ORDENANZA Nº 3614-20/23[1]

ARTICULO 1°: MODIFICASE la Ordenanza N° 3614/90 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.

ARTICULO 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 2, Sector 2, Macizo 155, Parcelas 14 y 15; y Macizo 8, Parcela 1 del barrio Bella Vista Sur, desafectando dicha superficie de la Zona de Ampliación Urbana

ARTICULO 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.

ARTICULO 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.

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

e) Factor de Ocupación total: 1.

[1] Promulgada por Resolución Nº 2382/23.-21/06/23.-Publicada en el Boletín Oficial Nº 107/23. 26/07/23

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

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.

ARTICULO 5°: 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 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.

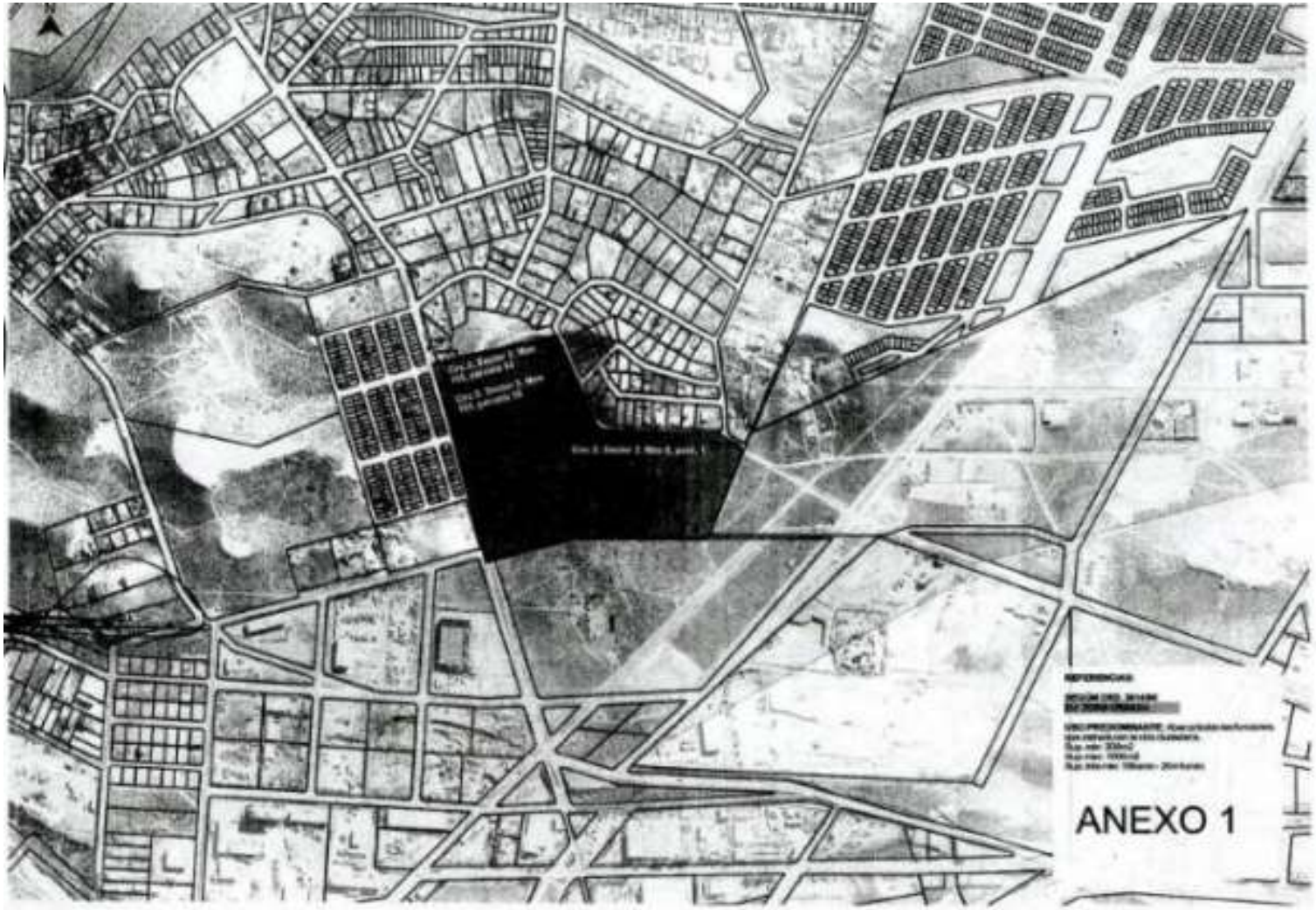
b) Cuando se persiga la conformación de reservas de mayor dimensión.

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°: 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.-


ANEXO 1