

CÓDIGO DE ORDENAMIENTO URBANO

COMODORO RIVADAVIA

Chubut

Entrega al Concejo Deliberante

4 de Mayo 2018

BORRADOR

Título Primero: Disposiciones Preliminares

1.- De las Normas, regulaciones y objetivos.

Esta Ordenanza, en adelante denominada Código de Ordenamiento Urbano, regula las relaciones reales que se establezcan entre las personas físicas o los representantes de las personas jurídicas públicas o privadas con todos y cada uno de los inmuebles ubicados en el territorio del Municipio de Comodoro Rivadavia, en la medida que afecten la seguridad, la salubridad o la moral pública o incidan sobre el medio ambiente, o el patrimonio arquitectónico, histórico o paisajístico o la dotación de servicios públicos de infraestructura, comunicaciones y transporte. Reglamenta también el régimen de uso, goce y disposición de los inmuebles ubicados en el territorio del municipio de Comodoro Rivadavia en el marco del poder de policía municipal.

El Código de Ordenamiento Urbano es la expresión jurídica de la política general de planificación del desarrollo sustentable de la ciudad, definiendo el contenido de las facultades urbanísticas autorizadas en el Municipio de Comodoro Rivadavia sobre los bienes inmuebles y el ejercicio de la propiedad del suelo con sujeción al interés general, urbano y ambiental, de la comunidad.

Están sometidas a su cumplimiento las personas humanas o jurídicas, públicas o privadas, cualesquiera fueren su condición jurídica o la afectación de sus bienes, en tanto realicen actividades en el éjido de Comodoro Rivadavia o que tengan incidencia directa o indirecta en el mismo.

Son objetivos fundamentales para el desarrollo urbano sustentable:

a. EN CUANTO A LA INSERCIÓN EN EL MEDIO FÍSICO NATURAL:

Respetar el paisaje natural y valorizar sus rasgos topográficos salientes, evitando riesgos geológicos.

Favorecer la utilización de materiales y tecnologías que ahorren energía y mejoren las condiciones de salud del hábitat.

Favorecer el reuso de las aguas residuales, previo acondicionamiento de las mismas mediante el sistema de tratamiento que resulte más adecuado, para su posterior reuso como agua para riego.

Inducir a la generación de patrones arquitectónicos y urbanísticos, que coadyuven al modelo de ciudad deseado.

Utilizar la Documentación de Estudios de Riesgo Hídrico y Geológico. Estudios de Geotécnica, realizados por la UNPSJB, para establecer zonas No Habitables por cualquier Riesgo, tales como los Reservorios, utilizar información Topográfica actualizada y correlacionar con Datos Topográficos Históricos, Cartografía e imágenes de Aerofotografías, y demás elementos disponibles Favorecer la utilización de materiales y tecnologías que ahorren energía y mejoren las condiciones de salud del hábitat.

Colaborar con UNPSJB, Organizaciones e Instituciones (CONICET) para Implementar Energías Alternativas (Mareomotriz, Undimotriz, Solar, Eólica)

Inducir a la generación de patrones arquitectónicos y urbanísticos, que coadyuven al modelo de ciudad deseado.

b. EN CUANTO A LA SATISFACCIÓN DE LAS NECESIDADES SOCIALES Y ECONÓMICAS:

Tender a fortalecer el modelo Multipolar de ciudad, mediante el sistema de atractores socioeconómicos y culturales que propicien ese modelo.

Privilegiar el desarrollo local y la más plena accesibilidad a los servicios y equipamientos de la ciudad con inclusión social

Promover la reducción de las desigualdades y la exclusión social, facilitando el acceso a la vivienda

digna, la infraestructura urbana, transporte eficiente, los servicios públicos, salud, educación y deportes, y un medio ambiente adecuado y sustentable tanto para las presentes como para las futuras generaciones.

Asumir un fuerte compromiso ambiental promoviendo y propiciando la recolección, tratamiento, reuso de las aguas residuales, la gestión integrada de los RSU, y de los Recursos Hídricos y el manejo de las aguas de lluvia principalmente mediante la ralentización de las escorrentías hacia los conductos pluviales (implementación de sistemas SUDS, recuperación de la superficie permeable aumentando la infiltración local, reuso del agua de lluvia, etc.)

Conservar (o crear si no existen) las microcentralidades dentro de la trama urbana, o las condiciones para el fortalecimiento de los puntos de convergencia social.

Asegurar la participación social, tendiendo de este modo a la producción concertada de la ciudad.

Colaborar con UNPSJB, Organizaciones e Instituciones para Implementar Futuros Transportes alternativos (Subterráneos, Tranvía, Metromover, Funicular, Metrorail, etc.)

Conservar (o crear si no existen) las microcentralidades dentro de la trama urbana, o las condiciones para el fortalecimiento de los puntos de convergencia social.

Asegurar la participación social, tendiendo de este modo a la producción concertada de la ciudad.

c. EN CUANTO AL MANEJO DE ESTE CÓDIGO EN EL TIEMPO Y SU FORMA DE GESTIÓN:

Entender a la gestión territorial como un proceso de negociación social, institucional y económica que instale un proyecto colectivo de ciudad.

Propiciar enfoques integrales que garanticen la interdisciplinariedad en el análisis y tratamiento de cada uno de las cuestiones a resolver.

Configurar a los instrumentos regulatorios con una visión de apoyo en la cooperación entre la administración municipal, las organizaciones de la sociedad local y la iniciativa privada, teniendo en cuenta prioritariamente los intereses sociales de la población.

1.1.- Carácter de Orden público

Las disposiciones de este Código de Ordenamiento Urbano tienen el carácter de normas de orden público. Las convenciones particulares no pueden dejar sin efecto ni desconocer sus previsiones. Todo hecho o acto jurídico contrario a las normas será de ningún valor sin necesidad de declaración expresa.

1.2.- Orden de Prelación

Las previsiones de este Código de Ordenamiento Urbano y las normas dictadas en su consecuencia, prevalecerán por sobre toda disposición que en todo o en parte incida sobre la regulación de las conductas definidas en 1.

En los supuestos que sea pertinente se aplicará el siguiente orden de prelación:

- a) Convenio Urbanístico;
- b) Estudio de detalle;
- c) Plan de Sector;
- d) Esquema Director;
- e) Plan Urbano Ambiental;
- f) Este Código de Ordenamiento Urbano;
- g) La restante normativa municipal aplicable al caso.

1.3.- Valor de Cuadros, gráficos, grillas, planos, dibujos y demás anexos.

Los cuadros, gráficos, grillas, planos, dibujos y demás anexos que se mencionan en el texto de este Código de Ordenamiento Urbano se consideran parte integrante del mismo. Los planos definen o complementan al texto con carácter de norma gráfica, para una interpretación integral del mismo. Las figuras tienen carácter meramente didáctico a los efectos de facilitar la comprensión y aplicación de las normas.

1.4.- Criterios de Interpretación

La aplicación de las disposiciones de este Código de Ordenamiento Urbano a la solución de casos concretos deberá sujetarse al principio en la duda a favor del administrado y a los criterios urbanísticos y principios de ordenación del territorio contenidos en sus disposiciones. Si fuere necesario, serán de aplicación los criterios contenidos en los artículos 1º, 2º y 3º del Código Civil y Comercial de la Nación, la integración de la laguna normativa o la fijación de un criterio general de interpretación, dará origen al dictado de decretos reglamentarios o resoluciones de carácter general para casos similares, que deberán publicarse en el boletín oficial, comunicarse al Concejo Deliberante, notificarse a los colegios profesionales del municipio de Comodoro Rivadavia y difundirse en forma adecuada, para lograr su efectivo conocimiento por los vecinos.

1.5. - Lenguaje

Las palabras y expresiones de este Código de Ordenamiento Urbano se regulan por las reglas del lenguaje común salvo las que se definen a expresamente continuación que tienen los siguientes significados sin perjuicio de las aclaraciones que realice la reglamentación¹:

Ampliación: Obra que aumenta la superficie cubierta o el volumen edificado.

Basamento: parte del edificio construida sobre el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes sobreelevados y retirados del mismo edificio.

Capacidad Constructiva: Superficie total construible en la parcela según FOS y altura máxima permitida.

Carácter tipológico: se refiere a las características que son esenciales para definir un tipo determinado; es el conjunto de rasgos que definen dicho tipo.

Cochera: Espacio cubierto y abierto en dos o más de sus lados, sin cerramiento, destinado a guardar vehículos.

Conservación: las acciones de conservación implican el mantenimiento de los bienes en las condiciones que se encuentran.

¹ Adoptamos el criterio sustentado por Vélez Sarsfield en la nota al artículo 495 del Código Civil, en consecuencia reducimos al mínimo indispensable las definiciones ajenas al lenguaje común, y muchas veces las colocamos en el capítulo específico en lugar de en un glosario autónomo. Dice la nota al artículo 495 del Código Civil: “Nos abstenemos de definir, porque como dice FREITAS, las definiciones son impropias de un código de leyes, y no porque haya peligro en hacerlo, pues mayor peligro hay en la ley que en la doctrina. En un trabajo legislativo sólo pueden admitirse aquellas definiciones, que estrictamente contengan una regla de conducta, o por la inmediata aplicación de sus vocablos, o por su influencia en las disposiciones de una materia especial. La definición exacta de los términos de que se sirve el legislador para expresar su voluntad, no entra en sus atribuciones. La definición es del dominio del gramático y del literato, si la expresión corresponde al lenguaje ordinario, y es de la atribución del profesor cuando la expresión es técnica. En todo caso es extraña a la ley, a menos que sea legislativa, es decir, que tenga por objeto restringir la significación del término de que se sirva, a las ideas que reúnan exactamente todas las condiciones establecidas en la ley. Lo que pensamos sobre las definiciones se extiende por los mismos motivos a toda materia puramente doctrinal, a lo que generalmente se llama principios jurídicos, pues la ley no debe extenderse sino a lo que dependa de la voluntad del legislador. Ella debe ser imperativa, y sea que mande o prohíba, debe sólo expresar la voluntad del legislador. Así como existe una diferencia notable entre la jurisprudencia y la legislación, así también la ley nada tiene de común con un tratado científico de derecho.»

Depósito: Local destinado exclusivamente al almacenamiento de cualquier tipo de artículo, productos elaborados o no, materia prima, materiales, etc.

Edificación Aislada: Es la vivienda, local comercial u otra construcción completamente libre de contacto con edificios adyacentes y que cumpla con la condición de ser la única construcción en el catastro. Podrá tener construcciones complementarias, pero siempre en régimen común.

Edificios Residenciales: Comprende este grupo todo edificio destinado a la vivienda familiar; incluye entre otros los siguientes:

- Viviendas Individuales
- Hoteles, moteles, pensiones, hospedajes, monasterios y similares.

Edificios de reunión bajo techo: Se clasificará dentro de este tipo todo edificio o parte del mismo destinado a la reunión de personas con fines cívicos, políticos, educacionales, culturales, religiosos, sociales, recreación u otras actividades similares;

Edificios de reunión al aire libre: Se clasificará dentro de este grupo a los edificios o estructuras destinadas a la reunión de personas al aire libre, con fines, cívicos, políticos, educacionales, culturales, deportivos, recreativos, u otros fines similares;

Edificios educacionales: Se clasificará en este grupo a los edificios o parte de los mismos dedicados a la enseñanza primaria, secundaria y especial o superior

Edificios comerciales: Se clasificarán dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo destinado a la venta de artículos en general, alimentos o mercaderías, incluyendo pequeño almacenamiento de tales elementos;

Edificios para depósitos: Se clasificarán dentro de este grupo a todo edificio o parte del mismo destinado principalmente para el almacenamiento de alimentos, materias primas, mercaderías, productos, etc.

Elemento contextual: parte destacada de un edificio que define, por armonía o similitud, la adecuación de dicho edificio en su entorno.

Elemento formal: parte de un edificio que es esencial para definir su forma dominante o la estructura de su organización formal.

Elemento tipológico: parte de un edificio que es esencial para definir su tipo.

Entrepiso: Espacio conformado entre dos niveles o pisos, cuya superficie es menor del piso del cual depende.

Estructura: Armazón o esqueleto y todo elemento resistente de un edificio.

Espacio público: es el espacio destinado al uso público existente por encima de las calles, avenidas y plazas y del que participan la vista de las fachadas, los pavimentos, aceras, y sectores parquizados.

Espacio urbano: espacio aéreo que incluye el espacio público y el comprendido entre los volúmenes edificados de las parcelas, que proporciona condiciones reglamentarias de iluminación y ventilación a los locales habitables.

Fachada principal: paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincida con la Línea Municipal o con la Línea de Edificación.

F.O.S. (Factor de Ocupación del Suelo): Porcentaje máximo de la superficie total de una parcela que puede ser ocupada con edificación, a nivel de cota cero de la parcela o según la proyección horizontal a esa cota, considerando la envolvente total del edificio, y excluyendo los balcones de vuelo menor o igual a 1,20 m.

F.O.T. (Factor de Ocupación Total): Número que multiplicado por la superficie total de la parcela, determina la superficie total edificable, exenta de la Tasa Urbanística Diferencial prevista en 7.1.3. En el cómputo de la superficie total edificable y a los efectos de la aplicación del F.O.T., no se incluirá la superficie cubierta y semi cubierta ubicada por debajo del nivel municipal establecido para la parcela, la de los locales técnicos y piletas de natación. Los espacios de altura múltiple se computan una sola vez.

Galería: Corredor cubierto, abierto lateralmente.

Garaje: Local cubierto destinado a guardar vehículos para la vivienda familiar.

Hito urbano: son aquellos elementos destacables que se constituyen en una referencia obligada, física o espacial, para los habitantes o visitantes de la ciudad.

Línea de Edificación (L.E.): Línea señalada por la Municipalidad para edificar, puede coincidir o no con la Línea Municipal.

Línea Municipal (L.M.): Línea señalada por la Municipalidad que delimita el espacio de uso público o municipal con el de uso privado.

Líneas rectoras de fachada: son las líneas, reales o virtuales, indicadas o insinuadas por los límites de los volúmenes, por los encuentros de planos o por la dimensión o repeticiones de molduras, cornisas, dinteles, coronamientos, antepechos, cambios de textura, pilastras, balcones, puertas o ventanas.

Local: Cada una de las partes cubiertas en que se subdivide un edificio.

Local habitable: El que se destina para propósitos normales de habitación, morada, trabajo o permanencia continua de personas.

Morfología del área: se refiere al modo físico de ocupar o de organizar el espacio de un área determinada.

Nivel Municipal: Cota fijada por la Municipalidad para el nivel superior del cordón de la vereda en el punto medio de cada frente de la parcela.

Piso: Espacio comprendido entre el suelo y cielo raso del local o locales ubicados en un mismo nivel general.

Puesta en valor de un edificio: son las acciones necesarias destinadas a la recuperación del edificio manteniendo los elementos tipológicos o estructurales del edificio, tanto en su interior como en su fachada, reconociendo la unidad morfológica y funcional del mismo y respetando condiciones de habitabilidad.

Reconstrucción de obra: Rehacer en el mismo sitio la edificación preexistente.

Reequipamiento: las acciones de reequipamiento implican la incorporación de instalaciones y mobiliario urbano.

Refacción o Restauración: Ejecutar obras de conservación.

Reforma de Obra: Alterar una edificación por supresión, agregado o cambio, sin aumentar la superficie cubierta o el volumen edificado, o alterar una instalación.

Referencia cultural: son aquellos elementos que, por sus cualidades evocativas, pueden recrear algún determinado fenómeno cultural identificado con la historia o el presente de la sociedad.

Referencia formal: Son aquellos elementos que, por la existencia de una apreciable cantidad de casos similares, pueden ser considerados como un paradigma o como su representante.

Refuncionalización: las acciones de refuncionalización implican cambios en las actividades.

Rehabilitación: comprende las adecuaciones funcionales y constructivas de los bienes patrimoniales urbanos tendientes a su mejoramiento y/o reutilización, involucrando tanto los espacios construidos como los espacios abiertos y la relación entre ambos.

Renovación: las acciones de renovación implican la incorporación, remoción y sustitución de volúmenes, superficies y elementos, así como la incorporación de nuevas actividades.

Restauración: las acciones de restauración implican la consolidación y el mantenimiento de las características originales de los bienes o espacios abiertos, con la posibilidad de restituir partes alteradas y/o faltantes, con elementos originales.

Significado patrimonial: se dice de los edificios que poseen valores simbólicos, arquitectónicos, y/o ambientales, con especiales referencias al pasado urbano.

Símbolo urbano: son aquellos elementos que por sus características, calidad formal, significado histórico o cultural, representa a otros componentes de la ciudad y sus habitantes.

Superficie cubierta: Es la superficie techada total del edificio, producto de la suma de las superficies parciales de los locales, entresuelos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas.

Superficie semi cubierta: Es la superficie cubierta con uno de sus lados sin ningún tipo de cerramiento y con una profundidad menor o igual a 3 m. Por ejemplo galerías, cocheras, porche, etc.

Suelo absorbente: es aquel terreno que puede derivar las aguas pluviales o de riego a las napas inferiores del mismo. Las losas parquizadas no serán consideradas como suelo absorbente.

Tabique: Elemento divisorio no apto para soportar cargas.

Tejido urbano: relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.

Tipo: es una abstracción reconocible, generada por la repetición de determinadas características espaciales, funcionales, etc. o de combinaciones de éstas.

Tipología: se refiere al análisis del conjunto de tipos.

Valor ambiental: se refiere a aquellos espacios que se destacan por sus cualidades paisajísticas, simbólicas, espaciales, ambientales, etc. o la combinación de éstas. También se aplica a los edificios que contribuyen a la definición de esos espacios.

Valor arquitectónico: se refiere a aquellos edificios que poseen cualidades destacables relacionadas con estilo, composición, materiales, coherencia tipológica u otras particularidades físicas relevantes. Por extensión, pueden referirse a condiciones, además de estéticas, sociales, históricas, estructurales o de modos de uso.

Valor simbólico: se refiere a los edificios que poseen características que son evocativas de hechos, situaciones, formas de vida o conceptos del pasado o del presente.

Vereda: Espacio de la calle o de otra vía pública junto a la Línea Municipal o de Edificación, destinado al tránsito de peatones.

Vía Pública: Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito o incorporado al dominio público, veredas, avenidas, calles, pasajes, plazas, parques, u otros espacios libres.

Volumen edificable: volumen máximo que puede construirse en una parcela, según las presentes normas.

Volumen edificado: volumen total construido en la parcela.

Volumen no conforme: el volumen edificado que no se ajuste a las prescripciones de este Código.

Zonificación: Cada una de las zonas en que se divide el Municipio de Comodoro Rivadavia, conforme con las disposiciones técnico- legales en vigencia.

1.5.2.- Sistema Métrico Decimal

Las medidas se expresan en el sistema métrico decimal. A falta de aclaración se entienden expresadas en metros.

1.5.3.- Tolerancias

No se considerará incumplimiento de las normas la verificación, en los hechos, de una diferencia de medidas de hasta el CINCO POR CIENTO (5%).

1.5.4.- Abreviaturas

Será válida la mención de las instituciones previstas en esta Ordenanza por las designaciones abreviadas que constan en sus rúbricas.

1.5.5.- Citas

A los efectos de la cita de las normas de la presente Ordenanza el primer dígito corresponde al Título, el Segundo al Capítulo, el tercero al párrafo y la letra al inciso.

1.6.- Deber de informar

El Departamento Ejecutivo elaborará y mantendrá permanentemente actualizado un manual práctico y sencillo para el manejo de este Código de Ordenamiento Urbano por parte de los vecinos.

1.7.- Revisión permanente y participativa

Sin perjuicio de la utilización de los mecanismos de institucionales de reforma a esta Ordenanza, el Departamento Ejecutivo recabará todos los años informes de las Entidades Profesionales, de las Universidades públicas o privadas con sedes en el Municipio o en la Provincia del Chubut, de las Cámaras Empresarias, de las Organizaciones Vecinales, de los Organismos o Empresas de Servicios Públicos y del Consejo Consultivo del Plan Urbano Ambiental. Esta consulta estará referida a las dudas y dificultades que ofreciere en la práctica la aplicación de este Código de Ordenamiento Urbano y las propuestas de mejoramiento de la misma.

1.8.- Digitalización Modernización

El Departamento Ejecutivo deberá ordenar el texto de este Código de Ordenamiento Urbano e incorporar al mismo las modificaciones y agregados que se vayan aprobando, debiendo mantenerse inalterada la continuidad de su articulado.

El Departamento Ejecutivo publicará antes del 1º de marzo de cada año, un texto ordenado, en forma conjunta con los decretos y las resoluciones de carácter general producidos hasta el 31 de diciembre del año anterior tanto en formato impreso como en soporte magnético, con las características y atributos de un hipertexto.

1.9.- Legajo único por inmueble

El Departamento Ejecutivo arbitrará los medios conducentes para la puesta en marcha de un índice único de registraciones ordenado por inmueble conforme la técnica del folio real. El mismo deberá cumplir los principios establecidos en la Ley Nacional 17.801 en lo que sea pertinente. En él se asentarán todas y cada una de las restricciones y límites al dominio que afecten el inmueble como consecuencia de las normas planes, estudios y esquemas previstos en este Código de Ordenamiento Urbano así como también las mensuras, subdivisiones, unificaciones, obras nuevas, modificaciones, permisos de obra, avisos de obra, habilitaciones, catalogaciones de cualquier tipo, emisiones de certificados y toda otra registración parcial realizada respecto del inmueble registrado sea este de dominio público o privado.

1.9.1.- Habeas data

Se garantizará el acceso a la información obrante en el índice único a todo aquel que acredite un interés legítimo.

1.10.- Vigencia de las normas en el tiempo

1.10.1.- Son de aplicación los artículos 5º y 7º del Código Civil y Comercial de la Nación.

1.10.2.- Las localizaciones de usos realizadas con anterioridad a la vigencia de este Código de Ordenamiento Urbano deberán adecuarse a sus previsiones, salvo lo dispuesto para la puesta en valor de edificios preexistentes.

1.10.3.- Los edificios preexistentes a la vigencia de este Código de Ordenamiento Urbano se registrarán por las normas vigentes en el momento de su construcción.

La inexistencia o insuficiencia de documentación en los Archivos o Registros Municipales sólo podrá ser suplida con:

- a) Los planos obrantes en la Dirección General de Inmuebles de la Provincia del Chubut.
- b) El plano de mensura y división en propiedad horizontal agregado al Reglamento de Copropiedad y Administración en el Protocolo Notarial respectivo.
- c) Las constancias que en forma general y pública determine el Departamento Ejecutivo.

1.10.4.- La adecuación de usos y la puesta en valor de edificios preexistentes contará con los incentivos previstos en 5.10.

1.10.5. Certificado de Estado del Legajo Único por Inmueble

El Certificado de Estado del Legajo Único por Inmueble, expedido en debida forma, garantiza al propietario del inmueble la vigencia de las normas informadas por el plazo de ciento ochenta días corridos.

1.10.6.- Expedientes en trámite

Los expedientes en trámite, iniciados con anterioridad a la vigencia de este Código de Ordenamiento Urbano, se registrarán por las normas vigentes al tiempo de la iniciación de los mismos, en la medida que el iniciador del trámite no opte por su aplicación. Todo expediente no terminado dentro de los trescientos sesenta días hábiles administrativos de la vigencia de este Código de Ordenamiento Urbano caducará de pleno derecho y se dispondrá su archivo definitivo en el estado en que se encuentre.

Título Segundo: Territorio Municipal

2.1.- Límites

El territorio del municipio de Comodoro Rivadavia se encuentra definido por los límites que surgen de las normas, convenios y acuerdos vigentes y de los usos y costumbres. (*ver Plano 2.1.*)

2.1.1. Plan Urbano Ambiental

El Plan Urbano Ambiental es la norma marco en la que se inscriben todas y cada una de las acciones para el uso y desarrollo sustentable del territorio del Municipio de Comodoro Rivadavia.

2.1.2. Las conductas previstas en 1 deberán ajustarse, a este Código de Ordenamiento Urbano, al Plan Urbano Ambiental, al Esquema Director vigente y a sus normas complementarias con el orden de prelación establecido en 1.2.

2.2.- Criterios Fundantes y Estrategias Territoriales

Hasta tanto se desarrolle y apruebe el Plan Urbano Ambiental, su lugar normativo, será cubierto por los Objetivos, expuestos en 1 y, en los Criterios Fundantes de este Código de Desarrollo Urbano, y Estrategias, que se enuncian a continuación:

2.2.1. Criterios

a) Consideración de Comodoro Rivadavia como la principal ciudad de la Patagonia argentina sur, y punto de cruce entre dos grandes corredores: el corredor Atlántico de la Ruta N° 3, y el corredor Atlántico - Pacífico que parte de Comodoro hacia Puerto Aisén en Chile. Ello coincide además con la cuenca petrolífera del Golfo San Jorge, de la cual Comodoro es la natural cabecera, y la interacción de estos tres grandes factores geoeconómicos exigen que Comodoro se estructure desde su organización espacial y funcional para abarcar cabalmente el potenciamiento de dichos factores.

b) Actualización de los grandes flujos de movilidad terrestre, que hoy pasan por el centro de la ciudad perturbándola fuertemente.

Además la traza de la actual ruta 3 pasa al pié del Cerro Chenque, viéndose así alterada por los deslizamientos de dicho accidente geográfico, la nueva traza de la ruta 3 por fuera de la ciudad de Comodoro, la que actúa de circunvalación de la ciudad utilizando la traza del actual camino Roque González se encuentra en proceso de implementación. De ese modo, los flujos pasantes que no interesan a la ciudad continuarán en forma directa norte-sur y su vinculación con las rutas 26 y 39.

c) Establecer un desvío de la Ruta 3 para Flota Pesada, por un Camino de Circunvalación hasta alcanzar la zona Industrial y Portuaria, desde el Sur (Con Doble trocha o Triple); con Nodos de conexión para flota semi pesada, a Distintos Barrios y zonas, ofreciendo Seguridad y comodidad de tránsito, fortaleciendo: Legalizar la restricción de Flota Pesada por la zona Urbana, céntrica y Barrial.

d) Restricción de todo tipo de asentamiento habitacional a la vera del Camino de Circunvalación FPT, con una Restricción de 200m del eje del trazado, permitiendo, únicamente localizaciones de Servicios (Combustibles, Lavaderos, Lubricentos, Paradores de Flota Pesada y Transportes) en zonas pre establecidas, tales como las previstas en 4.3. (B) COMERCIOS MAYORISTAS; (D) COMERCIO INCÓMODO Y/O PELIGROSO; (G) SERVICIOS DEL AUTOMOTOR, (H) SERVICIOS DEL TRANSPORTE Y COMUNICACIÓN de escala mayor; (I) SERVICIOS DE ALMACENAJE (DEPÓSITOS).

e) Organizar de manera más eficaz y menos congestiva el movimiento de la ciudad sobre el frente costero, transformándose la actual traza de la ruta 3 en importantes avenidas intraurbanas, y se genera un corredor oeste de accesos a la ciudad, en la forma de “peines” viales, que además otorgan un nuevo frente urbano pleno de oportunidades, en lo que antes era una periferia de baja ocupación y escasa calidad urbana.

f) Fortalecer las actividades y funciones de la ciudad. Espacialmente tiene la forma de un corredor costero, con una serie de nodos que funcionan como atractores principales y una serie de atractores secundarios, predominantemente en el área interior entre los dos corredores.

e) Consolidar el modelo de ciudad multipolar (o de múltiples centros urbanos) que la propia historia de asentamientos de campamentos originó en Comodoro Rivadavia. Se observan los alrededores de 13 núcleos urbanos existentes, sin perjuicio de la preeminencia muy grande del núcleo de la ciudad central, por tamaño, número de funciones y cantidad de población. Se estableció que este modelo multipolar puede ser fortalecido dando lugar a equipamientos y servicios en dichos centros, tal que consoliden su existencia y ofrezcan oportunidades suficientes a sus habitantes. Sin perjuicio de lo cual, debe también fortalecerse el nodo central, con equipamientos y servicios de nivel metropolitano, de manera que todo el sistema gane en diversidad de oportunidades y escala de calidad de sus ofertas.

f) Considerar la cuestión climática y paisajística. El gran frente marítimo sobre el Atlántico Sur

ofrece una escena de belleza e identidad aun poco explorada, y hacia el oeste, el escenario de la meseta y la formación de grandes formas naturales atrayentes, se enfrenta a una importante amenaza como son los persistentes e intensos vientos provenientes de esa dirección.

Frente a estas cuestiones, se dispusieron la valorización continua del frente corredor costero, y la instalación sobre dicho corredor de los principales atractores, y al mismo tiempo, el fortalecimiento del cordón forestal actual como cortina protectora.

g) Establecer un Nuevo Cordón Forestal, (Consulta estudios de especies Forestales INTA, IFONA) Periférico, como Límite de expansión de la zona Urbana y Habitacional. Teniendo como función hacer las veces de cortina protectora.

h) Disponer que el área central de la incipiente metrópolis multipolar, permaneciera vinculada al actual centro urbano de Comodoro, pero transformando su conformación actual concentrada en un área no mayor de 10 hectáreas y sobre los ejes de las calles Rivadavia y San Martín, en un área mucho más extendida y desconcentrada. Se trata del triángulo que se conforma entre el nuevo frente costero, las laderas del Chenque y la avenida Alsina, de unas 50 hectáreas, y con tres polaridades fundamentales:

- el centro administrativo comercial
- el centro recreativo y deportivo
- el centro cultural y social

i) Asumir la escasez de agua en la región y la necesidad de desarrollar estrategias tendientes a lograr una adecuada gestión de los recursos hídricos para la ciudad y área de influencia. La falta de provisión de agua potable ha provocado condiciones de desigualdad social notorias entre los centros urbanos consolidados y las áreas periurbanas.

Por otro lado el abastecimiento de agua intermitente que sufre la ciudad, sobre todo en el período estival, repercute negativamente en el desarrollo de las actividades productivas y de servicios.

Por lo expresado, se busca la consolidación del modelo de ciudad multipolar, valorizando y cada uno de los núcleos urbanos existentes, mediante la implementación de estrategias orientadas hacia una gestión integrada y sustentable de los recursos hídricos disponibles, con un fuerte compromiso ambiental que, entre otras cosas, propone la recolección, tratamiento y reutilización de las aguas residuales y el manejo eficiente del agua para consumo humano.

2.2.2 Estrategias de desarrollo

A efectos de una mayor claridad y sus consecuencias reglamentarias, se clasifican a continuación las 5 estrategias en las que se sintetizan todas las actuaciones propuestas.

2.2.2.a Estrategia de restricciones ambientales

La historia de campamentos petroleros y pozos de explotación duró una centuria en las actuales tierras ocupadas por la ciudad de Comodoro Rivadavia.

Algunas de esas instalaciones permanecen aún en áreas no urbanizadas y no comportan inconvenientes a la población porque no son próximas a instalaciones habitacionales permanentes de envergadura.

Sin embargo, el fuerte ímpetu de crecimiento de la ciudad, en modalidades de muy baja densidad y amplia ocupación del territorio, ya ha llevado las zonas de urbanización hasta colindar, y muchas veces superponerse, con dichas formas de explotación.

Buena parte de dichos pozos petroleros están abandonados pero en general no han sido cegados convenientemente, debiendo disponerse de un área de protección de 60 metros de radio alrededor de cada pozo.

En dicha área no puede crecer por ahora la ciudad, por ello en la Zonificación se ha considerado Área de Afectación Hidrocarburífera, donde aun no se puede urbanizar hasta que no se remedie el área.

Por lo tanto, y a todos los efectos de este Código, se determinan dos prescripciones normativas:

- a) No se podrán edificar ampliaciones urbanas en la zona delimitada ZAP
- b) Allí donde la densidad de pozos sea menor, y donde en consecuencia, su debido cegamiento sea económicamente factible (zonas urbanas dentro de la ciudad central), se podrán habilitar edificaciones cuando las mismas estén acompañadas de debidos Estudios de Evaluación de Impacto

Ambiental –EEIA– y sus medidas de mitigación realizadas.

La operadora y/o concesionaria del Yacimiento involucrado debe presentar al sector competente el Abandono Técnico (Legal) del pozo es cuestión _ Según Ley 17319 de Hidrocarburos y Resolución de la Secretaría de Energía número 5/95, cumplimentando LEGISLACIÓN AMBIENTAL DE LA PROVINCIA DEL CHUBUT DECRETO N° 10/95

2.2.2.b Visión general del Modelo sustentable territorial

La estructura territorial metropolitana de Comodoro Rivadavia y los centros urbanos de su entorno inmediato configuran un sistema de múltiples polos o centros urbanos de tres niveles funcionales de actuación: la zona urbana central; las zonas urbanas discontinuas.

Este modelo multipolar territorial es conveniente a efectos de:

- Consolidar zonas urbanas equipadas semi independientes y de fácil accesibilidad local, para evitar grandes desplazamientos interurbanos, con las secuelas de complicación en la movilidad y en la disponibilidad de tiempo.
- No ocupar las mencionadas zonas de restricciones ambientales con nuevas ampliaciones periurbanas, que aumenten el riesgo ambiental y las zonas urbanas infra servidas.

Todas esas polaridades se deberán fortalecer en equipamientos y servicios acordes con su cantidad de población, su densidad y su superficie, a efectos de disminuir la dependencia de unos centros sobre otros, así como los viajes innecesarios entre estos.

Dicha estructura multipolar está ligada por una trama de movilidad en dos direcciones principales que permiten, a pesar de la descentralización buscada, facilitar las interligaciones que de todos modos supone un sistema de múltiples focos como el aquí definido. Esa trama tiene dos grandes corredores norte-sur y unos corredores complementarios este-oeste.

Los corredores norte-sur son:

- El eje costero, que se programa dotar de un fuerte sistema de transporte público de pasajeros, y que liga la mayor densidad poblacional y los más importantes atractores propuestos;
- el eje del nuevo camino del oeste, que permite continuar las relaciones regionales e interprovinciales sin afectar la trama urbana, y al cual están ligados los servicios y equipamientos de carácter rutero y de mayor impacto (como el área industrial). De ese modo este eje puede acaparar todos los flujos de tránsito pasante que no se dirigen hacia el centro de Comodoro, y parte de los flujos intra Comodoro que puedan preferir utilizar esta vía.

Los corredores este-oeste, existentes o a completar, interligan los dos corredores norte-sur, formando la trama de movilidad general y garantizan peines de entrada a todas las zonas urbanas de la metrópolis, descargando de ese modo (en buena medida) el corredor costero, ahora en su nueva función de avenida urbana.

2.2.2.c Estrategias funcionales sectoriales

En el marco de la visión general del modelo territorial y las restricciones ambientales mencionadas, estas son las estrategias funcionales que valorizan el modelo antes descrito.

2.2.2.c.1. Movilidad

La estrategia de movilidad, apoyada centralmente en los dos corredores norte-sur y los diferentes corredores este-oeste.

El corredor costero se transforma en un fuerte sistema vial urbano, flanqueado por aumento de densidad poblacional, que propicia el sistema multipolar desde Rada Tilly hasta Caleta Córdova.

Dicho corredor es acompañado de un sistema de transporte público de pasajeros, de carril exclusivo, con paradas en su intersección con las avenidas principales transversales. La frecuencia del servicio dependerá de la magnitud de la demanda que va encontrando a lo largo de todo el corredor.

En cuanto al corredor oeste, se trata en realidad de una ruta con amplios márgenes laterales, de manera de colocar vías colectoras y evitar el ingreso urbano indiscriminado, que se ha planificado en cambio en intersecciones mediante rotondas, en coincidencia con los peines principales de ingreso a la ciudad.

En cuanto a dichos peines, se utilizan las avenidas existentes convenientemente seleccionadas, que en algunos casos deben ser completadas. La ubicación sobre dichos peines de zonificación urbana de carácter mixto y vinculado al servicio de ruta, fortalece el desarrollo requerido.

Avenidas Internas Principales: que en especial ocurren en el área urbana central y que conforman arcos o diagonales que interconectan el corredor costero con los peines transversales.

2.2.2.c.2- Valorización paisajística y espacios públicos

La propuesta es la de una utilización urbana limitada y restrictiva en terrazas en pequeños cerros dentro de las zonas urbanas, para mantener su valor paisajístico y para evitar los riesgos geológicos de su frágil estructura.

“Otro rasgo de valorización está dado por las avenidas principales y peines de ingreso, donde se prevé un fortalecimiento de la forestación, a partir de la recolección y tratamiento de las aguas residuales, para su posterior reuso como agua para riego.

Fortalecer la industria turística con estudios y apoyos necesarios para proyectos como: MARINA, DEPORTIVA TURISTICA, en la Costanera de C.R., Proyecto de Ampliación de los Atractivos turísticos a la Cima del Cerro Chenque, con pasarelas y/o medio de elevación tipo Telesilla y/o Funicular.

Aprovechamiento de Aguas Residuales, mediante Sistemas Colectores (Barriales) con inter bombeo y Plantas de tratamiento en zonas Altas, para aprovechamiento de riego

Y finalmente, elemento de revalorización son las áreas verdes, subdivididas en: preservación y recuperación de la costa, plazas y parques públicos, áreas verdes públicas y áreas de alto valor paisajístico.

Otra categoría de reforzamiento muy importante está constituida por la recuperación del frente costero a lo largo de la mayor parte de la costa. Por una parte, un área natural protegida al norte, y por la otra, toda una recuperación frente a la ciudad central, subdividida en el nuevo paseo costanero central y en la recuperación de playas hacia el sur.

En resumen, se propone una estrategia general de fortalecimiento de espacios públicos tanto por las intervenciones de Zonas Especiales como por el fortalecimiento de los corredores verdes en las avenidas principales.

2.2.2.c.3. Conservación del patrimonio

Declárese de interés comunitario, la protección y conservación tanto del Patrimonio Cultural, constituido por todos los edificios, monumentos, ruinas y demás bienes muebles e inmuebles, de dominio público o privado, que por sus valores estéticos son ejemplos representativos de algún período artístico, o que por los hechos en ellos ocurridos constituyen un documento o testimonio del pasado histórico del Municipio, como del Natural, integrado por aquellos elementos de origen natural o vegetal con características singulares, mencionados en el catálogo del Anexo que forma parte de la presente normativa, y los que eventualmente se incorporen al mismo, a propuesta de la Autoridad de Aplicación.

2.2.2.c.4. Atractores socioeconómicos y culturales

El concepto de atractores, como su nombre indica, se refiere a componentes actuales o propuestos para el nuevo sistema urbano, capaces de producir efectos notables sobre el territorio.

Se trata de atractores en la forma de grandes equipamientos, equipamientos urbanos principales y centros de innovación científica tecnológica, que permiten fortalecer la idea de multicentralidad, y asimismo el corredor costero donde se localizan la mayor parte de estos atractores.

Existen también las centralidades secundarias y centralidades de barrio, que fortalecen las distintas áreas barriales de la ciudad, y que como ya se mencionó coinciden en especial, con la intersección de las avenidas principales, excepto que se trate de centralidades ya existentes.

2.2.2.d Uso del suelo

La experiencia más reciente demuestra que para la sustentabilidad de las ciudades no es suficiente con ordenar el suelo sino que se debe intervenir fuertemente en cuestiones como las restricciones ambientales, la movilidad, la valorización paisajística, el uso de los espacios públicos, los atractores socioeconómicos y culturales y los proyectos especiales, de manera de contribuir a orientar el uso del suelo más adecuado, a frenar las actividades inconvenientes y a garantizar el funcionamiento más sustentable.

La importancia de la zonificación y uso del suelo, como herramienta para fiscalizar el cumplimiento de aquellas estrategias del Código en lo que hace esencialmente a la ocupación y formas de

edificación en las parcelas privadas.

Lo que aquí se define son los criterios estratégicos generales de zonificación, previéndose etapas posteriores de reglamentación en lo referido a listados detallados de usos permitidos, e indicadores urbanísticos específicos.

- Ciudad que se expande con algunas ampliaciones debidamente definidas, en razón de no ocupar las áreas con restricción ambiental y de fortalecer los núcleos barriales, aprovechando los espacios intersticiales ya barridos por servicios de transporte e infraestructuras troncales.
- Prever una ampliación urbana al oeste de la ciudad central actual, estructurada por la traza del camino oeste.
- Fortalecimiento de zonas de conservación del patrimonio natural, como entorno geográfico singular de la ciudad a sus zonas urbanizadas.
- Desarrollar el corredor costero recuperando playas al efecto de un mejor paisaje y mayor disfrute poblacional.
- Establecer corredores de desarrollo urbano, fortaleciendo la idea de áreas mixtas continuas, de modo de ofrecer situaciones de centralidad en todos los puntos del territorio y no alejar a más de 1000 metros a ningún ciudadano de uno de esos nodos o corredores de centralidad.
- Hacer de esos corredores enclaves de mayor altura, con la finalidad múltiple de fortalecer la densidad y con ella la demanda de distintos equipamientos y servicios.

