



Concejo Deliberante

FUNDAMENTOS:

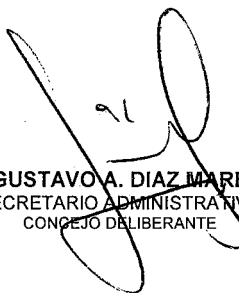
La presente tiene por objeto modificar la Ordenanza N° 4971 por la cual se reglamenta la urbanización del Macizo 1, Sector 7, Circunscripción 5 del AU2, denominada "Urbanización Siglo XXI", haciendo lugar a la propuesta de la empresa originante.

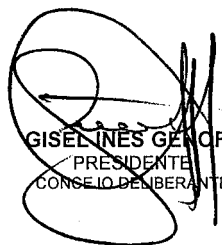
Habiendo tomado vista del anteproyecto, analizada la propuesta y entendiendo las razones que motivan las modificaciones solicitadas, se observan mejoras sustanciales en la diagramación del sector costero pasando las densidades más altas de ocupación hacia las Manzanas 19, 20 y 21.

Los nuevos factores de ocupación y demás parámetros urbanos generan un mejor aprovechamiento de los espacios públicos, evitando las sombras de los edificios en altura hacia la playa y permitiendo las visuales al mar.

Consideramos a la nueva propuesta como superadora de las anteriores aportando permeabilidad urbana, modificando la Manzana 23 para evitar que sea excesivamente larga sobre el eje costero, agregando siete pasajes peatonales haciendo más fluida la relación entre la Avenida Guillermo Rawson (costanera y sector de estacionamiento) y la playa pública.

El nuevo sistema de amanzanamiento mejora el funcionamiento general, manteniendo el sistema de espacios verdes con equipamiento de Playa.


GUSTAVO A. DIAZ MARE
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
CONCEJO DELIBERANTE


GISELA INÉS GENOFF
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:

TITULO -I- MODIFICA LA ORDENANZA N° 4971

Artículo 1º.- Modifícase la Ordenanza N° 4971 cuyo texto queda redactado de la siguiente manera.-

Artículo 2º.- Créase el Área Urbana **PU7**, supeditada a mensura y de acuerdo al uso y ocupación del suelo, alturas de edificación, subdivisión, etc. constituyendo zonas bien diferenciadas de acuerdo a la siguiente reglamentación y a la identificación indicada en el Plano que como Anexo I forma parte de la presente, en el área identificada como Macizo 1, Sector 7, Circunscripción 5 (Ex – Camping Siglo XXI), que se incorporará al Capítulo Octavo – División de zonas del Decreto Ordenanza N° 1107.-

En virtud del carácter con que se ha subdividido al mencionado sector se generan según su uso, potencial desarrollo, impacto urbano y planificación propuesta, varias subzonas con diferentes indicadores urbanos:

PU7a:

F.M.O.: (Factor Máximo de Ocupación) = 0,15 (cero coma quince)

F.O.T.: (Factor de Ocupación Total) = 0,15 (cero coma quince)

Hmax. = 6.00m

Uso exclusivo: Espacio verde con servicios de playa. Esta zona tendrá por finalidad el emplazamiento de servicios turísticos, como confiterías, pubs, servicios de playa, confiteríaailable, restaurante, que por sus dimensiones, solo limiten la vista al mar en pequeña medida.

Retiros libres de edificación: Serán obligatorios retiros mínimos de la línea de edificación desde todos los ejes divisorios de las parcelas de la siguiente forma:

- a. Retiro de frente: Cinco (5,00 mts.) metros de frente desde líneas Municipales.



Concejo Deliberante

- b. Retiros desde los ejes divisorios laterales: de cada lado deberá dejarse un retiro mínimo de 20% respecto al desarrollo de la fechada de frente en proyección normal a la Línea Municipal, con un mínimo de tres (3,00mts.) metros por lado.

Estos retiros a) y b) podrán ser ocupados por aleros o pérgolas que conformen espacios de transición de los accesos, sectores de estar, mesas exteriores u otros no cubiertos. Estos aleros tendrán una altura libre mínima de tres (3,00 mts.) metros. Sobre ellos podrán emplazarse superficies para vientos o para sombra.

