

Municipalidad de Rada IV - Plan de Desarrollo Urbanístico - Año XXI

POUR.doc Página 21



# ANEXO ORDENANZA N° 1312/98

CONSTA DE 42 FOLIOS

CRISTINA LILIANA STADLER  
- SECRETARIA LEGISLATIVA  
Honorable Consejo Deliberante  
Rada IV - Chubut

FRANCISCA CAMPANERO LOPEZ  
VICE PRESIDENTE  
Honorable Consejo Deliberante  
Rada IV - Chubut

Plan de Desarrollo Urbanístico

Año XXI

Municipalidad de Rada IV - Pcia de Chubut

**Índice general**

Plan de Desarrollo Urbano - Año 2000  
 Introducción: 4

**ELEMENTOS DE PLANEACION URBANA  
 GENERALIDADES PARA LA APLICACION DEL PLAN DE DESARROLLO  
 URBANISTICO**

Art 1.- ALCANCES ..... 6  
 Art 2.- DE SU APLICACION ..... 7  
 Art 3.- AMBITO DE VIGENCIA ..... 7  
 Art 4.- MODIFICACIONES, EXCEPCIONES Y TRATAMIENTO DE USOS NO  
 PREVISTOS ..... 7  
 Art 5.- SECCIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANISTICO ..... 7

**PLAN DE DESARROLLO URBANISTICO**

**SECCION I**

**DEFINICION DE TERMINOS TECNICOS** ..... 8  
 Art 1.- RELATIVOS AL USO Y AL OBJETIVO DE LA OBRA O EDIFICACION. 10  
 Art 2.- TIPOS DE USO ..... 12  
 Art 3.- RELATIVOS AL TERRENO ..... 13  
 Art 4.- RELATIVOS AL TEJIDO URBANO ..... 13  
 Art 6.- RELATIVOS A LAS CONDICIONES AMBIENTALES ..... 19  
 Art 5.- SUSTANCIAS PELIGROSAS ..... 22

**PLAN DE DESARROLLO URBANISTICO**

**SECCION II**

**ESTRUCTURA URBANA PREVISTA** ..... 24  
 Art 1.- El Plan de Desarrollo Urbano tiene como finalidad ..... 25  
 Art 2.- Respecto al suelo, este Plan de Desarrollo Urbano clasifica los  
 siguientes sectores: ..... 25

Suelo Urbano ..... 25  
 Suelo Urbano Consolidado (SUC) ..... 25  
 Suelo Urbano en Consolidación o desarrollo (SUO) ..... 25  
 Suelo Urbanizable ..... 26  
 Suelo Urbanizable programado (SUP) ..... 26  
 Suelo Urbanizable Equipamiento Turístico (SUET) ..... 26  
 Suelo Urbanizable Futuro (SUF y SUF-1) ..... 26

Suelo de carácter patológico, Ambiental y Eco-  
 lógico (PAE) ..... 27  
 Suelo extra Urbano (EaU) ..... 29

**PLAN DE DESARROLLO URBANISTICO**

**SECCION III**

**CONTROL DE USOS DEL SUELO**

Art 1) Todos los establecimientos definidos por la presente reglamentación que se  
 radiquen dentro del ejido de la ciudad de Rada Tilly, etc ..... 31  
 Art 2) Los usos existentes que no encuadren en la presente ..... 31  
 Art 3) Los usos que se localicen en zonas Urbanas ..... 31  
 Art 4) La autorización de usos a localizarse en zonas Eua o SUP ..... 31  
 Art 5) Los límites de cada Área definidos en la presente norma ..... 32  
 Art 6) El control de la localización de usos se basará fundamentalmente en 3  
 aspectos: ..... 32  
 Art 7) Se fijan como usos predominantes dentro del ejido de la ciudad e: ..... 33  
 Art 8) Son usos complementarios todos aquellos que: ..... 34  
 Art 9) Usos Prohibidos ..... 34  
 Art 10) Prohibición de usos ..... 35  
 Art 11) Edificios especiales con concurrencia masiva de público ..... 35  
 Art 12) Clases de campo o Campesio Recreativos y  
 Recreativos: ..... 37  
 Art 13) Camping ..... 38

**PLAN DE DESARROLLO URBANISTICO**

**SECCION IV**

**INDICADORES URBANISTICOS**

Art 1) Espacio Urbano ..... 41  
 Art 2) Determinación del espacio urbano: ..... 42  
 Art 4) Indicadores Urbanísticos ..... 42  
 Densidad Habitacional ..... 42  
 Factor de Ocupación de Suelo FOS ..... 42  
 Alturas máximas permitidas ..... 44  
 Factor de Ocupación del FOT ..... 45  
 Establecimiento Obligatorio ..... 46  
 Factor de Suelo ..... 46  
 Rutas laterales ..... 47  
 Tratamiento de maderneras ..... 47  
 Parquización ..... 47  
 Construcciones sobre línea de fondo ..... 49



Fechas: ..... 49  
Tratamiento de aguas ..... 49  
Acondicionamiento puntual a los usos ..... 50

Planilla de evaluación de escala y mediana para usos de tipo comercial  
Planilla de evaluación de escala y mediana para usos de tipo industrial y  
servicios

**PLAN DE DESARROLLO URBANISTICO**  
**SECCION V**  
**AMPLIACIONES URBANAS** ..... 51

Planilla indicativa de subdivisión y usos  
Foto aéreas de Roda III  
Plano General de la Red Vial  
Plano de Clasificación de sectores urbanos  
Plano General de Suelo Urbanizable programado SUIUP

- Art 1. GENERALIDADES ..... 52
- Art 2. Ampliación del Área urbana ..... 52
- Art 3) Regulaciones ..... 52
- Art 4) Promoción e instalación privada en la urbanización ..... 54
- Art 5) Subdivisión del suelo ..... 55
- Art 6. Proyectos urbanísticos integrados ..... 56
- Art 7. Asedón de lotes ..... 56
- Art 8. Caseríos ..... 57
- Art 10. Habilitación de áreas creadas, ampliadas o reestructuradas ..... 57

**PLAN DE DESARROLLO URBANISTICO**  
**SECCION VI**  
**SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO** ..... 59

- Art 1. De acuerdo a la definición de ..... Suelo Urbanizable Programado ..... 60
- Art 2. Definición ..... 60
- Art 3. Caracter Urbano del SUIUP ..... 60
- Art 4. De los usos en SUIUP ..... 61
- Art 5. De las Áreas Dispensadas ..... 62
- Art 6. Indicadores urbanos ..... 62
- Art 7. De la habilitación de usos ..... 63
- Art 8. De la evaluación de proyectos ..... 63
- Art 9. Restricciones al dominio y áreas especiales ..... 64

**PLAN DE DESARROLLO URBANISTICO**  
**SECCION VII**  
**ANEXO GRAFICOS Y PLANILLAS** ..... 85

Contenido  
Planilla de evaluación de escala y mediana para usos  
de producción artesanal

objetivos básicos:

La concentración (proximidad en la localización) de actividades que necesitan soportes similares como redes de infraestructura, caminos, equipamientos, etc...) evitando la dispersión sin consolidación asegurada a corto ó mediano plazo.

Promover la diversidad y flexibilidad de localización de los usos, netamente urbanos, ejerciendo, fundamentalmente un control del impacto urbano y la escala.

Esta normativa reafirma el carácter residencial y de Villa Bañera y Recreativa que ha sido la constante histórica en el desarrollo de Rada Tilly.

Como antecedentes y fundamentos de la presente norma pueden considerarse:

- A) Los estudios realizados durante el año 1985 referentes al ordenamiento urbano e indicadores urbanos.
- B) Estudios realizados por el Consejo Federal de Inversiones (CFI) durante el período 1985/1995

Toda reglamentación ó norma referente al ordenamiento del uso de suelo dentro de un determinado ejido ( en este caso el de Rada Tilly) contempla 2 actitudes operativas básicas, necesarias o los efectos de controlar la localización de actividades en la ciudad:

A) Por un lado una actitud ordenatriz y de control de los múltiples actividades existentes en el área urbana y su entorno inmediato

B) En segundo término, la actitud generadora producida en el emplazamiento coherente y armónico en el conjunto de localizaciones, que signifiquen nuevas actividades promotoras ó inductoras de desarrollo

Así, la subdivisión del ejido urbano en áreas tiene como



de Rada Tilly.

D)

Los estudios orientados al Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad en el período 1996/1997

E)

El plan de obras e infraestructura de los últimos dos períodos de gobierno municipal

F)

La encuesta sobre necesidades y demandas de la población respecto a la obra pública, equipamiento e infraestructura urbana, etc...

....Y también se contempla:

A) El cambio de rol en la microregión debido al desarrollo progresivo de:

- A1) Puerto de Comodoro Rivadavia
- A2) Corredor Bloceánico
- A3) Zona Franca

B)

El impulso dado desde distintos entes Provinciales y Nacionales a:

B1) El desarrollo Turístico de la Región

B2) El mejoramiento de infraestructura básica

B3) La intervención de la actividad privada en obras de carácter Público ó de gestión compartida

Todo éste cúmulo de antecedentes sumado a los profundos cambios estructurales en todas las escalas territoriales del país obliga por un lado a preservar de manera activa el carácter y calidad de lo ya construido en la villa y por otro a promover adecuadamente un desarrollo urbano acorde con el enclave paisajístico y ambiental de Rada Tilly, con el soporte de normas de tipo flexible y abiertas que permitan seguir a futuro la dinámica de crecimiento urbano previsto.



ELEMENTOS DE PLANIFICACION URBANA  
GENERALIDADES PARA LA APLICACION DEL PLAN DE  
DESARROLLO URBANISTICO



Art 1.- ALCANCES

El presente Plan de Desarrollo Urbano del Estado de Rada Tilly regula los usos, la ocupación, la subdivisión y el equipamiento del suelo; la preservación de sus ámbitos arquitectónicos y paisajísticos y todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento del área urbana y sectores adyacentes

Art 2.- DE SU APLICACIÓN

El Municipio, como principal responsable de aplicación, control y gestión del Plan de Desarrollo Urbano, podrá tomar intervención mediante condicionamiento de dominio, restricciones ó impedimento sobre cualquier propiedad ó plan de desarrollo (estatal ó mediante promoción privada), en salvaguarda del interés comunal o la adecuación a planes vigentes o futuros.

Esto implica que, pese a que existe un marco regulatorio, el estado es partícipe directo y necesario del desarrollo urbano.

Art 3.- AMBITO DE VIGENCIA

Estarán sometidas al cumplimiento de este Plan de Desarrollo Urbano las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, cualquiera fuera la afectación de sus bienes, con la única excepción de razones de seguridad pública, defensa civil, emergencias, riesgos ambientales, catástrofes, etc...

Art 4.- MODIFICACIONES, EXCEPCIONES Y TRATAMIENTO DE USOS NO PREVISTOS

Toda modificación, general ó parcial del presente Plan de Desarrollo Urbano, deberá realizarse en base a necesidades fundadas mediante estudios ó antecedentes de hechos y actuaciones, previéndose el tratamiento por el Ejecutivo Municipal que elevará al Consejo Deliberante la solicitud de modificación para su tratamiento como Ordenanza Municipal.

El poder Ejecutivo Municipal elevará al Consejo Deliberante, y cada 2 años como máximo, un informe de los temas de aplicación y gestión del Plan de Desarrollo Urbano que considere necesario enmendar, rectificar, modificar ó bien actualizar para su tratamiento en carácter de prioridad.

Las posibles excepciones o tratamiento de usos no previstos deberán apoyarse en dictámenes producidos por comisiones mixtas con representación del Ejecutivo Municipal, el Consejo Deliberante, especialistas en los temas a tratar y ciudadanos afectados o beneficiados tanto de manera directa e indirecta.

La conformación de estas comisiones dependerá de la complejidad del tema a tratar, pero en todo caso, el Municipio deberá velar y promover una representatividad justa y equitativa.

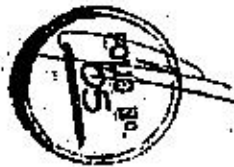
#### Art. 5.- SECCIONES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANÍSTICO

El presente Plan de Desarrollo Urbanístico se divide en siete secciones:

- Sección I : Definición de Términos Técnicos
- Sección II : Estructura Urbana Proyectada
- Sección III : Control de Usos de Suelo
- Sección IV : Indicadores Urbanísticos
- Sección V : Ampliaciones Urbanas.
- Sección VI : Régimen especial para SUEP
- Sección VII: Anexos Gráficos y Planillos

Municipalidad de Rocca TIV - Plan de Desarrollo Urbano, Año XXI

POURU.doc Pagina 9



PLAN DE DESARROLLO URBANISTICO  
SECCIÓN I

DEFINICION DE TERMINOS TECNICOS



Las palabras y expresiones de este Plan de Desarrollo Urbano tienen los siguientes significados:

**REFORMAR:** Modificar un edificio sin aumentar el volumen edificado y sin cambiar su uso y destino. Modificar una instalación sin modificar su capacidad productiva o comercial

**ART 1: RELATIVOS AL USO Y AL OBJETO DE LA OBRA O EDIFICACION**

**AMPLIAR:** Modificar un edificio aumentando la superficie y el volumen edificado; modificar una instalación aumentando la capacidad productiva ó comercial existente; modificar una actividad agregando rubros no incorporados en el anterior uso del suelo registrado. En los dos últimos casos la ampliación puede producirse con o sin ampliación edilicia

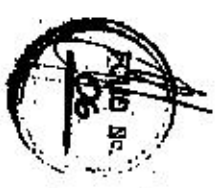
**REQUISITOS DE USO:** Son aquellos que se consideran completamente necesario de los usos del suelo que se permite implantar para asegurar su funcionamiento, evitar molestias y garantizar la fluidez y seguridad del tránsito vehicular y peatonal

**REQUISITOS FALTANTES EN USO PERMITIDO:** Aquellos propios del uso del suelo asignado que, por no cumplir total o parcialmente, determinan el no otorgamiento del uso solicitado.

**RECONSTRUIR:** Edificar de nuevo en el mismo lugar, conservando el diseño y restituyendo los elementos constructivos a su estado original. Rehacer una instalación deteriorada.