2.2.2.e- Proyectos especiales

La realización de un amplio conjunto de proyectos especiales, que son estructuradores en el territorio de la propuesta de atractores antes mencionada, se constituye en una meta estratégica fundamental del presente Código, que se clasifican como Zonas Especiales (ZE) y Grandes Equipamientos Urbano (GEU).

El plano de zonificación y uso del suelo localiza dichas ZE y permite ver con claridad su distribución en todo el territorio de Comodoro Rivadavia, apoyando la multicentralidad, el fortalecimiento del frente costero y los grandes ejes de movilidad.

Además se localizan los proyectos de infraestructura y urbanismo que constituyen piezas claves del desarrollo buscado.

Colaborar con UNPSJB, Organizaciones e Instituciones (CONICET) para Implementar Proyectos de Energías Alternativas (Mareomotriz, Undimotriz, Solar, Eólica)

Colaborar con UNPSJB, Organizaciones e Instituciones para Implementar Proyecto de Futuros Transportes alternativos (Subterráneos, Tranvía, Metromover, Funicular, Metrorail, etc.)

Desarrollar un Proyecto de desvío de la Ruta 3 para Flota Pesada, tipo Camino de Circunvalación hasta alcanzar la zona Industrial y Portuaria, desde el Sur (Con Doble trocha o Triple); con Nodos de conexión para flota semi pesada, a Distintos Barrios y zonas, ofreciendo Seguridad y comodidad de tránsito, fortaleciendo: Legalizar la restricción de Flota Pesada por la zona Urbana, céntrica y Barrial.

Proyecto de Defensa Costera en Av. Ducos, con Disipadores de Energía sobre la Restinga y sobre el Muro de Defensa, Ampliando la Avenida Costera en dos Vías para Flota Pesada con único destino el Puerto de C.R.

Circunvalación para Flota Pesada / Transportes ~ CFPT

Proyecto de asentamientos de Servicios en zonas: Camino de Flota Pesada y Transportes (Combustibles, Lavaderos, Lubricentros, Paradores de Flota Pesada y Transportes) en zonas pre establecidas. Ver 4.3.: (B) COMERCIOS MAYORISTAS; (D) COMERCIO INCÓMODO Y/O PELIGROSO; (G) SERVICIOS DEL AUTOMOTOR, (H) SERVICIOS DEL TRANSPORTE Y COMUNICACIÓN de escala mayor; (I) SERVICIOS DE ALMACENAJE (DEPÓSITOS).

Proyecto de un Nuevo Cordón Forestal, (Consulta estudios de especies Forestales INTA, IFONA) Periférico, como Límite de expansión de la zona Urbana y Habitacional. Teniendo como función hacer las veces de cortina protectora. En directo vínculo con la OBSERVACION: 1.a.1

Proyecto Aprovechamiento de Aguas Residuales, mediante Sistemas Colectores (Barriales) con inter bombeo y Plantas de tratamiento en zonas Altas, para aprovechamiento de riego Ver:

Fortalecer la industria turística con estudios y apoyos necesarios para proyectos como: MARINA

DEPORTIVA TURISTICA, en la Costanera de C.R., Ampliando los Atractivos turísticos a la Cima del Cerro Chenque, con pasarelas y/o medio de elevación tipo Telesilla y/o Funicular. Realizar estudios de Pre factibilidad y Proyectos de Aprovechamiento de las cotas similares en ambos lados de los cerros que dividen Barrios, mediante Túneles, en trayectorias rectas de circulación simple. Colaborar con UNPSJB, Organizaciones e Instituciones, par el desarrollo de estas alternativas.

2.2.3.- Plan de Sector

Cada Sector y/o Zona definida en 2.2 y en 3.2, así como también, cada Núcleo Urbano podrá ser objeto de un Plan de Sector siguiendo las previsiones de 7.2.2.3

2.3.- Clasificación

El territorio, desde un punto de vista funcional, en cuanto al destino asignado a los inmuebles y a la dotación de servicios de infraestructura, comunicaciones y transporte, se encuentra clasificado en:

2.3.1.- Territorio de Reserva

En tanto por su altura sobre el nivel del mar, su escasez de agua potable, y/o sus condiciones ambientales no esté destinado a formar parte del Territorio de Gestión. Es objeto de Regulación por el Plan Urbano Ambiental y las previsiones para sus Áreas de Reserva, y Equipamiento.

2.3.2.- Territorio de Gestión

En tanto por su altura sobre el nivel del mar, provisión de agua potable, y/o sus condiciones ambientales esté destinado a la localización de población residente en forma permanente o transitoria, a la localización de actividades comerciales, administrativas, educativas y de servicios o la producción de bienes. Está integrado por:

2.3.2.1.- Tierra Urbana

En tanto esté destinada a la localización de población residente en forma permanente o transitoria, a la localización de actividades comerciales, administrativas, educativas y de servicios o la producción de bienes en escalas y con tecnologías compatibles con la residencia.

2.3.2.2.- Tierra No Urbanizada

En tanto esté destinada a la localización de actividades productivas sin concentraciones significativas de población residente en forma permanente o transitoria. Sea esta producción rural, industrial, o de servicios.

2.3.3.- Esquema Director

El Territorio de Gestión del Municipio de Comodoro Rivadavia tendrá un Esquema Director elaborado y aprobado siguiendo el procedimiento fijado en 7.2.2.2.

2.3.4.- Cambio de encuadre

Todo hecho o acto material o jurídico que al asignar un destino distinto al preexistente implique un

cambio de encuadre del inmueble requerirá:

- 1) La aprobación de un “Plan de Sector” por el Departamento Ejecutivo
- 2) La celebración de un Convenio Urbanístico, de conformidad con 7.2.2.4, con el titular de dominio, el eventual Promotor y los posibles beneficiados, que contendrá al menos las siguientes cláusulas:
 - a) El programa de obras de infraestructura necesarias para una adecuada dotación y la prestación efectiva de servicios públicos de:
 - i) Agua Corriente Potable
 - ii) Energía Eléctrica Domiciliaria y de fuerza motriz,
 - iii) Alumbrado Público,
 - iv) Gas Natural
 - v) Telecomunicaciones
 - vi) La realización de las obras de apertura, pavimentación y forestación de calles
 - vii) La realización de las obras de desagües, pluviales, canales de irrigación o derivación y cloacas o plantas de tratamiento.
 - b) La cesión al Municipio de todas y cada una de las obras realizadas sin cargo, costo ni contraprestación alguna.
 - c) La aplicación de hasta el 33% del mayor valor de la tierra generado por el cambio de encuadre para la concreción de obras de interés general en zonas deprimidas o que necesiten renovación, sea en forma directa «llave en mano» o mediante su aporte a los Fondos Fiduciarios previstos en 7.1.2. La medida y condiciones de la captación pública de la plusvalía generada por el emprendimiento será fijada por la Autoridad de Aplicación.

2.3.5.- Acceso Público a Información Georreferenciada

El Departamento Ejecutivo arbitrará los medios conducentes para el acceso público a la mayor cantidad posible de información atinente al estado y potencialidades del Municipio de Comodoro Rivadavia, con referencia territorial expresa que los medios técnicos a su alcance le permitan.

2.3.5.1.- Contenidos Mínimos

Son contenidos mínimos e indispensables del deber de información establecido por el presente los siguientes planos:

- a) Áreas de Oportunidades de desarrollo;
- b) Áreas vulnerables y sus causas;
- c) Áreas históricas, paisajísticas y de turismo;
- d) Mortalidad Infantil;
- e) Escolaridad e instrucción pública;
- f) Índice de delitos contra las personas y la propiedad;
- g) Dotación de Infraestructuras sanitarias y de servicios públicos;
- e) Contaminación Ambiental.

Título Tercero: Caracterización y Zonificación del Territorio

3- CARACTERIZACIÓN y ZONIFICACIÓN DEL TERRITORIO

3.1. Caracterización:

Comodoro Rivadavia se define como una distribución territorial multipolar, con un gran centro principal consolidado, con subcentralidades internas consolidadas hacia el NE. Hacia el sur se articula francamente con el centro externo de Rada Tilly.

Atento al principio de sustentabilidad urbana es de interés normativo el mantenimiento y fortalecimiento de la estructura multipolar del área urbana. A tal efecto se entiende prioritaria la dotación de equipamientos e infraestructuras al servicio de este fin.

3.2. Zonas: El Municipio de Comodoro Rivadavia clasifica el territorio de su jurisdicción en las siguientes zonas:

3.2.1.- Territorio de Reserva

El territorio no encuadrado como territorio de Gestión, se considera zona de reserva. Sólo podrá integrarse al Territorio de Gestión, en la medida en que se resuelvan sus falencias, estructurales, su escasez de agua potable, y/o sus condiciones ambientales. Es de carácter taxativo la prohibición de realizar ocupaciones sobre las laderas inestables de la meseta, para la cual se han delimitado las zonas de reserva natural patrimonial que se identifican en detalle en el plano de Zonificación y Uso de Suelo.

3.2.2.- Territorio de Gestión

3.2.2.1.- Tierra Urbana

La Tierra Urbana definida en 2.3.2.1. se encuentra zonificada de la siguiente forma: Zona Urbana definida en 3.2.3.a.1., y sus subclasificaciones, Zona Urbana Especial definida en 3.2.3.a.2., y sus subclasificaciones, Zona Urbana Corredor, definida en 3.2.3.a.3., y sus subclasificaciones, Zona Urbano Patrimonial (ZUP) definida en 3.2.3.a.4., Zona Urbana de Servicio, definida en 3.2.3.a.5., y sus subclasificaciones, Zona Ampliación Urbana, definida en 3.2.3.b., y Zona Extra Urbana (ZEU) definida en 3.2.3.c.

3.2.2.2.- Tierra No Urbanizada

La Tierra No Urbanizada definida en 2.3.2.1. se encuentra zonificada de la siguiente forma: Zona Suburbana (ZSU) definida en 3.2.3.d., Zona Subrural (ZSR) definida en 3.2.3.e., Zona Rural (ZR) definida en 3.2.3.b.3., Zona Industrial (ZI) definida en 3.2.3.g., Zona Especial Recreativo Forestal (ZERF) definida en 3.2.3.h., Zona Reserva de Patrimonio Natural (ZRPN) definida en 3.2.3.i., Zona Especial (ZE) definida en 3.2.3.j., Zona Grandes Equipamientos Urbanos (GE) definida en 3.2.3.k., Zona Afectación por Explotación Hidrocarburífera (ZAP) definida en 3.2.3.l., Zona Especial Productiva (ZEP) definida en 3.2.3.ll.

3.2.3.- Definición de Zonas: Las zonas tendrán las características tipificantes y, las subdivisiones, que se detallan a continuación, que se resumen, en el “Cuadro Síntesis” 3.2.1. y sus Planillas

3.2.3.a.1. Zona Urbana:

Es la zona destinada a asentamientos humanos intensivos y con ello a la implantación densa de la residencia y de diversas actividades y usos, como los equipamientos, las actividades terciarias y las de producciones compatibles, así como a la dotación de infraestructuras y equipamientos para servir a la edificación que sobre él exista o se

haya de construir. Se subdivide en:

3.2.3.a.1.1. ZU1 (Zona Urbana 1)

Carácter: Área Central Urbana caracterizada por la actividad comercial y de servicios en conjunto con vivienda de alta densidad.

Nivel de Consolidación: Alto

Densidad habitacional estimada: Alta

Usos Admisibles²: Residencial de alta densidad, Equipamiento y servicios urbanos en todas las escalas, Comercio minorista, Usos atípicos compatibles con el carácter de la zona.³

Subdivisión/Loteo⁴: Frente mínimo 10m Superficie mínima: 200m²⁵

Amanzanamiento⁶: Según estudios de factibilidad sobre el tejido existente.⁷

Indicadores Urbanos: FOS⁸: 0,8 para Comercio y Servicios en Basamento máximo⁹ 6m

0,6 para Vivienda individual o colectiva

Altura Máxima: 30m (mas sobre altura de tanques e instalaciones obligatorias)

Retiros: Frente: Optativo igual ancho vereda existente¹⁰

Lateral: Optativo mínimo 4m

Fondo: Optativo mínimo 4m

Espacio Público: Ancho calzada: mínimo: 9m

máximo: 14m

Ancho de veredas: mínimo: 3m

máximo: Se permite peatonalización de sectores según estudios particularizados MCR¹¹

Boulevard: ancho mínimo: 8m con veredas peatonales centrales

Forestación: Espacio verde

Equipamiento: Sin equipamiento recreativo, Sin Cartelería, Se admiten esculturas bajo concurso público.

Infraestructura: Subterránea

Señalización y diseño del espacio: de acuerdo a escala e intensidad de uso estimada, sin barreras arquitectónicas y con prioridad peatonal.

Cartelería: Características, altura y dimensiones según Código¹²

Observaciones: Dado el carácter históricamente central del área, se admite el desarrollo de proyectos especiales orientados a la modernización edilicia, de infraestructuras o espacio público. Dichos proyectos, una vez aprobados y documentados, pasan a formar parte anexa de la presente reglamentación¹³.

3.2.3.a.1.2. ZU2 (Zona Urbana 2)

Carácter: Barrios Residenciales de Media densidad.

Nivel de Consolidación: Alto

Densidad habitacional estimada: Media

Usos Admisibles¹⁴: Residencial de media densidad, Equipamiento, servicios urbanos y Comercio minorista

2 En mi concepto es mejor hablar de usos permitidos, para poder distinguir de ellos los usos prohibidos y los tolerados

3 Estos siempre son posibles, salvo los distritos de usos exclusivos como el Residencial o Industrial

4 En mi concepto es mejor hablar de “parcela mínima”

5 Si lo que se persigue son edificios de gran porte las dimensiones de la parcela mínima no son adecuadas. (por lo menos 24m de frente por 20m de fondo son necesarios para ubicar un núcleo acorde con edificaciones en altura)

6 En mi concepto es mejor hablar de “manzana mínima”

7 No es un parámetro objetivo. En el trazado de la ciudad de La Plata, Pedro Benoit previo las manzanas mas pequeñas para la densidad alta con usos centrales, rodeadas de avenidas, y las manzanas mas grandes para el residencial de baja densidad, con comercio barrial.

8 Hay que definirlo en algún lado

9 En mi concepto es mejor prever la altura del basamento en un punto aparte sobre Morfología Edilicia.

10 Si no hay motivo razonable es mejor evitarlo. La ausencia de Línea Municipal homogénea afecta notablemente los centros urbanos. Ejemplo San Miguel de Tucumán. Si lo que se quiere es generar refugios del viento para volver mas amigable la circulación peatonal es preferible generar un aparcamiento o recova, diferenciando la Línea de Edificación de la Planta Baja de la de los pisos elevados.

11 Hay que establecer parámetros y procedimientos

12 Determinar

13 Hay que establecer parámetros y procedimientos

14 En mi concepto es mejor hablar de usos permitidos, para poder distinguir de ellos los usos prohibidos y los tolerados

compatibles con el uso residencial, Usos atípicos compatibles con el carácter de la zona.¹⁵

Subdivisión/Loteo¹⁶: Frente mínimo 10m Superficie mínima: 200m²¹⁷

Amanzanamiento¹⁸: Según estudios de factibilidad sobre el tejido existente.¹⁹

Indicadores Urbanos: FOS²⁰: 0,8 para Comercio y Servicios en Basamento máximo²¹ 6m

0,6 para Vivienda individual o colectiva

Altura Máxima: 21m (mas sobre altura de tanques e instalaciones obligatorias)

Retiros: Frente: Optativo igual ancho vereda existente²²

Lateral: Optativo mínimo 4m

Fondo: Optativo mínimo 4m

Espacio Público: Ancho calzada: mínimo: 9m

máximo: 14m

Ancho de veredas: mínimo: 3m (sin árboles estacionamiento paralelo)

máximo: 5m (con provisión de arbolado estacionamiento paralelo)

8m (con provisión de arbolado estacionamiento paralelo)

Boulevard: ancho mínimo: 8m con veredas peatonales centrales

Forestación: Espacio verde

Equipamiento: Sin equipamiento recreativo, Sin Cartelería, Se admiten
esculturas bajo concurso público.

Infraestructura: Subterránea

Señalización y diseño del espacio: de acuerdo a escala e intensidad de uso estimada, sin
barreras arquitectónicas y con prioridad peatonal.

Cartelería: Características, altura y dimensiones según Código²³

Observaciones: Area urbana de aprovechamiento edilicio intermedio, usos mixtos aunque de menor dinámica que en el área central.

3.2.3.a.1.3. ZU3 (Zona Urbana 3)

Carácter: Barrios Residenciales de Baja densidad.

Nivel de Consolidación: Alto

Densidad habitacional estimada: Baja

Usos Admisibles²⁴: Residencial de baja densidad, Equipamiento, servicios urbanos y Comercio minorista compatibles con el uso residencial a escala barrial, Usos atípicos compatibles con el carácter de la zona.²⁵

Subdivisión/Loteo²⁶: Frente mínimo 10m Superficie mínima: 200m²

Amanzanamiento²⁷: Según estudios de factibilidad sobre el tejido existente.

Indicadores Urbanos: FOS²⁸: 0,6

Altura Máxima: 9m (mas sobre altura de tanques e instalaciones obligatorias)

Retiros: Frente: Optativo mínimo 4m

Lateral: Optativo mínimo 4m

Fondo: Obligatorio mínimo 6m

15 Estos siempre son posibles, salvo los distritos de usos exclusivos como el Residencial o Industrial

16 En mi concepto es mejor hablar de “parcela mínima”

17 Si lo que se persigue son edificios de gran porte las dimensiones de la parcela mínima no son adecuadas. (por lo menos 24m de frente por 20m de fondo son necesarios para ubicar un núcleo acorde con edificaciones en altura)

18 En mi concepto es mejor hablar de “manzana mínima”

19 No es un parámetro objetivo. En el trazado de la ciudad de La Plata, Pedro Benoit previo las manzanas mas pequeñas para la densidad alta con usos centrales, rodeadas de avenidas, y las manzanas mas grandes para el residencial de baja densidad, con comercio barrial.

20 Hay que definirlo en algún lado

21 En mi concepto es mejor prever la altura del basamento en un punto aparte sobre Morfología Edilicia.

22 Si no hay motivo razonable es mejor evitarlo. La ausencia de Línea Municipal homogénea afecta notablemente los centros urbanos. Ejemplo San Miguel de Tucumán. Si lo que se quiere es generar refugios del viento para volver mas amigable la circulación peatonal es preferible generar un aparcamiento o recova, diferenciando la Línea de Edificación de la Planta Baja de la de los pisos elevados.

23 Determinar

24 En mi concepto es mejor hablar de usos permitidos, para poder distinguir de ellos los usos prohibidos y los tolerados

25 Estos siempre son posibles, salvo los distritos de usos exclusivos como el Residencial o Industrial

26 En mi concepto es mejor hablar de “parcela mínima”

27 En mi concepto es mejor hablar de “manzana mínima”

28 Hay que definirlo en algún lado

Espacio Público: Ancho calzada: mínimo: 6m
máximo: 14m
Ancho de veredas: mínimo: 3m (sin árboles estacionamiento paralelo)
máximo: 5m (con provisión de arbolado estacionamiento paralelo)
8m (con provisión de arbolado estacionamiento frontal)
Boulevard: ancho mínimo: 6m con veredas peatonales centrales
Forestación: Espacio verde
Equipamiento: Sin equipamiento recreativo, Sin Cartelería, se admiten
esculturas bajo concurso público.
Infraestructura: Subterránea
Señalización y diseño del espacio: de acuerdo a escala e intensidad de uso estimada, sin
barreras arquitectónicas y con prioridad peatonal.
Cartelería: Características, altura y dimensiones según Código²⁹

Observaciones: Area urbana barrial con vivienda predominantemente individual, tejido denso y alta consolidación.

3.2.3.a.1.4. ZU4 (Zona Urbana 4)

Carácter: Barrios Residenciales de Baja densidad.

Nivel de Consolidación: Bajo y/o aislamiento

Densidad habitacional estimada: Baja

Usos Admisibles³⁰: Residencial de baja densidad, Equipamiento, servicios urbanos y Comercio minorista compatibles con el uso residencial a escala barrial, Usos atípicos compatibles con el carácter de la zona.³¹

Subdivisión/Loteo³²: Frente mínimo 10m Superficie mínima: 200m²

Amanzanamiento³³: Según estudios de factibilidad sobre el tejido existente.

Indicadores Urbanos: FOS³⁴: 0,6

Altura Máxima: 6m (mas sobre altura de tanques e instalaciones obligatorias)

Retiros: Frente: Optativo igual ancho vereda existente

Lateral: Optativo mínimo 4m

Fondo: Obligatorio mínimo 6m

Espacio Público: Ancho calzada: mínimo: 6m
máximo: 14m
Ancho de veredas: mínimo: 3m (sin árboles estacionamiento paralelo)
máximo: 5m (con provisión de arbolado estacionamiento paralelo)
8m (con provisión de arbolado estacionamiento frontal)
Boulevard: ancho mínimo: 6m con veredas peatonales centrales
Forestación: Espacio verde
Equipamiento: Sin equipamiento recreativo, Sin Cartelería, se admiten
esculturas bajo concurso público.
Infraestructura: Subterránea
Señalización y diseño del espacio: de acuerdo a escala e intensidad de uso estimada, sin
barreras arquitectónicas y con prioridad peatonal.
Cartelería: No³⁵

Observaciones: Area urbana barrial con vivienda predominantemente individual, tejido denso y alta consolidación.

3.2.3.a.2.1. ZUE1 (Zona Urbana Especial 1)

Carácter: Espacio público regulado por Ordenanza 8690/06.

Nivel de Consolidación: Medio

²⁹ Determinar

³⁰ En mi concepto es mejor hablar de usos permitidos, para poder distinguir de ellos los usos prohibidos y los tolerados

³¹ Estos siempre son posibles, salvo los distritos de usos exclusivos como el Residencial o Industrial

³² En mi concepto es mejor hablar de "parcela mínima"

³³ En mi concepto es mejor hablar de "manzana mínima"

³⁴ Hay que definirlo en algún lado

³⁵ Yo diría Prohibida

Densidad habitacional estimada: Alta - Area Central

Usos Admisibles³⁶: Equipamientos y/o Servicios Públicos por recuperación de edificios patrimoniales históricos o de valor relevante, incluido el tratamiento de espacios abiertos peatonales. Estacionamiento subterráneo. Usos atípicos compatibles con el carácter de la zona.³⁷

Subdivisión/Loteo³⁸: Según proyecto

Amanzanamiento³⁹: Según proyecto

Indicadores Urbanos: FOS: Según proyecto

Altura Máxima: Sin construcción edilicia en altura excepto las necesarias en refuncionalización o reciclado de edificios públicos.

Retiros: Según proyecto

Espacio Público: Ancho calzada: mínimo: 9m

máximo: 14m

Ancho de veredas: Veredas integradas a espacios públicos peatonales Según proyecto

Boulevard: No corresponde

Infraestructura: Subterránea

Señalización y diseño del espacio: de acuerdo a escala e intensidad de uso estimada, sin barreras arquitectónicas y con prioridad peatonal.

Cartelería: en relación al carácter del área quedando expresamente prohibido la cartelería comercial.

Observaciones: Area de reserva y preservación del espacio vacío y sin construcción en altura, que posibilita la progresiva construcción de los espacios peatonales y sus obras complementarias adecuada a un entorno de alta densidad.

3.2.3.a.2.2. ZUE2 (Zona Urbana Especial 2)

Carácter: Barrios Institucional y de Equipamientos Urbanos con residencia complementaria de media densidad

Nivel de Consolidación: Alto Corresponde al área denominada Barrio Cívico

Densidad habitacional estimada: Media

Usos Admisibles⁴⁰: Instituciones, Gobierno, Equipamiento, Servicios Urbanos y Comercio minorista compatible.

Uso Residencial de media densidad. Usos atípicos compatibles con el carácter de la zona.⁴¹

Subdivisión/Loteo⁴²: Frente mínimo: 20m Superficie mínima: 600m²

Amanzanamiento⁴³: Según estudios de factibilidad sobre tejido existente.

Indicadores Urbanos: FOS: 0,4

Altura Máxima: 21m (mas sobre altura de tanques e instalaciones obligatorias)

Retiros: Edificios de Perímetro Libre con retiros mínimos de 3m El espacio libre en PB resultante de la aplicación de FOS deberá destinarse a estacionamiento y parqueización.

Espacio Público: Ancho calzada: mínimo: 9m

máximo: 14m

Ancho de veredas: mínimo: 3m (sin árboles estacionamiento paralelo)
máximo: 5m (con provisión de arbolado estacionamiento paralelo)
8m (con provisión de arbolado estacionamiento frontal)

Boulevard: No corresponde

Infraestructura: Subterránea

36 En mi concepto es mejor hablar de usos permitidos, para poder distinguir de ellos los usos prohibidos y los tolerados

37 Estos siempre son posibles, salvo los distritos de usos exclusivos como el Residencial o Industrial

38 En mi concepto es mejor hablar de “parcela mínima”

39 En mi concepto es mejor hablar de “manzana mínima”

40 En mi concepto es mejor hablar de usos permitidos, para poder distinguir de ellos los usos prohibidos y los tolerados

41 Estos siempre son posibles, salvo los distritos de usos exclusivos como el Residencial o Industrial

42 En mi concepto es mejor hablar de “parcela mínima”

43 En mi concepto es mejor hablar de “manzana mínima”

Señalización y diseño del espacio: de acuerdo a escala e intensidad de uso estimada, sin barreras arquitectónicas y con prioridad peatonal.

Cartelería: Características, altura y dimensiones según Código⁴⁴

Observaciones: Area urbana correspondiente al Barrio Cívico, con usos predominantemente institucionales y equipamiento y edificación residencial complementaria de densidad media.

El área corresponde a tierras ganadas al mar por lo que puede verse afectada por proyectos futuros de defensa costera o condiciones especiales de escurrimiento.

3.2.3.a.2.3. ZUE3 (Zona Urbana Especial 3)

Carácter: Barrios Residenciales de media densidad

Nivel de Consolidación: Alto

Densidad habitacional estimada: Baja⁴⁵

Usos Admisibles⁴⁶: Residencial de baja densidad, Equipamiento, Servicios Urbanos y Comercio minorista compatible con el Uso Residencial a escala barrial. Usos atípicos compatibles con el carácter de la zona.⁴⁷

Subdivisión/Loteo⁴⁸: Frente mínimo: 10m Superficie mínima: 200m²

Amanzanamiento⁴⁹: Según estudios de factibilidad sobre tejido existente.

Indicadores Urbanos: FOS: 0,8 para Comercio y Servicios en Basamento máximo⁵⁰ 6m
0,6 para Vivienda individual o colectiva

Altura Máxima: 18m (mas sobre altura de tanques e instalaciones obligatorias)

Retiros: Frente: Optativo igual ancho vereda existente⁵¹

Lateral: Optativo mínimo 4m

Fondo: Obligatorio mínimo 4m

Espacio Público: Ancho calzada: mínimo: 9m
máximo: 14m

Ancho de veredas: mínimo: 3m (sin árboles estacionamiento paralelo)
máximo: 5m (con provisión de arbolado estacionamiento paralelo)
8m (con provisión de arbolado estacionamiento frontal)

Boulevard: ancho mínimo: 8m con veredas peatonales centrales
Forestación: Espacio verde
Equipamiento: Sin equipamiento recreativo, Sin Cartelería, Se admiten esculturas bajo concurso público.

Infraestructura: Subterránea

Señalización y diseño del espacio: de acuerdo a escala e intensidad de uso estimada, sin barreras arquitectónicas y con prioridad peatonal.

Cartelería: Características, altura y dimensiones según Código⁵²

Observaciones: Area urbana de aprovechamiento edilicio intermedio, usos mixtos aunque de menor dinámica que en el área central.

44 Determinar

45 Suena contradictoria la densidad estimada con el carácter establecido para la Zona ZUE3

46 En mi concepto es mejor hablar de usos permitidos, para poder distinguir de ellos los usos prohibidos y los tolerados

47 Estos siempre son posibles, salvo los distritos de usos exclusivos como el Residencial o Industrial

48 En mi concepto es mejor hablar de "parcela mínima"

49 En mi concepto es mejor hablar de "manzana mínima"

50 En mi concepto es mejor prever la altura del basamento en un punto aparte sobre Morfología Edilicia.

51 Si no hay motivo razonable es mejor evitarlo. La ausencia de Línea Municipal homogénea afecta notablemente los centros urbanos. Ejemplo San Miguel de Tucumán. Si lo que se quiere es generar refugios del viento para volver mas amigable la circulación peatonal es preferible generar un aparcamiento o recova, diferenciando la Línea de Edificación de la Planta Baja de la de los pisos elevados.

52 Determinar

3.2.3.a.3. Zona Urbana Corredor:

Son las zonas urbanas coincidentes con vías de comunicación vial, existentes o a completar, que interligan las distintas zonas tanto en sentido norte-sur como esteoeste, formando la trama de movilidad general y garantizan peines de entrada a todas las zonas urbanas de la metrópolis. En estos corredores se alienta la implantación de equipamientos y se permitirán mayor altura y densidad. Se subdivide en:

3.2.3.a.3.1. ZUC1 (Zona Urbana Corredor1)

Carácter: Corredor de acceso urbano prioritario – Red Vial Primaria

Densidad habitacional estimada: Media

Usos Admisibles⁵³: Residencial de media densidad, Equipamiento, Servicios Urbanos y Comercio minorista compatible con Avenidas de acceso rápido. Usos atípicos compatibles con el carácter de la zona.⁵⁴

Subdivisión/Loteo⁵⁵: Frente mínimo: 10m Superficie mínima: 200m² Superficie máxima: 1.000 m²

Amanzanamiento⁵⁶: Según estudios de factibilidad sobre tejido existente.

Indicadores Urbanos: FOS: 0,8 para Comercio y Servicios en Basamento máximo⁵⁷ 6m
0,6 para Vivienda individual o colectiva

Altura Máxima: 21m (mas sobre altura de tanques e instalaciones obligatorias)

Retiros: Frente: Optativo igual ancho vereda existente⁵⁸

Lateral: Optativo mínimo 4m

Fondo: Optativo mínimo 4m

Espacio Público: Ancho calzada: mínimo: 12m
máximo: 20m

Ancho de veredas: mínimo: 4m (sin árboles estacionamiento paralelo)
máximo: 6m (con provisión de arbolado estacionamiento paralelo)
8m (con provisión de arbolado estacionamiento frontal)

Boulevard: ancho mínimo: 9m con veredas peatonales centrales
Forestación: Espacio verde
Equipamiento: Sin equipamiento recreativo, Sin Cartelería, Se admiten esculturas bajo concurso público.

Infraestructura: Subterránea

Señalización y diseño del espacio: de acuerdo a escala e intensidad de uso estimada, sin barreras arquitectónicas y con prioridad peatonal.

Cartelería: Características, altura y dimensiones según Código⁵⁹

Observaciones: Area urbana de aprovechamiento edilicio intermedio con usos mixtos sobre avenida de acceso urbano.

3.2.3.a.3.2. ZUC2 (Zona Urbana Corredor 2)

Carácter: Corredor de distribución vial interna – Red Vial Secundaria

Densidad habitacional estimada: Media

Usos Admisibles⁶⁰: Residencial de media densidad, Equipamiento, Servicios Urbanos y Comercio minorista

⁵³ En mi concepto es mejor hablar de usos permitidos, para poder distinguir de ellos los usos prohibidos y los tolerados

⁵⁴ Estos siempre son posibles, salvo los distritos de usos exclusivos como el Residencial o Industrial

⁵⁵ En mi concepto es mejor hablar de “parcela mínima”

⁵⁶ En mi concepto es mejor hablar de “manzana mínima”

⁵⁷ En mi concepto es mejor prever la altura del basamento en un punto aparte sobre Morfología Edilicia.

⁵⁸ Si no hay motivo razonable es mejor evitarlo. La ausencia de Línea Municipal homogénea afecta notablemente los centros urbanos. Ejemplo San Miguel de Tucumán. Si lo que se quiere es generar refugios del viento para volver más amigable la circulación peatonal es preferible generar un aparcamiento o recova, diferenciando la Línea de Edificación de la Planta Baja de la de los pisos elevados.

⁵⁹ Determinar

⁶⁰ En mi concepto es mejor hablar de usos permitidos, para poder distinguir de ellos los usos prohibidos y los tolerados

compatible con Avenidas de acceso rápido. Usos atípicos compatibles con el carácter de la zona.⁶¹
Subdivisión/Loteo⁶²: Frente mínimo: 10m Superficie mínima: 200m² Superficie máxima: 1.000 m²
Amanzanamiento⁶³: Según estudios de factibilidad sobre tejido existente.
Indicadores Urbanos: FOS: 0,8 para Comercio y Servicios en Basamento máximo⁶⁴ 6m
0,6 para Vivienda individual o colectiva

Altura Máxima: 12m (mas sobre altura de tanques e instalaciones obligatorias)

Retiros: Frente: Optativo igual ancho vereda existente⁶⁵
Lateral: Optativo mínimo 4m
Fondo: Optativo mínimo 4m

Espacio Público: Ancho calzada: mínimo: 12m
máximo: 20m

Ancho de veredas: mínimo: 4m (sin árboles estacionamiento paralelo)
máximo: 6m (con provisión de arbolado estacionamiento paralelo)
8m (con provisión de arbolado estacionamiento frontal)

Boulevard: ancho mínimo: 9m con veredas peatonales centrales
Forestación: Espacio verde
Equipamiento: Sin equipamiento recreativo, Sin Cartelería, Se admiten
esculturas bajo concurso público.

Infraestructura: Subterránea

Señalización y diseño del espacio: de acuerdo a escala e intensidad de uso estimada, sin
barreras arquitectónicas y con prioridad peatonal.

Cartelería: Características, altura y dimensiones según Código⁶⁶

Observaciones: Area urbana de aprovechamiento edilicio intermedio con usos mixtos sobre avenida interna.

3.2.3.a.4. Zona Urbano Patrimonial (ZUP)

Es la zona con edificios o sectores urbanos declarados de valor patrimonial por la Comisión de Patrimonio y Rescate Histórico, por sus valores arquitectónicos, urbanísticos y/o culturales, focalizando en el rol con que participaron en la generación de la ciudad. Procuran integrar, valorizar y custodiar el patrimonio histórico tangible que posee la ciudad.

a) Parcelamientos

Superficie mínima: 200 m² (frente mínimo 10 metros). Superficie máxima: 1.000 m² (frente mínimo 20 metros).
El frente mínimo para superficies intermedias resultará de la interpolación de estos valores.

b) Usos del suelo

c) Tipología Edilicia

3.2.3.a.5. Zona Urbana de Servicio:

Son Zonas originalmente de Uso Industrial exclusivo, que por sus características pueden transformarse en usos mixtos, alojando servicios y comercio de media y gran escala, compatibles con el uso residencial complementario. Se subdivide en:

3.2.3.a.5.1 ZUS1 (Zona Urbana de Servicio 1)

Carácter: Zona de Servicios Urbanos

⁶¹ Estos siempre son posibles, salvo los distritos de usos exclusivos como el Residencial o Industrial

⁶² En mi concepto es mejor hablar de “parcela mínima”

⁶³ En mi concepto es mejor hablar de “manzana mínima”

⁶⁴ En mi concepto es mejor prever la altura del basamento en un punto aparte sobre Morfología Edilicia.

⁶⁵ Si no hay motivo razonable es mejor evitarlo. La ausencia de Línea Municipal homogénea afecta notablemente los centros urbanos. Ejemplo San Miguel de Tucumán. Si lo que se quiere es generar refugios del viento para volver más amigable la circulación peatonal es preferible generar un aparcamiento o recova, diferenciando la Línea de Edificación de la Planta Baja de la de los pisos elevados.

⁶⁶ Determinar

Densidad habitacional estimada: Baja

Usos Admisibles⁶⁷: Residencial como Vivienda de servicio, Equipamiento, Servicios Urbanos y Comercio mayorista, depósitos compatibles con los usos industriales y de servicios preexistentes. Usos atípicos compatibles con el carácter de la zona.⁶⁸

Subdivisión/Loteo⁶⁹: Frente mínimo: 15m Superficie mínima: 500m²

Amanzanamiento⁷⁰: Según estudios de factibilidad sobre tejido existente.

Indicadores Urbanos: FOS 0,6

Altura Máxima: 15m (mas sobre altura de tanques e instalaciones obligatorias)

Retiros: Frente: Optativo igual ancho vereda existente⁷¹

Lateral: Optativo mínimo 4m

Fondo: Obligatorio mínimo 4m

Espacio Público: Ancho calzada: mínimo: 15m

máximo: 20m

Ancho de veredas: mínimo: 3m (sin árboles estacionamiento paralelo)

máximo: 5m (con provisión de arbolado estacionamiento paralelo)

8m (con provisión de arbolado estacionamiento frontal)

Boulevard: ancho mínimo: 9m con veredas peatonales centrales

Forestación: Espacio verde

Equipamiento: Sin equipamiento recreativo, Sin Cartelería, Se admiten esculturas bajo concurso público.

Infraestructura: Subterránea

Señalización y diseño del espacio: de acuerdo a escala e intensidad de uso estimada, sin barreras arquitectónicas y con prioridad peatonal.

Cartelería: Características, altura y dimensiones según Código⁷²

Observaciones: Area de servicios, comercio y equipamiento a escala urbana sobre tejido de un ex barrio industrial.

3.2.3.a.5.2 ZUS2 (Zona Urbana de Servicio 2)

Carácter: Zona de Servicios industriales e industria de mediana escala

Densidad habitacional estimada: Baja

Usos Admisibles⁷³: Residencial como Vivienda de servicio, Equipamiento, Servicios, Comercio y depósitos asociados a la industria. Industria y talleres de escala media. Usos atípicos compatibles con el carácter de la zona.⁷⁴

Subdivisión/Loteo⁷⁵: Frente mínimo: 20m Superficie mínima: 1.000m²

Amanzanamiento⁷⁶: Según estudios de factibilidad sobre tejido existente.

Indicadores Urbanos: FOS 0,6

Altura Máxima: 15m (mas sobre altura de tanques e instalaciones obligatorias)

Retiros: Frente: Optativo igual ancho vereda existente⁷⁷

Lateral: Optativo mínimo 4m

Fondo: Obligatorio mínimo 4m

67 En mi concepto es mejor hablar de usos permitidos, para poder distinguir de ellos los usos prohibidos y los tolerados

68 Estos siempre son posibles, salvo los distritos de usos exclusivos como el Residencial o Industrial

69 En mi concepto es mejor hablar de “parcela mínima”

70 En mi concepto es mejor hablar de “manzana mínima”

71 Si no hay motivo razonable es mejor evitarlo. La ausencia de Línea Municipal homogénea afecta notablemente los centros urbanos. Ejemplo San Miguel de Tucumán. Si lo que se quiere es generar refugios del viento para volver más amigable la circulación peatonal es preferible generar un aparcamiento o recova, diferenciando la Línea de Edificación de la Planta Baja de la de los pisos elevados.

72 Determinar

73 En mi concepto es mejor hablar de usos permitidos, para poder distinguir de ellos los usos prohibidos y los tolerados

74 Estos siempre son posibles, salvo los distritos de usos exclusivos como el Residencial o Industrial

75 En mi concepto es mejor hablar de “parcela mínima”

76 En mi concepto es mejor hablar de “manzana mínima”

77 Si no hay motivo razonable es mejor evitarlo. La ausencia de Línea Municipal homogénea afecta notablemente los centros urbanos. Ejemplo San Miguel de Tucumán. Si lo que se quiere es generar refugios del viento para volver más amigable la circulación peatonal es preferible generar un aparcamiento o recova, diferenciando la Línea de Edificación de la Planta Baja de la de los pisos elevados.

Espacio Público: Ancho calzada: mínimo: 15m
 máximo: 20m
 Ancho de veredas: mínimo: 3m (sin árboles estacionamiento paralelo)
 máximo: 5m (con provisión de arbolado estacionamiento paralelo)
 8m (con provisión de arbolado estacionamiento frontal)
 Boulevard: ancho mínimo: 9m con veredas peatonales centrales
 Forestación: Espacio verde
 Equipamiento: Sin equipamiento recreativo, Sin Cartelería, Se admiten
 esculturas bajo concurso público.
 Infraestructura: Subterránea
 Señalización y diseño del espacio: de acuerdo a escala e intensidad de uso estimada, sin
 barreras arquitectónicas y con prioridad peatonal.
 Cartelería: Características, altura y dimensiones según Código⁷⁸

Observaciones: Area de servicios, comercio y equipamiento talleres e industrias de mediana escala.

