PROVINCIA DEL CHUBUT
MUNICIPALIDAD DE COMODORO RIVADAVIA

RESOLUCIÓN Nº 237305

Comodoro Rivadavia, 02 de Diciembre de 2005.-

" Año de la Seguridad"

VISTO Y CONSIDERANDO:

La Ordenanza Nº 3614-2/05 sancionada por el Concejo Deliberante de la ciudad de Comodoro Rivadavia, por la cual se deroga la Ordenanza Nº 3614-1/01, modifica el Anexo V – Plano General de la Ordenanza Nº 3614/90 y aprueba el proyecto de subdivisión por uso del suelo del sector de Km 14.-

Por ello y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 96º inc.2 de la Carta Orgánica Municipal

EL SEÑOR INTENDENTE MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE COMODORO RIVADAVIA

R E S U E L V E

Artículo 1º.- PROMULGAR la Ordenanza Nº 3614-2/05

Artículo 2º.- REFRENDARA la presente Resolución el Secretario de Desarrollo Urbano.-

Artículo 3º.- REGISTRESE, PUBLIQUESE en el Boletín Oficial Municipal, tomen – conocimiento las distintas Secretarías Municipales y Cumplido, **ARCHIVESE.-**

Cdor. RICARDO JOSE GUERREIRO
Secretario de Desarrollo Urbano
Municipalidad Comodoro Rivadavia

PROVINCIA DEL CHUBUT

RAUL AIMONCINI
INTENDENTE
Mun. de Com. Rivadavia

CONCEJO DELIBERANTE
FOLIO 12
COMODORO RIVADAVIA

MUNICIPALIDAD DE COMODORO RIVADAVIA
DESPACHO INTENDENCIA
RECIBIO : .....
DIA 02 MES 12 AÑO 05 HORA 14:20

"Año de la Seguridad"
Número Interno: 1620/89

Ordenanza N° 3614-2/05

Derogar la Ordenanza Nº 3614 – 1/01, modifica el Anexo V – Plano General de la Ordenanza Nº 3614/90 y aprueba el proyecto de subdivisión por uso del suelo del sector de Km 14

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

ORDENANZA

Artículo 1º: Derogar la Ordenanza Nº 3614-1/01 por la que se modificó 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.**

C.D. Fs. 01 1403

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE, EN LA VIGESIMOSEXTA REUNIÓN, DECIMONOVENA SESION DE TABLAS, OCURRIDA EL 01 DE DICIEMBRE DE 2005.-

Patricio Enrique Pozos
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante

Judith Juana Jozami
Vice Presidente 1º
Concejo Deliberante

CONCEJO DELIBERANTE COMODORO RIVADAVIA FOLIO 13

FOLIO N° 18

CONCEJO DELIBERANTE
COMODORO RIVADAVIA – PROVINCIA DEL CHUBUT

"AÑO DE LA SEGURIDAD"

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 **N° 3795-M-2004** y **N° 5028-M-2005**.

M.C.R. 11-11-05

PATRICIO ENRIQUE POZOS
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante

JUDITH JUANA JOZAMI
VICEPRESIDENTE 1°
CONCEJO DELIBERANTE

CONCEJO DELIBERANTE FOLIO 14 COMODORO RIVADAVIA

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 los 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.

M.C.R.
11.11.05

Raúl Oscar Simoncini
INTENDENTE
Municipalidad de Comodoro Rivadavia

PATRICIO ENRIQUE POZOS
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante

JUDITH JOANA JOZAMI
VICEPRESIDENTE 1°
CONCEJO DELIBERANTE

CONCEJO DELIBERANTE FOLIO 15 COMODORO RIVADAVIA

FOLIO Nº 20

CONCEJO DELIBERANTE
COMODORO RIVADAVIA – PROVINCIA DEL CHUBUT

"AÑO DE LA SEGURIDAD"

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:

11-11-05

PATRICIO ENRIQUE POZOS
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante

JUDITH JUANA JOZAMI
VICEPRESIDENTE 1°
CONCEJO DELIBERANTE

CONCEJO DELIBERANTE FOLIO 16 COMODORO RIVADAVIA

MUNICIPALIDAD DE COMODORO RIVADAVIA
FOLIO N° 21
FISCALÍA

- 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)

Denomínase 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 del Ejido Municipal.

Todo uso localizado en este sector no debe condicionar, aún de manera provisoria, la circulación y accesibilidad desde y hacia la Ruta Nacional N° 3.

M.C.R.
11-11-05

PATRICIO ENRIQUE POZOS
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante

JUDITH JUANA JOZAMI
VICEPRESIDENTE 1°
CONCEJO DELIBERANTE

CONCEJO DELIBERANTE
FOLIO 4
COMODORO RIVADAVIA

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.

M. C. R.
11-11-05

Raúl Oscar Simoncini
INTENDENTE
Municipalidad de Comodoro Rivadavia

PATRICIO ENRIQUE POZOS
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante

JUDITH JUANA JOZAMI
VICEPRESIDENTE 1°
CONCEJO DELIBERANTE

CONCEJO DELIBERANTE
FOLIO 18
COMODORO RIVADAVIA

FOLIO Nº 23

CONCEJO DELIBERANTE
COMODORO RIVADAVIA – PROVINCIA DEL CHUBUT

"AÑO DE LA SEGURIDAD"

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.

11-11-05

PATRICIO ENRIQUE POZOS
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante

JUDITH JUANA JOZAMI
VICEPRESIDENTE 1°
CONCEJO DELIBERANTE

CONCEJO DELIBERANTE FOLIO 19 Concejo Rivadavia

Los usos predominantes tiene 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..

M.C.R.
11/11-05

CONCEJO DELIBERANTE FOLIO 10 COMODORO RIVADAVIA

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:

M.C.R. 11-05

PATRICIO ENRIQUE POZOS
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante

JUDITH JUANA JOZAMI
VICEPRESIDENTE 1°
CONCEJO DELIBERANTE

FOLIO N° 25

CONCEJO DELIBERANTE FOLIO 21 COMODORO RIVADAVIA

- 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 áreas de servicios comerciales básicos (abastecimiento) y de seguridad.

PATRICIO ENRIQUE POZO
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante

JUDITH JUANA JOZAMI
VICEPRESIDENTE 1°
CONCEJO DELIBERANTE

- 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..

M.C.R. N-11-05

Raúl Oscar Simoncini
INTENDENTE
Municipalidad de Comodoro Rivadavia

PATRICIO ENRIQUE POZOS
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante

JUDITH JUANA JOZAMI
VICEPRESIDENTE 1°
CONCEJO DELIBERANTE

CONCEJO DELIBERANTE FOLIO 23 COMODORO RIVADAVIA

CONCEJO DELIBERANTE
COMODORO RIVADAVIA – PROVINCIA DEL CHUBUT

"AÑO DE LA SEGURIDAD"

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 ambiental.

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 semiperímetro 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

C.R.

PATRICIO ENRIQUE POZO
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante

JUDITH JUANA JOZAMI
VICEPRESIDENTE 1°
CONCEJO DELIBERANTE

CONCEJO DELIBERANTE
FOLIO 24
COMODORO RIVADAVIA

CONCEJO DELIBERANTE
COMODORO RIVADAVIA – PROVINCIA DEL CHUBUT

"AÑO DE LA SEGURIDAD"

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.

M.C.R. 11-11-09 25

PATRICIO ENRIQUE POZOS
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante

13

JUDITH JUANA JOZAMI
VICEPRESIDENTE 1°
CONCEJO DELIBERANTE

FOLIO N° 30

CONCEJO DELIBERANTE
COMODORO RIVADAVIA – PROVINCIA DEL CHUBUT

"AÑO DE LA SEGURIDAD"

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 la altura máxima con la 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, semicubiertos 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 ó 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 semicubiertos, etc..

M. C. R.
11-11-05

PATRICIO ENRIQUE POZO
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante

JUDITH JUANA JOZAMI
VICEPRESIDENTE 1°
CONCEJO DELIBERANTE

CONCEJO DELIBERANTE FOLIO 26 COMODORO RIVADAVIA

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 como 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.

M.C.R. 11.10.05

PATRICIO ENRIQUE POZOS
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante

JUDITH JUANA JOZAMI
VICEPRESIDENTE 1°
CONCEJO DELIBERANTE

CONCEJO DELIBERANTE FOLIO 27 COMODORO

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 linea 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 los casos, mas aún cuando la edificación es de perímetro ó semiperímetro 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.

M.C.R. 7/11-05

PATRICIO ENRIQUE POZOS
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante

JUDITH JUANA JOZAMI
VICEPRESIDENTE 1°
CONCEJO DELIBERANTE

CONCEJO DELIBERANTE FOLIO 20 COMODORO RIVADAVIA

FOLIO N° 33

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 posibles de la vía pública conforme al Código de Edificación.