**TRANSFORMAR:** Modificar un edificio o instalación a fin de cambiar su uso o destino, pero sin ampliar.

**UNIDAD DE USO:** Ambito compuesto de uno o más



locales que admita un uso funcionalmente independiente, por ejemplo: vivienda, local comercial, etc. cada uno con los mínimos locales complementarios propios o comunes sin los cuales no se concibe su función.

USO NO CONFORME: Cualquier actividad que se desarrolle con autorización municipal de acuerdo a las normas del momento de su habilitación, pero que no cumpla con las nuevas normas que resulten aplicables en el momento del vencimiento de aquella o de una ampliación o enajenación.

USO: En un inmueble, es la función o actividad para la cual el terreno y el edificio o instalación asentada en aquél, han sido destinados, ocupados, diseñados, construidos, utilizados y mantenidos.

USO PERMITIDO: Si que puede implementarse según las prescripciones de esta norma.

USO COMPLEMENTARIO DE PARCELA: El destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones accesorias que complementan el desarrollo del uso principal, mejorándolo.

USO PROHIBIDO: El que por sus características no es compatible con el carácter urbanístico asignado a la zona.

USO CONDICIONADO: El que está sujeto a requisitos de ubicación, de tamaño, de potencia instalada, de transitoriedad, de subsistencia de requisitos complementarios, de comportamiento en el desarrollo de la actividad, etc.

VIVIENDA COMPLEMENTARIA: Se llama así a la vivienda mínima que no constituye un fin residencial en sí mismo dentro de la parcela destinada a otro uso del suelo, pero que se admite al solo efecto de albergar una unidad familiar para el propietario, encargado o sereno de la actividad principal.

La habilitación de la vivienda complementaria se

concederá conjuntamente con el uso de suelo solicitado

#### Art 2.- TIPOS DE USO Y ACTIVIDADES

En cada caso la autoridad de aplicación fijará los requerimientos mínimos que estarán en relación con las dimensiones y funciones del área o zona de que se trate.

#### ACTIVIDADES EN GENERAL

Los tipos de uso considerados en el presente Plan de Desarrollo Urbanístico, se refieren a actividades y a espacios, instalaciones y edificios necesarios para su desenvolvimiento.

- Administración Pública

Se prescinde de la definición de cada actividad considerando que se trata de prácticas sociales y económicas, urbanas o rurales reconocidas y cuyo concepto corresponde al significado que le asigna el lenguaje habitual de usuarios y autoridades.

- Cultural

- Educación

- Recreación

- Residencial

- Salud

- Transporte

#### EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Se entiende por equipamiento comunitario a los edificaciones o instalaciones destinadas a satisfacer las necesidades de la comunidad en materia social, de salud, educación, aprovisionamiento, cultura, administración pública, recreación, seguridad, comunicaciones y transportes.

ACTIVIDADES ECONOMICAS

Primarias: Agricultura

Caza

Ganadería

Minearía

Pesca

Silvicultura

Secundarias: Industrias

Terciarias: Comercio Mayorista

Comercio Minorista

Servicios



Art 3.- RELATIVOS AL TERRENO

**COTA DE LOTE:** Punto ideal que resulta como promedio de las cotas de los puntos en que dos planos perpendiculares entre sí (uno de ellos paralelo al lado mayor del lote, ambos pasando por el baricentro de éste) cortan a las Líneas Municipales. Si esta cota así definida resultara inferior a la cota más alta del lote sobre la Línea Municipal se adoptará como cota de lote a esta última. Si así lo exigiese la autoridad municipal por estar en juego alguna norma crítica para el proyecto, será determinada por profesional habilitado en mensura y nivelación.

**FRENTE DE LOTE:** Línea que deslinda una parcela de la vía o lugar público, y está comprendida entre las divisorias laterales del lote.

**LINEA DIVISORIA:** Cualquiera de las líneas que deslindan y limitan un predio de los vecinos o de la vía pública.

**LINEA DIVISORIA LATERAL:** La que intersecta la Línea Municipal y la Línea Divisoria de Fondo. Es sinónimo de eje medianero lateral.

**LINEA DIVISORIA DE FONDO:** La correspondiente al o a los lados opuestos a la divisoria de frente que coincide con la línea municipal del lote. Es sinónimo de eje medianero de fondo.

**LINEA DIVISORIA DE FRENTE O LINEA MUNICIPAL (L.M.):** Línea que delimita el lote de la vía pública actual o la línea señalada por la Municipalidad para la futura vía pública.

Es el destino legal entre el dominio público y la propiedad privada o la línea separativa entre el bien público (pasaje, calle, camino) y el bien privado (lote - parcela).

La línea municipal a ambos lados de esa franja de tierra que llamamos vía pública, determina material y legalmente el ancho de la calle que en zona urbana podrá estar integrada por tres fojas: dos aceras y una calzada.

**LINEA MUNICIPAL DE ESQUINA U OCHAVA:** Línea determinada para delimitar la vía pública en los esquinas, vincula entre sí a las dos líneas municipales. Esta línea llamada ochava, será perpendicular a la bisectriz de ese ángulo y no medirá menos de cuatro metros (4,00m).

**LOTE:** Superficie indivisa de terreno designado como tal en planos de mensura registrados.

Extensión territorial continua delimitada por un polígono de límites, perteneciente a un propietario o a varios en común, cuya extensión y elementos esenciales constan en el documento cartográfico (plano) de un acto de levantamiento territorial (mensura) registrado en el organismo catastral correspondiente.

**LOTE DE ESQUINA:** La que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre distintas vías públicas.



LOTE INTERMEDIO: El que no es lote de esquina.

NIVEL DE CORDON: Cota fijada por la Municipalidad para el cordón de la calzada, referido al plano de comparación para la nivelación general de la ciudad.

OCHAVA: Ver línea Municipal de Esquina.

PREDIO: Ver lote.

VIA PUBLICA: Toda autovía, avenida, bulvar, calle, callejón, cul de sac, camino, pasaje, ruta, senda, paso, abiertos al tránsito peatonal o vehicular que pertenecen al dominio nacional, provincial o municipal

#### Art 4.- RELATIVOS AL TEJIDO URBANO

ACERA: Olla de la calle u otra vía pública junto a la línea municipal o de edificación, destinada a tránsito de peatones.

ALTURA DE LA FACHADA: Medida vertical de la fachada tomada sobre la Línea Municipal o la Línea de Edificación a partir de la cota del lote, hasta el borde superior del parapeto o carga perimetral.

BULEVAR: Avenida arbolada que tiene jardín central.

CENTRO LIBRE DE MANZANA: Superficies no edificables del nivel del terreno o cota de lote destinada a espacio verde forestable, definidos por las líneas de frente interno o de edificación interna. Se exime de la prohibición de edificar sobre esta superficie, las construcciones complementarias a la vivienda como quinchos, garages, instalaciones, es decir, aquellos ambientes no habitables en forma permanente.



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

**EDIFICIO ENTRE MEDANERAS:** El que puede extenderse hasta las líneas divisorias laterales del lote.

**EDIFICIO DE PERIMETRO LIBRE:** Quedan comprendidos dentro de las disposiciones de esta tipología los edificios cuyos paramentos estén retirados de las líneas divisorias del lote. Para esta tipología no valdrá ninguna exención sobre los retiros exigidos para la zona, basada en antecedentes de los linderos.

**EDIFICIO DE SEMIPERIMETRO LIBRE:** Quedan comprendidos dentro de las disposiciones de esta tipología los edificios cuando uno o más de sus paramentos no se retire de la línea divisoria del lote (ejes medianeros), o de la vía pública (línea Municipal).

Solamente podrá encaballarse sobre uno de los ejes medianeros laterales.

**ESPACIO LIBRE DE MANZANA:** Espacio aéreo interior de la manzana, limitado por los planos verticales que pasan por las líneas de frente interno o las líneas de edificación internas, que debe reservarse libre de edificación según la tipología adoptada.

**ESPACIO LIBRE URBANO:** Espacio aéreo comprendido entre los volúmenes edificados de la ciudad que permite lograr las condiciones de iluminación y ventilación, asoleamiento, privacidad, visual a exterior y a otros factores concernientes a la calidad ambiental.

**FACHADA PRINCIPAL:** Proyección hacia la vía pública del volumen exterior de un edificio sobre un plano vertical paralelo a la línea municipal.

**FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.):** Coeficiente que, multiplicado por la superficie del lote, determina la

superficie cubierta total máxima edificable, la que puede ser odiciada con las superficies de aquellos locales no computables

La línea de edificación nunca podrá avanzar sobre la línea municipal.



FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.): Porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con los usos establecidos. Los factores de ocupación del suelo, tienen carácter de máximos sin constituir valores fijos.

LINEA DE EDIFICACION INTERNA (L.E.I.): Trazo del plano vertical que sirve para limitar el espacio libre de manzana para los edificios entre medianeros, de semiperímetro libre. Es compensable en base a necesidades de diseño y a hechos existentes, no rebasando nunca la línea de frente interno (L.F.I.). Se compensa balanceando superficies internas y externas a la L.E.I.

El área de la envolvente de las proyecciones horizontales de todos los niveles del o de los edificios, no podrá exceder el porcentaje de la superficie total del terreno establecida para el uso de mayor F.O.S., el resto será destinado a espacio libre, con tratamiento paisajístico, a playas de maniobras o a estacionamiento.

LINEA DE FRENTE INTERNO (L.F.I.): Trazo del plano vertical que sirve para limitar el espacio libre de manzana para los edificios de perímetro libre y para los entre medianeros retirados del frente. Límite definitivamente la edificación interna permitida en la parcela para el perímetro edificado en forma ardiolga a la Línea Municipal y como tal, no es compensable

LINEA DE EDIFICACION (L.E.): Línea que separa el área edificable de la no edificable. Limita el área edificable del lote en el frente o próxima al frente del mismo

LINEA DE RETIRO LATERAL (L.R.L.): Trazo del plano que limita lateralmente la edificación en relación a los ejes

medianeros, de acuerdo a los límites usuales.

por adoptar dimensiones acordes a los establecidos, pueden ser asimilados al espacio urbano y por tanto iluminar y ventilar locales de cualquier tipo.

**LÍNEA DE RETIRO DE FONDO:** Es la traza virtual del plano que, paralela a la línea de fondo o eje medianero del contrafrente, define el perímetro edificable dentro de cada parcela en las zonas en que no se determina línea de Frente Interno o en los casos en que la irregularidad de la parcela exija la aplicación de la fórmula de retiro de fondo. La línea de retiro de fondo es compensable.

**PATIO AUXILIAR:** Es aquel al cual pueden ventilar locales no habitables como cocinas, lavaderos, halles, baños, corredores, antecámaras y vestidores. La cocina comedores habitable.

**MANZANA:** Superficie de terreno delimitada por vía pública o vía férrea y registrada como tal.

**PLANO LIMITE:** Plano virtual que limita la altura permitida del edificio para locales habitables. Puede ser superado solamente por acceso a azotea, techos, sala de máquinas y parapetos o cargas, tanque de agua, conductos, balizas y antenas.

**PATIO APENDICULAR AL ESPACIO URBANO:** Patio generado por entrantes o retiros parciales de los cuerpos edificados, abiertos por un lado al espacio urbano.

**PLANO LIBRE:** La totalidad de la superficie de una planta de edificio, ubicada en cualquier nivel, con frente y contrafrente (como mínimo) abiertos y que no constituye ningún tipo de local habitable.

**PATIO ASIMILABLE AL ESPACIO URBANO:** Patio ubicado entre los volúmenes construidos en las parcelas que,

**SUPERFICIE CUBIERTA:** Total de la suma de las superficies parciales de las locales entresuelos, voladizos y pórticos de un edificio, incluyendo la sección horizontal de muros y tabiques en todas las plantas, hasta las líneas divisorias laterales de la parcela.

**TEJIDO URBANO:** Relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.

**VOLUMEN EDIFICABLE:** Volumen máximo que puede construirse en un lote, según los presentes normas.

**VOLUMEN EDIFICADO:** Volumen total construido en el lote.

**VOLUMEN NO CONFORME:** El volumen edificada antes de la norma vigente en un determinado momento.

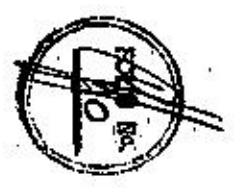
**Art 5 - RELATIVOS A LAS CONDICIONES AMBIENTALES**

La verificación de las condiciones ambientales excede las capacidades administrativas de este municipio, por lo que, en caso de tener que realizarse estudios específicos para determinar la afectación de la calidad ambiental derivada de cualquier obra, construcción, uso, etc., dichos estudios serán a cargo del contratante que solicita autorización o habilitación, y formarán parte de los antecedentes y documentación general a presentar.

**AMBIENTE URBANO:** Conjunto del espacio aéreo urbano, los aguas superficiales, las entubadas o subterráneas, el suelo, el subsuelo y demás constituyentes del medio natural.

**BASURA:** Residuo.

**CENIZA:** Sustancia sólida, finamente dividida suspendida





en el aire, producto de combustión de sólidos.

transformación de la basura en un material inocuo puede haberse llevado a cabo antes, o bien puede producirse en el sitio de deposición final.

**COMPACTADOR:** Dispositivo mecánico que puede reducir el volumen de la basura.

**CONTAMINACION AMBIENTAL:** La presencia en el ambiente de cualquier agente físico, químico o biológico, o de una combinación de varios agentes, en lugares, formas y concentraciones tales que sean o puedan ser nocivos para la salud, seguridad o bienestar de la población; perjudicial para la vida animal o vegetal e impidan el uso y goce normal de las propiedades y lugares de recreación.

**EMISION:** Introducción al ambiente urbano de un contaminante. Cuando el contaminante pase a un recinto no diseñado específicamente como parte de un sistema de control de contaminación, el mismo será considerado como una emisión al ambiente.

**CONTAMINANTE:** Cualquier agente físico, químico ó biológico capaz de producir contaminación ambiental.

**ESPACIO AEREO URBANO:** La atmósfera, en el interior y por fuera de los edificios y construcciones. En lo que se refiere a actividades que tengan su origen en el Municipio y sean capaces de contaminar el aire, el espacio aéreo urbano se entenderá extendido hacia arriba hasta el borde de la exósfera, y horizontalmente hasta cualquier distancia dentro del límite jurisdiccional del Municipio.