3.2.3.b. Zona Ampliación Urbana:

Son Zonas contiguas a zonas urbanas consolidadas, que tienen aptitud residencial, y pueden ser incorporadas en un plazo corto o mediano a la trama existente.

Carácter: Nuevos barrios residenciales de baja y media densidad

Nivel de Consolidación: Bajo

Densidad habitacional estimada: 150 Habitantes por Hectárea

Usos Admisibles⁷⁹: Residencial de baja y media densidad, Equipamiento, Servicios Urbanos y Comercio minorista compatible con uso residencial a escala barrios. Usos atípicos compatibles con el carácter de la zona.⁸⁰

Subdivisión/Loteo⁸¹: Frente mínimo: 12m Superficie mínima: 400m² Superficie máxima: 1.000 m² (frente mínimo 20 metros). El frente mínimo para superficies intermedias resultará de la interpolación de estos valores.

Amanzanamiento: Lado mínimo: 60m

Superficie mínima: 400m²

Indicadores Urbanos: FOS: 0,5

Altura Máxima: frente a calle: 6m (mas sobre altura de tanques e instalaciones obligatorias)
 frente a avenida: 9m (mas sobre altura de tanques e instalaciones obligatorias)

Retiros: Frente: frente a calle: 3m
 frente a avenida: Optativo

Lateral: Optativo mínimo 4m

Fondo: Optativo mínimo 4m

Espacio Público: Ancho calzada: mínimo: 6m
 máximo: 14m

Ancho de veredas: mínimo: 3m (sin árboles estacionamiento paralelo)
 máximo: 5m (con provisión de arbolado estacionamiento paralelo)
 8m (con provisión de arbolado estacionamiento frontal)

Boulevard: ancho mínimo: 6m con veredas peatonales centrales
 Forestación: Espacio verde
 Equipamiento: Sin equipamiento recreativo, Sin Cartelería, Se admiten
 esculturas bajo concurso público.

⁷⁸ Determinar

⁷⁹ En mi concepto es mejor hablar de usos permitidos, para poder distinguir de ellos los usos prohibidos y los tolerados

⁸⁰ Estos siempre son posibles, salvo los distritos de usos exclusivos como el Residencial o Industrial

⁸¹ En mi concepto es mejor hablar de "parcela mínima"

Infraestructura: Subterránea

Señalización y diseño del espacio: de acuerdo a escala e intensidad de uso estimada, sin barreras arquitectónicas y con prioridad peatonal.

Cartelería: Características, altura y dimensiones según Código⁸²

Observaciones: Áreas urbanas recientes con vivienda predominantemente individual, tejido abierto y consolidación progresiva.

3.2.3.c. Zona Extra Urbana (ZEU)

Son Zonas de características urbanas, aisladas, que no pueden vincularse espacialmente con otras zonas urbanas, sin vinculación espacial con la trama urbana existente, debido a las condiciones topográficas o a la distancia que las separa. Su crecimiento es condicionado, sujeto a la incorporación de equipamiento para cubrir las necesidades del conjunto.

Las actividades desarrolladas son netamente residenciales.

Carácter:

Nivel de Consolidación: Sujeto a estudio particularizado

Densidad habitacional estimada: Sujeto a estudio particularizado

Usos Admisibles⁸³: Residencial de baja y media densidad, Equipamiento, Servicios Urbanos y Comercio minorista compatible con uso residencial a escala barrios. Usos atípicos compatibles con el carácter de la zona.⁸⁴

Subdivisión/Loteo⁸⁵: 600 m². Superficie máxima: 1.000 m²

Amanzanamiento: Lado mínimo: Sujeto a estudio particularizado

Superficie mínima: Sujeto a estudio particularizado

Indicadores Urbanos: FOS: Sujeto a estudio particularizado

Altura Máxima: Sujeto a estudio particularizado

Retiros: Frente: Sujeto a estudio particularizado

Lateral: Sujeto a estudio particularizado

Fondo: Sujeto a estudio particularizado

Espacio Público: Ancho calzada: mínimo: Sujeto a estudio particularizado
máximo: Sujeto a estudio particularizado

Ancho de veredas: mínimo: Sujeto a estudio particularizado
máximo: Sujeto a estudio particularizado

Boulevard: ancho mínimo: Sujeto a estudio particularizado
Forestación: Sujeto a estudio particularizado
Equipamiento: Sujeto a estudio particularizado

Infraestructura: Subterránea

Señalización y diseño del espacio: de acuerdo a escala e intensidad de uso estimada, sin barreras arquitectónicas y con prioridad peatonal.

Cartelería: Características, altura y dimensiones según Código⁸⁶

Observaciones: Sujeto a estudio particularizado

82 Determinar

83 En mi concepto es mejor hablar de usos permitidos, para poder distinguir de ellos los usos prohibidos y los tolerados

84 Estos siempre son posibles, salvo los distritos de usos exclusivos como el Residencial o Industrial

85 En mi concepto es mejor hablar de "parcela mínima"

86 Determinar

3.2.3.d. Zona Suburbana (ZSU)

Son Zonas de potencial desarrollo urbanístico a mediano plazo, con características híbridas entre sectores de quintas y granjas intensivas con vivienda aislada, que actúan como espacio de transición entre lo urbano y lo rural. Los usos que aloja son compatibles con las áreas urbanas, y se caracteriza por un tejido más abierto, y un fraccionamiento de mayor superficie que las áreas urbanas. Paulatinamente tiende a transformarse en zona urbana.

Carácter:

Nivel de Consolidación: Sujeto a estudio particularizado

Densidad habitacional estimada: Sujeto a estudio particularizado

Usos Admisibles⁸⁷: Residencial de baja y media densidad, Equipamiento, Servicios Urbanos y Comercio minorista compatible con uso residencial a escala barrios. Usos atípicos compatibles con el carácter de la zona.⁸⁸

Subdivisión/Loteo⁸⁹: 1.000 m². Superficie máxima: 10.000 m²

Amanzanamiento: Lado mínimo: Sujeto a estudio particularizado

Superficie mínima: Sujeto a estudio particularizado

Indicadores Urbanos: FOS: Sujeto a estudio particularizado

Altura Máxima: Sujeto a estudio particularizado

Retiros: Frente: Sujeto a estudio particularizado

Lateral: Sujeto a estudio particularizado

Fondo: Sujeto a estudio particularizado

Espacio Público: Ancho calzada: mínimo: Sujeto a estudio particularizado
máximo: Sujeto a estudio particularizado

Ancho de veredas: mínimo: Sujeto a estudio particularizado
máximo: Sujeto a estudio particularizado

Boulevard: ancho mínimo: Sujeto a estudio particularizado
Forestación: Sujeto a estudio particularizado
Equipamiento: Sujeto a estudio particularizado

Infraestructura: Subterránea

Señalización y diseño del espacio: de acuerdo a escala e intensidad de uso estimada, sin barreras arquitectónicas y con prioridad peatonal.

Cartelería: Características, altura y dimensiones según Código⁹⁰

Observaciones: Sujeto a estudio particularizado

3.2.3.e. Zona Subrural (ZSR)

Esta Zona, de forma similar a la suburbana, cumple una misión destinada a alcanzar e interrelacionar lo netamente urbano con lo específicamente rural. Aloja la actividad rural intensiva (chacras, quintas), zonas extra urbanas, y puede ser compatible con la explotación petrolera.

Carácter: Actividades rurales intensivas

Nivel de Consolidación: Sujeto a estudio particularizado

Densidad habitacional estimada: Sujeto a estudio particularizado

Usos Admisibles⁹¹: Residencial de baja y media densidad, Equipamiento, Servicios Urbanos y Comercio minorista

87 En mi concepto es mejor hablar de usos permitidos, para poder distinguir de ellos los usos prohibidos y los tolerados

88 Estos siempre son posibles, salvo los distritos de usos exclusivos como el Residencial o Industrial

89 En mi concepto es mejor hablar de “parcela mínima”

90 Determinar

91 En mi concepto es mejor hablar de usos permitidos, para poder distinguir de ellos los usos prohibidos y los tolerados

compatible con actividades rurales intensivas. Usos atípicos compatibles con el carácter de la zona.⁹²
Subdivisión/Loteo⁹³: Superficie mínima: 5.000 m2. Superficie máxima: 30.000 m2

Amanzanamiento: Lado mínimo: Sujeto a estudio particularizado
Superficie mínima: Sujeto a estudio particularizado

Indicadores Urbanos: FOS: Sujeto a estudio particularizado

Altura Máxima: Sujeto a estudio particularizado

Retiros: Frente: Sujeto a estudio particularizado

Lateral: Sujeto a estudio particularizado

Fondo: Sujeto a estudio particularizado

Espacio Público: Ancho calzada: mínimo: Sujeto a estudio particularizado
máximo: Sujeto a estudio particularizado

Ancho de veredas: mínimo: Sujeto a estudio particularizado
máximo: Sujeto a estudio particularizado

Boulevard: ancho mínimo: Sujeto a estudio particularizado
Forestación: Sujeto a estudio particularizado
Equipamiento: Sujeto a estudio particularizado

Infraestructura: Subterránea

Señalización y diseño del espacio: de acuerdo a escala e intensidad de uso estimada, sin barreras arquitectónicas y con prioridad peatonal.

Cartelería: Características, altura y dimensiones según Código⁹⁴

Observaciones: Sujeto a estudio particularizado

3.2.3.b.3. Zona Rural (ZR)

Es la zona destinada al emplazamiento de usos agrícolas, ganadero, minero e industrial petrolero.

Las intervenciones en dicha zona deberán ser compatibles con los mencionados destinos, con la finalidad de preservar su riqueza productiva, así como sus características naturales y ambientales, ecológicas y paisajísticas.

Carácter: Actividades de producción extensiva.

Nivel de Consolidación:

Densidad habitacional estimada:

Usos Admisibles⁹⁵: Usos agrícolas, ganadero, minero e industrial petrolero. Residencia complementaria de la actividad principal. Comercio minorista. Usos atípicos compatibles con el carácter de la zona.⁹⁶

Subdivisión/Loteo⁹⁷: Subdivisión mínima: 30.000 m2

Condiciones particulares para el suelo rural

Declárase de interés público en todo el ejido del Municipio de Comodoro Rivadavia la conservación del suelo rural, entendiéndose por tal el mantenimiento y mejora de sus capacidades.

El espacio territorial comprendido en el Área Rural es no urbanizable. Se prohíben todas las edificaciones o conjunto de edificaciones que puedan generar necesidades de infraestructuras y servicios urbanos o representen el asentamiento de actividades específicas del medio urbano en detrimento de las propias del medio rural o que hagan perder el carácter rural al paisaje de su entorno.

Solo se podrán permitir situaciones de condominio en parcelas ubicadas en el Área Rural si se trata de unidades

92 Estos siempre son posibles, salvo los distritos de usos exclusivos como el Residencial o Industrial

93 En mi concepto es mejor hablar de "parcela mínima"

94 Determinar

95 En mi concepto es mejor hablar de usos permitidos, para poder distinguir de ellos los usos prohibidos y los tolerados

96 Estos siempre son posibles, salvo los distritos de usos exclusivos como el Residencial o Industrial

97 En mi concepto es mejor hablar de "parcela mínima"

productivas del medio rural.

Las edificaciones, los usos del suelo y los parcelamientos se rigen por las siguientes disposiciones:

Parámetros urbanísticos para uso residencial:

Se permitirá un máximo de 10 viviendas unifamiliares por parcela rural, de un mínimo de 10 has., con carácter complementario al uso principal de la Zona.

Los parámetros urbanísticos para usos no residenciales serán establecidos caso a caso por la Dirección Gral. de Planeamiento Urbano y según solicitud expresa de los propietarios previa intervención y análisis de dicha Dirección.

Todas las actividades productivas agropecuarias serán consideradas como Usos Predominantes.

Las actividades extractivas, recreativas, turísticas e industriales serán consideradas caso a caso por la Dirección Gral. de Planeamiento Urbano y deberán contar con una Evaluación de Impacto Ambiental.

Todo establecimiento rural deberá cercarse por su límite y frente a caminos públicos.

El propietario que cerque su establecimiento rural deberá respetar las servidumbres que tenga constituidas a favor de las otras propiedades y efectuar el trabajo de manera que no perjudique el tránsito público y el desagüe natural de los terrenos.

Queda prohibido construir corrales sobre cercos divisorios o realizar sobre las mismas obras que los perjudiquen.

Queda absolutamente prohibido realizar cualquier tipo de obra, construcción o instalación que de algún modo dañe, cierre, obstruya o desvíe en forma directa o indirecta un camino público o el tránsito público.

Las obras, construcciones o instalaciones efectuadas en violación de lo dispuesto en este título serán destruidas por el Municipio por cuenta del contraventor, en cualquier tiempo, si luego de la intimación formulada no restituya las cosas al estado anterior, en el plazo que se le indique, el que no podrá exceder de treinta días, todo sin perjuicio de la pena que pudiera corresponderle.

En los caminos públicos el Departamento Ejecutivo reglamentará las condiciones especiales y los casos que se podrán permitir los accesos de otros caminos, calles, propiedades linderas, en forma tal que se contemplen preferentemente la seguridad y comodidad del tránsito.

Prohibiciones

Se prohíbe expresamente la instalación de cartelería publicitaria en toda el Área Rural a excepción de la vinculada al equipamiento público y la que haga referencia a productos del establecimiento en que se instale, debiendo en este último caso, localizarse en las edificaciones de dicho establecimiento y con criterios de protección paisajística.

Se prohíbe la apertura de nuevos caminos rurales, salvo las obras públicas de interés general y los caminos integrados en proyectos de explotación o transformación agropecuarias y petroleras, los que deberán ser debidamente autorizados por el Departamento Ejecutivo municipal.

Infraestructuras

Los proyectos correspondientes a redes de infraestructuras de cualquier tipo, sean terrestres, aéreas o subterráneas, procurarán su perfecta integración en el entorno.

Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra y los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindibles se tratarán con técnicas adecuadas. Igualmente disposiciones rigen para el caso de construcción de cualquier tipo de equipamientos públicos que en el futuro se decida localizar en el Área Rural. En los casos que corresponda la Dirección General de Planeamiento Urbano podrá exigir la formulación de un Estudio de Impacto Ambiental.

3.2.3.g. Zona Industrial (ZI)

Son aquellas Zonas en las que se desarrollan actividades referentes a la producción de bienes, transformación de materias primas, servicios para la producción de pequeña y mediana industria, depósitos y comercios mayoristas.

Carácter: área Industrial exclusiva, destinada a la localización de empresas por sectores diferenciados, cuyo potencial impacto va de mediano a grande

Nivel de Consolidación:

Densidad habitacional estimada:

Usos Admisibles⁹⁸: Industria, Equipamientos, comercio mayorista y depósitos. Residencia complementaria anexa al uso principal. Usos atípicos compatibles con el carácter de la zona.⁹⁹

Parcelamientos Superficie mínima: 500 m². Superficie máxima 2.500 m²

Amanzanamiento: Sujeto a estudio particularizado

Indicadores Urbanos: FOS: Sujeto a estudio particularizado

⁹⁸ En mi concepto es mejor hablar de usos permitidos, para poder distinguir de ellos los usos prohibidos y los tolerados

⁹⁹ Estos siempre son posibles, salvo los distritos de usos exclusivos como el Residencial o Industrial

Altura Máxima: Sujeto a estudio particularizado

Retiros: Frente: Sujeto a estudio particularizado

Lateral: Sujeto a estudio particularizado

Fondo: Sujeto a estudio particularizado

Espacio Público: Ancho calzada: mínimo: Sujeto a estudio particularizado
máximo: Sujeto a estudio particularizado

Ancho de veredas: mínimo: Sujeto a estudio particularizado
máximo: Sujeto a estudio particularizado

Boulevard: ancho mínimo: Sujeto a estudio particularizado
Forestación: Sujeto a estudio particularizado
Equipamiento: Sujeto a estudio particularizado

Infraestructura: Subterránea

Señalización y diseño del espacio: de acuerdo a escala e intensidad de uso estimada, sin barreras arquitectónicas y con prioridad peatonal.

Cartelería: Características, altura y dimensiones según Código¹⁰⁰

Observaciones: Sujeto a estudio particularizado

3.2.3.h. Zona Especial Recreativo Forestal (ZERF)

Es una Zona en la que se rescata la forestación existente, a la que se preservará procurando la recuperación de superficies para usos públicos y semipúblicos, como parques, paseos y recreos. En cuanto a usos permitidos y subdivisiones, se asimila a la Zona Suburbana.

Carácter: Corresponde al área denominada Cordón Forestal, inicialmente con un perfil extraurbano, con lotes individuales de dimensiones medianas, cuyo objetivo básico fue la forestación del área desértica. Actualmente presenta diversas características de consolidación urbana y se encuentra bajo estudio orientado a consolidar las áreas que potencialmente responden al concepto original y adecuar las zonas afectadas ambientalmente a un nuevo perfil asociado a actividades recreativas en un marco de espacio verde urbano.

Densidad habitacional estimada: Baja

Usos Admisibles¹⁰¹: Uso predominante Recreativo. Usos complementarios Vivienda y sus complementos (Comercial Institucional) Usos no permitidos Industrias, Depósito de sustancias peligrosas Antenas. Servicios relacionados con la industria y la construcción.

Subdivisión/Loteo¹⁰²: Frente mínimo: 20m Superficie mínima: 1.000 m². Superficie máxima: 10.000 m². Frente mínimo 20 metros

Amanzanamiento: Según estudios de factibilidad sobre el tegido existente.

Indicadores Urbanos: FOS: 0,1

Altura Máxima: 6m (mas sobre altura de tanques e instalaciones obligatorias)

Retiros: Frente: 10m
Lateral: Optativo mínimo 5m
Fondo: Obligatorio mínimo 10m

¹⁰⁰Determinar

¹⁰¹En mi concepto es mejor hablar de usos permitidos, para poder distinguir de ellos los usos prohibidos y los tolerados

¹⁰²En mi concepto es mejor hablar de “parcela mínima”

Espacio Público: Ancho calzada:	mínimo: 15m máximo: 20m
Ancho de veredas:	mínimo: 3m (sin árboles estacionamiento paralelo) máximo: 5m (con provisión de arbolado estacionamiento paralelo) 8m (con provisión de arbolado estacionamiento frontal)
Boulevard:	ancho mínimo: 9m con veredas peatonales centrales Forestación: Espacio verde Equipamiento: Sin equipamiento recreativo, Sin Cartelería, Se admiten esculturas bajo concurso público.
Infraestructura:	Subterránea
Señalización y diseño del espacio:	de acuerdo a escala e intensidad de uso estimada, sin barreras arquitectónicas y con prioridad peatonal.
Cartelería:	Características, altura y dimensiones según Código ¹⁰³

Observaciones:

Nota: La provisión de servicios estará sujeta a disponibilidad técnica y financiera de los prestadores de servicio y aprobación de la MCR bajo las mismas condiciones se tratarán los desagües pluviales superficiales y subterráneos al igual que la red vial.

3.2.3.i. Zona Reserva de Patrimonio Natural (ZRPN)

Es la Zona que corresponde a los sectores e hitos naturales dignos de cuidado y preservación, como los cerros y su relación con el mar, las zonas con alto valor paisajístico, áreas con potencial como reserva de flora y fauna, la costa en su totalidad y todas aquellas áreas cuya pérdida total o parcial configure una afectación clara de la identidad cultural y el entorno natural de la ciudad. Responden a la necesidad de resguardar bienes de valor patrimonial, compuesto por aquellos elementos de origen natural con características singulares. Busca la preservación de su integridad y su condición simbólica o paisajística - ambiental, dentro del marco natural propio del Municipio.

No se autorizan subdivisiones

3.2.3.j. Zona Especial (ZE)

Son Zonas que se distribuyen en todo el territorio de Comodoro Rivadavia, sujetas a proyectos particularizados, que tiendan a aprovechar sus potencialidades, apoyando la multicentralidad y los grandes ejes de movilidad.

Alojarán los proyectos de infraestructura y urbanismo que constituyen piezas claves del desarrollo buscado.

Carácter: Áreas sujetas a proyectos particularizados, que tiendan a aprovechar sus potencialidades.

Parcelamientos: Sujeto a estudios particularizados

Usos del suelo: Sujeto a estudios particularizados

Tipología Edilicia: Sujeto a estudios particularizados

Indicadores urbanos: Sujeto a estudios particularizados

3.2.3.k. Zona Grandes Equipamientos Urbanos (GE)

Son zonas que corresponden a sectores con normativa y funcionamiento especial, indispensables para el funcionamiento de la ciudad en todos los aspectos Se encuentran catalogado como Grandes Equipamientos:

Puerto de Comodoro Rivadavia y áreas afectadas por el plan de expansión portuaria (Jurisdicción Provincial)

Aeródromo y Aeropuerto mas las áreas operativas correspondientes Autódromo y Kartódromo Centro de Convención Equipamiento sanitario y educativo de escala Regional o Nacional Áreas Productivas Especiales (reservas, decretos nacionales, jurisdicciones extra Municipales, Servidumbres, ductos, depósitos y demás instalaciones asociadas a la producción petrolera Producción de Energía

Carácter: Zonas que albergan usos de escala urbana, destinados a dar respuestas a necesidades específicas de la ciudad, por lo cual no están sometidas a regulaciones generales, sino a la particularidad de cada uno de los usos.

Incluyen: Aeropuerto, aeroclub, autódromo, puerto, zonas militares, transferencias de cargas, centro de convenciones, universidad, etc, dicha enumeración no es taxativa, admitiendo el cambio de uso cuando sea justificable y necesario para el desarrollo sustentable de la ciudad. Siendo órgano competente para evaluar los usos la Dirección General de Planeamiento Urbano. Según Plano de Zonificación y Uso de Suelo.

¹⁰³Determinar

Parcelamientos: Sujeto a estudios particularizados
Usos del suelo: Sujeto a estudios particularizados
Tipología Edilicia: Sujeto a estudios particularizados
Indicadores urbanos: Sujeto a estudios particularizados

3.2.3.I. Zona Afectación por Explotación Hidrocarburífera (ZAP)

Son Zonas donde la explotación petrolera se ha tornado incompatible con zonas urbanas, donde debe realizarse la rehabilitación de las tierras mediante las tareas de remediación pertinentes, para su recuperación e integración al uso urbano.

Carácter: Zona con restricciones físicas y legales producto de la explotación histórica de Petróleo y el equipamiento e instalaciones asociados a la actividad.

Las áreas se desarrollan según sean desahectadas y de acuerdo a las necesidades analizadas del sector.

Parcelamientos: Sujeto a estudios particularizados
Usos del suelo: Sujeto a estudios particularizados
Tipología Edilicia: Sujeto a estudios particularizados
Indicadores urbanos: Sujeto a estudios particularizados

3.2.3.II. Zona Especial Productiva (ZEP)

Son sectores de quintas con producción intensiva.

Usos compatibles: vivienda, comercio, servicios.

Parcelamientos: frente mínimo 15m superficie mínima 600m² superficie máxima 5.000m²

Usos del suelo: Sujeto a estudios particularizados
Tipología Edilicia: Sujeto a estudios particularizados
Indicadores urbanos: Sujeto a estudios particularizados

3.3. Normas comunes a todas las zonas

3.3.1. Configuraciones especiales del espacio público.

En casos excepcionales o con configuraciones especiales del espacio público como pasajes peatonales, calles muy estrechas o sin salida, trazas trabadas, calzadas especiales o en desnivel, con instalaciones que requieran restricciones de paso o servidumbres, veredas mínimas, o bien en todos los casos que no estén claramente definidos en este código, los indicadores urbanísticos deberán ser indicados por la Dirección General de Planeamiento Urbano.

A continuación, se detalla mediante fichas las características e indicadores de cada una de las zonas. Previstas En plano adjunto puede observarse la zonificación detallada para todo el ejido de Comodoro Rivadavia.

3.3.2. Reglas Generales para Urbanizaciones y Parcelamientos

3.3.2.1. 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.

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

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.

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.

3.3.2.2. SISTEMA VIAL

Las calles serán;

Ancho de calle: entre 14 y 20 mts.

Ancho de calzada: entre 8 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 y, al aprovechamiento de las cotas similares en ambos lados de los cerros que dividen Barrios, mediante Tuneles, en trayectorias rectas de

circulación simple. Colaborar con UNPSJB, Organizaciones e Instituciones para realizar estudios de Pre factibilidad y proyectos.

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.

3.3.2.3. SUBDIVISION DE SUELO

- 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

- 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.

3.3.2.4 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.

3.3.2.5. INDICADORES EDILICIOS

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 del tendido de redes y obras anexas para la provisión de Agua Potable, tendido de redes de recolección de desagües cloacales y sistemas de tratamiento de aguas residuales para su posterior reutilización como agua para riego forestal o adecuación de las mismas para su disposición final, redes de suministro de Energía Eléctrica Domiciliaria, Alumbrado Público, Arbolado de Calles y Parquización de Espacios Verdes, cordón cuneta, drenajes y manejo de las aguas de lluvia, Red de Gas, visado por organismos oficiales. De manera opcional, se podrá incorporar el tendido de redes de riego y obras anexas

para el reuso del agua residual acondicionada de manera de cumplir con los estándares de calidad de agua previstos en la Ordenanza vigente.

En todos los casos, el urbanizador deberá documentar la factibilidad de extensión de la infraestructura y de los servicios públicos de provisión de agua potable y saneamiento, gas y suministro de energía eléctrica, mediante certificado de las Direcciones correspondientes de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia, para obtener la aprobación del anteproyecto.

Todas las obras de infraestructura y ampliación de redes de los servicios públicos, se proyectarán y ejecutarán conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fije la autoridad de aplicación municipal correspondiente.

La autoridad de aplicación municipal que corresponda, será la encargada de la inspección y control en la ejecución de las obras.

Las instalaciones 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 empresa concesionaria del servicio de energía eléctrica, 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 pudiendo para ello, reutilizar aguas residuales como agua para riego previo acondicionamiento de las mismas con el sistema de tratamiento que resulte más adecuado.

La autoridad de aplicación municipal que corresponda, determinará para cada caso en particular o a través de un plan de sector, las especies a plantar siendo responsabilidad del urbanizador la provisión del agua para tal fin.

Mientras las parcelas no hayan sido transferidas de dominio será también obligatorio para el urbanizador mantener las mismas en condiciones de higiene

El desarrollador deberá:

Desarrollar un Plan Director para las eficaces utilizaciones de los Servicios Esenciales.

Presentar un proyecto de Aprovechamiento de Aguas Residuales, mediante Sistemas Colectores (Barriales) con inter bombeo y Plantas de tratamiento en zonas Altas, para aprovechamiento de riego, utilizables en Cordon Forestal límite periférico No Espacio Habitacional.

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 Urbanizador 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.

3.3.2.6. 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 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 las Propiedades Horizontales especiales previstas en el Código Civil y Comercial de la Nación, cuando las unidades de vivienda 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 y 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

Se dará cumplimiento a los mismos requerimientos que se establecen para infraestructura en el apartado anterior.

En todos los proyectos urbanísticos integrales, ya sea de carácter público o privado, será obligatoria la realización de obras de tendido de redes y obras anexas para la provisión de Agua Potable, tendido de redes de recolección de desagües cloacales y sistemas de tratamiento de aguas residuales para su posterior reutilización como agua para riego forestal o adecuación de las mismas para su disposición final, redes de suministro de Energía Eléctrica Domiciliaria, Alumbrado Público, Arbolado de Calles y Parquización de Espacios Verdes, cordón cuneta, drenajes y gestión de las aguas pluviales, Red de Gas, visado por organismos oficiales. De manera opcional, se podrá incorporar el tendido de redes de riego y obras anexas para el reuso del agua residual acondicionada de manera de cumplir con los estándares de calidad de agua previstos en la Ordenanza vigente.

En todos los casos, el urbanizador deberá documentar la factibilidad de extensión de la infraestructura y de los servicios públicos de provisión de agua potable y saneamiento, gas y suministro de energía eléctrica, mediante certificado de las Direcciones correspondientes de la Municipalidad de Comodoro Rivadavia, para obtener la aprobación del anteproyecto.

Todas las obras de infraestructura y ampliación de redes de los servicios públicos, se proyectarán y ejecutarán conforme a las especificaciones técnicas y pliego de condiciones que fije la autoridad de aplicación municipal correspondiente.

La autoridad de aplicación municipal que corresponda, será la encargada de la inspección y control en la ejecución de las obras.

Las instalaciones 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 empresa concesionaria del servicio de energía eléctrica, 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, pudiendo para ello, reutilizar aguas residuales como agua para riego previo acondicionamiento de las mismas con el sistema de tratamiento que resulte más adecuado.

La autoridad de aplicación municipal que corresponda, determinará para cada caso en particular o a través de un plan de sector, las especies a plantar siendo responsabilidad del urbanizador la provisión del agua para tal fin.

Mientras las parcelas no hayan sido transferidas de dominio será también obligatorio para el urbanizador mantener las mismas en condiciones de higiene.

Título Cuarto: Régimen de los Usos

4.- RÉGIMEN DE LOS USOS

4.1.- Definición de los usos del suelo

4.1.1.- Definición y Condiciones a los Usos del Suelo

El uso del suelo es la función asignada a las parcelas de cada zona con relación a la actividad prevista para radicar en ellas sus construcciones o instalaciones.

Los usos permitidos y las restricciones que condicionan los mismos, los requerimientos de estacionamiento y lugar de carga y descarga, son los que correspondan a las distintas zonas en que se subdivide el Municipio y son consignados en la presente normativa.

En las parcelas que funcionen diferentes usos, se deberá cumplimentar con la totalidad de las limitaciones y condiciones específicas establecidas para cada uso en particular.

Con respecto de las superficies exigidas, la misma se calculará como sumatoria de los mínimos dispuestos para cada actividad propuesta, pudiendo, en el caso que así lo consideren las dependencias técnicas, adecuarse o reducirse las mismas a las superficie correspondiente a la actividad de mayor requerimiento.

La actividad susceptible de quedar comprendida en más de un grupo de la clasificación general de usos se incluirá

en todos los casos, en el grupo que sea más restrictivo respecto a la vivienda.

En bienes inventariados podrán plantearse adecuaciones y aproximación a las condiciones específicas exigidas del uso propuesto, a instancias de informe de Organismos técnico municipal competente.

Cuando se tramiten dos o más solicitudes de localización, para usos que tuvieren limitaciones entre sí, y no hubiere sido otorgada factibilidad o habilitación según corresponda, se podrá optar por dar curso en primer término a la solicitud que tramite el uso prioritario, con independencia de la fecha de inicio de las actuaciones. La definición de uso prioritario, debe contar con informe fundado de la Oficina Técnica Municipal.

4.1.2.- Identificación de los Usos del Suelo

Los usos de las zonas del Municipio delimitadas en la presente norma son identificados como:

- Usos Permitidos.
- Usos Autorizados Preexistentes
- Usos Prohibidos.
- Usos No Clasificados.

A.- Usos permitidos

Son usos permitidos aquellos usos que estando nombrados en la clasificación de las zonas del Municipio, cumplen con la totalidad de las previsiones y condiciones propias de cada uso exigidas en la presente norma y con los requisitos que exigen las normas particulares que rijan la actividad que se pretenda localizar, sean de competencia nacional, provincial y/o municipal.

B.- Usos autorizados preexistentes

Son usos autorizados preexistentes aquellos autorizados por autoridad competente con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente norma, habilitados, que no pueden encuadrarse en la presente como Usos Permitidos, porque:

No cumplen con todas las limitaciones y requisitos establecidos por las normas específicas que regulan la actividad.

No se encuentran consignados en el listado de Usos Admitidos en las zonas del ejido Municipal de que se trate. Toda solicitud de ampliación y/o reforma deberá ser evaluada en función de lo expuesto en el punto anterior, pudiendo accederse a lo peticionado siempre que la misma, consista en una mejora ambiental o tecnológica que implique impactos positivos en el entorno. Se podrán realizar remodelaciones y ampliaciones hasta alcanzar los valores de F.O.S. y altura máxima permitida de la zona. Los casos encuadrados en este tipo de uso, no podrán realizar ampliaciones de superficie cubierta sobre parcelas linderas que se anexen. El titular de una habilitación, que a partir de la presente se clasifique como “usos autorizados preexistentes” tendrá la obligación de eliminar o corregir toda molestia que a juicio de los organismos municipales competentes resulte indispensable para su funcionamiento, de acuerdo al interés general urbano y ambiental.

Cuando se produzca el cese de la actividad de “usos autorizados preexistentes”, podrán habilitarse en el mismo local o parcela solamente los “Usos Permitidos”.

C.- Usos Prohibidos

Son usos prohibidos aquellos usos que no se encuentran nombrados en la zona para cada caso, o estando nombrados no cumplan con alguna de las limitaciones o requisitos establecidos para cada caso por la presente norma, por lo que no podrá considerarse factible su localización.

También se considerarán Usos Prohibidos aquellos que sean declarados expresamente como tales por la presente norma o por futuras normas redactadas por el Municipio, observando el sentido general de la presente norma.

Listado de Usos Prohibidos

- Centrales nucleares
- Instalaciones destinadas al desarrollo, fabricación, importación y tenencia de armas nucleares, biológicas o químicas (Art. 32 Carta Orgánica Municipal).
- Plantas de Tratamiento y/o disposición de residuos nucleares
- Decapitación de suelos: extracción del horizonte “A” u horizonte húmico, excepto cuando se trate de actividades extractivas reguladas por la presente.
- Vertederos/Plantas de Residuos Sólidos Urbanos no pertenecientes al Municipio, salvo aquellos casos en que el Municipio a través de un Acuerdo Intermunicipal conforme un sistema regional de tratamiento de residuos

D.- Usos No especificados

Se consideran “Usos No especificados” a los usos no contemplados en la Clasificación de Usos para cada Zona en particular de la presente norma.

En estos casos será responsabilidad la Oficina de Planeamiento Municipal, compararlo con otros usos análogos, asimilándolo a las condiciones de alguno tipificado en el Nomenclador de Usos.

Con independencia de otros criterios técnicos que se puedan establecer, los supuestos mínimos para dictaminar sobre la analogía de un uso son:

- Escala.
- Nivel de molestia (ruidos, tránsito, concentración de personas, contaminación, captación significativa de servicios de infraestructura que vayan en desmedro de la provisión a la población, seguridad)

- Periodicidad de la actividad y tipo de concurrencia.
- Pertinencia a la caracterización de zona de enclave

Si la aplicación de los supuestos mínimos no es posible, deberá efectuar un estudio en particular de la actividad.

4.2.- Limitaciones y requisitos de los usos del suelo

4.2.1.- Limitaciones a los usos

El Departamento Ejecutivo podrá establecer limitaciones por adición o por incompatibilidad o propias del mismo uso, cuando no se encuentren contempladas en la presente norma, pudiendo además ampliar las establecidas para los mismos, previo informe elaborado por la Oficina de Planeamiento Municipal.

Limitaciones a la localización por adición.

Son las que se imponen para prevenir la generación de molestias, riesgos, deterioro al vecindario, personas, bienes y/o ambiente que tengan origen en la proximidad de usos, similares o idénticos, en un sector urbano específico, para la correcta función y seguridad de la vía pública o de las actividades entre sí.

Limitaciones a la localización por incompatibilidad

Son las que se imponen para prevenir la generación de molestias, riesgo, deterioro al vecindario, personas, bienes y/o ambiente que tengan origen en la proximidad de usos incompatibles por escala o grado de molestia por su actividad en un sector urbano específico, para la correcta función y seguridad de la vía pública o de las actividades entre sí.

4.2.2.- Requisitos para los usos

Construcciones Preexistentes

Se admitirá la localización de usos de una escala mayor a los admitidos en una zona, siempre que se trate de construcciones reglamentarias, debidamente aprobadas y preexistentes o se trate de bienes de valor patrimonial y cuenten con dictamen favorable de la oficina de planeamiento.

Además se admitirá la localización de actividades en una zona, que no cumplimenten las superficies mínimas requeridas para Estacionamientos y Carga y Descarga cuando se trate de:

Parcelas cuyo ancho sea menor o igual a 10 metros o, su superficie menor o igual a 200 m². O, parcelas irregulares en las que no pudiera inscribirse un rectángulo cuyo ancho sea mayor a 10 metros y su superficie mayor a 200 m².

No quedan alcanzados por el presente aquellos establecimientos, en cualquiera de sus categorías, destinados a Servicios Recreativos con Actividades Incómodas, Depósitos, Servicios Industriales o Industrias. Tampoco quedan alcanzadas por el presente las superficies mínimas requeridas para el Estacionamiento de Unidades Móviles, las cuales deberán cumplimentarse en todos los casos.

4.3.- Clasificación de los usos del suelo

4.3.1.- Clasificación de los “Usos del Suelo”

Los usos permitidos en la presente norma se clasifican de acuerdo con su actividad dominante en:

- Uso Residencial
- Uso Comercial
- Uso Equipamientos
- Uso Servicios
- Uso Industrial
- Uso Productivo Agropecuario
- Uso Extractivo
- Uso productivo agrícola
- Uso reserva ambiental

En todos los casos, esta clasificación y las prescripciones particulares que se dan a continuación deberán respetar los criterios de usos y ocupación del suelo que se establece, como indicadores urbanísticos para todas las zonas de regulación general.

4.3.2.- Uso Residencial

Clasificación, limitaciones y requisitos del uso residencial

El uso residencial comprende actividades destinadas al alojamiento permanente o temporario de personas.

Se clasifica como:

A) **VIVIENDA INDIVIDUAL:** Cuando en la parcela se edifica una sola vivienda, con acceso propio, independiente y exclusivo, y su residencia sea estable.

Condiciones particulares

En la zona Industrial y en las zonas de las áreas Complementaria y Rural se permitirá una única vivienda unifamiliar por parcela, con carácter complementario al uso principal de la zona y de acuerdo con las necesidades específicas del grupo familiar.

Estacionamiento mínimo: un espacio para vehículo de 12,50 m².

Si supera la vivienda los 200m²; 2 espacios para vehículo

B) **VIVIENDA COLECTIVA:** Cuando en la parcela se edifican, más de una vivienda, pudiendo subdividirse bajo el régimen de propiedad horizontal, pudiendo disponer de accesos y elementos y servicios de infraestructura

comunes.

Condiciones particulares

Estacionamiento mínimo: un espacio de estacionamiento cada 2 unidades de vivienda en caso de monoambientes, un espacio de estacionamiento para un vehículo por cada Unidad Funcional en departamentos de 2 y 3 dormitorios, y 2 espacios para cochera para departamentos de 4 o más dormitorios, debiendo respetar una superficie mínima de 12,50 m². por cada espacio de estacionamiento.

C) VIVIENDA COMUNITARIA: Residencia para alojamiento de personas de modo permanente con servicios e instalaciones comunes y vinculación institucional comunitaria. Incluye residencias de niños, jóvenes, madres, discapacitados, estudiantes y comunidades religiosas.

Condiciones particulares

Estacionamiento mínimo: cantidad de módulos equivalentes a la superficie que resulte de considerar 3,5 m². de superficie de estacionamiento por habitante. (1 módulo = 25 m².)

Carga y descarga: un módulo de 25 m². cada 1.000 m². de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

D) VIVIENDA OCASIONAL: Es la destinada al uso residencial - habitacional, destinado al alojamiento circunstancial o transitorio de personas sin necesaria vinculación común, clasificándose en: Hotel con Alojamiento Transitorio, Casa de Retiros y Hoteles.

- Hotel con Alojamiento Transitorio: Establecimiento destinado a alojamiento de personas en habitaciones por lapsos inferiores a un día sin obligación de registro de identidad en el mismo.

Condiciones particulares

Exclusividad del uso: Uso exclusivo en la parcela.

Estacionamiento mínimo: un box por cada unidad de habitación, 12,5 m²/box.

Carga y descarga: un módulo de 25 m² como mínimo.

Servicios esenciales: agua potable y adecuada eliminación de excretas garantizando la no contaminación de la fuente de aprovechamiento de agua. Los sistemas a instalarse deberán contar con la aprobación de los organismos provinciales competentes en la materia. Cada habitación contará con baño privado.

Cerramiento perimetral: todo el establecimiento deberá contar con cerco que impida la visibilidad desde la vía pública de una altura mínima de 2 m.

- Casa de Retiros: Es la edificación con destino habitacional en el que se llevan a cabo retiros espirituales y actividades relacionadas.

Condiciones particulares

Cantidad máxima: Una unidad por parcela

Factibilidad de localización: en todos los casos.

- Hotel: Edificios destinados al uso habitacional temporario, con exigencia de registro de identidad en el mismo.

Comprende todas las categorías reguladas por la legislación turística específica.

- Hoteles especializados: Establecimientos que incorporan como servicios al de alojamiento otras actividades: conferencias, convenciones, servicios de spa, salón de eventos múltiples, capacitación, jornadas especiales, cultura, negocios, espectáculos, entre otros.

