



"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"



Concejo Deliberante

ANEXO II

CÓDIGO URBANO



Concejo Deliberante

Índice:

CAPITULO UNO	6
GENERALIDADES, PRINCIPIOS Y DEFINICIONES	6
Artículo 1º.- DENOMINACIÓN DEL DOCUMENTO	6
Artículo 2º.- OBJETO	6
Artículo 3º.- ÁMBITO DE APLICACIÓN TERRITORIAL	6
Artículo 4º.- MODIFICATORIAS Y TEXTO ORDENADO	7
Artículo 5º.- IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA DE MEDIDAS	7
Artículo 6º.- PRINCIPIOS NORMATIVOS	7
CARÁCTER DE ORDEN PÚBLICO.....	7
Artículo 7º.- PREVALENCIA NORMATIVA	7
Artículo 8º.- ANEXOS Y PLANOS	7
-PLANOS	7
-TABLAS.....	8
Artículo 9º.- ACCESO A LA INFORMACIÓN	8
Artículo 10.- NO INDEMNIZABILIDAD	8
Artículo 11.- RESPONSABILIDAD PROFESIONAL	8
Artículo 12.- RESPONSABILIDAD PÚBLICA	8
Artículo 13.- DERECHOS Y OBLIGACIONES EN MATERIA URBANÍSTICA	9
-DERECHOS	9
-OBLIGACIONES	9
Artículo 14.- PRINCIPIOS DE LA PLANIFICACIÓN URBANA Y AMBIENTAL	10
-NTEGRACIÓN Y CONFORMACIÓN.....	10
-ACCESIBILIDAD Y EQUIDAD.....	10
-SALUBRIDAD E HIGIENE.....	10
-COMPROMISO AMBIENTAL	10
Artículo 15.- DEFINICIONES	10
ABREVIATURAS	10
Artículo 16.- GLOSARIO	13
CONCEPTOS GENERALES	13
Artículo 17.- TIPOS DE USO.	16
Artículo 18.- CONCEPTOS RELATIVOS A ANTENAS	48
Artículo 19.- CONCEPTOS RELATIVOS A LA EDIFICABILIDAD	49
Artículo 20.- CONCEPTOS DE COMPROMISO AMBIENTAL	54
Artículo 21.- CONCEPTOS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL	57
Artículo 22.- CLASIFICACIÓN DE LOS TIPOS DE USO	59
-COMERCIAL	59
-EQUIPAMIENTO	60
-SERVICIOS	63
-PRODUCTIVO.....	70



Concejo Deliberante

CAPÍTULO DOS	75
ORDENAMIENTO TERRITORIAL	75
<i>Artículo 23.- ÁREAS Y ZONAS DEL EJIDO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE RAWSON.</i>	75
<i>Artículo 24.- ÁREAS GEOGRÁFICAS DE LA CIUDAD</i>	80
CAPÍTULO TRES	82
ESPACIO LIBRE URBANO	82
<i>Artículo 25.- ESPACIO LIBRE PRIVADO</i>	82
<i>Artículo 26.- ESPACIO LIBRE SEMI-PÚBLICO</i>	83
<i>Artículo 27.- ESPACIO LIBRE PÚBLICO O ESPACIO PÚBLICO</i>	83
<i>Artículo 28.- CALLES Y AVENIDAS</i>	83
<i>Artículo 29.- LA CALLE</i>	83
ANCHO DE CALZADA	84
<i>Artículo 30.- MOBILIARIO URBANO</i>	86
<i>Artículo 31.- LOS BULEVARES</i>	87
CAPÍTULO CUATRO	87
CERTIFICADOS, TRÁMITES Y FACTIBILIDADES	87
<i>Artículo 32.- TRÁMITES PARA NUEVOS PARCELAMIENTOS</i>	87
<i>Artículo 33.- TRÁMITES PARA CONSTRUCCIONES EN ÁREAS ESPECIALES</i>	88
<i>Artículo 34.- CERTIFICADO URBANÍSTICO</i>	89
VIGENCIA	89
<i>Artículo 35.- CONSTANCIA DE USO CONFORME Y USO NO CONFORME</i>	89
USO CONFORME	89
USO NO CONFORME	89
<i>Artículo 36.- PROVISIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS</i>	89
<i>Artículo 37.- CERTIFICADO DE DESLINDE, AMOJONAMIENTO Y NIVELACIÓN</i>	90
<i>Artículo 38.- CERTIFICADO DE NIVEL</i>	90
<i>Artículo 39.- INDICADORES MORFOLÓGICOS</i>	90
PUNTO FIJO DE LA CIUDAD DE RAWSON	90
COTA O NIVEL DE PARCELA	91
<i>Artículo 40.- FACTIBILIDAD DE LOCALIZACIÓN</i>	91
<i>Artículo 41.- FACTIBILIDAD TÉCNICO-URBANÍSTICA</i>	93
<i>Artículo 42.- ESTUDIO DE IMPACTO DE VECINDAD</i>	94
<i>Artículo 43.- EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL</i>	95
CAPÍTULO CINCO	96
NORMAS DE USO DEL SUELO	96
<i>Artículo 44.- USOS DEL SUELO</i>	96
<i>Artículo 45.- REGULACIÓN</i>	96
<i>Artículo 46.- CLASIFICACIÓN DE USOS</i>	98



Concejo Deliberante

LIMITACIONES Y REQUISITOS A LOS USOS.....	98
CAPÍTULO SEIS	99
PARCELAMIENTO Y SUBDIVISIÓN DEL SUELO	99
Artículo 47.- PARCELAMIENTO DEL SUELO	99
Artículo 48.- PROHIBICIÓN DE PARCELAMIENTO	99
Artículo 49.- PROCESO DE PARCELAMIENTO Y SUBDIVISIÓN DEL SUELO	100
Artículo 50.- DENSIDAD POBLACIONAL	103
Artículo 51.- PARÁMETROS PARA LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO	105
-MEDÍDAS MÍNIMAS Y/O MÁXIMAS	105
-MANZANAS.....	105
-PARCELAS	106
-CALLE.....	107
Artículo 52.- CESIONES Y CARGAS PÚBLICAS	108
Artículo 53.- SUBDIVISIONES QUE LIMITEN CON EL MAR ARGENTINO, RIO CHUBUT Y/O LAGUNAS ALUVIONALES	109
Artículo 54.- EXCEPCIONES A LAS CESIONES.....	110
Artículo 55.- PROVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS	111
Artículo 56.- DISPOSICIONES PARTICULARES	112
Artículo 57.- PUBLICIDAD.....	112
Artículo 58.- PUBLICIDAD DE EMPRENDIMIENTOS (LOTEOS).....	113
Artículo 59.- CONVENIO	113
CAPÍTULO SIETE	114
ESTRUCTURA VIAL Y DE MOVILIDAD	114
Artículo 60.- VÍAS DE CIRCULACIÓN	114
Artículo 61.- RED NACIONAL	115
Artículo 62.- RED PROVINCIAL.....	115
Artículo 63.- RED URBANA.....	115
Artículo 64.- VÍAS ESTRUCTURANTES PRINCIPALES	116
Artículo 65.- VÍAS DE ACCESO.....	116
Artículo 66.- VÍAS CONECTORAS PRINCIPALES	116
Artículo 67.- VÍAS CONECTORAS SECUNDARIAS	117
Artículo 68.- CALLES COLECTORAS.....	118
Artículo 69.- CALLES CENTRALES.....	118
Artículo 70. - CALLES RESIDENCIALES.....	118
Artículo 71.- CALLES RURALES	118
Artículo 72.- CALLES ZONA 30KM/H.	118
Artículo 73.- CALLES PEATONALES	119
Artículo 74.- CICLOVÍAS.....	119
Artículo 75.- LIMITACIONES A LOS USOS VIALES.....	119
Artículo 76.- CONSTRUCCIONES SOBRE FUTURAS PROLONGACIONES DE LA TRAZA.....	119
Artículo 77.- TRANSPORTE PÚBLICO Y DE CARGA	120



Concejo Deliberante

Artículo 78.- ESTACIONAMIENTO	120
Artículo 79.- CARGA Y DESCARGA DE MERCADERÍA	121
Artículo 80.- PARADAS DE TAXI	121
CAPÍTULO OCHO	121
NORMAS DE EDIFICABILIDAD	121
Artículo 81.- LIMITACIONES FORMALES A LOS USOS.....	121
Artículo 82.- INDICADORES URBANÍSTICOS	121
Artículo 83.- FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.)	122
Artículo 84.- FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.).....	123
Artículo 85.- RETIROS	124
Artículo 86.- CARACTERÍSTICAS DE LOS RETIROS	125
Artículo 87.- LÍNEAS DE REFERENCIA	125
Artículo 88.- CENTRO LIBRE DE MANZANA	127
Artículo 89.- ALTURAS DE REFERENCIA.....	128
Artículo 90.- COMPENSACIÓN DE RETIRO	131
Artículo 91.- PLANOS DE REFERENCIA.....	132
Artículo 92.- REQUISITOS SEGÚN ACTIVIDAD	133
Artículo 93.- EDIFICACIONES PREEXISTENTES.....	134
Artículo 94.- ACCESIBILIDAD UNIVERSAL.....	134
CAPÍTULO NUEVE	135
PATRIMONIO CULTURAL, NATURAL E HISTÓRICO	135
Artículo 95.- PROTECCIÓN PATRIMONIAL E IDENTIDAD	135
Artículo 96.- OBLIGACIÓN DE PROTEGER.....	136
Artículo 97.- ÁREAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICA.....	136
Artículo 98.- CATALOGACIÓN.....	136
Artículo 99.- PROCEDIMIENTO PARA LA CATALOGACIÓN Y REVISIÓN DEL CATÁLOGO	136
Artículo 100.- CRITERIOS DE VALORACIÓN	137
Artículo 101.- FORMA DE PROTECCIÓN	137
Artículo 102.- PROXIMIDAD A EDIFICIOS CATALOGADOS	138
Artículo 103.- REHABILITACIÓN	138
Artículo 104.- PROMOCIONES PARA BIENES PROTEGIDOS	138
Artículo 105.- DESGRAVACIONES TRIBUTARIAS	138
Artículo 106.- VESTIGIOS ARQUEOLÓGICOS Y RESTOS PALEONTOLÓGICOS	139

DOCUMETACIÓN ANEXA:

- PLANILLAS DE: INDICADORES URBANISTICOS, USOS Y ESTACIONAMIENTOS.
- PLANILLAS DE FACTIBILIDAD DE LOCALIZACIÓN Y DE FACTIBILIDAD TÉCNICO – URBANISTICA.
- PLANILLA DE DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE NORMAS, SOBRE SEGURIDAD, HIGIENE Y RIEGO DEL TRABAJO EN OBRAS.



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

CAPITULO UNO

GENERALIDADES, PRINCIPIOS Y DEFINICIONES

Artículo 1º.- DENOMINACIÓN DEL DOCUMENTO

Se denomina a la presente "Código Urbano de la Ciudad de Rawson".-

Artículo 2º.- OBJETO

El Código Urbano de la Ciudad de Rawson ordena el Ejido y los usos del suelo, incluyendo los espacios públicos y privados, y las edificaciones que en éstos se desarrolle, considerando las condiciones ambientales, morfológicas y funcionales de la Ciudad en su totalidad. Regula, además, las cesiones de espacio público, el parcelamiento y la apertura de vías públicas, el sistema de movilidad, la reurbanización e integración socio urbana, la protección patrimonial, los instrumentos de desarrollo territorial y los programas de actuación urbanística; y todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento del Ejido Municipal de la Ciudad.

Esto a fin de lograr una adecuada organización de las actividades en el espacio, satisfacer los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento, servicios básicos esenciales y calidad del medio ambiente; preservar las áreas y los sitios de interés natural, paisajístico, histórico o turístico, a los fines del uso racional y educativo de los mismos; para asegurar que el proceso de ordenamiento y renovación urbana se lleve a cabo salvaguardando los intereses generales de la comunidad.

Para todo aspecto no regulado por esta Ordenanza se adoptan supletoriamente las normas del Decreto Ley N° 8912/77 de la Provincia de Buenos Aires.-

Artículo 3º.- ÁMBITO DE APLICACIÓN TERRITORIAL

El ámbito de aplicación territorial del Código Urbano corresponde al Ejido Municipal de la Ciudad de Rawson, cuyos límites están fijados en las siguientes Leyes Provinciales:

- Ley XVI - N° 1 (antes Ley N° 226).



"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"



Concejo Deliberante

- Ley XVI - N° 84 (antes Ley N° 5384).
- Ley XVI - N° 100.