**DEPOSICION FINAL DE LA BASURA:** Vertido de residuos en el lugar definitivo, en forma tal que no provoque contaminación apreciable del ambiente. La

**FUENTE DE CONTAMINACION:** Instalación o elemento temporario o permanente, fijo o móvil, que emita contaminantes al ambiente urbano.

**FUENTE FIJA:** La diseñada para operar en un lugar fijo. No pierde su condición de tal, aunque se halla montada sobre un vehículo que la transporte.

**NEBLA:** Suspensión, coloidal o no coloidal, de un líquido en el aire atmosférico.

**FUENTE MOVIL:** La diseñada para desplazarse de un lugar a otro por medio de un elemento propulsor.

**POLVO:** Sustancia sólida finamente dividida, suspendida en el aire. El tamaño de las partículas es superior a una micción.

**GAS:** Fluido que no tiene superficie límite y tiende a ocupar todo el espacio disponible. Se denomina "gas permanente" cuando no puede ser licuado encima de su temperatura crítica, mediante el aumento de presión.

**RESIDUO:** Materia sólida o líquida remanente de la limpieza o de cualquier otra actividad urbana. No incluye residuos gaseosos.

**HUMO:** Sustancia sólida finamente dividida, suspendida en el aire, el tamaño de cuyas partículas es inferior a un micción.

**RUIDO:** Cualquier sonido que ocasione molestia o perjuicio a la salud o actividades de la población.

**VAPOR:** Gas por efecto de la temperatura crítica que puede licuarse mediante un aumento de presión.

**LIQUIDO:** Fluido de volumen definido que adopta la forma de su recipiente.



Art 6.- SUSTANCIAS PELIGROSAS

Aquellas que por su toxicidad, inflamabilidad y explosividad no deben ser almacenadas o manipuladas sin precaución ó bajo requerimientos especiales, salvo cuando se trate de cantidades apropiadas para su utilización doméstica en los envases originales, excluyendo de lo último, el acopio de supermercados ó comerciantes mayoristas.

amonita, pólvora negra, pólvora granulada, iniciadores de explosión, detonadores, espoletas, buscapiés, cohetes, artefactos para voladuras, etc..

**GASES INFLAMABLES:** Los que en condiciones normales, mezclados con un mínimo de 13% de aire, forman mezclas inflamables.

**INFLAMABLES DE 1RA.:** Son los que en aparato TAG se inflaman a no más de 40°C.

**INFLAMABLES DE 2DA.:** Son los que en el aparato TAG se inflaman entre 40° y 135°C, y aparato Cleveland, a menos de 80°C.

**EXPLOSIVO:** Se denomina explosivo a cualquier especie química o grupo de ellos que por acción del calor o por percusión, compresión, intencional o fricción, produce una sobrepresión casi instantánea con generación de calor y grandes volúmenes de gases. El oxígeno, si es necesario para ese proceso, puede provenir de su molécula o del ambiente circundante o de otra especie química.

Los combustibles por autocombustión en medios especiales, pueden constituir mezclas explosivas, pero no están incluidos en el grupo anterior.

**LÍQUIDOS INFLAMABLES:** Son los líquidos o mezclas de líquidos contentiendo sólidos en solución o suspensión que se inflaman a no más de 66°C en aparato TAG.

Se consideran como explosivos los siguientes compuestos: nitroglicerina, tróvil, gelatina, gelomón,



**SÓLIDOS INFLAMABLES:** Comprende los sólidos no explosivos que pueden calentarse en condiciones accidentales causada incendio por fricción. Así también los que en otras condiciones físicas como absorción de humedad, cambio físico o químico o por desarrollo de calor en la preparación, originan incendio.

**SÓLIDOS ESPONTANEAMENTE INFLAMABLES:** Son los sólidos que en contacto con el aire por fricción originan inflamación espontánea. Los sólidos que en contacto con el agua o humedad desprenden gases muy inflamables.

**SUSTANCIAS CARBURANTES:** Son las sustancias que aunque no sean combustibles, liberan fácilmente oxígeno y activan la combustión de otras sustancias intensificando la violencia de las mismas.

El presente documento tiene como finalidad describir la estructura urbana prevista para el sector, considerando las características físicas, sociales y económicas del mismo. Se detallan las zonas de uso residencial, comercial, industrial y de servicios, así como las áreas verdes y de recreación. La información se presenta en forma de texto descriptivo y se complementa con un croquis que muestra la ubicación de las zonas dentro del sector.

El sector se encuentra ubicado en el sector central de la comuna, rodeado por zonas de uso residencial y comercial. Las características físicas del sector son las siguientes: terreno plano, clima templado y alta humedad. Las características sociales son las siguientes: población joven, alta tasa de natalidad y baja tasa de mortalidad. Las características económicas son las siguientes: alta tasa de desempleo, baja productividad y alta dependencia del sector público.

**PLAN DE DESARROLLO URBANÍSTICO**  
**SECCIÓN II**

**ESTRUCTURA URBANA PREVISTA**



Art 1.- El Plan de Desarrollo Urbano tiene como función especificar cómo será el manejo de tierras, la localización de usos y el funcionamiento de actividades en términos generales.

Sobre los fundamentos del Plan de Desarrollo Urbano, se realizan los planes particularizados, que implican sobre todo, procesos de asignación de usos, indicadores urbanísticos de ocupación y subdivisión del suelo y provechamiento edilicio de acuerdo a planes generales ó particularizados.

Art 2.- Respecto al suelo, éste Plan de Desarrollo Urbano clasifica los siguientes sectores:

1) Suelo Urbano

Corresponde al límite urbano fijado ó bien a la totalidad de suelo mensurado, con el correspondiente deslinde de calles que aseguren la accesibilidad desde la red principal. Es habitual que sobre este sector existan previsiones basadas en un plan general ó bien reglamentaciones de condicionamiento de dominio y

restricciones en cuanto a uso y ocupación parcelaria

El suelo urbano se subdivide en:

1.A) Suelo Urbano Consolidado: (SUC)

Corresponde al área con mayor accesibilidad a bienes y servicios, transporte público, equipamiento educativo y salud, delimitación de calles y alumbrado público y posee todos los grados de infraestructura básica ( agua, luz, cloacas, gas, etc..)

Presenta además continuidad y contigüidad en loteo y ocupación edilicia. Este sector tiene prioridad en el completamiento de infraestructura vial, alumbrado, señalización, etc., y en general el completamiento del espacio público preservando el carácter de núcleo residencial originario de Rada Tilly

1B) Suelo Urbano en Consolidación ó Desarrollo.(SUD)

Corresponde a áreas parcialmente consolidadas con carácter potencial de desarrollo asimilable a SUD  
Este área tiene prioridad en las acciones tendientes al completamiento de la trama y el tejido, el



equipamiento urbano, el mantenimiento del mejorado de calles, obras de infraestructura básica (servicios) y saneamiento, forestación y plazas, localización y promoción de actividades inductoras de la consolidación urbana como el comercio diario y los servicios personales

2) Suelo con capacidad urbana a corto ó mediano plazo

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

Este suelo es tierra de potencial desarrollo a corto ó mediano plazo y se divide en:

2.1) Suelo Urbanizable Programado:(SueP)

Corresponde a sectores contemplados por planes generales y particularizados, en donde el Municipio debe definir claramente el modo y condiciones de urbanización

Se relacionan con áreas de tipo estructural tal como el sector de acceso a la Villa.

2.2) Suelo Urbanizable (Sue)

Corresponde a sectores de posible ampliación No contemplados por planes. Pueden recibir propuestas de promotores urbanísticos no estatales

Estas áreas son ampliaciones urbanas a corto ó mediano plazo

2.3) Suelo Urbanizable Equipamiento Turístico (SUE7)

Corresponde al sector delimitado por el Plano de Clasificación de Sectores en anexo VII ( Meseta intermedia de acceso al mirador de Punta Marqués y área lindante con acceso a Carrizo Costero Rada Tilly - Comodoro Rivadavia) con usos especiales orientados al Equipamiento Turístico cómo actividades relacionadas con la Hotelería, el Camping, el aprovechamiento de los aspectos paisajísticas, servicios al viajero, etc....

3) Suelo Urbanización Futura (SUFV SUF-1):

Corresponde a suelo sin posibilidades de consolidación urbana a corto ó mediano plazo excepto que se



disponga de intervenciones de tipo integral (accesibilidad + servicios + equipamientos). Pueden ser también reservas especiales para equipamientos y dotaciones.

En general corresponde con espacios de Urbanización Futura de mediano a largo plazo, que actualmente carecen de subdivisión en parcelas acordes con el crecimiento urbano.

El Área correspondiente a SUFI son espacios Urbanizables a largo plazo y condicionada por el crecimiento de la ciudad.

Estos espacios sólo podrán ser habilitados cuando existan razones de peso que aconsejen su desarrollo urbano como la saturación de la trama existente o la imposibilidad de crecimiento hacia otro sector.

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

Corresponde con áreas de preservación ambiental como lo son la playa y la Avda. Costanera, paisajístico como los bordes de ladera, los cerros, el horizonte marino, etc., y de reserva de flora y fauna como el

litoral marítimo, los espacios vírgenes, miradores y caminos de acceso a los mismos, el Camino Costero, y todo aquel espacio que aún no contemplado en esta reglamentación tengan un potencial significado cultural y de propiedad comunitaria, tal como los sectores que por uso y costumbre tengan en el tiempo valores dignos de preservación.

Estos espacios de gran fragilidad son consideradas también como interfaces (nexos) entre el espacio natural y el espacio urbanizado, por lo que quedan expresamente prohibidos usos tales como:

4.1) Usos con movimientos de suelo que impliquen afectación de secuencias, perfiles naturales, flora y fauna, topografía, subsuelo, nivel de napas freáticas, dinámica del litoral marítimo.

4.2) Todo uso que potencie de manera directa o indirecta la desertificación

4.3) Todo uso cuya escala o modo de funcionamiento

Implique una restricción parcial ó total, temporal ó definitiva del acceso público

4.4) Subdivisiones especulativas del suelo ( sin beneficio explícito para la comunidad).

4.5) Antenas transmisoras ó receptoras , excepto aquellas que por razones especiales no puedan ser localizadas en otras áreas y cuya construcción y funcionamiento sirvan de soporte a comunicaciones u otros servicios de índole comunitaria.

4.6) Apertura de nuevas calzadas, caminos y accesos que no sean estrictamente necesarios.

4.7) Usos que limiten, afecten ó condicionen el manejo integral del área costera, la fauna y flora del lugar.

4.8) Usos residenciales

Independientemente de éstas prohibiciones explícitas existen usos de tipo condicionado (con monitoreo y control de efecto negativo sobre el entorno inmediato) para éstas áreas como lo son:

4.9) Usos relacionados con el Turismo, el esparcimiento, etc...

4.10) Grandes equipamientos Urbanos ( Energía, Sistemas, Plantas de Tratamiento, etc...)

4.11) Líneas de Infraestructura

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

4.12) Preservación activa de suelo a través de usos y actividades que promuevan el estudio y manejo del ecosistema, el paisaje y el medio ambiente en general.



4.13) Usos que impliquen un desarrollo sustentable en el tiempo, con mínimos efectos negativos como actividades de recreación y científicas.

4.14) Otros usos no contemplados, que al momento de su autorización, hayan presentado ante el Municipio estudios integrales de factibilidad y, como condición necesaria, un EIA (Estudio de Impacto Ambiental) sobre el sector solicitado y su entorno inmediato.

#### 5) Suelo Extra Urbano (ExU)

Denominase así al suelo No Urbano, dependiente de él y que corresponde en el Municipio de Roda Tilly al sector de servicio (linderos de la Ruta 3 y los terrenos semirurales entre la Ruta 3 y el límite Oeste del Ejido Municipal.

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

Son usos admisibles en el area:

5.1) Agricultura intensiva, quintos, etc..

5.2) Criaderos de animales en pequeña escala

5.3) Servicios de ruta como estaciones de servicio, moteles, bungalows, camping, etc...

5.4) Otros usos no contemplados, que al momento de su autorización, hayan presentado ante el Municipio estudios integrales de factibilidad de los que se desprende su viabilidad.

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

No se permitirá, viviendas de servicio en condiciones precarias de habitabilidad.

PLAN DE DESARROLLO URBANISTICO  
SECCION III

CONTROL DE USOS DEL SUELO





Art 1) Todas las actividades definidas por la presente reglamentación que se radiquen dentro del ejido de la ciudad de Rada Tilly, para su habilitación y funcionamiento, darán estricto cumplimiento a las disposiciones sobre localización, superficie y subdivisión del suelo, forma de ocupación, retiros, etc., con el objeto de preservar el carácter de sectores aledaños a la localización y asegurar la compatibilidad con actividades existentes ó previstas en el entorno.

Art 2) Los usos existentes que no encuadren en la presente reglamentación, solo podrán modificarse dentro de los límites que fija la misma.  
No obstante se contempla que sigan funcionando en las condiciones aprobadas por normas anteriores hasta que caduque de manera definitiva la habilitación ó autorización que dió origen a la actividad.  
Aquellas actividades que no encuadran estrictamente se evaluarán por analogía con aquellas que define la presente norma.  
De ser imposible ó bien por tratarse de un uso atípico, su aprobación se estudiará vía Secretarías del Municipio y Comisiones del Concejo Deliberante, debiendo el interesado presentar toda documentación que se solicite a los fines de ésta evaluación y autorización.

Art 3) Los usos que se localicen en Zona Urbana o dependientes de ella, deberán encuadrar dentro de la reglamentación específica para suelo Urbano.

Art 4) La autorización de usos a localizarse en áreas Extraurbana ó Suelo Urbanización Futura. Condicionada (SUF1), estará reglamentada teniendo en cuenta que:

4.1) Las actividades enumeradas son a nivel orientativo

4.2) En caso de usos condicionados (SUF1) el proyecto y/o propuesta se deberá adecuar de tal manera que:

\* Se evitará un impacto fuerte sobre el sector, con el fin de no condicionar localizaciones vecinas

\* Se deberá asegurar que la escala de la actividad no perturbe el entorno inmediato

( Contaminación, residuos, vías de comunicación, propiedades linderas, etc...)

\* Se tendrá en cuenta una correcta adecuación ambiental.