- Moteles: establecimientos destinados al albergue de personas en tránsito, vinculados a las vías de comunicación de carácter regional y /o primaria a escala del Municipio

Condiciones particulares

Factibilidad de localización: en todos los casos.

Estudio de impacto ambiental: emprendimientos mayores a 2.500m² de superficie cubierta.

Estacionamiento mínimo: un box por cada unidad de habitación (box: 12,5 m²).

Carga y descarga: un módulo de 30 m² cada 1.000 m². de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

F) VIVIENDA TURÍSTICA: Es aquella ligada directamente al alojamiento de turistas, pudiendo admitir actividades complementarias y compatibles, asociadas al desarrollo del turismo.

- Apart-hotel: Conformado por unidades de alojamiento provistas de sala de estar y cocina elemental, posibilitando funciones residenciales con autonomía.

Adoptan el régimen hotelero, pudiendo o no, depender administrativa y funcionalmente de un hotel determinado.

- Complejo turístico (resort): Unidades de alojamiento en un medio natural o urbano que incluyen una oferta turística con equipamiento cualificado, pudiendo admitirse modalidades mixtas con alojamientos de segunda residencia en la zona de enclave que así lo permita.

- Casas o condominios vacacionales: Son conjuntos de unidades de alojamiento de vacaciones o de segunda residencia unifamiliar o multifamiliar, para hospedaje temporal de turistas en estadías prolongadas con servicio de alojamiento bajo el régimen de alquiler temporario, o por compra de alguna unidad funcional, bajo régimen de propiedad horizontal, en el que comparten los servicios, instalaciones y espacios comunes del conjunto residencial.

Condiciones particulares: Estacionamiento mínimo: Un espacio de 12,5 m² cada unidad.

Carga y descarga: un módulo de 25 m² cada 1.000 m². de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

4.3.3.- Uso Comercial

Clasificación, limitaciones y requisitos del uso comercial

El Uso Comercial comprende a las actividades de intercambio, exposición, venta sin que medie la transformación de materias primas alguna. Se incluyen las actividades de reparación de elementos realizadas de forma artesanal. Se define como superficie mínima 20 m² para todo local comercial

Los Comercios se clasifican en:

A) COMERCIOS MINORISTAS: Es el destinado al público en general como consumidor final, pudiendo constituir un local o agrupamiento comercial con diferentes rubros, conformando galerías comerciales, paseos de compras o centros de gran escala.

Los de gran escala admiten servicios asociados al uso comercial y equipamientos culturales (cines, teatros).

Incluye casas de comidas, heladerías, panaderías, fábrica de pastas frescas, así como las categorías comercio integral, autoservicio, supermercado e hipermercado.

- De escala menor: superficie cubierta total no supera los 300 m².

Condiciones particulares:

Locales comerciales: Superficie mínima 20 m²

Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.

Carga y descarga: un módulo de 25 m² cuando supere los 300 m² de superficie cubierta.

Factibilidad de localización: establecimientos cuya superficie sea igual o mayor a 300 m².

- De escala mayor: superficie de hasta 1.800 m² de superficie cubierta

Condiciones particulares:

Factibilidad de Localización: en todos los casos de Estudio de impacto ambiental: establecimiento que superen los 1000 m² de superficie.

Distancias mínimas: 200 metros radiales respecto de otro establecimiento del mismo tipo.

Depósito: mínimo 10% de la superficie cubierta total.

Carga y descarga: un módulo de 25 m² cada 500 m². de superficie cubierta total.

Estacionamiento mínimo: un módulo de 12,5 m² cada 50 m² de superficie cubierta

B) COMERCIOS MAYORISTAS: Es el destinado a empresas o entidades para su reventa o como insumo para procesos productivos, la venta es al por mayor, con depósitos en un local o en locales distintos.

- De escala menor: superficie cubierta de hasta 750 m².

Condiciones particulares

Locales comerciales: Superficie mínima 20 m².

Carga y descarga mínima: un módulo de 25 m².

Factibilidad de Localización

- De escala mayor: superficie cubierta de hasta 1.800 m².

Condiciones particulares:

Factibilidad de Localización

Carga y descarga mínimas: un módulo de 25 m². cada 300 m². de superficie cubierta total.

Estacionamiento mínimo: un box de 12,5m² cada 125 m². de superficie cubierta.

C) GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES: Establecimientos con una superficie cubierta total mayor a 1.800 m². Con independencia de la modalidad mayorista o minorista Resultan alcanzados por la legislación provincial vigente en la materia.

Condiciones particulares

Factibilidad de Localización.

Evaluación de Impacto Ambiental.

Depósito: mínimo 20% de la superficie cubierta total.

Carga y descarga: un módulo de 25 m². Cada 500 m². de superficie cubierta total.

Estacionamiento: un box de 12,5 m² cada 75 m². de superficie cubierta total.

Podrán admitir servicios culturales tales como teatros, cines, espectáculos.

D) COMERCIO INCÓMODO Y/O PELIGROSO: Son aquellos cuyo funcionamiento o localización implican posibles riesgos, contaminación, molestias y/o peligro. Con independencia de la modalidad minorista o mayorista. Quedan alcanzados los que tengan playas de acopio a cielo abierto, los que presenten características y/o magnitudes con algún grado de incompatibilidad con otros usos, los que comercialicen productos combustibles, inflamables, explosivos y/o tóxicos.

Condiciones particulares

Factibilidad de Localización.

Evaluación de Impacto Ambiental.

Distancias mínimas: 300 metros radiales respecto de establecimientos educativos y sanitarios, edificios con gran concentración de público.

Carga y descarga mínima: un módulo de 25m² en todos los casos y un modulo cada 500 m² de superficie cubierta total

4.3.4.- Uso Equipamientos

Clasificación, limitaciones y requisitos del uso equipamientos

El Uso Equipamiento comprende al conjunto de actividades destinadas a satisfacer las diversas necesidades sociales y culturales, recreativas-deportivas, sanitarias, educativas y cívicas de la ciudadanía.

Equipamientos clasificados como:

A) EQUIPAMIENTO EDUCACIONAL: Es aquel que se desarrolla en escuelas, institutos de enseñanza, ámbitos académicos en los que se produce y se transmite el conocimiento bajo el sistema formal y no formal con la modalidad presencial semi presencial o a distancia, y en todos los niveles de enseñanza. Se adopta la siguiente clasificación:

- Educación Inicial: Incluye Jardines Maternales, Preescolar.

Condiciones particulares:

Factibilidad de Localización: Superficie cubierta total es mayor a 400 m².

Estacionamiento mínimo: 1 box de 12,5 m² cada 75 m² de superficie cubierta total del establecimiento.

- Educación Básica General, Artística y Especial (capacidades diferentes)

Condiciones particulares

Factibilidad de Localización

Distancias mínimas: 300 mts de una estación de servicio o comercios y servicios con actividades incómodas o peligrosas y servicios fúnebres.

Estacionamiento mínimo: 1 box de 12.5 m² cada 125m² de superficie cubierta total del establecimiento.

- Educación Media y Superior: Abarca Educación Secundaria Básica Educación Polimodal, Técnica y Agraria Escuelas e Institutos especializados (Oficios, Idioma, etc.). Incluye Nivel Terciario, Nivel Universitario de Grado y Postgrado y Centros Científico-Tecnológicos.

Condiciones particulares

Factibilidad de Localización

Distancias mínimas: 300 metros radiales respecto de Estaciones de Servicio de comercios y servicios incómodos.

Estacionamiento mínimo: 1 box de 12.5 m² cada 125 m² de superficie total del edificio.

- Establecimientos de Enseñanza e Investigación, y Campus en grandes predios: comprende cualquiera de las categorías reguladas previamente que se localicen en predios de superficie mayor la manzana definida para la zona o en predios mayores a 10.000 m² de superficie, cuando se trate de sectores urbanos con manzanas aun no conformadas.

Condiciones específicas

Factibilidad de Localización

Evaluación de Impacto Ambiental.

Estacionamiento mínimo: 1 box de 12.5 m² cada 100 m² de superficie cubierta total

B) EQUIPAMIENTO SANITARIO: Es aquel que está destinado a atención y prevención de la salud humana de tipo ambulatorio o con internación y de diversa complejidad en función a la especificidad y diversidad de prestaciones. Quedan comprendidos hospitales, clínicas, sanatorios, salas de vacunación, hogares de día y geriátricos, salas de primeros auxilios, consultorios, laboratorios, centros de diagnóstico y tratamiento, centros de salud mental y atención psiquiátrica, centros de tratamiento y prevención de adicciones. Se adopta la siguiente clasificación:

- De escala menor y baja complejidad: Establecimientos sin internación y de superficie inferior a 500 m².

Condiciones particulares

Estacionamiento para Unidades Móviles: un módulo de 25 m² como mínimo.

Podrán exceptuarse laboratorios u otros establecimientos sin instalaciones para tratamiento de pacientes que suponga gran afluencia de público.

- De escala media y mayor (de gran complejidad con o sin internación):

Establecimientos con especificidad en una especialidad o generales multiespecialidad con y sin internación en todos sus niveles de complejidad con una superficie cubierta total mayor a 500 m².

Condiciones particulares

Factibilidad de Localización en todos los casos Estudio de Impacto Ambiental para establecimientos de alta complejidad en todos los casos y de media complejidad cuando la superficie supere los 2500 m²

Estacionamiento mínimo: un módulo de 25m² cada 300 m² de superficie cubierta total.

Estacionamiento mínimo para Unidades Móviles: un módulo de 25 m² por cada 750 m² de superficie cubierta total y un módulo como mínimo.

Carga y descarga mínima: Un modulo de 25 m² en todos los casos y para establecimientos mayores a 1500m² dos módulos de 25 m².

Distancias mínimas: 300 metros de una estación de servicio, servicios con actividades incómodas o peligrosas y depósitos peligrosos.

- Unidades móviles y ambulatorios: comprende locales que ambulancias para emergencias médicas y traslado programado de pacientes, con instalaciones de cualquier nivel de complejidad en su interior.

Condiciones particulares:

Factibilidad de Localización

Superficie máxima del predio afectado al uso 3.500 m².

Estacionamiento mínimo para Unidades Móviles: un módulo de 25 m² por cada unidad móvil que preste el servicio.

C) EQUIPAMIENTO PARA LA SANIDAD ANIMAL: Se define como de atención sanitaria general de grandes y pequeños animales, incluyendo venta de productos asociados. Se adopta la siguiente clasificación:

- De escala menor: Destinados a la atención de pequeños animales y con superficie cubierta total menor a 400 m².
- De escala media y mayor con o sin guardería: Destinados a la atención de grandes animales no domésticos y con una superficie cubierta mayor a 400 m²., pudiendo incluir guardería albergue y adiestramiento de animales.

Condiciones particulares:

Factibilidad de Localización

D) EQUIPAMIENTO SOCIAL Y DEPORTIVO: El destinado a actividades de relación social, la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, con o sin asistencia de espectadores. Incluye clubes sociales y/o deportivos, sociedades de fomento, clubes vecinales agrupaciones tradicionalistas, organizaciones intermedias, asociaciones y centros recreativos de entidades públicas y privadas, gimnasios, piscinas, canchas y circuitos deportivos en general. Se adopta la siguiente clasificación:

- De escala menor: Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supera la superficie de la manzana tipo de la zona.
- De escala mayor y/o en grandes predios: Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios de superficie mayor la manzana definida para la zona o en predios mayores a 10.000 m². de superficie, cuando se trate de sectores urbanos con manzanas aun no conformadas

Condiciones Particulares (para todas las escalas):

Factibilidad de Localización

Estacionamiento mínimo: Un modulo de 25m² como mínimo y un módulo de 25m² cada 500 m². de superficie del predio destinado a la actividad.

Concurrencia de público: 2,5 m². de estacionamiento por espectador como mínimo (1 módulo = 25 m².)

- Con actividades incómodas y/o peligrosas: Las que con independencia de la escala presentan riesgos, molestias y/o peligro inherentes a su funcionamiento, afluencia masiva de público o incluir la presencia de animales, vehículos, o instalaciones susceptibles de generar riesgo e inseguridad en personas y bienes.

Incluye hipódromos, kartódromos, autódromos, aeroclubes, polígono de tiro, campos de golf. Solo podrán ser admitidos fuera del Área Urbana

Condiciones Particulares:

Factibilidad de Localización

Distancias mínimas: 300 mts de una estación de servicio, de depósitos peligrosos de equipamientos educativos y sanitarios de gran escala, 1000 mts de otro equipamiento social y deportivo de esta categoría.

E) EQUIPAMIENTO CULTURAL: Es el destinado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales así como a la transmisión de comunicaciones, exhibiciones, en presencia de espectadores. Se adopta la siguiente clasificación:

- De escala menor: Actividades de la cultura desarrolladas en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supera la superficie de la manzana de la zona. Se incluyen museos, bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, centros culturales y recreativos, cines, teatros, salas de espectáculos múltiples
- De escala mayor: Actividades de la cultura desarrolladas en locales cubiertos o al aire libre en predios de superficie mayor la manzana definida para la zona o en predios mayores a 10.000 m²m de superficie, cuando se trate de sectores urbanos con manzanas aun no conformadas

Condiciones Particulares:

Factibilidad de Localización en todos los casos

Estacionamiento mínimo: Un modulo de 25m² como mínimo y un módulo de 25m² cada 500 m² de superficie del predio destinado a la actividad

Concurrencia de público: 2,5 m² de estacionamiento por espectador como mínimo

Distancias mínimas: 300 mts de una estación de servicio, de depósitos peligrosos, de equipamientos educativos y sanitarios de gran escala.

F) EQUIPAMIENTO RELIGIOSO: Es aquel destinado al ejercicio cultos religiosos, oficio de ceremonias y celebraciones afines. Incluye templos, capillas, sedes religiosas; seminarios, conventos, monasterios. Se adopta la siguiente clasificación:

- De escala menor: Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supera la superficie de la manzana tipo de la zona.
- De escala mayor: Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total supera la superficie de la manzana tipo de la zona en predios mayores a 10.000 m². de superficie, cuando se trate de sectores urbanos con manzanas aun no conformadas.

Condiciones Particulares:

Factibilidad de Localización en todos los casos

Distancias mínimas: 300 mts de una estación de servicio, de equipamientos con actividades incómodas o peligrosas, de depósitos peligrosos.

4.3.5.- Uso Servicios

Clasificación, limitaciones y requisitos del uso Servicios

El Uso Servicios comprende al conjunto de actividades de prestación directa o a través de intermediarios, que no producen bienes materiales y tienden a satisfacer las necesidades de las personas, y de la comunidad en su conjunto.

Servicios clasificados como:

A) SERVICIOS BÁSICOS: Actividades terciarias complementarios del uso habitacional, de apoyo a la residencia y/o abastecimiento a la población (Comercio diario y periódico, educación, salud, etc).

Podrán constituir una actividad anexa a la vivienda, en las zonas en que resulta admitida su localización.

Condiciones Particulares:

Carga y Descarga: Deberá realizarse dentro del predio

Estacionamiento mínimo: un espacio de 12.5 m² cada 100 m² de sup. cubierta y el espacio requerido dentro del predio para unidades móviles en caso de corresponder Factibilidad de Localización para establecimientos de superficie cubierta mayor de 500 m²

B) SERVICIOS CENTRALES: Actividades terciarias del sector administrativos, técnico profesional, financieros, de información, comunicaciones, agencias de turismo, inmobiliarias, sedes de políticas o sindicales, organizaciones asociativas, colegios profesionales, religiosas, comunitarias o con otros fines no lucrativos, obras sociales, sedes sociales de clubes, y homologables del sector público o privado. Se adopta la siguiente clasificación:

- De escala menor: Establecimientos de superficie cubierta total es menor a 500 m².

Condiciones Particulares:

Estacionamiento mínimo: un box de 18 m² cada 100 m² de superficie cubierta total, cuando el predio de emplazamiento sea mayor a 12 mts de frente.

- De escala mayor: Establecimientos cuya superficie cubierta total es mayor o igual a 500 m².

Condiciones Particulares:

Factibilidad de Localización en todos los casos.

Estacionamiento mínimo: un módulo de 25 m² cada 100 m² de superficie cubierta total.

C) SERVICIOS RECREATIVOS: Actividades de ocio, relación social y afines. Incluye bares, confiterías, restaurantes, salas de juegos infantiles, y homologables.

De escala menor: Establecimientos de superficie cubierta total inferior a 500 m².

Condiciones Particulares:

Depósito mínimo: 10% de la superficie cubierta total.

Carga y descarga: un módulo de 25 m², cuando supere los 250 m² de superficie cubierta total

- De escala mayor: Establecimientos con superficie cubierta total igual o superior a 500 m².

Condiciones Particulares:

Factibilidad de Localización en todos los casos Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total sea igual o mayor a 2.500 m².

Carga y descarga: un módulo de 30 m² cada 500 m² de superficie cubierta total y no menor a dos módulos.

Estacionamiento mínimo: Dos box de 12.5m² cada 50 m² de superficie cubierta total.

Depósito mínimo: 20% de la superficie cubierta total.

D) SERVICIOS RECREATIVOS CON ACTIVIDADES MOLESTAS: Con independencia de su escala, generan algún nivel de molestia y algún grado de incompatibilidad con la residencia. Incluye confiterías bailables, discotecas, bares con manifestaciones artísticas, salones y casas de fiestas y locales semejantes, salas de juegos y de juegos electrónicos, bingos y homologables.

Condiciones Particulares:

Factibilidad de Localización en todos los casos

Depósito mínimo: 20% de la superficie cubierta total.

Estacionamiento mínimo: Dos box de 12.5m² cada 50 m² de superficie cubierta total Distancias mínimas: 300mts radiales de establecimientos de salud de escala mayor y /o gran complejidad así como de servicios fúnebres.

Otros requisitos: Será exigible el tratamiento y acondicionamiento acústico y de seguridad.

E) SERVICIOS FÚNEBRES: Son los destinados al funcionamiento de servicios funerarios, casas velatorias, cementerios y actividades a fines. Se adopta la siguiente clasificación:

- De escala menor: Establecimientos de superficie cubierta total inferior a 600 m².

Condiciones Particulares:

Factibilidad de localización

Estacionamiento mínimo: Dos box de 12.5m² cada 50 m² de superficie cubierta total cuando el frente del predio supere los 12 metros

Distancias mínimas: 300mts de servicios con actividades molestas.

- De escala mayor: Establecimientos de superficie cubierta igual o superior a 600m².

Condiciones Particulares:

Factibilidad de Localización en todos los casos

Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta total supere los 2.500 m².

Estacionamiento mínimo: Será requisito Dos box de 12.5m² cada 50 m² de superficie cubierta total cuando el frente sea igual o mayor a 10 m.

- En grandes predios: Actividades desarrolladas en locales cubiertos o al aire libre en predios mayores de 10.000 m² o que superen la superficie de la manzana definida para la zona. Quedan comprendidos en esta categoría cementerios y cementerios parques.

Condiciones Particulares:

Factibilidad de Localización. Será ad referendum y condicionada al cumplimiento de los requerimientos y exigencias que fijen los organismos competentes municipales y provinciales y a la sanción y promulgación de la Ordenanza específica.

El incumplimiento de alguno de los recaudos exigidos, producirá la caducidad de la factibilidad otorgada sin mediar acto administrativo alguno.

Se establece un total de 50 hectáreas como superficie máxima destinada en el Municipio de Comodoro Rivadavia a este tipo de emprendimientos.

Distancias mínimas:

300 metros radiales de establecimientos sanitarios de escala mayor y/o gran complejidad

400 metros radiales de otros servicios fúnebres

200 metros radiales de establecimientos educativos reconocidos por autoridad competente

F) SERVICIOS DE SEGURIDAD: Comprende actividades propias de la defensa y seguridad y protección a ciudadanos y bienes. Los establecimientos de seguridad y defensa del estado serán regidos por las disposiciones para los usos específicos del DL 8912/77. Quedan alcanzados comisarías, destacamentos y otras dependencias policiales, cuarteles de bomberos o defensa civil.

Se adopta la siguiente clasificación:

- De escala menor: Establecimientos de superficie cubierta total inferior a 500 m².

Condiciones particulares:

Factibilidad de localización

Estacionamiento mínimo: un box de 12.5 m² cada 100 m² de superficie cubierta total.

- De escala mayor: Establecimientos con superficie cubierta mayor de los 500m².

Condiciones particulares:

Factibilidad de localización en todos los casos Estudio de Impacto Ambiental para los establecimientos que superen los 2500m² de superficie. Estacionamiento mínimo: un box de 12.5 m² cada 100 m² de superficie cubierta total.

G) SERVICIOS DEL AUTOMOTOR: Comprende las actividades de mantenimiento, reparación y atención del parque automotor público y privado, de carga y de pasajeros.

Se adopta la siguiente clasificación: Talleres del automotor, Lavaderos, Playas de estacionamiento de uso público y cocheras, Estaciones de Servicio, Talleres del automotor

Se rige por la ordenanza vigente tanto para los talleres de molestia tipo 1, 2 y 3 o la que los remplace a sus efectos.

Lavaderos:

- De escala menor: Establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles, en predios cuya superficie total es inferior a 600 m².

Condiciones Particulares:

Factibilidad de Localización

Carga, descarga, espera y estacionamiento deberá realizarse en los límites del predio.

- De escala mayor: Establecimientos destinados al lavado de automotores de todo porte, camiones, ómnibus y otros vehículos pesados.

Condiciones Particulares:

Factibilidad de Localización

Los requisitos constructivos y de seguridad serán establecidos por vía reglamentaria.

Carga, descarga espera y estacionamiento deberá realizarse en los límites del predio.

Playas de estacionamiento de uso público y cocheras: establecimientos destinados al estacionamiento de automóviles.

Condiciones Particulares:

Factibilidad de Localización.

Cantidad máxima: Un establecimiento por cuadra

Estaciones de Servicio: Establecimiento de expendio de combustibles de distintos tipos: líquidos, gas natural comprimido (GNC) gas licuado de petróleo y mixtas.

Condiciones Particulares:

Factibilidad de Localización.

Distancias mínimas: de 500 metros radiales, entre estaciones de servicio del mismo tipo y de 300 metros radiales entre estaciones de servicios de distinto tipo Superficie útil mínima del predio 1000 m2 para mono expendio y de 2000 m2 para expendio mixto/ dual.

Otros requisitos: Deberán sujetarse a las normas de seguridad señalización y demás disposiciones aprobadas por la Secretaría de Energía de la Nación, y el ENARGAS, según corresponda.

La parcela tendrá carácter de uso exclusivo

H) SERVICIOS DEL TRANSPORTE Y COMUNICACIÓN: Comprende el destinado a actividades cuyo fin principal es el traslado de personas y/o bienes. Incluye agencias de remises, agencias de radiollamado, receptorías de llamadas, agencias de taxi-flet, fletes, empresas de transporte, terminales.

Se adopta la siguiente clasificación.

- De escala menor: Establecimientos de superficie cubierta total inferior los 450 m2.
- De escala mayor: Establecimientos con superficie cubierta total igual o superior a 450 m2.

Incluye también, estaciones ferroviarias, centros de trasbordo, centros de transferencia multimodal de transporte, aeropuertos, helipuertos y homologables.

Condiciones Particulares (todas las escalas):

Distancia mínima: 500 mts. radiales entre agencias de remises habilitadas o por organismo municipal competente.

Factibilidad de Localización, en todos los casos

Otros requisitos: En zonas del área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos de porte superior a 4 Toneladas. Se deberá prever estacionamiento para todos los movimientos vehiculares dentro del área afectada a este tipo de servicios.

- Con actividades molestas o peligrosas: Son los que con independencia de la escala pueden ocasionar riesgos de contaminación, molestias y/o peligro a causa de la naturaleza de los productos que transportan, o por el impacto en el medio a localizarse.

Quedan comprendidos las terminales, playones de guardado de camiones con sustancias explosivas, con residuos sólidos urbanos, camiones atmosféricos, playones de guardado y pañol de vehículos afectados al transporte y recolección de residuos sólidos urbanos y de traslado y disposición de residuos patógenos.

Condiciones Particulares

Factibilidad Técnica.

I) SERVICIOS DE ALMACENAJE (DEPÓSITOS) Comprende las actividades de almacenamiento, acopio de artículos y productos diversos que no impliquen ningún tipo de procesamiento o proceso productivo. Quedan exceptuados de la regulación que se transcribe a continuación, los depósitos de carácter complementario y asociados necesaria y directamente a una actividad comercial dominante. En tales casos esos depósitos se regularán conforme a lo establecido para el uso comercial principal del que forman parte.

- Depósitos tipo 1: La superficie cubierta total es menor a los 300 m2 y las características de los artículos a almacenar no perturbe al entorno. No se incluyen las playas o playones de acopio a cielo abierto.

Condiciones Particulares:

Carga, descarga u estacionamiento y espera: Debe realizarse dentro del predio

- Depósitos tipo 2: La superficie cubierta total es inferior a los 1.800 m2. Admite almacenaje de artículos para el equipamiento urbano o comercial, pudiendo generar, molestias, ruidos, polvos y olores, controlados y posibles de compatibilizar con el entorno.

Condiciones Particulares:

Factibilidad de localización

Carga y Descarga: un módulo de 25 m2. Cada 500 m2 de superficie cubierta total y no menos de un módulo por establecimiento.

- Depósitos tipo 3: La superficie cubierta total es igual o mayor a los 1800m2 y almacenan productos o sustancias que puedan causar ciertos riesgos para la población, generar algún foco infeccioso, ser atractor de insectos o roedores.

Condiciones Particulares:

Factibilidad de localización,

Carga y Descarga: un módulo de 25 m2. Cada 500 m2 de superficie cubierta total y no menos de un módulo por establecimiento.

- Depósitos tipo 4 o peligrosos: Establecimientos que, independientemente de su superficie cubierta, registren existencia de líquidos agresivos, contaminantes, productos inflamables y/o explosivos.

Condiciones Particulares:

Factibilidad de localización,

Carga y Descarga: un módulo de 25 m2. Cada 500 m2 de superficie cubierta total y no menos de un módulo por establecimiento.

Otros requisitos: En área urbana no se admitirán establecimientos que utilicen vehículos superiores a 4 Toneladas.

J) SERVICIOS A LA PRODUCCIÓN: Es el destinado a albergar actividades complementarias de los usos productivo industrial o agrario u otros. Quedan comprendidos en esta categoría: laboratorios industriales, lavado interior de vehículos tanque, lavaderos industriales y otros servicios relacionados en tanto no queden alcanzadas/ encuadrados como industrias por la legislación provincial en la materia.

Condiciones particulares:

Factibilidad Técnica en todos los casos

Evaluación de Impacto Ambiental cuando su superficie cubierta sea igual o mayor 2000 m2 o constituya requisito fijado por normativa supramunicipal en materia ambiental.

K) SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURAS:

Son los destinados a los sistemas de producción, transporte, almacenamiento y distribución, de agua potable, suministro de energía eléctrica, gas, de comunicaciones y de evacuación y tratamiento de residuos líquidos y sólidos, conformando la infraestructura de las áreas urbana, y rural.

Se clasifica en cuatro grupos: Infraestructura energética, Gestión Integral del agua, Telecomunicaciones, Transporte. Cada uno de ellos deberá desarrollarse en concordancia con una planificación integrada a toda el área del ejido urbano de la ciudad de Comodoro Rivadavia definiendo las diferentes tipologías y parámetros de diseño para cada una de las actividades enmarcadas en los cuatro grupos definidos.

Se consideran incluidos: antenas, estaciones y centrales transmisoras de telefonía, televisión, y radio; plantas distribuidoras y/o de almacenamiento (energía, agua, gas), sistemas de tratamiento de aguas residuales, planta de almacenamiento y/o tratamiento y/o disposición final en relleno sanitario de residuos sólidos urbanos, estaciones generadoras (aerogeneradores) y transformadoras de energía eléctrica, gasoductos, electroductos para los que se adopta la siguiente regulación:

- Antenas y soportes técnicos: Quedan comprendidas, las antenas de telefonía celular, radio llamado, estaciones de radio, con la adecuación de los parámetros establecidos en la materia por la organización Mundial de la Salud u homologables.

Condiciones particulares:

Factibilidad de Localización en todos los casos

Evaluación de Impacto Ambiental

Localización prohibida en: Espacios Públicos, establecimientos educacionales de cualquier nivel, templos religiosos, clubes e instituciones intermedias y centros de salud en todas sus escalas e Inmuebles catalogados con valor patrimonial.

Ubicación en área urbana:

Solo se podrán ubicar en parcelas con una distancia mayor de 5 metros desde las líneas divisorias de parcelas. En caso de localizarse en edificios utilizados como basamento se tendrá en cuenta la altura máxima establecida para la zona en la que se implanten, deberán ubicarse a una distancia mayor de 15 metros de las líneas divisorias de parcelas.

Ubicación en área rural: sobre terreno natural, el que deberá tener una superficie mínima de parcela de diez mil (10.000) metros cuadrados y un lado mínimo igual o mayor a cien (100) metros y ubicada en su centro.

Seguridad: cercadas, balizadas y señalizadas.

Autorización: del propietario del predio o Consorcio de Propietarios y locatario o autorizando al uso del predio.

Programa de monitoreo, medidas y seguimiento.

- Plantas de Infraestructuras de Servicios: Quedan comprendidas las plantas de tratamiento y de transformación de los servicios públicos.

- Sistemas de Tratamiento de aguas residuales: El Departamento Ejecutivo, conjuntamente con las empresas prestatarias de los servicios de saneamiento en la ciudad de Com. Riv., deberán realizar estudios de factibilidad mediante la evaluación técnico-económica y socio-ambiental, de la puesta en marcha de todas aquellas estructuras y equipamientos que se encuentran diseminados en el ejido urbano de la ciudad fuera de servicio o que funcionan de manera deficiente para la adecuación de las aguas residuales y posterior reutilización como agua para riego o el vuelco a un cuerpo receptor respetando los "parámetros de vuelco" que establece la Legislación Provincial Vigente. Entre ellos se tiene: Sistema de Tratamiento de efluentes cloacales Piletas Cordón Forestal, PTAR Valle C, PTAR Compacta Quinteros Km 11, PTAR Compacta Barrio Astra, Cámara Séptica Castelli, Sistema de desbaste primario costero: Dallemura, Pte. Ortiz y Don Bosco.

A partir de los resultados obtenidos se podrá avanzar en la elaboración de los proyectos ejecutivos tendientes a la puesta en marcha u optimización del funcionamiento o en su defecto la relocalización de los sistemas.

Condiciones Específicas:

Estudios de Factibilidad

Evaluación de Impacto Ambiental.

Otros requisitos: Los emergentes del cumplimiento de la normativa supramunicipal en la materia

- Tratamiento y Disposición final de residuos sólidos urbanos: En el marco de la posibilidad futura de implementación del Plan de Gestión Integrada de los Residuos Sólidos Urbanos para la ciudad, el Departamento Ejecutivo elaborará un Plan de Manejo de los RSU orientado, entre otras cosas, a relocalizar el Relleno Sanitario para la Disposición Final de Residuos Sólidos Urbanos, localización de una Estación de transferencia, de ser necesario, y Planta de Clasificación y Separación de Residuos Sólidos. A tal efecto se deberán realizar los estudios correspondientes que determinen la localización más conveniente, seleccionando las parcelas más adecuadas para tal fin.

Condiciones específicas:

El Relleno Sanitario deberá estar localizada dentro del polígono denominado Área Potencial para la Localización del Relleno Sanitario

Evaluación de Impacto Ambiental.

Otros requisitos: Los emergentes del cumplimiento de la normativa supramunicipal en la materia.

Otros requisitos: Los emergentes del cumplimiento de la normativa supramunicipal en la materia.

L) SERVICIOS DE RUTA: actividades vinculadas a servicios del automotor, circulación vehicular y transporte de pasajeros y o carga. Comprende también paradores con actividades gastronómicas complementarias, a localizarse en el área rural o complementaria en relación directa con las vías estructurantes regionales.

Condiciones Específicas:

Será admitida su localización en parcelas frentistas a rutas y hasta una profundidad de 200 metros a cada lado de la vía, contados desde la LM.

Deberán cumplir con lo regulado por la normativa municipal para cada actividad, y todo otro requisito estipulado por legislación y organismos supramunicipales competentes.

M) SERVICIOS TURÍSTICOS: Actividades de apoyo y fomento al desenvolvimiento del turismo, los turistas y residentes de temporada, asegurando la calidad urbana, equipamientos, servicios, y salvaguarda ambiental, para los que se adopta la siguiente clasificación.

Oferta turística: Se define como equipamiento turístico, con independencia de la titularidad del suelo, todos aquellos servicios o instalaciones de carácter deportivo, comercial, de esparcimiento y recreo, espacios libres, jardines, ámbitos de acceso y disfrute de la naturaleza y, a aquellos elementos en los que se apoya la organización del ocio y de las diversas actividades de los turistas y que contribuyen a definir en conjunto con los modos de alojamiento la promoción turística de un área específica.

- De escala menor: Comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supera la superficie de la manzana tipo de la zona.

- De escala mayor: La superficie total supera la superficie de la manzana tipo de la zona o se localicen en predios de hasta 10.000 m² de superficie cuando se trate de sectores urbanos sin manzanas conformadas

Condiciones Específicas:

Factibilidad de Localización, la que deberá contar como mínimo con una memoria descriptiva detallando las actividades propuestas, estudio socioeconómico evaluando las previsiones de afluencia de turismo y su concordancia con la capacidad de carga del complejo.

Factibilidades hidráulicas. Estudio de impacto ambiental, planificación de accesos, factibilidad de los servicios de infraestructura (gas, agua, electricidad), proyecto del conjunto, edificios propuestos y pavimentos internos con desagües pluviales, proyecto paisajístico y de iluminación, áreas de estacionamiento, etc.

Condiciones específicas para todos los usos

Estacionamiento mínimo: Un modulo cada 100m², y dos módulos como mínimo, sin superar el 25% de la parcela libre en el nivel cero, no admitiéndose estacionamiento por encima del nivel cero.

Carga y Descarga: un módulo de 25 m² cada 1.000 m² de superficie cubierta total y un módulo como mínimo

Otros requisitos: Deberán cumplimentar los parámetros urbanísticos requeridos para la zona.

Cuando sean emprendimientos integrales de urbanización, podrán ser objeto de planes de sector o particularizados y si implican cambio de parámetros urbanísticos en relación al potencial, la intensidad y fraccionamiento, deberán tener informe técnico favorable y, aprobación por ordenanza y la correspondiente convalidación provincial.

Se exige factibilidad de localización y estudio de impacto ambiental para emprendimientos de superficie cubierta igual o mayor a 2500m².

4.3.6.- Clasificación, limitaciones y requisitos del uso productivo industrial

El Uso Productivo Industrial es el destinado a la transformación de sustancias, en nuevos productos por medios mecánicos, físicos o químicos. Comprende las operaciones de elaboración, transformación, refinamiento, montaje, reparación o terminación de productos que requieren para su funcionamiento un establecimiento industrial o industria comprendido por terrenos, instalaciones y equipo, utilizados por la organización de la actividad.

Quedan exceptuados del uso productivo industrial: panaderías, heladerías y fábricas de pastas, cuando se trate de establecimientos de escala menor y todo lo elaborado sea para venta directa al público, las que se regularán según lo dispuesto para el uso comercial por el presente código.

Nota: en todos los casos de este tipo de usos para el estacionamiento de camiones de gran porte se debe respetar la ordenanza 6751/96.

El uso productivo industrial se clasifica como:

A) **INDUSTRIAS INOCUAS DE ESCALA MENOR:** Establecimientos inocuos que no generan riesgo y/o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni daño ambiental con una superficie no mayor a los 180 m² cubiertos totales.

Condiciones particulares:

Se exige informe de Aptitud de Zonificación.

B) **INDUSTRIAS COMPATIBLES CON EL MEDIO URBANO:** Establecimientos inocuos que no generan riesgo y/o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni daño ambiental.

Condiciones particulares:

Se exige informe de Aptitud de Zonificación.

Certificado de Aptitud Ambiental.

C) **INDUSTRIAS INCOMODAS:** Incluye establecimientos incómodos que son susceptibles de constituir una molestia leve en relación a la salubridad e higiene de la población, y generación de daños a los bienes materiales y al medio ambiente.

Condiciones particulares:

Se exige Informe de Aptitud de Zonificación

Certificado de Aptitud Ambiental

Evaluación de Impacto Ambiental.

D) **INDUSTRIAS INCOMPATIBLES CON EL MEDIO URBANO:** Incluye establecimientos peligrosos que pueden constituir un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población y /o de causar daños graves a los bienes y al medio ambiente, y sólo se podrán instalar en la zona industrial.

Condiciones particulares:

Se exige informe de Aptitud de Zonificación

Certificado de Aptitud Ambiental

Evaluación de Impacto Ambiental.

E) **AGRUPAMIENTO INDUSTRIAL:** Se define como tal a la localización de establecimientos industriales agrupados, pudiendo asumir la modalidad de parques industriales, sectores industriales planificados, polígonos industriales y toda otra modalidad contemplada en las normativas vigentes en materia específica.

Condiciones particulares:

Se exige informe de Aptitud de Zonificación

Certificado de Aptitud Ambiental

Evaluación de Impacto Ambiental, con independencia las exigencias de la legislación específica.

4.3.7- Clasificación, limitaciones y requisitos del uso productivo agropecuario

El Uso Productivo Agropecuario, comprende las actividades productivas primarias agricultura intensiva y extensiva, horticultura, fruticultura, floricultura, apicultura, granjas avícolas y criaderos, para el que se adopta la siguiente clasificación. Quedan exceptuados de la clasificación productiva agropecuaria, los criaderos que incluyan matanza y faena de animales, que deberán clasificarse como establecimientos industriales según lo dispuesto por la normativa provincial.

A) **USO AGROPECUARIO INTENSIVO:** Comprende las explotaciones de tipo agropecuario en parcelas menores a 30 ha.

B) **USO AGROPECUARIO EXTENSIVO:** Comprende las explotaciones de tipo agropecuario en parcelas mayores o iguales a las 30 ha.

C) **USO FORESTAL:** Comprende las actividades vinculadas a la plantación de especies arbóreas para su posterior explotación maderera o industrial.

4.3.8.- Clasificación y regulación específica para el uso extractivo petrolero

Comprende todas las actividades para la extracción del petróleo. Tanto la perforación como tareas de mantenimiento de los pozos y almacenamiento del petróleo a pie de pozo, que serán permitidas sólo en el Área Rural.

Se exige para la autorización de nuevas perforaciones factibilidad de localización Municipal, detallando con precisión el alcance de las acciones a desarrollar, las factibilidades de organismos Nacionales y Provinciales y los planes de contingencia y de remediación Previstos.

Condiciones Particulares:

Factibilidad de Localización.

Evaluación de Impacto Ambiental: Deberá consignarse especialmente el Plan de recuperación territorial posterior a la declaración del cese de las y las medidas de seguridad a implementar en el predio, tanto a las personas como al medio ambiente.

Distancias mínimas: Según las normativas específicas vigentes

Limitaciones: La actividad reviste el carácter de exclusiva en la parcela, no pudiendo realizarse otra actividad hasta tanto no se produzca el cese de la explotación y se realicen las medidas de remediación ambiental exigidas por la presente ordenanza u otras normas supletorias.

4.3.9.- Clasificación y regulación específica para el uso extractivo

El Uso Extractivo, comprende las actividades de extracción de suelo y subsuelo consolidado naturalmente, destapes, desmontes, excavaciones y de movimiento de tierra o suelo en general, (relleno, compactación y aterraplenamiento)

Condiciones Particulares:

Factibilidad de Localización.

Evaluación de Impacto Ambiental: Deberá consignarse especialmente el Plan de recuperación territorial posterior a la declaración del cese de las actividades extractivas y las medidas de seguridad a implementar en el predio, tanto a las personas como al medio ambiente.

Distancias mínimas:

2.000 mts entre explotaciones extractivas

Otros requisitos: Superficies máxima: 4 hectáreas

Profundidad máxima: 10 mts.

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

6.2.a Certificado Urbanístico

Definición: Es un documento en el cual se consignan los usos del suelo, indicadores urbanísticos, mfraccionamientos 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.

El certificado deberá estar obligatoriamente incorporado en la carpeta técnica de Obras Particulares.

Factibilidad técnica preliminar:

La presentación será 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 hechos existentes y 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 división y mensura debidamente acotadas 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 Dirección General de Planeamiento Urbano, 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 (se debería contar con la aprobación de todos los proyectos de infraestructura urbana, según lo indicado en la planilla que corresponda a la Zonificación en el punto 5 del presente Código). 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 existente
 - Memoria descriptiva final
 - Proyecto de división por Propiedad Horizontal Especial (Conjunto Inmobiliario artículo 2073 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación) en caso de corresponder Diseño de cartel de obra donde conste espacio para N° de expediente, indicadores urbanos, cantidad de viviendas o tipo de proyecto a construir, infraestructura a proveer, equipamiento, etc.

