



*Concejo Deliberante*

### **FUNDAMENTOS:**

La presente tiene por objeto adecuar y modificar la Ordenanza N° 5269, que pauta retiros obligatorios de las Líneas Municipales (L.M.) para las edificaciones en el Balneario Playa Unión, por los motivos de existir en la legislación de referencia contradicciones, indefiniciones y condicionamientos a los proyectos edilicios, por obligar a un retiro de tres (3) metros sin la alternativa de crear fachadas con morfologías y movimientos diferentes que formen una mejor calidad y funcionalidad de las construcciones a implantarse.

La Ordenanza N° 5269, modificó el Decreto Ordenanza N° 1107/77 "Código de Edificación de la Ciudad de Rawson" y otras Ordenanzas complementarias, sobre lo concerniente a retiros obligatorios de las edificaciones que deberán respetar a partir de la Línea Municipal (L.M.) hasta la Línea de Edificación (L.E.) en el Balneario Playa Unión, pero esta como las anteriores Ordenanzas vigentes, no definieron con precisión el significado de: Línea de Edificación (L.E.), retiro obligatorio y uso del espacio del retiro requerido, por eso es favorable y conveniente definir que significa Línea de Edificación (L.E.), retiro obligatorio y precisar el uso del espacio de retiro.

Por estar la exigencia del estacionamiento automotor dentro de la parcela o predio en las distintas zonas urbanas que componen el Balneario Playa Unión y al no estar normalizada la ubicación y las medidas mínimas para un espacio de estacionamiento, es conveniente establecer pautas que permitan una adecuada ubicación y dimensiones mínimas del ancho y largo, para un espacio de estacionamiento vehicular.

Corregir los Artículos 2° y 3° de la Ordenanza N° 5269, que establecieron exenciones y retiros obligatorios de las construcciones en el Balneario Playa Unión, por encontrarse su redacción confusa y contradictoria, donde el Artículo 2°, estableció la exención de retiros obligatorios de las líneas municipales a los proyectos de construcciones nuevas destinadas a actividades comerciales y viviendas, ubicadas en el sector de las calles que figuran en los Anexos I y II; mientras que el Artículo 3°, estableció la excepción de retiros



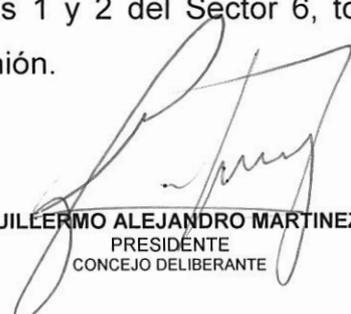
## Concejo Deliberante

obligatorios de las líneas municipales para construcciones destinadas a actividades comerciales, excepto vivienda, así estableció nuevamente la obligación de retiros obligatorios para las edificaciones destinadas a viviendas en las calles y sectores indicados en los Anexos I y II, que se habían eximido del retiro en el artículo anterior.

Crear un nuevo sector de calles, donde quede normalizado definitivamente los retiros obligatorios y exenciones de retiros a las edificaciones que respondieron a Ordenanzas anteriores al dictado de la Ordenanza N° 5269, donde esta reglamentación no tuvo en cuenta las condiciones anteriormente fijadas para las construcciones preexistentes que respondían al Decreto Ordenanza N° 1107/77 "Código de Edificación de la Ciudad de Rawson" y Ordenanzas modificatorias reglamentarias.

Por razones de seguridad, al encontrarse construidas las redes de gas y electricidad, es conveniente establecer retiros obligatorios de las edificaciones y reglamentar el tipo de construcciones que se podrán ubicar en el espacio que se anexa a las parcelas alcanzadas por la Ordenanza N° 6193, que por el Artículo 1º, fue declarado de Utilidad Pública el desplazamiento de la Línea Municipal (L.M.) para las parcelas con frente a la calle Centenario, de las Manzanas 2, 3, 4, 5 y 6 del Sector 5 y Manzanas 1 y 2 del Sector 6, todas correspondientes a la Circunscripción 5 de Playa Unión.