Tratamiento arquitectónico de los edificios y espacios exteriores: La volumetría, el color y el tratamiento de los espacios interiores y exteriores deberán conformar un conjunto arquitectónico de valores plásticos relevantes a juicio del área técnica de la D.G.D.U.

Además del proyecto arquitectónico propiamente dicho, deberá someterse a aprobación municipal el proyecto de parquización de los espacios colindantes a la unidad de explotación del predio, el que deberá estar concluido a juicio del área técnica.

En todos los casos, en el espacio del retiro de edificación no podrá emplazarse rejas, cerramientos o construcciones opacas que impidan la circulación peatonal o las visuales.

Esta restricción comprende también a los cercos divisorios entre predios.

Subdivisiones – dimensiones mínimas: El ancho mínimo de la parcela no será menor a quince (15,00m) metros, y la superficie mínima no inferior a quinientos metros cuadrados (500,00m²).

Muros divisorios entre predios: no están permitidos,

Guarda automotores: Se permite ocupar hasta un 30% de los predios con estacionamiento vehicular descubierto sobre nivel y hasta un 70% bajo nivel cubierto, siempre y cuando se utilicen los techos como zonas de terraza transitable peatonalmente o parquizada.

PU7b:



Concejo Deliberante

F.M.O.: (Factor Máximo de Ocupación) = 0,50 (cero coma Cincuenta)

F.O.T.: (Factor de Ocupación Total) = 6 (seis)

Hmax. = 32.00m

Usos: Mixto, Residencial, Comercial y Hotelería. El sector PU7b tendrá por finalidad concentrar toda la actividad comercial y Hotelera del área con la posibilidad y de realizar viviendas con tipología Multifamiliar, hoteles o apart hoteles, en altura.

Se establece el tipo de locales comerciales de acuerdo a los usos permitidos para la PU3 el que deberá ser tenido en cuenta para la habilitación comercial.

Cuando se presente la solicitud de habilitación de algún comercio no incluido en éstos usos permitidos, la D.G.D.U. efectuará un estudio particular de su instalación en dicho sector.

Retiros libres de edificación: Con la finalidad de consolidar un basamento comercial no se prevén retiros de frente y lateral en los dos primeros niveles, siendo obligatorio a partir del tercer nivel un retiro lateral mínimo de 4 mts.

Subdivisiones – dimensiones mínimas: El ancho mínimo de la parcela no será menor a quince (15,00m) metros, y la superficie mínima no inferior a quinientos metros cuadrados (500,00m²).

PU7c:

F.M.O.: (Factor Máximo de Ocupación) = 0,60 (cero coma sesenta).

F.O.T.: (Factor de Ocupación Total) = 3,00 (tres)

Hmax. = 18.00m

Usos: Residencial de media densidad y comercial. Esta zona tendrá por finalidad el emplazamiento de viviendas agrupadas, complejos multifamiliares y pequeños comercios no contaminantes, sobre todo desde el punto de vista sonoro.

Se establece el tipo de locales comerciales de acuerdo a los usos permitidos para la PU3 el que deberá ser tenido en cuenta para la habilitación comercial.

Retiros libres de edificación: No se prevén retiros laterales, pudiendo llegar a los ejes divisorios con edificios “entre Medianeras”, no obstante se obliga a dejar



Concejo Deliberante

un retiro de fondo mínimo de cuatro metros (4mts), cumpliendo además con el F.M.O., los patios mínimos, alturas y toda otra reglamentación vigente en lo referente a los edificios y sus usos, Ordenanza N° 1107/77 y sus modificatorias.

Subdivisiones - dimensiones mínimas: El ancho mínimo de la parcela no será menor a doce (12,00m) metros, y la superficie mínima no inferior a Trescientos sesenta metros cuadrados (360,00 m²).

Tratamiento arquitectónico de los edificios y espacios exteriores: La tipología, concepción volumétrica y el tratamiento de los espacios interiores y exteriores deberán conformar un conjunto arquitectónico relevante, con condiciones de habitabilidad y servicios que, supeditado al proyecto, genere calidad de vida a juicio del área técnica de la D.G.D.U.