Título Quinto: Morfología, Estética y Renovación Urbana

5.1.- Línea Municipal

Línea que marca el límite entre el dominio público afectado a calle y el dominio privado de las parcelas de una manzana, o, en su caso, con el dominio público afectado a plaza. Su demarcación es objeto de una mensura administrativa en los términos de 4.1.3. y su expresión gráfica coincide con el perímetro de la manzana en que se emplaza.

Toda construcción, modificación, remodelación o cerco que se levante en frente de la vía pública deberá respetar tanto la Línea Municipal como los retiros de la Línea de Edificación, que se fijan en este Código u Ordenanzas modificadoras que en el futuro se incorporen.

5.2.- Banda Edificable

Franja de la superficie de una manzana donde pueden localizarse construcciones. Está determinada por la Línea de Edificación, la Línea de Retiro Lateral y la Línea de Frente Interno, o por el FOS de cada parcela en los Distritos de Zonificación que así lo autoricen.

5.2.1.- Línea de Edificación

Línea que fija la aproximación máxima de las construcciones al dominio público afectado a calle o plaza por el frente de los inmuebles. Coincide con la Línea Municipal salvo disposición expresa en contrario.

5.2.1.1. Casos Especiales

- I. Retiro Obligatorio de Línea Municipal. Calles angostas. Salvo mejor conformación o edificio histórico o próximo a edificio histórico.
- II. Recovas
- III. Calles sujetas a ensanche

5.2.2.- Línea de Frente Interno

Línea que fija la aproximación máxima de las construcciones al Centro Libre de Manzana, por el fondo de los inmuebles. Coincide con una línea paralela a la Línea Municipal, a una distancia equivalente a un tercio del ancho de la manzana, salvo disposición expresa en contrario.

5.2.3.- Línea de Retiro Lateral

Línea que fija la aproximación máxima de las construcciones al eje divisorio lateral con la parcela vecina. Coincide con una línea paralela al eje divisorio lateral, a una distancia de tres metros, salvo disposición expresa en contrario.

5.2.4. Retiros Mínimos Obligatorios.

La construcción de edificios para cualquier uso o destino, ya sea de propiedad privada, provincial o nacional, deberán cumplir con los retiros establecidos por su Distrito de Zonificación.

5.2.4.- Espacios Ambientales

Son espacios libres de construcciones dentro de las parcelas de dominio privado con incidencia en las condiciones ambientales y de salubridad individuales y colectivos.

5.2.4.1.- Patios y jardines interiores

5.2.4.1.a.- Primera iluminan y ventilan locales de primera

Los Patios y Jardines de Primera Categoría, constituyen un espacio urbano apto para la iluminación y ventilación de locales con permanencia prolongada de personas, de conformidad con las previsiones de 5.3.

Su lado mínimo es de 4m y su superficie mínima es de 16m².

5.2.4.1.b.- Auxiliares iluminan y ventilan locales de segunda

Los Patios y Jardines auxiliares, constituyen un espacio urbano apto para la iluminación y ventilación de locales de permanencia transitoria de personas de conformidad con las previsiones de 5.3.

Su lado mínimo es de 2m y su superficie mínima es de 4m².

5.2.4.2.- Centro Libre de Manzana

Franja de la superficie de una manzana donde no pueden localizarse construcciones. Está determinada por la Línea de Frente Interno o por el agotamiento del FOS de la parcela.

5.2.4.3.- Terreno absorbente

Los espacios libres de construcción deberán estar conformados preferentemente por terreno absorbente, con espacios dedicados a parques y jardines.

5.2.4.3.a.- Forestación

Serán de aplicación supletoria las directrices del Plan de Arbolado Publico

5.2.4.3.b.- Premio

El Departamento Ejecutivo premiará anualmente al mejor parque o jardín privado.

5.2.4.3.c.- Obligación de conservar

Los parques y jardines privados deberán ser mantenidos en buen estado de conservación.

5.2.4.3.d.- Inventario

El Departamento Ejecutivo llevará un inventario de los parques y jardines privados.

5.2.4.3.d.- Plan de manejo

El Departamento Ejecutivo sugerirá a los propietarios, poseedores y tenedores de parques y jardines la confección de un Plan de Manejo de conformidad con las directrices del Plan de Arbolado Publico

5.2.4.3.d.- Generación de Centros Libres de Manzana Parquizados

El Departamento Ejecutivo arbitrará los medios conducentes para lograr la generación efectiva de centros libres de manzana parquizados, por lo menos en las áreas de densidad alta, media y media alta. La reglamentación establecerá también las condiciones para localizar espacios para carga o descarga de mercaderías y estacionamiento de vehículos en el subsuelo, y determinará la posibilidad de su integración con un sistema de pasajes públicos o semipúblicos.

A estos efectos deberá utilizar los incentivos y mecanismos de gestión previstos en 7 para lograr, en forma real y efectiva:

- I. El mantenimiento de terreno absorbente, sea por medios naturales o por medios mecánicos que retarden el escurrimiento de las aguas hacia la vía pública.
- II. La adecuada forestación de estos espacios. Alentando en forma especial la plantación de especies autóctonas, su mantenimiento y conservación de conformidad con el Plan de Arbolado de Comodoro Rivadavia.
- III. Evitar la deforestación.
- IV. La generación, por medio de la constitución de servidumbres o de condominios de indivisión, de plazas, jardines patios de juegos, o pasajes en el interior de las manzanas de acceso y disfrute restringido a los titulares de dominio de los inmuebles que las componen.

5.3. Condiciones de Habitabilidad

El logro de adecuadas condiciones de habitabilidad se procura por medio de la vinculación de las mejoras, instalaciones y edificios con los espacios ambientales definidos en 5.2.4. de este Código, y un proyecto adecuado de sus dimensiones, aberturas e instalaciones complementarias.

5.3.1. Altura mínima de los locales

La altura de los locales dependerá del uso, ocupación y superficie, indicándose las mínimas siguientes:

- a) Altura mínima de 2,20 m: baño familiar, cocina, locales técnicos, lavado y planchado, depósito familiar, despensa, garaje, toiletes, vestidores.
- b) Altura mínima de 2,40 m: baños colectivos, comedores, living, estar diario, dormitorio, escritorio, juegos, dormitorio de servicio, costura.
- c) Techos o cielorrasos inclinados: en el caso de techos o cielorrasos inclinados se podrá adoptar alturas promedio, siempre que en ningún punto del local, la altura sea inferior a 2,00m.
- d) Entrepisos o niveles intermedios: se admitirá la construcción de entrepisos o niveles intermedios en todo local, siempre que cumplan los siguientes requisitos:
 - que su superficie no sea mayor al 50% de la superficie del local, debiendo formar una continuidad espacial con el mismo abriendo directamente a él por lo menos un 30% de su desarrollo perimetral;
 - que su altura no sea inferior a 2,20m. La misma altura podrá ser adoptada para el sector del local que queda por debajo del mismo.
 - Las condiciones de iluminación y ventilación se calcularán teniendo en cuenta la superficie del local más la del entepiso.

5.4.- Fachadas

Las fachadas y paredes visibles desde la vía pública deberán insertarse de una manera adecuada en el contexto urbano en que se emplazan.

Su regulación corresponde en forma exclusiva y excluyente a la autoridad administrativa, y debe atender en forma especial al bien estético de la ciudad.

A tales efectos el Departamento Ejecutivo establecerá un listado detallado de materiales y un código de colores con carácter indicativo.

5.4.1. Responsabilidad Profesional.

El tratamiento de fachadas en edificaciones nuevas, en reformas, modificaciones, ampliaciones o reparaciones de edificios existentes, será de responsabilidad exclusiva del profesional autor del proyecto, sin otra limitación que las dispuestas por las reglas del arte, atendiendo al entorno inmediato, y las condiciones estéticas del espacio urbano, de acuerdo al espíritu enunciado en 5.3.

5.4.2. Remates de Edificación

Los remates de los edificios tales como tanques, chimeneas, conductos, ventilaciones, construcciones auxiliares y similares, que queden visibles desde la vía pública, se los considerará como pertenecientes a la volumetría del conjunto arquitectónico y serán tratados en forma coherente y armónica con el mismo.

5.3. Tipologías Edilicias

5.3.1. Edificio: cualquier estructura construida para albergar personas, animales o bienes muebles de cualquier clase y que está fija al suelo en forma permanente.

5.3.2. Edificio de perímetro libre: aquel cuyos paramentos desde el nivel del suelo o por encima de la altura permitida para el basamento, están retirados de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones de altura y distancia establecidas en estas normas.

5.3.3. Edificio de perímetro semilibre: aquel cuyos paramentos desde el nivel del suelo o por encima de la altura permitida para el basamento, están retirados de una de las líneas divisorias de la parcela, según las relaciones altura - distancia establecidas en cada distrito, se adose a un muro

divisorio existente o no.

5.3.4. Edificio entre medianeras: el que puede extenderse hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

5.4. Edificios Preexistentes

Los edificios preexistentes a la vigencia de este Código de Ordenamiento Urbano se regirán por las normas vigentes en el momento de su construcción, de conformidad con lo establecido en 1.10.3.-

5.5. Disposiciones de Estética Urbana

El Departamento Ejecutivo establecerá códigos de colores y listados de materiales para fachadas y demás condiciones de estética urbana.

5.6. Instalaciones de Servicios Públicos en inmuebles de particulares.

Las instalaciones complementarias de los edificios para la provisión de los servicios de energía eléctrica, luz, gas, telefonía, comunicaciones, internet, cable, etc, así como también las instalaciones contra incendios deberán ser ejecutados de acuerdo con las normas vigentes de cada Ente Regulador del Servicio, u Organismo responsable a nivel Provincial o Nacional, y a las disposiciones establecidas en este Código.

5.6.1.- Fluidos y redes

Se procurará generar locales especiales para la localización de las interconexiones entre las redes públicas y las redes internas del inmueble y los medidores de consumo a los efectos de garantizar el más fácil acceso de técnicos y operarios.

Asimismo se estimulará la construcción de cámaras, esclusas, cisternas y demás dispositivos que eviten impactos negativos en las condiciones actuales de prestación del servicio a cargo del particular conforme las previsiones y reglamentaciones de los entes reguladores. Consecuentemente queda prohibido efectuar bombeos directos sobre la red de agua potable.

Los locales e instalaciones previstos en el presente no serán computables en el cálculo del Factor de Ocupación Total (FOT) ni en la determinación del Factor de Ocupación del Suelo (FOS)

5.6.2.-Antenas de Servicios de Telecomunicaciones y Radiodifusión.

El Departamento Ejecutivo arbitrará los medios tendientes a fomentar la coubicación de las antenas afectadas a Servicios de Telecomunicaciones y Radiodifusión, como, entre otras, las antenas de radio, televisión y telefonía, a los efectos de optimizar el servicio, proteger la salud pública de emisiones nocivas, y morigerar su impacto en la estética pública, de conformidad con los artículos 22 y 23 de la Ley Nacional 19.798 de Telecomunicaciones.

Las antenas se localizarán preferentemente en inmuebles estatales. El producido de su localización en inmuebles del municipio será afectado a uno de los Fondos Fiduciarios previstos en 6.2.

5.6.3. Instalaciones Especiales

5.6.3.1. Aguas

Todas las aguas, sean estas, negras, grises o blancas deberán contar con instalaciones que permitan un tratamiento adecuado a sus características.

5.6.3.1.a Aguas Negras

5.6.3.1.a.1. Urbanizaciones

Cuando se tratare de un proyecto cuya densidad de población pudiera degradar y/o contaminar con sus efluentes cloacales el entorno, la Autoridad de Aplicación podrá exigir la instalación de una planta de tratamiento de líquidos cloacales para el conjunto, la cual deberá respetar las exigencias de los organismos competentes y la legislación municipal sobre protección ambiental, siendo resorte de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos la aprobación de su localización.-

5.6.3.1.a.2. Edificios

En todo edificio nuevo o en los que se ejecuten ampliaciones y/o refacciones de cierta importancia, es obligatoria la construcción de instalaciones de salubridad, mediante cámaras sépticas y pozos ciegos a los que deberán dirigirse todas las aguas servidas del edificio, sin excepción. En el planteo de las instalaciones se deberá tener en cuenta la factibilidad de futura conexión a red de colectores cloacales. Las cámaras sépticas y pozos ciegos deberán estar retirados como mínimo 3m. de los límites perimetrales del terreno.

5.6.3.1.b. Aguas Grises

5.6.3.1.b.1. Desagües pluviales

Las aguas pluviales provenientes de techos, azoteas o terrazas serán conducidas en forma de que no caigan directamente sobre la vía pública ni escurran hacia los predios vecinos.

Los desagües pluviales serán en todos los casos independientes de las aguas servidas y se verterán para su absorción en terreno natural o directamente a la vía pública sin pasar por la fosa o cámara séptica.

5.6.3.1.c. Aguas Blancas

Las cañerías distribución de agua se realizarán de conformidad con las previsiones fijadas por los organismos reguladores de los Estados Nacional y Provincial.

5.7.- Patrimonio Arquitectónico y Cultural

Los bienes declarados como integrantes del Patrimonio Arquitectónico y Cultural del Municipio de Comodoro Rivadavia deberán ser mantenidos en perfecto estado de conservación. Sólo podrán ser objeto de actos de disposición material o jurídica que se ajusten a las previsiones de este Código.

El Departamento Ejecutivo establecerá las categorías, tipologías, encuadre asignado y grados de intervención aplicables a los bienes muebles e inmuebles que declare como integrantes del Patrimonio Arquitectónico y Cultural del Municipio, sean estos últimos sitios, lugares o inmuebles propiamente dichos, de dominio público (nacional, provincial o municipal) o privado, así como las metodologías para la elaboración del catálogo, el plan de manejo y la normativa complementaria para su área de emplazamiento. Asimismo podrá establecer el régimen aplicable a los bienes que fueron objeto de Declaratoria en el pasado y, en su caso, disponer su cambio de encuadre o su desafectación, en forma fundada.

Cada bien tendrá un legajo único conforme las previsiones de 1.9. En él se asentarán todas y cada una de las contingencias que sufra el bien, su estado de ocupación y conservación, etc.

Se establecerá un índice único que permita la inmediata disponibilidad de la información obrante en los legajos únicos y garantice el acceso en los términos de 1.9.1.

5.7.1. Determinación de Áreas

Con el propósito de volver operativa la identificación de bienes de Patrimonio Cultural, la implementación de una política de protección, conservación y puesta en valor se organizará en

torno a Áreas de Protección Patrimonial.

A tales efectos, denominase Área de Protección Patrimonial (APROPA) a unidades territoriales situadas tanto en el medio rural como urbano, en las que se encuentren concentraciones de edificios, lugares, objetos o ambientes que se consideren de valor testimonial o de esencial importancia para la historia, arqueología, arquitectura, urbanismo, arte, antropología, paleontología, tecnología y/o ciencia, así como su entorno natural o paisajístico, a los que se asignará valor patrimonial. Cada APROPA contará con un inventario, un catálogo y un plan de manejo.

5.7.1.a.- Niveles de Calidad Ambiental

En función del grado de homogeneidad tipológica espacial, de la presencia en cantidad y calidad de edificios de valor histórico y de las condiciones espaciales y funcionales ofrecidas para el uso social pleno, dentro de cada APROPA pueden diferenciarse ámbitos y/o sectores en función de su nivel de calidad ambiental. Los niveles de calidad ambiental aplicables para esta clasificación serán por lo menos tres:

Nivel 1. Ámbitos Consolidados: Son aquellos espacios públicos que presentan situaciones espaciales de interés pública y socialmente reconocidas, consideradas en cuanto a su escala, proporciones, visuales, textura y tensiones que caracterizan un conjunto patrimonial de valor histórico-cultural. Estos espacios pueden ser afectados al uso social pleno como lugares de encuentro, consolidando así la importancia de tales ámbitos, que contribuyen a materializar la memoria colectiva en tanto expresión de la identidad de sus habitantes.

Nivel 2. Ámbitos No Consolidados: Son aquellos espacios públicos que carecen de alguno de los rasgos esenciales definidos en el Nivel 1, o que los presentan en forma incompleta o con ciertas indeterminaciones, especialmente en el aspecto del uso social pleno. Tienen una clara vocación de estructurarse hacia el nivel ambiental consolidado, pero requieren de elementos y actuaciones complementarias que los afirmen como una propuesta integral.

Nivel 3. Ámbitos Potenciales: Son aquellos espacios públicos que presentan alguno de los rasgos esenciales definidos para el Nivel 1, o que tienen más de uno en forma incompleta y/o no integrada. Se incluyen también a los espacios que por su localización estratégica pueden relacionar otros ámbitos valiosos entre sí, reforzando y caracterizando los recorridos internos del área.

5.7.1.b.- Planes de Manejo de las Áreas

De acuerdo con el nivel de calidad ambiental con que haya sido clasificada cada APROPA, o diferentes sectores dentro de una misma APROPA, deberá elaborarse un plan de manejo del área, del que se desprenderán las acciones a encarar para la protección, rehabilitación o puesta en valor de tales ámbitos.

Cuando un APROPA haya desarrollado los aspectos sustanciales previstos por el plan de manejo, puede mejorar el nivel o los niveles de calidad ambiental con la que fuera clasificada. Del mismo modo, en áreas que experimentan un deterioro evidente, el APROPA puede retroceder de nivel, perdiendo incluso el carácter de área protegida.

El plan de manejo definirá los criterios de tratamiento general del área, definiendo asimismo los niveles de intervención que correspondan a cada nivel de catalogación.

Los planes de manejo de cada APROPA establecerán los parámetros urbanísticos a los que deberán ajustarse las nuevas construcciones, con los alcances, y efectos de un plan de sector.

En consecuencia, los planes de manejo:

- I. Fijarán normas de tejido (alineamientos, retiros, planos limites, alturas edificables, patios apendiculares, etc.), definiendo asimismo las características de las fachadas y techumbres (cornisas, balcones, remates, criterios de llenos y vacíos, colores, texturas, etc.).
- II. Definirán criterios de tratamiento del espacio público, tanto en términos proyectuales (geometrías, proporciones, visuales, etc.) como respecto de la selección de objetos y materiales (pavimentos, solados, mobiliario, plantaciones, etc.), siendo su aplicación de carácter obligatorio tanto para los emprendimientos privados como públicos.
- III. Podrán establecer los incentivos previstos en 5.5.5
- IV. Gozarán del orden de prelación normativo previsto en 1.2.

5.7.1.c.- Cosas muebles

La implementación de una política de protección de cosas muebles también se organizará en torno de las APROPA, incorporando estos bienes como un capítulo específico del catálogo del área.

Para que tales bienes puedan ser considerados de valor patrimonial, deberán constituir testimonios significativos para la historia, arqueología, arte, antropología, paleontología, tecnología o ciencia, siendo además identificados y registrados por el poder público, e incorporados al Patrimonio Arquitectónico y Cultural del Municipio de Comodoro Rivadavia.

Será responsabilidad de la Autoridad de Aplicación definir el procedimiento de incorporación de estos bienes en los catálogos de las distintas APROPA, ajustándose a los criterios de ingreso y actualización definidos en el presente

5.7.2.- Inventario, Catalogación y Declaración como Patrimonio Cultural del Municipio de Comodoro Rivadavia.-

Dentro de las áreas de Protección Patrimonial se procederá a individualizar e identificar los bienes muebles e inmuebles considerados de valor patrimonial, cualquiera que este sea, generando un Inventario por área, es decir, una lista exhaustiva de estos bienes, completando en todos los casos una ficha que permita homogeneizar la información sobre los mismos.

De entre los bienes que figuran en el Inventario, se definirá un Catálogo, es decir una lista de bienes protegidos en forma expresa y específica, a los que declarará provisoriamente como Patrimonio Cultural.

El catálogo registrará la totalidad de los edificios que interesa proteger, asignándole el nivel de protección que le corresponda.

Los catálogos constituirán la referencia legal que identifica los inmuebles, objetos y espacios considerados de interés, así como su nivel de protección.

Cada inmueble registrado en el Catalogo tendrá su Ficha de Catalogación.

5.7.2.a.- Niveles de Protección

Para la catalogación de bienes inmuebles dentro de las APROPA, se definirán por lo menos 3 (tres) niveles de protección:

Protección Integral. Se encuentran afectados a este nivel de protección aquellos edificios de interés especial cuyo valor de orden histórico y/o arquitectónico los ha constituido en hitos o referencias, lo que los hace merecedores de una Protección

Integral. En estos casos se protege la totalidad de cada edificio, realizándose únicamente trabajos de restauración destinados a la puesta en valor de sus características arquitectónicas y constructivas, así como su forma de ocupación del espacio.

Protección Estructural. Se encuentran afectados a este nivel aquellos edificios de carácter singular o tipológico que por sus antecedentes históricos o fisonomía caracterizan su entorno, califican un espacio urbano o le asignan carácter simbólico en tanto referencias de la memoria colectiva. En este caso se protege el exterior, la geometría general del edificio y los rasgos principales que definen su tipología, destacando los elementos básicos que definen su forma de articulación y ocupación del espacio. En estos edificios se permite la realización de trabajos de remodelación tendientes a adecuarlo a los requerimientos de los usos contemporáneos, garantizando que las modificaciones no alteren su volumen original.

Protección Cautelar. Se encuentran afectados a este nivel los edificios cuyo valor radica en su interés como referencia tipológica, histórica o simbólica, o aquellos que contribuyen a la caracterización de un área, o que por la concentración de casos representativos de una época constituyen una referencia formal y cultural asumida socialmente como un valor. Protege ciertos edificios de interés particular, así como la imagen característica de ciertos lugares o sectores de la ciudad, previniendo actuaciones contradictorias en el tejido y la morfología. Protege la fachada de los edificios, así como ciertas referencias geométricas del entorno construido. Protege también otros elementos del contexto urbano, como pueden ser ciertos atributos del mismo, objetos o condiciones ambientales.

5.7.3.- Grados de Intervención

De acuerdo con los criterios generales de protección de cada APROPA en función de los diferentes niveles de protección con que quedan registrados en el catálogo se admitirán en los inmuebles objeto de declaratoria, como mínimo, los siguientes grados de intervención:

Grado de Intervención 1 (Restauración)

Comprende las obras y/o acciones dirigidas a restituir las condiciones originales del edificio, o aquellas que a lo largo del tiempo hayan sido agregadas y formen parte integral del mismo.

Características:

- I. Restitución de partes alteradas y restauración de elementos originales. En los casos donde falten elementos arquitectónicos originales y no exista documentación que acredite sus características, se realizará la consulta a la Autoridad de Aplicación prevista en 5.7.6.b
- II. Recuperación de elementos estructurales, fachadas exteriores e interiores, espacios interiores, cubiertas, cielorrasos, pisos, revoques, ornamentos, pinturas, carpinterías, etc., en sus formas y dimensiones, con eliminación de todo elemento agregado que esté fuera de contexto.
- III. Reparación, sustitución y/o incorporación de instalaciones y sistemas de aislación hidrófuga y térmica que no alteren la fisonomía de los edificios.
- IV. Reforma en los locales sanitarios para adaptarlos, de ser el caso, a las necesidades actuales.
- V. No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación, superficie construida, entresuelos o entresuelos existentes, ni tampoco la ocupación de patios interiores con construcciones.
- VI. Se admitirán trabajos de consolidación y mantenimiento.

VII. Cualquier aporte de nuevo diseño deberá obtener la autorización y el visado previo de la Autoridad de Aplicación prevista en 5.7.6.b

Grado de Intervención 2 (Remodelación)

Comprende las obras o acciones dirigidas a adecuar el espacio interior de los edificios a nuevas condiciones de uso, respetando los elementos tipológico-formales y estructurales de los mismos.

Características:

- I. Se permiten las obras enunciadas en el Grado de Intervención 1.
- II. No se permiten modificaciones en el volumen de la edificación ni en la ocupación de los patios; en consecuencia con ello, para la aprobación de los ítems citados se requerirá visado previo de a la Autoridad de Aplicación prevista en 5.7.6.b
- III. Se propicia la consolidación y mantenimiento de las fachadas exteriores e interiores de los edificios; de sus revoques, revestimientos, ornamentos, pinturas, carpinterías, balcones, etc.
- IV. El tratamiento de fachadas deberá ser realizado en forma integral, respetando el diseño original y teniendo como base la documentación existente o, en su defecto, los elementos que se incorporen no alterarán la composición de sus partes ni su esquema original; se integrarán armónicamente con el conjunto, siendo deseable que se distingan sus partes originales de las incorporadas.
- V. Si por razones de cambio de uso fuera necesario modificar aspectos de la fachada, se deben respetar las líneas rectoras de la misma y su alineación con los vanos de otros niveles. Esta propuesta será motivo de autorización por parte de a la Autoridad de Aplicación prevista en 5.7.6.b
- VI. El tratamiento de las plantas bajas deberá ser acorde al de las plantas altas, procurando que las intervenciones mantengan una lectura integral de los edificios. En los casos de edificios que originalmente tuvieran plantas unificadas y fuesen subdivididas con posterioridad, las carpinterías, toldos, carteles, etc., mantendrán un criterio unitario que permita conservar la unidad del edificio y la lectura integral del mismo.
- VII. Los paramentos o partes de ellos que se visualicen desde la vía pública, serán objeto de tratamiento arquitectónico con materiales de color y textura apropiados para su integración con el conjunto.
- VIII. En el caso de instalaciones de acondicionadores de aire, climatizadores o calefactores ya existentes que acusen al exterior, o de la nueva instalación de éstos en fachadas existentes o muros visibles desde la vía pública, serán dispuestos de manera que no alteren la composición básica de la fachada ni destruyan ornamentos y/o molduras.
- IX. La colocación y/o reubicación de cajas de conexiones, de medidores u otras instalaciones de las diferentes infraestructuras, debe contar con la aprobación de a la Autoridad de Aplicación prevista en I. 5.7.6.b
- X. Deberán asimismo tratarse los tanques de agua, chimeneas, conductos, antenas y demás construcciones complementarias instaladas en azoteas de edificios públicos y/o privados visibles desde cualquier ángulo de la vía pública.
- XI. La modificación y/o introducción de nuevas instalaciones con el objeto de adecuar el funcionamiento del edificio a las necesidades originadas por el uso asignado será aprobada por la Autoridad de Aplicación prevista en I. 5.7.6.b; las mismas consideraciones corresponden para la ampliación, reubicación y/o adaptación de los locales sanitarios.
- XII. Conservación de cielorrasos y pisos: en caso de modificaciones serán objeto de un

estudio particularizado sometido a la aprobación de la Autoridad de Aplicación prevista en I. 5.7.6.b.

- XIII. Se permite la ampliación de superficie por medio de entresuelos retirados de los muros y fachadas, sin alterar la tipología general del edificio.
- XIV. Se permite el cambio de destino de los locales que ventilan a patio según la normativa vigente al momento de la construcción del edificio, no siendo obstáculo que el patio resultase actualmente antirreglamentario.

Grado de Intervención 3 (Exterior)

Comprende las obras y/o acciones dirigidas a la adecuación y mejora de las condiciones de habitabilidad del edificio mediante la reforma y/o transformación del espacio interior, que mantengan básicamente las características del espacio público exterior del que forma parte el predio. Interesa, por lo tanto, el mantenimiento de las fachadas y el aspecto exterior del edificio.

Características:

- I. Se permiten las obras mencionadas en los Grados de Intervención 1 y 2.
- II. Se autorizarán las modificaciones en los patios, previo estudio particularizado sometido a consideración de la Autoridad de Aplicación prevista en I. 5.7.6.b, si se producen mejoras en las condiciones de iluminación y ventilación, debiendo cumplir con la relación $r = h/d = 2$ y/o cubiertas transparentes que no perjudiquen las condiciones antes citadas de los locales que dan a los mismos.
- III. Se permitirá la renovación y sustitución de elementos estructurales con incorporación de soluciones de nuevo diseño, compatibles con el mantenimiento de las fachadas exteriores, así como la ampliación de superficies por medio de entresuelos o entrepisos. Los entrepisos deberán resolverse sin alterar el funcionamiento de las carpinterías. Los entresuelos se retirarán de las fachadas y muros, y deberán cumplir con todo lo dispuesto en el Código de la Edificación.

Grado de Intervención 4 (Obra Nueva)

Toda propuesta de modificación por aumento de volumen de un edificio no catalogado dentro de una APROPA, deberá ser presentada previamente para su autorización y visado ante la Autoridad de Aplicación que designe el Departamento Ejecutivo, demostrando que respeta los parámetros morfológicos establecidos por el plan de manejo. Esto significa que los edificios no catalogados pueden ser demolidos, siempre que previamente hayan sido presentados y aprobados los planos del edificio que ha de sustituirlos y, en el caso de áreas no urbanas, evaluada la nueva situación en que los edificios catalogados quedarán en relación con el vacío que se genere.

Características:

- I. La intervención propuesta no afectará la conformación de los edificios catalogados, debiendo las nuevas construcciones integrarse con las características arquitectónicas predominantes en el entorno.
- II. Deberá armonizar con elementos del coronamiento existente, tales como cúpulas, flechas, mansardas, pináculos y/u ornamentos en general, no debiendo introducir alteraciones de los principales elementos perceptibles desde la vía pública.

5.7.4.- Planes de Manejo Especiales.

El acto de catalogación podrá establecer un Plan de Manejo Especial respecto de un bien determina-

do objeto de declaratoria

5.7.5.- Incentivos

Serán de aplicación los siguientes incentivos:

- a) Subsidios con o sin cargo.
- b) Prestamos de fomento
- c) Aportes con cargo del Fondo Fiduciario previsto en 7.1.2.
- d) Imputación de los costos de obras efectivamente realizadas en el inmueble catalogado al pago de impuestos y tasas municipales.
- e) Aporte de ideas, tecnologías, proyectos, asesoramiento y asistencia técnica prestados por técnicos y profesionales del municipio.
- f) Desgravaciones impositivas
- g) Traslado de la diferencia entre la capacidad de construcción del inmueble catalogado y la de los demás terrenos de su distrito de zonificación a otro u otros terrenos. El traslado de capacidad constructiva podrá instrumentarse mediante la emisión de Títulos Representativos de la misma conforme las pautas que fije la reglamentación.
- h) Los que en forma fundada establezca el Departamento Ejecutivo a través de la Autoridad de Aplicación prevista en 5.5.7.b.

5.7.6. Ficha de Catalogación

Cada ficha de Catalogación deberá contener como mínimo:

- a) ubicación
- b) numero de Registro en el Catalogo
- c) Plano de relevamiento actual de la parcela.
- d) Plano actual de las edificaciones e instalaciones
- e) Planos históricos
- f) Detalle del estado actual de conservación
- g) Plan de Manejo
- h) Áreas sectores y elementos a conservar y la técnica a utilizar
- i) Áreas sectores y elementos a renovar y la técnica a utilizar

5.7.7. Declaración de Interés Municipal y de bienes Componentes del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico,

Será de Aplicación el siguiente Procedimiento:

- a) La Declaración de pertenencia al Patrimonio Cultural del Municipio de Comodoro Rivadavia, de oficio o a petición de parte interesada.
- b) La propuesta se realizará en forma fundada, con la determinación del bien, el encuadre asignado, el grado de intervención autorizado y el plan de manejo sugerido.

- c) La Autoridad de Aplicación prevista en I. 5.7.6.b, al decidir la apertura del procedimiento, dispondrá la incorporación o no del bien propuesto al Patrimonio Cultural del Municipio Comodoro Rivadavia, con carácter provisorio. En consecuencia, solicitará la inscripción de la incorporación en el Registro previsto en 5.5., en los Registros Catastrales de la Provincia del Chubut y del municipio; y en la inscripción de dominio del inmueble obrante en el Registro de la Propiedad Inmueble, en su caso.
- d) Practicadas las inscripciones previstas en el inciso anterior, la Autoridad de Aplicación prevista en I. 5.7.6.b, por sí o a través del representante que designe a tales efectos procurará obtener del titular de dominio del bien los acuerdos necesarios para su efectiva conservación conforme el plan de manejo propuesto en la declaratoria, al tiempo que elevará las actuaciones a la consideración del Señor Intendente Municipal.
- e) El Señor Intendente Municipal decretará la ratificación de la incorporación del bien propuesto al Patrimonio Cultural del Municipio de Comodoro Rivadavia y comunicará esta decisión al Concejo Deliberante.

5.7.6.a.- Efectos

Cualquier declaración en los términos de las normas Nacionales o Provinciales como así también la catalogación prevista en 5.7.2 importa sujeción plena al régimen establecido en 5.7

El titular de dominio, poseedor, o tenedor por cualquier título del bien objeto de una declaratoria provisorio o definitiva, deberá:

- a) Ajustar sus actos de uso, goce o disposición sobre el mismo a las previsiones del catálogo, al plan de manejo y a las decisiones especiales que adopte al respecto la Autoridad de Aplicación prevista en I. 5.7.6.b.
- b) Solicitar el visado previsto en 5.7.6.c. con carácter previo a la ejecución de cualquier actividad u omisión conforme las pautas de forma y trámite que al respecto fije la Autoridad de Aplicación, prevista en I. 5.7.6.b. La mera omisión formal dará lugar a las medidas autorizadas en 6.3 y a las responsabilidades y sanciones de 7.7. las que serán aplicadas, graduadas y ejecutoriadas por la Autoridad de Aplicación prevista en I. 5.7.6.b.
- c) Permitir la visita de técnicos de la Autoridad de Aplicación prevista en I. 5.7.6.b sin restricción de horarios.

I. 5.7.6.b.- Autoridad de Aplicación

1. Composición

La Autoridad de Aplicación será ejercida por una Comisión integrada por representantes de las siguientes áreas:

- a) Cultura
- b) Hacienda
- c) Obras Públicas

Hasta tanto se integre la Comisión actuará como autoridad de aplicación el Secretario de Obras y Servicios Públicos.

2. Facultades

La Autoridad de Aplicación, se encuentra legitimada para disponer por sí:

- a) Medidas de no innovar respecto de los bienes objeto de declaratoria.
- b) Solicitar al Jefe de Policía de la Provincia y las autoridades policiales locales dispongan el allanamiento o el cierre o cerco o la custodia policial de los bienes objeto de declaratoria a los efectos de su protección impidiendo cualquier actividad en o respecto de los mismos.
- c) Impulsar acciones judiciales contra los infractores.
- d) Fijar, y cobrar judicial o extrajudicialmente multas y sanciones conminatorias por cada día en que no se cumpla con las medidas de no innovar que declare o que se persista en la violación, infracción o incumplimiento de este Código y las decisiones que en su consecuencia adopte la Autoridad de Aplicación
- e) Solicitar de los Colegios Profesionales que correspondan las sanciones éticas y profesionales para quienes aconsejen, en su ejercicio profesional el incumplimiento de las previsiones de la normativa vigente de Patrimonio Arquitectónico y Cultural.

3. Obligaciones

La Autoridad de Aplicación, deberá:

- I. Dictar las normas pertinentes para el ejercicio de sus facultades respetando las siguientes directivas mínimas:
 - 2. El procedimiento debe ser sencillo y sustanciarse sobre la base de formularios tipo de fácil confección.
 - 3. De no expedirse la Autoridad de Aplicación. dentro del plazo de noventa días (90) de efectuada la petición, instrumentada en medio fehaciente, se entenderá que el visado ha sido conferido en forma implícita conforme lo solicitado.
 - 4. El presentante deberá constituir domicilio y determinar un Teléfono, Fax o Correo electrónico donde serán válidas las notificaciones que curse la Autoridad de Aplicación.
- V. Llevar un registro especial de bienes muebles objeto de declaratoria de fácil acceso.
- VI. Obtener la designación de un guardador o conservador responsable e idóneo para esta función y la constitución de un domicilio especial para el manejo del bien.
- VII. Someterá la cuestión al arbitraje obligatorio en los términos de 7.6.1. de no llegar a un acuerdo con el titular de dominio del bien objeto de declaratoria respecto de las condiciones fijadas en la misma, con carácter previo a hacer uso de la facultad expropiatoria conferida por 5.7.

4. Consejo de Asuntos Patrimoniales

La Autoridad de Aplicación contará con el asesoramiento de un Consejo de Asuntos Patrimoniales integrado por representantes de:

La Comisión de Preservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de la Provincia del Chubut (CoPAUPS)

Las áreas de Cultura de la Provincia del Chubut

El área de Cultura del Municipio de Comodoro Rivadavia.

Las Facultades de Arquitectura, Ingeniería y Humanidades de todas las Universidades públicas o privadas con sede en la Provincia del Chubut.

Los Colegios Profesionales de Arquitectos e Ingenieros.

Las áreas de Turismo del Municipio de Comodoro Rivadavia y de la Provincia del Chubut.

La Comisión Nacional de Museos Monumentos y Lugares Históricos

El ICOMOS

Personalidades relevantes invitadas Ad Hoc por el Departamento Ejecutivo.

5.7.6.c.- Trámite de obras y habilitaciones en edificios objeto de declaratoria.

- a) Las obras que conforme las previsiones de 5.5.3. no necesiten visado previo de la autoridad de aplicación serán objeto del trámite común previsto en el Código de la Edificación
- b) Las obras que conforme las previsiones de 5.5.3. necesiten visado previo de la autoridad de aplicación seguirán el siguiente trámite:
 3. El titular de dominio avalado por un profesional idóneo presentará el proyecto en los formularios y con los anexos gráficos que establezca la Autoridad de Aplicación, prevista en I. 5.7.6.b.
 4. Todo lo que no se rechace u observe en 90 días hábiles administrativos de instrumentada una petición en tal sentido en medio fehaciente, se considera autorizado en forma implícita.
- e) La habilitación de actividades en edificios objeto de declaratoria deberán cumplir con el trámite previsto en 5.7.6.c.2 antes de la aplicación del procedimiento previsto en 7.6.1.. Todo lo que no se rechace en noventa (90) días hábiles administrativos de instrumentada una petición en tal sentido en medio fehaciente, se considera autorizado en forma implícita.

5.7.6.f.- Recurso de Reconsideración

El Departamento Ejecutivo, frente a un pedido fundado del titular de dominio del bien, podrá decretar la caducidad de la incorporación provisoria y el archivo de las actuaciones con carácter previo a la comunicación al Concejo Deliberante del Decreto de incorporación definitiva.

5.8.- Saneamiento

El Departamento Ejecutivo arbitrará los medios conducentes para lograr el saneamiento de los inmuebles ubicados en el territorio del Municipio de Comodoro Rivadavia tanto en el aspecto ambiental como en cuanto al uso y ocupación del suelo como a su titulación dominial.

5.8.1.- Ambiental

Las tareas de saneamiento ambiental incluirán en forma especial la descontaminación:

1. de terrenos, por lo menos, mediante:
 1. La eliminación de basurales a cielo abierto.
 2. La eliminación de depósitos de autos y chatarra,
 3. La regulación del tratamiento de los desechos industriales.

2. Cursos de agua, por lo menos, mediante:
 1. La eliminación de vertidos contaminantes.
 2. La regulación del tratamiento de aguas servidas y demás volcados.

5.8.2. Uso y Ocupación del suelo

El saneamiento del estado actual del uso y ocupación del suelo dispondrá de los siguientes instrumentos:

5.8.2.a.- Edificios de Logística Industrial

Se llama Edificio de Logística Industrial al inmueble, dotado de servicios e instalaciones comunes de prevención de la contaminación, reducción de los impactos negativos de sus actividades en el medio urbano circundante y tratamiento de efluentes y residuos, afectado al traslado y relocalización de los usos industriales preexistentes en su área de emplazamiento o en otras áreas del territorio del Municipio de Comodoro Rivadavia. Podrán estar dedicados a una misma rama de la actividad productiva o a actividades o servicios complementarios entre sí. La habilitación del Edificio de Logística Industrial podrá ser asignada aún cuando la suma de usos a localizarse en el mismo superen los máximos establecidos en la zonificación vigente, en la medida que se liberen los inmuebles que anteriormente ocupaban las actividades a localizarse en el Edificio de Logística Industrial y se los asigne a usos e intensidades de uso permitidas en el distrito.

1.-Organización

El Edificio de Logística Industrial debe contar con una organización y un responsable único respecto de los servicios comunes que preste en especial los relacionados con la prevención de la contaminación, con la reducción de los impactos negativos de sus actividades en el medio urbano circundante y con el tratamiento de efluentes y residuos, no importa la figura jurídica que adopte.

2.- Aportes

Los titulares de las actividades localizadas en un Edificio de Logística Industrial son solidariamente responsables frente al municipio por el efectivo cumplimiento de las condiciones de funcionamiento acordadas.

3.- Espacios comunes

Los titulares de las actividades localizadas en un Edificio de Logística Industrial tendrán derecho al uso y goce de los servicios y espacios comunes en la medida de su participación en dicho emprendimiento.

4.- Uniformidad publicitaria.