M.C.R.
11/11-05

Raúl Oscar Sirtoncini
INTENDENTE
Municipalidad de Comodoro Rivadavia

PATRICIO ENRIQUE POZOS
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante

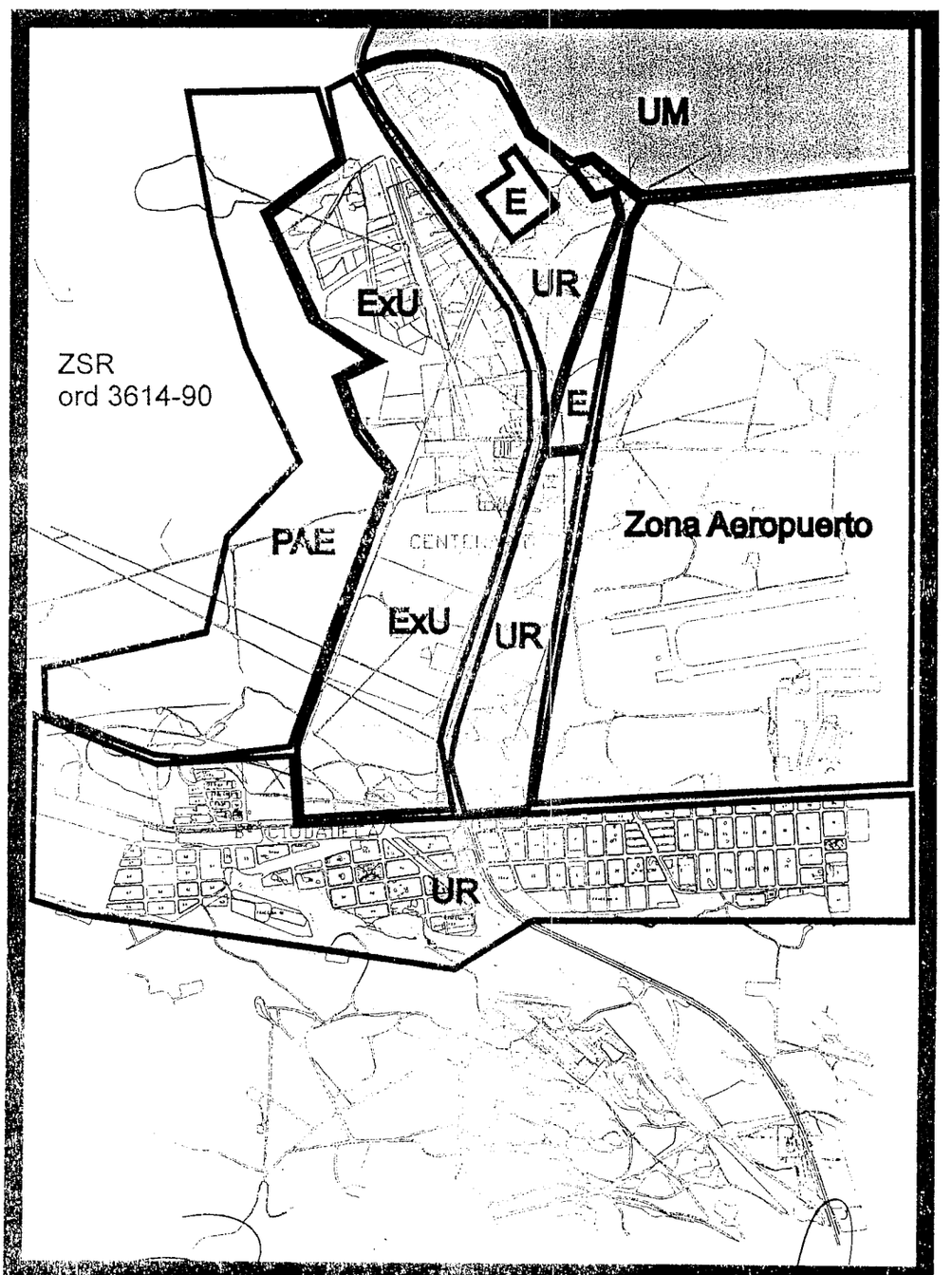
JUDITH JUANA JOZAMI
VICEPRESIDENTE 1°
CONCEJO DELIBERANTE

CONCEJO DELIBERANTE FOLIO 29 COMODORO RIVADAVIA

FOLIO N° 34

CONCEJO DELIBERANTE
COMODORO RIVADAVIA – PROVINCIA DEL CHUBUT

"AÑO DE LA SEGURIDAD"



URBANIZACION ACCESO NORTE = ZONIFICACION ANEXO V

M.C.R.
1111-05

PATRICIO ENRIQUE POZOS
Secretario Legislativo
Concejo Deliberante

JUDITH JUANA JOZA
VICEPRESIDENTE 1°
CONCEJO DELIBERANTE

Raúl Oscar Simoncini
INTENDENTE
Municipalidad de Comodoro Rivadavia

FOLIO 30