  
PABLO DARIO MORAGA  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
CONCEJO DELIBERANTE

  
GUILLERMO ALEJANDRO MARTINEZ  
PRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE



*Concejo Deliberante*

3

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE RAWSON, CAPITAL DE LA PROVINCIA DEL CHUBUT, en uso de sus facultades legales, sanciona la siguiente:

## **ORDENANZA:**

### **TÍTULO -I- DEFINE SOBRE RETIROS OBLIGATORIOS DE LAS EDIFICACIONES EN EL BALNEARIO DE PLAYA UNIÓN, LINEA DE EDIFICACIÓN, USO DEL ESPACIO DEL RETIRO OBLIGATORIO Y PAUTAS PARA EL ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO VEHICULAR**

**Artículo 1º.-** Defínase Línea de Edificación (L.E.) a una línea imaginaria detrás de la Línea Municipal (L.M.), donde a partir de ésta y hacia el interior de toda parcela, cuando corresponda que dicha edificación deba ser distanciada de la Línea Municipal (L.M.), se dará comienzo a la fundación de una edificación cuyos frentes o fachadas deberán coincidir con esta línea imaginaria.-

**Artículo 2º.-** Defínase como retiro obligatorio de frente a la distancia que queda entre la Línea Municipal (L.M.) y Línea de Edificación (L.E.) dicha distancia es obligatoria y deberá ser respetada por todas las edificaciones que se encuentren alcanzadas por legislaciones que así lo regulen.-

**Artículo 3º.-** Declarase al espacio comprendido en el retiro obligatorio de la edificación, un aporte al paisaje urbano de la Ciudad, donde solo este podrá ser utilizado como jardín, estacionamiento descubierto para automóviles o podrá darse otro uso cuándo se encuentren alcanzadas por legislaciones que así lo regulen.-

**Artículo 4º.-** Establecer que los retiros obligatorios en Playa Unión, queden fijados en tres (3) metros desde Línea Municipal (L.M.) a Línea de Edificación (L.E.).

Para las edificaciones que se proyecten en parcelas en esquinas, únicamente se establece retiro de tres (3) metros desde la Línea Municipal (L.M.) a Línea de Edificación (L.E.) sobre el lado que contenga el acceso principal y sobre el otro lado, la edificación podrá llegar hasta la Línea Municipal (L.M.).



## Concejo Deliberante

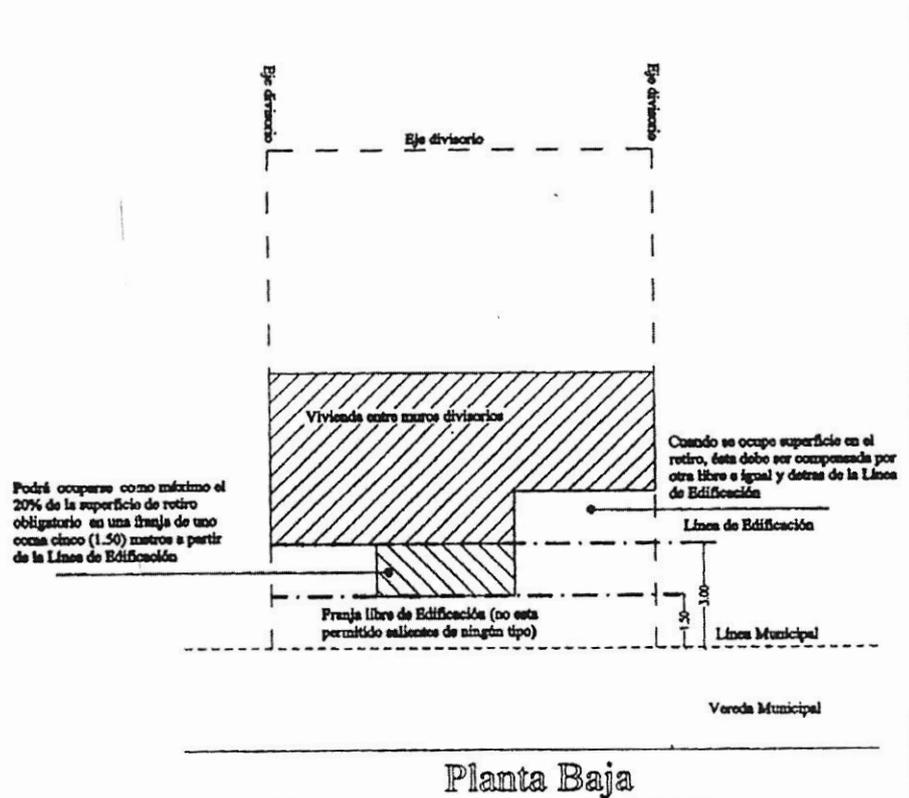
El espacio de retiro, en planta baja y su proyección en planta alta, quedará permitido la ocupación con edificación de una superficie máxima de hasta el veinte por ciento (20%), esta superficie debe ser compensada por otra libre y de igual dimensión, detrás de la Línea de Edificación (L.E.), en el mismo espacio de retiro o frente que fue ocupado.

Por encima de la Línea de Edificación (L.E.) y en planta alta, solo podrán sobresalir construcciones en voladizos de hasta noventa (90) centímetros como máximo, de aleros y balcones abiertos.

Cuando el proyecto de construcción contemple más de una vivienda en una parcela, la edificación deberá contemplar el retiro obligatorio de tres (3) metros en el acceso principal de cada vivienda y deberá estar de acuerdo a lo establecido sobre ocupaciones y compensaciones.

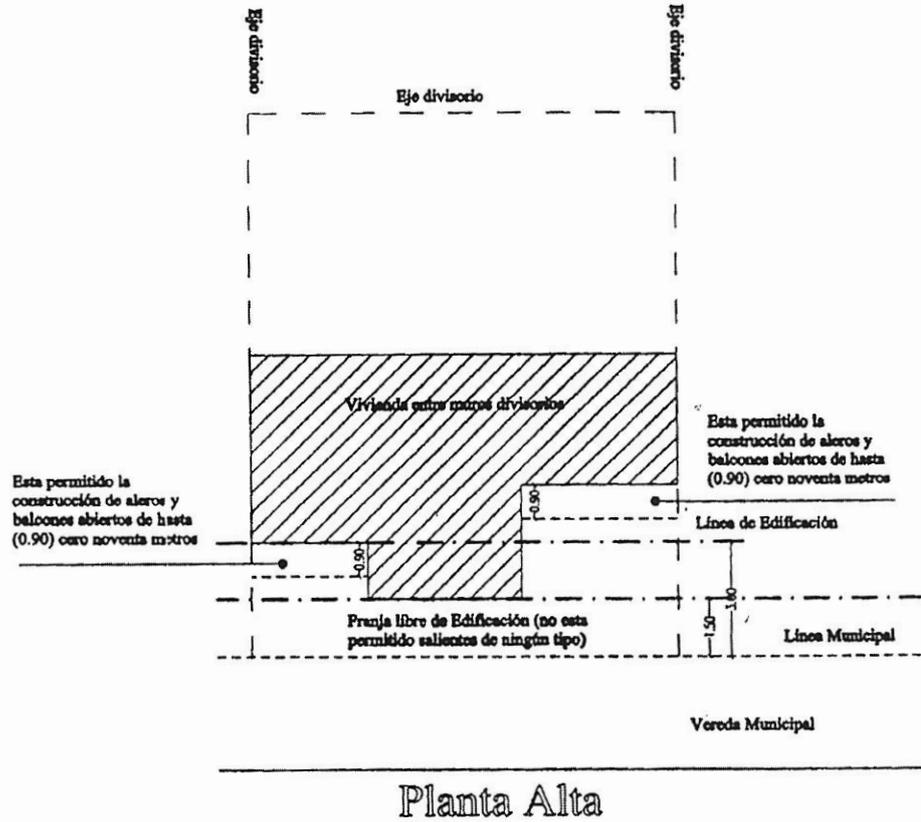
Los retiros, ocupaciones de retiros y compensaciones deberán respetar lo establecido en el presente artículo y deberán estar de acuerdo al gráfico de los Ejemplos N° 1, 2, 3 y 4.

**Ejemplo N° 1:** Retiros obligatorios para proyectos de una (1) vivienda en una parcela entre ejes divisorios.



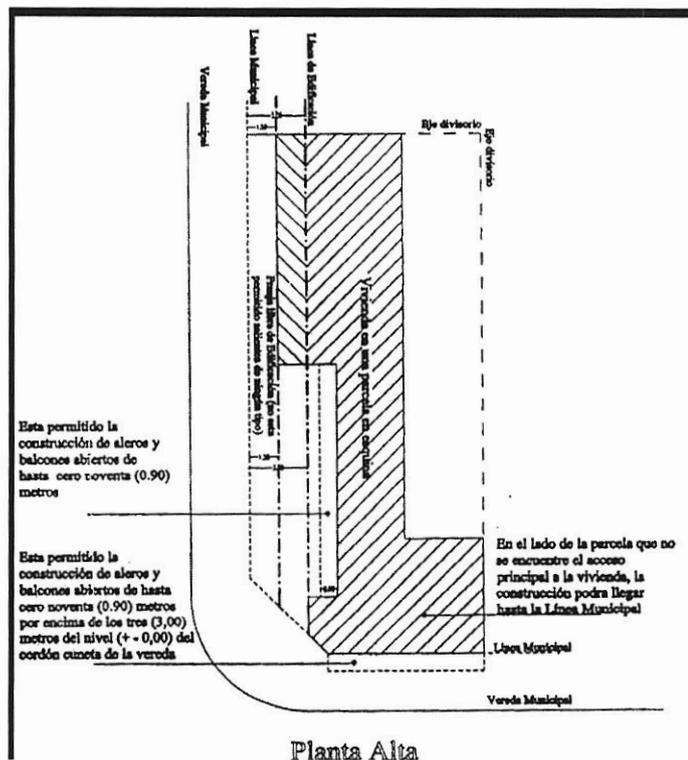


Concejo Deliberante



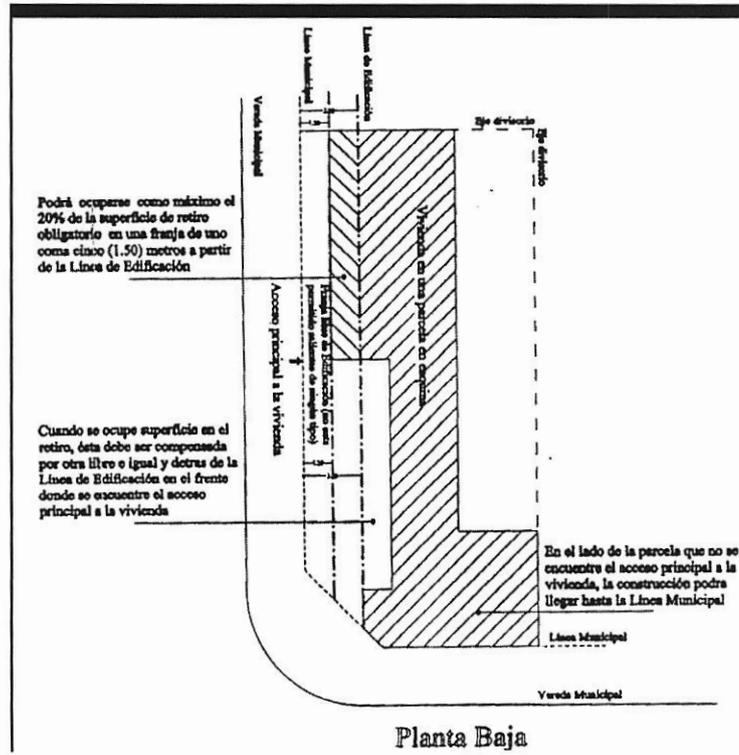
Planta Alta

**Ejemplo N° 2:** Retiros obligatorios para proyectos de una (1) vivienda en una parcela esquina con el acceso principal por el lateral más largo.

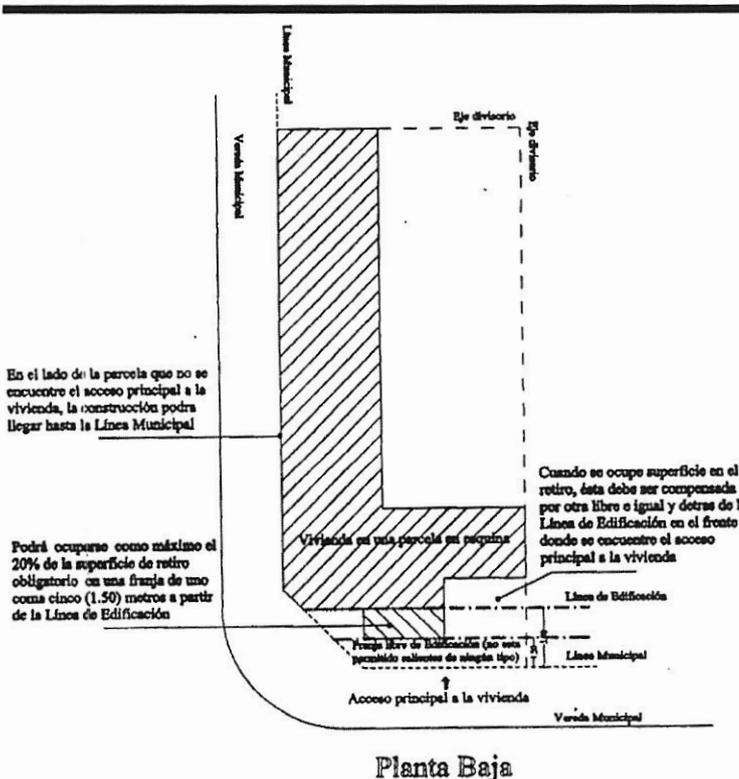


Planta Alta

Concejo Deliberante

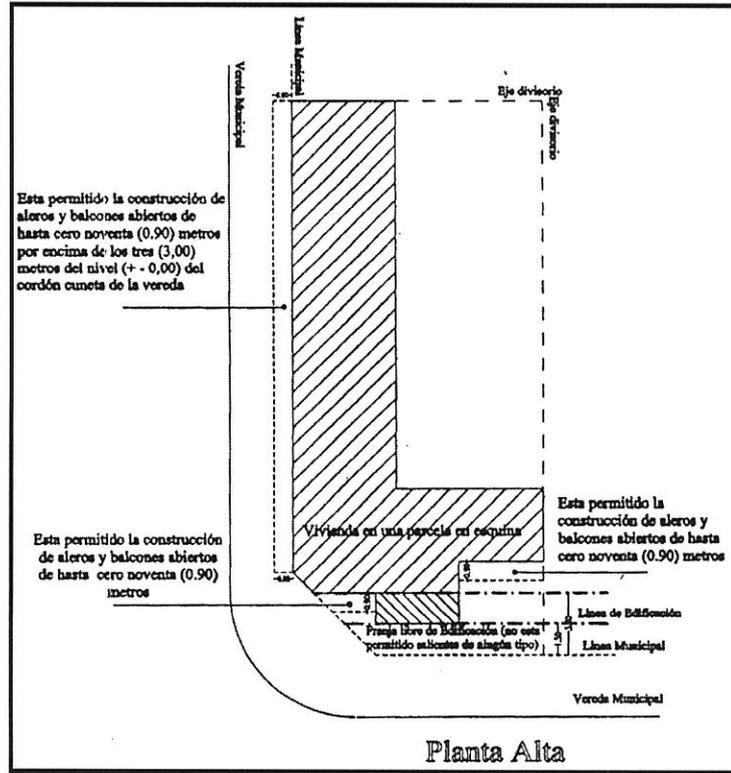


**Ejemplo N° 3:** Retiros obligatorios para proyectos de una (1) vivienda en una parcela esquina con el acceso principal por el lateral más corto.

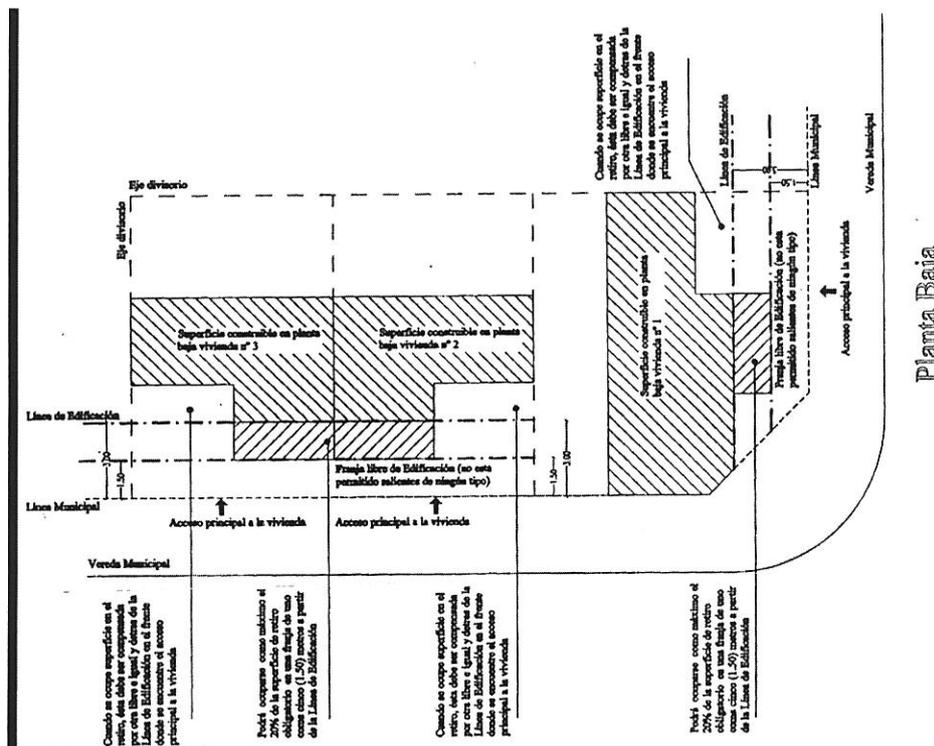


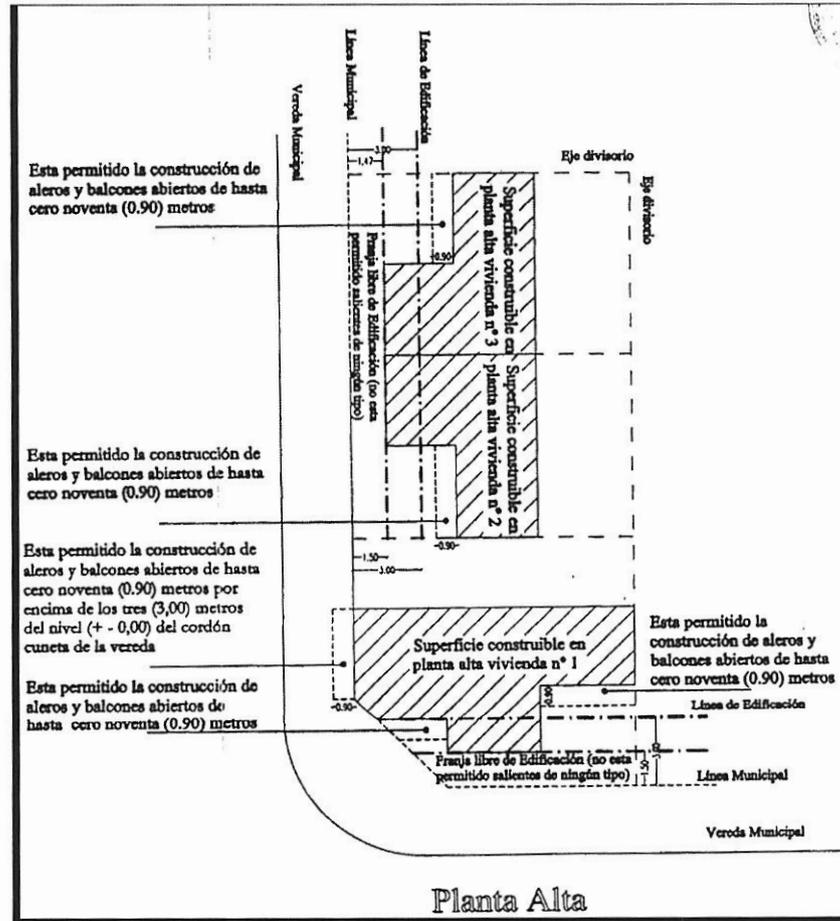


Concejo Deliberante



**Ejemplo N° 4º:** Retiros obligatorios para proyectos de más de una (1) vivienda en una parcela en esquina con acceso principal en los dos (2) laterales.





**Artículo 5º.-** Defínase estacionamiento vehicular dentro del predio, al espacio donde se pueda estacionar un automóvil, éste podrá ser cubierto o descubierto siempre y cuando no exista la obligación de guarda automotores o cocheras cubiertas.

Establézcanse las siguientes medidas mínimas para cocheras o espacios de estacionamiento automotor: ancho dos con cincuenta (2,50) metros y largo cinco (5) metros.

En Playa Unión cuando exista la obligación de estacionamiento vehicular dentro del predio y se construya una (1) o más de una (1) vivienda en un predio o parcela, será obligatorio contar con estacionamientos uno por cada unidad de



## *Concejo Deliberante*

vivienda. Cuando se proyecte un local comercial y vivienda en planta baja, o en los pisos altos se proyecten viviendas, será obligatorio contar con estacionamientos uno (1) por cada unidad de vivienda.

Cuando el estacionamiento vehicular se proyecte descubierto, podrá ubicarse en el espacio de retiro obligatorio de frente.-

**Artículo 6º.-** Establézcanse retiros obligatorios de las edificaciones de tres (3) metros desde la Línea Municipal (L.M.) a la Línea de Edificación (L.E.); para las parcelas que se encuentran con frente a la calle Centenario y alcanzadas por la Ordenanza N° 6193, Artículo 1º, que declaró de Utilidad Pública el desplazamiento de la Línea Municipal (L.M.) para las Manzanas 2, 3, 4, 5 y 6 del Sector 5 y Manzanas 1 y 2 del Sector 6, todas correspondientes a la Circunscripción 5 de Playa Unión, que lindan con la Avenida Centenario y dispone el corrimiento de tres (3) metros en forma paralela respecto de la Línea Municipal (L.M.) actual y en sentido noroeste.