En todos los casos, no podrán generarse salientes, marquesinas o aleros sobre la vía pública por fuera de la Línea Municipal por debajo de los 3.00m.

PU7d:

F.M.O.: (Factor Máximo de Ocupación) = 0,50 (cero coma cincuenta)

F.O.T.: (Factor de Ocupación Total) = 1,00 (uno)

Hmax. = 9.00m

Uso exclusivo: Residencial de densidad media baja. Esta zona tendrá por finalidad el emplazamiento de viviendas unifamiliares, con una densidad que permita solo dos plantas y sobrealtura para los techos con pendientes altas.

Retiros libres de edificación: El retiro mínimo de frente será obligatorio en PU7d, estipulado por la reglamentación vigente en Playa Unión, que reglamenta la Ordenanza N° 6681/09.

No se obligará a efectivizar retiros laterales sobre los ejes medianeros.

Tratamiento arquitectónico de los edificios y espacios exteriores: Los exteriores y retiros de frente serán tomados como espacio verde y tratados con valor paisajístico.

Subdivisiones – dimensiones mínimas: El ancho mínimo de la parcela no será menor a doce (12,00m) metros, y la superficie mínima no inferior a trescientos metros cuadrados (300,00m²).



Concejo Deliberante

PU7e:

F.M.O.: (Factor Máximo de Ocupación) = 1,00 (uno)

F.O.T.: (Factor de Ocupación Total) = 6,50 (seis coma cincuenta)

Hmax. = 38.00m

Uso exclusivo: Comercial, Cultural y Hotelería. Sector central de la Urbanización, por características formales, usos y topología. Se plantea como un área diferencial, única y exclusiva, destinada a un emprendimiento privado de uso comercial – recreativo y cultural. Reservada para la instalación de un emprendimiento hotelero singular, de gran impacto turístico que incluya casino y otros anexos como Auditorio, cines, confiterías, restaurantes, un centro comercial y servicios de playa.

Tratamiento arquitectónico, retiros y espacios exteriores: Por la importancia y particularidad del proyecto, deberá someterse a aprobación Municipal el proyecto arquitectónico, el que deberá cumplir con los requerimientos de la reglamentación vigente, Ordenanza N° 1107/77 y sus modificatorias, los factores urbanísticos que reglamenta la presente y las disposiciones que para estos casos posee la D.G.D.U.

Retiros: No son exigibles.

Artículo 3º.- Guarda de automotores: Rige para toda el Área Urbana PU7 la reglamentación vigente en Playa Unión, que reglamenta la Ordenanza N° 6681/09.- Artículo 5º.- con excepción de PU7e.-

Artículo 4º.- 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 cuatro días del mes de Junio del año dos mil catorce.

GUSTAVO A. DIAZ MARE
SECRETARIO ADMINISTRATIVO
CONCEJO DELIBERANTE

GISEL INES GENOFF
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE



Concejo Deliberante

11 JUL 2014

LA INTENDENTA MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE RAWSON:

RESUELVE:

Artículo 1º.- Téngase por Ordenanza N° 7414 /14.-

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

ALFREDO DI FILIPPO
Secretario de Gobierno y
Coordinación de Gabinete
Municipalidad de Rawson.

