de infraestructura en nuevas urbanizaciones

En toda urbanización de carácter urbano será obligatoria la realización de obras de **Provisión de Red de Agua Potable y construcción de red de desagües cloacales y planta de tratamiento, visado por organismos oficiales, Energía Eléctrica Domiciliaria, Alumbrado Público, Arbolado de Calles y Parquización de Espacios Verdes, cordón cuneta, evacuación de Aguas Pluviales, Red de Gas.**

Aquellos fraccionamientos urbanos que prevean entregar los lotes con las calles pavimentadas, ya sea con pavimento rígido o flexible, deberán solicitar previamente la autorización al municipio a fin de su evaluación técnico económica.

En todos los casos, el peticionante deberá documentar la factibilidad de extensión de la infraestructura y de provisión de agua mediante certificado de las Direcciones correspondientes de la Municipalidad para obtener la aprobación del anteproyecto.

La autoridad de aplicación municipal será la encargada del control de las obras. Las instalaciones de la red de alumbrado público se proyectarán y ejecutarán conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fije la autoridad de aplicación municipal, quien controlará las obras conjuntamente con la SCPL, reglamentando el trámite aprobación.

Las instalaciones de la red de alumbrado público serán transferidas sin cargo por los Urbanizadores a la Municipalidad o a la proveedora de servicios que esta designe. Es obligación del propietario de las tierras a fraccionar arbolar las calles de la urbanización y ejecutar las obras de mejoramiento y Parquización de los Espacios Verdes cedidos.

Mientras las parcelas no hayan sido transferidas de dominio será también obligatorio para el urbanizador mantener las mismas en condiciones de higiene. La autoridad de aplicación municipal determinara para cada caso en particular o a través de un plan de sector, las especies a plantar.

La recepción definitiva de las obras no podrá otorgarse en un plazo inferior al año de quedar el fraccionamiento librado al uso público.

No se permitirá la aprobación de un nuevo fraccionamiento por parte del propietario o cualquier otra persona física o jurídica, que tenga aprobado obras de provisión de infraestructura que se encuentren con atrasos significativos en el cronograma de ejecución o presenten otro tipo de irregularidades.

En todos los casos de urbanizaciones se exigirá, al comenzar la venta, la colocación en el lugar de un cartel en el que se consignará el número del expediente aprobatorio, nombre, título y número de matrícula del profesional interviniente.

Estos requisitos deberán también cumplirse en los anuncios, afiches y volantes que se que se realicen con tal motivo.

A tal efecto la oficina competente, explicitara las dimensiones del cartel o de los carteles si la envergadura de la urbanización o subdivisión así lo ameriten y su localización correspondiente.

Los mismos se colocaran en forma previa al inicio de las obras correspondientes y duraran colocadas hasta la recepción definitiva de las obras.

ANEXO VI

Urbanizaciones Integrales

Se entiende por urbanizaciones integrales a los emprendimientos residenciales, privados y públicos, que incluyan el diseño urbanístico completo, la construcción de viviendas y la dotación de infraestructura y equipamientos comunitarios en predios mayores de 1 hectárea. Como ejemplo de este tipo de urbanizaciones se nombran los conjuntos habitacionales IPV y los condominios privados.

En todos los proyectos urbanísticos mencionados, donde las unidades de vivienda previstas presenten características de individualidad funcional, la división del suelo necesariamente deberá realizarse en unidades parcelarias independientes que deberán tener acceso por espacio circulatorio público, ser de forma preferentemente regular, y con dimensiones acordes a la propuesta de urbanización

Se entenderá que una vivienda presenta individualidad funcional, cuando no tenga servidumbres estructurales con otras viviendas, su accesibilidad sea directa y exclusiva desde la vía pública, y los espacios libres que la sirvan a nivel del Piso Bajo sean privativos de la misma, o sea sin servidumbres visuales o circulatorias de otras viviendas.

En esta tipología de viviendas, las instalaciones complementarias (de electricidad, sanitarias, etc.) deberán necesariamente proyectarse con independencia de circuitos o sistemas para cada unidad habitacional.
En los proyectos urbanísticos de carácter integral podrá aceptarse un régimen de división basado en la Ley Nacional 13512[10] – propiedad horizontal -, sin que sean considerados como “Conjunto Cerrado”, cuando las unidades de vivienda

[10] Ley Nº 13.512.-Incorpora al Código Civil el Régimen de la Propiedad Horizontal. http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/45000-49999/46362/norma.htm

previstas presenten características tales de agrupamiento (en torres, monobloques, etc.) que dificulten o impidan establecer su plena individualidad funcional, y siempre que la accesibilidad de las viviendas hacia y desde la vía pública se realice a través de espacios comunes de circulación.
En los proyectos urbanísticos de carácter integral donde los espacios circulatorios internos deban ser considerados como “peatonales”, no se admitirá la circulación vehicular por los mismos, debiendo por consiguiente preverse la resolución conveniente de la problemática de estacionamiento y de recolección de residuos domiciliarios del conjunto.