Todo Edificio de Logística Industrial deberá adoptar una forma única de comunicación con la comunidad, uniformando sus pautas publicitarias.

5.8.2.b.- Centros Comerciales a Cielo Abierto.

Se llama Centro Comercial a Cielo Abierto al conjunto integrado por comercios independientes localizados en una arteria o área determinada, en la medida que adopten medidas comunes tendientes a:

- 1) Generar un sistema de cargas y descargas de mercaderías que mejoren el estado actual del servicio de la vialidad de su área de emplazamiento e influencia.
- 2) Dotar a sus clientes de un servicio de estacionamiento que mejore el estado actual del

servicio de la vialidad de su área de emplazamiento e influencia.

- 3) Garantizar la adopción un sistema de seguridad adecuado.
- 4) Garantizar el mejoramiento y la conservación de veredas, calzadas, arbolado público y mobiliario urbano.

1.- Organización

El Centro Comercial a Cielo Abierto debe contar con una organización y un responsable único en sus relaciones con el municipio, que atenderá en forma especial los elementos tipificantes del punto anterior y los aspectos relacionados con la prevención de la contaminación, con la reducción de los impactos negativos de sus actividades en el medio urbano circundante y con el tratamiento de efluentes y residuos, no importa la figura jurídica que adopte.

2.- Aportes

Los titulares de las actividades localizadas en un Centro Comercial a Cielo Abierto son solidariamente responsables frente al municipio por el efectivo cumplimiento de las condiciones de funcionamiento acordadas.

3.- Espacios comunes

Los titulares de las actividades localizadas en un Centro Comercial a Cielo Abierto tendrán derecho al uso y goce de los servicios y espacios comunes en la medida de su participación en dicho emprendimiento.

4.- Uniformidad publicitaria.

Todo Centro Comercial a Cielo Abierto deberá adoptar una forma única de comunicación con la comunidad, uniformando sus pautas publicitarias. El sistema de anuncios, folletos y carteles adoptado requerirá la Homologación expresa de la Autoridad de Aplicación de la Ordenanza de Publicidad.

5.8.2.c.- Organizaciones para la Renovación Urbana (O.R.U.)

Se llama Organizaciones para la Renovación Urbana a las formas de organización públicas, privadas o mixtas adoptadas para el logro, en una arteria o área determinada, de alguno de los siguientes objetivos:

- I. La solución de los problemas emergentes de viviendas vetustas o insalubres, servicios públicos inadecuados u obsoletos y, en general, la supresión de toda condición contraria a los intereses de salubridad, seguridad y comodidades públicas;
- II. La prevención del deterioro o la ruina de edificios o áreas, servicios e infraestructura, su conservación y rehabilitación;
- III. La demolición y limpieza de edificios o áreas irrecuperables y su nuevo desarrollo;
- IV. La restitución a las áreas degradadas por falta de mantenimiento o por una construcción desordenada, de una estructura y de una arquitectura más racionales;
- V. La recuperación, restauración, saneamiento y salvaguardia de áreas conservables por razones históricas, estéticas o paisajísticas;
- VI. La modificación de parcelamientos defectuosos, que impidan o dificultan una adecuada edificación;
- VII. La creación, ampliación y conservación de espacios verdes y para esparcimiento;
- VIII. La corrección de deficiencias en la estructura funcional de determinadas áreas, provocadas por el inadecuado uso del suelo, la congestión del tránsito, saturación de densidad poblacional,

alto grado de cohabitación, deterioro ambiental y de condiciones de habitabilidad o la falta de servicios o equipamiento;

- IX. La creación y el mantenimiento de un adecuado equilibrio dinámico y funcional entre las áreas componentes del territorio del Municipio de Comodoro Rivadavia, entre ésta y los municipios integrantes del área metropolitana, y entre ambos y la estructura urbano regional de la Provincia, de la Nación y del MERCOSUR.
- X. El desarrollo económico de áreas degradadas mediante la radicación de actividades productivas.

1) Organización

Toda Organización para la Renovación Urbana debe contar con una organización y un responsable único en sus relaciones con el municipio, que atenderá en forma especial los elementos tipificantes del punto anterior y los aspectos relacionados con la prevención de la contaminación, con la reducción de los impactos negativos de sus actividades en el medio urbano circundante y con el tratamiento de efluentes y residuos, no importa la figura jurídica que adopte.

Son variantes posibles de Organizaciones para la Renovación Urbana, entre otras, las siguientes:

a) Adquisiciones fiduciarias de inmuebles (A.F.I.)

Se llaman adquisiciones fiduciarias de inmuebles a la adquisición del dominio fiduciario por parte del municipio de uno o mas propiedades con fondos o recursos financieros aportados por una parte de un convenio urbanístico para afectarlos mediante la constitución de un fideicomiso a la realización de los objetivos de 5.6.2.c., con el cargo de realizar efectivamente el objeto convenido y asegurar la transferencia de los bienes a los beneficiarios que se designen o consolidar el dominio en cabeza de la ciudad una vez vencido el plazo establecido en el programa a desarrollar. El aportante de los fondos podrá reservarse el carácter de administrador del fideicomiso

b) Consorcios de desarrollo urbano (C.D.U.),

Se llaman consorcios de desarrollo urbano a toda organización común que se asigne a dos o mas propiedades para la realización de los objetivos de 5.6.2.c., con el cargo de realizar efectivamente el objeto convenido y desarrollar un programa común de obras, servicios o aportes. El Departamento Ejecutivo tendrá participación con voz y voto en el consejo directivo del consorcio.

c) Englobamientos para desarrollos urbanos (E.P.D.U.),

Se llaman englobamientos para desarrollos urbanos, a la unificación de todos y cada uno de los inmuebles ubicados en un polígono determinado, cualquiera sea su afectación o uso, para su posterior subdivisión o construcción conforme nuevas pautas de diseño urbano para la realización de los objetivos de 5.6.2.c.

Las áreas originalmente afectadas al uso público podrán ser desafectadas a condición de que el nuevo diseño urbano prevea la afectación al uso público de áreas equivalentes o superiores en cantidad o calidad.

2) Aportes

Todos y cada uno de los intervinientes en una Organización para la Renovación Urbana son solidariamente responsables frente al municipio por el efectivo cumplimiento de las condiciones de funcionamiento acordadas.

3) Espacios comunes y Dominio Público

Todos y cada uno de los intervinientes en una Organización para la Renovación Urbana tendrán derecho al uso y goce de los servicios y espacios comunes en la medida de su participación en dicho emprendimiento.

5.8.2.d.- Baldíos aptos para recalificación ambiental (B.A.R.C.),

Se consideran aptos para su recalificación ambiental a todos los terrenos baldíos ubicados en el territorio del Municipio de Comodoro Rivadavia. En consecuencia, los mismos podrán ser objeto de un convenio urbanístico para la generación de espacios verdes de uso público con carácter transitorio.

5.8.2.e.- Estructuras o edificios inconclusos (E.I),

Se consideran aptos para su recalificación ambiental, todas las estructuras y edificios inconclusos ubicados en el territorio del Municipio de Comodoro Rivadavia salvo disposición expresa y fundada del Departamento Ejecutivo. Las mismas podrán ser objeto de un convenio urbanístico para su afectación a la generación de viviendas de interés social.

5.8.2.f.- Inmuebles vacantes

Los inmuebles sin dueño son de propiedad del municipio de conformidad con lo establecido por los artículos 236 inciso a) y 238 del Código Civil y Comercial de la Nación y están sujetos a las previsiones de 3.2.2.

El Departamento Ejecutivo podrá disponer la ocupación temporánea de los inmuebles de particulares sin uso, cuando adeuden impuestos, tasas o contribuciones municipales, para:

1. Generar unidades de Vivienda
2. Dar albergue a personas sin techo
3. Plazas, parques, huertas o jardines
4. Patio de juegos
5. Guardería
6. Comedor
7. Edificio de Logística Industrial
8. Garage o Estacionamiento o lugar para carga y descarga para Centro comercial a Cielo Abierto.

Los fondos necesarios para el pago del uso y goce del inmueble objeto de la ocupación temporánea salen del aporte del privado que toma a cargo el inmueble o de los Fondos Fiduciarios de 7.1.2.

El titular de dominio del inmueble objeto de la ocupación temporánea deberá agotar la vía administrativa y sustanciar el procedimiento de mediación obligatoria de 7.6.1. con carácter previo a la interposición de una demanda judicial.

5.8.3.- Títulos de propiedad.

La instrumentación del título de propiedad del municipio respecto de los inmuebles sin dueño, de conformidad con lo establecido por los artículos 236 inciso a) y 238 del Código Civil y Comercial

de la Nación, a los efectos de su asignación a los fondos fiduciarios previstos en 6.2 seguirá el siguiente procedimiento:

- a) El Departamento Ejecutivo designará un Escribano y un Agrimensor.
- b) Ambos profesionales indagan la existencia de títulos antecedentes y certifican su inexistencia.
- c) El agrimensor confecciona plano de mensura.
- d) Sobre la base del plano de mensura el Escribano otorga título.
- e) De surgir la existencia de un título a favor de terceros, el Escribano y el Agrimensor certifican Estado posesorio.
- f) Si el municipio está en condiciones de acreditar más de 20 años de posesión, o no hay poseedor actual, será de aplicación la Ley Nacional 20.396.
- g) Si hay poseedor actual, ambos profesionales analizarán la causa de la posesión.
- h) Si el poseedor se encuentra comprendido en las previsiones de la Ley Nacional 24.374, recomendarán al municipio la adquisición del dominio expropiando la titularidad registral y otorgar el consentimiento para la inscripción a nombre del poseedor actual.
- i) El propietario nominal será indemnizado en la medida que pruebe su derecho con cargo al fondo fiduciario de saneamiento previsto en 6.2.2.
- j) Si el poseedor actual se encuentra comprendido en las previsiones de la Ley Nacional 24.374, ambos profesionales aconsejarán el criterio a adoptar.
- k) El titular de dominio del inmueble objeto del trámite previsto en el punto h deberá agotar la vía administrativa y sustanciar el procedimiento de mediación obligatoria de 7.6.1. con carácter previo a la interposición de una demanda judicial.

5.9.- Ocupación Temporánea y Expropiación

El Departamento Ejecutivo podrá disponer la ocupación temporánea o la expropiación, total o parcial:

- a) De los bienes catalogados de no instrumentarse el Convenio Urbanístico previsto en 7.2.4.a dentro del plazo de dos años del inicio del procedimiento.
- b) De los inmuebles necesarios para generar un Edificio de Logística Industrial
- c) De los inmuebles susceptibles de integrarse a un Edificio de Logística Industrial.
- d) De los inmuebles necesarios para transformar un área comercial existente en un Centro Comercial a Cielo Abierto.
- e) De los inmuebles susceptibles de integrarse a un Centro Comercial a Cielo Abierto.
- f) De los inmuebles susceptibles de integrarse a una Organización para la Renovación Urbana.
- g) De los inmuebles necesarios para generar programas de vivienda.
- h) De los inmuebles necesarios para dar albergue a los que viven en la calle
- i) De los inmuebles necesarios para generar alimentos para los pobres
- j) De los inmuebles necesarios para instalar guarderías para los hijos de los trabajadores.
- k) De los inmuebles necesarios para instalar centros de capacitación para la reconversión laboral de desocupados o sub empleados.
- l) De los inmuebles necesarios para ensanche y expansión de la red vial.

5.9.1.- Legislación supletoria

La Ley General de Procedimiento de Expropiación de la Provincia resulta aplicable en forma supletoria.

5.9.2.- Procedimiento de Ocupación temporánea.

- a) De no existir Proyecto de Convenio Urbanístico, la repartición municipal o particular interesado formulan una propuesta en los términos de 7.2.4.b
- b) El Departamento Ejecutivo con la supervisión y coordinación del Secretario de Obras y Servicios Públicos, en lo urbanístico, el dictamen vinculante del Asesor Letrado en cuanto a lo jurídico y del Secretario de Hacienda, en cuanto a la provisión de fondos, aprueba el destino a asignar al bien objeto de la ocupación temporánea y decreta el inicio de las actuaciones designando al encargado de llevar adelante el procedimiento.
- c) El encargado de llevar adelante el procedimiento dispone la toma de posesión del bien y cita al titular de dominio para avenimiento respecto del período y el valor del uso y goce.
- d) Producido el avenimiento se lo instrumenta por Acta Especial y se eleva al Departamento Ejecutivo para su homologación.
- e) De no lograrse el avenimiento, se elevan las actuaciones al Departamento Ejecutivo a los efectos de decretar la consignación del monto fijado como contraprestación para el uso y goce del bien.

5.9.3. Procedimiento de Expropiación.

- a) De no existir Proyecto de Convenio Urbanístico, la repartición municipal o particular interesado formulan una propuesta en los términos de 7.2.4.b. El Departamento Ejecutivo con la supervisión y coordinación del Secretario de Obras y Servicios Públicos, en lo urbanístico, el dictamen vinculante del Asesor Letrado en cuanto a lo jurídico y del Secretario de Hacienda, en cuanto a la provisión de fondos, aprueba el destino a asignar al bien objeto de la expropiación y decreta el inicio de las actuaciones designando al encargado de llevar adelante el procedimiento, y en su caso ordenando la toma de posesión..
- b) El encargado de llevar adelante el procedimiento cita al titular de dominio para avenimiento respecto del monto de la indemnización.
- c) Producido el avenimiento se lo instrumenta por Acta Especial y se eleva al Departamento Ejecutivo para su homologación.
- d) De no lograrse el avenimiento, se elevan las actuaciones al Departamento Ejecutivo a los efectos de decretar el inicio de las acciones judiciales para perfeccionar la Expropiación.

Título Sexto: Bienes de dominio público, Espacio Público y Red Vial

6.1.- Determinación

Los bienes inmuebles de titularidad de personas jurídicas públicas de cualquier naturaleza o jurisdicción serán registrados conforme las previsiones del artículo 1.9 sin perjuicio de su afectación al dominio público o al dominio privado del estado.

6.1.1.- Nomenclaturas

Los bienes inmuebles de titularidad del Municipio de Comodoro Rivadavia afectados al dominio público y los que adquiriera por cualquier título para afectarlos al dominio público del estado será designado conforme el régimen y procedimiento establecido por Ordenanza y las pautas que fije la reglamentación.

El titular de dominio del inmueble a ser afectado al dominio público podrá proponer nombres sin perjuicio de la aprobación o rechazo de la denominación por el Concejo Deliberante.

Los carteles indicadores cumplirán las previsiones que fije la reglamentación.

6.1.1.1.- Pedidos de Modificación de Nomenclatura

Los vecinos y entidades intermedias de cada Sector están legitimados para proponer, en forma fundada y conforme el procedimiento que fije la reglamentación, la revisión de la Nomenclatura de la calle o plaza de su interés.

6.1.2.- Catalogación

El Departamento Ejecutivo catalogará todos y cada uno de los inmuebles de dominio municipal determinando con precisión:

- a) El número de Registro del bien
- b) Todos y cada uno de sus accesorios plantados o adheridos al suelo en especial:
 - i) Instalaciones
 - ii) Construcciones
 - iii) Solados
 - iv) Pavimentos
 - v) Especies vegetales
- c) Mobiliario y demás elementos a destacar
- d) Su valoración urbanística
- e) Su valoración histórica, arquitectónica o paisajística
- f) Su estado de conservación
- g) La existencia de ocupantes, inquilinos, permisionarios o concesionarios. Su título y la extensión y vigencia del derecho.
- h) Propietarios de los accesorios. Su título y la extensión y vigencia del derecho.

6.1.3.- Planes de Manejo

El Departamento Ejecutivo fijará los recaudos a tomar para una gestión integral y adecuada de todos y cada uno de los inmuebles de dominio municipal, determinando con precisión:

- 1) El número de Registro del bien y su Catálogo.
- 2) Tareas de recuperación y puesta en valor.
- 3) Tareas de conservación y mantenimiento.

- 4) Recursos afectados.
- 5) Responsables de la realización.

6.2.- Régimen

Los bienes de propiedad del municipio afectados en forma directa o indirecta, mediata o inmediata a la satisfacción de un interés, servicio o necesidad pública integran el dominio público municipal y son regidos por normas de derecho público, en forma exclusiva. Los restantes pertenecen al dominio privado del municipio y son regidos, en cuanto a su uso y goce, por normas de derecho público, y por normas de derecho privado en todo lo demás.

6.2.1.- Bienes de dominio público municipal.

Los bienes del dominio público municipal están fuera del comercio, son inembargables y no pueden ser objeto de posesión por parte de los particulares.

Su uso, y goce es colectivo y común conforme las ordenanzas que reglamentan su ejercicio.

Todo aprovechamiento diferencial de los bienes de dominio público será oneroso y dependiente de una autorización especial.

Las concesiones de bienes del dominio público municipal deberán cumplir con las previsiones de la Ordenanza especial que la autorice.

Los permisos de uso serán otorgados por el Departamento Ejecutivo, a título precario, con carácter revocable, por tiempo determinado y con carácter restrictivo.

El acto de desafectación a los efectos de su disposición deberá cumplir con las previsiones de la Ordenanza especial que la autorice.

Los inmuebles del dominio público municipal no son susceptibles de accesión. Toda cosa mueble que sea incorporada a los mismos por cualquier título durante la vigencia de una concesión o permiso de uso deberá ser mantenida en perfecto estado de conservación y retirada a costa de su titular una vez extinguido el derecho, salvo disposición expresa en contrario.

6.2.2.- Bienes del dominio privado municipal

Los bienes del dominio privado municipal que no sean susceptibles de ser afectados o reafectados en forma directa o indirecta, mediata o inmediata a la satisfacción de un interés, servicio o necesidad pública integran el Fondo Fiduciario, previsto en 5.10. El mismo destino tendrá el precio obtenido por su enajenación, uso o goce.

6.2.3.- Afectación

El Departamento Ejecutivo podrá fijar el destino a las superficies objeto de cesión obligatoria conforme el artículo 2.3.3., comunicando su decisión en forma fundada al Concejo Deliberante.

6.3.- Bienes de otras personas jurídicas públicas. Jurisdicción municipal.

Sin perjuicio del destino asignado al bien de propiedad de una persona jurídica pública por su titular todo hecho o acto, que se realice o provoque efectos dentro del territorio del municipio de Comodoro Rivadavia y que exceda el cumplimiento del fin específico de la afectación, deberá

ajustarse a las normas de este Código y normas complementarias.¹⁰⁴

6.3.1.- Integración del territorio

El Departamento Ejecutivo agotará los medios a su alcance para lograr la efectiva integración de los predios de propiedad del Estado Nacional, de la Provincia del Chubut o de personas jurídicas públicas nacionales o provinciales a la trama urbana y al desarrollo productivo del Municipio de Comodoro Rivadavia. Serán de especial aplicación las previsiones de 7.2.2.4. para los Convenios Urbanísticos.

6.3.2.- Disposiciones especiales sobre autorizaciones de uso o habilitación de actividades otorgadas por autoridades nacionales o provinciales

Las autorizaciones de uso o habilitación de actividades otorgadas por autoridades nacionales o de la Provincia del Chubut, en inmuebles ubicados en el territorio del Municipio de Comodoro Rivadavia, sólo serán reconocidas en la medida que:

- a) Se ajusten a las previsiones de 6.3.
- b) Cumplan con todas y cada una de las obligaciones establecidas en el régimen impositivo, fiscal y tributario del Municipio de Comodoro Rivadavia.
- c) Elaboren, de común acuerdo con el Departamento Ejecutivo, un plan de control de riesgos, emisiones y disposición de residuos.
- d) Sean auditados por una consultora independiente de prestigio y experiencia comprobada a juicio del Departamento Ejecutivo.
- e) Se publicite el plan previsto en c) a los efectos de su monitoreo por parte de la población.

6.3.3. Espacio Público Definiciones generales

Se considera espacio público al espacio de vía pública comprendido entre Líneas Municipales, tales como calles y pasajes tanto peatonales como vehiculares, como también los espacios verdes públicos como ramblas, plazoletas, plazas, parques o similares de dominio municipal, provincial o nacional, espacio aéreo y subterráneo, vías férreas y los sectores costeros libres.

Se lo concibe como la red estructuradora del área urbana, un factor clave del equilibrio ambiental, un ámbito de integración social y de construcción ciudadana.

Contribuyen a la configuración del espacio público las fachadas de inmuebles públicos y privados y los elementos arquitectónicos, escultóricos, ornamentales y naturales, emplazados en predios privados que son percibidos desde el espacio público.

La gestión y ordenamiento del espacio público se regirá con los siguientes parámetros:

Inc.1 Calificación y recuperación de los espacios verdes de esparcimiento público, e identificación de nuevos espacios que potencialmente puedan integrar el sistema de espacios públicos. Inc.2 Planificación del espacio público aéreo y subterráneo a partir de la optimización de la distribución de la infraestructura y el uso racional de la misma Inc.3 Eliminación de barreras urbanísticas y arquitectónicas a partir del mejoramiento de las condiciones de accesibilidad y equipamientos, que contemplen las capacidades diferentes de los ciudadanos. Inc.4 Conservación y planificación del arbolado urbano. Inc.5 Simplificación de los mecanismos de control y participación en materia de espacio público.

104 Es lo que surge de la doctrina fijada por el artículo 75 inciso 30 de la Constitución Nacional. Transcribimos:

“Corresponde al Congreso: “Ejercer una legislación exclusiva en el territorio de la capital de la Nación y dictar la legislación necesaria para el cumplimiento de los fines específicos de los establecimientos de utilidad nacional en el territorio de la República. Las autoridades provinciales y municipales conservarán los poderes de policía e imposición sobre estos establecimientos, en tanto no interfieran en el cumplimiento de aquellos fines.”

6.3.3.a Componentes del Espacio Público

6.3.3.a.1. Espacios verdes

Se define como tal, a los espacios de uso colectivo y libre cuyo paisaje se caracteriza por el alto predominio de suelo natural y forestación urbana, destinado a la recreación, deporte, contemplación y esparcimiento que actúan como reguladores del equilibrio ambiental y la conservación del recurso suelo, agua y aire. Se los declara como bienes de uso público y no podrán ser encerrados en forma tal que priven a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito.

Quedan comprendidos en esta categoría las siguientes tipologías: las plazoletas, plazas y parques en general, áreas verdes de bordes de arroyos y cursos de agua, las ramblas y bulevares, los jardines (de dominio público o privado).

Los espacios verdes no podrán destinarse a otro uso que el definido por el presente código ni se admitirán nuevas subdivisiones.

Las construcciones que se realicen en los espacios verdes serán las que sean necesarias para el funcionamiento del uso recreativo, por la seguridad y mantenimiento, debiendo observar:

- a) Autorización expresa por el organismo municipal competente.
- b) Valores de FOS y FOT máximos de 0, 002.
- c) Construcción de fácil reversión y desmantelamiento.
- d) Se podrá realizar convenios con organismos no gubernamentales, empresas y particulares para la conservación, mantenimiento parquización y forestación de los espacios verdes.

6.3.3.a.2. Aceras y calzadas

Se define como calzada al espacio destinado a la circulación vehicular.

Se define como acera al espacio destinado a la circulación peatonal. Estableciéndose las siguientes dimensiones para anchos de aceras:

- a) Calles: ancho mínimo 3,00 mts
- b) Avenidas y corredores urbanos: Ancho mínimo 4,00mts.
- c) Perimetrales de espacios verdes: Ancho mínimo 2.50 mts.

En las áreas centrales, a nivel Municipio, local, barrial y los corredores comerciales, los corredores de acceso, o vías clasificadas del Municipio de Comodoro Rivadavia, conforme su jerarquización la dirección de Planeamiento Municipal, definirá, tratamiento superficial, mobiliario y equipamientos urbanos, infraestructuras de los mismos y tipo de transporte permitido.

En las avenidas se construirán ramblas centrales de ordenamiento y protección peatonal, con diseño y forestación que determinará el Departamento Ejecutivo.

No se autorizará la ejecución de dársenas de ascenso y descenso de pasajeros en las aceras.

En la materialización de veredas nuevas se utilizaran las siguientes baldosas táctiles:

Baldosas de Botones: destinadas a indicar por norma general lugares donde se debe de proceder con especial atención como intersecciones de caminos para invidentes, giros del camino o pasos de peatones.

Los requisitos geométricos de este tipo son: A

: Separación entre centros de botones = 50 mm.

D1 : Diámetro interior del botón = 20 mm.

D2 : Diámetro exterior del botón = 25 mm.

C1 : Distancia entre los bordes exteriores de 2 botones alineados por sus centros = 25 mm.

C2 : Separación del borde del botón al borde de la baldosa = 12,5 mm.

H : Altura del botón = 5 mm.

Baldosas de Bandas Direccionales: Las baldosas táctiles de franjas rectas destinadas a indicar caminos seguros en los que se puede caminar siguiendo el deslizar del bastón con total seguridad o indicando detenerse inmediatamente en caso de encontrárselas perpendiculares a nuestro movimiento.

Este otro tipo de baldosas táctiles se caracterizan por lo siguiente: A : Separación entre ejes de dos bandas (longitudinales consecutivas)

B : Anchura máxima banda longitudinal = 25 mm.

C1 : Distancia entre dos bordes de bandas longitudinales = 25 mm.

C2 : Separación del borde de la banda longitudinal al borde de la baldosa = 12,5 mm.

H : Altura de la banda longitudinal = 5 mm.

6.3.3.a.3. Arbolado urbano

Se entiende por arbolado urbano al constituido por las especies arbóreas emplazadas en el espacio público de carácter ornamental y paisajístico, cuyo destino es la mejora de la calidad de vida de los habitantes y sustento del equilibrio ambiental.

Se declara al arbolado urbano patrimonio de la comunidad, quedando bajo exclusiva potestad administrativa de la municipalidad, quien tendrá a cargo de modo exclusivo y excluyente todas las intervenciones y autorizaciones correspondientes.

La plantación de árboles en el espacio público será realizada por el Municipio. En las veredas correspondientes a parcelas urbanas de dominio privado, deberán hacerlo los frentistas, previa autorización y asesoramiento por parte de la autoridad municipal competente, respecto de la especie, número, lugar y cuidados necesarios.

Prohíbese la construcción de canteros sobre elevados respecto al nivel de la vereda en las cazuelas correspondientes al árbol. Es obligación del propietario frentista, al construir o reconstruir veredas, dejar las cazuelas destinadas al arbolado, según indicaciones de las dependencias municipales competentes.

Quedan prohibidas sin la autorización expresa de la municipalidad las siguientes acciones: Poda, extracción, fijación de elementos, barnizado o pintado, construcción de canteros sobre elevados respecto al nivel de la vereda.

Las plantas adecuadas para vereda deben permitir la libre circulación peatonal y no afectar las instalaciones subterráneas ni aéreas. Estas deberán tener un alto de hasta 4 mts, con una copa de hasta 2 mts. de ancho, con raíces poco invasivas.

En el caso de los arboles más recomendados para veredas y espacios públicos son:

En el caso de arbustos y herbáceas se recomiendan las siguientes especies, por su adaptación, forma, ornamentación y resistencia al suelo. Estos podrán ser utilizados tanto en veredas, como en plazas o bulevares;

Se definen como causales de poda o extracción las siguientes:

Causales de poda y/o extracción no planificadas:

- a) Riesgo de daño o peligro a la población y/o bienes de dominio público o privado
- b) Afectación a los servicios públicos, y a la libre circulación de vehículos o peatones.
- c) Cuando su decrepitud sea irrecuperable.
- d) Cuando se trate de especies o variedades que por sus características sean inadecuadas para el fin que se persigue.
- e) Cuando circunstancias excepcionales debidamente fundadas, así lo aconsejen, de acuerdo a opinión del organismo municipal competente.

Para la aprobación de obras de edificación o de infraestructura deberá presentarse como documentación anexa el relevamiento de cantidad, tipo, tamaño y ubicación de especies existentes frente al predio.

Las empresas del estado solidariamente con sus contratistas, las empresas privadas y los particulares que realicen trabajos en la vía pública deberán tener especial cuidado en no dañar los árboles al efectuar las obras. En caso de corresponder deberán solicitar la correspondiente poda, extracciones o desraizamiento con 20 (veinte) días de anticipación como mínimo.

El frentista, queda automáticamente responsabilizado de cuidar del crecimiento del ejemplar y se ve obligado a comunicar a la autoridad competente cualquier anomalía o infracción que detecte en los mismos, siendo responsable solidario de los daños por pasividad en caso de omisión.

6.3.3.b Mobiliario Urbano

Se entiende por mobiliario urbano al conjunto de instalaciones o elementos que se emplazan en el espacio público, y cuya finalidad es la de atender una necesidad social o prestar un determinado servicio al ciudadano.

Los mismos tienen potestad exclusiva de la Administración Pública Local, sea de modo directo, por concesión o por permisionarios expresamente autorizados por el Municipio. Quedan comprendidas en esta categoría: luminarias, bancos, gabinetes de servicio de infraestructuras urbanas, marquesinas, papeleros, señales, puestos y escaparates para flores y diarios, mesas y sillas en la vía pública, cabinas de teléfonos, refugios de paradas de transporte público, garitas de seguridad o información, stands ocasionales, bolardos, defensas contra impactos vehiculares, señalización en general.

Todos los elementos de mobiliario urbano deberán corresponder a tipos homologados por el Municipio. Cuando se trate de zonas especiales de preservación. Se podrá exigir diseños específicos adecuados al carácter de la misma.

El mobiliario urbano se localizará en el espacio público debiendo cumplimentar las siguientes características:

- a. La visibilidad de las señales de circulación o prevención.
- b. La libre circulación peatonal de ancho mínimo de 2.00 metros
- c. La prevención de impactos vehiculares, localizándose a una distancia mínima del cordón de 0,50mts. y paralelo al mismo.
- d. Una altura mínima para salientes respecto de las fachadas de 2.20mts medidos desde la cota de acera.

Cuando se trate de mobiliario urbano que funcione a cargo de titular permisionario, este deberá prever a su cuenta y costo:

· Inc.1 Las oportunas acometidas de agua, saneamiento, electricidad u otras que autorice el Municipio, ajustándose a las normas específicas que regulan cada actividad y a las disposiciones que le sean de aplicación. Estas acometidas se ejecutaran de modo subterráneo, se conectaran a redes generales y contarán con la previa autorización correspondiente.

· Inc.2 El mantenimiento permanente en debidas condiciones de seguridad, higiene y ornato. Tanto del mobiliario como del espacio público que involucre.

6.3.3.c. Infraestructuras de servicios

Son las instalaciones y conexiones, aéreas y subterráneas, que conforman una red o tendido, y constituyen elementos determinantes de la calificación del suelo como urbano o urbanizable.

Las instalaciones y conexiones de tendido Subterráneo y/o aéreo de provisión de Agua Potable, desagües cloacales, aguas residuales industriales, reutilización de aguas residuales acondicionada para riego, suministro de gas, de energía eléctrica, líneas telefónicas, fibra óptica, televisión por cable, y/o cualquier otro tipo de señal existente a futuro deberán respetar las reglamentaciones técnicas y normativa vigente que, en materia específica, fijen los organismos prestatarios correspondientes a cada uno de los servicios mencionados.

En particular, se deberán respetar los radios de seguridad establecidos para las instalaciones complementarias de los servicios mencionados (reservas de agua potable, almacenamiento de agua residual acondicionada para riego, zona de seguridad y servidumbre de paso traza de subacueductos, colectores cloacales, redes, tendido eléctrico subterráneo, radio de seguridad estaciones transformadoras, gasoductos, radio de seguridad plantas de gas, etc.)

Los entes prestatarios de los distintos servicios de infraestructura deberán proporcionar toda la información correspondiente al tendido de redes existentes, interferencias, etc. Dicha información debe ser de fácil acceso ante las solicitudes.

Aprovechamiento de Aguas Residuales, mediante Sistemas Colectores (Barriales) con inter bombeo y Plantas de tratamiento en zonas Altas, para aprovechamiento de riego, utilizables en Cordón Forestal límite periférico No Espacio Habitacional.

Las instalaciones de Tendido Aéreo deberán adoptar los siguientes criterios de racionalización en cuanto al uso del espacio público

· Inc.1 Distribución en la manzana: Se instalarán en forma anular por el perímetro externo de las manzanas sin cruces por el interior de las mismas ya sea sobre terreno de uso público o privado, respetando un tendido horizontal y a una altura mínima de 6,00 m contados a partir de la cota de vereda.

- Inc.2 Se dispondrán cuatro cruces de calles por cuadra como máximo: una en cada bocacalle y dos en el tramo interior conformando cuatro espacios de longitudes iguales, con una altura mínima de 6,00 m contados desde la cota del centro de calzada.
- Inc.3 La autoridad de aplicación que se designe tendrá a cargo la supervisión de la instalación de los sistemas, y la aprobación en cuanto a características técnicas, estéticas, dimensiones y ubicación.
- Inc.4 Las columnas de alumbrado se usarán exclusivamente para su fin específico y las columnas o racks que deben instalarse para la adecuación de los sistemas existentes serán costeados exclusivamente por las empresas prestatarias.
- Inc.5 En todos los casos se priorizará la adopción de medidas necesarias para garantizar la seguridad de las personas y de los bienes públicos y privados.
- Inc.6 No podrán colocarse riendas de sujeción o tensoras que estén ancladas a una distancia mayor de 1m. del poste en las áreas urbanas.
- Inc.7 En cuanto a los elementos de distribución y/o derivaciones: Deberán realizarse utilizando racks sobre postes o edificaciones. Los mismos estarán dispuestos contra la línea municipal y ubicada sobre el eje medianero.

Dentro de los 240 días de promulgada del presente Código, el Departamento Ejecutivo deberá determinar áreas prioritarias de provisión y/ o readecuación en el área urbana, requiriendo al efecto dictamen correspondiente y priorizando los siguientes supuestos:

- Inc.1 Progresivo ordenamiento de la vía pública, mediante la unificación de redes en conductos comunes y haciendo uso de las tecnologías más adecuadas.
- Inc.2 Formalización de convenios para la coordinación de emprendimientos en común, respecto del tiempo, modalidad y condiciones de ejecución de los planes de obras de redes de infraestructura en la vía pública.
- Inc.3 Cronograma de provisión de servicios para las áreas definidas prioritarias
- Inc.4 Definición de la zona en la que será obligatorio el tendido subterráneo

Las empresas prestatarias deberán presentar los planes de reordenamiento de sus infraestructuras aéreas, en un plazo máximo de un año (12 doce meses) a partir de la entrada en vigencia del presente código, para ser evaluados, aprobados y fiscalizados por la autoridad de aplicación municipal.

En el lapso que media entre la situación actual de tendidos aéreos y la reconversión pautada en etapas, al modo subterráneo, se adoptaran criterios de racionalización en cuanto a la ocupación del espacio público, mediante la utilización de posteo existente para nuevas instalaciones, reagrupamiento de instalaciones existentes en postes únicos, a fin de lograr la eliminación progresiva del posteo.

Toda prestataria de servicios de infraestructura está obligada a presentar: Un plan anual de obras previstas y prioritarias e inversiones, que deberá ser aprobado por la autoridad de aplicación. El mismo será requisito para la solicitud de permiso de obra.

Las solicitudes de permiso de obra serán aprobadas por la autoridad de aplicación que realizará un análisis de la viabilidad de la misma, señalando la prioridad de la obra en función de las distintas solicitudes que pudieran tramitar a fin de mitigar impactos en el espacio público y facilitar la coordinación de las mismas.

La dependencia municipal competente que otorgue el permiso de obra, deberá inspeccionar la obra en ejecución, y verificar las condiciones en que queda el espacio público luego de su ejecución.

Documentación mínima requerida para tramitar el permiso de obra de infraestructura:

- Inc.1 Documentación Técnica:
 - Inclusión de la obra en el Plan anual de obras.
 - Cronograma de trabajo.
 - Plazo de ejecución total y de las etapas de la misma si las hubiera, incluyendo tareas de reparación del espacio público o alguno de sus componentes.
 - Planos completos de la traza, indicando en la misma red troncal, secundaria, los elementos de distribución, acometidas, planos de detalles complementarios que contribuyan a la evaluación de la

obra.

- Memoria técnica descriptiva de la obra, indicando en la misma tecnología a implementar y el resultado del sondeo de interferencias.
- Estudio de Impacto Ambiental en caso de corresponder, y según lo determine la Oficina Técnica Municipal, por el impacto de la misma tanto en su ejecución como durante su vida útil.
- Plan de seguridad e higiene a implementarse en la vía pública durante la ejecución de las obras.
- Inc.2 Documentación Legal
- Copia certificada del Estatuto constitutivo de la Empresa que presenta la solicitud.
- En caso de existir un apoderado deberá adjuntarse poder en copia certificada otorgado por autoridad acreditada en acta o estatuto de la empresa.
- Datos del Representante técnico con matrícula habilitante para la obra en cuestión, que será acreditado en las actuaciones como tal y autorizado para la gestión administrativa de las actuaciones.

6.3.3.d. Barreras Urbanísticas

Se define como barrera urbanística, a toda restricción de carácter permanente o temporal, que limita o impide la libertad de movimiento, el acceso y la circulación de las personas.

A fin de la eliminación de las barreras urbanísticas, se establece con carácter obligatorio y progresivo las siguientes obras:

- Inc.1 la construcción de rampas en aceras, plazas, paseos públicos y áreas de acceso a edificios públicos a cargo y costo del Municipio.
- Inc.2 la construcción de las rampas en áreas de acceso a edificios privados, a costo y cargo, de los propietarios, adecuándose a las condiciones de diseño y especificaciones establecidas por el organismo municipal competente.
- Inc.3 la incorporación de información táctil para ciegos en refugios de paradas de transporte público, señales de paradas de taxis, nomencladores de calles, semáforos.
- Inc.4 La incorporación de semáforos sonoros ciegos.

Se elaborara un plan de eliminación de barreras urbanísticas con el cronograma de acciones para el cumplimiento de las disposiciones del artículo precedente. El mismo requerirá y será aprobado por ordenanza del HCD.

Las obligaciones de los propietarios de los edificios comprendidos por el inc. 2 del artículo precedente, tendrán un plazo máximo de 18 meses a partir de la entrada en vigencia de la ordenanza aprobatoria del plan de eliminación progresiva de barreras urbanísticas, siendo potestad municipal, en caso de incumplimiento de realizar las obras de readecuación necesarias, pudiendo cobrar tal ejecución al propietario responsable

6.3.3.e. Comunicación Visual

Mensaje Visual:

Se define mensaje visual todo texto, grafismo con su estructura portante, sea de carácter transitorio, temporal o permanente, estático o dinámico, visible desde el espacio público o ubicado en edificios de uso público, o lugar de concurrencia masiva.

Todo cartel, toldo, marquesina, podrá colocarse solo contando con la previa autorización expresa emitida por la Autoridad Municipal competente.

Se prohíbe la colocación de mensajes visuales susceptibles de:

- Inc.1 Contaminar en forma alguna el entorno y de afectar estéticamente el paisaje.
- Inc.2 Desdibujar los lineamientos arquitectónicos de las construcciones.
- Inc.3 Impedir el desplazamiento de peatones o vehículos.
- Inc.4 Implicar riesgo alguno para la seguridad de personas y/o bienes.
- Inc.5 Ningún mensaje visual podrá contener alusiones contrarias a los sentimientos nacionales y de humanidad, los valores de orden jurídico, a la seguridad y tranquilidad pública. No podrá agraviar religiones, países, colectividades, entidades, personas o figuras históricas.

Se admite la colocación de mensajes visuales en:

- Inc.1 Cerramientos de terrenos de obras en construcción y/o baldíos, siempre que sean estos temporarios y/o transitorios.

- Inc.2 Refugios del sistema de transporte, sólo en los casos si están diseñados a tal fin
- Inc.3 Faldones de toldos retractiles, la saliente máxima con respecto a la línea municipal, no supere los 2,50 mts y su altura mínima desde el nivel de vereda, de 2,20 mts. La altura máxima del faldón no podrá superar los 0,50 m.
- Inc.4 Sobre fachadas observando las siguientes disposiciones:
 - Estar aplicados sobre estructuras portantes, independientes de la mampostería. Paralelos a la línea municipal, a una altura mínima de 2,50 mts con respecto al nivel de vereda y a una altura máxima de 6 mts. El ancho máximo de la estructura estará dado por el ancho del frente y su altura máxima será de 1,10 m no pudiendo en ningún caso superar el nivel de coronamiento de la construcción, debiendo respetar una saliente máxima de 0,35mts con respecto a la línea municipal.
 - La suma de las superficies de los carteles colocados en fachadas no podrán superar el 40% de la superficie de las mismas, no incluyéndose en este cómputo la gráfica en vidrieras. Los formatos, dimensiones y localización de los mensajes, deberán integrarse y armonizar con los lineamientos arquitectónicos de la fachada y con el entorno. Esto será determinado por y a juicio exclusivo de la autoridad administrativa de aplicación.
 - Quedan prohibidos en fachadas la aplicación de colores cuando medie una intención comunicacional o promocional, y/o cuando dicho tratamiento implique la desestructuración de los lineamientos arquitectónicos de las mismas, o genere estridencias cromáticas que atenten contra la armonía del entorno y el paisaje urbano.
 - En fachadas de edificios de grandes magnitudes localizados en el interior de predios retirados a más de 10 m de la línea municipal, los carteles podrán ser de mayor magnitud, siempre y cuando no superen el 20 % de la superficie de las mismas.
 - En el caso de fachadas de más de 30 m de frente se permitirán carteles de hasta 4 m2.
 - La sumatoria de las superficies de todos los mensajes colocados en cada vidriera, no podrá superar el 30% de la superficie de la misma.
 - En cortinas se podrán colocar mensajes visuales transitorios y/o permanentes, los que deberán ser declarados ante la autoridad municipal. La sumatoria de las superficies de todos los mensajes colocados, no podrá superar el 40% de la superficie de la cortina.
 - Sólo se permitirán pantallas, simples, luminosas o iluminadas, cuando su estructura portante sea de tipo mono caño. Las pantallas serán consideradas chicas cuando la superficie del mensaje visual sea hasta 2 m2, medianas hasta 50m2 y grandes hasta 100 m2. La superficie máxima de pantalla permitida será de 100 m2. Las Pantallas medianas y grandes sólo se podrán emplazar en terrenos ubicados sobre rutas y caminos, fuera del casco urbano, siempre que no esté expresamente prohibidos por leyes nacionales y/o provinciales.

En zonas especiales de preservación o bienes de valor patrimonial, se podrá requerir diseño y/o tratamiento particular, conforme el carácter de la zona o bien que se trate.

Se prohíbe la colocación de mensajes visuales en:

- Inc.1 Espacios verdes y zona de playa sean estos de carácter transitorio, temporario o permanente.
- Inc.2 Muros medianeros o de cerramientos de terrenos construidos, sean estos temporarios, transitorios y/o permanentes.
- Inc.3 Marquesinas y aleros.
- Inc.4 en veredas y ramblas, cualquiera sea su tipo, sean estos de carácter transitorio, temporario o permanente.

Son solidariamente responsables por la trasgresión o incumplimiento de las normativas establecidas en la presente, el emisor, el productor y el propietario del mensaje visual, cartel, pantalla o del lugar donde se encuentren emplazados.

Señalización:

Se define la señalización a todo mensaje visual, colocado en el espacio público, que siendo de utilidad pública, sirva de información al ciudadano, posibilite individualizar calles, edificios y/o lugares, contribuya al desplazamiento, orientación, la prevención y seguridad en el medio urbano.

Se reconocen los siguientes tipos de señalización:

- Inc.1 De tránsito vial y urbano: sistema de señales correspondientes al código de tránsito y al

sistema de nomencladores de la red vial.

· Inc.2 Del transporte: a la localizada en paradas de ómnibus del sistema de Transporte Municipal, Provincial y Nacional, paradas de taxis, agencias de remises, empresas de alquiler de autos, terminales, estaciones ferroviarias, centros de trasbordo multimodal de transporte.

· Inc.3 Turística: la localizada en edificios, equipamientos y aéreas de servicios vinculados a la actividad turística sea impulsada por el sector público, privado, o de modo mixto.

La autorización de colocación de cualquier tipo de señalización y de proyectos particularizados de señalización en el Municipio de Comodoro Rivadavia, inclusive los correspondientes a la señalización del sistema vial nacional y/o provincial deberá coordinarse con el Municipio.

6.3.3.f. Usos y actividades en el espacio público

Clasificación de las actividades

Se define como Actividades Culturales a las referidas a recitales musicales, exposiciones, eventos especiales diversas manifestaciones artísticas eventos cívicos y festividades populares en general.

Se define como Actividades Particulares a las comprendidas por ferias, exposiciones, muestras, y ferias artesanales, artísticas, antigüedades, de Productos Regionales y Ferias Francas, Venta de alimentos y bebidas en eventos y homologables.

Se define como Actividades Deportivas a las que están ligadas al deporte y al ocio; quedan comprendidas en esta categoría, las prácticas deportivas jornadas deportivas espontáneas y ocasionales o las organizadas tales como torneos, ciclistas, maratones, competencias relacionadas con deportes náuticos, y las que son inherentes al turismo deportivo y de aventura y homologables.

Se define como Actividades Recreativas a las actividades de recreación pasiva y activa, así como a las ligadas al turismo receptivo en general.

Se define como Actividades de exposición y venta realizadas de modo individual a los puestos de venta de flores, de diarios y revistas y la colocación de mesas y sillas en la vía pública de los locales ligados a la actividad gastronómica.

Condiciones para la colocación de mesas y sillas:

· Inc.1 Localizados en el sector que permita la dimensión que abarque exclusivamente el frente del local.-

· Inc.2 Elementos que deberán ser totalmente removibles, sin que a tal fin medie intervención física alguna. No deben estar adheridas al suelo.

· Inc.3 No dificulten la transitabilidad ni visibilidad de los peatones ni vehículos.

· Inc.4 No interfieran en la visualización de las señales de tránsito.

· Inc.5 Guarden una distancia mínima de 0,50 mts. del cordón, dejando un paso peatonal de la mitad del ancho de la vereda con un mínimo de 2,20 mts

· Inc.6 y una distancia de 5.00 mts. respecto a una parada de taxis, de transporte público o de acceso a garaje.

Condiciones para la localización de los puestos de venta de flores, de diarios y revistas:

Cantidad máxima: Uno (1) por cuadra, 2.20m de circulación peatonal, 0.50 m de la línea de cordón.

Superficie máxima de ocupación: la ocupada por el puesto, no permitiéndose elementos complementarios no autorizados.

Los puestos de flores podrán comercializar flores y plantas de pequeño porte, únicamente.

6.4.- Dominio Público Natural. Disposiciones particulares

6.4.1.- Aguas que corren por cauces naturales.

Los ríos, arroyos, cañadas, hondonadas, canales naturales, y toda otra agua que corra por cauces naturales y sus márgenes, así como también sus cauces abandonados, serán objeto de especial cuidado y protección.

6.4.1.1.- Protección ambiental

Los cursos de los cursos de agua y sus márgenes serán especialmente preservados en sus aspectos ambientales y paisajísticos.

Será objeto de especial protección el estado original de las márgenes y la conservación de la barranca natural.

A estos efectos el Departamento Ejecutivo arbitrará los medios de acción directa a su alcance y celebrará convenios con ribereños, frentistas y asociaciones vecinales o ecologistas

6.4.1.2. Usos

a) Permitidos:

- Áreas verdes con carácter recreativo;
- Reservas naturales con protección de la flora autóctona y la barranca natural.

b) Prohibidos:

- Se prohíbe toda actividad, intervención, extracción, volcado o modificación que altere las condiciones ambientales.
- Los propietarios ribereños no podrán alterar la situación de hecho existente sin autorización expresa del Departamento Ejecutivo, salvo la realización de obras de conservación o defensa. Se permiten usos turísticos, paisajísticos, recreativos y deportivos sin instalaciones permanentes ni transitorias, de conformidad con las disposiciones reglamentarias de las Ordenanzas especiales y del Departamento Ejecutivo.

6.4.1.3. Ecurrimiento

Ninguna actividad debe obstaculizar el normal escurrimiento de las aguas de conformidad con su régimen ordinario. Toda intervención requerirá un Estudio de Impacto especial.

Está permitido el escurrimiento de aguas naturales y de lluvia y prohibidos los volcados y vertidos de aguas servidas.

6.4.1.4. Propietarios ribereños

Los propietarios ribereños:

- a) No podrán alterar la situación de hecho existente sin autorización expresa del Departamento Ejecutivo, salvo la realización de obras de conservación o defensa;
- b) Tendrán a su cargo la realización de los trabajos atinentes a proteger sus márgenes, evitando posibles desviaciones de su curso; debiendo permitir el libre acceso de la Comuna al sector y cuando tuviese que proceder a su limpieza y/o realizar cualquier tipo de obras tendientes a su mejoramiento y/o conservación, previa notificación a su titular;
- c) Podrán facilitar el escurrimiento de las aguas que afecten sus propiedades hacia el curso de agua previa notificación al Departamento Ejecutivo.

6.4.1.5. Plan Maestro de Arbolado

El Departamento Ejecutivo arbitrará los medios a su alcance para el efectivo cumplimiento del Plan Maestro de Arbolado vigente.

6.4.2.- Autoridad de Cuenca

En los cauces interjurisdiccionales el Departamento Ejecutivo arbitrará los medios para constituir

una Autoridad de Cuenca para un manejo integral del recurso.

6.5.- Dominio Público Municipal Artificial. Disposiciones particulares

6.5.1.- Calles

A los efectos de la aplicación del artículo 235 inciso f del Código Civil y Comercial de la Nación y de las normas de este Código se considerarán calles los distintos tipos de vías que se enuncian y clasifican a continuación, sus calzadas, boulevares, ramblas, separadores, aceras, zonas de seguridad y el espacio aéreo y subterráneo de las mismas.

6.5.1.a.- Clasificación. Definición de jerarquías viales¹⁰⁵

Este párrafo clasifica jerárquicamente las diferentes calles, avenidas, rutas y caminos del sistema vial de Comodoro Rivadavia y establece sus condiciones geométricas mínimas.

El Sistema Vial es el conjunto de vías de circulación (calles, avenidas, rutas y caminos) clasificadas y jerarquizadas según criterios funcionales y urbano-ambientales que constituyen el soporte físico de la movilidad del Municipio de Comodoro Rivadavia.

El sistema Vial primario plantea una circunvalación de accesos urbanos desde la meseta, con derivaciones a la trama central de la ciudad a través de avenidas urbanas constituyendo un esquema de movilidad complementario que permite un sistema de accesos distribuido y equitativo, fortaleciendo las centralidades. El esquema principal se completa con la valorización del frente costero con la avenida sobre la costa.

El sistema Vial secundario está conformado por las calles, avenidas secundarias, y caminos secundarios.

Los espacios viarios son aquellos de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones, los vehículos y los medios de transporte colectivo de superficie habituales, así como la estancia de peatones y el estacionamiento de vehículos, en dichos espacios.

En caso de producirse ensanche de las vías actuales para adecuarlas a las nuevas características que este Código prevé, esos ensanches serán considerados de utilidad pública y quedarán sujetos a las siguientes acciones:

- Las superficies afectadas por los retiros establecidos en la presente Sección estarán sujetas a expropiación, compra, permuta ó donación, a efectos de posibilitar la realización de las obras de infraestructura y equipamiento vial urbano, necesarias para la seguridad y el ordenamiento del tránsito en las calles mencionadas.

105 Es el criterio sustentado por la Ordenanza de Zonificación de Curitiba, Brasil. Transcribimos: “**Municipio de Curitiba, Ley Ordinaria nº 9.800 del 03.01.2000: Art. 21.** O Sistema Viário Básico de Curitiba é o conjunto de vias públicas, hierarquizadas, que constituem o suporte físico da circulação urbana do território do Município e garantem sua integração ao sistema de transporte coletivo e ao uso do solo. **Parágrafo único.** A hierarquia de acessibilidade proporcionada pelo Sistema Viário Básico objetiva: **I** - induzir uma estrutura urbana linearizada; **II** - equilibrar a repartição de fluxos na rede viária; **III** - otimizar o potencial das diversas zonas e setores da cidade; **IV** - definir os corredores de comércio e serviços. **Art. 22.** Para efeito do Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, as vias integrantes dos Setores Especiais do Sistema Viário Básico classificam-se em: **I** - Vias de Ligação Prioritária 1 e 2 - caracterizam-se como corredores com grande volume de tráfego, estabelecendo ligações entre os Setores Especiais Estruturais e vias importantes do sistema viário principal, onde os parâmetros de uso e ocupação do solo devem proporcionar a fluidez do tráfego; **II** - Vias Setoriais - são eixos de ligação entre regiões, municípios vizinhos, área central e áreas periféricas, possuindo forte integração e articulação com o sistema viário principal, coincidindo em alguns casos com os antigos caminhos de chegada a Curitiba, admitindo os usos preferencialmente setoriais; **III** - Vias Coletoras 1 - caracterizam-se por vias com média extensão e integradas ao sistema viário principal, que já concentram o tráfego local e o comércio e serviço de médio porte de atendimento à região; **IV** - Vias Coletoras 2 - caracterizam-se por vias de pequena extensão, no interior dos bairros, podendo ou não ter ligação com o sistema viário principal, onde se situam atividades de pequeno e médio porte para atendimento ao bairro; **V** - Vias Coletoras 3 - são vias de pequena e média extensão que estruturam as áreas de habitação de interesse social, onde devem se concentrar os usos voltados ao interesse da região, propiciando a geração de emprego e renda.”

- Hasta tanto no se materialice la incorporación de las superficies afectadas por los retiros al dominio municipal, las mismas deberán destinarse obligatoriamente para jardines, y su conservación quedará a cargo de los respectivos propietarios. Asimismo, durante ese lapso, dichas superficies podrán ser tenidas en cuenta a efectos del cálculo de la capacidad máxima de habitación y de ocupación del suelo total previstos.
- Las nuevas parcelas que se originen como consecuencia de divisiones o anexiones en parcelas afectadas por los retiros establecidos en la presente Sección deberán ceder al dominio municipal las superficies determinadas por dicha afectación, quedando en tal caso sin efecto lo establecido en el Artículo anterior.
- Las empresas u organismos prestatarios de servicios públicos de infraestructura, deberán adecuar el tendido de los mismos a las restricciones establecidas en la presente normativa, contemplando en los aspectos técnicos particularizados la situación definitiva resultante de la implementación de los ensanches.
- Los edificios existentes a la fecha, con documentación de obra convalidada por el organismo técnico municipal interviniente, y afectados por los retiros obligatorios establecidos en la presente normativa, podrán mantener su subsistencia hasta tanto se efectivicen los ensanches, conforme lo previsto. En la documentación de obra de edificios a empadronar, que se presente a partir de la fecha, deberá consignarse la leyenda "a demoler" en todos aquellos locales o parte de los mismos que ocupen superficies afectadas por dichos retiros obligatorios.

Defínese como arterias de la Red Vial Principal y de la Red Vial Secundaria, el conjunto de vías categorizadas según la siguiente descripción, y que se representa en el Plano de Red Vial Principal (6.5.1.a.) y perfiles transversales Tipo (6.5.1.a.) que forma parte del presente Código:

- Autopistas:** Tienen como finalidad servir al tránsito rápido de acceso regional y nacional y también el tránsito rápido de paso. Vías con control de accesos, cruces a distinto nivel, separador central y calles de servicio.
- Arteriales principales:** Vías de penetración que tienen como finalidad servir a la interconexión de las vías regionales y permitir el acceso al Área Central. Con o sin control de accesos, cruces en general a nivel, como separador central, sin calles de servicio.
- Arteriales Secundarias:** Vías que cumplen funciones accesorias y/o alternativas de las Arterias Principales. Con o sin control de accesos, cruces a nivel, con o sin separador central, sin calles de servicio.
- Intersectoriales Principales:** Vías que interconectan en sentido anular o transversal, sectores interurbanos distintos entre sí. Con o sin control de accesos, cruces a nivel, con o sin separador central y sin calles de servicio.
- Intersectoriales Secundarias:** Vías que interconectan en sentido anular sectores interurbanos próximos entre sí. Con o sin control de accesos, cruces a nivel, con o sin separador central y sin calles de servicio. Pueden cumplir funciones accesorias a las de las Intersectoriales Principales.
- Colectoras:** Vías cuya función es canalizar el tránsito interno barrial desde y hacia las vías arteriales e intersectoriales. Sin control de accesos, cruces a nivel y sin separador central.
- Locales:** Vías de acceso vehicular a la vivienda y a su equipamiento inmediato. De baja velocidad y poco volumen vehicular, no cuenta con control de accesos ni separador central, siendo sus cruces a nivel.
- Calles sin salida:** Son vías locales que están conectadas a las colectoras por uno solo de sus extremos. Su máxima longitud no podrá superar los 80,00 m, pudiendo el Departamento Ejecutivo autorizar la extensión hasta los 120 m., cuando por razones de diseño así se agrega, debiendo contar en el extremo cerrado con cul de sac.
- Peatonales de uso vehicular restringido:** Son calles de uso fundamentalmente peatonal

(sin distinción entre calzada y vereda) en las que se permite el ingreso vehicular al solo efecto de acceder a los garages particulares que pudiera haber sobre las mismas, no pudiendo tener continuidad vial.

- j) **Peatonales exclusivas:** Son calles de uso exclusivamente peatonal, sin posibilidad de acceso vehicular. No hay distinción entre calzada y vereda y suelen tener obstáculos en los ingresos o intersecciones.

6.5.1.b.- Apertura y Construcción¹⁰⁶

La apertura y construcción de calles se ajustará a los perfiles transversales tipo que se caracterizan a continuación y cuya representación se incluye en el Anexo Gráfico 6.5.1.b:

a - **AUTOPISTAS:** Se ejecutarán de acuerdo a perfil tipo:

Perfil 1 - Deberán ejecutarse con un perfil de ancho variable de 120,00 m y 150,00 m conforme a las normas y criterios de diseño de la Dirección Nacional de Vialidad y de la Dirección Provincial de Vialidad.

b - **ARTERIALES E INTERSECTORIALES PRINCIPALES:** Deberán ejecutarse según perfiles tipo:

Perfil 2 - Anchos: Entre Líneas Municipales 31,00 m, de Vereda Peatonal, 3,00 m, de estacionamiento fuera de calzada, 3,50 m.; de las dos calzadas, 7,00 m. cada una, separadas por

¹⁰⁶ *Se adoptan las normas históricas de la Ciudad de Córdoba, unificando criterios para las obras públicas y los desarrollos privados. Transcribimos: Ordenanza 8060: Sección II: De los Perfiles Tipo de Vías. Art. 14°.- (VÍAS PERFILES TRANSVERSALES TIPO) Los perfiles transversales tipo de calles, cuya representación se incluye en el Anexo Gráfico 3, que forma parte del presente Artículo, serán los siguientes: a - AUTOPISTAS: Se ejecutarán de acuerdo a perfil tipo: Perfil 1 - Deberán ejecutarse con un perfil de ancho variable de 120,00 m y 150,00 m conforme a las normas y criterios de diseño de la Dirección Nacional de Vialidad y de la Dirección Provincial de Vialidad. b - ARTERIALES E INTERSECTORIALES PRINCIPALES: Deberán ejecutarse según perfiles tipo: Perfil 2 - Anchos: Entre Líneas Municipales 31,00 m, de Vereda Peatonal, 3,00 m, de estacionamiento fuera de calzada, 3,50 m.; de las dos calzadas, 7,00 m. cada una, separadas por cantero central de 4,00 m. Perfil 3 - Anchos: Entre líneas Municipales, 40,00 m.; Vereda Peatonal, 3,50 m.; estacionamiento fuera de calzada, 3,50 m., de las dos calzadas, 7,00 m, cada una, separadas por cantero central de 12,00. c - ARTERIALES E INTERSECTORIALES SECUNDARIAS: Deberán ejecutarse según perfiles tipo: Perfil 4 - Anchos: Entre Líneas Municipales, 18,00 m. a 20,00 m.; de vereda, de 3,00 m. a 4,00 m.; de calzada, 12,00 m. Perfil 5 - Anchos: Entre Líneas Municipales, 25,00 m.; de vereda 4,50 m.; de las dos calzadas, 7,00 m. cada una separada por cantero central de 2,00 m. d - COLECTORAS: Se ejecutarán según perfiles tipo: Perfil 6 - Anchos: Entre Líneas Municipales, 18,00 m. a 20,00 m.; de vereda, 3,00 m. frente a viviendas y 4,00 m. frente a equipamientos de tipo comunitario; de calzada, 12,00 m. Perfil 7 - Anchos: Entre Líneas Municipales, 20,00 m.; de Veredas Peatonales, 3,00 m.; de estacionamiento en ambos lados de la calzada y fuera de la misma, 3,50 m., de calzada, 7,00 m. e - LOCALES: Deberán ejecutarse según perfiles tipo: Perfil 8 - Anchos: Entre Líneas Municipales 16,00 m.; de Vereda Peatonal, 2,00 m.; de estacionamiento fuera de calzada, 3,00 m.; de calzada 6,00 m. Perfil 9 - Anchos: Entre Líneas Municipales, 12,00 m.; de Veredas, 2,50 m.; de calzada 7,00 m. f - PEATONALES: Se ejecutarán de acuerdo a perfiles tipo: Perfil 10 - Peatonales de uso vehicular restringido: Anchos: Entre líneas Municipales, 9,00 m. Perfil 11 - Peatonales exclusivas: Anchos: Entre Línea Municipal y Espacio Verde de uso público, 3,00 m. como mínimo. Perfil 12 y 13 - Anchos: Entre líneas Municipales, de 6,00 m. y 9,00 m., respectivamente, los que serán aplicados según criterio de la Dirección de Planeamiento Urbano, en conformidad a las características de cada urbanización en particular. g - PERFILES ESPECIALES: Se ejecutarán de acuerdo a perfiles tipo: Perfil 14 - Calles sin salida: Deberán ejecutarse con un ensanchamiento en su extremo cerrado, con la finalidad de permitir el giro y salida de los vehículos que en ellas ingresan. Anchos: Del ensanchamiento, 27,00 m. como mínimo, con calzada de 6,00 m. e isleta central con radio mínimo de 5,00 m. y veredas de 2,50 m.; de la calle de ingreso, 12,00 m. como total mínimo, compuesta por calzada de 7,00 m. y vereda de 2,50 m. El largo máximo total será de 80,00 m. Perfil 15 - Calle con faja de resguardo: Anchos: Total de calles 25,50 m. compuesto por vereda de 3,50 m.; calzada de 7,00 m. y faja de resguardo de 15,00 m. de los cuales 2,50 m. serán destinados a veredas y los 12,50 m. restantes a espacio verde de uso público. La ubicación de la faja de resguardo quedará en todos los casos a criterio de la Dirección de Planeamiento Urbano. Perfil 16 - Calles laterales a vías férreas: En toda urbanización cuyo inmueble esté afectado por vías férreas deberán dejar una calle de 12,00 m. de ancho como mínimo, a ambos lados de la línea divisoria de la traza del F.F. C.C. Anchos: calzada 7,00 m.; veredas 2,50 m. Perfil 17 - Vías laterales a cursos de agua: (Sin estacionamiento sobre ni fuera de calzada). Anchos: Entre línea Municipal y Línea de Ribera, 27,00 m. a 30,00 m.; de veredas, 2,50 m. a 4,00 m, cada una según criterio de la Dirección de Planeamiento Urbano; de calzada, 7,00 m. de espacio verde, 15,00 m. como mínimo entre la vereda exterior y la línea de Ribera. Perfil 18 - Vías laterales a cursos de agua: (Con estacionamiento fuera de calzada). Anchos: Entre línea Municipal y Línea de Ribera, 31,00 m. a 35,00 m.; de Veredas Peatonales, 2,00 m. a 3,00 m.; de estacionamiento fuera de calzada, 3,00 m. a 3,50 m., en ambos casos, según criterio de la Dirección de Planeamiento Urbano; de calzada, 6,00 m. a 7,00 m, y de espacio verde, 15,00 m. como mínimo entre la vereda externa y la línea de Ribera. Perfil 19 - Vías laterales a Canales de Riego Maestros o Secundarios: Anchos: Entre Línea Municipal y línea de Ribera, 12,00 m.; de calzadas 7,00 m.; de veredas a cada lado de la calzada, 2,50 m. La vereda adyacente al canal contará con un solado transitable de 1,50 m. y una faja verde de 1,00 m."*

cantero central de 4,00 m.

Perfil 3 - Anchos: Entre líneas Municipales, 40,00 m.; Vereda Peatonal, 3,50 m.; estacionamiento fuera de calzada, 3,50 m., de las dos calzadas, 7,00 m, cada una, separadas por cantero central de 12,00.

c - ARTERIALES E INTERSECTORIALES SECUNDARIAS: Deberán ejecutarse según perfiles tipo:

Perfil 4 - Anchos: Entre Líneas Municipales, 18,00 m. a 20,00 m.; de vereda, de 3,00 m. a 4,00 m.; de calzada, 12,00 m.

Perfil 5 - Anchos: Entre Líneas Municipales, 25,00 m.; de vereda 4,50 m.; de las dos calzadas, 7,00 m. cada una separada por cantero central de 2,00 m.

d - COLECTORAS: Se ejecutarán según perfiles tipo:

Perfil 6 - Anchos: Entre Líneas Municipales, 18,00 m. a 20,00 m.; de vereda, 3,00 m. frente a viviendas y 4,00 m. frente a equipamientos de tipo comunitario; de calzada, 12,00 m.

Perfil 7 - Anchos: Entre Líneas Municipales, 20,00 m.; de Veredas Peatonales, 3,00 m.; de estacionamiento en ambos lados de la calzada y fuera de la misma, 3,50 m., de calzada, 7,00 m.

e - LOCALES: Deberán ejecutarse según perfiles tipo:

Perfil 8 - Anchos: Entre Líneas Municipales 16,00 m.; de Vereda Peatonal, 2,00 m.; de estacionamiento fuera de calzada, 3,00 m.; de calzada 6,00 m.

Perfil 9 - Anchos: Entre Líneas Municipales, 12,00 m.; de Veredas, 2,50 m.; de calzada 7,00 m.

f - PEATONALES: Se ejecutarán de acuerdo a perfiles tipo:

Perfil 10 - Peatonales de uso vehicular restringido: Anchos: Entre líneas Municipales, 9,00 m.

Perfil 11 - Peatonales exclusivas: Anchos: Entre Línea Municipal y Espacio Verde de uso público, 3,00 m. como mínimo.

Perfil 12 y 13 - Anchos: Entre líneas Municipales, de 6,00 m. y 9,00 m., respectivamente, los que serán aplicados según criterio de la Dirección de Planeamiento Urbano, en conformidad a las características de cada urbanización en particular.

g - PERFILES ESPECIALES: Se ejecutarán de acuerdo a perfiles tipo:

Perfil 14 - Calles sin salida: Deberán ejecutarse con un ensanchamiento en su extremo cerrado, con la finalidad de permitir el giro y salida de los vehículos que en ellas ingresan. Anchos: Del ensanchamiento, 27,00 m. como mínimo, con calzada de 6,00 m. e isleta central con radio mínimo de 5,00 m. y veredas de 2,50 m.; de la calle de ingreso, 12,00 m. como total mínimo, compuesta por calzada de 7,00 m. y vereda de 2,50 m. El largo máximo total será de 80,00 m.

Perfil 15 - Calle con faja de resguardo: Anchos: Total de calles 25,50 m. compuesto por vereda de 3,50 m.; calzada de 7,00 m. y faja de resguardo de 15,00 m. de los cuales 2,50 m. serán destinados a veredas y los 12,50 m. restantes a espacio verde de uso público. La ubicación de la faja de resguardo quedará en todos los casos a criterio de la Dirección de Planeamiento Urbano.

Perfil 16 - Calles laterales a vías férreas: En toda urbanización cuyo inmueble esté afectado por vías férreas deberán dejar una calle de 12,00 m. de ancho como mínimo, a ambos lados de la línea divisoria de la traza del F.F. C.C. Anchos: calzada 7,00 m.; veredas 2,50 m.

Perfil 17 - Vías laterales a cursos de agua: (Sin estacionamiento sobre ni fuera de calzada). Anchos: Entre línea Municipal y Línea de Ribera, 27,00 m. a 30,00 m.; de veredas, 2,50 m. a 4,00 m, cada una según criterio de la Dirección de Planeamiento Urbano; de calzada, 7,00 m. de espacio verde, 15,00 m. como mínimo entre la vereda exterior y la línea de Ribera.

Perfil 18 - Vías laterales a cursos de agua: (Con estacionamiento fuera de calzada). Anchos: Entre

línea Municipal y Línea de Ribera, 31,00 m. a 35,00 m.; de Veredas Peatonales, 2,00 m. a 3,00 m.; de estacionamiento fuera de calzada, 3,00 m. a 3,50 m., en ambos casos, según criterio de la Dirección de Planeamiento Urbano; de calzada, 6,00 m. a 7,00 m, y de espacio verde, 15,00 m. como mínimo entre la vereda externa y la línea de Ribera.

Perfil 19 - Vías laterales a Canales de Riego Maestros o Secundarios: Anchos: Entre Línea Municipal y línea de Ribera, 12,00 m.; de calzadas 7,00 m.; de veredas a cada lado de la calzada, 2,50 m. La vereda adyacente al canal contará con un solado transitable de 1,50 m. y una faja verde de 1,00 m.

6.5.1.b.1.- Calzadas

El Departamento Ejecutivo arbitrará los medios para la efectiva existencia y conservación de pavimento rígido o flexible según las características del suelo, jerarquías viales, disponibilidades financieras y presupuestarias, o posibilidad de aportes de capital privado. En estas obras deberá preverse una evacuación de las aguas pluviales y efectuarse todas las construcciones y/o instalaciones necesarias para evitar erosiones o cualquier otro perjuicio que pudiese ocasionarse en las zonas colindantes. En zonas no urbanizadas el pavimento podrá ser semiabsorbente.

6.5.1.b.2.- Veredas

El Departamento Ejecutivo establecerá una banda de circulación libre de todo obstáculo en las veredas, acorde con el volumen peatonal de la calle, nunca inferior a un metro de ancho y claramente delimitada en los hechos mediante una línea de color en relieve o un solado diferenciado reconocible a simple vista y al tacto. El mismo tratamiento recibirá la Línea Municipal de no existir construcciones o cerramientos.

Todas las esquinas contarán con rampas de ascenso y descenso de discapacitados conducidos o que se conduzcan en sillas de ruedas, desde la vereda y hacia la calzada en los extremos de las veredas que correspondan a la senda peatonal de cruce de calzada.

Las rampas tendrán:

- a) Una extensión, contadas desde la vereda, no mayor de un metro (1 m) de largo por noventa centímetros de ancho (0,90 m), hasta llegar a la calzada,
- b) Un plano de declive que posibilite el más suave descenso y ascenso posible, de conformidad con la característica del lugar.
- c) Una demarcación reconocible a simple vista y al tacto que anuncie el comienzo de la calzada.
- d) Barandas de seguridad, analizándose en cada caso su factibilidad técnica.
- e) Un contrapiso de material de concreto de hormigón,
- f) Una superficie de material antideslizante
- g) Una señalización que indique el tránsito de discapacitados, en el solado o en las barandas de seguridad.

I. Materiales

La reglamentación podrá establecer distintos materiales y formas constructivas acordes con la edificación y carácter de los distintos Sectores y calles del Municipio, en tanto los mismos permitan una

adecuada circulación peatonal y eviten el peligro de caídas o accidentes. Se consideran especialmente permitidos los alisados de hormigón y las carpetas asfálticas para resolver situaciones de emergencia o escasez de recursos.

II. Cotas de nivel

Las veredas deberán ser ejecutadas con una cota superior a la de la calzada en su punto más alto. Cuando exista cordón cuneta, éste dará la altura. Cuando no exista tal elemento se deberá solicitar la correspondiente cota del nivel de cordón de vereda, al Departamento Ejecutivo.

III. Continuidad

Las veredas de lotes consecutivos no formarán de ninguna manera dientes y/o resaltos. En su perfil longitudinal, deberán mantener la pendiente del eje longitudinal de la calle dando a las veredas la misma continuidad. Tampoco se permitirá la construcción de escalones sobre las veredas salvo casos especiales.

IV. Pendiente

Los niveles de las veredas estarán en relación con los del pavimento. En caso de no existir este último serán fijados por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, conservando una pendiente transversal del 1,5% al 3%.

V. Mantenimiento

Todo propietario tiene la obligación de mantener desmalezada y limpia su vereda en toda su extensión, con la finalidad de mantener la higiene y la estética del ejido urbano.

La vereda deberá mantenerse en perfectas condiciones de transitabilidad, libre de malezas y obstrucciones. Si estuviera deteriorada a juicio de los organismos municipales competentes, será susceptible de reparación por el municipio a costa del frentista o de la empresa de servicios que haya generado el deterioro, en tanto el responsable no realice el arreglo dentro de los cinco días de ser intimado.

Cuando una vereda quede deteriorada parcial o totalmente a consecuencia de trabajos realizados por el propietario, es su obligación restituir inmediatamente la superficie pre existente.-

Se considera que una vereda esta deteriorada cuando la falta de uniformidad sea ostensible, presentando salientes o depresiones que signifiquen riesgos al peatón, o cuando no exista uniformidad de pendientes.

Cuando un propietario y/o responsable fuera emplazado para la construcción o reparación de un cerco o vereda, y no lo hiciera dentro del plazo estipulado, ni solicitara ampliación de tiempo justificada del mismo, la Municipalidad podrá encarar la ejecución de los trabajos en la forma que considere más conveniente, con cargo a aquellos de los gastos directos o indirectos devengados.-

VI. Protecciones

El Departamento Ejecutivo establecerá normas especiales de protección para Edificios con afluencia masiva de personas como Escuelas, oficinas públicas, Centros de Salud, etc.

VII. Plan Maestro de Arbolado

El Departamento Ejecutivo arbitrará los medios a su alcance para el efectivo cumplimiento del Plan Maestro de Arbolado vigente.

VIII. Protección y Mantenimiento del Arbolado Público.

Los propietarios frentistas tienen la obligación de preservar los árboles existentes en su vereda, y la de plantar árboles propios de nuestra flora distanciados a no más de 8m. entre sí en los espacios en que no los hubiere, de conformidad con las previsiones del Plan de Arbolado Público.

IX. Acceso para vehículos

En las calles que exista cordón cuneta, se permitirá rebajas del mismo para entradas de vehículos en un ancho igual al acceso, considerando un alto de 5 cm. Sobre la rasante de la vía y alcanzándose el nivel de la vereda con una rampa. El empalme con el resto de la misma será mediante rampas laterales de suave pendiente.

Por razones de seguridad vial, en los casos en que el escaso ancho de la vereda obligue a un vehículo ingresante a una propiedad, a maniobrar en forma tal que parte del mismo quede sobre la calzada, se deberá construir una entrada vehicular que permita ubicar al vehículo sin obstruir la calzada, conforme a lo que se grafica en el Anexo I, el cual forma parte del presente Código.

El ancho libre y mínimo para acceso de vehículos será:

A) En vivienda familiar 2,30 m.

B) En los demás casos 3,00 m.

C) En predios donde se maniobra con vehículos (playas de carga y descarga y similares) 4,00 mts.

Los accesos de vehículos en predios de esquina, en ningún caso se podrán efectuar por la línea de ochava y las salidas distarán como mínimo 9,00 mts. de la intersección de las líneas de borde de las veredas.

6.5.1.b.3.- Adecuación

El Departamento Ejecutivo realizará los estudios, planes y proyectos para la adecuación de las calles existentes al perfil que corresponda a su rol en el sistema vial.

6.5.1.b.4.- Ensanche.

El Concejo Deliberante autorizará los ensanches de calles y arbitrará los medios de compensación a los propietarios frentistas afectados.

La afectación a ensanche autoriza, por si misma, al Departamento Ejecutivo a fijar una nueva Línea de Edificación en las parcelas frentistas.

6.5.1.c.- Mejoras

Ninguna obra, construcción, instalación, plantación, accesorio, cosa mueble o actividad puede obstaculizar la circulación de la calle en que se emplace o realice ni afectar la seguridad del tránsito.

Son de aplicación directa y cumplimiento obligatorio las siguientes normas especiales:

I. Ordenanza Municipal de Tránsito

II. Ley Provincial de Tránsito

III. Ley Nacional de Tránsito

IV. Reglamentos del Departamento Ejecutivo sobre la materia.

Para el caso de colisión de normas el orden de prelación será el establecido por la enumeración precedente.

6.5.1.d.- Remoción de Obstáculos.

El Departamento Ejecutivo dispondrá la inmediata remoción de los elementos que violen lo establecido en 6.5.1.c. a costa de su titular.

En especial se removerán los siguientes elementos:

- I. Cualquier elemento ubicado en la calzada
- II. Cualquier elemento ubicado en la banda de circulación de la acera
- III. Cualquier elemento ubicado en las aceras a partir de la intersección de la prolongación virtual de la Línea Municipal de la Ochava con el cordón de la vereda.
- IV. Vehículos abandonados

6.5.1.e.- Escurrimiento

La reglamentación establecerá las medidas específicas para garantizar el escurrimiento de las aguas pluviales y el porcentaje de suelo absorbente para cada calle.

6.5.1.f.- Forestación. Plantación, Conservación, Poda y Reemplazo de ejemplares.

La reglamentación autorizará las especies vegetales a emplazarse en cada calle en un todo de acuerdo con el Plan Maestro de Arbolado vigente.

El plan de manejo establecerá los recaudos para la plantación, conservación, poda y reemplazo, de las especies vegetales de cada calle en un todo de acuerdo con el Plan Maestro de Arbolado vigente.

El costo de estas tareas será soportado por el municipio, con cargo a los frentistas, o, en su caso, a la empresa de servicios que genere la modificación.

Si el arbolado público estuviera deteriorado a juicio de los organismos municipales competentes, será susceptible de reparación por el municipio a costa del frentista o de la empresa de servicios que haya generado el deterioro, en tanto el responsable no realice la mejora dentro de los cinco días de ser intimado.

6.5.1.g.- Mantenimiento.

Sobre la base del Plan Maestro de Arbolado vigente se elabora un Plan de manejo para cada calle o sector

6.5.1.2. Ocupación de la vía pública durante la construcción

Prohíbese la ejecución de trabajos en la vía pública sin la autorización correspondiente.

6.5.1.2.a. Prohibiciones

Asimismo, queda prohibida la ocupación de la vía pública con máquinas, materiales, escombros u otros elementos de una obra. En el caso de que ésta no se desocupe con la presteza que requiere la introducción o retiro de esas máquinas y materiales de la obra, la inspección aplicará las sanciones previstas. Si vencido el plazo fijado por la misma sin que se haya dado cumplimiento a lo dispuesto, se procederá al traslado de los mismos al depósito municipal y por cuenta del propietario, quién para rescatarlos deberá abonar los gastos ocasionados más la multa que se determine.-

6.5.1.2.b. Acometidas

Los propietarios que necesiten conectar algún servicio de tendido subterráneo, deberán previamente pedir autorización en la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, y pagar los derechos correspondientes.

Es obligación del propietario dejar en perfectas condiciones las calles y/o veredas utilizadas.

6.5.1.2.c. Obradores

Cuando por circunstancias especiales fuera imprescindible utilizar el espacio limitado por la calle para establecer el obrador, deberá evitarse que los materiales escurran sobre la vereda.

6.5.1.2.d. Ocupación de la vereda

En casos excepcionales y mediante solicitud escrita del interesado, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos podrá autorizar la ocupación de una superficie mayor de la vereda, incluyendo la calzada, cuando a su juicio sea necesario por la naturaleza de la obra o por las dimensiones mínimas del terreno, permiso que será concedido con carácter de provisorio y por plazos reducidos.

6.5.1.2.e. Protecciones

En toda obra se colocarán protecciones para resguardar caídas de materiales a la vía pública y a los predios linderos.

Deberá utilizarse tolvas y/o conductos adecuados a los efectos de no causar molestias a la vecindad produciendo polvo cuando se arrojen escombros, en el interior del predio de la obra, desde alturas mayores de 3,00 m.

6.5.1.2.f. Reparaciones en inmuebles linderos

Cuando un predio lindero a una obra, haya sido perjudicado por caídas de materiales provenientes de éste, se efectuará la reparación y/o limpieza inmediata, al finalizar los trabajos que los ocasionó.

6.5.2.- Parques, Plazas, Plazoletas y demás espacios verdes

A los efectos de la aplicación del artículo 235 inciso f del Código Civil y Comercial de la Nación y de las normas de este Código, se considerarán plazas los distintos tipos de espacios verdes, parques, plazoletas, plazas secas y patios de juegos que se enuncian y clasifican a continuación, sus senderos, calles internas, aceras, lagos, anfiteatros, glorietas, obras de arte y demás accesorios y el espacio aéreo y subterráneo de las mismas.

6.5.2.1.- Clasificación y Definición de Jerarquías

Las plazas del Municipio de Comodoro Rivadavia se integrarán en un sistema único a los efectos de alcanzar una proporción no inferior a cinco metros cuadrados por habitante, en el que cada elemento se caracteriza de la siguiente forma, en función de sus dimensiones:

- I. parque
- II. plaza
- III. plazoleta
- IV. plaza seca
- V. patio de juegos

6.5.2.2.- Suelo

La reglamentación establecerá las medidas específicas para garantizar el buen manejo del suelo, el escurrimiento de las aguas pluviales y el porcentaje de suelo absorbente para cada plaza.

Los senderos y veredas serán tratados en forma similar a lo prescripto en 6.5.1.b.2.-

6.5.2.3.- Forestación. Plantación, Conservación, Poda y Reemplazo de ejemplares.

Será de aplicación el Plan Maestro de Arbolado vigente.

El plan de manejo establecerá los recaudos para la plantación, conservación, poda y reemplazo, de

las especies vegetales de cada plaza.

El costo de estas tareas será soportado por el municipio, con cargo, en su caso, a la empresa de servicios que genere la necesidad de modificar las condiciones preexistentes.

6.5.2.4.- Mejoras

Se promoverá el desarrollo de actividades recreativas para niños e integrantes de la tercera edad, el diseño de mobiliario, luminarias e instalaciones corresponde al Departamento Ejecutivo. El emplazamiento de Monumentos requerirá autorización del Concejo Deliberante.

6.5.3.- Canales, acequias y reservoreos.

El Departamento Ejecutivo arbitrará los medios para la efectiva recuperación de los canales existentes en el territorio del Municipio de Comodoro Rivadavia, procurando su integración en un sistema público de riego y escurrimiento de aguas de lluvia.

Dentro de las tareas encomendadas el Departamento Ejecutivo, por sí o por las personas públicas o privadas que designe procurará garantizar el alistamiento de los canales y arbitrará los medios para evitar volcados contaminantes.

Los titulares o poseedores de los terrenos aledaños a canales no podrán alterar, cegar u obstruir su curso sin autorización administrativa previa y expresa. Podrán dirigir el escurrimiento aguas naturales y pluviales con comunicación fehaciente a la autoridad administrativa.

Todo volcado sin autorización administrativa queda expresamente prohibido y será pasible de las sanciones penales y de faltas previstas en la legislación vigente.

Los reservoreos deberán mantenerse en perfecto estado de conservación y servicio. Toda ocupación de los mismos está expresamente prohibida y, además de disponerse el desalojo inmediato y la remoción total de personas, cosas, construcciones o instalaciones en sede administrativa, con el auxilio de la fuerza pública, los infractores, instigadores, y cómplices, serán pasibles de las sanciones penales y de faltas previstas en la legislación vigente.

6.5.4.- Puentes

El Departamento Ejecutivo arbitrará los medios para la efectiva preservación de los puentes existentes, tanto en sus aspectos estructurales, ornamentales y paisajísticos, cualquiera que sea el obstáculo que tiendan a salvar.

La calzada, de existir, tendrá un tratamiento acorde con la jerarquía de la vía en la que se emplaza.

Las aceras, de existir, serán tratadas en forma similar a lo prescripto en 6.5.1.b.2.-

6.6.- Disposiciones especiales para ciertos Usos en Bienes del Dominio Público Municipal, o con directa incidencia sobre los mismos.

6.6.1.- Servicios públicos

Las instalaciones, redes y tendidos de todo tipo necesarias para la prestación de servicios públicos serán subterráneas salvo que las características específicas del servicio o impedimentos de índole técnica debidamente justificados, a criterio del Departamento Ejecutivo, obliguen al mantenimiento de instalaciones aéreas.

6.6.1.1.- Ductos

Los tendidos, instalaciones, y redes subterráneos necesarios para la prestación de servicios públicos correrán por ductos conforme las especificaciones técnicas y autorizaciones especiales que otorgue el Departamento Ejecutivo, sean estos de uso exclusivo de un servicio o de usos múltiples (poliductos)

6.6.1.1.a.- Plano Único de Uso del Subsuelo (PlaUUS)

El Departamento Ejecutivo arbitrará los medios para la confección y actualización permanente de un Plano Único de Uso del Subsuelo del Municipio de Comodoro Rivadavia, en el que constarán todas y cada una de las obras de infraestructura, instalaciones y localizaciones subterráneas.

A estos efectos:

- a) Establecerá un plazo perentorio para que las personas públicas o privadas o empresas denuncien el lugar, características y demás elementos de identificación de sus instalaciones y redes subterráneas.
- b) Realizará la restitución de las registraciones parciales con que cuente en la actualidad y su vuelco al Plano Único de Uso del Subsuelo.
- c) Fijará las pautas para la actualización permanente de la información.
- d) Suscribirá los acuerdos que sean necesarios a los efectos de llevar bases compatibles con personas públicas o privadas o empresas que cuenten con instalaciones o redes subterráneas y mantener actualizada la información
- e) Clasificará la información pudiendo disponer su reserva por motivos fundados.

6.6.1.1.b.- Registro, titularidad, destino, uso y goce.

El Departamento Ejecutivo arbitrará los medios conducentes para la puesta en marcha de un índice único de registraciones ordenado por ducto o poliducto conforme la técnica del folio real. El mismo deberá cumplir los principios establecidos en la Ley Nacional 17.801 en lo que sea pertinente. En él constarán, por lo menos, la ubicación, dimensiones, características técnicas, titularidad y destino del ducto o poliducto, y se asentarán las inspecciones, controles, certificaciones de calidad y modificaciones de cualquier tipo y toda otra registración parcial que se estime pertinente. En los poliductos se registrará también a los titulares de uso y goce parcial dentro del mismo, así como la extensión y vigencia del derecho.

El titular del ducto o poliducto estará obligado:

- VIII. Someterse al poder de policía municipal.
- IX. Aceptar la ubicación que le asigne el Departamento Ejecutivo
- X. Realizar con carácter previo a toda localización un estudio de impacto urbano ambiental conforme las previsiones de 7.3.1.
- XI. Ser objeto de supervisión y control por parte del Departamento Ejecutivo, mediante las modalidades que al efecto se establezcan.
- XII. Pagar el canon correspondiente, por el uso diferencial del dominio público municipal

a uno de los fondos fiduciarios previstos en 6.2 en dinero, en obligaciones, en especie o por entrega de bienes conforme las pautas que en cada caso fije el Departamento Ejecutivo.

6.6.1.2.- Trabajos

La realización de cualquier trabajo para la instalación, tendido, mantenimiento o reparación de un ducto o poliducto requerirá la autorización previa y expresa del Departamento Ejecutivo y de la Coordinación entre prestadores a los efectos de minimizar los impactos negativos en el medio urbano circundante y, en especial, reducir al mínimo posible las molestias ocasionadas a los usuarios de calles y demás bienes de dominio público con motivo de la obra.

El Otorgamiento de un Permiso de apertura conlleva la obligación de:

- f) Restituir las cosas y lugares a su estado anterior, en especial pavimentos y solados y especies vegetales de las aceras.
- g) mantener operable la vía pública o reducir al mínimo indispensable los cortes de tránsito.
- h) Reparar daños directos y los que causen sus dependientes y maquinarias.
- i) Colocar señales
- j) Eliminar escombros
- k) Constituir garantías
- l) Contratar un seguro de responsabilidad civil por daños a terceros

6.6.2.- Seguridad Vial

El Departamento Ejecutivo arbitrará los medios conducentes para integrar a los concesionarios y empresas ferroviarias, viales y de transporte, en la confección, seguimiento y cumplimiento efectivo de un Plan Maestro de Seguridad Vial, con una agenda y cronograma de obras de seguridad indispensables.

6.6.2.1.- Señales obligatorias

Los concesionarios y empresas ferroviarias y viales deberán instalar señales de seguridad en los cruces y áreas de influencia de sus actividades conforme las pautas que fije el Departamento Ejecutivo por vía reglamentaria.

6.6.2.- Aprovechamiento de los frentistas

El Departamento Ejecutivo fijará las pautas y condiciones para el aprovechamiento transitorio del dominio público Municipal por los Vecinos y frentistas con carácter general.

Entre otros temas proveerá la localización de Ferias, Puestos de Venta de Artículos Regionales y de interés turístico, Artesanos, Puestos de Diarios y Revistas, Puestos de Venta de Flores, etc.

6.7.- Prohibiciones

En todo el territorio del Municipio se prohíbe especialmente en la vía pública:

3. habitar

4. instalar carpas u otros cobertizos
5. abandonar animales en vía pública
6. arrojar todo tipo de elementos a la vía pública
7. depositar residuos, basuras, escombros, etc. en la vía pública (camino, banquetas, calles, veredas, parques, plazas), salvo cuando se halla solicitado y fijado el lugar y el día para su recolección
8. ejecutar trabajos sin la autorización correspondiente
9. realizar actividades sin la autorización correspondiente
10. realizar carreras de automóviles

6.7.1. Empresas de servicios públicos

Las empresas que ejecuten tendido de redes aéreas y/o subterráneas, de agua, gas, eléctricas, telefónicas, de TV. etc.), sean nacionales, provinciales o privadas, deberán presentar en la Secretaría de Obras y Servicios Públicos antes de iniciar los trabajos, un plano donde se detallen los lugares de esas instalaciones y las características de las mismas, para su aprobación y pago de derechos.

Es obligación de las empresas dejar en perfectas condiciones las calles y/o veredas utilizadas, y evitar dañar los árboles afectados.

Título Séptimo: Régimen Económico y de Gestión

7.1.- Régimen Económico

7.1.1.- Incentivos

El Departamento Ejecutivo con el dictamen vinculante del Secretario de Obras y Servicios Públicos, en lo urbanístico, del Asesor Letrado en lo jurídico y del Secretario de Hacienda, en lo económico podrá asignar uno o varios de los incentivos previstos en 7.1.2 y 7.1.3 para los siguientes destinos:

- a) bienes objeto de inventario, catalogación o declaración conforme las previsiones de 5.4.2.
- b) inmuebles necesarios para generar un Hotel Industrial o de Servicios
- c) inmuebles susceptibles de integrarse a un Hotel Industrial o de Servicios
- d) inmuebles necesarios para transformar un área comercial existente o a crearse en un Centro Comercial a Cielo Abierto.
- e) inmuebles susceptibles de integrarse a un Centro Comercial a Cielo Abierto.
- f) inmuebles susceptibles de integrarse a una Organización para la Renovación Urbana.
- g) inmuebles necesarios para generar programas de vivienda.
- h) inmuebles necesarios para dar albergue a los que viven en la calle
- i) inmuebles necesarios para generar alimentos para los pobres
- j) inmuebles necesarios para instalar guarderías para los hijos de los trabajadores.
- k) inmuebles necesarios para instalar centros de capacitación para la reconversión laboral de desocupados o sub empleados.
- l) Enseñanza de actividades artesanales y oficios en vías de desaparición.
- m) Puesta en valor de inmuebles

n) Puesta en valor de comercios.

ñ) Toda actividad, uso, inmueble, localización o radicación declarada de interés municipal.

7.1.1.1.- Asesoramiento

El Departamento Ejecutivo prestará a los vecinos del Municipio de Comodoro Rivadavia y a los interesados en radicar en su territorio inversiones, emprendimientos productivos o construcciones la orientación y el asesoramiento necesario para el logro de sus objetivos en el marco brindado por la normativa vigente.

La asistencia será de carácter gratuito salvo convenio expreso homologado por el Departamento Ejecutivo y comunicado al Concejo Deliberante conforme lo establecido en 7.1.2.4. para los Convenios Urbanísticos.

7.1.1.2.- Subsidios

Los subsidios serán asignados con cargo a uno de los fondos fiduciarios previstos en 7.1.2. y con obligación de rendir cuenta documentada de su empleo en el destino establecido en el acto administrativo de su otorgamiento.

El incumplimiento dará lugar a la aplicación de los mecanismos de disuasión previstos en 7.1.3.1. y 7.1.3.4. sin perjuicio de las demás responsabilidades legales, administrativas y de faltas.

7.1.1.3.- Desgravaciones impositivas

Las desgravaciones impositivas podrán consistir en reducciones o exenciones de todas o de algunas de las tasas, contribuciones o impuestos que percibe el Municipio de Comodoro Rivadavia, por sí o a través de sus concesionarios.

Se considerará en forma especial a los efectos de la desgravación el compromiso del beneficiario de realizar obras, aportes o inversiones o prestar servicios calificados de interés municipal.

Toda desgravación conlleva la obligación de rendir cuenta documentada de su empleo en el destino establecido en el acto administrativo de su otorgamiento.

El incumplimiento dará lugar a la aplicación de los mecanismos de disuasión previstos en 7.1.3.1. y 7.1.3.4. sin perjuicio de las demás responsabilidades legales, administrativas y de faltas.

7.1.1.4.- Recompensas

Toda persona que denuncie la existencia de bien vacante susceptible de titularidad del municipio se hará acreedor a una recompensa de hasta el Cuarenta por ciento (40%) del valor venal de la cosa una vez consolidado el dominio en cabeza del Municipio de Comodoro Rivadavia.

7.1.2.- Fondos Fiduciarios para el Desarrollo Urbano Sustentable (FFiDUS)

El desarrollo sustentable del Municipio de Comodoro Rivadavia podrá ser financiado con Fondos Fiduciarios conformados por:

- a) bienes determinados o determinables
- b) las rentas de los inmuebles municipales
- c) el producto de la realización de inmuebles en los términos de 3.2.2.

- d) los ingresos obtenidos como consecuencia de 5.4.
- e) aportes del tesoro
- f) aportes privados.
- g) La Tasa Urbanística Diferencial prevista en 7.1.3.
- h) Las demas tasas y astreintes previstos en 7.1.3.

7.1.2.1.- Titularización de activos

Los activos podrán titularizarse mediante la emisión de bonos en forma directa a través de una entidad financiera.

7.1.2.2.- Tipos

- 1) De infraestructura y saneamiento
- 2) De Conservación Urbana y protección del patrimonio histórico, arquitectónico y paisajístico.
- 3) De Renovación Urbana

7.1.2.3.- Administración

Los **FFiDUS** serán administrados por un Consejo designado por el Departamento Ejecutivo con acuerdo del Concejo Deliberante y gerenciados por una entidad financiera elegida de la misma forma.

7.1.2.4.- Rendición de Cuentas

La rendición de cuentas se realizará por períodos anuales.

7.1.2.5.- Auditoría

Serán de aplicación las normas de Auditoria y control vigentes, el Departamento Ejecutivo con intervención del Concejo Deliberante podrá designar una Auditoria Externa Ad-Hoc.

7.1.3.- Disuasiones

El Departamento Ejecutivo con la supervisión y coordinación del Secretario de Obras y Servicios Públicos, en lo urbanístico, el dictamen vinculante del Asesor Letrado en lo jurídico y del Secretario de Hacienda, en lo económico podrá, por tiempo determinado y comunicando lo actuado al Concejo Deliberante:

- I. Establecer una tasa diferenciada a la tierra libre de mejoras en un área determinada del territorio del Municipio de Comodoro Rivadavia a los efectos de inducir su desarrollo.
- II. Establecer una tasa diferenciada a la construcción o a la localización de actividades en un área determinada del territorio del Municipio de Comodoro Rivadavia a la que declare «área saturada» a los efectos de realizar obras o tareas de infraestructura, saneamiento o renovación urbana o de orientar el desarrollo de otras áreas mas postergadas.
- III. Establecer una tasa diferenciada a las propiedades o las actividades en un área determinada del territorio del Municipio de Comodoro Rivadavia a los efectos de financiar su descontaminación mediante la realización de obras o tareas de infraestructura, saneamiento o renovación urbana.
- IV. Fijar astreintes a un inmueble o actividad determinada para que se adapte a las normas establecidas por esta Ordenanza.

7.3.1.- Monto

El monto de los medios de disuasión autorizados no podrá exceder del noventa por ciento (90%) del total de los impuestos, tasas y contribuciones que gravan cada inmueble.

7.2.- Régimen de Gestión y Procedimientos

7.2.1.- Regla General

La Ordenanza General de Trámites resulta aplicable en forma supletoria.

7.2.2.- Cambio de encuadre

El cambio de encuadre de cualquier inmueble requerirá la realización de un Plan de Sector y de un estudio de impacto conforme las previsiones de 7.2.2. y de 7.2.3.

7.2.2.1.-Plan Urbano Ambiental (PUA)

El Plan Urbano Ambiental vigente deberá ser revisado tras cada período de Censo Nacional o cuando circunstancias extraordinarias apreciadas con un criterio objetivo lo ameriten.

Cada revisión del Plan Urbano Ambiental del Municipio de Comodoro Rivadavia propondrá un desarrollo que deberá atender dos aspectos fundamentales para el desenvolvimiento futuro de la sociedad:

- I. El desarrollo económico y social estratégico que atiende a sus fortalezas y debilidades, proponiendo los proyectos más oportunos para asegurar un crecimiento ambientalmente sustentable.
- II. La organización físico-funcional de un crecimiento equilibrado y sustentable que asegure la mejor calidad de vida para el conjunto de sus vecinos y usuarios.

El Plan Urbano Ambiental del Municipio de Comodoro Rivadavia se orientará a definir el ordenamiento urbano ambiental abarcando tanto el Ámbito Metropolitano como el Ámbito Local.

7.2.2.1.a.- Ámbito Metropolitano (CAM)

El Capítulo del Ámbito Metropolitano del Plan Urbano Ambiental del Municipio de Comodoro Rivadavia deberá contener:

- I) La atención concreta de la problemática de los sistemas compartidos, en especial:
 - i. condiciones ambientales del área metropolitana del Municipio de Comodoro Rivadavia.
 - ii. transporte público.
 - iii. sistema vial
 - iv. redes de infraestructura
 - v. compatibilidad de normas urbanas
- II) Las grandes líneas directoras de ordenamiento del territorio.
- III) La coordinación con los planes nacionales y provinciales

- IV) La coordinación con los planes de los municipios vecinos.
- V) La coordinación con los planes y actividades de las personas jurídicas públicas con actividad en el área.
- VI) La coordinación con los planes y actividades de los encargados de servicios públicos en el área.
- VII) Un esquema para la distribución geográfica de los usos y actividades a los que debe destinarse prioritariamente el suelo afectado.
- VIII) Un esquema de densidades
- IX) Una prospectiva del suelo necesario para atender la evolución de la población y de los usos y actividades en un plazo de diez años. (contados preferentemente entre períodos censales determinados)
- X) Las medidas de protección a adoptar en orden a la conservación del suelo, de los demás recursos naturales y a la defensa, mejora, desarrollo y renovación del medio ambiente natural y del patrimonio arquitectónico, cultural y paisajístico.
- XI) El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a las comunicaciones terrestres, marítimas y aéreas, al abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.
- XII) Los estudios que justifiquen la elección del modelo territorial, los planos, normas y programas que requiera su realización y las bases técnicas y económicas para su desarrollo y ejecución.

7.2.2.1.b.- Ámbito Local (CAL)

El Capítulo del Ámbito Ciudadano del Plan Urbano Ambiental del Municipio de Comodoro Rivadavia deberá contener:

- I) La atención concreta de la problemática de los sistemas propios del Municipio de Comodoro Rivadavia, en especial:
 - i. condiciones ambientales e impacto de la urbanización.
 - ii. Ordenamiento del uso del suelo urbanizado y rural
 - iii. Dotación de infraestructura
 - iv. Sistema de movilidad
 - v. Grandes equipamientos urbanos
 - vi. Preservación del patrimonio y revalorización de sectores urbanos
 - vii. Sistema de espacios verdes y recreativos
- II) Clasificación del suelo, con expresión de las superficies asignadas a cada una de las clasificaciones de 2.3. y determinación de sus respectivos polígonos.
- III) Desarrollo acotado al territorio del Municipio de Comodoro Rivadavia de los contenidos asignados a 7.2.1.a. puntos 7, 8, 9, y 11 por el Capítulo Metropolitano.
- IV) Programación en etapas de dos años cada una para el desarrollo del plan, dentro del plazo de vigencia establecido de conformidad con el punto 9 del Capítulo Metropolitano.
- V) Especificar las circunstancias que obligarán a la revisión del plan, con anterioridad al cumplimiento del plazo establecido y computado conforme al punto 9 del Capítulo

Metropolitano.

VI) Los estudios que justifiquen el desarrollo asignado al modelo territorial, memoria y estudios complementarios.

VII) Estudios económico y financiero.

VIII) Planos de información y de ordenación urbanística del -territorio.

IX) Normas urbanísticas.

X) Programas de actuación.

7.2.2.1.c.- Procedimiento

1.- Período de exhibición pública.

La documentación prevista en 7.2.2.1. será puesta a disposición del público en la forma que establezca el Departamento Ejecutivo para asegurar su publicidad hasta los sesenta días hábiles posteriores a la fecha de su publicación en el Boletín Oficial.

2.- Observaciones de Oficio.

Dentro del período de exhibición pública la Administración de Oficio podrá formular observaciones, solicitar modificaciones de las condiciones propuestas.

3.- Oposición

Dentro del período de exhibición pública quien acredite un interés legítimo o derecho subjetivo afectado podrá plantear su oposición, por escrito, en forma fundada sin que sea necesario patrocinio técnico o legal.

El Departamento Ejecutivo establecerá los requisitos para el ejercicio de la acción por organizaciones no gubernamentales, tales como entidades defensoras de los consumidores, del medio ambiente, de comerciantes, industriales o productores, en defensa de intereses difusos o sectoriales.

4.- Procedimiento de Oposición

La oposición se substanciará siguiendo el procedimiento establecido en 7.2.6

5.- Coordinación y redacción

El Secretario de Obras y Servicios Públicos del Municipio de Comodoro Rivadavia coordinará el procedimiento de elaboración y arbitrará los medios para lograr una efectiva participación de la comunidad, entre otros por los medios de 7.2.5:

Cuando considere pertinente dará forma definitiva a la formulación del Plan Urbano Ambiental y solicitará, en forma fundada, su aprobación al Departamento Ejecutivo.

7.2.2.2. Esquema Director

Con todos y cada uno de los elementos previstos en 7.2.2.1. a y b, el Secretario de Obras y Servicios Públicos elaborará el Esquema Director para el Territorio de Gestión del Municipio de Comodoro Rivadavia, previsto en 2.3.2.

El Esquema Director atenderá en forma diferenciada los ámbitos territoriales definidos en 2.3.2.1. y 2.3.2.2. y fijará para cada uno de ellos objetivos, metas y resultados y evaluará su posibilidad y real ejecución y concreción en el tiempo y en el espacio.

7.2.2.3.- Planes de Sector

Todo Plan de Sector deberá contener:

- a) Desarrollo acotado al territorio del Sector determinado conforme 2.2 de los contenidos asignados a 7.2.2.1.b.2 por el Capítulo Local del Plan Urbano Ambiental.
- b) Programación en etapas anuales para el desarrollo del plan.
- c) Especificar las circunstancias que obligarán a la revisión del plan.
- d) Los estudios que justifiquen el desarrollo asignado al modelo territorial, memoria y estudios complementarios.
- e) Estudios económico y financiero.
- f) Planos de información y de ordenación urbanística del territorio.
- g) Normas urbanísticas.
- h) Programas de actuación.

7.2.2.3.a.- Procedimiento

Se aplicará el procedimiento establecido en 7.2.1.c)

7.2.3.- Estudios de Detalle

Todo Estudio de Detalle deberá contener:

- a) La determinación de normas especiales para el desarrollo de los usos o la localización de actividades en el territorio de un Sector o Núcleo Urbano conforme 2.2., o en Barrio, una calle, parque, plaza área o aspecto determinado del mismo.
- b) La determinación de normas especiales para el desarrollo de construcciones en el territorio de un Sector o Núcleo Urbano conforme 2.2., o en Barrio, una calle, parque, plaza área o aspecto determinado del mismo.
- c) Las normas complementarias y subsidiarias del planeamiento del Sector.
- d) Los documentos que justifiquen sus decisiones.
- e) Estudios económico y financiero.
- f) Planos de información y de ordenación urbanística del Sector.
- g) Programas de actuación.

7.2.2.3.a.- Procedimiento

Se aplicará el procedimiento establecido en 7.2.2.1.a)

7.2.2.4.- Convenios Urbanísticos (ConUrb)

Los acuerdos celebrados entre organizaciones de la administración del Municipio de Comodoro

Rivadavia entre sí o con otras organizaciones gubernamentales o particulares para la realización de los objetivos y principios contenidos en esta Ordenanza se llaman convenios urbanísticos y quedan alcanzados por las siguientes previsiones.

7.2.2.4.a.- Objeto

Los convenios urbanísticos (ConUrb) podrán tener como objeto, entre otros:

- a) Un cambio de encuadre en los términos de 2.3.4.
- b) La instrumentación de las declaratorias previstas en 5.5.
- c) Los Desarrollos que garanticen la conservación, mantenimiento o puesta en valor de inmuebles de interés patrimonial artístico, arquitectónico, histórico o paisajístico, inventariados o catalogados en los términos de 5.5.2, o que hayan sido objeto de declaratoria similar realizada por la Provincia del Chubut, la Comisión Nacional de Museos y de Monumentos y Lugares Históricos o cualquier organismo supranacional como el MERCOSUR, la OEA o las Naciones Unidas y sus dependencias.
- d) La implementación de todos y cada uno de los instrumentos y acciones de saneamiento previstos en 5.6.
- e) Los desarrollos dentro de los Distritos de Uso Concertado DUC
- f) Las actividades, trabajos u obras que permitan obtener la rehabilitación o el saneamiento de los usos prohibidos, de los usos no conformes a la zonificación vigente, de los edificios de viviendas colectivas, conventillos, inquilinatos, casas de pensión u hoteles que no reúnan condiciones sanitarias adecuadas.
- g) El saneamiento de localizaciones o loteos irregulares
- h) Toda otra acción, obra, programa o desarrollo que tienda a alcanzar los objetivos principios y propuestas establecidos en la legislación vigente conforme la prelación establecida en 1.2.

7.2.4.b.- Procedimiento

La suscripción de convenios urbanísticos seguirá el siguiente procedimiento:

- a) El interesado presentará una propuesta de desarrollo y minuta de convenio acompañada de un Estudio de Impacto conforme las previsiones de 7.2.3.1.
- b) El Departamento Ejecutivo evaluará la propuesta dentro del plazo máximo de treinta días, luego de los cuales deberá expedirse impulsando el procedimiento ó rechazando el mismo formulando las observaciones pertinentes.
- c) Durante este plazo la propuesta y su correspondiente Estudio de Impacto serán difundidos de manera de asegurar su conocimiento público conforme las pautas que fije la reglamentación, a costa del proponente.
- d) Una vez considerada viable la propuesta, y si mediara opinión favorable del Secretario de Obras y Servicios Públicos del Municipio de Comodoro Rivadavia, el Departamento Ejecutivo convocará a audiencia pública y recibirá alegaciones por escrito dentro del plazo de quince días de celebrada aquella.
- e) Dentro de un plazo de treinta días a partir del cierre del período de alegación el Departamento Ejecutivo deberá responder las presentaciones rechazando sin sustanciación las que resulten impertinentes o infundadas.
- f) Agotada la instancia precedente el Secretario de Obras y Servicios Públicos del Municipio

de Comodoro Rivadavia producirá un informe aconsejando la suscripción o el rechazo del convenio.

- g) Acto seguido, el Departamento Ejecutivo podrá firmar el convenio urbanístico y, de hacerlo, lo comunicara al Concejo Deliberante.
- h) El rechazo del Convenio podrá ser objeto de recurso en los términos de la Ordenanza de Trámites

7.2.2.5.- Programas de Actuaciones Especiales (PAES)

Para resolver aspectos sectoriales, territoriales o temáticos determinados deberán concebirse e instrumentarse, programas de actuaciones especiales.

Los PAES contendrán las determinaciones necesarias para su coordinación con el Plan Urbano Ambiental, los planes de Sector o los Estudios de detalle que correspondan; y, las propias de su naturaleza y finalidad, debidamente justificadas y desarrolladas en los estudios, planos y normas de detalle, conforme las previsiones de 7.2.2.3, salvo que alguno de ellos fuere innecesario.

7.2.2.5.a. Objeto

Podrán ser objeto de Programas de Actuaciones Especiales, entre otros:

- I. Los necesarios para poner en ejecución las propuestas del Plan Urbano Ambiental o del Esquema Director
- II. Los necesarios para alcanzar los objetivos previstos en 2.3.2.a
- III. la determinación de las Áreas de Protección Patrimonial (APROPA) de 5.5.1. y sus operaciones conexas como inventario, catalogación y confección de planes de manejo.
- IV. Las tareas de saneamiento previstas en 5.6.
- V. La ejecución directa de obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los elementos determinantes del desarrollo urbano
- VI. el cumplimiento del Plan Maestro de Arbolado Público vigente.

7.2.2.5.b. Organización Ad – Hoc

El Departamento Ejecutivo dotará a cada **PAES** de una organización acorde con el fin perseguido con su creación y de los medios humanos y económicos para su realización.

7.2.2.5.c. Plazos acotados

La gestión de cada PAES se realizará en base a plazos acotados que no excederán de dos años renovables en forma fundada.

7.2.2.5.d. Recursos económicos

Cada PAES contará con recursos específicos especialmente provenientes de:

- I. Cooperación nacional o extranjera
- II. Fondos fiduciarios
- III. Aportes del tesoro

IV. Aportes de particulares

7.2.2.5.e. Administración

Los fondos y recursos económicos asignados a los PAES serán administrados y ejecutados libremente por los responsables designados en su decreto de constitución y estarán sujetos a rendición de cuentas detalladas y documentadas por programas y resultados, por lo menos una vez al año.

7.2.2.5.f. Auditoría

Serán de aplicación las normas de Auditoria y control vigentes, el Departamento Ejecutivo con intervención del Concejo Deliberante podrá designar una Auditoria Externa Ad-Hoc.

7.2.3.- Evaluaciones de Impacto Urbano Ambiental

El proceso de Evaluación de Impacto Ambiental, a los procedimientos e instituciones de esta Ordenanza se realizará sobre la base de la especial consideración de todos y cada uno de los elementos que hacen al proceso de ocupación del suelo urbano y a la localización de actividades en el mismo, sus necesidades de dotación de infraestructura, sus formas de interrelación, sus vías de comunicación y su interdependencia funcional.

7.2.3.1.- Declaraciones Juradas de Impacto Urbano Ambiental (DEJUIUA)

Los procedimientos de este Código que requieran de un Estudio de Impacto Urbano Ambiental, lo instrumentarán mediante la presentación de una Declaración Jurada de Impacto Urbano Ambiental, que deberá atender satisfactoriamente por lo menos los siguientes ítems:

- a) inserción en el Plan Urbano Ambiental, en el Esquema Director, en el Plan de Sector o en el Estudio de detalle que corresponda.
- b) correlación con los principios y normas citadas en 1.2.
- c) inserción en el medio urbano circundante.
- d) determinación de las molestias que se generen en el entorno y los medios utilizados para prevenirlas o morigerarlas.
- e) cumplimiento de los estándares para la prevención de la contaminación ambiental.
- f) Cumplimiento de estándares internacionales o nacionales y, en su caso la correspondiente certificación emitida por el INTI, el IRAM u organización similar.
- g) medidas de prevención, mitigación, rehabilitación, restauración o recomposición del medio alterado, según correspondiere.
- h) grado de utilización de la vía pública.
- i) impacto en la circulación y medios utilizados para que la localización no modifique los niveles de servicio existentes en la vialidad circundante.
- j) impacto en las redes de infraestructura y medios utilizados para que no se modifiquen los niveles de servicio existentes en los predios vecinos.
- k) efectos de la propuesta en la economía de la ciudad, con especial determinación en la creación o supresión de empleos, niveles de rentabilidad. aprovechamiento de

oportunidades, incidencia en el mercado.

- l) cronogramas de obra y de inversión.
- m) avales de solvencia técnica y económica que garanticen la efectiva realización del emprendimiento en el plazo fijado.
- n) mejoras tecnológicas aportadas.
- o) método utilizado para realizar el estudio.

7.2.3.1.a. Procedimiento

La DEJUIUA deberá ser avalada por profesional, equipo profesional o autoridad certificante idónea y ser visado por las entidades académicas o profesionales competentes o la Cámaras Empresarias de la actividad que se pretenda desarrollar. Las entidades académicas o profesionales competentes o la Cámaras Empresarias pueden, con anterioridad al otorgamiento del visado a su cargo, solicitar aclaraciones, estudios complementarios o verificaciones de hecho o a través de modelizaciones matemáticas o digitales.

La presentación tendrá carácter de declaración jurada y acarreará las responsabilidades previstas en el régimen de faltas y contravenciones vigente.

El Departamento Ejecutivo dictará las normas pertinentes para la evaluación de cada DEJUIUA respetando las siguientes directivas mínimas:

- a) El procedimiento debe ser sencillo y sustanciarse sobre la base de formularios tipo de fácil confección.
- b) De no expedirse la Autoridad de Aplicación. dentro del plazo de noventa días (90) hábiles administrativos de efectuada en forma fehaciente la petición en tal sentido, se entenderá que la DEJUIUA ha sido aprobada en forma implícita conforme lo solicitado.
- c) El presentante deberá constituir domicilio y determinar un Teléfono, Fax o Correo Electrónico donde serán válidas las notificaciones que curse la Autoridad de Aplicación.

7.2.4.- Participación Vecinal y Alegaciones

El Departamento Ejecutivo arbitraré los medios conducentes para la promoción sistemática y permanente de la participación de los sectores representativos de la población así como de los habitantes de las áreas implicadas, en la preparación, discusión y ejecución de los planes y programas y proyectos de renovación urbana y en las demás actividades, instituciones y procedimientos previstos en el presente Código.

Entre otros medios de promoción de la participación se utilizará:

- a) Encuestas y sondeos de opinión.
- b) Muestra y exhibiciones de proyectos, planos y maquetas
- c) Reuniones informativas
- d) Congresos, seminarios y jornadas de reflexión
- e) Audiencias Públicas

7.2.4.1. Alegación Positiva o Propuestas vecinales.

Los vecinos, las entidades intermedias, profesionales y académicas, con domicilio en el Municipio

de Comodoro Rivadavia o que tengan en él la sede principal de sus actividades podrán presentar al Departamento Ejecutivo iniciativas tendientes a la reformulación de las normas y todas y cada una de las previsiones que regulan el uso del suelo, en forma fundada.

La propuesta será tratada en primera instancia por el Secretario de Obras y Servicios Públicos, y de ser considerada admisible, se encauzará en alguno de los procedimientos que se enuncian a continuación.

7.2.4.1.a.- Reconsideración de la norma

Si la propuesta implica la reconsideración de las normas establecidas para un Sector previsto en 2.2., distrito, un barrio o sector de barrio o el tratamiento de alguna actividad, el Secretario de Obras y Servicios Público elaborará la adecuación de normativa que resulte necesaria y la elevará a la consideración del Departamento Ejecutivo, o del Concejo Deliberante.

En su caso la propuesta recibirá el tratamiento establecido en 7.2.2.2 para los Planes de Sector o en 7.2.2.3. para los Estudios de Detalle.

7.2.4.1.b. Estudio de detalle

Toda persona o grupo de personas que en su conjunto sean titulares de dominio de parcelas de una misma manzana cuyas superficies sumadas alcancen una superficie equivalente a la de la mitad de la superficie de la manzana podrán solicitar el dictado de normas urbanísticas especiales para la misma. El grupo interesado deberá adjuntar constancia de la opinión del resto de los propietarios de la manzana, en un medio fehaciente.

El Secretario de Obras y Servicios Públicos, elaborará normas especiales que, partiendo de la propuesta vecinal, garanticen su coherencia con las políticas y estrategias generales para la ciudad, pudiendo proponer desde un cambio de tejido y/o usos hasta la declaración del sector como área de urbanización especial.

7.2.4.1.c.- Autorizaciones Especiales

Todo titular de dominio de una superficie superior a 2.500 m² podrá solicitar en forma fundada la concesión de una autorización especial en cuyo caso se seguirá el siguiente procedimiento:

- a) la propuesta deberá ser acompañada por una declaración de impacto urbano ambiental (DJUIA) conforme las previsiones de 7.2.3.1.
- b) El Secretario de Obras y Servicios Públicos garantizará su difusión pública por sí y a través de los organismos originados en la descentralización por un plazo no inferior a treinta días.
- c) vencido el plazo previsto en el inciso anterior, el Secretario de Obras y Servicios Públicos analizará en forma pormenorizada las presentaciones recibidas y formulará, en su caso correcciones al proyecto original y elevará dentro del plazo de treinta días todo lo actuado al Departamento Ejecutivo.

Si la propuesta consistiera en una adecuación de las normas de tejido y/o tipológicas para lograr una mejor solución volumétrica de urbanismo de detalle el Secretario de Obras y Servicios Públicos aconsejará su aprobación o rechazo al secretario de planeamiento quien resolverá sin más sustanciación.

7.2.4.2.- Alegación Negativa u Oposición.

Cualquier persona en forma fundada y acreditando interés legítimo podrá deducir una oposición contra cualquier pedido de:

- a) permiso de obra
- b) habilitación
- c) fraccionamiento
- d) cambio de encuadre
- e) plan
- f) programa
- g) convenio urbanístico
- h) Plan Urbano Ambiental
- i) Esquema Director

7.2.4.2.a.- Procedimiento

Será considerado especialmente por el órgano o repartición competente al resolver hacer lugar o rechazar el pedido objeto de oposición.

De estimarse pertinente la oposición podrá denegarse el pedido, modificarse el encuadre asignado al mismo o disponerse la aplicación del procedimiento de solución de conflictos de 7.2.6

7.2.5.- Solución de conflictos

7.2.5.1.- Conciliación obligatoria

Los conflictos de intereses que se produzcan con motivo, o en relación con la aplicación de cualquiera de los institutos previstos en esta norma, cualquiera sea el carácter de las personas involucradas, serán sometidos, en forma obligatoria y previo al agotamiento de la vía administrativa o al ejercicio de la acción judicial, que pudiera corresponder, al siguiente procedimiento:

- a) Apertura de la vía.- El Intendente Municipal, o el funcionario en que este delegue esta competencia, previo análisis sumario de las presentaciones y antecedentes del caso, declarará la conciliación obligatoria por un plazo máximo de ciento ochenta días, los que podrán ser prorrogados por acuerdo de parte. En el mismo acto se designará al encargado de dirigir el procedimiento, se detallará su encomienda y se determinarán sus facultades.
- b) Suscripción del compromiso arbitral.- Dentro de los diez días de la apertura de la vía las partes involucradas deberán suscribir un compromiso arbitral en el que se determinen con precisión los puntos sometidos a arbitraje, y los eventuales acuerdos alcanzados. Vencido este plazo el encargado de dirigir el procedimiento homologará o rectificará el compromiso elaborado por las partes o decidirá sobre su contenido, a falta de acuerdo. Su decisión será objeto de recurso de revisión a cargo del Intendente Municipal.
- c) Una vez firme el compromiso arbitral el encargado de dirigir el procedimiento realizará una detallada investigación respecto del objeto de la controversia y formulará un dictamen proponiendo formulas de solución para todos y cada uno de los puntos objeto del compromiso arbitral dentro de los ciento veinte días de la apertura de la vía. Las partes tendrán cinco días para manifestar, en forma fundada su disconformidad. Vencido dicho plazo la propuesta se considerará aceptada con el carácter de cosa juzgada administrativa.
- d) De no consentir las partes la solución propuesta por el encargado de dirigir el procedimiento deberán designar, en el mismo escrito en que manifiesten en forma fundada su

disconformidad, un representante para conformar un tribunal arbitral presidido por el Señor Intendente Municipal, o el funcionario en que este delegue esta competencia, el que resolverá la cuestión por consenso dentro de los ciento ochenta días del acto de apertura de la vía. Esta decisión agotará la vía administrativa y podrá ser objeto de recurso judicial en materia Contencioso Administrativa, en caso de arbitrariedad manifiesta. La falta de consenso en tiempo y forma importará ratificación de la solución originalmente propuesta por el encargado de dirigir el procedimiento, e importará también agotamiento de la vía administrativa.

7.2.5.2.- Conciliación voluntaria

Previo al decreto de apertura de la vía de conciliación obligatoria prevista en 7.2.6.1 las partes de la controversia pueden acordar los términos y procedimientos para conciliar sus intereses en forma privada. El acuerdo que formulen deberá ser homologado en forma expresa por el Señor Intendente Municipal, o el funcionario en que este delegue esta competencia. El rechazo del acuerdo será recurrible por la vía administrativa ordinaria.

7.2.6.- Sanciones y Penalidades

La conducta contraria a las previsiones de la presente será nula y no producirá efecto alguno oponible al municipio, sin perjuicio de la sanción que pudiera corresponderle por aplicación del Código de Faltas.

7.2.6.1. Responsabilidad.

La imposición de penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigencia, o sea, la corrección de las irregularidades que las motivaron, pudiendo aplicarse nuevas sanciones si el infractor no corrige las mismas.

Son responsables del fiel cumplimiento de este Código tanto el propietario como el profesional, el constructor individual y las empresas constructoras.



Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda

25 de Mayo 101 • C1002ABC

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

www.mininterior.gov.ar

Dirección Nacional de Preinversión Nacional

Av. NL. Alem 168 piso 8 • C1003AAO

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, República Argentina

(54-11) 4339-0800 / Interno 71066