ORDENANZA Nº 3614-19/23[1]

Artículo 1°: MODIFICASE la Ordenanza N° 3.614/90[2] Uso de suelo: los usos y límites de zonificación y sus modificatorias, la que queda configurada de acuerdo al plano que como **ANEXO I** forma parte de la presente.

Artículo 2°: ESTABLECESE en la Categoría de **ZONA URBANA (Z.U.)** al sector emplazado en la Zona definida en el **ANEXO I-** correspondiente a la Circunscripción 4, Sector 10, Parcela 10, demás parcelas indicadas en el **ANEXO I,** del Barrio Presidente Ortiz, desafectando dicha superficie de la Zona de Explotación Petrolera y Zona de Ampliación Urbana

Artículo 3°: INCORPORASE el sector urbano- demarcado en **ANEXO I**- a las reglamentaciones, disposiciones generales y particulares en nuevas urbanizaciones, la subdivisión de uso de suelo e indicadores propios de las Zonas Urbanas, como también las definiciones y caracterización a los usos de suelo según Ordenanza N° 3614/90.

Artículo 4°: La regulación en la conformación del espacio se realiza a través de la combinación de los siguientes **INDICADORES URBANISTICOS:**

a) Frente mínimo: 10 mts.

b) Sup. Mínima: 200 m2.

c) Sup. Máxima: 1000 m2.

---

[1] Promulgada por Resolución Nº 2378/23.-21/06/23.-Publicada en el Boletín Oficial Nº 107/23. 26/07/23

[2] Ordenanza Nº 3614/90.- Uso de Suelo.
https://www.digestocomodoro.gob.ar/verNorma.aspx?ID_NORMA=21

d) Factor de Ocupación del suelo: 0,5.

e) Factor de Ocupación total: 1.

f) Altura Máxima: 6 mts. sobre calles - 9 mts. sobre Avenidas.

g) Retiro de Frente: Obligatorio 3 mts. Mínimo.

h) Retiro de Fondo: Obligatorio 4 mts. Mínimo.

i) Retiro lateral: Optativo 3 mts.

j) Densidad Habitacional estimada: baja.

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

Las etapas posteriores quedan perfectamente delimitadas, y las obras que en ellas se realicen no dificultan 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 pueden estar localizadas fuera del área del parcelamiento siempre que, a criterio del Poder Ejecutivo Municipal, se cumplan las siguientes condiciones:

a) Cuando permita satisfacer de mejor forma el destino establecido.

b) Cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión.

c) Cuando estén ubicadas en mejor situación para satisfacer el interés público.

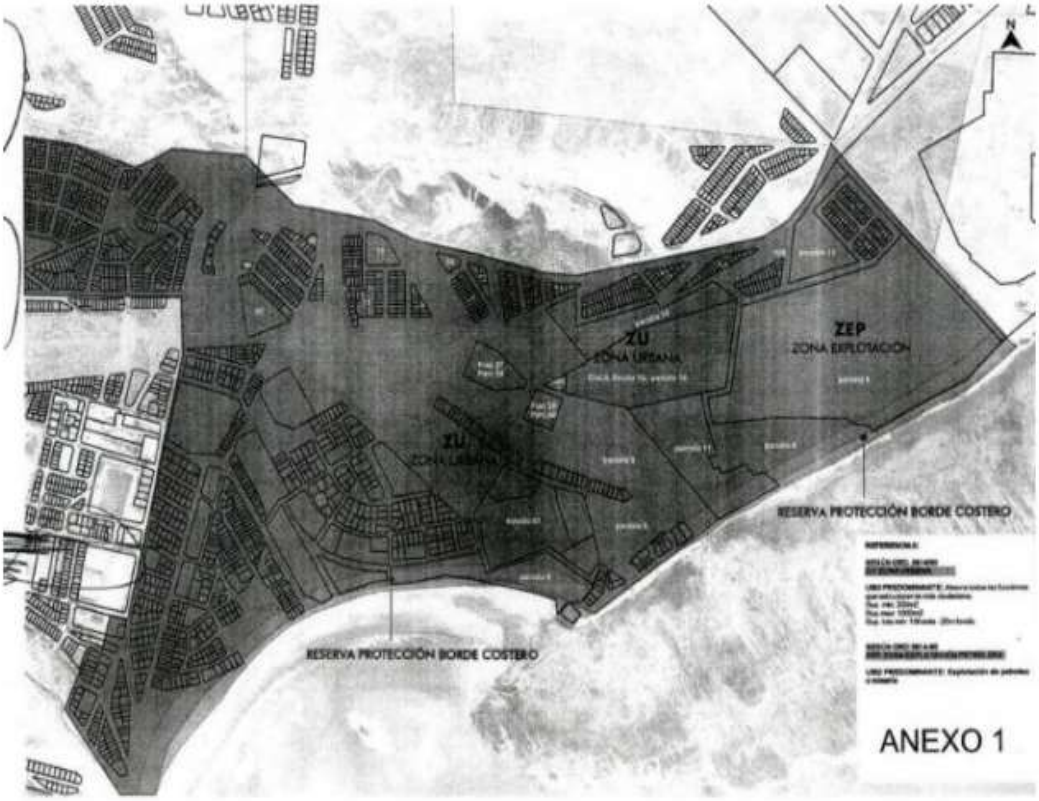
ARTICULO 6°: En el proceso de regularización del sector deben articularse tanto las áreas de preservación patrimonial y natural como las restricciones vigentes: minería, infraestructura de servicios, accesibilidad a red vial, etc.

ARTICULO 7°: Se delimitan áreas de preservación del frente costero denominado “Reserva Protección Borde Costero”, con un retiro mínimo y preventivo de sesenta metros (60,00 mts.) a partir de la línea de máxima marea alta normal registrada en la línea de ribera. Estas áreas son de acceso público irrestricto, a perfeccionar, en las próximas mensuras a registrar, debiendo efectivizarse el deslinde y cesión al dominio público de una calle lindera a la línea de ribera de no menos de quince metros (15,00 mts.) de ancho y la franja restante, con el objeto de la preservación y puesta en valor de la costa, como caminos de accesos, paseos, puntos paisajísticos, miradores y centres de información turística.

Se recomienda una profundización de estos temas, con dictamen de la Comisión Evaluadora de Proyectos Urbanísticos, cuando sectores residenciales se encuentren cercanos a posibles áreas de afectación o cuando estudios posteriores lo indiquen.

ARTICULO 8°: Comuníquese al Poder Ejecutivo Municipal, dese al Diario de Sesiones, regístrese y cumplido, archívese.

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE COMODORO RIVADAVIA, EN LA DECIMOSEGUNDA REUNION, SEPTIMA SESION DE TABLAS, OCURRIDA EL 1 DE JULIO DE 2023.


ZU
ZONA URBANA
ZEP
ZONA EXPLOTACION
ZU
ZONA URBANA
RESERVA PROTECCIÓN BORDE COSTERO
RESERVA PROTECCIÓN BORDE COSTERO
ANEXO 1