En construcciones existentes que se encuentren invadiendo el espacio del retiro establecido, podrán mantenerse en el mismo estado mientras dure la vida útil de la edificación, cuando la construcción deba demolerse, ésta deberá respetar el retiro obligatorio de tres (3) metros.

Cuando la construcción se destine a un uso comercial, podrán colocarse toldos fijos o rebatibles desde la Línea de Edificación (L.E.) hasta la Línea Municipal (L.M.) y rebasando ésta hasta un (1) metro de la arista del cordón cuneta de la vereda pública. Cualquier parte del toldo debe distar no menos de dos con veinte (2,20) metros del solado de la acera. Cuando las calles se encuentren arboladas, los toldos y sus soportes se colocarán en forma que los árboles no sean tocados.

No podrán colocarse toldos con soportes en las ochavas, ni en el caso que impidan la visión de chapas de nomenclatura o señalización oficial de tránsito. Los letreros de anuncios permanentes de material rígido a los toldos no se permitirán.



## *Concejo Deliberante*

No se permitirán cimientos o construcciones que puedan afectar las redes de servicio público que en el espacio de retiro obligatorio se encuentran construidas.

La Municipalidad exigirá la demolición de una edificación nueva no permitida que invada el retiro obligatorio, como también de un toldo y sus soportes, cuando se descuide su buen estado de conservación.-

**Artículo 7º.-** Exímase de los retiros obligatorios de las Líneas Municipales (L.M.) a los proyectos de obras nuevas destinadas a viviendas en general y demás construcciones que se encuentren dentro de los usos permitidos establecidos en el Decreto Ordenanza N° 1107/77 “Código de Edificación de la Ciudad de Rawson” y sus complementarias vigentes, ubicadas en el sector que se indica en el Anexo I, que forma parte de la presente Ordenanza, excepto a las viviendas y construcciones en general que se encuentren alcanzadas por la Ordenanza N° 6193 indicadas en el Artículo 6º de la presente Ordenanza.-

**Artículo 8º.-** Exímase de los retiros obligatorios de las líneas municipales a los proyectos de obras nuevas excepto viviendas, que se encuentren dentro de los usos permitidos establecidos en el Decreto Ordenanza N° 1107/77 “Código de Edificación de las Ciudad de Rawson” y complementarias vigentes, para las construcciones que se encuentren fuera del sector comprendido en el Anexo I que forma parte de la presente Ordenanza.-

**Artículo 9º.-** Incluyese al final del Artículo 5º, Capítulo Octavo, del Decreto Ordenanza N° 1107/77, “Reglamentaria de la Edificación de la Ciudad de Rawson”, retiros exigidos obligatorios de las edificaciones de Línea Municipal (L.M.) en el Balneario de Playa Unión, de acuerdo a lo especificado en la presente Ordenanza.-

**Artículo 10º.-** Deróguese la Ordenanza N° 5269.-

**Artículo 11º.-** En casos excepcionales o cuando el proyecto no pueda ajustarse a la presente Ordenanza, habilitar al Poder Ejecutivo Municipal a establecer ajustes mediante el dictado de una Resolución en particular.-



## Concejo Deliberante

**Artículo 12º.-** Regístrese, Comuníquese al Poder Ejecutivo Municipal, Publíquese y cumplido Archívese.-

Dada en la Sala de Sesiones "Enriqueta Elena Mare" del Concejo Deliberante de la Ciudad de Rawson, Capital de la Provincia del Chubut, a los once días del mes de Marzo del año dos mil nueve.-

  
PABLO DARIO MORAGA  
SECRETARIO LEGISLATIVO  
CONCEJO DELIBERANTE

  
GUILLERMO ALEJANDRO MARTINEZ  
PRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE

26 MAR 2009

**POR ELLO:**

**EL INTENDENTE MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE RAWSON:**

## **RESUELVE:**

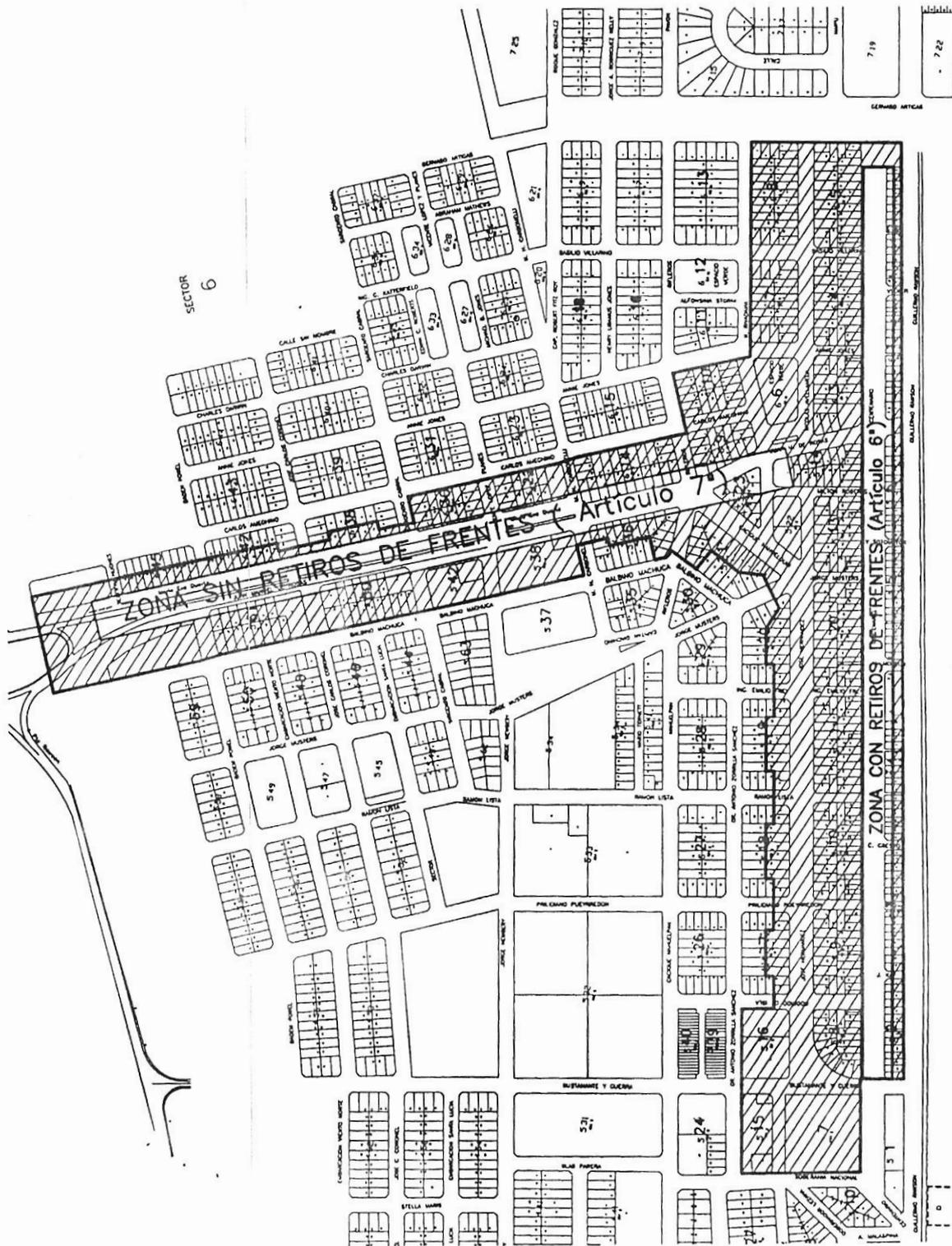
**Artículo 1º.-** Téngase por Ordenanza N° 6681 /09.-

**Artículo 2º.-** Regístrese, Comuníquese al Concejo Deliberante, Publíquese y cumplido Archívese.-

  
PABLO DANIEL MARTINEZ  
Secretario de Gobierno  
y Coordinación de Gabinete  
MUNICIPALIDAD DE RAWSON

  
Dr. ADRIAN GUSTAVO LOPEZ  
INTENDENTE  
MUNICIPALIDAD DE RAWSON

ANEXO I (Ordenanza N° - - 6 6 8 1 )



O C E A N O A T L A N T I C O

~~PABLO DARIO MORAGA  
Secretario Legislativo  
CONCEJO DELIBERANTE~~

GUILLERMO ALEJANDRO MARTINEZ  
PRESIDENTE  
CONCEJO DELIBERANTE