Ing. Rossana Beatriz Artero
INTENDENTE
Municipalidad de Rawson



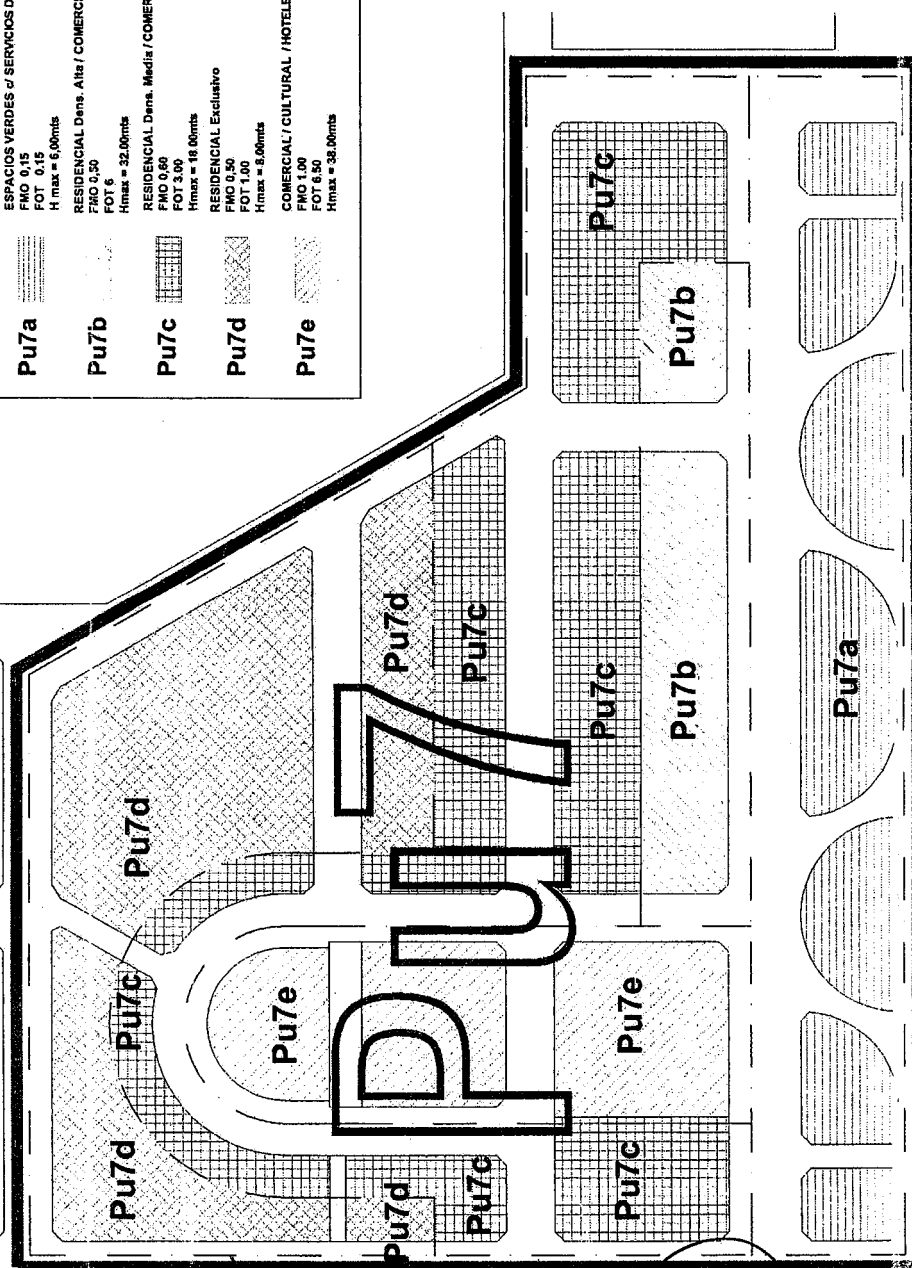
ANEXO I

(Corresponde a la Ordenanza N° - - 7 4 1 4)

Corresponde al plano de ZONIFICACION que sigue a la Ordenanza N° - 7 4 1 4

Referencias

	ESPACIOS VERDES y SERVICIOS DE PLAYA FMO 0,15 FOT 0,15 H max = 6,00mts
	RESIDENCIAL Dens. Alta / COMERCIAL / HOTELERIA FMO 0,50 FOT 6 Hmax = 32,00mts
	RESIDENCIAL Dens. Media / COMERCIAL FMO 0,60 FOT 3,00 Hmax = 18,00mts
	RESIDENCIAL Exclusivo FMO 0,50 FOT 1,00 Hmax = 9,00mts
	COMERCIAL / CULTURAL / HOTELERIA FMO 1,00 FOT 18,00 Hmax = 38,00mts



Prof. Gustavo A. Díaz Mare
Secretario Administrativo
CONCEJO DELIBERANTE

GISELINÉS GENOFF
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE