



Concejo Deliberante

FUNDAMENTOS:

La presente tiene por objeto ampliar y adecuar la Zona Urbana RU 3, y reglamentar los estacionamientos vehiculares dentro del predio o parcela.

Donde la premisa fundamental es ampliar la Zona Urbana RU 3, para dotar del mismo indicador urbanístico a las avenidas principales de la Ciudad y corregir situaciones de conformación geográfica ocupadas por otras zonas de menor jerarquía.

Tender a generar un esquema urbano con usos comerciales alienados sobre las avenidas.

Asimismo, en consecuencia se posibilita mayor densificación de la Zona Urbana RU 3 lo cual conlleva al incremento del parque automotor del sector, lo que podría provocar dificultades para el estacionamiento vehicular en las calles de la Ciudad.

Para mejorar la cantidad de estacionamientos en las calles en el radio céntrico, la Municipalidad previó el estacionamiento a cuarenta y cinco grados (45°), solución que en el tiempo no alcanzará a cubrir la necesidad de los estacionamientos.

Por lo mencionado y para evitar mayores dificultades en el tiempo, es conveniente reglamentar las construcciones de los garajes colectivos particulares, públicos o playas de estacionamientos en las zonas que prevean la obligación del estacionamiento dentro del predio o parcela.

NORMA DEL VALLE CERRUDO
SECRETARÍA LEGISLATIVA
CONCEJO DELIBERANTE

GUILLERMO ALEJANDRO MARTINEZ
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE



Concejo Deliberante

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- MODIFICA Y AMPLIA LA ZONA URBANA RU 3 DEL ARTÍCULO 1º DEL CAPÍTULO OCTAVO DEL DECRETO ORDENANZA Nº 1107/77

Artículo 1º.- Modifíquese y ampliése la Zona Urbana RU 3 indicada en el plano CE2, del Artículo 1º, del Capítulo Octavo, del Decreto Ordenanza Nº 1107/77, "Reglamentaria de la Edificación de la Ciudad de Rawson", la que quedará geográficamente referenciada de acuerdo al Plano Anexo I de la presente Ordenanza.-

Artículo 2º.- Establécese para la Zona Urbana RU 3 indicada en el Artículo 4º, del Capítulo Octavo de "División de Zonas Urbanas" del Decreto Ordenanza Nº 1107/77, "Reglamentaria de la Edificación de la Ciudad de Rawson", para las edificaciones a emplazarse en la zona de referencia, deberán respetar los siguientes indicadores urbanísticos:

Zona RU 3 - Indicada en el Plano Anexo I, que forma parte de la presente Ordenanza.

Inciso 1º. Usos permitidos:

Aclaración: Los usos no incluidos en el listado de usos permitidos se resolverán por analogía.

- *Bibliotecas.*
- *Clínicas y cirugías veterinarias.*
- *Ciber.*
- *Ciber café.*
- *Colegios.*
- *Clubes y Asociaciones (Sede social).*
- *Comercios minoristas diarios (más de mil metros cuadrados (1000 m2) hasta un máximo de dos mil metros cuadrados (2000 m2) de superficie cubierta,*



Concejo Deliberante

tendrá lugar para carga y descarga dentro del predio o parcela donde se ubique el edificio).

- *Comercios minoristas diarios (con frecuencia diaria de adquisición).*

Alimentos y bebidas:

Almacenes y despensas.

Carnicería.

Elaboración y venta de confituras, lunch, sándwich, churros, etc.

Fábrica de pastas frescas (venta en mostrador).

Fiambrería.

Lácteos.

Pescadería.

Productos de panadería y afines.

Productos dietéticos.

Verdulería.

- *Comercios periódicos y ocasionales (con frecuencia de adquisición) en todos los casos de venta minorista:*

Artículos del hogar:

Artefactos eléctricos, electrodomésticos.

Artefactos de iluminación, electricidad.

Artículos de decoración, alfombras, etc.

Bazar y menaje.

Instrumentos musicales y afines.

Regalos.

Indumentarias:

Blancos y ropa de cama.

Boutique.

Calzados.

Confección de ropa.

Indumentaria deportiva.

Marroquinería.



Concejo Deliberante

Mercería y lencería.

Tejidos en general.

Tiendas, cedería, mantelería.

Servicios gastronómicos y afines:

Bar.

Comidas rápidas (fast food).

Confiterías y cafeterías.

Pizzerías, parrillas, cantinas y otros servicios de gastronomías.

Restaurante.

Rotisería.

Salón de té.

Snack bar.

- *Comisarías.*
- *Consultorios médicos.*
- *Cine.*
- *Edificios en torre.*
- *Edificios Administrativos Nacionales.*
- *Edificios Administrativos Provinciales.*
- *Edificios Administrativos Municipales.*
- *Estación o Central telefónica o Telegráfica.*
- *Estaciones de servicios.*
- *Garajes colectivos particulares o públicos.*
- *Farmacia.*
- *Guarderías infantiles.*
- *Galerías de artes.*
- *Galerías comerciales.*
- *Hosterías.*
- *Hoteles.*
- *Institutos educacionales.*
- *Jardines de infantes.*



Concejo Deliberante

- *Lavaderos de autos (con estacionamiento y lavado de autos dentro del predio o parcela).*
- *Playas de estacionamiento descubiertas.*
- *Pensiones.*
- *Salones de exposición y ventas.*
- *Salas de primeros auxilios.*
- *Salas de velatorios.*
- *Servicios comerciales:*
 - Agencia de publicidad.
 - Agencia de seguros.
 - Agencia de turismo.
 - Alquiler de autos y camionetas (oficinas).
 - Copias y fotocopias (sin imprenta).
 - Estudios de fotografía.
 - Establecimientos bancarios y financieros.
 - Estafeta postal.
 - Estudio profesional liberal.
 - Estudio de radio y televisión (transmisión).
 - Inmobiliaria.
 - Lavandería.
 - Laboratorios de análisis clínicos.
 - Locutorio.
 - Oficinas privadas.
 - Peluquería y barbería.
 - Salón de belleza y afines.
 - Servicios de computación.
 - Servicios de correos, telecomunicaciones.
 - Servicios médicos, odontológicos, laboratorio.
 - Servicios profesionales.
 - Tintorería.



Concejo Deliberante

Venta de juegos de azar autorizados por los entes oficiales.

Venta y colocación antenas y T.V. satelital.

- *Sucursal de teléfonos.*
- *Sucursal de correos.*
- *Subestaciones de transformación y conversión eléctrica.*
- *Teatros y cinematógrafos.*
- *Templos.*
- *Varios:*
 - Antigüedades.*
 - Artesanía y regionales.*
 - Artículos de computación.*
 - Artículos de pesca, camping, deportivos (ramos generales).*
 - Artículos de limpieza.*
 - Artículos para fumador.*
 - Bombonería, confitería.*
 - Cerrajería.*
 - Diarios y revistas.*
 - Equipos en instrumental profesional y científico.*
 - Equipos de óptica y fotografía.*
 - Financieras.*
 - Florería.*
 - Heladería.*
 - Jardinería.*
 - Juguetería, cotillón.*
 - Librería, papelería escolar y oficina.*
 - Quiosco.*
 - Perfumería y artículos de tocador.*
 - Relojería y joyería.*
 - Salas de juegos electrónicos.*
 - Salas de juegos (peloteros, juegos infantiles).*



Concejo Deliberante

Salas de juegos (de azar, pool, villar).

Veterinaria.

- Viviendas (unifamiliares y multifamiliares).

Inciso 2º. Usos preexistentes:

Aquellos usos preexistentes que por el cambio de la Zona Urbana efectuado por la presente Ordenanza, no se encuentren incluidos como uso de acuerdo al listado de usos permitidos del Artículo 2º, Inciso 1), seguirán teniendo vigencia. Estos deberán ajustarse a la presente Ordenanza solamente cuando se cambie el uso preexistente.

Inciso 3º. Usos no contemplados en la zona:

Aquellos usos no contemplados y que no puedan considerarse por analogía de acuerdo al listado de usos permitidos del Artículo 2º, Inciso 1) de la presente Ordenanza, serán sometidos a estudio particular por el Poder Ejecutivo Municipal y de ser viable a su juicio, deberá someterse a aprobación por el Concejo Deliberante.

Inciso 4º. Altura Máxima Permitida:

La altura máxima permitida será medida desde el nivel cero del cordón cuneta de la vereda, hasta la azotea, terraza o cumbrera más alta de la cubierta de techos de la edificación.

aº) En parcelas con frente a:

- Plaza Guillermo Rawson, Plaza Martín Miguel de Güemes y en avenidas o en calles de treinta metros (30,00 m) o más de ancho, podrán construirse edificios hasta veinte metros (20,00 m) de altura total.
- En calles de menos de treinta metros (30,00 m) de ancho, podrán construirse edificios hasta catorce metros (14,00 m) de altura total.
- Por encima de la altura total permitida y con un retiro de todas las líneas municipales de tres metros (3,00 m) como mínimo, podrán construirse tanques de reserva de agua potable, escaleras, chimeneas o locales de servicio hasta una superficie máxima de treinta metros cuadrados (30,00 m²).



Concejo Deliberante

bº) Edificios en torre:

- Para la aplicación de la presente Ordenanza se considera un edificio en torre cuando el mismo tenga todo el perímetro libre de construcción desde los ejes divisorios entre predios o parcelas y podrán construirse en toda la Zona RU3, en las siguientes condiciones:

Cuando el edificio se construya con un basamento (que podrá ser optativo), éste podrá estar compuesto por planta baja y dos (2) pisos altos o altura máxima total de nueve (9) metros.

El basamento podrá tomar los ejes divisorios entre predios o parcelas, donde las edificaciones deberán respetar las condiciones de ventilación e iluminación de acuerdo a lo indicado en el Capítulo Doce de "Patios y Locales" del Decreto Ordenanza N° 1107/77 "Reglamentaria de la Edificación de la Ciudad de Rawson".

Cuando existiera un basamento, por encima estará emplazada el edificio considerado como torre propiamente dicha, que será de perímetro libre de construcción desde los ejes divisorios entre predios o parcelas.

Por sobre la altura del basamento se definirá las alturas permitidas de acuerdo a:

b1º) Cuando el edificio se construya con un retiro mínimo de cuatro metros (4,00 m) desde las salientes más próximas (balcones, aleros, etc.) a los ejes divisorios entre parcelas o predios linderos deberá tenerse en cuenta las siguientes condiciones:

- En calles de menos de treinta metros (30,00 m) de ancho, podrán construirse edificios de hasta veinte metros (20,00 m) de altura total (basamento más altura de la torre).
- En calles de más de treinta metros (30,00 m) de ancho, podrán construirse edificios de hasta veintiséis metros (26,00 m) de altura total (basamento más altura de la torre).

b2º) Cuando el edificio en torre se construya en planta baja y pisos siguientes con un retiro mínimo de seis metros (6,00 m) desde las salientes más próximas



Concejo Deliberante

(balcones, aleros, etc.) a los ejes divisorios entre parcelas o predios linderos, podrá alcanzar una altura máxima de treinta metros (30,00 m).

Cuando el edificio en torre requiera más altura, el retiro a los ejes divisorios con respecto a la altura edificable del edificio en torre deberá respetar la siguiente relación: cociente entre la altura máxima edificable de la torre (sin el basamento) dividido el retiro mínimo a contemplar del paramento exterior de la torre, hasta los ejes divisorios entre predios o parcelas, será = a cinco (5).

$$\frac{H}{R} = 5$$

R

Referencias:

H= Altura total de la torre sin el basamento.

R= Retiro mínimo del paramento exterior a los ejes divisorios entre predios o parcelas.

- Cuando en un mismo predio o parcela se proyecten más de un edificio en torre o existiendo una edificación con la misma característica, entre estos y desde las salientes más próximas (balcones, aleros, etc.) deberán respetar una separación igual o mayor que la quinta parte de la altura del edificio en torre más bajo y un mínimo de separación entre edificios de cuatro metros (4,00 m).

c) Generalidades: Cuando se unifiquen predios o parcelas y la resultante tenga frentes sobre calles con anchos diferentes, el edificio podrá tomar en general la altura reglamentada para la avenida o calle más ancha de donde se ubique éste.

Inciso 5º. Factor Máximo de Ocupación (F.M.O.)

El factor máximo de ocupación del suelo (F.M.O.) para la Zona RU3, queda establecido en un sesenta por ciento (60%) de la ocupación del suelo.

Generalidades:

- En parcelas ubicadas en la Zona RU3 cuando se proyecte la construcción de una obra nueva de un edificio destinado a comercio propiamente dicho, se determinará que únicamente para ese “uso permitido” será alcanzado por el beneficio de flexibilidad del factor máximo de ocupación del suelo (F.M.O.), a



Concejo Deliberante

que alude la Ordenanza N° 5906 u otras modificatorias, en tanto las restantes actividades habilitadas en la zona y que se encuentran en parcelas con medidas reglamentarias indefectiblemente deberán ajustarse al factor máximo de ocupación del suelo (F.M.O.) del sesenta por ciento (60%) establecido.

- La Municipalidad determinará el destino o el uso de los locales de acuerdo a su exclusivo criterio (por ejemplo: no serán consideradas como actividad eminentemente comercial: bibliotecas, colegios, clubes, comisarías, consultorios médicos, edificios administrativos en general, guarderías infantiles, institutos educacionales, jardín de infantes, pensiones, salas de primeros auxilios, sala de velatorios, oficinas privadas, oficinas administrativas, templos, viviendas unifamiliares, viviendas multifamiliares, etc.).
- Por encima de los niveles destinados exclusivamente a comercio podrán proyectarse otros usos de acuerdo a los permitidos en la Zona RU3, pero siempre encuadrados en el factor máximo de ocupación del suelo (F.M.O.) del sesenta por ciento (60%) establecido para la zona.

Inciso 6°. Guarda de Automotores.

Requerimiento de guarda y estacionamiento y de espacio guardacoches

Particularidades de la guarda y estacionamiento vehicular:

- *Movimiento vehicular:* cada vehículo deberá tener asegurado, con respecto a la vía pública, directo acceso con ingreso y egreso hacia y desde su correspondiente cochera, dentro del local, sin que ello implique movilizar ningún otro vehículo para abrir paso.
- Para determinar la superficie de estacionamiento, se considerará un módulo de veinticinco metros cuadrados (25,00 m²) de superficie por cada vehículo, en el que incluye la circulación de los mismos.



Concejo Deliberante

- Para calcular la guarda o estacionamiento vehicular, la superficie destinada a cocheras propiamente dicha, no será computada en la obtención de los metros cuadrados de superficie de estacionamiento vehicular.

Exigencias de guarda y estacionamiento para cada uso

a) Guarda y estacionamiento vehicular en viviendas individuales:

- Se computará un espacio de estacionamiento de quince metros cuadrados (15,00 m²) y lado mínimo de dos metros con cincuenta (2,50 m), para la guarda vehicular dentro del predio o parcela donde se emplace la vivienda propiamente dicha.
 - Cuando se construyan más de una vivienda, hasta cuatro (4) unidades, se considerarán como viviendas individuales. En tal caso se computará un espacio de estacionamiento por cada unidad de vivienda de quince metros cuadrados (15,00 m²) y lado mínimo de dos metros con cincuenta (2,50 m), para la guarda vehicular dentro del predio o parcela donde se emplacen las unidades de viviendas propiamente dichas.
 - En el caso que el edificio se destine a uso mixto que implique la construcción de una o más viviendas individuales, con otros usos permitidos en la zona, será obligatorio dejar un espacio de estacionamiento por cada unidad de vivienda de quince metros cuadrados (15,00 m²) y lado mínimo de dos metros con cincuenta (2,50 m), para la guarda vehicular dentro del predio o parcela donde se emplacen las unidades de viviendas propiamente dichas.
 - Cuando se trate de ampliaciones destinadas a viviendas unifamiliares en un edificio preexistente y el mismo tome las características de un edificio de uso mixto y no haya la posibilidad de cumplir con el espacio para la guarda vehicular dentro del predio o parcela, no se exigirá el estacionamiento reglamentario.
- Si el edificio existente fuera demolido totalmente, para proyectar uno nuevo, será obligatorio cumplir con los espacios para la guarda vehicular dentro del predio, en los términos de la presente Ordenanza.

*Concejo Deliberante***b) Guarda y estacionamiento vehicular en multiviviendas o viviendas colectivas:**

- Para la guarda y estacionamiento vehicular en multiviviendas o viviendas colectivas, será obligatorio el estacionamiento dentro del predio o parcela donde se emplacen las viviendas propiamente dichas, de acuerdo al siguiente cuadro:

Metros cuadrados de vivienda	Cantidad de módulos de estacionamiento
Unidades de hasta sesenta metros cuadrados (60,00 m2).	Un (1) módulo de veinticinco metros cuadrados (25,00 m2) de estacionamiento por cada dos (2) unidades de viviendas.
Unidades de más de sesenta metros cuadrados (60,00 m2) hasta noventa metros cuadrados (90,00 m2).	Un (1) módulo de veinticinco metros cuadrados (25,00 m2) de estacionamiento cada una coma cinco (1,5) unidades de viviendas.
Unidades de más de noventa metros cuadrados (90,00 m2).	Un (1) módulo de veinticinco metros cuadrados (25,00 m2) de estacionamiento por cada unidad de vivienda.

c) Guarda y estacionamiento vehicular en comercios con frecuencia diaria de adquisición:

- Para los usos permitidos “con frecuencia diaria de adquisición”, cuando ocupen una superficie de más de quinientos metros cuadrados (500,00 m2) cubiertos, será obligatorio contar con un módulo de estacionamiento vehicular dentro del predio o parcela cada cien metros cuadrados (100,00 m2) cubiertos.

d) Guarda y estacionamiento vehicular para otros usos permitidos que se indican a continuación:

- Será obligatorio contar con estacionamientos dentro del predio o parcela a razón de un módulo de estacionamiento vehicular de una superficie no menor del quince por ciento (15%) del total de la superficie cubierta que se construya sobre la cota del predio, en los siguientes edificios: colegios, comisarías, cine, edificios administrativos nacionales, edificios administrativos provinciales, edificios administrativos municipales, institutos educacionales, lavaderos de autos, estacionamientos bancarios y financieros, teatros y cinematógrafos.



Concejo Deliberante

e) En casos no previstos de guarda y estacionamiento vehicular, deberán solicitarse a la Municipalidad normas especiales sobre el particular o cuando ésta lo crea necesario o conveniente.

f) Generalidades para guarda y estacionamiento vehicular:

- En el caso de predios o parcelas ubicadas dentro de la Zona RU 3, donde se encuentren el o los límites de división con otras zonas urbanas adyacentes y se unifiquen con otros predios o parcelas de las zonas contiguas; la unificación, tomará los mismos indicadores urbanísticos de la Zona RU 3.

Artículo 3º.- Estabécese la aplicación de la presente Ordenanza a las edificaciones de Obra Nueva, Ampliación o Refacción que deban obtener permiso de construcción.

- En edificios existentes, que no se encuentren acordes a los indicadores urbanísticos o características constructivas reglamentadas en la presente, será exigida la adecuación, cuando la Municipalidad lo crea conveniente o cuando el edificio se demuela o se refaccione y las instalaciones requieran la aprobación de nuevos planos y permiso de construcción.-

Artículo 4º.- Incorpórese al Capítulo Veintitrés de "Edificación destinados a usos especiales" del Decreto Ordenanza Nº 1107/77 "Reglamentaria de la Edificación de la Ciudad de Rawson", normas especiales para el uso: "*Garaje colectivos particulares o públicos*".

Cuando exista la obligación de construir garaje o guarda automotor en todo edificio nuevo que se construya, los mismos tendrán las siguientes características:

Inciso 1º: Requerimiento de guarda, estacionamiento y de espacio guardacoches:

a) Guarda y estacionamiento:

Movimiento vehicular: cada vehículo deberá tener asegurado, con respecto a la vía pública, acceso directo con ingreso y egreso hacia y desde su correspondiente cochera, dentro del local, sin que ello implique movilizar ningún otro vehículo para abrir paso y se deberá demostrar gráficamente la posibilidad



Concejo Deliberante

de estacionar en cada cochera con mínima maniobra y sin obstáculos, de acuerdo con las medidas mínimas de cocheras, según vehículos a estacionar o guardar y de las circulaciones de acceso a los mismo, que se establecen en la presente Ordenanza.

Las condiciones antes enunciadas deberán ser demostradas gráficamente en planos de plantas a escala conveniente para su comprensión (1:100 ó 1:50) con indicación de maniobras cuya razonabilidad quedará librada al juicio de la Municipalidad, procurando reducirlas al mínimo para evitar exceso de ruidos y emanaciones de gases.

Inciso 2º: Requerimientos constructivos para garajes cubiertos:

- a) Altura permitida para los locales: el local destinado a garaje tendrá una altura mínima de dos metros diez (2,10 m) excepto en los bordes de las áreas de estacionamiento, donde la altura podrá alcanzar un metro ochenta (1,80 m) como mínimo.
- b) Iluminación: el "Lugar de estacionamiento" y los sitios destinados a la circulación de vehículos no requieren iluminación natural.
- c) Ventilación: debe ser natural, permanente y satisfacer las prescripciones de los locales de tercera clase. Se impedirá la existencia de los espacios muertos, la acumulación de fluidos nocivos y una concentración de monóxido de carbono (CO) mayor que 1:10.000.

La ventilación natural puede, como alternativa ser reemplazada por una mecánica a condición de producir cuatro (4) renovaciones horarias.

En un garaje ubicado en sótano que posea ventilación mecánica, la Municipalidad podrá exigir inyección y extracción simultanea de aire.

- d) Medios de salida: una salida para vehículos tendrá ancho uniforme mínimo de tres metros cincuenta (3,50 m) y su eje no podrá estar ubicado a menos de nueve (9,00 m) metros del punto de intersección de las líneas municipales en la esquina.



Concejo Deliberante

Cuando la capacidad del garaje sea igual o superior a los cincuenta (50) vehículos, será obligatorio que exista una salida complementaria de similares características a la entrada, independientes entre si aunque sean contiguas.

Toda salida deberá tener señalización luminosa y/o sonora, que se pondrá en funcionamiento en el momento en que el vehículo se acerca a la vía de egreso, y se mantendrá en función hasta que aquél haya egresado.

Cuando se prevea la venta en propiedad horizontal de cocheras colectivas o individuales, ya sea en carácter de unidades complementarias o funcionales, estas deberán enmarcarse en la parte del solado del garaje destinado a "lugar para estacionamiento".

En los garajes comerciales, es obligatoria la demarcación en el solado los espacios de estacionamientos de los vehículos, dejando calles de amplitud suficiente para el paso y maniobras de los vehículos, de modo que permanentemente quede libre el camino entre el lugar de estacionamiento y la vía pública.

Las cocheras o espacios demarcados en los garajes tendrán un ancho mínimo de dos metros cincuenta (2,50 m) y un largo mínimo de cinco (5,00 m) metros, permitiendo el libre acceso de los vehículos estacionados al medio de salida.

Por excepción se aceptarán cocheras con largo menor que el indicado precedentemente cuando resulta de hechos constructivos como ser ventilaciones, columnas, etc., siempre que dicho largo no sea inferior a cuatro (4,00 m) metros, debiendo ser claramente individualizadas en propiedad en los planos de subdivisión horizontal (Ley 13.512).

Las circulaciones horizontales internas de los garajes con estacionamiento a noventa grados (90°) tendrán un ancho mínimo de cinco (5,00 m) metros.

En los planos que se presenten para su aprobación en todos los casos de garajes, deberá mostrarse la forma o sistema a utilizar para el cumplimiento de lo dispuesto precedentemente. A tal efecto se agregará un detalle en escala 1:50 debidamente acotado, donde se indique además de las cocheras, las



Concejo Deliberante

columnas, ventilaciones o cualquier otro elemento constructivo existente o proyectado, que pueda dificultar el libre desplazamiento de los vehículos.

- e) Medio de salida complementario: un garaje con “superficie de piso” mayor que quinientos metros cuadrados (500,00 m²), debe tener un medio complementado de salida ubicado en zona opuesta a la principal. Esta salida puede consistir en una “escalera de escape” de cero sesenta metros (0,60 m) de ancho.

Esta escalera no se exige cuando una de las veredas de la rampa tenga cero sesenta metros (0,60 m) de ancho mínimo y la “caja de escalera” tenga su ubicación en lugar opuesta a esta rampa, de acuerdo al gráfico, del punto f) del Inciso 2), del Artículo 4º.

- f) Rampas: Las rampas de accesos para vehículos, cuando el garaje esté ubicado en un plano distinto al de planta baja, tendrá las siguientes características:

- Cuando el arranque esté próximo a la Línea Municipal, la rampa estará vinculada a un rellano horizontal de no menos de cuatro metros (4,00 m) de longitud y como máximo tendrá una pendiente de cero coma cero dos metros (0,02 m) por metro.
- Rampa fija: El ancho de la rampa fija, incluida en una vereda, no será inferior a tres metros (3,00 m) debiendo ampliarse convenientemente en las curvas.

La pendiente no será mayor de cero veinte metros (0,20 m) por metro y las curvas serán peraltadas.

En toda la extensión de la rampa habrá una vereda, no inferior a cero sesenta metros (0,60 m) de ancho mínimo que tendrá una diferencia de nivel cero doce metros (0,12 m) sobre la rampa.

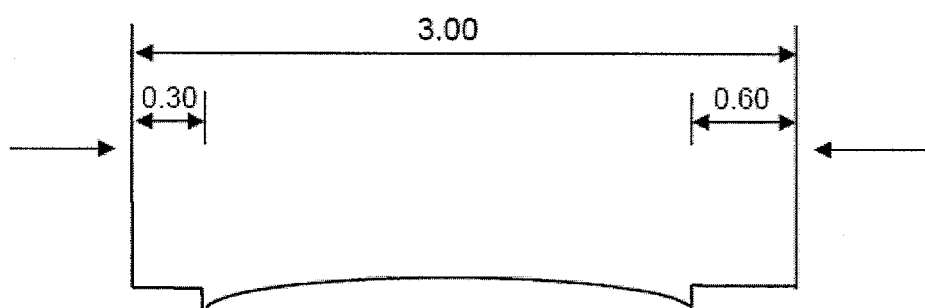
- Rampa móvil: el ancho mínimo de una rampa móvil será de dos metros veinte (2,20 m). La rampa móvil quedará siempre superpuesta a una rampa fija de igual tamaño y ambas serán de la misma longitud. La ejecución e instalación de la rampa móvil se hará de acuerdo con las previsiones del Reglamento Técnico que dicte el Poder Ejecutivo Municipal.

Concejo Deliberante

- Ascensor de vehículos: La rampa puede ser reemplazada por un ascensor de vehículos.

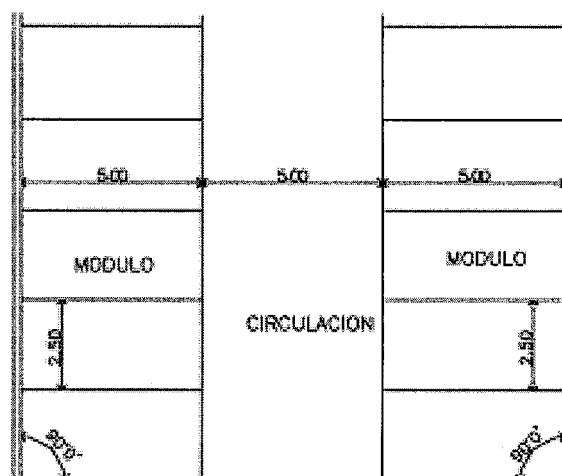
En un garaje de pisos altos, habrá por lo menos, una escalera en comunicación directa con el piso bajo. El ancho mínimo libre de la escalera será de cero ochenta metros (0,80 m).

Ejemplo de ancho de la rampa y veredas:



g) Circulaciones horizontales: las circulaciones horizontales internas de los garajes y dependiendo de la ubicación de los espacios de estacionamientos en el garaje deberán responder a los siguientes ejemplos:

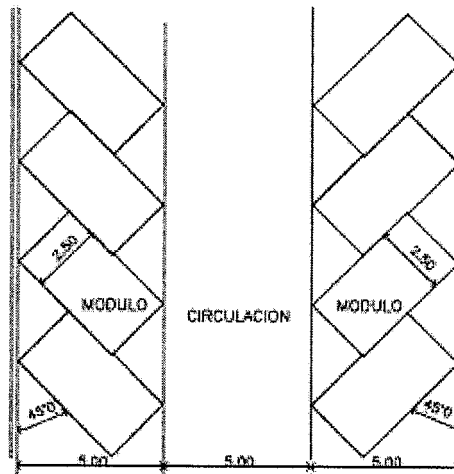
Ejemplo de estacionamiento vehicular a 90°



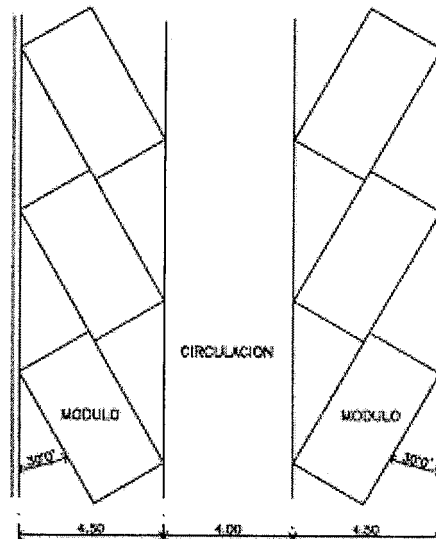


Consejo Deliberante

Ejemplo de estacionamiento vehicular a 45°

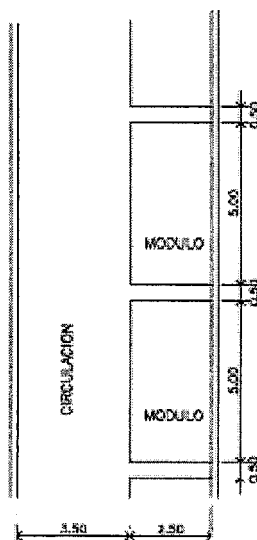


Ejemplo de estacionamiento vehicular a 31°



Concejo Deliberante

Ejemplo de estacionamiento vehicular en paralelo a un muro.



- En los planos que se presenten para su aprobación en todos los casos de garajes, deberá mostrarse la forma o sistema a utilizar para el cumplimiento de lo dispuesto precedentemente. A tal efecto se agregará un detalle en escala 1:50 debidamente acotado, donde se indique además de las cocheras, las columnas, ventilaciones o cualquier otro elemento constructivo existente o proyectado, que pueda dificultar el libre desplazamiento de los vehículos.

h) Comunicación interna: cuando un garaje comunique en forma directa o interna con otros usos interdependientes o independientes, las puertas de comunicación tendrán cierres de doble contacto, y deberán satisfacer las indicaciones que crea conveniente el Cuerpo de Bomberos Voluntarios de la Ciudad de Rawson.

i) Servicios de salubridad: un garaje de superficie mayor de setenta y cinco metros cuadrados (75,00 m²), tendrá un servicio de salubridad mínimo de un (1) inodoro y un (1) lavabo para personas que trabajan en él.

Cuando el total de empleados exceda de cinco (5) y el garaje tenga más de quinientos metros cuadrados (500,00 m²) por cada dos mil metros cuadrados (2000,00 m²) de superficie de módulos de estacionamiento, habrá como mínimo un (1) inodoro y un (1) lavabo para cada sexo.



Concejo Deliberante

Los garajes privados tendrán como mínimo un (1) inodoro y un (1) lavabo cuando no sean considerados como uso complementario del principal.

j) Servidumbre: los efectos del cumplimiento de las prescripciones referentes a "Requerimientos de guarda y estacionamiento de vehículos", podrá establecerse servidumbre real con otro predio en el que se construya un garaje de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Su ubicación debe responder a la zonificación establecida.
- Su superficie o la suma de ésta con la del garaje que se construya en el predio dominante no será inferior a la establecida por el mencionado requerimiento para este último.
- El predio sirviente podrá estar ubicado en otra manzana a una distancia no mayor que doscientos metros (200,00 m) medidos sobre la vía pública en línea recta o quebrada, entre las intersecciones de la Línea Municipal con los ejes divisorios de ambos predios.
- La servidumbre debe establecerse antes de la concesión del permiso de obra en el predio dominante, mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad para cada uno de los predios afectados, aunque estos sean de un mismo dueño, y mientras subsiste el edificio dominante.
- El garaje sirviente debe estar construido antes de la concesión del certificado de final de obra del predio dominante.
- Un mismo predio podrá servir a varios edificios que se encuentren en las condiciones establecidas en el presente artículo, siempre que en él se acumulan las superficies requeridas en cada uno de los casos.

k) Instalación anexa a garaje: Siempre que la zonificación establecida lo permita, un garaje puede tener como anexos, las instalaciones permitidas en cada zona urbana, las que deberán cumplir con las condiciones constructivas de cada uso independiente.

l) Capacidad de un garaje: un garaje, cualquiera sea, su tipo, que se desarrolle en un sólo nivel en planta baja o en varios niveles, si estos están comunicados entre sí por medios mecánicos (ascensores), no podrán albergar una cantidad



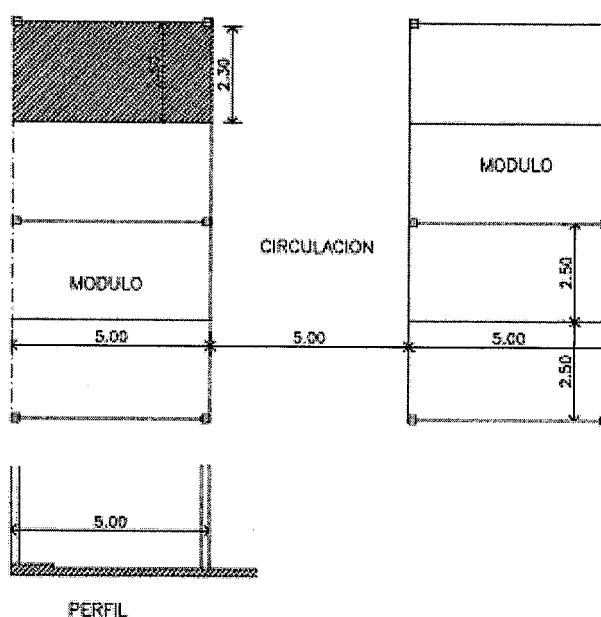
Concejo Deliberante

de vehículos mayor que la que resulte de dividir la superficie libre total del garaje por veinticinco metros cuadrados (25,00 m²), adaptándose siempre el número entero por defecto.

Nº. de vehículos = Superficie libre total del garaje (m²)

25 m²

Ejemplo: modulo de estacionamiento



II) Revestimiento de muros: el paramento de un muro que separe un garaje de otros usos será revocado y tendrá un revestimiento liso e impermeable al agua, hidrocarburos, grasas y aceites hasta una altura de un metro veinte (1,20 m) sobre el respectivo solado.

Los muros divisorios, deberán hallarse protegidos en toda su longitud por defensas a la altura de los paragolpes de los vehículos, mediante elementos adecuados montados sobre soportes independientes, o mediante un cordón de cero quince metros (0,15 m) de altura, distantes un metro (1,00 m) de los muros como mínimo.

m) Solados: el solado de lugar de estacionamiento y de los sitios destinados a la circulación de vehículos será de superficie antideslizante e inalterable a los hidrocarburos. Se evitará el escurrimiento de líquidos a pisos inferiores.



Concejo Deliberante

ñ) Fachadas: las fachadas de un garaje pueden ser abiertas, en cuyo caso contarán con resguardos sólidos en cada entrepiso que eviten el deslizamiento de vehículos al exterior.

o) Aislamiento de ruidos molestos: los muros divisorios entre predios o parcelas sean o no medianeras deberán ser revestidas con material antiacústico o con tabiques que formen un espacio de aire intermedio aislante del sonido que evite la transmisión de ruidos molestos a los locales de las fincas vecinas.

p) Prescripciones contra incendio: un garaje debe satisfacer lo establecido en el Capítulo "De la protección contra incendio" y estar de acuerdo a las indicaciones que establezca convenientemente el Cuerpo de Bomberos Voluntarios de la Ciudad de Rawson.

Inciso 3º: Módulos de estacionamientos especiales:

En edificios con la obligación de contar con garaje de carácter público o privado, y garajes comerciales se dispondrán "módulos de estacionamiento especiales", según lo siguiente:

- Será exigido un módulo de estacionamiento especial cada cincuenta (50) módulos o fracción, de acuerdo al requerimiento de estacionamiento exigible de según lo prescripto a la necesidad de estacionamientos de cada uso de la presente Ordenanza.

- Cuando corresponda disponer módulos de estacionamiento para vehículos con comandos adaptados para personas con discapacidad motórica, estos tendrán un ancho mínimo de tres metros cincuenta (3,50 m). En el caso de disponerlos de a pares, el ancho total de ambos módulos será de seis metros (6,00 m).

En el sector central y con un ancho de un metro (1,00 m), se señalizará en el solado el corredor común de acceso.

Cuando estos módulos no se dispongan en piso bajo será obligatoria la instalación de un ascensor; con los "Requisitos para la cabina de ascensores" para personas con discapacidad motora, identificado con los tipos 0 y 1, que llegará hasta el nivel donde se proyecten estos módulos, para garajes de



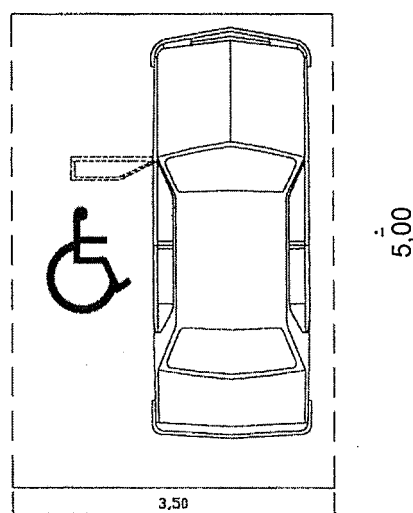
Concejo Deliberante

edificios destinados a todo uso, con carácter público o privado y garajes comerciales.

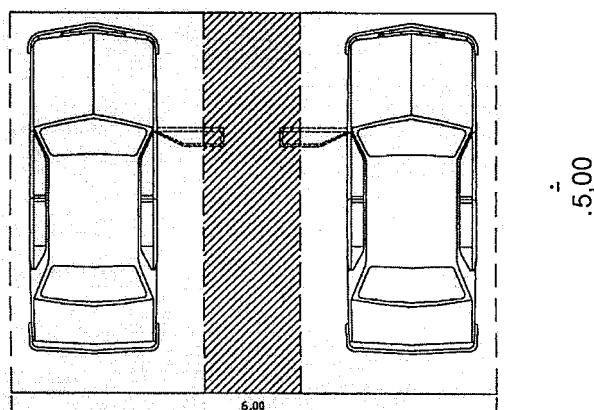
La máxima trayectoria rectilínea entre cualquier módulo de estacionamiento especial y la salida a la vía pública o al medio de circulación vertical, no superará los treinta metros (30,00 m).

Los módulos de estacionamientos para vehículos con comandos adaptados para personas con discapacidad motórica, deberán estar de acuerdo a los siguientes ejemplos:

a- Ejemplo de modulo de estacionamiento individual



b- Ejemplo de modulo de estacionamiento doble





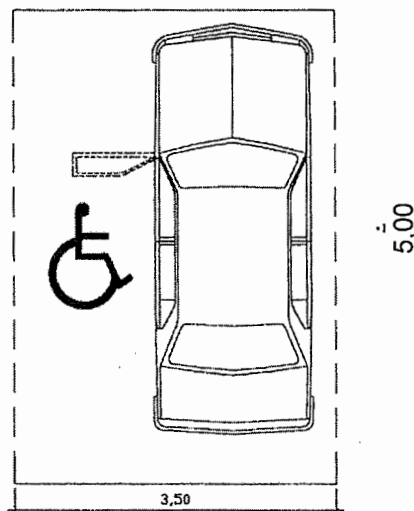
Concejo Deliberante

edificios destinados a todo uso, con carácter público o privado y garajes comerciales.

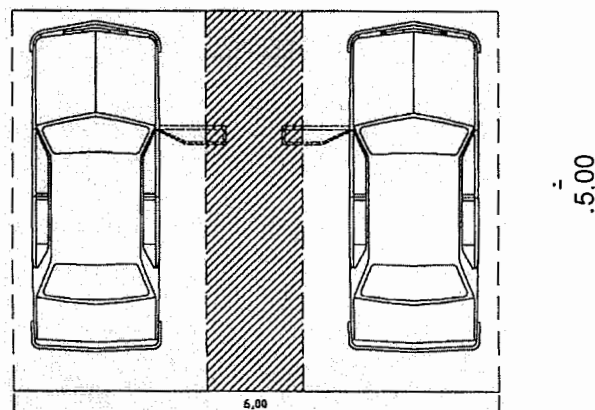
La máxima trayectoria rectilínea entre cualquier módulo de estacionamiento especial y la salida a la vía pública o al medio de circulación vertical, no superará los treinta metros (30,00 m).

Los módulos de estacionamientos para vehículos con comandos adaptados para personas con discapacidad motórica, deberán estar de acuerdo a los siguientes ejemplos:

a- *Ejemplo de modulo de estacionamiento individual*



b- *Ejemplo de modulo de estacionamiento doble*





Concejo Deliberante

Inciso 4º: Garaje de guarda mecanizada

Cuando en un garaje, la guarda se haga en plataformas mediante mecanismos que transportan al vehículos sin su motor en marcha ni intervención del conductor, se cumplirá además de las condiciones generales exigidas para "garaje", lo siguiente:

- a) La estructura de los mecanismos transportadores de vehículos estará desvinculada de los muros divisorios o del privativo contiguo a predios linderos.
- b) En cada cuerpo del edificio destinado a la guarda de vehículos y para cualquier superficie, habrá una "escalera de escape" del tipo mencionado en el punto d, Inciso 2), Artículo 4º, de "características constructivas de un garaje".
- c) La fachada, si no fuera cerrada, debe tener resguardos sólidos en cada plataforma de guarda, que evite deslizamiento de vehículos al exterior.
- d) En el sitio donde se maniobre con vehículos, ya sea para la recepción, expedición, servicios de lavado, engrase, carga de carburantes y/o depósitos, habrá instalación contra incendio aprobada por el Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Rawson.

Inciso 5º: Requerimiento para playa de estacionamiento descubierta:

- a) Toda solicitud de permiso de obra correspondiente a una playa de estacionamiento descubierta deberá ser acompañada por un plano de la misma, en el que se indicará claramente a escala 1:100, la ubicación de los accesos y de los distintos módulos de estacionamiento, así como las elevaciones de todos los lados de su perímetro, debidamente acotados, señalando la silueta de los cercos y muros divisorios en toda su extensión y altura.
- b) Prescripciones constructivas: Una playa de estacionamiento descubierta deberá satisfacer las siguientes condiciones en todo momento:
 - Medidas mínimas de parcela apta: las medidas mínimas de la parcela para la ubicación de una playa de estacionamiento vehicular descubierta no podrá ser menor de ocho sesenta metros (8,60 m) libres entre medianeras o lotes contiguos y en caso de contarse con acomodador, el ancho mínimo será de diez metros (10,00 m).



Concejo Deliberante

- Circulaciones horizontales: las circulaciones horizontales de la playa de estacionamiento descubierta internas y dependiendo de la ubicación de los espacios de estacionamientos deberán responder a los ejemplos indicados en los puntos g) “circulaciones horizontales” y l) “capacidad de un garaje” del Inciso 2), Artículo 4º, de la presente Ordenanza.

- Accesos: los accesos tendrán un ancho uniforme mínimo de tres metros (3,00 m) y en parcelas en esquinas el eje de acceso, no podrá estar ubicado a menos de nueve metros (9,00 m) del punto de intersección de las líneas municipales en la esquina.

Cuando la capacidad de la playa supere los cincuenta (50) módulos de estacionamiento, será obligatorio que exista una salida complementaria de similares características a la entrada, independientes entre sí, aunque sean contiguas.

Toda salida deberá tener señalización luminosa y/o sonora, que se pondrá en funcionamiento en el momento en que el vehículo se acerca a la vía de egreso, y se mantendrá en función hasta que aquél haya egresado.

- Movimiento vehicular: tanto el ingreso o el egreso de un vehículo debe hacerse en marcha adelante y el camino de acceso desde la vía pública hasta cada módulo de estacionamiento debe quedar permanentemente libre, prohibiéndose su ocupación por vehículos detenidos.

En los planos para su aprobación, deberá estar claramente indicada la ubicación de los módulos de estacionamiento, dejando además espacios suficientes de circulación y maniobra, que del mismo modo deberán estar marcados, tanto los módulos como los espacios de circulación en el solado del estacionamiento.

Los módulos deberán ser medidos entre ejes de marcas en el pavimento, y tener como mínimo dos metros cincuenta (2,50 m) de ancho y cinco metros (5,00 m) de largo y estarán directamente conectados con el camino de acceso.

No se permitirá que se proyecten o se efectúen movimientos vehiculares fuera de la playa para permitir acomodamientos o maniobras.



Concejo Deliberante

El solicitante deberá demostrar en el plano que presente para habilitación o aprobación el dispositivo, forma o sistema a utilizar para cumplir esta condición, como asimismo el espacio asignado para el estacionamiento de ciclomotores, motocicletas y motonetas, de acuerdo al siguiente detalle:

- Playas hasta veinte (20) cocheras de capacidad:

Una (1) cochera para disponer tres (3) motovehículos o ciclomotores.

- Playas más de veinte (20) cocheras de capacidad:

Dos (2) cocheras para disponer seis (6) motovehículos o ciclomotores.

- Solado: Deberá estar íntegramente pavimentado y/o articulado, provisto de desagües pluviales reglamentarios y canaletas cubiertas con rejas en la Línea Municipal coincidiendo con los accesos.

Sobre el pavimento deberá estar claramente demarcada la distribución de accesos y módulos, de estacionamiento, en concordancia con el plano presentado y aprobado.

- Muros perimetrales: los muros, cercos y muretes, perimetrales separativos con otras unidades de usos independientes, sean o no de la misma parcela, deberán aparecer perfectamente planos con todos sus parámetros en toda su extensión y altura libre de marco, huecos o salientes, estructuras o instalaciones de cualquier índole que hubieran existido en la parcela.

Todos los muros deberán estar revocados y pintados hasta una altura mínima de un metro veinte (1,20 m), contándose dicha altura y toda otra que pudiera estipularse, desde el nivel del solado de la playa.

Deberán estar protegidos por defensas adecuadas a la altura de los paragolpes de los vehículos o mediante un cordón de cero quince metros (0,15 m) de altura distante a un metro (1,00 m) de los muros como mínimo.

En los tramos del perímetro de la parcela en los cuales no existen muros divisorios con edificios linderos, deberán construirse o completarse muros de cercos de dos metros (2,00 m) de altura. Sobre las Líneas Municipales, incluidas las correspondientes a las ochavas, se deberán construir los muretes que limitan las playas, con mampostería de cero treinta metros (0,30 m) de ancho u otro



Concejo Deliberante

material que la Municipalidad así lo apruebe y una altura mínima de un metro (1,00 m), los que se interrumpirán solamente en coincidencia con los accesos.

- Local de control: toda playa de estacionamiento descubierta deberá contar con un local para resguardo del personal de control, cuidado de la misma y para atención del público. Las dimensiones del control serán de doce metros cuadrados (12,00 m²) como mínimo, el que a efecto de sus dimensiones se considerará como de cuarta clase y cumplirá con el servicio mínimo de salubridad de un (1) inodoro y un (1) lavabo.

En parcelas de menos de doce metros (12,00 m) de frente, el local deberá estar ubicado sobre la Línea Municipal y adosado a uno de los muros perimetrales.

La construcción se realizará en forma sólida, los muros podrán ser de ladrillos, bloques de hormigón y en ambos casos tener una terminación a al vista, revocados y pintados, la cubierta de techo podrá ser de chapa, losa de hormigón y de tejas, o de otro material que la Municipalidad así lo apruebe.

Las construcciones deberán ser diseñadas (muretes, cercos y local de control), integrando una sola unidad de tratamiento arquitectónico, contemplando pautas de estética y armonizando con su entorno inmediato.

- Iluminación artificial: Deberá contar con artefactos de luz artificial adosados a muros o montados sobre columnas adecuadas o suspendidos, asegurando una iluminación artificial con uniformidad para visualizar correctamente todos los vehículos estacionados durante horario nocturno.

Deberá haber una luz exterior permanente cuando la playa quede vacía, salvo que ésta cuente con cerramiento adecuado.

- Cerramientos: podrá disponerse de un medio de cierre para evitar entrada de extraños cuando la playa no este en funciones, en forma de portones en los accesos y cerco sobre el murete de frente, en forma de verjas o alambrado artístico de jardín.

- Pérgolas y enramadas: Pueden disponerse, desde la Línea Municipal hacia el interior de la parcela, con un diseño de pérgola o enramada, en forma de envarillado regular formado por alambres, tensor, arcos u otros dispositivos,



Concejo Deliberante

previando una altura mínima de tres metros (3,00 m) sobre el solado, la incorporación de plantas trepadoras como única vegetación, garantizando una homogénea sombra al sector.

Se podrá forestar, determinando especies y variedades, en playas descubiertas que posean dos accesos como mínimo y libre de construcciones linderas, acorde a su superficie y diagrama vehicular.

- Letreros o carteles: en el o los accesos se podrán disponer letreros o carteles indicando la capacidad autorizada de la playa y el número de expediente de habilitación.

Los carteles con otro tipo de inscripciones referentes al uso tales como: "Playa de Estacionamiento", "Hay Lugar", "Completo" y la lista de los precios, deberán ser removibles a mano y no tendrán más de un metro veinte (1,20 m) de altura sobre el nivel del solado.

Se deberá como mínimo tener una señal con la letra "E" endosada a los muros perimetrales o sostenida por poste ubicado en el techo del local de control.

c) Prescripciones contra incendio: una playa de estacionamiento descubierta debe satisfacer lo establecido en el Capítulo "De la protección contra incendio" de acuerdo a las indicaciones que crea conveniente el Cuerpo de Bomberos Voluntarios de la Ciudad de Rawson.

d) Generalidades: no estará permitido pintar los paramentos de muros con franjas u otro tipo de decoración.

En caso de que una playa de estacionamiento se proyecte cubrirla, esta deberá ajustarse a la reglamentación de requerimientos constructivos "de garajes cubiertos" de acuerdo al Inciso 2), del Artículo 4º, de la presente Ordenanza.

Inciso 6º- Requerimientos de espacio para carga y descarga:

Cuando se encuentre la obligación de tener espacios para carga y descarga dentro del predio o parcela, según el uso permitido por la presente Ordenanza deberá tenerse en cuenta:

- Si implica la carga y descarga y la necesidad de maniobras de vehículos, deberá contar con la previsión de espacios adecuados para que las operaciones



Concejo Deliberante

de carga y descarga se cumplan obligatoriamente dentro de la parcela y en forma de no afectar el tránsito en la vía pública.

Se entiende por tales operaciones, además de la carga y descarga propiamente dicha de los vehículos, las maniobras que éstos tengan que realizar para salir marcha adelante y la espera de los mismos.

A la presentación de los planos para su aprobación, las condiciones antes enunciadas deberán ser demostradas gráficamente en planos de plantas a escala conveniente para su comprensión (1:100 ó 1:50).

El modulo de estacionamiento para un (1) espacio para carga y descarga de un camión dentro de la parcela, se considerará una superficie mínima de treinta metros cuadrados (30,00 m²).

Cuando exista la obligación según el uso permitido de espacio de carga y descarga en el predio o parcela, la superficie no será inferior a la que resulte de computar un espacio de treinta metros cuadrados (30,00 m²), por cada camión que opere simultáneamente, considerándose el número de espacio según la siguiente relación:

Nº de espacios para vehículo de carga	Superficie cubierta total en (m ²)
(1) un espacio	300 m ²
(2) dos espacios	De 301 m ² a 1000 m ²
(3) tres espacios	De 1001 m ² a 1500 m ²
(4) cuatro espacios	De 1501 m ² a 2000 m ²
(1) por cada adicional	De 5000 m ² o fracción

Inciso 7º. Depósito, exposición y venta de automotores

- El depósito, la exposición y/o venta de automotores según sus instalaciones y características constructivas cumplirá con las prescripciones de los Incisos 2) y 3), del Artículo 4º, correspondientes a los usos "Garajes cubiertos" o "Playa de estacionamiento descubierta".

Artículo 5º.- Deróguense las Ordenanzas N° 1285, 3172, 3339, 3350, 3369 y 3386.-

*Concejo Deliberante*

Artículo 6º.- Dispóngase a los fines de su ordenamiento administrativo, la inclusión de la presente en el Texto Ordenado Correspondiente.-

Artículo 7º.- 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 treinta días del mes de Septiembre del año dos mil nueve.-

NORMA DEL VALLE CERRUDO
SECRETARIA LEGISLATIVA
CONCEJO DELIBERANTE

GUILLERMO ALEJANDRO MARTINEZ
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE

14 OCT 2009

POR ELLO:

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE RAWSON:

RESUELVE:

Artículo 1º.- Téngase por Ordenanza N° 67 5 6 - - /09.-

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

NESTOR ADRIAN AWSTIN
Secretario de Gobierno y
Coordinación de Gabinete
Municipalidad de Rawson

Dr. ADRIAN GUSTAVO LOPEZ
INTENDENTE
MUNICIPALIDAD DE RAWSON

NICIPALIDAD DE RAWSON
LIMITACION DE LA ZONA URBANA RU3

DENANZA N° 67 5 6 - ANEXO I