\* Localizaciones y usos potenciales

Facilidad de localización del uso propuesto (condicionamiento, escala, factores de perturbación, etc...) De acuerdo a las definiciones de la presente reglamentación.

4.3) En el caso de clubes de campo ó complejos recreativos residenciales, su aprobación se basará en la reglamentación específica adjunta.

Art 6) El control de la localización de usos se basará fundamentalmente en 3 aspectos:

1) Evitar la proximidad de usos incompatibles que produzcan interferencia ó molestias en el desarrollo de las actividades urbanas

2) Controlar la escala ó dimensión de cada uso

3) Controlar el grado de molestia ocasionado a terrenos colindantes y/o sectores urbanos en la localización de un uso específico.

Art 5) Los límites de cada área definida en la presente norma son orientativos por lo que en caso de indefinición en el encuadramiento se evaluará la factibilidad en base a los siguientes parámetros:

\* Definiciones de la presente reglamentación.

\* Localizaciones, actividades y usos en el área de estudio.

El primer aspecto es controlado a través del respectivo plano de zonificación.

Los restantes se detectarán a través de un sistema de

evaluación ( ver planillas adjuntas anexo VIII que el proyectista presentará en conjunto con planos.

Estos planillas deberán ser llenadas en todos sus parámetros y la calificación general del uso tendrá que encuadrar en lo permitido para cada zona, en cuanto a factibilidad de localización, escala y grado de molestia.

carácter céntrico, la hotelería y los clubes de campo ó residencia suburbana

7.2

Reservos ó espacios de índice:

Ecológica ( Preservación de Flora y Fauna)

Ambiental ( Interfase de relación entre medio natural y construido)

Paisajística ( Puntos ó áreas de carácter excepcional del medio natural)

Art 71 Se filan como usos predominantes dentro del elido de la ciudad a:

7.1-

Uso Residencial: Contemplado en todos sus modalidades y escalas, desde la vivienda unifamiliar hasta los conjuntos habitacionales y desde la vivienda de tipo permanente hasta la de uso temporal

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

Se incluyen , aún como residencial especial ó de

7.3

El espacio Público:

Cómo espacio de circulación peatonal, vehicular y canal de Infraestructuras

Cómo espacio de permanencia de tipo recreativo, deportivo, como servicio urbano, servidumbres necesarias, etc...



7.4  
Los Equipamientos:

De servicio a la población cómo educación , salud, administración, seguridad pública, instituciones de gobierno, administración, religiosas y sin fines de lucro, Espacios abiertos recreativos públicos , etc... en todas sus escalas sean éstas de propiedad privada ó estatal.

Los Infraestructuras básicas de servicio ( Agua, cloaca, gas, electricidad, telefonía, comunicaciones, alumbrado, etc...) incluyendo sus oficinas administrativas, bases operacionales y los reservorios y servidumbres necesarias para su funcionamiento .

7.5) Los usos predominantes tiene prioridad sobre otros usos respecto a la localización y debe asegurarse las condiciones que permitan su permanencia en el tiempo, y su funcionamiento y mantenimiento sin inconvenientes

7.6 ) Son los usos predominantes de carácter estructural y alto permanencia en el tiempo, conformadores de la trama y el tejido urbano por lo que se debe asegurar que su localización no produzca inconvenientes en el desarrollo y crecimiento de la ciudad, como así también, y bajo responsabilidad del titular del dominio, se deben prever su localización en áreas no inundables, con aceptable capacidad portante de suelo, con accesibilidad asegurada a servicios, equipamiento y transporte y adaptación del proyecto a la topografía existente.

Art 8) Son usos complementarios todos aquellos que sirven de soporte, promoción, desarrollo y servicio de los usos predominantes, y de la ciudadanía en general como el comercio, la hotelería, los servicios personales, o instituciones , administración, entes de crédito y financieros, instituciones deportivas, y/o culturales, ocio y esparcimiento, clubes, etc..

8.1) Todo uso complementario debe cubrir con los siguientes característicos que- permitan su inserción en el área urbana, sobre todo en entornos consolidados y de tipo residencial.



Art 91 Usos Prohibidos

Afinidad	
Complementariedad	
Escala adecuada	Actividades primarias: Explotación de recursos primarios como minería, Pesca, actividades agropecuarias de mediana y gran escala
Grado de molestia aceptable	
Accesibilidad vial asegurada	
No afectación de la vía Pública (vereda y calzadas)	Actividades secundarias: Industria y manufactura de escala mediana y grande, siendo admisible únicamente la escala artesanal de abastecimiento a nivel local ó microrregional
No afectación de la red de servicios actuales ó previstos.	
Impacto mínimo sobre el entorno residencial	
Impacto mínimo sobre la red de transporte y el estacionamiento público	Actividades terciarias: Servicios generales a la producción industrial y al campo en general, grandes talleres, acopio de material ó productos, comercio mayorista de escala superior al abastecimiento local, etc..
Horario de funcionamiento permitido	
Bajo consumo de energía, agua, gas, etc..	

### Art 10 Habilitación de usos

Los usos de tipo predominantemente son habilitados al ser aprobada la documentación técnica correspondiente a la obra y verificarse la aptitud de localización.

Los usos de tipo complementario requieren de condiciones especiales de habilitación a las que se suman las exigidas por la norma vigente respecto a la habilitación de comercios, o servicios.

#### 10.1-Provisoria ó renovación

Toda tramitación para la habilitación de usos por primera vez es provisoria por 6 meses, verificándose durante este periodo que no existan inconvenientes de funcionamiento y/ o cualquier otra causa que conduzca a la suspensión provisoria ó definitiva de la habilitación. Este periodo de 6 meses no es exigible en los casos de renovación de habilitación, excepto que razones fundadas exijan al Municipio monitorear el funcionamiento del uso

Tanto en el caso de una primera habilitación, como si fuera renovación se deberá presentar

Datos Generales del responsable legal de la habilitación

Situación de dominio de la propiedad

Declaración Jurada tipo.

Planos Municipales ó relevamiento de Hechos existentes aprobados.

Descripción de la actividad

Planillo de evaluación de escudo

Planillo de evaluación de grado de molestia

#### 10.2 Definitivo:

La habilitación definitiva será otorgada por un plazo de 4 años luego de cumplirse los 6 meses de habilitación provisoria sin registrarse inconvenientes de



funcionamiento u otro causal que recomiende la suspensión de la habilitación

Esta habilitación será automática de no mediar en un lapso de 30 días (a partir del vencimiento de la habilitación provisoria) una inspección o comunicación municipal de carácter preventivo.

En caso de considerarlo necesario, la municipalidad puede prorrogar la habilitación provisoria por un período suplementario no mayor a 6 meses

### 10.3 Habilitación de actividades especiales:

Para actividades atípicas, especiales o de carácter provisoria (Funcionamiento en temporada estival, actividades desarrolladas en períodos menores a 120 días) cómo así también en el caso autorizaciones para la ocupación de vía pública con objetos (maceteros, mesas, etc...), carteles y/o marquesinas las habilitaciones tendrán siempre el carácter de provisionales, por el tiempo que al municipio estime de acuerdo a la documentación presentado por el interesado, los antecedentes obrantes por casos similares

### Art 111 Edificios especiales con concurrencia masiva de Público

11.1) Encuadran en esta categoría aquellos edificaciones que como los congresos, boliches, clubes, centros culturales, etc., tienen una afluencia de público superior a lo normal, en donde se realizan eventos masivos y presuponen un grado de molestia urbana superior a lo aceptable para un entorno residencial.

11.2) Los proyectos para este tipo de uso deberán prever edificaciones de perfume libre, con el aislamiento acústico necesario, con rellenos de frente, fondo y laterales

El retiro de frente será como mínimo de 5 mts. y tiene como función principal contener la espera ó permanencia de público sobre la vereda, por lo que se preverá un diseño adecuado para la finalidad que cumple.

11.3) Todo edificio de este tipo deberá adecuar su imagen y volumetría de tal manera que se asegure su compatibilidad formal y de escala con las edificaciones linderas existentes.

11.4) La habilitación de estos usos puede ser revocada por denuncia fundada (de vecinos del entorno



inmediato o la actividad) sobre funcionamiento deficiente, incompatibilidad y molestia superior a la declarada.

Art. 121 Clubes de Campo ó complejos recreativos Residenciales (Country Club)

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

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

### 12.1 Servicios esenciales :

**Agua:** Deberá asegurarse el suministro para consumo humano en la cantidad y calidad, en función de la población máxima admisible.

Se deberá también asegurar la provisión de agua necesaria para riego y usos comunes.

El promotor deberá contar con la factibilidad de conexión a red (o ejecución de las mismas) emitida por el organismo administrador del recurso ( Municipio, Cooperativa, etc...)

**Ciaccas:** Se exigirá cuando las napas puedan saturarse o contaminarse fácilmente como consecuencia de las características del suelo

IDEM respecto a las obligaciones del promotor.

**Energía y alumbrado:** Exigibles para vivienda, locales de uso común y vías de circulación



El promotor deberá contar con la factibilidad de conexión a red (o ejecución de las mismas) emitida por el organismo administrador del recurso ( Municipio, Cooperativa, etc...)

**Eliminación de residuos:** Deberá efectuarse la recolección domiciliar diaria de residuos y utilizarse el sistema de tratamiento de los mismos vigente en el Municipio.

### 12.2 Área común de espaciamiento:

Deberá ser parqueada y equipada de acuerdo con la finalidad del club y la cantidad prevista de usuarios.

### 12.3 Red de circulación interna:

Deberá proyectarse de manera que se eliminen al máximo los encuentros conflictivos y se evite la circulación róbica

#### 12.4 Paisaje:

Se respetarán los hechos naturales de valor paisajístico, y prever su acceso público.

C) Podrá contener áreas de servicios comerciales básicos (abastecimiento) y seguridad.

#### Art 13) Camping:

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

D) El uso recreativo del área común de esparcimiento no podrá ser modificado pero podrán reemplazarse unas actividades por otras afines, tampoco podrá subdividirse, ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyan el área de camping.

A) Una parte del mismo se encuentra equipado para realizar actividades deportivas, recreativas y socio culturales

E) El patrocinador o promotor ( persona, sociedad, consorcio, cooperativo, etc...) del proyecto debe asumir la responsabilidad de realizar las obras de infraestructuras y servicios esenciales, asegurando la prestación de los mismos, de efectuar el tratamiento de las vías de acceso y circulación, y de materializar las obras correspondientes al equipamiento deportivo, social y cultural.

B) Posee un área común de equipamiento básico ( Baños con ducha, lavaderos, feros, auxilios, administración)

F) Contar previa habilitación con estudios acerca de emergencias ante accidentes, incendios ó desastres naturales.

Municipalidad de Roda IV - Plan de Desarrollo Urbano - Año XXI  
PDUrI.doc - Página 41



PLAN DE DESARROLLO URBANISTICO  
SECCION IV

INDICADORES URBANISTICOS

#### Art 1) Espacio Urbano:

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

líneas divisorias entre parcelas, conectado directamente a la vía pública y / o con centro de manzana

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

#### Art 3) Indicadores Urbanísticos

La regulación en la conformación del espacio urbano ( Excepto el caso del Suelo Urbanizable programado que posee indicadores especiales ver Sección VI)se realiza a través de la combinación de los siguientes indicadores:

#### Art 2) Conformación del espacio urbano:

Se considero espacio urbano:

- 1) El espacio de vía pública comprendido entre líneas municipales y al comprendido entre dichas líneas y las de retiro voluntario u obligatorio de la edificación
- 2) El espacio libre del interior de manzana
- 3) El espacio entre volúmenes edificados dentro de un mismo lote
- 4) El espacio entre paramentos laterales de edificación exenta ó de perímetro libre y semiperímetro libre y los

#### 4.1 Densidad Habitacional:

Establece la cantidad de Hab/Ha ó bien Hab / m<sup>2</sup> permitida como máxima  
El objetivo es limitar la población en cada sector de manera tal que no se produzca hacinamiento, convirtiéndose en factible el proyecto y mantenimiento del equipamiento urbano, las redes de infraestructura y los servicios generales.



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

Se establece una densidad habitacional real máxima para SUC, SUD, SUET y SUE de 400 Hab/Ha.  
En el caso de áreas SUF, la densidad habitacional máxima no superará los 200 Hab / Ha.  
En el caso de EXU y SUF1 ésta densidad habitacional no podrá superar los 50 hab/Ha.

Con la finalidad de no superar la máxima densidad real admittida el proyectista deberá controlar el mcx de unidades residenciales y por lo tanto de habitantes propios de cada parcela según lo siguiente:

(1) Máxima Cantidad Hab:= 1 Densidad máxima x Superficie terreno en Ha.)

redondeando a la cifra entera inmediatamente superior.



Unidad de 1 dormitorio: = 2 habitantes

Unidad de 2 dormitorios: = 4 habitantes

Unidad de 3 Dormitorios: = 6 habitantes

..... y así sucesivamente 1 Hab. por dormitorio agregado.

2) el número de habitantes proyectado no superará la cantidad de habilit. calculada en (1)

3) Quedan exceptuados de ésta relación los hoteles, moteles, hospedajes y cualquier otro tipo de residencia transitoria.

4) Las viviendas de alquiler, bungalows, courtinys u otro tipo de servicio habitacional que potencialmente pueda convertirse en residencia permanente deberán atenderse a la relación anteriormente descrita.

4.2 Factor de Ocupación del suelo:

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

Se establece un FOS para usos de tipo residencial ó de carácter mixto que incluyen residencia de FOS= 0.60.  
 En el caso de áreas SUF, el FOS no superará FOS= 0.50  
 En el caso de SUFI y ExU será FOS= 0.40

Cuando ,dentro de SUC y SUD, los usos no sean residenciales, el FOS puede llegar hasta un máximo de 1 siempre que estén asegurados las condiciones de iluminación y ventilación para espacios de trabajo con permanencia mayor a las dos horas.  
 Por lo tanto:

Superficie max de ocupación:= FOS x Superficie del terreno

Debido a que el parcelamiento en la ciudad no es homogéneo y presenta dimensiones y valores superficiales muy variados, a que la topografía a veces hace imposible el aprovechamiento de la totalidad del lote, es que, no se pueden dar valores de FOS que

respondan a todos los casos como se hace habitualmente en códigos similares.