En todos los proyectos urbanísticos integrales, ya sea de carácter público o privado, será obligatoria la realización de obras de **Provisión de Red de Agua Potable y construcción de red de desagües cloacales y planta de tratamiento, visado por organismos oficiales, Energía Eléctrica Domiciliaria, Alumbrado Público, Arbolado de Calles y Parquización de Espacios Verdes, cordón cuneta, pavimento rígido o flexible, evacuación de Aguas Pluviales, Red de Gas.**

Todos los proyectos urbanísticos privados, de carácter integral, además de las cesiones obligatorias previstas, deberán reservar a favor del estado, las tierras necesarias a fin de cumplimentar las siguientes exigencias en materia de **equipamiento comunitario**, a saber:

Educación:
Jardín de infantes: en conjuntos de más de 100 (cien) viviendas o más de 400 (cuatrocientos) habitantes, salvo que existiera un establecimiento similar en un radio de 500 (quinientos) metros medidos por trayectoria por espacio público, que admita su adecuación y/o ampliación para cubrir las necesidades del conjunto.
Escuela primaria: en conjuntos de más de 250 (doscientas cincuenta) viviendas o más de 1000 (un mil) habitantes, salvo que existiera un establecimiento similar en un radio de 1000 (un mil) metros medidos por trayectoria por espacio público, que admita su adecuación y/o ampliación para cubrir las necesidades del conjunto.
Escuela media: en conjuntos de más de 500 (quinientas) viviendas o más de 2000 (dos mil) habitantes, salvo que existiera un establecimiento similar en un radio de 1500 (mil quinientos) metros medidos por trayectoria por espacio

público, que admita su adecuación y/o ampliación para cubrir las necesidades del conjunto.

Estos requerimientos pueden variar en el tiempo según lo requerido por el Ministerio de Educación u organismos de competencia por lo que se requerirá de datos actualizados en el momento de ejecutar el proyecto

Centro de atención primaria de salud; a definir por la autoridad sanitaria municipal, conforme las políticas vigentes al respecto.

En todos los casos, las tierras reservadas para la provisión del equipamiento exigido, deberán estar debidamente cercadas.
La adecuación y/o ampliación de los establecimientos educacionales existentes estará supeditada al efectivo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes que afecten a la parcela donde los mismos se ubiquen.

Espacios verdes
Los espacios verdes públicos a crear en los conjuntos urbanísticos privados de carácter integral, deberán proyectarse en un único bloque cuando la superficie mínima requerida para los mismos resulte inferior a los 8.000 m2 (ocho mil metros cuadrados).

Asimismo, cuando el área requerida supere esa cifra, podrán crearse todos los espacios verdes públicos que se consideren convenientes para el conjunto, aunque cada uno de ellos deberá constituir bloques totalmente rodeados por espacios circulatorios públicos, cumplir dicha superficie mínima y mantener una relación de dimensiones no menor de 1 a 3 entre largo y ancho.

Sin perjuicio de lo establecido en el Inciso anterior, los espacios verdes públicos deberán proyectarse preferentemente en aquellos sectores del predio a urbanizar que cuenten con forestación preexistente, a efectos de asegurar su preservación para beneficio del conjunto y de la comunidad.

Etapas
En los casos de conjuntos habitacionales en los que la construcción de las viviendas sea materializada en etapas, la implementación sucesiva de éstas deberá hacerse necesariamente de forma que impliquen a nuevos bloques

rodeados de calles, autorizándose la implementación de la siguiente etapa a partir de:

-La habilitación de todos los servicios esenciales de la etapa anterior.

-La ocupación efectiva de más del 70% (setenta por ciento) de las unidades parcelarias creadas en la etapa anterior, y la habilitación del 50% (cincuenta por ciento) de las viviendas construidas en las mismas.

-La habilitación de la totalidad de las viviendas de la etapa anterior. A tales efectos, se considerará que una parcela ha sido efectivamente ocupada cuando haya sido convalidado por los organismos técnicos municipales competentes, un proyecto factible de materializarse sobre la misma

ANEXO VII

FRACCIONAMIENTO ILEGAL

Fraccionamiento Urbano: es toda división de la tierra urbana representada en un Plano de Mensura que propicie una modificación sustancial de los parcelarios existentes del Registro Gráfico Catastral y que amplié o modifique la red vial genere nuevos barrios y un aumento progresivo de la densidad edilicia.

Los Fraccionamientos Ilegales son aquellas subdivisiones ejecutadas de hecho (sin encuadrar en los indicadores de las ordenanzas vigentes y habitualmente por debajo de los mínimos exigidos), con los lotes simplemente demarcados y comercializados a través de figuras precarias de compra venta, con escaso o mínimo estudio de niveles de red vial, escorrentías superficiales y redes de servicios mínimos.

Estos fraccionamientos al no contar con una prefactibilidad urbanística, no podrán mensurarse hasta que se aseguren las condiciones mínimas de habitabilidad urbana exigidas para las Zonas de Ampliación Urbana.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior el fraccionamiento ilegal configura una trasgresión a la presente Ordenanza, que será sancionado con la imposición de multas de cien mil (100.000) a quinientos mil (500.000) módulos, en aquellos casos en que la autoridad de aplicación verifique subdivisiones ejecutadas de hecho con un loteo simplemente demarcado y comercializado a

través de figuras precarias como la compra venta y/o cualquier otra forma de instrumentación que se utilice a tal fin .

ANEXO VIII

PROCEDIMIENTO PARA EL OTORGAMIENTO DE CERTIFICADOS URBANISTICOS Y DE LOCALIZACION DE USOS

Certificado Urbanístico

Definición: Es un documento en el cual se consignan los usos del suelo, indicadores urbanísticos, fraccionamientos mínimos y máximos permitidos, aplicables a un bien o parcela identificada por sus datos catastrales completos y /o espacio público según las normas vigentes a la fecha de la solicitud.

El mismo será emitido por la Dirección General de Planeamiento Urbano con la firma de la Secretaría de la cual depende esa Dirección.

El certificado será requisito indispensable para los proyectos de fraccionamiento y nuevas urbanizaciones, con una vigencia de 12 meses.

El certificado deberá estar obligatoriamente incorporado en la carpeta técnica de Obras Particulares. Factibilidad técnica preliminar Presentación: a través de expediente, con acreditación de titularidad sobre el dominio.

Deberá presentarse la siguiente documentación con la firma de un profesional de primera categoría habilitado, de acuerdo al tipo de emprendimiento que se quiere aprobar:

- Nota de solicitud de factibilidad firmada por el propietario con persona debidamente autorizada, donde se detalle el objetivo de la consulta y las características del proyecto
- Relevamiento, de arbolado interno y externo sobre acera
- Memoria descriptiva del proyecto

• Croquis preliminar de la propuesta arquitectónica y/o traza vial en escala apropiada debidamente acotados detallando: Inserción del edificio y/ o conjunto en el predio, planta, corte y vistas de las tipologías y conjunto o del edificio (con entorno), planta de conjunto del parcelamiento y traza vial y forma de división de la tierra. Superficies y módulos de estacionamiento. Espacio para carga, descarga, y espera si correspondiera.

• Indicadores urbanos del proyecto
• Silueta y balance de superficies
• Arbolado interno y sobre la acera
• Estudio de tránsito (según los casos)
• Servicios de infraestructura. Memoria descriptiva detallando:

- Forma en que se prevé efectuar el suministro de agua potable, suministro de energía eléctrica y gas.
- Forma en que se prevé evacuar las aguas pluviales y los líquidos cloacales, indicando el tratamiento a dar a estos últimos, cuando así corresponda.
• Anteproyecto de plano de división y mensura debidamente acotados donde conste:
- Cesión para la apertura al uso público de calles, si correspondiere.
- Cesiones de espacios verdes, espacio para equipamiento urbano, cesiones de ochavas si correspondiere. Indicar superficie a ceder y su localización. En caso de cesiones fuera del predio de intervención se deberá manifestar el compromiso sujeto a aceptación por parte del municipio.

Quedará a criterio de la Dirección de Planeamiento Urbano la solicitud de otros datos que se juzguen de interés para la evaluación del proyecto.

Factibilidad técnica y Urbanística final

Una vez otorgada la factibilidad técnica preliminar por la Autoridad de Aplicación se deberá presentar la siguiente documentación para la obtención de la factibilidad final. La documentación a presentar estará en función al tipo de emprendimiento que se quiere aprobar:

• Proyecto de mensura y división de la tierra donde conste si correspondiere;
- Cesión para la apertura al uso público de calles,
- Cesiones de espacios verdes, espacio para equipamiento urbano,
- Cesiones de ochavas. Indicar superficie a ceder y su localización. En caso de cesiones fuera del predio de intervención se deberá manifestar el compromiso sujeto a aceptación por parte del municipio.

• Proyecto de arbolado interno y externo.
• Proyecto de tratamiento de espacios verdes a ceder.
• Certificado de factibilidad de prestación de servicios de infraestructura: electricidad, suministro de gas, agua potable, desagües cloacales, extendidos por los organismos competentes.
• Proyectos de desagües pluviales firmado por profesional con incumbencias.
• Certificado de no inundabilidad en régimen de lluvias normales.
• Proyecto de la red de circulación y de las obras viales a realizar.
• Proyecto de la red de alumbrado público.
• Plan de inversiones y evaluación económica del emprendimiento.
• Computo, presupuesto y cronograma de inversiones de las obras de infraestructuras y equipamiento a proveer

Cuando las características técnicas y legales del parcelamiento lo impongan, a criterio de la Autoridad de Aplicación, ésta podrá requerir la intervención de otros Organismos, Reparticiones Públicas o Entidades Privadas que en cumplimiento de sus funciones deban expedirse sobre algún aspecto particular del trabajo.
Para la aprobación de todo loteo se exigirá el correspondiente proyecto de desagües pluviales. Dicho proyecto deberá tener aprobación expresa por la autoridad de saneamiento hidráulico correspondiente.

Para la aprobación de un loteo que, a criterio de la Autoridad de Aplicación, pueda producir impactos relevantes en la estructura urbana, ésta, podrá exigir al propietario la elaboración de un Estudio de Impacto Urbano y Ambiental, teniendo en cuenta la disponibilidad y efectos sobre el transporte público, el acceso a equipamientos públicos, las condiciones de saneamiento, las condiciones físico - ambientales y otros aspectos técnicos que considere relevantes.

• Proyecto de obra con los siguientes planos:

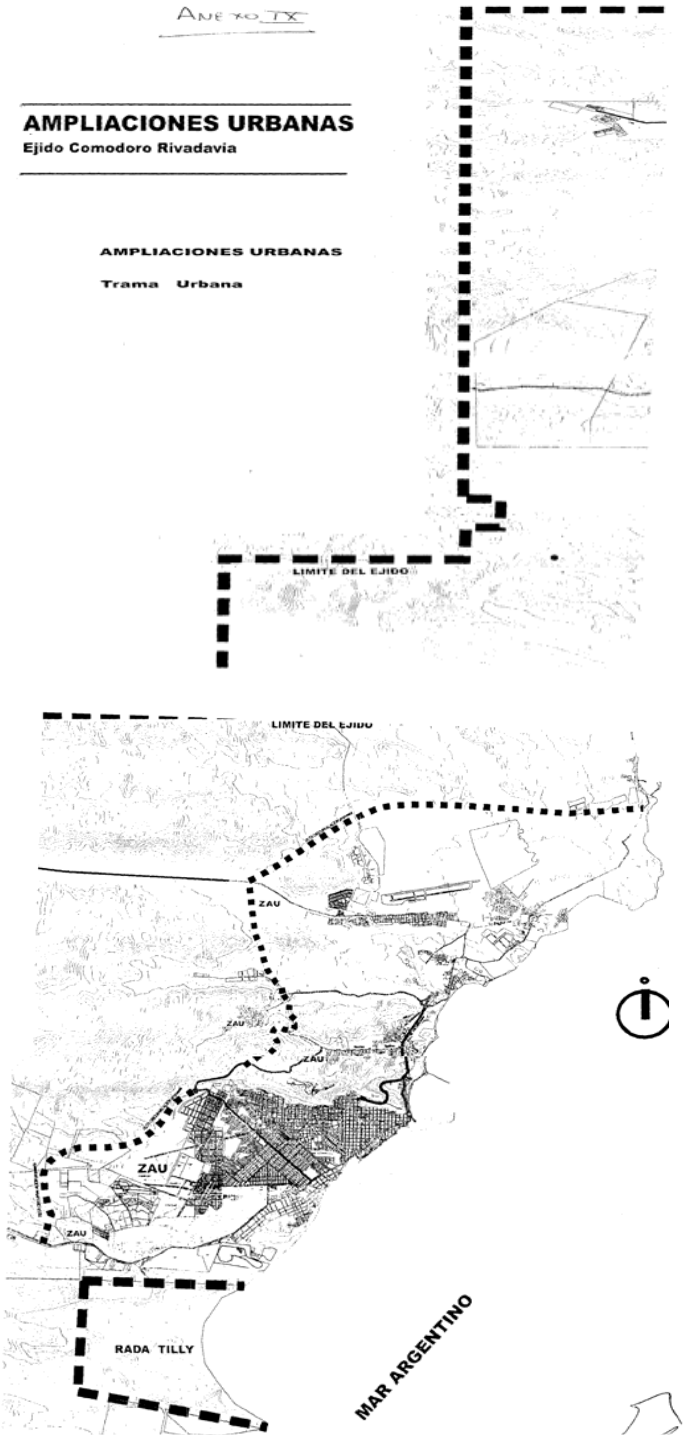
- Inserción del edificio y/o conjunto en el predio
- Planta, corte y vistas de las tipologías y conjunto o del edificio (con entorno)
- Superficies y módulos de estacionamiento
- Espacio para carga, descarga, y espera si correspondiera
- Indicadores urbanos del proyecto
- Silueta y balance de superficies
- Arbolado interno y sobre la acera existentes

• Memoria descriptiva final

• Proyecto de división por Propiedad Horizontal (Ley 13.512[11]) en caso de corresponder Diseño de cartel de obra donde conste espacio para Nº de expediente, indicadores urbanos, cantidad de viviendas o tipo de proyecto a construir, infraestructura a proveer, equipamiento, etc.

[11] Ley Nº 13.512.-Incorpora al Código Civil el Régimen de la Propiedad Horizontal. http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/45000-49999/46362/norma.htm

ANEXO IX


ANEXO IX
AMPLIACIONES URBANAS
Ejido Comodoro Rivadavia
AMPLIACIONES URBANAS
Trama Urbana
LIMITE DEL EJIDO
LIMITE DEL EJIDO
ZAU
ZAU
ZAU
ZAU
ZAU
RADA TILLY
MAR ARGENTINO

ORDENANZA Nº 3614-9/13[12]

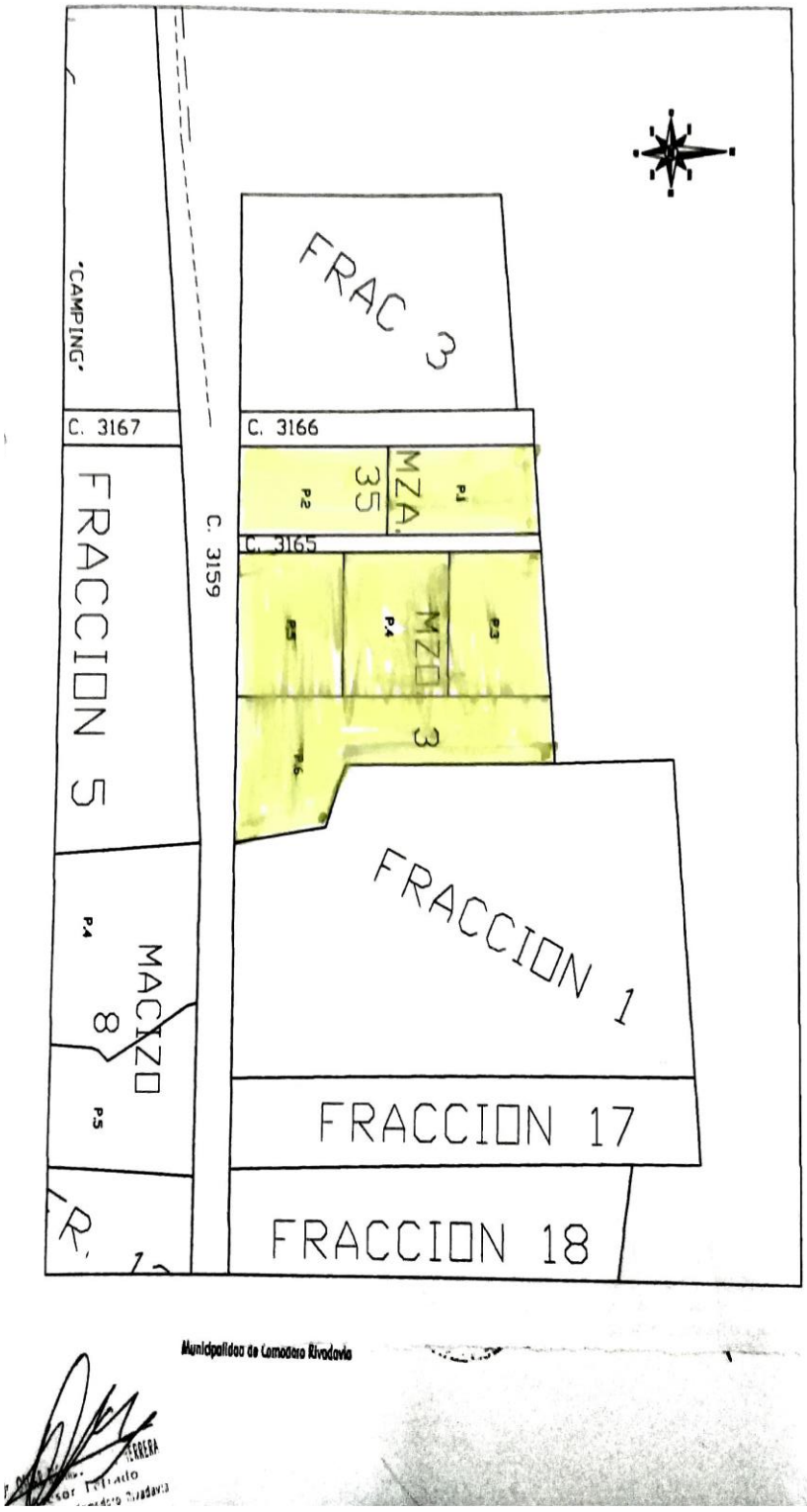
Artículo 1º: INCORPORAR las Parcelas **3, 4, 5** y **6** del Macizo **3** y la Manzana **35,** Parcelas **1** y **2** de la **ZONA DE CHACRAS** del **Sector Bella Vista Norte, Nomenclatura Provincial,** a los alcances de la Ordenanza Nº 3614-7/12.-

Artículo 2º: Comuníquese al Poder Ejecutivo Municipal, dése al Diario de Sesiones, publíquese en el Boletín Oficial, regístrese y cumplido **ARCHÍVESE.**

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE, EN LA TERCERA REUNIÓN, PRIMERA SESION DE TABLAS, OCURRIDA EL 07 DE MARZO DE 2013.-

[12] Promulgada por Resolución Nº 730/2013.-Publicada en el B.O Nº 23/2013.- 16/04/2013..-

ANEXO I



Anexo I.

ORDENANZA Nº 3614-10/13[13]

Artículo 1º: EXCEPTUAR de los alcances del **ANEXO III – SUBDIVISIÓN DE SUELO –** de la Ordenanza Nº 3614-7/12, por la Topografía irregular y para un mejor aprovechamiento de la superficie, para la construcción de Planes de Viviendas, desarrollados como Programa de Financiamiento del Estado Nacional, Provincial y/o Municipal a la **COOPERATIVA 9 DE AGOSTO LTDA,** a Mensurar por su cuenta y cargo, lotes de **300 m2 (Trescientos metros cuadrados)** de superficie al Norte de la Ruta Provincial Nº **39** – Lote Pastoril Nº **142 –** Sección **E-1.-**

Artículo 2º: Comuníquese al Poder Ejecutivo Municipal, dése al Diario de Sesiones, publíquese en el Boletín Oficial, regístrese y cumplido **ARCHÍVESE.**

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE, EN LA DECIMOSEXTA REUNIÓN, DECIMA SESION DE TABLAS, OCURRIDA EL 15 DE AGOSTO DE 2013.-

[13] Promulgada por Resolución Nº 2723/2013.-Publicada en el B.O Nº 99/2013, 26/12/2013.-

ORDENANZA N°: 3614-11/13[14]

Artículo1°.-MODIFICAR los USOS y LIMITES de ZONIFICACIÓN establecidos por Ordenanza N° 3614-7/12 — Ordenanza N° 3614/90 y Modificatorias –
USO de SUELO -: para el Sector ubicado en la Zona de Chacras — Bella Vista Sur, áreas del Ejido 6 — Parcela 8 — Circunscripción 2 del Sector 1 — Macizo 81 y Zonas aledañas — pertenecientes a Zona de Ampliación Urbana (Z.A.U), identificado en el CROQUIS que como ANEXO I, forma parte integrante de la presente. (Fe de Erratas por el Concejo Deliberante.-Res. Nº 50/15)[15]

Artículo 2°.- ESTABLECER de acuerdo a la Modificación prevista en el Artículo 1°; para el Sector y Áreas indicadas, el USO de SUELO como ZONA de EXPLOTACION PETROLERA (Z.E.P).

Artículo 3°.- La Aplicación del Cambio de USO de SUELO de la presente Ordenanza tendrá vigencia para el efectivo Uso y Desarrollo de la Actividad prevista, y hasta tanto dure la misma.

Artículo 4°.- La intervención de Terceros bajo los Parámetros de Uso de Suelo establecido en el Articulo 2°, deberán previo al Desarrollo de la Actividad efectuar el correspondiente Estudio de IMPACTO AMBIENTAL — EIA - y Social, en consonancia con la Legislación de Fondo de madera y acorde a la Resolución Municipal N° 3330/12[16] que reglamenta el procedimiento, asumiendo éstos toda responsabilidad que fija el Plexo Normativo vigente.

Artículo 5°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo Municipal, dése al Diario de Sesiones, publíquese en el Boletín Oficial, regístrese y cumplido. ARCHIVESE.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE COMODORO RIVADAVIA, EN LA VIGESIMOQUINTA REUNION, DECIMOCTAVA SESION DE TABLAS, OCURRIDA EL 19 DE DICIEMBRE DE 2013.-

---

[14] Promulgada por Resolución Nº 0006/2014.-Publicada en el B.O Nº 04/2014.- 16/01/2014..-

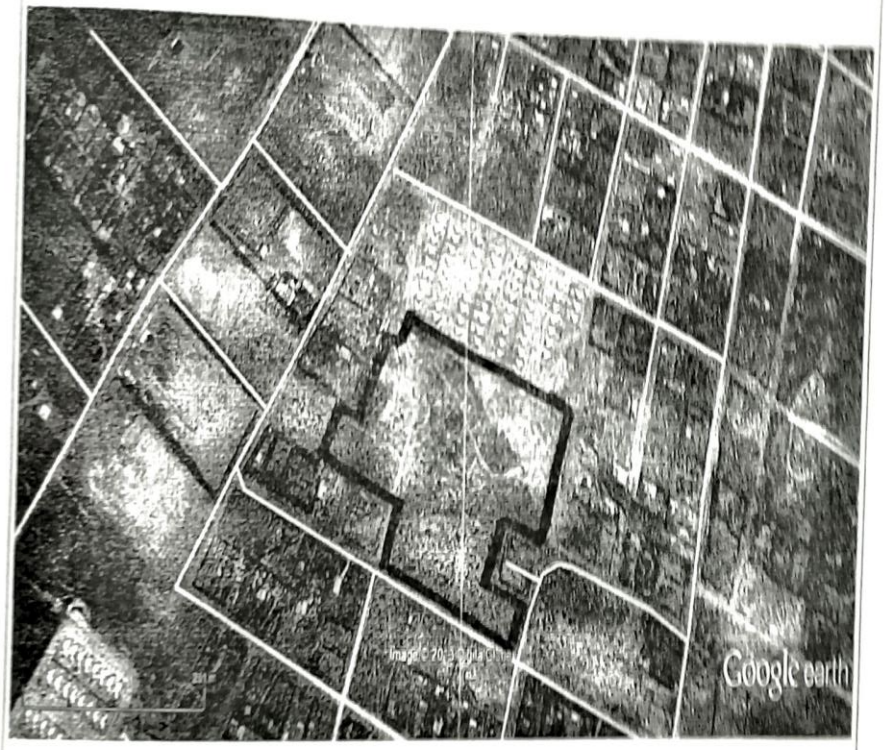
[15] El texto anterior, Decía **Artículo1°.-**MODIFICAR los USOS y LIMITES de ZONIFICACIÓN establecidos por Ordenanza N° 3614-7/12 — Ordenanza N° 3614/90 y Modificatorias – USO de SUELO -: para el Sector ubicado en la Zona de Chacras — Bella Vista Sur, áreas del Ejido 6 — Parcela 8 — Circunscripción 2 deI Sector 1 — Macizo 83 y Zonas aledañas — pertenecientes a Zona de Ampliación Urbana (Z.A.U), identificado en el en el CROQUIS que como ANEXO I, forma parte integrante de la presente.

[16] Reglamentación del Procedimiento Técnico – Administrativo de Evaluación de Impacto Ambiental.- Modificada por Resolución Nº 2031/15.- B.O Nº 83/15 -28/07/2015

Provincia del Chubut
Municipalidad deComodoro Rivadavia

Corresponde alexpedienteN° 3677-M-13 MEB

ANEXO I



Paula Lorenzo
Secretaria Legislativa
Concejo Deliberante

Carlos Alberto Linares
Presidente
Concejo Deliberante

ALBERTO PARADA
Subsecretario de Tierras
Municipalidad de Comodoro Rivadavia

PROVINCIA DEL CHUBUT
MUNICIPALIDAD DE COMODORO RIVADAVIA

ORDENANZA Nº 3614-12/15[17]

Artículo 1º.- MODIFICAR la Ordenanza Nº **3614** – identificada en el **CROQUIS** que como **ANEXO I** forma parte de la presente.-

Artículo 2º.- ESTABLECER en la Categoría de **ZONA SUBURBANA**, al sector emplazado en la Zona de Interés Productivo detallado en el **ANEXO I**, cuya superficie de tierra fiscal se estima en 30 Ha, desafectando dicha superficie de la zona de Reserva Patrimonio Natural.-

Artículo 3º.- La aplicación del cambio de Uso de Suelo de la presente Ordenanza para el área identificada en el **ANEXO I**, permitirá el desarrollo de actividades productivas quedando prohibidas las siguientes:

a) Criadero de Porcinos para consumo propio o comercialización.-
b) Criadero de aves para consumo propio y/o comercialización.
c) Criadero de animales domésticos, domesticables y no domesticables.-

Artículo 4º.-El sector contenido en el Anexo para su fraccionamiento se regirá con las siguientes medidas: Superficie mínima; **1.000 m2** y Superficie máxima: **10.000 m2.** Actuaciones obrantes en Expedientes Nros: **6707-M-11, 2297-C-10 y 3253-D-11.-**

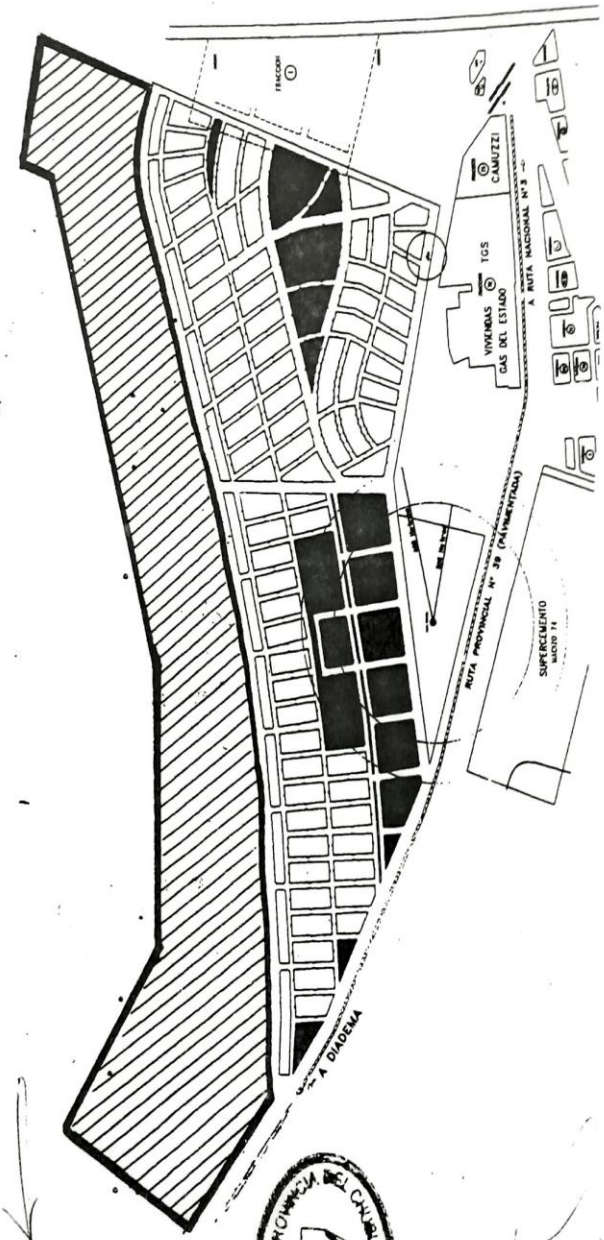
Artículo 5º.-Comuníquese al Poder Ejecutivo Municipal, dése al Diario de Sesiones, publíquese en el Boletín Oficial, regístrese y cumplido **ARCHÍVESE.**

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE EN LA CIUDAD DE COMODORO RIVADAVIA, EN LA DECIMOCUARTA REUNIÓN, DECIMOPRIMERA SESION DE TABLAS, OCURRIDA EL 03 DE SEPTIEMBRE DE 2015.-

[17] Promulgada por Resolución Nº 2816/2015.- Publicada en el B.O Nº 104/2015.- 05/12/ 2015.-