Al respecto, es necesario incrementar el rendimiento en lotes chicos y disminuir la incidencia de un FOS alto en lotes de grandes dimensiones.

Aquellos terrenos que superen los 2500 m2 o sean menores de 200 m2 ó bien aquellos que presenten una topografía compleja que condicione el aprovechamiento del uso previsto ó la construcción, serán considerados como casos atípicos, debiendo mediar por parte del proyectista la presentación de un anteproyecto con su propuesta de FOS con el fin de ser evaluado previo a la presentación definitiva.

Dentro del cómputo del FOS se computarán los patios cerrados ó invencibles al 50% de su superficie, debido a que estos locales reportan un beneficio respecto a las características climáticas de la región.

Estos patios deberán asegurar las siguientes condiciones:



A) Su asignación funcional sea exclusivamente patio privado de la vivienda ó patio colectivo para edificación en copropiedad y no superar un máximo del 15 % de la superficie del lote.

B) Ventilación asegurada con un mínimo de 4 renovaciones hora.

C) Estructura integrada a la edificación con capacidad portante suficiente que asegure su integridad en el tiempo

D) Cubierta liviana y traslúcida o transparente en un 80% - como mínimo que asegure un correcto efecto invernadero.

E) Los locales relacionados con éste patio cubierto deberán tener ventilación e iluminación independiente del mismo

4.3 Alturas máximas permitidas:

La altura máxima permitida se refiere a locales habitables pudiéndose superar la misma con techos, conductos, tanques, instalaciones de servicio, sala de máquinas, etc...

En el caso de edificios monumentales, templos, etc., para los cuales se proyecten cúpulas, bóvedas, agujas ú otros elementos arquitectónicos de la misma índole, el Municipio puede autorizar el sobrepaso de la altura máxima permitida.

Se establece una altura máxima admisible para todo el ejido de 12 mts. a partir de la cota de lote , no debiendo esta cota ser inferior al nivel de cordon cuneta existente ó previsto ( ver definiciones de la presente reglamentación).

La altura de edificación deberá respetar condiciones mínimas de soleamiento, ventilación e iluminación de las construcciones vecinas por lo que , en aquellos casos en que se justifique, el Municipio disminuirá la altura máxima con la finalidad de preservar condiciones

de habitabilidad y ambientales equitativas.

El sueto libre de ocupación se respetará en toda la altura de edificación, pudiéndose invadir únicamente con salientes de espacios no habitables como balcones, cenefas, lavaderos externos, etc... Y como máximo 1,20 mts del paramento.

con más de dos laterales cerrados, los patios interiores de medidas mínimas, recovas, etc...

#### 4.5 Estacionamiento obligatorio

En todo lote donde se localicen usos residenciales se deberá prever cómo mínimo un espacio de cochera dentro del lote, con medidas mínimas de 2.5mts x 5 mts., excepto en aquellos casos en que por las características del proyecto, lote ó hechas existentes impida la materialización del estacionamiento privativo.

En Vivienda colectivo ó grupal se respetará como mínimo la misma relación de un espacio de estacionamiento por unidad de vivienda.

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

En aquellos usos en que se presuma una permanencia grande de vehículos (servicios, automotores, talleres, estaciones de servicio, Hotelería, Instituciones, Edificios

El factor de Ocupación total es una medida máxima del aprovechamiento edilicio expresada en m<sup>2</sup> en relación a la superficie del terreno

#### 4.4 Factor de Ocupación Total

FOT máximo admitido para todo el ejido = 2

Superficie máxima a construir := FOT x Superficie de lote

Como es habitual, en el cómputo de superficies se tomarán al 50% los huecos de escalera, semicubiertos



Públicas etc...), estos no podrán permanecer sobre vía pública, por lo que es necesario la conformación de playa de maniobras y espacios de estacionamiento dimensionados según la escala de la demanda previsto de la actividad.

#### 4.6 Retiros de Frente

El retiro de frente establecido para todos los usos es de 3 metros desde la línea Municipal hasta la primera construcción, exceptuándose de esta obligación a construcciones de tipo provisorio, cámaras, instalaciones, cercos, accesos semicubiertos, etc..

Este espacio al frente de lote no tiene forma definida y puede ser compensado (avances sobre el retiro de 3 metros en parte del frente compensados con retiros mayores en otros lados), con la única limitación que no deba incluir superficies cubiertas, aún con sus lados libres.

#### 4.7 Retiros laterales

En caso de optarse por retiros laterales estos deberán ser mínimo de 3 metros, asegurando de tal manera

condiciones aceptable de tejido urbano, ventilación y ventilación.

Este retiro será de carácter obligatorio cuando por condiciones especiales (por ejemplo dos viviendas en lotes estrechos, usos en interior de manzana, etc..) se deba asegurar una accesibilidad al fondo de lote, pero en estos casos, si incluyen servidumbre de paso peatonal o vehicular, el ancho será determinado por las necesidades de las actividades superpuestas. (mayor de 3 mts.)

#### 4.8 Tratamiento de medianeras

Las condiciones de materialización de medianería son definidas por los vecinos afectados, pudiéndose optar entre cercos verdes, muros o elementos mixtos, con la única condición de asegurar la privacidad de cada lote

En caso de optarse por muros medianeros entre predios linderos, éstos deben tener una altura mínimo de 1,80 mts por sobre el nivel más alto, constituidos en material que asegure su permanencia en el tiempo, y delimitar exactamente la línea divisoria de propiedades, excepto que por acuerdo entre titulares de predios vecinos



Los muros medianeros no son recomendables cuando por condiciones de topografía y ascurritia, la presencia de los mismos implique posible afectación de propiedades (lavado de suelo, fundación, descalces, etc...)

En el caso de cercos verdes, deberá preverse que los especies vegetales a plantar no produzcan con el tiempo afectación de fundaciones, humedad, canchales de sombra permanentes, alergias por polen, colonias de insectos, etc., y que por otro lado resulten de fácil mantenimiento y se adapten al clima local

Debe tomarse también como mediana el lado expuesto de construcciones que se apoyan sobre la división de predios, no pudiéndose en estos casos dar vueltas de ventilación que permitan visuales directas a los predios vecinos y solo según permitidos vueltas de iluminación fijas y traslucidos, ejecutados con materiales resistentes a los golpes y la erosión, sin necesidades de mantenimiento.

En estos casos no se permite el desague pluvial terrenos vecinos y el lado expuesto de la construcción deberá estar revocado y en buenas condiciones de

mantenimiento

Se prohíbe todo uso no residencial sobre medianera que no contemple condiciones de aislación acústica que aseguren insonoridad sobre predios vecinos de carácter residencial.

#### 4.9 Parquización

Es obligatorio el tratamiento como parque ó jardín de la superficie delimitada como retiro de frente, dejándose a criterio del propietario la conformación, diseño y espacios a plantar.

Se deberá tener en cuenta la adecuación y resistencia de las plantas al clima Patagónico.

En el caso de usos no residenciales la parquización puede ejecutarse en maceteros con la finalidad de recuperar el espacio como vereda dentro del lote para usos propios de la actividad.

La Parquización del fondo y laterales de lote es optativa pero en caso de producirse se tendrá en cuenta la posible afectación de predios linderos debido a riego, raíces, frutos, etc...



4.10 Construcciones sobre línea de fondo

Pueden localizarse usos que no signifiquen habitación permanente como quinchos, depósito y áreas de servicio.

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

4.11 Fachadas

Se deberá atender las características residenciales de la villa, que implican una estética y morfología de carácter más doméstico que monumental, tanto en cuanto a los materiales como a los elementos tipológicos utilizados.

En el caso de conjuntos habitacionales se deberá incluir condiciones de diversidad y variedad en el tratamiento de fachadas, y volumen, evitando frentes homogéneos y tipificados.

En todos los casos, mas aún cuando la edificación es de perímetro ó semiperímetro libre, se toma como fachada toda y cada una de las superficies exteriores de la construcción.

4.12 Tratamiento de Aceros (Mantenimiento y árboles, maceteros, etc...)

Es obligatorio la construcción de aceros (vereda sobre espacio público), siendo responsabilidad del propietario el mantenimiento de árboles y cancheros colocados en la misma.

El material constitutivo de la vereda deberá estar asentado correctamente y ser resistente a la abrasión, quedando expresamente prohibido toda aquella superficie deslizarante ó que no permita un correcto escurrimiento del agua.

Los veredas deberán mantener en lo posible una continuidad de nivel con mínimas interrupciones ó barreras al tránsito de peatones.

También, deben contemplarse la ejecución de los



desniveles correspondientes a accesos vehiculares y rampas para discapacitados en los casos que están contemplados en los lotes de esquina.

4.13 Accesibilidad puntual en los lotes.

La accesibilidad vehicular a los lotes debe ser de manera puntual, con la mínima deflexión e interrupciones posibles de la vía pública

Municipalidad de Roda III - Plan de Desarrollo Urbanístico "Sida XII"  
- PDUR.doc - Página 51



PLAN DE DESARROLLO URBANISTICO  
SECCION V

AMPLIACION DE AREAS URBANAS Y  
SUBDIVISION DEL SUELO.

\*1998 - Cincuentenario de Roda III - Año de las Municipalidades  
PDUR.doc - Página 51

#### Art 1.- GENERALIDADES

Se entenderá por ampliación del núcleo urbano el proceso de expansión ordenada del tejido urbano, a fin de cumplir las necesidades insatisfechas (o satisfechas parcialmente) de tierra apta para nuevos usos urbanos.

Toda ampliación deberá responder a una necesidad debidamente fundada o propuesta del Ejecutivo, por iniciativa del mismo estado o de promotores privados y fundamentarse mediante un estudio que se integre con los elementos de juicio necesarios para una correcta evaluación, ya que la Municipalidad, no dará curso a propuestas de ampliación de áreas urbanas en tanto áreas existentes cubran las necesidades y motivos que inducen a propiciar la extensión de la trama y el tejido existente

#### Art 2.- AMPLIACION DEL AREA URBANA

Dentro del Ejido de Rada Tilly es factible la ampliación del área urbana en los siguientes sectores ( con límites definidos en el plano general de Clasificación de Sectores, Anexo VIII):

SUE: Suelo Urbanizable (Ampliaciones a corto plazo, de carácter intensivo, con posibilidades de integración

rápida de trama y tejido o los ya existentes)

SUF: Suelo Urbanización Futura ( Ampliaciones de desarrollo a largo plazo, de carácter extensivo con lotes típicos de áreas suburbanas, con baja ocupación y densidad habitacional)

SUT: Suelo Equipamiento Turístico ( Ampliaciones reservadas para usos de índole Turístico como Hotelería, Camping, Alquiler temporario de viviendas ó Bungalows, Oficinas Turística, Confeiterías, Equipamiento turístico, miradores, puntos de observación, etc...

SUF1: Suelo Urbanización Futura Condicionada ( Ampliaciones urbanas de desarrollo a muy largo plazo, condicionadas por la factibilidad de acceder a redes de infraestructura y servicios de manera económicamente sustentable. Estos sectores, por ser áreas altas de costos presentan sensibilidad a la erosión sísmica y una desprotección absoluta a los agentes climáticos, lo que condiciona fuertemente la localización de usos de tipo residencial y complementarios.

#### Art 3.- REQUISITOS

Toda ampliación deberá responder a necesidad fundada, ser aprobada por el Honorable Concejo Deliberante o propuesta del Ejecutivo Municipal y justificarse mediante un estudio que se integre con los elementos de juicio que se indican seguidamente:

Para SUFI ....

Es necesario la presentación de un estudio completo que avale la factibilidad y necesidad de ampliación en éste área para usos de tipo residencial, compatibles y complementarios. La factibilidad deberá ser evaluada por una comisión definida por el Ejecutivo Municipal (con integración mínima de vecinos, promotores, especialistas en el tema y funcionarios Municipales con experiencia directa en el tema) y se deberá cumplir como mínimo lo exigido para los demás tipos de ampliación Urbana contempladas en éste Plan de Desarrollo Urbano (SUE, SUET y SUFI)

Para SUE, SUET y SUFI ...

o) La coincidencia con alguno de los lineamientos de crecimiento establecidos en éste Plan de Desarrollo Urbano y que los sectores adyacentes posean un nivel de consolidación medio (más del 50% de los lotes edificadas)

b) La existencia de fuentes ó red de aprovisionamiento de agua potable, en cantidad y cantidad apta para satisfacer las necesidades totales de la población total a servir;

c) La disponibilidad de tierra para el desarrollo de

los usos urbanos y para la demanda previsible en el futuro inmediato;

d) La aptitud del sitio elegido para el desarrollo de los usos urbanos;

e) La factibilidad de dotar al área de los servicios de infraestructura esenciales y de equipamiento comunitario;

f) La formulación de un plan de urbanización que defina y justifique la magnitud de la ampliación, la densidad poblacional propuesta, la trama circulatoria proyectada y su conexión a la red existente, la localización y dimensión de los espacios libres y veredas públicas y reservas fiscales en caso de existir;

g) El plan previsible de dotación y prestación de servicios esenciales.

Aun cuando las zonas adyacentes cuenten con menos del 50% de sus lotes edificados, podrá disponerse la ampliación si se lleva a cabo una operación de carácter integral y la misma comprende, además de los requisitos requeridos, lo siguiente:



- a) habilitación de nuevos lotes urbanos dotados de los servicios esenciales y el equipamiento comunitario;
- b) construcción de edificios en el total de los lotes;
- c) apertura y cesión de espacios viales dotados de equipo urbano completo (redes de servicio y proyecto de pavimento);
- d) construcción de vía principal que vincule la ampliación con la trama circulatoria existente.

También podrán habilitarse nuevos espacios edificables sin haberse cubierto el grado de edificación establecido, cuando la Municipalidad constate las situaciones generalizadas que derivan de la ausencia de oferta de inmueble o excesivo precio de los ofrecidos, o cuando se ofrezca urbanizar zonas no aprovechables para otros usos por sus condiciones físicas y mediante la aplicación de técnicas de recuperación.

#### Art 4.- Promoción o Iniciativa Privada en la Urbanización:

En el caso de iniciativas privadas de Urbanización, lo básico a la hora de subdividir Suelo es la aprobación de un programa o proyecto particularizado en base a

las Generalidades del Régimen Urbanístico.  
En el caso que el Programa o proyecto se encuentre sobre suelo fiscal la cesión o venta del mismo se realizará de acuerdo a las normas en vigencia

Se tendrá en cuenta que siempre que exista una transformación del suelo virgen en suelo Urbano conllevará una nueva distribución de la propiedad (ya que hoy que ceder calles, áreas verdes y reservas para equipamiento si es necesario), y por lo tanto el inicio de un proceso de variación de categoría (de Urbanizable o Urbano) que implica una variación del valor de suelo.

Debido a esto es necesario realizar un ajuste de la propiedad del suelo a través de:

##### A) Expropiación

Compra forzosa de la propiedad debido a la certeza de una actitud especulativa, congelamiento de suelo en el tiempo o razones de fuerza mayor.

##### B) Expropiación parcial :

Si por necesidad pública es necesario la expropiación esta se realiza sobre la parte estrictamente necesaria del sector afectado por el plan, con el objetivo de localizar infraestructuras ó equipamientos, o asegurar



accesibilidad.

C) Regimen de compensación:

Cuando existe un plan o desarrollo en varias propiedades de distinta titularidad se establece un régimen de compensación y redistribución de propiedad, tal que asegure un incremento de valor de la tierra y aprovechamiento equitativo.

Este último método es el propuesto por este Municipio en primera instancia.

- OBLIGACIONES DEL PROMOTOR PRIVADO:

- 1) Presentar un plan (aprobado por los organismos responsables) de ejecución de las obras de infraestructura que aseguren mínimamente el funcionamiento de los usos asignados o usos urbanístico en terminos generales.
- Posterior a la aprobación de este plan y la correspondiente definición de responsabilidades se obtiene la licencia o autorización a construir.

En el caso de tierras fiscales, previa a esta autorización, deberá mediar la cesión ó venta de la tierra bajo los procedimientos indicados por las normas en vigencia, en donde se condicionará la operación de cesión ó venta a la efectiva edificación de la propuesta en los tiempos y formas acordados.

2) Presentación y aprobación del plan urbanístico general

3) Edificación en plazo en caso de tratarse de intervenciones de carácter integral ó sobre tierra fiscal.

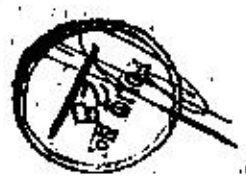
4) Usar, conservar y rehabilitar la edificación en caso que fuera necesario.

Art 5 - SUBMISION DEL SUELO

LOTEO

Sólo se podrán subdividir manzanas o macizos sin lotear o parcialmente loteados, si están dotados de servicio de agua corriente ( Sistema de agua potable para ExU) y de cloacas ( Sistema de saneamiento de efluentes, planta de Tratamiento para ExU):

Las manzanas y macizos sin lotear o parcialmente loteados carentes de agua corriente y/o cloacas, se podrán subdividir sólo cuando se asegure la provisión de agua potable y que la eliminación de excretas no contamine la fuente de aprovisionamiento de agua. En todos los casos se exigirá como mínimo: la ejecución de obras de desagües pluviales, tratamiento mejorador de calles ejecutados de conformidad con lo establecido



en las disposiciones municipales, arborización de aceras, así como la provisión de alumbrado público y energía eléctrica

En toda modificación del estado parcelario será obligatoria la realización de las cesiones correspondientes a las vías de circulación que permitan la continuidad de la trama circulatoria urbana. Dicha cesión deberá realizarse a título gratuito y a favor del Fisco Municipal.

Lo antedicho regirá sin perjuicio de las cesiones que puedan destinarse a Reserva Fiscal y Espacios Verdes Públicos.

#### DESAGÜE PLUVIAL EN LOTEO

Serán condición primordial las obras de desagüe y acondicionamiento de calles que posibiliten el escurrimiento superficial de aguas pluviales. Por tal motivo, los ejecutará previamente el titular o cuyo nombre se registre el loteo. El plano será visado condicionalmente por el Municipio, figurando la construcción obligatoria del desagüe y mejorado como una restricción hasta su aprobación definitiva. Una vez realizadas dichas obras de drenaje, será levantada la interdicción que impedía el registro del plano para proceder a su elevación a la Dirección de

Catastro e Información Territorial.

#### INDICADORES URBANÍSTICOS EN LOTEO

Queda entendido que (en caso de no existir previamente) todo loteo que se autorice, debe tener estipulados los respectivos indicadores urbanísticos establecidos por el Municipio.

Respecto a las medidas mínimas de lote se estipula lo indicado en la correspondiente planilla de subdivisión (Anexo VIII)

#### Art 6.- PROYECTOS URBANÍSTICOS INTEGRALES

Las dimensiones mínimas no serán de aplicación cuando se trate de proyectos urbanísticos integrales que signifiquen la construcción de la totalidad de las edificaciones con dotación de infraestructura y equipamiento comunitario para los cuales la Municipalidad mantenga la densidad establecida y fije normas específicas sobre F.O.S. y F.O.T., aspectos constructivos, ubicación de áreas verdes y áreas públicas y otros de aplicación para el caso.

#### Art 7.- ANEXION DE LOTES

Sólo podrá admitirse la creación de lotes de

dimensiones menores que las establecidas con el fin de anexarlas a lotes linderos, cuando la operación tenga por objeto:

- a) Sanear un título afectado por una inversión de linderos materializada por una construcción de difícil y costosa remoción.

- b) Evitar que entre los edificios construidos en lotes linderos, queden espacios que conformen pasillos de dimensiones menores a las exigidas

- c) Rectificar una inadecuada relación de frente-fondo, entendiendo por tal a la inferior de un tercio (1/3), en cuyo caso el lote raramente deberá mantener la superficie mínima establecida para la zona.

- d) Transferir superficies entre los lotes linderos para permitir englobamiento parcelario y por tanto soluciones urbanísticas adecuadas. Tal caso se admite aún cuando el lote resultante no alcance a tener las dimensiones mínimas.

**Art 8.- CESIONES**

Al crearse o ampliarse áreas y zonas urbanas, (ó producirse una subdivisión en EXU) los propietarios de los predios involucrados deberán ceder gratuitamente el

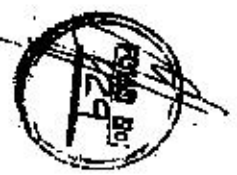
terreno municipal las superficies destinadas a espacios recreativos, verdes y libres públicos y a reservas para la localización de equipamiento comunitario de uso público.

**Art 9.- HABILITACION DE AREAS CREADAS , AMPLIADAS O REESTRUCTURADAS**

**INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS ESENCIALES**

Las áreas o zonas que se originen como consecuencia de la creación, ampliación o reestructuración de núcleos urbano y zonas de usos específicos ( EXU), podrán habilitarse para la edificación, total o parcialmente, sólo después que se haya completado la infraestructura y la instalación de los servicios esenciales fijados para el caso y verificado el normal funcionamiento de los mismos.  
A tales efectos, se consideran infraestructura y servicios esenciales:

- a) Área urbana:  
Agua corriente, energía eléctrica domiciliar, alumbrado público y desagües pluviales.
- b) Zonas residenciales en áreas sin consolidación:  
Agua corriente, alumbrado público y energía



eléctrica domiciliaria, tratamiento de estabilización en vías principales de circulación, desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso.

c) Otras zonas ( ExU y PAE)

Los que correspondan por analogía con los exigidos para las áreas o zonas mencionadas precedentemente y según las necesidades de cada caso a establecer por el Municipio.

Municipalidad de Roda IIIV - Plan de Desarrollo Urbano - Año XXI  
EDURU.doc Página 59



PLAN DE DESARROLLO URBANISTICO  
SECCION VI

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

1998 - Cincuentenario de Roda IIIV - Acto de los Municipios  
PDURU.doc - Página 59

Art 1.- De acuerdo a la definición de..... Suelo con capacidad Urbana a corto ó mediano plazo

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

... y define al SUEP cómo:

### 2.1) Suelo Urbanizable Programado (SUEP)

Corresponde a sectores contemplados por planes generales ó particularizados, en donde el Municipio debe definir claramente el modo, y condiciones de urbanización

### Art 2.- Definición

Dentro del ejido de Rada Tilly se define al SUEP ( Suelo Urbanizable Programado) al sector de la Avda. Almirante Brown entre Avda. Capitán de Fragata Moyano y la Intersección con Ruta 3, incluido el área necesaria para el desarrollo futuro del acceso programado por Vialidad Nacional (1998).

Sobre dicho sector se prevee una red vial de acceso compuesta por calles principales con anchos de calzadas no menores a 7 mts y calles de derivación con anchos de calzada no menores a 6 mts., quedando superficie mensurable de dimensión variable, pero que en todos los casos permite la localización de usos complementarios.

### Art 3.- Carácter Urbano del SUEP

El SUEP, por ser un área de acceso de carácter central ( Centro geométrico y Urbano de la Villa), debe permitir la localización de equipamientos, servicios, comercios e instituciones, cuya función posibilite la integración del tejido y la trama urbana colindante, como así también se debe garantizar que el desarrollo sea de carácter estructural y beneficie al conjunto de los habitantes de Rada Tilly.

Este sector constituye un verdadero eje de desarrollo de altísimo potencial urbano, por lo que el carácter de manera positiva a toda la población., el Municipio debe controlar cada una de las actividades o localizarse de acuerdo a la demanda pública, el interés privado en la inversión y los obras de infraestructura previstos por el Estado, de manera que progresivamente se ejerza una



recl-consolidación y aprovechamiento Urbanístico que tienda a disminuir el déficit de actividades terciarias y equipamiento comunitario dentro de la ciudad.

Art 4. - De los usos, en su ep.

Se prohíbe los Usos Residenciales (Individuales ó colectivos) excepto las viviendas de servicios asociados con usos terciarios (Encargados, Seguridad, Etc..) como así también cualquier tipo de uso que implique procesos Industriales de cualquier escala y reparaciones en general.

También son prohibidos aquellos usos que por su escala ó grado de molestia generado implique riesgos en la población, las propiedades vecinas ó el espacio público

Se considera aceptable la localización de usos de tipo:

1) Institucionales ( Estatales ó Privados, de acción comunitaria integral como clubes, agrupaciones ó sedes de entidades reconocidas socialmente, la administración pública y entes relacionados

2) Banco y Fianzas

3) Administración Pública y Privada (Reserva MRT Lote 1 Mz 75).

4) Servicios personales y comunitarios

6) Hotelería y Servicios Turísticos.

7) Comercio minorista de carácter diario, periódico u ocasional, que conformen centros de compras ó servicios.

8) Areas verdes, y espacios recreativos ( cultivos ó no). En los espacios asignados según plano general de SUEP

Plaza Mz 38  
Rotondas

Area Verde Correspondiente a la actual localización de Oficina de Información Turística

Lote 14 ( Reserva de espacio parquizado acceso a la ciudad)

9) Todo otro uso que pese a no encuadrar en los descriptos sea aceptado por un estudio de factibilidad efectuado por el Municipio en función de las generalidades del art. 3.



Art 5.- De los Arecs Disponibles.

El Municipio dispondrá ó autorizará a terceros a ejecutar los trabajos de mensura de suelo SUEP a medida que existan ofertas viables sobre ésta sector ó la demanda de obras de infraestructura vial lo exijan.

El suelo disponible se ofrecerá públicamente de acuerdo a los mecanismos de venta de suelo fiscal previstos por las reglamentaciones en vigencia dentro de la ciudad de todo filly.

En todos los casos, el Municipio puede actuar como promotor ó inductor en la localización de usos ó bien recibir propuestas externas

La asignación de suelo, ya que éste es un recurso escaso, será de acuerdo a la escala de la actividad por lo que se prevé la subdivisión de macizos en medidas acordes al uso a localizar.

Art 6. Indicadores Urbanos

**Factor de Ocupación de Suelo**  
FOS: 0,6 ( Variación admisible +- 20%)

**Altura Máxima permitida en todo el SUEP**  
HMax 9 mts

**Tipología Arquitectónica:**  
Edificios de perímetro libre ,

Tipología acorde a la escala propuesta y el carácter residencial del entorno inmediato

Uso de materiales y técnicas constructivas tradicionales que aseguren un correcto comportamiento frente a los agentes climáticos , un mantenimiento mínimo y durabilidad en el tiempo

**Obligaciones de:**

**Ejecución y Parquización de veredas.**

Tratamiento de un 40% del área asignada para uso de espacio público con áreas de permanencia, parquización e iluminación, juegos infantiles, esculturas

u otro tipo de obras de arte, etc., con accesibilidad desde calles.

Estacionamiento de acuerdo a la función cuando se presuma una saturación de la vía pública

Mantenimiento de edificios y area colindante.

Prohibiciones:

Cercos divisorios excepto para accesos de areas de servicio.

Carreles de Propaganda que se proyecten sobre vereda y/o signifique un condicionamiento en la forestación, cableado aéreo, visibilidad en áreas viales u otro tipo de obras con afectación de espacio aéreo como señales de tránsito.

#### Art 7.- De la habilitación de usos.

La habilitación de usos se hará acorde a lo estipulado para usos complementarios.

#### Art 8.- De la evaluación de proyectos.

La evaluación de proyectos proveniente de iniciativas privada o pública será ejecutada por una comisión en donde estarán representados: Comisión de Herras, Comisión de Vecinos y especialistas en los temas a

tratar.  
Básicamente dicha comisión evaluará los presentaciones de acuerdo a las siguientes ítems:

- 1) Calidad Arquitectónica de la Obra
  - 1.1) De la Obra en sí
  - 1.2) De la Obra en relación al entorno urbano
- 2) Respeto de los tipos lógicas características de la Villa
- 3) Calidad y tecnología constructiva
- 4) Adecuación Climática
- 5) Plazos de ejecución e inversión.
- 5) Capacidad Técnica financiera del promotor
- 5) Oportunidad y conveniencia de la actividad
- 6) Compromiso de mantenimiento.



- 7) Facilidad de permanencia del uso en el tiempo
  - 8) Necesidad y aceptación comunitaria del uso
  - 9) Compatibilidad e integración del uso con los existentes
  - 10) Aporte Urbanístico.
  - 11) Escala y grado de molestia generado
  - 12) Adaptación del uso (Accesibilidad y estacionamiento) acorde a la trama viaria prevista
  - 13) Otros items, no contemplados pero que la comisión considere pertinentes.
- 2) Equipamiento Turístico (Se preserva el actual lugar de la Oficina de Turismo Municipal)
  - 3) Rotondas
  - 4) Boulevards
  - 5) Área de acceso (Proyecto de vialidad)

Art 9.- Restricciones al dominio y áreas especiales

Puede el Municipio establecer restricciones al dominio de acuerdo a las necesidades derivadas de obras públicas relacionadas con:

- 1) Infraestructura de Servicios (Agua, Gas, Electricidad, Cloacas, Alumbrado, Sematización, etc...)

Municipalidad de Roca TRV - Plan de Desarrollo Urbanístico - Año XXI  
PDUU.doc - Página 65



**PLAN DE DESARROLLO URBANISTICO**  
**SECCION VII**  
**ANEXO GRAFICOS Y PLANILLAS**

1998 - Cincuentenario de Roca TRV - Año de los Municipios  
PDUU.doc - Página 65

Contenido:

- Planilla de evaluación de escala y modestia para usos de producción artesanal
- Planilla de evaluación de escala y modestia para usos de tipo comercial
- Planilla de evaluación de escala y modestia para usos de tipo institucional y servicios
- Planilla indicativa de subdivisión y loteo
- Foto aérea de Rada Tilly
- Plano General de la Red Vial
- Plano de Clasificación de sectores urbanos
- Plano General de Suelo Urbanizable programado SUEP



## PLANILLA EVALUACIÓN HABILITACIÓN DE USOS COMPLEMENTARIOS

Habilitación	Provisoria Definitiva
--------------	--------------------------

Sector	Suelo Ex U	Suelo UC	Suelo UD
	Suelo UeP	Suelo UnP	Suelo UF
	PAE	Otros	No previsto

Datos				Nom. catastro	
Titular				Manzana	
Habilitación anterior	fecha			Lote	
Habilitación provisoria	fecha			superf. lote	
Actividad					

Edificio	Ampliación	Reconstrucción	Reforma Parcial	Reforma General	Transform. de Instalacion	Vivienda complementaria	Uso Mixto
	Otros						

**Declaración Jurada :**  
 Declaro que los datos consignados en las presentes planillas de evaluación son reales y me comprometo a tomar los recaudos necesarios para disminuir al mínimo las molestias resultantes de la actividad mediante aislaciones acústicas, térmicas, tratamiento de efluentes, sistemas de seguridad, cercos, veredas, tratamiento arquitectónico, etc... como así también compensar efectos económicos adversos sobre propiedades privadas o públicas.

Responsable: Nombre y Apellido	Documento	Firma
-----------------------------------	-----------	-------

Reservada para habilitación Municipal

Calificación en base a declaración	Uso Prohibido	Rechazado	
Fecha	Uso condicionado	Con condiciones	
	Uso no conforme	Hechos existentes	
	Uso permitido	Aceptado	

Observaciones

Notificación de solicitante al dorso:



**PLANILLA DE EVALUACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS**  
**USO: PRODUCCIÓN ARTESANAL**

DESCRIPCIÓN: .....

LOCALIZACIÓN: CALLE..... NRO..... MZA..... LOTE.....

GRADO DE MOLESTIA		1	2	3
Horario de carga y descarga	Diurna		Horario extendido	Nocturna
Frecuencia de abastecimiento	Mensual		Semanal	Diaria
Tipo de vehículo utilizado ( Tara)	Menor de 2 tn.		Entre 2 y 4 tn.	Mayor de 4 tn
Afectación de la vía pública	Baja		Media	Alta
Grado de peligrosidad del uso	Baja		Media	Alta
Residuos	No orgánico ni químico		Orgánico y/o químico	Mixto
Generación de ruidos, vibr., etc..	Baja		Media	Alta
Consumo energía, agua, gas, etc..	Bajo		Medio	Alto

TOTAL DE EVALUACIÓN POR GRADO DE MOLESTIA ( Indicar valor en tabla)

USO ACEPTABLE												USO CONDICIONADO						USO PROHIBIDO					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

ESCALA E IMPACTO		1	2	3
Tipo de producción	Por pedido		Mixta	Pequeñas series
Frecuencia demanda producto	Ocasional		Periódico	Diario
Superficie afectada al uso	Menor de 450		Entre 450 y 1000	Mayor de 1000
% de Depósito sobre sup. afectada al uso	Menor de 30%		Entre 30 y 60%	Mayor de 60%
% Estacionamiento / Playa de maniobras sobre sup. afect. al uso	Menor de 20%		Entre 20 y 40%	Mayor de 40%
Cantidad de personas afectadas al uso	Menor de 5		Entre 5 y 10	mayor de 10
Accesibilidad directa	Desde ruta		Avenida	Calle

TOTAL DE EVALUACIÓN POR ESCALA E IMPACTO ( Indicar valor en tabla)

USO ACEPTABLE												USO CONDICIONADO						USO PROHIBIDO					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

OBSERVACIONES



**PLANILLA DE EVALUACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS**  
**USO: COMERCIO DIARIO, PERIODICO Y OCASIONAL**

DESCRIPCIÓN: .....

LOCALIZACIÓN: CALLE ..... NRO ..... MZA ..... LOTE .....

GRADO DE MOLESTIA		1	2	3
Horario de carga y descarga	Diurna		Horario extendido	Nocturna
Frecuencia de abastecimiento	Mensual o +		Semanal	Diaria
Tipo de vehículo afectado al uso	Menor de 2ln.		Entre 2ln y 4 ln	Mayor de 4 ln.
Afectación de la vía pública	Baja		Media	Alta
Grado de peligrosidad de actividad	Baja		Media	Alta
Residuos	No Orgánico ni Químico		Orgánico y/o Químico	Mixto
Generación de ruidos, vibrac, etc..	Baja		Media	Alta
Cantidad de usos similares en el entorno inmediato	Menor de 2		Entre 2 y 5	Mayor de 5

TOTAL DE EVALUACIÓN POR GRADO DE MOLESTIA ( Indicar valor en tabla)

USO ACEPTABLE												USO CONDICIONADO						USO PROHIBIDO					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

ESCALA E IMPACTO		1	2	3
Tipo de comercialización	Minorista		Mayorista pequeño	Mixto
Frecuencia de uso	Ocasional		Periódico	Diario
Cantidad usuarios / día promedio	Menor de 50		Entre 50 y 100	Mayor de 100
Superficie cubierta afectada al uso	Menor de 250		Entre 250 y 600	Mayor de 600
Superficie atención ó administr.	Mayor 80%		Entre 30 y 60%	Menor a 30%
Superficie depós, estacionam, etc..	Menor de 150		Entre 150 y 400	Mayor de 400
Cantidad de emprendos del uso	Menor de 5		Entre 5 y 20	Mayor de 20
Integración a escala de uso residencial	Baja		Media	Alta

TOTAL DE EVALUACIÓN POR ESCALA E IMPACTO ( Indicar valor en tabla)

USO ACEPTABLE												USO CONDICIONADO						USO PROHIBIDO					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

OBSERVACIONES:



**PLANILLA DE EVALUACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS**  
**USO: INSTITUCIONES Y/O SERVICIOS A LA POBLACIÓN**

DESCRIPCIÓN: .....

LOCALIZACIÓN: CALLE.....NRO.....MZA.....LOTE.....

GRADO DE MOLESTIA		1	2	3
Horario de funcionamiento	Diurno		Horario extendido	Nocturno
Parque automotor permanente	Menor de 2 ln.		Entre 2 y 4 ln	Mayor de 4 ln
Afectación de la vía pública	Baja		Media	Alta
Grado de peligrosidad del uso	Bajo		Medio	Alto
Generación de residuos con afectación del esp. público	Bajo		Mediano	Alto
Generación de ruidos, vibr., etc..	Baja		Media	Alta
Cantidad de usos similares en el entorno inmediato	Menor de 2		Entre 2 y 4	Mayor de 4
Actividades incompatibles con uso residencial	Ninguna		Periódicas	Continuas

TOTAL DE EVALUACIÓN POR GRADO DE MOLESTIA ( Indicar valor en tabla)

USO ACEPTABLE												USO CONDICIONADO						USO PROHIBIDO					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

ESCALA E IMPACTO		1	2	3
Tipo de usuario	Sector especif.		Mixto	Público
Dimensión	Personal		Mixto	Comunitario
Frecuencia de uso	Ocasional		Periódico	Diario
Cantidad de usuarios/día promedio	Menor de 50		Entre 50 y 100	Mayor de 100
Cantidad de empleados del uso	Menor de 5		Entre 5 Y 10	Mayor de 10
Superficie cubierta dedicada al uso	Menor de 300		Entre 300 y 600	Mayor de 600
Localización	Avenida		Calle esquina	Calle
Integración a escala de uso residencial	Baja		Media	Alta

TOTAL DE EVALUACIÓN POR ESCALA E IMPACTO ( Indicar valor en tabla)

USO ACEPTABLE												USO CONDICIONADO						USO PROHIBIDO					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24

OBSERVACIONES



Planilla Indicativa de subdivisión, loteo e indicadores

	Suelo Urbano		Suelo con capacidad Urb. A corto plazo			Idem a mediano plazo	Idem a largo plazo	Reservas Especiales	Suelo Extra Urbano
	SUC	SUD	SUEP	SUE	SUET	SUF	SUFI	PAE	EXU
Uso predominante	Si	Si	Si excepto Residencial	Si	Si Excepto Residencial	Si	Si Condicionado por factibilidad	No	No
Uso complementario	Si	Si	Si	Si	Si	No	No	No	Si
Hab/ Ha máximo	400	400	No corresponde	100	No corresponde	200	50	No corresponde	50
FOS : máximo	0.6 Pred 1 Compl.	0.6 Pred 1 Compl.	Definido por retiros obligat.	0.6 Pred. 0.6 Compl.	0.6 Pred 0.6 Compl.	0.5	0.4	No corresponde	0.4
FOT máximo	2	2	2	2	2	1	1	No corresponde	1
Alturas máximas	12 mts	12 mts	9 mts	12 mts	12 mts	9 mts	9 mts	No corresponde	9
LOTEO Superf. mínima	300 mts <sup>2</sup>	300 mts <sup>2</sup>	Definido por plan	450 mts <sup>2</sup>	450 mts <sup>2</sup>	600 mts <sup>2</sup>	1000 mts <sup>2</sup>	Según estudio previo	1500 mts <sup>2</sup>
LOTEO Frente mínimo	12.50 mts	12.50 mts	Definido por plan	15 mts	15 mts	20 mts	30 mts	Según estudio previo	30 mts
Condiciones de habilitación	Ver *1	Ver *2	Ver *3	Ver *4			Ver *5	Ver *6	Ver *7

Referencia de condiciones de habilitación al dorso



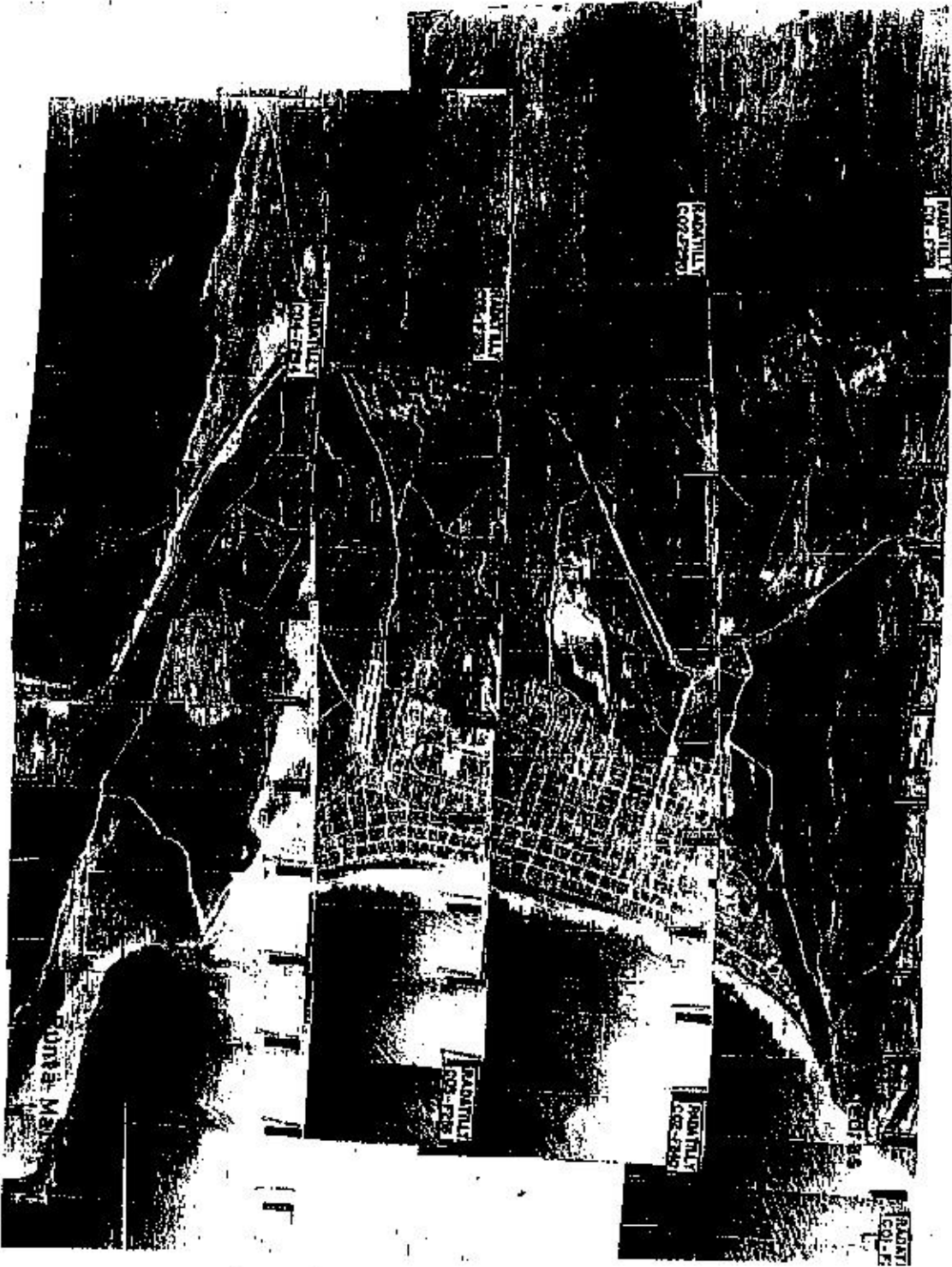
**Referencias respecto a las condiciones de habilitación de uso ó construcción:**

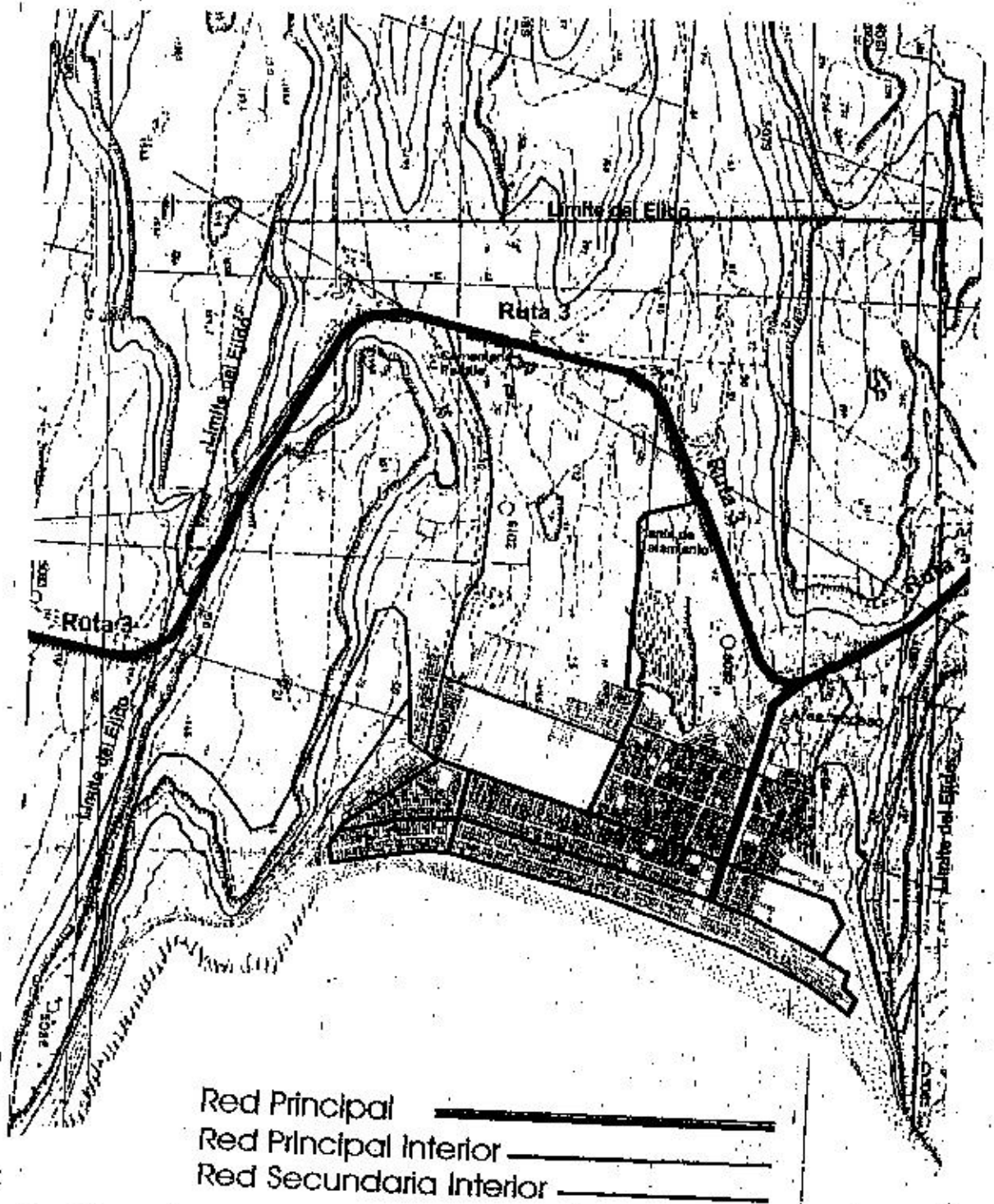
- \*1 Proyecto Edificio para uso admisible
- \*2 Facilidad de redes y servicios básicos  
Proyecto Edificio para uso admisible
- \*3 Ofrecimiento y evaluación de propuesta incluyendo factibilidad de ser. bás.  
Adquisición de suelo mediante mecanismos fijados por normas vigentes  
Subdivisión. Mensura y registro en caso de ser necesario  
Cumplimiento de plazos y condicionamientos al dominio
- \*4 Relevamiento topográfico y estudios de suelo que aseguren factibilidad de uso  
Planteo urbanístico y Subdivisión de suelo  
Ofrecimiento y evaluación de propuesta incluyendo factibilidad de ser. bás.  
Adquisición de suelo mediante mecanismos fijados por normas vigentes  
Subdivisión. Mensura y registro en caso de ser necesario  
Cumplimiento de plazos y condicionamientos al dominio
- \*5 Estudios integrales de factibilidad Urbanística de usos y servicios  
Presentación ante Comisión evaluadora de la propuesta  
Posteriormente idem \*4
- \*6 Presentación de proyecto para uso admisible conteniendo un EIA básico (Estudio de Impacto Ambiental )  
Aprobación ó rechazo de Comisión evaluadora de la propuesta  
Adquisición de suelo mediante mecanismos fijados por normas vigentes  
Subdivisión. Mensura y registro en caso de ser necesario  
Cumplimiento de plazos y condicionamientos al dominio
- \*7 Proyecto de subdivisión, mensura y registro  
Facilidad de uso y accesibilidad a servicios básicos  
Proyecto edificio

**Todos estos parámetros sirven de guía técnica para la habilitación de usos ó edificaciones, no constituyendo la totalidad de requisitos sino los más importantes, por lo que se aconseja consultar el cuerpo de esta norma previo a emitir cualquier informe.**



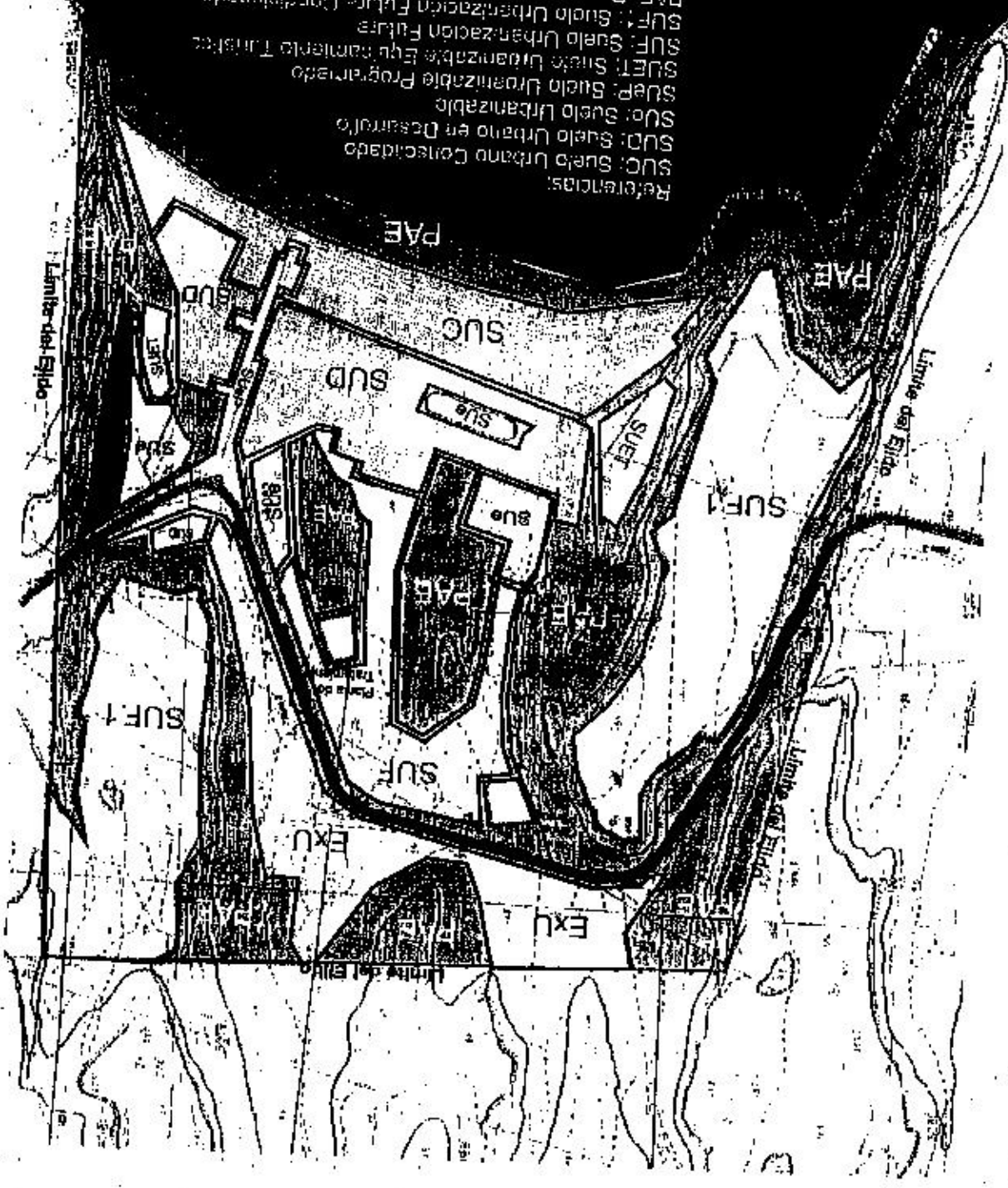
Municipalidad de Rada Tilly - Plan de desarrollo Urbanístico  
Fotografía Aérea (compuesta) de Rada Tilly





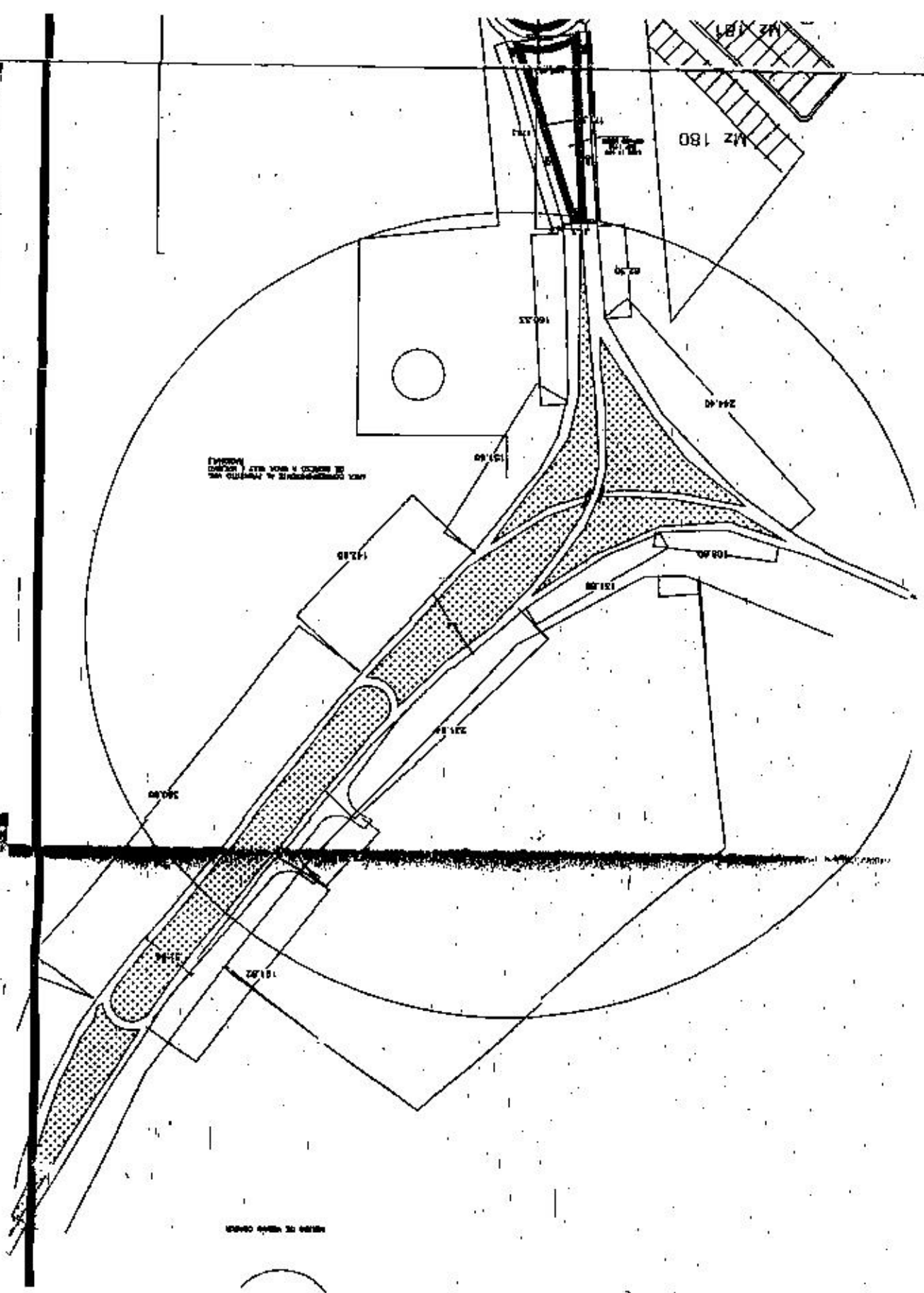
**Red Vial Principal**  
**Municipalidad de Rada Tilly - Plan de Desarrollo Urbanístico.**

- Referencias:  
 SUC: Suelo Urbano Consolidado  
 SUD: Suelo Urbano en Desarrollo  
 SUE: Suelo Urbanizable  
 SUEP: Suelo Urbanizable Programa  
 SUEI: Suelo Urbanizable Equi Cambio Turístico  
 SUEF: Suelo Urbanizable Futuro  
 SUEF: Suelo Urbanización Futura Coordinada  
 PAE: Reserva Paisajística Ambiental y Ecológica  
 EXU: Suelo Extra Urbano









100.00