Provincia del Chubut
Municipalidad de COMODORO RIVADAVIA

ANEXO I



VIVIANA BEATRIZ ORIOSPO
AREA LEGAL

ADRIAN ROBLES
Responsable Unidad nº 4
Subsecretaría de Tierras

ALBERTO PARAPS
Subsecretario de Tierras
Municipalidad de Comodoro Rivadavia

CORRESPONDE A DESPACHO Nº 82/15, nuevo Decreto 1

ORDENANZA Nº 3614-8/12

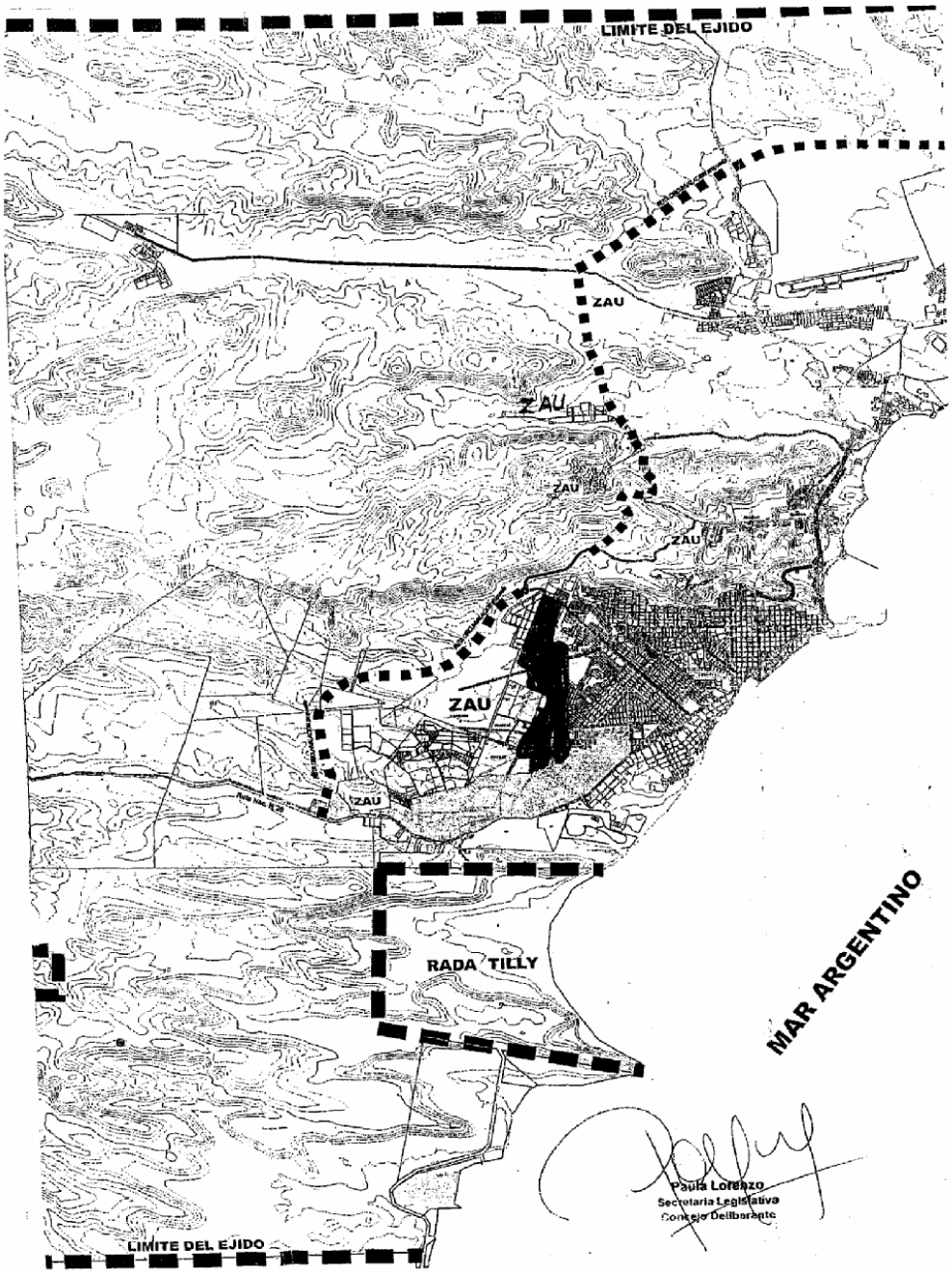
(VETADA POR RESOLUCION 0053/2013) [18]

Artículo 1º: MODIFICAR los usos y límites de zonificación establecidos por la Ordenanza 3614-7/12 **(Uso de suelo)** asignando para las Áreas del Ejido demarcadas en plano **Anexo X**, la caracterización de **ZONA DE AMPLIACIÓN URBANA**.-

Artículo 2º: Comuníquese al Poder Ejecutivo Municipal, dése al Diario de Sesiones, publíquese en el Boletín Oficial, regístrese y cumplido **ARCHÍVESE.**

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE, EN LA VIGESIMOSEXTA REUNIÓN, DECIMONOVENA SESION DE TABLAS, OCURRIDA EL 20 DE DICIEMBRE DE 2012.-

[18] La Ordenanza Nº 3614-8/12 Publicada en el B.O Nº 02/2013, el día 24 de enero del 2013.- FUE VETADA TOTALMENTE por el Articulo 1º de la **Resolución Nº 0053/13** (16-01-2013)



Paula Lorenzo
Secretaria Legislativa
Concejo Deliberante