En sus modificatorias y/o las leyes que en el futuro las reemplacen.-

Artículo 4º.- MODIFICATORIAS Y TEXTO ORDENADO

El Concejo Deliberante de la Ciudad de Rawson, en el marco de sus competencias establecidas en la Carta Orgánica Municipal, tratará toda propuesta de modificación al presente Código realizada por el Ejecutivo Municipal. Este mismo confeccionará y publicará las modificaciones realizadas al presente Código.-

Artículo 5º.- IDIOMA NACIONAL Y SISTEMA DE MEDIDAS

Los procedimientos administrativos que se lleven a cabo de conformidad a este Código se tramitarán en idioma nacional.

Las definiciones de este Código Urbano utilizan el sistema métrico decimal, conforme lo establecido en la Ley Nacional N° 19.511.-

Artículo 6º.- PRINCIPIOS NORMATIVOS

CARÁCTER DE ORDEN PÚBLICO

Las normas de este Código son de orden público. Sus disposiciones se aplican a la propiedad privada y pública, cualquiera fuere la afectación de sus bienes.-

Artículo 7º.- PREVALENCIA NORMATIVA

Quedan subordinadas al Código Urbano de la Ciudad de Rawson las disposiciones del Código de Edificación y cualquier otra norma que se dicte en las materias reguladas por este Código, las cuales no podrán contener disposición alguna que se le oponga.-

Artículo 8º.- ANEXOS Y PLANOS

Los anexos y planos del presente Código complementan al texto y se consideran parte integrante del mismo.

En el caso de contradicción entre las expresiones escritas y los gráficos y/o planos del presente Código prevalecerán las expresiones escritas.

PLANOS

- Plano 1 - Macrozonas.



"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"



Concejo Deliberante

- Plano 2 - Zonificación.
- Plano 3 - Estructura Viaria.
- Plano 4 - Topografía y Microcuencas.
- Plano 5 - Relevamiento de Sitios de Disposición Final de Residuos.

TABLAS

- Tabla 1 - Indicadores Urbanísticos.
- Tabla 2 - Usos.
- Tabla 3 - Estacionamientos.-

Artículo 9º.- ACCESO A LA INFORMACIÓN

La versión actualizada del Código Urbano se encontrará a disposición de la ciudadanía a través de la Página Oficial del Concejo Deliberante de la Ciudad de Rawson, así como en la Página Oficial de la Municipalidad de Rawson.-

Artículo 10.- NO INDEMNIZABILIDAD

Conforme indica el Código Civil y Comercial, las restricciones y límites impuestos al dominio por este Código no generan indemnización por daños.-

Artículo 11.- RESPONSABILIDAD PROFESIONAL

Los profesionales que intervengan en los procedimientos regulados por este Código serán responsables por sus acciones y/u omisiones en la aplicación del mismo con conformidad al Régimen del Tribunal Administrativo Municipal de Faltas de la Ciudad de Rawson.

En caso de remitirse expedientes o actuaciones administrativas al Organismo Competente para la determinación de faltas administrativas, deberá darse aviso al Colegio Profesional correspondiente para su evaluación disciplinaria profesional.-

Artículo 12.- RESPONSABILIDAD PÚBLICA

El presente Código rige la función pública local del ordenamiento territorial y la gestión urbana, definiendo el contenido de las facultades urbanísticas autorizadas en el Ejido Municipal de la Ciudad de Rawson sobre los



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

bienes inmuebles y el ejercicio de la propiedad del suelo con sujeción al interés general, urbano y ambiental, de la comunidad. Constituye la expresión normativa de las directrices generales de ordenación territorial y urbanística establecidas con carácter de instrumento regulatorio.-

Artículo 13.- DERECHOS Y OBLIGACIONES EN MATERIA URBANÍSTICA

DERECHOS

Los propietarios, poseedores, superficiarios y tenedores tienen los siguientes derechos en materia urbanística:

- A. A usar, edificar y aprovechar económicamente el suelo y subsuelo, conforme a su destino y a las limitaciones fundadas en motivos ambientales, paisajísticos, culturales, fiscales; y al desarrollo económico y social;
- B. A consultar sobre proyectos y actividades a realizarse sobre el suelo, de conformidad al principio de acceso a la información;
- C. A consultar sobre las implicancias de las cuestiones que merezcan dilucidar respecto de la integración del dominio y las normas ambientales, paisajísticas, culturales, fiscales, de desarrollo económico y social, antes de emprender cualquier actividad, de conformidad al principio de acceso a la información.

OBLIGACIONES

Los propietarios, poseedores, superficiarios y tenedores, tienen las siguientes obligaciones en materia urbanística:

- A. A respetar y contribuir respecto a las pautas ambientales, paisajísticas, culturales, fiscales, de desarrollo económico y social;
- B. A abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que ponga en riesgo a otras personas, dominios e intereses públicos;
- C. A realizar un uso sustentable del suelo de conformidad a los condicionamientos normativos;
- D. A usar y conservar el inmueble conforme a sus destinos.-



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

Artículo 14.- PRINCIPIOS DE LA PLANIFICACIÓN URBANA Y AMBIENTAL INTEGRACIÓN Y CONFORMACIÓN

En cuanto a la vinculación con los diferentes focos de crecimiento dispersos dentro del Área Urbana, principalmente el casco céntrico del balneario principal, al completamiento de las grandes fracciones de tierras sin intervención, y al acercamiento de la Ciudad con el río y el mar.

ACCESIBILIDAD Y EQUIDAD

En cuanto a generar una Ciudad para todos los sectores sociales, ofreciendo un hábitat digno y de calidad para los grupos de menor capacidad económica, así como también un entorno accesible y habitable para las personas con discapacidad.

SALUBRIDAD E HIGIENE

En cuanto a proveer condiciones de habitabilidad que garanticen la calidad ambiental y la sostenibilidad, a partir del uso responsable de las tecnologías apropiadas en las actividades productivas, en los sistemas de transporte, en la provisión adecuada de infraestructura de saneamiento y en la resolución de la gestión de residuos.

COMPROMISO AMBIENTAL

En cuanto a reconocer los recursos hídricos y/o ambientales que la Ciudad posee y dotarlos de infraestructura y protección necesaria para usarlos, aprovecharlos y expandirlos hacia los sectores más alejados a través de operaciones urbanas y de espacios públicos, pero siempre bajo la premisa del respeto ambiental.-

Artículo 15.- DEFINICIONES

ABREVIATURAS

A.C.P.: Área de Completamiento Programado.

A.E.: Áreas Específicas.

A.N.P.: Área Natural Protegida.

A.P.: Aeródromo Provincial.

A.P.H.: Área de Protección Histórica.

A.R.: Área Rural.



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

A.R.P.: Área Rural Productiva.

A.U.: Área Urbana.

A.U.D.: Área Urbana Diferida.

Av.: Avenida.

BA: Ex Basural Ruta 1 Norte.

C. y D.: Estacionamiento para Carga y Descarga de mercadería.

C.: Central / Corredor de Servicios.

C.C.: Centro Cívico.

C.C.C.: Centro Cívico Comercial.

C.E.S.: Comercial, Equipamiento y Servicios.

C.P.U.: Campings en Playa Unión.

C.R.P.P.C.N.H.: Comisión de Rescate y Preservación del Patrimonio Cultural, Natural e Histórico de la Ciudad de Rawson.

C.V.: Corredor Verde.

CA: Cantera.

CE: Cementerio Municipal.

Ciudad: Ciudad de Rawson y su Ejido Municipal.

D.G.O.Pa.: Dirección General de Obras Particulares.

D.G.O.Pu.: Dirección General de Obras Públicas.

D.G.P. y U.: Dirección General de Planeamiento y Urbanismo.

D.T. y C.: Dirección de Tierras y Catastro.

E.M.: Eje Medianero o Línea de Fondo.

E.S.P: Área de Uso Especial.

E.S.T.: Estacionamiento Vehicular.

E.U.: Extra Urbano.

F.O.S.: Factor Máximo de Ocupación del Suelo.

F.O.T.: Factor de Ocupación Total.

h. o H.: Altura.

h/Ha.: Habitante por hectárea.

L.C.V.: Línea de Cordón de Vereda.



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

L.E.: Línea de Edificación o de Retiro Obligatorio.

L.F.I.: Línea de Frente Interno.

L.I.B.: Línea Interna de Basamento.

L.M.: Línea Municipal.

M.Rw.: Municipalidad de Rawson.

M: Metros.

M²: Metros Cuadrados.

MAR: Mar Argentino.

O.T.: Ordenamiento Territorial.

P.E.: Parque Eólico.

P.I.L.: Parque Industrial Liviano.

P.I.P.R: Parque Industrial Pesquero Rawson.

P.I.P.: Parque Industrial Pesquero.

P.I.R.: Parque Industrial Rawson.

P.L.: Perímetro Libre.

P.L.R.: Parque Lineal de la Ciudad de Rawson.

P.S.L: Perímetro Semilibre.

R.: Residencial.

R.D.: Reserva Deportiva.

R.E.: Residencial Especial.

RÍO: Río Chubut.

Rw.: Ciudad de Rawson

S.U.: Sub Urbana.

S.U.A.: Sub Urbana Aislada.

S/N.: Sin nombre.

Sup.: Superficie.

U.D.: Urbanización Diferida.

U.F.: Unidad Funcional.

U.M.: Unidad Móvil.

U6: Instituto de Seguridad y Resocialización Rawson (Unidad 6).



Concejo Deliberante

V.I.S.: Valor de Incidencia del Suelo.-

Artículo 16.- GLOSARIO

Los términos del presente Código se encuentran definidos en el siguiente listado:

CONCEPTOS GENERALES

Camino de Ribera: Camino adyacente a los cursos de agua de dominio y exclusivo uso público destinado al esparcimiento social. Sólo se admiten obras y concesiones de finalidad pública.

Camino de Sirga: El dueño de un inmueble colindante con cualquiera de las orillas de los cauces o sus riberas, aptos para el transporte por agua, debe dejar libre una franja de terreno de Quince (15) metros de ancho en toda la extensión del curso, en la que no se puede hacer ningún acto que menoscabe aquella actividad.

Cochera: Unidad de estacionamiento de automotores, definida en superficie dentro de un garaje o playa de estacionamiento.

Cuadra: Se denomina cuadra al espacio que abarca desde las dos esquinas formadas por la intersección de una calle con otra hasta las dos esquinas formadas por el próximo cruce. La cuadra incluye las dos aceras enfrentadas.

Depósito: Superficie cubierta o descubierta donde se almacenan productos (materias primas, semi elaborados y/o terminados) para su resguardo.

Equipamiento: Se entiende con este término al conjunto de usos que satisface las distintas necesidades de las personas como individuo y como integrante de la comunidad, y también al conjunto de usos al servicio de otras funciones.

Englobamiento: Implica la modificación del estado parcelario y/o catastral, a través de la fusión de dos o más parcelas.

Espacio guardacoches: Superficie cubierta o descubierta de una parcela destinada al estacionamiento de vehículos sin la demarcación de cocheras.

Frente de parcela: Línea comprendida entre las divisorias laterales y que limita una parcela con la vía o lugar público.



Concejo Deliberante

Línea divisoria lateral de la parcela: Línea que intersecta a la Línea Oficial o a la Línea divisoria de fondo.

Línea divisoria de fondo de la parcela: Línea correspondiente al o los lados opuestos al que coincide con la Línea Oficial de la parcela.

Lote: Cada una de las porciones en que se subdivide una parcela para su edificación.

Lugar para carga y descarga: Espacio cubierto, semicubierto o descubierto, donde deben efectuarse las operaciones de carga y descarga de vehículos, inherentes a las actividades que allí se desarrollan.

Mixtura de Usos: consiste en la posibilidad de aplicación de usos diversos pero compatibles dentro de una misma área.

Módulo de estacionamiento: Superficie necesaria para la guarda o estacionamiento de un automóvil.

Módulo de estacionamiento de bicicletas: Superficie necesaria para localizar una bicicleta, de conformidad a la Normativa de Edificación.

Ochava: Línea determinada para delimitar la vía pública en las esquinas, que 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 (4) metros.

Parcela: Superficie indivisa de terreno designada como tal en planos registrados por la Autoridad Competente.

Parcela de Esquina: Parcela que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre la vía pública.

Parcela Intermedia: Parcela que no corresponde a parcela de esquina.

Parcela Pasante: Parcela Intermedia con frente a dos o más calles.

Parquización: Conformación de un espacio libre con tratamiento paisajístico, que permite suelo absorbente y puede contar con especies vegetales de distintas características.

Proyectos Integrales: Son intervenciones que comprenden todos los elementos o aspectos del hábitat, que tienden a mejorar las condiciones físicas, sociales,



Concejo Deliberante

ambientales y económicas de un sector. Los diferentes elementos del proyecto deben interrelacionarse de manera que el impacto que éste genere en su totalidad sea mayor que sus partes individuales, en caso de ser aplicadas en forma aislada. El resultado es una expresión diferencial. Comprenden todos los elementos o aspectos de la urbanización, espacio privado, espacio público, semi-público, infraestructura, espacios verdes, constructibilidad, paisaje, usos, integración a la trama urbana, integración social, aspectos económicos y ambientales.

Reserva Deportiva: Es un sector reservado para el estímulo y la promoción del desarrollo deportivo y para el crecimiento de entidades deportivas locales.

Servicios públicos domiciliarios: Son los que se brindan a cada edificio de la ciudad y a los espacios verdes y circulatorios de la misma, mediante redes e instalaciones técnicas complementarias de éstas, que comprenden los siguientes rubros:

- A. Servicios de suministro eléctrico: Subestaciones transformadoras y/o reductoras en las redes de distribución de energía eléctrica;
- B. Servicios de salubridad urbana: Subestaciones de almacenamiento, bombeo, tratamiento y disposición de líquidos en las redes de aguas corrientes, desagües cloacales y pluviales, incluyendo tanques, cisternas, cámaras e instalaciones similares;
- C. Servicios de suministro de gas: Subestaciones reductoras de presión en las redes de distribución de gas;
- D. Servicios telefónicos: Estaciones centrales o subcentrales y concentraciones de equipos en las redes de teléfonos urbanos.

Sistema Vial: Corresponde a la estructura vial de la Ciudad.

Subdivisión: Implica la modificación del estado parcelario y/o catastral, a través de la división de una parcela.

Subsuelo: Construcciones bajo cota cero cuya regulación corresponde al Estado.

Urbanización: Integración espacial a la trama urbana y apertura de calles, con provisión de servicios públicos.



Concejo Deliberante

Uso: El uso de un inmueble es la función o destino para el cual el terreno, edificio o estructura asentada en él, ha sido ocupado, construido, diseñado, utilizado o mantenido.

Uso accesorio: El destinado a satisfacer, dentro de la misma unidad de uso, funciones accesorias del uso principal que no requieren autorización de la actividad económica anexa para su desarrollo.

Uso complementario: El destinado a satisfacer, dentro de la misma parcela, funciones necesarias para el desarrollo del uso principal.

Uso condicionado: El que está sujeto a requisitos de ubicación, de tamaño, potencia instalada, etc., según cada área.

Uso no permitido: El que no cumple con la normativa vigente para implantarse en el área correspondiente.

Uso permitido: El que puede implantarse en un área según las prescripciones de estas normas.

Uso productivo o industrial: Se considera uso productivo o industrial a toda elaboración, transformación física, química o biológica, re manufactura o destrucción de materias primas, para fabricar con cualquier medio, cualquier tipo de productos o bienes de capital, y su reparación.

Usos requeridos: Los que se consideran complemento necesario de los usos que se permiten implantar, para asegurar su funcionamiento, evitar molestias y garantizar la movilidad.

Vía Pública: Espacio de cualquier naturaleza abierto al tránsito por el Municipio e incorporado al dominio público.

Vivienda Social: Vivienda destinada por el Estado o cualquier otra organización solidaria o sin fines de lucro, debidamente acreditada, para el cumplimiento del derecho a la vivienda de protección social.-

Artículo 17.- TIPOS DE USO

Actividades admitidas en estación de servicio: uso de servicios auxiliares y compatibles con las estaciones de servicio.



Concejo Deliberante

Agencias comerciales de empleo, turismo, inmobiliaria y otros: Local en el cual se desarrolla una actividad comercial delegada a un intermediario. El local no incluye depósito ni expende mercaderías.

Agencia de información y noticias: Local donde se recogen noticias y se transmiten a la central, desde donde, después de tratarla, se envía (radio, diario, revista, etc.).

Agencias de remises: transporte diferencial y particular de personas con o sin equipajes en vehículos especialmente habilitados. Los espacios de estacionamiento de las unidades serán resueltas dentro de la parcela.

Alimentación en general y gastronomía: Establecimiento destinado a la elaboración, exposición y venta de productos comestibles con posibilidad de ser consumidos en el lugar.

Alojamiento turístico hotelero: Uso habitacional que se presta en establecimientos de uso público, en forma habitual o temporaria, por una tarifa y un período determinado, al que pueden sumarse otros servicios complementarios, siempre que las personas alojadas no constituyan domicilio permanente en ello.

Apart-Hotel: Establecimiento que agrupa unidades de alojamiento integradas en uno o más edificios que se encuentren dentro de un mismo predio, sujeto a administración centralizada y que ofrece los servicios complementarios que para cada categoría se determinan.

Cada unidad cuenta como mínimo con un baño privado; con área de dormitorio, estar/comedor debidamente amoblado, cocina con equipamiento que permita la elaboración y conservación de alimentos, distribuidos en uno o más ambientes.

Hotel: Establecimiento que brinda servicio de alojamiento y otros complementarios, conforme a los requisitos indicados para cada categoría, en habitaciones con baño privado, constituyendo sus servicios y dependencias un todo homogéneo.

Hotel Boutique: Establecimiento de alojamiento definido por la caracterización de un estilo único, que brinda alojamiento con servicios complementarios, que posee características especiales, peculiaridad en sus instalaciones o



Concejo Deliberante

prestaciones de servicios, sean de nueva construcción o no, destacándose por el valor artístico del inmueble, su diseño, ambientación, o la especialización; a este efecto se debe tener en cuenta la unidad entre la arquitectura, la decoración, las actividades y/o servicios o cualquier otro factor similar que determine su diferenciación.

Albergue Turístico / Hostel Estándar y Superior: Establecimiento donde se brinda alojamiento en habitaciones compartidas pudiendo contar con habitaciones privadas, baños compartidos y/o privados, que cuenta con espacios comunes de estar, comedor y cocina equipada para que los huéspedes preparen sus propios alimentos, facilitando así la integración sociocultural entre los alojados, sin perjuicio de contar con otros servicios complementarios.

Hostal / Bed&Breakfast / Cama y Desayuno Estándar y Superior: Establecimiento en el que sus propietarios brindan un servicio personalizado, de tipo artesanal, de cama y desayuno.

Hospedaje Turístico / Residencial turístico Categoría A y B: Establecimiento que presta servicios semejantes al hotel y que por sus características, condiciones, instalaciones y servicios no puede ser considerado en la categoría mínima hotelera.

Alojamiento no turístico: Establecimiento habitacional destinado al alojamiento temporal de personas o grupos de personas con servicios e instalaciones comunes.

Casa de pensión: Establecimiento cuyas características de funcionamiento son similares a las de los hoteles y siempre que la cantidad total de habitaciones destinadas a alojamiento no exceda de Seis (6) ni sea menor de Dos (2) y, que cuando se presten los servicios de comidas y bebidas, sean exclusivamente para los huéspedes, tanto en comedores como en las habitaciones.

Hotel familiar con o sin servicio de comidas: Establecimiento que consta con más de Seis (6) habitaciones reglamentarias, donde se brinda alojamiento a personas por lapsos no inferiores a Veinticuatro (24) horas (trabajadores, núcleos familiares, etc.); constituidos básicamente por habitaciones amobladas, baños



Concejo Deliberante

comunes diferenciados por sexo o no, y en algunos casos con un espacio común (comedor), con o sin suministro de comidas o bebidas.

Hotel Residencial: Establecimiento con más de Cuatro (4) unidades de vivienda, destinadas para alojamiento, constituida cada una de ellas por lo menos por Una (1) habitación amoblada, Un (1) cuarto de baño con inodoro, lavabo, ducha y bidet y, Una (1) cocina o espacio para cocinar.

Moteles: establecimientos destinados al albergue de personas en tránsito, vinculados a las vías de comunicación de la Red Nacional y/o Red Regional - Provincial definidas en la presente norma.

Hoteles por horas: establecimientos destinados a alojamiento de personas por lapsos inferiores a 24 horas y que se hallen exentos de cumplir la obligación de registrar documentos de identidad en el libro de registro de pasajeros.

Autocine: Explanada donde se ubican automóviles cuyos ocupantes asisten a la proyección de películas.

Autódromo: Espacio destinado a la práctica y/o espectáculos de automovilismo.

Autoservicio de productos alimenticios: Se define como autoservicio de productos alimenticios al establecimiento minorista que reúna las siguientes características:

- A. Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario;
- B. Venda, obligatoriamente, sólo la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca;
- C. Tenga un local de ventas no inferior a Ciento Cuarenta (140) m² para los ramos obligatorios;
- D. Tenga una superficie destinada a depósitos, cámaras frigoríficas y preparación y acondicionamiento de productos, no inferior a Cuarenta y Dos (42) m²;
- E. Opere por el sistema de ventas de autoservicio.



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

Autoservicio de productos no alimenticios: se define como autoservicio de productos no alimenticios al establecimiento minorista que reúna las siguientes características:

- A. Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario;
- B. Venda, obligatoriamente, algunos de los siguientes ramos: ferretería y pinturería, perfumería, cosmética e higiene personal, artículos de limpieza, bazar, menaje, librería, juguetería, papelería y artículos escolares;
- C. Opere en un local de ventas con una superficie superior a Ciento Cuarenta (140) m² para los ramos obligatorios;
- D. Tenga una superficie destinada a depósito no menor de Cincuenta (50) m², para los ramos obligatorios;
- E. Opere por el sistema de ventas de autoservicio.

Autoservicio de proximidad: Establecimiento minorista de productos alimenticios y no alimenticios para el hogar que reúna las siguientes características:

- A. Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario;
- B. Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios y no alimenticios que por reglamentación se establezca;
- C. Tenga un local de ventas no superior a Ciento Cuarenta (140) m² para los ramos obligatorios;
- D. Tenga una superficie destinada a depósitos, cámaras frigoríficas y preparación y acondicionamiento de productos, no inferior a Cuarenta y Dos (42) m²;
- E. Opere por el sistema de ventas de autoservicio.

Básculas públicas: Establecimientos destinados al pesaje de vehículos de carga y los productos contenidos.

Biblioteca local: Establecimiento para consulta de libros, revistas, periódicos, discos, etc., al servicio de una población zonal.



Concejo Deliberante

Calesita: Juego mecánico constituido por una plataforma giratoria con asientos inmóviles de diversas formas y colores.

Carrusel: Juego mecánico constituido por una plataforma giratoria con asientos, con movimiento vertical, simultáneo al movimiento de la plataforma.

Casa de cuidados paliativos: Aquellas destinadas a la contención, asistencia y cuidado paliativo de personas cuando la enfermedad no responde a tratamientos curativos, abarcando los aspectos psíquico-social, físico, espiritual y familia. Se entiende por cuidados paliativos a la asistencia activa y continua de pacientes proporcionada por un equipo interdisciplinario, cuando la enfermedad no responde al tratamiento curativo. Tienden a aliviar el dolor, apaciguar el sufrimiento psíquico y salvaguardar la dignidad de la persona enferma y contener a sus allegados.

Casa o Local de fiestas privadas: Establecimiento de diversión destinado a su alquiler por personas o instituciones, para la celebración de reuniones de carácter social, festejos o agasajos, que incluye entre sus actividades propias: el ofrecimiento de bebidas, comidas y lunch para los asistentes, baile, reproducción de música o ejecución en vivo y/o espectáculos.

Casa o local de fiestas privadas infantiles: Establecimiento de diversión cubierto destinado al alquiler por personas o instituciones para la celebración de fiestas o agasajos de niñas y niños, que incluye entre sus actividades propias el ofrecimiento de bebidas, servicio de lunch, baile, reproducción de música o ejecución en vivo y/o espectáculos y juegos destinados exclusivamente para la niñez.

Centro Cultural: Espacio no convencional y/o experimental y/o multifuncional donde se realizan manifestaciones artísticas de cualquier tipología, espectáculos, funciones, festivales, bailes, exposiciones, instalaciones y/o muestras con participación directa o tácita de los intérpretes y/o asistentes sobre el escenario.

Las tipologías definidas son las siguientes:



Concejo Deliberante

- A. Centro Cultural "Clase A": Capacidad hasta Ciento Cincuenta (150) personas, no pudiendo ser la superficie de uso mayor a Trescientos (300) m².
- B. Centro Cultural "Clase B": Desde Ciento Cincuenta y Uno (151) a Trescientas (300) personas, no pudiendo ser la superficie de uso mayor a Quinientos (500) m².
- C. Centro Cultural "Clase C": Desde Trescientas Una (301) hasta Quinientas (500) personas, no pudiendo ser la superficie de uso mayor a Mil (1000) m².
- D. Centro Cultural "Clase D": Más de Quinientas Una (501) personas, y la superficie de uso mayor a Mil (1000) m².

Centro de compras: Complejo comercial integrado por locales minoristas y de prestación de servicios.

Centro de concentración logística: Establecimiento dividido en unidades donde se brindan servicios de alquiler y uso de espacios para: carga, descarga, almacenamiento, empaquetamiento y/o distribución de mercadería transportada.

Centro de día - Discapacidad: Centro que brinda servicio al niño, niña, adolescente o adulto con discapacidad intelectual, mental, motriz, visceral, sensorial y/o multidiscapacidad, con el objeto de posibilitar el más adecuado desempeño en su vida cotidiana, mediante la implementación de actividades tendientes a alcanzar su autonomía e independencia personal, a efectos de lograr mejor calidad de vida.

Centro de eventos: Espacio construido donde se realizan conferencias, seminarios, congresos, etc. de carácter científico, comercial, empresarial, etc.

Centro de Entretenimiento Familiar: establecimiento emplazado en espacio cubierto -pudiendo disponer de áreas al aire libre-, con juegos manuales de uso público individual colectivo (entendiendo por esto a aquellos instalados de manera permanente, que requieran para su utilización, de desplazamientos, impulsos, manipulación, o distintas formas de destreza y movimientos del usuario) así como aquellos que dependan para su funcionamiento de dispositivos eléctricos,



Concejo Deliberante

electromecánicos o electrónicos, destinados al esparcimiento y recreación de familias.

Centro de Exposiciones: Parcela de gran superficie, edificio o estructura en la cual se realizan exposiciones artísticas, artesanales, técnicas, científicas, de productos industriales y otras, de carácter masivo.

Centro de primera infancia: Establecimiento para niños y niñas entre Cuarenta y Cinco (45) días y Tres (3) años en situación de vulnerabilidad social, destinado a brindar estimulación temprana, formación y adquisición de hábitos saludables a través del desarrollo afectivo, el juego, la recreación y la socialización para el sano desarrollo de los niños y su entorno.

Centro de rehabilitación en general (recuperación física y/o social): Establecimiento donde se brinda servicio de atención integral en rehabilitación.

Centro de rehabilitación para personas con discapacidad: Institución y/o centro de apoyo para personas con discapacidad que brinda habilitación y rehabilitación funcional mediante el desarrollo de un proceso continuo y coordinado de utilización de metodologías, técnicas y equipamiento específico para la adquisición y restauración de aptitudes, intereses y posibilidades, con el objeto de lograr la más adecuada integración social.

Centro de salud mental - Atención ambulatoria: Centro para el tratamiento ambulatorio en Salud Mental y Adicciones. Se considera "CENTRO" a partir de Cuatro (4) consultorios.

Centro de salud mental - Hospital de día: Centro para el tratamiento ambulatorio intensivo y rehabilitación psicosocial en Salud Mental y Adicciones, con dependencia del servicio de salud mental e integrada a un establecimiento de Salud/Salud mental.

Centro de salud central - Centro de día: Centro para el tratamiento diurno y/o vespertino que funciona en el ámbito comunitario, brindando tratamiento en salud mental y adicciones, para rehabilitación e inclusión social de personas con padecimientos mentales. Puede estar integrado a un centro de salud mental, o funcionar como servicio independiente.



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

Centro integral de asistencia a la mujer y/o diversidad: establecimiento de asistencia, asesoramiento, apoyo y contención social, psicológica y/o legal, destinado al desarrollo, fortalecimiento y promoción de la equidad de género e inclusión de la diversidad sexual e identidad de género, que puede incluir entre sus actividades: terapia individual, grupos de ayuda mutua, redes de apoyo a través de instituciones (escuelas, centros de salud, espacios de fortalecimiento laboral y económico, entre otros), patrocinio jurídico, atención y prevención primaria de salud, asistencia laboral, etc.

Centro médico u odontológico: Establecimiento sin internación, compuesto como mínimo por Cuatro (4) consultorios profesionales y sala de espera, dedicados a la consulta y/o atención ambulatoria de pacientes, sin servicio de urgencia.

Centro veterinario con internación limitada al proceso pre y postoperatorio: Establecimiento asistencial para animales domésticos donde se realizan intervenciones quirúrgicas ambulatorias.

Cerrajería: Local destinado a la venta de candados, llaves, cajas de seguridad, etc., así como copia de llaves y servicio de reparación y arreglo de cerraduras, decodificado de claves de seguridad, apertura de puertas y candados, etc.

Cine: Establecimiento cerrado donde se proyectan películas.

Circo rodante: Espacio cubierto de uso transitorio, destinado a espectáculos artísticos que pueden incluir acróbatas, equilibristas, magos, malabaristas, mimos, payasos, trapecistas.

Clínica: Establecimiento asistencial con internación.

Clínica Veterinaria: Establecimiento asistencial con internación para animales.

Club Social, Cultural y Deportivo con o sin Instalaciones Cubiertas: Local dedicado a la enseñanza y/o práctica de actividades deportivas, o terrenos destinados necesaria y exclusivamente a actividades culturales, recreativas, sociales y deportivas.

Clubes de Barrio: Ámbitos destinados necesaria y exclusivamente a actividades deportivas, sociales, culturales y recreativas, incluyendo canchas y pistas



Concejo Deliberante

deportivas cubiertas y descubiertas, natatorios cubiertos y descubiertos, salón de juegos manuales y/o de mesa, salón para actividades sociales y culturales.

Cobro de Impuestos y Servicios: Actividad que realiza una empresa y/o terceros, consistente en el cobro de impuestos, servicios.

Comercio mayorista sin depósito: Establecimiento destinado a la exposición y comercialización de productos al por mayor que no cuenta con un espacio para su almacenamiento.

Comercio mayorista con depósito: Establecimiento destinado a la exposición y comercialización de productos al por mayor, que cuenta con un espacio para almacenamiento.

Comercio minorista de productos de abasto y alimenticios: Local de venta de carne y sus derivados, pescados, mariscos, animales y productos de granja, fruta y verdura. Podrán operar por servicio de ventas autoservicio únicamente si poseen local de ventas menor a Ciento Cuarenta (140) m². Si poseen más de un local de venta no podrán superar los Ciento Cuarenta (140) m².

En caso de poseer local de ventas de superficie mayor a los Ciento Cuarenta (140) m², o varios locales de venta con superficie acumulada mayor a los Ciento Cuarenta (140) m², no podrán operar por sistema de ventas autoservicio.

Comercio minorista excluido comestible como uso principal: Local de venta de productos en pequeñas cantidades, excluidos productos alimenticios.

Comercio minorista alimenticios por sistema de venta: Establecimientos destinados a la exposición y venta de productos comestibles envasados.

Comercio minorista no alimenticios por sistema de venta: Establecimientos destinados a la exposición y venta de productos no alimenticios.

Consultorio de salud mental: Establecimiento destinado a la atención ambulatoria en Salud Mental y Adicciones que debe contar con un local a cargo de uno o más profesionales de Salud Mental.

Depósito de transporte: Usos destinados exclusivamente al almacenaje de artículos y/o productos en tránsito.



Concejo Deliberante

Depósito Fiscal: Establecimiento que permite a los importadores y exportadores almacenar mercancía para la realización de operaciones aduaneras, o para ejercer el control aduanero hasta que se concrete el despacho correspondiente de la carga.

Depósito logístico: Establecimiento destinado a la recepción, almacenamiento temporal, empaquetamiento, clasificación y/o distribución de productos.

Depósito primario: Establecimiento destinado exclusivamente al almacenaje de artículos y/o productos. No incluye operaciones de empaquetamiento ni procedimientos similares.

Depósito residencial y guardamuebles: Establecimiento cubierto dividido en unidades destinadas a la guarda de cosas muebles de carácter doméstico, no peligrosas, que sean propiedad de los usuarios o donde se brinden servicios de alquiler.

Ecoparque: Espacio cuyo objetivo es la conservación de la biodiversidad, la promoción de la educación ambiental, el fomento de la innovación para el desarrollo sustentable y la concientización y recreación de la población por medio de la experiencia interactiva con los componentes de la naturaleza.

Emprendimiento Socioprodutivo: Establecimiento destinado a personas con padecimientos mentales y a la comunidad en general, para desarrollo de emprendimientos laborales que incluyan la producción y comercialización de productos y/o servicios en el marco de la economía social y con criterios de intersectorialidad.

Empresa de Servicios Fúnebres: Locales de empresas encargadas de la instalación de velatorios, con sus artefactos, ya sea en domicilios particulares o velatorios públicos. En locales destinados a servicios fúnebres queda prohibido exhibir en forma pública ataúdes, urnas funerarias y cualquier adorno fúnebre.

Exposición y venta de ataúdes: Locales de exhibición pública de ataúdes, urnas funerarias y cualquier adorno fúnebre.

Escuela, colegio con internado: establecimiento de enseñanza en el que hay alumnos que tienen su residencia en el mismo.



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

Escuela de educación especial de gestión estatal o privada con o sin formación laboral: Establecimiento donde se imparte enseñanza con modalidad de enseñanza especial para personas con discapacidad, con o sin formación laboral, en cualquiera de los niveles educativos (inicial, primario y secundario).

Escuela de educación especial con internado con o sin formación laboral.

Gestión estatal o privada: Establecimiento donde se imparte enseñanza con modalidad de enseñanza especial para personas con discapacidad, con o sin formación laboral, en cualquiera de los niveles educativos (inicial, primario y secundario), en el cual hay alumnos que tienen su residencia en el mismo.

Escuela de educación especial sin internado con o sin formación laboral.

Gestión estatal o privada: Establecimiento donde se imparte enseñanza con modalidad de enseñanza especial para personas con discapacidad, con o sin formación laboral, en cualquiera de los niveles educativos (inicial, primario y secundario), donde los alumnos no tienen residencia en el mismo.

Escuela Infantil gestión estatal o privada: Establecimiento educativo para niños y niñas entre Cuarenta y Cinco (45) días y Cinco (5) años.

Escuela Primaria gestión estatal o privada: Establecimiento estatal o privado donde se imparte enseñanza obligatoria a niños, niñas y adolescentes entre los Seis (6) y Catorce (14) años de edad.

Escuela Secundaria gestión estatal o privada: Establecimiento estatal o privado donde se imparte enseñanza a aquellos que recibieron enseñanza primaria completa.

Escuela Primaria Modalidad Adultos gestión estatal o privada: Establecimiento estatal o privado donde se imparte enseñanza de nivel primario para adolescentes y adultos.

Escuela Secundaria Modalidad Adultos gestión estatal o privada: Establecimiento oficial o privado donde se imparte enseñanza a aquellos que recibieron enseñanza primaria completa.

Espacio Cultural Independiente: establecimiento con una capacidad máxima para Trescientos (300) asistentes y como máximo Quinientos (500) metros



Concejo Deliberante

cuadrados de superficie cubierta, en el que se realicen exposiciones de arte, proyecciones audiovisuales y de multimedia, radio digital, manifestaciones artísticas con participación real y directa de creativos y artistas, y todas las actividades autorizadas para los Teatros Independientes, Peñas, Milongas y Clubes de Música en vivo.

Espacio de Trabajo Colaborativo: Establecimiento integrado por uno o más lugares de trabajo en los cuales se desarrollan actividades comerciales, técnicas y/o administrativas de personas humanas o jurídicas.

Establecimientos de educación a distancia con exámenes presenciales: Establecimientos educativos con modalidad de educación a distancia con exámenes presenciales para todos los niveles educativos.

Establecimientos de educación a distancia sin exámenes presenciales: Establecimientos educativos con modalidad de educación a distancia sin exámenes presenciales para todos los niveles educativos.

Establecimiento Universitario: Establecimiento donde se dictan cursos y carreras de nivel universitario.

Establecimientos de sanidad - Nivel básico: Uso destinado a prestación de servicios médicos primarios, sin internación ni alojamiento de personas. Incluye locales destinados a la atención de animales.

Establecimientos de sanidad - Nivel centro local: Uso destinado a prestación de servicios médicos, con o sin internación o alojamiento de personas.

Establecimientos de sanidad - Centro principal: Uso destinado a prestación de servicios médicos de baja, media y alta complejidad con internación de personas.

Establecimientos educacionales: Establecimientos destinados a la educación y/o a la investigación científica.

Estación de cargadores eléctricos: Espacio destinado a la localización de cargadores eléctricos para vehículos. Sólo se admite su emplazamiento como uso complementario.



Concejo Deliberante

Estación intermedia: Espacio cubierto o descubierto, donde se detienen transitoriamente distintos medios de transporte.

Estación terminal: Espacio cubierto o descubierto en la que se inician y/o terminan los viajes efectuados por distintos medios de transporte.

Estación Terminal de Transporte Interjurisdiccional: Estación de pasajeros donde se inician o terminan viajes efectuados por ómnibus cuyos servicios están regulados por la Secretaría de Transporte o el organismo que la reemplace, que unen la ciudad con el resto de las ciudades del País.

Estadio: Lugar público cerrado, cubierto o descubierto, rodeado de tribunas, destinado al espectáculo y la práctica de deportes.

Estación Terminal para Transporte Público Urbano Automotor: Lugar fuera de la vía pública, donde comienzan o terminan sus recorridos vehículos de líneas dedicados al transporte público de pasajeros, sin equipaje, que unen distintos lugares situados dentro de la ciudad.

Estación terminal de carga por automotor: Estación central de transporte de carga por vehículo automotor con depósito y anexo; para recepción, despacho y/o transferencia de mercaderías.

Estudio profesional: Uno o más locales en los cuales se desarrolla una actividad profesional independiente.

Expreso de carga liviana (taxi flet): Local donde se prestan servicios de transporte de carga liviana, que incluye paquetería y encomienda. No incluye depósito de mercaderías.

Farmacia: Establecimiento de venta de medicamentos con o sin preparación, admitiendo la aplicación de inyectables, toma de presión y nebulizaciones.

Feria infantil: Predio al aire libre con juegos predominantemente movidos en forma mecánica y/o electrónica, destinado a la niñez.

Galería comercial: Edificio o parte de él que contiene comercios ubicados en locales, quioscos o góndolas que posean vidriera o mostrador emplazados directamente sobre el paso general de circulación, vestíbulo, nave o medio exigido de salida, pudiendo estos ámbitos servir para la ventilación común.



Concejo Deliberante

Galería de arte: Espacio donde se exhiben obras de arte, especialmente pintura y escultura.

Garage: Parcela o edificio, o una de sus partes, con función exclusiva o complementaria de otros usos, destinado a guardar uno o más vehículos automotores tanto para transporte de personas como de carga.

- A. Garage comercial: Parcela o edificio, o una de sus partes, con acceso independiente donde la ocupación de cada cochera es explotada comercialmente por su propietario o conjunto de copropietarios que prestan servicio de guarda de vehículos a terceros, por fracción de hora o períodos mayores a Veinticuatro (24) horas, u operatoria de carga y descarga de mercaderías, pudiendo incluir usos complementarios.
- B. Garage para vehículos de transporte público, de carga o equipos rodantes en general a parcela o edificio, o una de sus partes, con función exclusiva o complementaria de otros usos, dedicado a guardar uno o más vehículos de cualquier tipo destinados al transporte público de personas (ómnibus, micros y similares) y de cargas (camiones con y sin remolque, chatas, utilitarios en general y similares) o a servicios urbanos, seguridad y asistencia médica (ambulancias, motobombas, escaleras mecánicas, barredoras y recolectoras de residuos y similares).

Gimnasio: Local o establecimiento dedicado a la enseñanza y/o práctica de actividades físicas.

Grandes tiendas: Establecimiento minorista, dirigido por una sola empresa o propietario, que vende artículos de uso personal y hogareño por sistema de venta.

Helipuerto: Área destinada total o parcialmente a la llegada, salida y movimiento en superficie de helicópteros.

Herboristería: Local de venta de hierbas, productos naturales y desecados.

Higiene Urbana: Conjunto de procedimientos y establecimientos que intervienen en los procesos relacionados con la gestión de residuos sólidos urbanos (RSU).

- A. Base primaria de recolección de RSU: Depósito de vehículos livianos y pesados, maquinarias y enseres destinados a guarda, mantenimiento y



Concejo Deliberante

limpieza de vehículos utilizados para realizar el servicio de recolección de residuos.

- B. Se permitirá el almacenamiento del material recuperado final, que por sus características voluminosas necesite un mayor acopio ya que no puede ser compactado.
- C. Base secundaria de recolección de RSU: Depósito de vehículos livianos, maquinarias y enseres destinados a guarda, mantenimiento y limpieza de vehículos utilizados para realizar el servicio de recolección de residuos.
- D. Centro de selección de RSU secos - Centro Verde: Edificio e instalación que es habilitado a tales efectos por la Autoridad Competente y en el cual dichos residuos, provenientes de la recolección diferenciada, son recepcionados, acumulados, manipulados, clasificados, seleccionados, almacenados temporariamente y cuantificados, para luego ser utilizados en el mercado secundario como insumo para nuevos procesos productivos.
- E. Planta de Transferencia de RSU: Instalación que es habilitada para tal fin por la Autoridad Competente y en la cual los residuos sólidos urbanos son acondicionados para optimizar su transporte a los sitios de tratamiento y/o disposición final.
- F. Planta de Transferencia de RSU Secos Clasificados: Aquella instalación que es habilitada para tal fin por la Autoridad Competente y en la cual los residuos sólidos urbanos secos clasificados son acondicionados para optimizar su transporte a los sitios de tratamiento y/o disposición final.
- G. Planta de Tratamiento de RSU: Lugar especialmente acondicionado y habilitado por la Autoridad Competente para el tratamiento de residuos sólidos urbanos por métodos ambientalmente reconocidos y de acuerdo a normas certificadas por organismos competentes.
- H. Punto Limpio: Instalación con acceso de ciudadanos que permite tareas de recepción, acumulación, manipuleo, clasificación, selección y almacenamiento temporal de RSU secos de gran volumen, descartes de poda, y otros elementos que se pueden reciclar directamente para ser



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

utilizados en el mercado secundario como insumo para nuevos procesos productivos o su venta directa a la industria.

Centro de almacenamiento transitorio de residuos sujetos a manejo especial: aquellos lugares específicamente habilitados para la recepción, clasificación y segregación de residuos sujetos a manejo especial, su acopio y/o acondicionamiento con el objetivo de su posterior derivación para su valorización, tratamiento y/o disposición final.

Centro de procesamiento de residuos sujetos a manejo especial: aquellos lugares especialmente acondicionados y habilitados por la Autoridad Competente para el procesamiento de los residuos sólidos urbanos sujetos a manejo especial. El procesamiento puede incluir tanto el reciclaje, la reutilización, y reparación, como así también la valorización por métodos ambientalmente reconocidos y de conformidad con la normativa vigente.

Centro de separación de RSU Secos Semi-Automatizado: Se considera Centro de separación de RSU Secos Semi-Automatizado a aquel edificio e instalación que posea una línea automática o semi-automática completa para la recepción, separación y preparación de residuos sólidos urbanos secos provenientes de la recolección diferenciada, para su posterior utilización en el mercado secundario como insumo para nuevos procesos productivos.

Hipódromo: Espacio apto para disputar carreras de caballos.

Hogar (con internación) - Discapacidad: Establecimiento destinado a brindar cobertura integral a los requerimientos básicos esenciales (vivienda, alimentación, atención especializada) a personas con discapacidad sin grupo familiar propio o con grupo familiar no continental, con una capacidad máxima de Setenta (70) personas. Generalmente, se destina a personas con una discapacidad severa o profunda que requieran de una infraestructura especializada para su atención, sin la cual se hace difícil su supervivencia.

Hogar de contención y refugio: Establecimiento destinado al alojamiento seguro y transitorio, alimentación, higiene, y atención primaria de salud, de personas que



Concejo Deliberante

sufren o hayan sufrido situaciones de violencia y/o se encuentren en situación de vulnerabilidad social.

Hogar de Niñas, Niños y Adolescentes: Establecimientos en los cuales se brindan servicios de alojamiento transitorio, alimentación, higiene, recreación activa o pasiva, a título oneroso o gratuito, a niñas, niños y adolescentes en un espacio convivencial, acorde a los fines propuestos en el proyecto socioeducativo elaborado por el establecimiento. Tendrán las siguientes modalidades de funcionamiento:

- A. Convivencial para Niñas, Niños y Adolescentes: Establecimiento no sanatorial destinado al alojamiento de carácter transitorio de niños, niñas y adolescentes con autonomía psicofísica acorde a su edad;
- B. Parador para Niñas, Niños y Adolescentes: Establecimiento con idénticas características que las definidas en el Inciso A, con estadía dentro de una o varias franjas horarias, con asistencia de carácter transitorio;
- C. Convivencial para Adolescentes embarazadas y/o Madres y sus Hijos: Establecimiento destinado al alojamiento transitorio de adolescentes embarazadas y adolescentes madres y sus hijos/as, con autonomía psicofísica, que se encuentren en situación de vulnerabilidad o desvinculadas de su núcleo familiar, o circunstancialmente no puedan cubrir sus necesidades básicas en forma autónoma;
- D. Convivencial de atención especializada: Establecimiento destinado al alojamiento transitorio de niñas, niños y adolescentes que requieran mayor contención y seguimiento profesional en el espacio institucional convivencial que contemple un tratamiento específico, pero que no requiera internación en un establecimiento de salud.

Hospital: Establecimiento de salud destinado a prestar asistencia sanitaria en régimen de internación a la población, pudiendo disponer de asistencia ambulatoria u otros servicios.

Infraestructuras: Uso de servicios destinado a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía, de comunicación y de



Concejo Deliberante

evacuación de residuos que constituyen la infraestructura de las áreas urbana, complementaria y rural. Incluye antenas, estaciones y centrales transmisoras de telefonía, televisión, y radio; plantas distribuidoras y/o de almacenamiento (energía, agua, gas), plantas depuradoras de líquidos cloacales, planta de almacenamiento y/o tratamiento y/o disposición de residuos sólidos urbanos.

Instituto de Educación Superior: Establecimiento de educación formal correspondiente al tercer nivel de preparación del sistema educativo.

Instituto de Enseñanza para adultos: Establecimiento de educación no formal, estatal o privado, entendiéndose como aquella práctica de educación permanente que se materializa a través de cursos, talleres y proyectos especiales orientados hacia la formación para el trabajo, la gestión del autoempleo, el desarrollo de expresiones artísticas y culturales, así como la formación ciudadana, social y ambiental, entre otros. Los alumnos concurrentes pertenecen al grupo etario mayores de diecisiete (17) años.

Instituto de Enseñanza para niños, niñas y adolescentes: Establecimiento de educación no formal para niños, niñas y adolescentes, estatal o privado, entendiéndose como aquella práctica de educación permanente que se materializa a través de cursos, talleres y proyectos especiales orientados hacia la formación para el trabajo, la gestión del autoempleo, el desarrollo de expresiones artísticas y culturales, así como la formación ciudadana, social y ambiental, entre otros, excluido actividades físicas.

Instituto de investigación con laboratorio: Establecimiento donde se realizan estudios de carácter científico y/o técnico con laboratorio.

Instituto de investigación sin laboratorio: Establecimiento donde se realizan estudios de carácter científico y/o técnico sin laboratorio (físico, químico, biológico, etc.).

Instituto de salud mental: Entidad destinada fundamentalmente a tareas de investigación, docencia y divulgación.

Instituto privado (sanidad) sin internación: Establecimiento sanitario que cultiva una especialidad cumpliendo fundamentalmente tareas de investigación,



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

docencia y divulgación. Pudiendo utilizar para esos fines funciones asistenciales sin internación.

Instituto privado (sanidad) con internación: Establecimiento sanitario que cultiva una especialidad cumpliendo fundamentalmente tareas de investigación, docencia y divulgación. Puede utilizar para esos fines funciones asistenciales con internación.

Jardín botánico: Espacio donde se coleccionan plantas ordenadas científicamente, utilizadas para la educación, investigación, conservación y disfrute.

Jardín de infantes gestión estatal o privada: Establecimiento educativo para niños y niñas de Tres (3) a Cinco (5) años.

Jardín maternal gestión estatal o privada: Establecimiento educativo para niños y niñas entre Cuarenta y Cinco (45) días y Dos (2) años.

Jardín zoológico: espacio destinado a la exhibición, conservación, cuidado y cría de diferentes especies animales, especialmente salvajes y exóticas.

Juegos psicomotrices: Establecimiento o local, cubierto o descubierto, de uso público, individual y/o colectivo, destinado a la práctica de juegos y entretenimientos denominados activos, como aquellos que requieren para su utilización de desplazamientos, impulsos, manipulación, o distintas formas de destreza y movimientos del usuario, y se encuentran instalados de manera permanente.

Kartódromo: Espacio destinado a la práctica y/o espectáculos del deporte con coches "karting".

Laboratorio de análisis clínicos: Establecimiento que tiene por finalidad realizar análisis clínicos.

Laboratorio de análisis industriales: Establecimiento cuyo objetivo es realizar ensayos o análisis físico, físico-mecánico, físico-químico, biológico y microbiológico.



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

Laboratorio de análisis no industriales: Establecimiento cuyo objetivo es realizar para otras varias industrias ensayos o análisis físico, físico-mecánico, físico-químico, biológico y microbiológico.

Laboratorio de estudios radiológicos o estudios especiales: Establecimiento que tiene por finalidad realizar análisis radiológicos o estudios especiales no comprendidos en la definición de Laboratorio de análisis clínicos.

Laboratorio de prótesis dentales: Establecimiento que tiene como fin realizar prótesis dentales.

Local de baile: Lugar donde:

- A. Se ejecuta música y/o canto hasta las Cuatro (4) horas;
- B. Se ofrecen bailes públicos;
- C. Se expenden bebidas;
- D. Se sirven o no, comidas;
- E. Se realizan o no, números de variedades con o sin transformación.

Local de culto: Establecimiento destinado a prácticas comunitarias de cultos religiosos y actividades directamente relacionadas.

Local deportivo: Establecimiento destinado a la práctica y/o enseñanza de actividades deportivas con y sin asistencia de espectadores.

Local de distribución: Establecimiento cubierto destinado al servicio de logística, distribución y/o entrega a consumidor final, de productos manipulables por una persona.

Local de lectura: Establecimiento destinado a la actividad de leer.

Local de fiesta o diversión: Establecimiento destinado a la realización de eventos, recreación, ocio, relación social y actividades asociadas con asistencia de espectadores.

Local de juego: Establecimiento destinado a prácticas de juegos de azar.

Local de música canto y variedades: Lugar de diversión donde:

- A. Se ejecuta música y/o canto, en carácter de actividad principal, con o sin intervención del público concurrente;



Concejo Deliberante

- B. Se realizan o no números de variedades, hasta un máximo de Nueve (9) artistas por turno, con o sin transformación;
- C. Se expenden bebidas;
- D. Se sirven o no comidas.

Local de perforación y tatuaje: Establecimiento destinado a la decoración del cuerpo mediante la fijación de joyas en diferentes partes del cuerpo y/o a plasmar diseños artísticos en la piel mediante pigmentos de origen mineral o vegetal no absorbibles e insolubles.

Local de representación: Establecimiento destinado a la producción, difusión y enseñanza de actividades culturales o de recreación, con asistencia de espectadores.

Local de venta de antigüedades, objetos de arte: Local destinado a la venta de muebles, vajillas, relojes, adornos, cuadros con valor de antigüedad y/o arte.

Local de venta de animales domésticos: Local destinado a la venta de animales que se conservan con el propósito de brindar compañía o disfrute al cuidador. No conservados para traer beneficios económicos o alimenticios.

Local de venta de artículos de decoración: Local donde se efectúa la venta de cortinas, alfombras, tapices, rieles, telas para tapicería, papeles decorativos, maderas, ornamentos de goma, colas y demás accesorios y útiles para la decoración. Comprende el servicio de asesoramiento y colocación.

Local de venta de artículos publicitarios: Local destinado a la venta de artículos para la publicidad en general y promoción comercial.

Local de venta de golosinas envasadas (kiosco): Comercio minorista donde se venden golosinas y todo lo comprendido, sin acceso al público.

Local de venta de materiales de construcción Clase I (exposición y venta): Local donde se efectúa venta minorista de materiales de construcción con exhibición de muestras, y por sistema de envío.

Local de venta de materiales de construcción Clase II (con depósito, sin materiales a granel): Local y espacio descubierto donde se efectúa la venta al



Concejo Deliberante

público de materiales de construcción, excluyendo los pulverulentos y granulares, envasados o no.

Local de venta de materiales de construcción Clase III (sin exclusiones):
Local y espacio descubierto dedicado a la venta de toda clase de materiales de construcción.

Local de venta de papel pintado: Local de venta de papeles que se utilizan en decoración de interiores y se colocan sobre paredes de una habitación cubriendolas total o parcialmente.

Local de venta de productos perecederos: Local en que se expenden artículos que comienzan una descomposición de forma sencilla.

Local de venta de reactivos y aparatos para laboratorios de análisis clínicos o industriales: Local donde se efectúa la venta de reactivos, medidores, recipientes y otras herramientas que se puedan utilizar para realizar análisis en el ámbito de diversos trabajos de laboratorio.

Local de venta de semillas, plantas, artículos y herramientas para jardinería:
Local donde se efectúa la venta de semillas, forrajes, alimentos para aves, peces y demás animales domésticos. Venta de jaulas, pajareras, peceras.

Maxikiosco: Comercio minorista donde se venden golosinas de todo lo comprendido, con acceso al público.

Maternidad: Establecimiento que brinda asistencia pre y post natal a la madre y su hijo con internación.

Mercado: Local para la venta minorista simultánea, dividido en secciones comercialmente independientes, de sustancias alimenticias en general, bebidas envasadas, artículos de tienda, tocador, bazar, menaje y limpieza, alimento para animales domésticos, plantas, flores, semillas, inflamables de primera categoría (o sus equivalentes de otra categoría) para uso doméstico, en cantidades que no excedan de Ciento Cincuenta (150) litros, etc.

Mercado gastronómico: Establecimiento con espacios comunes y sectores comercialmente independientes de elaboración, preparación, exposición y venta



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

de productos comestibles y bebidas, con posibilidad de ser consumidos en el lugar.

Museo Clase I: Establecimiento donde se coleccionan, y exhiben al público, elementos históricos, de arte, técnica o ciencia.

Museo Clase II: Establecimiento donde se conservan y exhiben elementos históricos, de arte, técnica o ciencia; constituyendo el edificio en sí un bien del patrimonio artístico o histórico.

Oficina comercial: Uno o más locales en los cuales se desarrollan tareas técnicas y/o administrativas no comprendidas en las definiciones de "Agencias" o de "Estudios profesionales".

Oficina consultora: Uno o más locales en los cuales se desarrolla un servicio profesional prestado por empresas o profesionales en forma individual, con experiencia o conocimiento específico en un área, asesorando personas, empresas, grupos de empresas, países u organizaciones en general.

Oficina Pública con acceso de público: Local o edificio de la Administración Pública Nacional, Provincial, Municipal, incluyendo entidades descentralizadas, empresas o sociedades del Estado; con afluencia masiva de público.

Oficina Pública sin acceso de público: Local o edificio de la Administración Pública Nacional, Provincial, Municipal, oficial o de entidades descentralizadas, empresas o sociedades del Estado, en el cual se efectúan tareas técnicas, administrativas o científicas, con una afluencia reducida de público.

Óptica y fotografía: Local donde se efectúa la venta de artículos de óptica, fotografía y filmación en general, así como el revelado de fotografía y filmación de eventos y comercialización de la fotografía y/o filmación.

Parque de diversiones: Recinto ocupado de manera permanente por variadas atracciones y aparatos mecánicos de uso público colectivo, destinados a la diversión y el entretenimiento.

Paseo de compras: Local de comercio, esparcimiento y servicios que reúne las siguientes características:

- A. Administración centralizada;



Concejo Deliberante

- B. Venta de productos de uso personal y para el hogar;
- C. Opera como galería comercial.

Patio gastronómico: Establecimiento cubierto, semicubierto y/o descubierto, con espacios comunes y acceso al público en donde se desarrolla la elaboración, preparación, exposición y venta de productos comestibles y bebidas, dentro de unidades móviles, estructuras temporarias y/o vehículos gastronómicos con posibilidad de ser consumidos en el lugar.

Peña: Espacio mixto, socio-cultural y comercial, donde se desarrollan actividades artísticas y/o lúdicas como canto, narración oral, pintura, telar, plástica, aprendizaje y práctica de danzas típicas argentinas expresadas por artistas propios o concurrentes, teatro criollo, títeres; donde se elaboran y/o expenden comidas y bebidas típicas regionales del país.

Pequeño Hogar (con internación) - Discapacidad: Establecimiento destinado a un máximo de Cinco (5) personas con discapacidad sin grupo familiar propio o continente, que tiene por finalidad brindar cobertura integral a los requerimientos básicos esenciales para su desarrollo y bienestar. Deberá organizarse como una familia, con una pareja responsable o en su defecto un adulto a cargo de un grupo de personas con discapacidad.

Pinturería: Local donde se efectúa la venta de artículos como pinturas, esmaltes, solvente, tinner, pinceles, etc.

Pilates: Establecimiento destinado a la realización de Pilates (método que consiste en un conjunto de ejercicios físicos, destinados a fortalecer los músculos sin aumentar su volumen).

Planetario: Edificio provisto de proyectores dotados de movimientos apropiados, que le permiten reproducir en la bóveda de un local oscuro, la marcha de las constelaciones y los planetas en el cielo.

Plataforma de transferencia (carga): Superficie cubierta o descubierta, donde se transbordan productos de un vehículo a otro. En la plataforma de transferencia no existe almacenaje de productos, todo lo recibido se despacha instantáneamente.



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

Playa de estacionamiento: Parcela o espacio descubierto, destinado a vehículos que necesiten quedar estacionados por fracción de hora o períodos mayores a Veinticuatro (24) horas, u operatoria de carga y descarga de mercaderías, pudiendo incluir servicios auxiliares o complementarios. Puede ser de propiedad pública o privada, de explotación comercial, o a título gratuito, o como servicio complementario de otros usos que requieran estacionamiento.

Playa de remisión: Parcela, predio o espacio con o sin edificación, para destino temporal de vehículos livianos, semi pesados o pesados que fueren allí remitidos.

Residencia (con internación) - Discapacidad: Establecimiento destinado a cubrir los requerimientos de vivienda de las personas con discapacidad con suficiente y adecuado nivel de auto valimiento e independencia, para abastecer sus necesidades básicas o que requieran un mínimo de acompañamiento para ello, con una capacidad máxima de Treinta (30) personas.

Residencia comunitaria: Establecimiento habitacional destinado al alojamiento de personas en forma estable, bajo el régimen de convivencia, con servicios e instalaciones comunes.

Residencia de estudiantes: Establecimiento que presta servicio de alojamiento a estudiantes mediante contrato de hospedaje, con o sin servicio de comidas, recepción y/o personal de servicio.

Residencia de salud mental - Residencia asistida de bajo nivel de apoyo: Establecimiento para usuarios de salud mental o adicciones destinado a brindar alojamiento transitorio para soporte psicosocial, en el marco del proceso de inclusión social. El tratamiento se realiza a través de los servicios de la red de salud/salud mental, fuera de la residencia. Con una capacidad máxima de Veinte (20) personas.

El establecimiento debe estar integrado a la red de servicios de salud/salud mental. Es condición de funcionamiento la acreditación de la referencia a un hospital general (clínica/sanatorio) o dentro de salud mental. Debe estar en articulación con efecto de la red accesible y disponible para situaciones de crisis/emergencia.



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

Residencia de salud mental - Residencia asistida de nivel medio de apoyo:

Establecimiento de salud/salud mental, destinado a población con padecimiento mental que por su autonomía limitada y/o su condición de vulnerabilidad psicosocial requiere de la provisión de cuidados básicos y esenciales y diversos niveles de apoyo, en el marco de un programa de rehabilitación. Con una capacidad máxima de Quince (15) personas. El tratamiento se realiza a través de los servicios de la red de salud/salud mental, fuera de la residencia (excepto cuando la persona no pueda movilizarse, en tales casos se implementará dispositivo de atención domiciliaria). El establecimiento debe estar integrado a la red de servicios de salud/salud mental, y contar con clara referencia a un hospital general (clínica/sanatorio).

Residencia de salud mental - Residencia asistida de alto nivel de apoyo:

Establecimiento de salud/salud mental, destinado a población con padecimiento mental que requiere mayor cuidado y que por su autonomía limitada y/o su condición de vulnerabilidad psicosocial requiere la provisión de cuidados básicos y esenciales y diversos niveles de apoyo, en el marco de un programa de rehabilitación. Con una capacidad máxima de Quince (15) personas. El tratamiento se realiza a través de los servicios de la red de salud/salud mental, fuera de la residencia (excepto cuando la persona no pueda movilizarse, en tales casos se implementará dispositivo de atención domiciliaria). El establecimiento deberá estar integrado a la red de servicios de salud/salud mental y contar con clara referencia a un hospital general (clínica/sanatorio).

Residencia para personas mayores: Establecimiento privado residencial o no, que tenga como fin brindar servicios de alojamiento, alimentación, higiene, recreación y/o atención médica y psicológica no sanatorial a personas mayores de Sesenta (60) años, en forma permanente o transitoria, a título oneroso o gratuito.

Éstos se clasifican en:

- A. Residencias para personas mayores autoválidas: Establecimiento no sanatorial destinado al alojamiento, alimentación y desarrollo de



Concejo Deliberante

actividades de prevención y recreación de personas mayores que con apoyo puedan llevar adelante las actividades de la vida diaria.

- B. Hogares de Día para personas mayores autoválidas: Establecimiento no sanatorial con concurrencia limitada dentro de una franja horaria determinada, destinado al alojamiento, a la alimentación y al desarrollo de actividades de prevención y recreación de personas mayores con autonomía psicofísica acorde a la edad.
- C. Residencia para personas mayores con dependencia: Establecimiento no sanatorial destinado al alojamiento, alimentación y desarrollo de actividades de prevención y recreación de personas mayores que requieran cuidados especiales por invalidez.
- D. Residencia para personas mayores con soporte de psiquiatría: Establecimiento no sanatorial destinado al alojamiento, alimentación y desarrollo de actividades de prevención y recreación para personas mayores con trastornos de conducta o padecimientos mentales que tengan dificultades de integración social con otras personas, y que no requieran internación en un efecto de salud.
- E. Hogar de Día para personas mayores con soporte de psiquiatría: Establecimiento no sanatorial con concurrencia limitada dentro de una franja horaria determinada, para personas mayores con trastornos de conducta o padecimientos mentales que tengan dificultades de integración social con otras personas, y que no requieran internación en un efecto de salud.
- F. Residencia para personas mayores de alta dependencia con padecimientos crónicos: Establecimiento no sanatorial destinado al alojamiento, alimentación y cuidado de personas mayores con padecimientos crónicos que impliquen un alto grado de dependencia y que dado su estado clínico no requieran internación en efectores de salud o de rehabilitación.



Concejo Deliberante

G. Casa de Residencia: Establecimiento no sanatorial con fines de lucro que brinde servicios residenciales y de cuidado destinado al alojamiento de hasta Cinco (5) personas mayores autoválidas.

Residuo sujeto a manejo especial: Aquellas corrientes de residuos sólidos urbanos, generados en la ciudad de Rawson, las cuales deben sujetarse a programas y planes de manejo específicos debido a sus particularidades de tamaño, volumen, cantidad y/o potenciales características de peligrosidad, nocividad o toxicidad, con el propósito de seleccionarlos, acopiarlos, transportarlos, valorizarlos, u otorgarles tratamientos específicos y/o disposición final de manera ambientalmente adecuada y controlada.

Sala audiovisual: Local donde pueden utilizarse todos los medios audiovisuales (proyector de diapositivas, televisión, etc.) en idóneas condiciones.

Sala de ensayos: Local insonorizado y acondicionado acústicamente para desarrollar prácticas musicales.

Sala de recreación: Establecimiento y locales destinados al funcionamiento de aparatos de recreación, eléctricos, electromecánicos o electrónicos (video juegos).

Salón de conferencias: Local donde pueden llevarse a cabo conferencias científicas, empresariales, etc.

Salón de estética: Establecimientos donde se preste a las personas servicios de corte y/o lavado y/o peinado del cabello, rasurado de la barba, manicura, aplicaciones de fomentos y masajes faciales y corporales, pedicuría, cosmetología y afines.

Salón de exposiciones: Local donde pueden llevarse a cabo exposiciones artísticas, científicas, etc.

Salón de Juegos mesa y manuales: Establecimiento cubierto, de uso público, individual y/o colectivo, destinado a la práctica de juegos y entretenimientos denominados pasivos como aquellos que no requieren para su utilización de destrezas físicas, sino el desarrollo de habilidades intelectuales, creativas y sociales, pudiendo manipular objetos de forma manual y/o dispositivos eléctricos,



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

electromecánicos, electrónicos y mecánicos. Quedan exceptuados los juegos de azar.

Salón de Milonga: Establecimiento o dependencia específica cuya actividad preponderante se vincule con la producción, consumo y difusión de géneros musicales tango, milonga y vals a través de la asistencia de espectadores y la participación de los mismos mediante el baile, como así también de su enseñanza.

Sanatorio: Establecimiento asistencial para la salud con internación.

Servicios de traslados sanitarios, atención domiciliaria y emergencias: Entidad dedicada al traslado de enfermos por medio de vehículos especializados.

Servicio de salud mental en el primer nivel de atención: Establecimiento para la atención ambulatoria en salud mental y adicciones, compuesto por un equipo interdisciplinario de salud mental que se encuentre integrado en el centro de primer nivel de atención.

Se comprende por centro de primer nivel de atención: centros de salud, centros de atención primaria de la salud, centros de salud y acción comunitaria, unidad primaria de atención, centros de integración comunitaria, postas sanitarias y aquellas que por sus características esenciales resulten análogas para las autoridades jurisdiccionales en materia sanitaria.

Servicio médico u odontológico: Establecimiento en el cual se brinda asistencia médica u odontológica en casos que requieren atención inmediata.

Servicios ocasionales para empresas o industrias: Uso de servicios que comprende sedes de administraciones, organismos y/o entidades públicas o privadas con funciones de centralidad urbana o destinadas a la prestación de servicios profesionales, bancarios o financieros.

Servicios para la vivienda y sus ocupantes: Usos destinados a la prestación de servicios básicos y complementarios del uso habitacional, así como servicios de carácter general.



Concejo Deliberante

Servicios públicos y/o sociales: Establecimientos sedes de los distintos organismos estatales ya sean centralizados o descentralizados, o cualquier otra organización solidaria o sin fines de lucro, debidamente acreditada.

Servicios que pueden ocasionar molestias o ser peligrosos: Uso de servicios públicos o privados que presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, de las actividades que desarrollan o por requerir el complemento de vehículos especiales.

Supermercado: Establecimiento minorista que reúna las siguientes características:

- Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario;
- Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca, artículos de limpieza, bazar y menaje;
- Tenga un local de ventas no inferior a Mil (1.000) m² para los ramos obligatorios;
- Tenga una superficie destinada a depósito, acondicionamiento de mercaderías e instalaciones frigoríficas, superior a Doscientos (200) m².
- Opere por el sistema de ventas de autoservicio y registre sus ventas por medios mecánicos y/o electrónicos.

Supermercado total: Establecimiento minorista que reúna las siguientes condiciones:

- Sus compras, ventas y administración sean dirigidas por una sola empresa o propietario;
- Venda obligatoriamente la gama de productos alimenticios que por reglamentación se establezca, indumentaria, artículos de limpieza, higiene y menaje;
- Opere en un local de ventas de una superficie superior a Cinco mil (5.000) m² cubiertos;
- Tenga una superficie destinada a depósito, acondicionamiento de mercaderías e instalaciones frigoríficas superior a mil (1.000) m² cubiertos;



Concejo Deliberante

- Opere por el sistema de ventas de autoservicio y registre sus ventas por medios mecánicos y/o electrónicos.

Tabaquería, cigarrería: Local donde se efectúa la venta de productos relacionados con el tabaco.

Taller Productivo anexo Vivienda: Establecimiento "doméstico" en el que se realice un proceso productivo que culmina con un producto de utilidad final destinado a un mercado específico. El proceso puede ser de ciclo completo o formar parte de una cadena de producción desarrollada por persona humana o jurídica distinta.

Taller Protegido de Producción: Entidad estatal o privada bajo dependencia de asociaciones con personería jurídica y reconocidas como de bien público, que tenga por finalidad la producción de bienes o servicios, cuya planta esté integrada por trabajadores con discapacidad preparados y entrenados para el trabajo, en edad laboral, y afectados de una incapacidad tal que les dificulte obtener y conservar un empleo competitivo, conforme a lo dispuesto por la Ley Nacional N° 26.816, su reglamentación y modificatorias.

Taller Protegido Terapéutico: Establecimiento público o privado en relación de dependencia con una entidad de rehabilitación de un efector de salud, y cuyo objetivo es la integración social a través de actividades de adaptación y capacitación laboral, en un ambiente controlado, de personas que por su grado de discapacidad -transitoria o permanente- no puedan desarrollar actividades laborales competitivas ni en talleres protegidos productivos. Generalmente está dirigido a personas con discapacidad mental con alteraciones de la conducta o la personalidad.

Teatro: Lugar de reuniones caracterizado por poseer un espacio, que puede albergar espectadores que observan la función, desarrollada en un escenario, tarima, podio, plataforma o elemento similar.

Teatro independiente: Establecimiento con una capacidad máxima para Trescientos Cincuenta (350) espectadores donde se realicen manifestaciones artísticas con participación real y directa de actores, en cualquiera de sus



Concejo Deliberante

modalidades, sea comedia, drama, teatro musical, lírico, de títeres, leído, de cámara, varieté y espectáculos de danzas.

Tiro, (club de): Espacio destinado a la práctica de tiro con arma de fuego larga, corta y/o neumática, con fines deportivos y para la práctica regular del personal afectado a la seguridad. Incluye la actividad "escuela de tiro" y espacio descubierto.

Tiro, polígono acústicamente aislado: Establecimiento cubierto destinado a la práctica de tiro con arma de fuego corta y/o neumática, con fines deportivos y para la práctica regular del personal afectado a la seguridad. Incluye la actividad "escuela de tiro".

Transferencia: Espacio cubierto o descubierto donde se transbordan mercaderías o pasajeros a otro, o igual modo de transporte, para trasladar al destino final.

Vacunatorio: Local donde se efectúan aplicaciones de vacunas, el cual podrá funcionar, física y funcionalmente en forma autónoma, o incorporado a un establecimiento sanitario de mayor complejidad. Incluye Centro de Vacunación.

Velatorio: Edificio dedicado exclusivamente a velar cadáveres.

Velódromo: Espacio destinado a alojar pistas para ciclismo.

Vivero: Establecimiento donde se plantan, germinan, maduran y endurecen todo tipo de plantas, con local de venta.

Vivienda multifamiliar/colectiva: Establecimiento habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de tipo residencial regulados bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Comparten accesos, circulación interna de distribución y servicios de infraestructura.

Vivienda individual: Establecimiento habitacional destinado al alojamiento de una persona o un grupo familiar en forma estable en una unidad funcional de tipo residencial.-

Artículo 18.- CONCEPTOS RELATIVOS A ANTENAS



"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"



Concejo Deliberante

Boca tapada de transmisión en solado: Cubierta resistente al tránsito intensivo que es utilizada para proteger la boca de acceso a una caja soterrada que contiene la/s antena/s. Estas unidades son comúnmente denominadas "tapa de registro" o "alcantarilla".

Contenedor o Shelter: Receptáculo, generalmente metálico, que contiene los equipos, funcionalmente vinculado a una estructura soporte de antena.

Mástil: Estructura metálica reticulada, sostenida por riendas, arriostramientos y/o tensores, ancladas a una base sobre el suelo o a la azotea de un edificio.

Monoposte: Columna portante, generalmente realizada con tubos metálicos estructurales, que no emplea riendas, arriostramientos y/o tensores.

Pedestal: Estructura metálica de no más de Cinco (5) metros de altura, generalmente constituida por un elemento vertical y dos soportes instalados sobre la azotea de un edificio o sobre una construcción que sobresale de la misma, que no emplea riendas, arriostramientos y/o tensores.

Torre (Antena): Estructura metálica reticulada, sin riendas, arriostramientos y/o tensores para su sujeción.

Vínculo: Antena fijada directamente a la estructura del edificio.-

Artículo 19.- CONCEPTOS RELATIVOS A LA EDIFICABILIDAD

Altura de la fachada: Medida vertical de la fachada principal, tomada sobre la Línea Oficial o la Línea Oficial de Edificación, a partir de la cota de la parcela.

Altura Fija: Corresponde a la altura que debe obligatoriamente alcanzar la edificación, a diferencia de la altura máxima que es optativa.

Altura Máxima: Distancia máxima vertical sobre las fachadas y sobre la Línea Oficial que prescribe el presente Código.

Balcón: Extensión de un inmueble, voladizo, generalmente prolongación del entrepiso y limitado por un parapeto.

Basamento: Parte del edificio construida sobre el nivel del terreno, sobre la cual se asientan los volúmenes sobre elevados y retirados del edificio.

Bauleras: Espacios destinados a la guarda de artículos del hogar, a escala familiar.



Concejo Deliberante

Capacidad Constructiva: Superficie potencial total de cada parcela, determinada por el área edificable y el plano límite correspondiente a cada unidad de edificabilidad.

En las áreas especiales individualizadas, corresponde a la sumatoria de la superficie edificable y las superficies deducibles.

Centro Libre de Manzana: Superficie no edificable del terreno, destinada prioritariamente a espacio libre verde y suelo absorbente, comprendida entre las líneas internas de basamento.

Combinaciones tipológicas: Combinación de diferentes morfologías edilicias.

Completamiento de Tejido o Edificabilidad: Incremento de la edificabilidad por razones urbanísticas.

Edificabilidad: Capacidad constructiva del inmueble.

Edificación No Conforme: Cualquier volumen construido que no cumpla con las normas de edificabilidad vigentes, aplicables a dicha parcela, pero que fuera autorizado en su oportunidad de conformidad a las normas anteriores a las vigentes.

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

Edificio Consolidado: Edificio cuya altura de fachada sea igual o mayor al Setenta y Cinco por Ciento (75%) de la altura máxima establecida para su Unidad de Edificabilidad o Área Especial Individualizada, o se trate de un edificio catalogado. En caso de techos inclinados la semisuma de las alturas máxima y mínima de la cubierta no debe sobrepasar la altura máxima indicada.

Edificio de Esquina: Son todos aquellos ubicados entre las prolongaciones virtuales de las L.F.I. y las L.M. concurrentes.

Edificio de perímetro Libre: Edificio cuyos paramentos estén retirados de las L.D.P. Lateral y no constituyan medianeras.

Edificio de perímetro Semilibre: Edificio que cuente con uno solo de sus paramentos perimetrales apoyados sobre L.D.P. Lateral.



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

Edificio entre medianeras: Edificio que completa la edificación entre las L.D.P. Lateral, sea en la L.O. o en la L.E. o en la L.O.E.

Espacio Libre de Manzana: Espacio aéreo del interior de la manzana limitado por los planos verticales que pasan por las líneas de frente interno.

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

Espacio urbano: Espacio aéreo abierto entre volúmenes edificados, en el dominio público y en el privado, que brinda el necesario asoleamiento, ventilación y vistas a los ambientes habitables.

Fachada principal: Paramento exterior de un edificio que delimita su volumen hacia la vía pública, aunque la traza del mismo no coincide con la L.O. o L.E.

Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.): Porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con la proyección horizontal de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios.

Los factores de ocupación del suelo tienen carácter de máximos.

Factor de Ocupación Total (F.O.T.): Número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable. El F.O.T. sólo resultará aplicable en aquellas Áreas Especiales Individualizadas en que se indica.

Línea de Frente Interno (L.F.I.): Es la línea coincidente con la proyección de los planos que limitan la edificación permitida en una parcela con el espacio libre de manzana.

Línea Interna de Basamento (L.I.B.): Es la línea coincidente con la proyección de los planos que limitan la edificación permitida del basamento para aquellas tipologías y unidades de edificabilidad que lo permitan con el centro libre de manzana.

Línea Oficial (L.O.): Línea que deslinda la parcela de la vía pública actual o la línea señalada por el Gobierno para la futura vía pública.



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

Línea Oficial de Edificación (L.E.): La que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma. Dicha línea coincidirá con la Línea Oficial salvo cuando se exigiera retiro obligatorio.

Línea Oficial de Esquina (L.O.E.): Línea determinada por estas normas para delimitar la vía pública en las esquinas en el encuentro de dos Líneas Oficiales.

Macizo: Toda superficie territorial conformada por una o más parcelas rodeadas de vías públicas en todo su perímetro, no designadas catastralmente como manzana.

Manzana: Superficie de terreno delimitada por vía pública y/o registrada como tal.

Patio apendicular del espacio urbano: Área descubierta generada por entrantes o retiros parciales de los cuerpos edificados, abierto por un lado al espacio urbano.

Patio vertical: Corresponde al área descubierta ubicada entre los volúmenes construidos en las parcelas que por sus dimensiones no son aptas para conformar Espacio Urbano.

Perfil Edificable: Se entiende como tal a la silueta máxima construible.

Plano Límite: Plano virtual que limita la altura permitida en el punto más alto del edificio.

Pórtico: Estructura exterior de un edificio, con cubierta soportada por columnas y arcadas a lo largo de su fachada.

Retiro de Frente: distancia entre la Línea Oficial (L.O.) y la Línea Oficial de Edificación (L.E.), a partir de la cual comienza la edificabilidad.

Recuperar: Rehabilitar un edificio existente manteniendo total o parcialmente su estructura, envolvente, instalaciones y materiales constructivos. Comprende las adecuaciones funcionales y constructivas tendientes a su mejoramiento y/o reutilización, involucrando tanto los espacios construidos como los espacios abiertos y la relación entre ambos.

Reconstruir: Edificar de nuevo y en el mismo lugar lo que antes estaba. Rehacer una instalación.

Refaccionar: Ejecutar obras de conservación.



"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"



Concejo Deliberante

Reformar: Modificar un edificio sin aumentar la superficie cubierta.

Rivolta (Edificios de Esquina): Forma en que debe darse la transición de altura en el encuentro de dos normativas de altura en la esquina de la manzana.

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

Superficie Cubierta: Toda superficie techada cuyo perímetro se encuentra cerrado o abierto en menos de un Cincuenta por Ciento (50%).

Superficie Cubierta Total: Suma de las superficies de los locales, entresuelos, entrepisos, 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.

Superficies deducibles aplicables sólo al F.O.T.: En el cómputo de la superficie edificable y en el factor de ocupación total no se incluirán los espacios para carga y descarga o ascenso y descenso de pasajeros, la mitad de la superficie de los balcones, pórticos, galerías y toda otra superficie semicubierta, la totalidad de la superficie destinada a instalaciones contra incendio como la caja de escaleras, sus antecámaras, y los palieres protegidos, etc.; cuando se proyectan para cumplimentar la normativa contra incendio del Código de Edificación; Tanques de bombeo y reserva; Sala de medidores de las instalaciones en general y Salas de máquinas; Pasadizos de ascensor, conductos de ventilación y/o servicios. Las bauleras en tanto se ubiquen en el subsuelo y cumplan la siguiente proporción:

Sup. De bauleras	X c/UF de
2 m ²	Hasta 60m ²
3 m ²	Hasta 90m ²
4 m ²	Más de 90m ²



Concejo Deliberante

Superficie Descubierta: Toda superficie no techada.

Superficie edificable: Superficie resultante de restar las superficies deducibles a la capacidad constructiva en las áreas especiales individualizadas.

Superficie semicubierta: Toda superficie cubierta cuyo perímetro está abierto en, al menos, un Cincuenta por Ciento (50%).

Tejido Urbano: Relación entre los volúmenes edificados y el espacio urbano.

Tipologías Edilicias: Corresponde a la clasificación por constructibilidad en Edificios entre Medianeras, Edificios de Perímetro Libre y Edificios de Perímetro Semilibre.

Vacíos de Edificación: Son los volúmenes que se sustraen del volumen edificable, pudiendo ser cubiertos, semicubiertos y descubiertos.

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

Volumen edificado: Volumen total construido en la parcela.

Volumen no conforme: El volumen edificado que no se ajusta al área edificable, la altura máxima, el perfil edificable, el plano límite y toda otra condición normativa establecida para cada unidad de edificabilidad y tipología según el presente Código.

Transformar: Modificar mediante obras un edificio o instalación con el fin de cambiar su uso o destino.-

Artículo 20.- CONCEPTOS DE COMPROMISO AMBIENTAL

Espacio Verde: Es el área destinada a uso público, parquizado o agreste cuya característica es el predominio de especies vegetales y suelo absorbente.

Corredor / Conector Verde: Corresponde a las vías de circulación conformadas por arterias parquizadas que interconecten espacios verdes urbanos.

Arbolado Público: Se entiende por arbolado público urbano a las especies arbóreas, palmeras y arbustivas manejadas como árboles, que conforman el arbolado de alineación y de los espacios verdes.

Ralentización: Corresponde al retardo entre la captación y el vuelco de las aguas de lluvia captadas hacia los conductos pluviales.



Concejo Deliberante

Techos Fríos: Sistema de cubiertas diseñados y construidos para proporcionar reflectancia solar tanto visible como de rayos infrarrojos y rayos ultravioletas. Tiene como objetivo reducir la transferencia de calor hacia el edificio, reducir las cargas térmicas de refrigeración y la Isla de Calor urbana.

Infiltración, recolección y reúso: Dentro del manejo del agua de lluvia se promueve la infiltración local mediante la aplicación de estrategias que permitan que el agua de lluvia ingrese al perfil del suelo nuevamente, la recolección del agua de lluvia en tanques destinados a tal fin y la incorporación de sistemas que permitan la reutilización de esta agua para usos que no requieran agua potable: riego, limpieza de veredas, etc. Las canillas o sistemas que provean agua de lluvia deberán estar claramente señalizadas como "Agua no Potable".

Superficie absorbente: Toda superficie que en la totalidad de su área permita la infiltración del agua de lluvia en el suelo.

Superficie semiabsorbente: Toda superficie que en un mínimo del Cincuenta por Ciento (50%) de su área permita la infiltración de agua en el suelo, siendo la matriz subsuperficial absorbente (por ejemplo, bloques para jardín, pasos perdidos, losetas sobre arena y sustrato).

Cubierta o techo verde: Cubierta plana o inclinada que presenta un manto de vegetación continuo en su superficie expuesta, vegetada por comunidades nativas o exóticas.

Cubierta o techo verde extensivo: Aquellas cubiertas en que se ha implementado un manto vegetal con una profundidad de sustrato inferior a Quince (15) cm. No está pensada para ser transitable, salvo en el caso de que se trate de un manto de césped vegetal.

Cubierta o techo verde intensivo: Aquella cubierta en que se ha implementado un manto vegetal con una profundidad de sustrato superior a Quince (15) cm. Tiene la posibilidad de ser transitable.

Fachada Vegetal/Muro o Cortina Verde: Estructura vegetada vertical o inclinada asociada o no a un muro.



Concejo Deliberante

Pueden ser clasificadas por su densidad, variando su grado de permeabilidad tanto visual como al agua o al viento o por su operatividad.

Parche urbano: Son áreas verdes vegetadas con condiciones ambientales relativamente homogéneas (ej. jardín, plaza, baldío, cubierta o techo verde). La interacción entre parches urbanos y conectores verdes crea una red ecológica que se va manifestar a diferentes escalas (ej. edificio, manzana, barrio), generando conexiones entre flora y fauna, aumentando así la biodiversidad.

Superficie vegetada exótica: Toda superficie que esté compuesta por vegetación exótica: árboles, arbustos o herbáceas.

Superficie césped vegetal: Toda superficie que esté cubierta por césped compuesto por una o más especies.

Superficie vegetada nativa: Toda superficie que esté compuesta por comunidades nativas: árboles, arbustos o herbáceas.

Estudio de Impacto Ambiental: Es la documentación que debe presentar el responsable del proyecto, actividad u obra ante la Autoridad de Aplicación. Su objetivo es identificar y predecir el impacto de las acciones a desarrollar, y proponer medidas de atenuación y/o mitigación pertinente (de acuerdo con Decreto N° 185/09 y sus Anexos).

Evaluación de Impacto Ambiental: Es el procedimiento técnico-administrativo realizado por la Autoridad de Aplicación y destinado a identificar, interpretar y prevenir los impactos ambientales reales o potenciales que pudieren producirse por las actividades, proyectos u obras, de carácter privado o público, alcanzados por la Ley Provincial XI - N° 35, Decreto N° 185/09 y Decreto N° 1003/16.

Estudio de Impacto de Vecindad (EIV): Es el estudio previo de los impactos relativos a aspectos urbanísticos, como requisito para la aprobación de la construcción, ampliación o funcionamiento de emprendimientos o actividades, públicas o privadas, que pudieran generar efectos conflictivos por sus grandes dimensiones, actividades molestas o incómodas, generación o atracción de personas, afectaciones al paisaje, vehículos o cargas, y otras eventuales molestias.



Concejo Deliberante

Impacto Ambiental: Cualquier cambio neto, positivo o negativo, que se provoca sobre el ambiente como consecuencia directa o indirecta de acciones antrópicas, pudiendo producir alteraciones susceptibles de afectar la salud o el bienestar de las generaciones presentes o futuras, la capacidad productiva de los recursos naturales y los procesos ecológicos esenciales (Según Decreto N° 185/09 de la Provincia del Chubut).

Parque Lineal: Se define como un largo y estrecho pedazo de tierra, donde se fomenta la vegetación y es administrado para la recreación pública y el disfrute de los peatones. Tiene como objetivo principal la conexión entre áreas de hábitat conservado para el uso de la fauna silvestre, no son manejados necesariamente como parques para uso recreativo y pueden no incluir servicios como senderos públicos.

Rutas de comunicación reservadas para el desplazamiento no motorizado, desarrollados con el fin de mejorar de manera integrada, el medio ambiente y la calidad de vida de los alrededores.

Usualmente incorporan en su diseño senderos, ciclovías y parques lineales.-

Artículo 21.- CONCEPTOS DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL

Adyacente a edificio catalogado: Edificio y/o parcela que limita o linda por cualquiera de sus L.D.P. con un edificio y/o parcela con protección especial edilicia.

Bien Catalogado: Edificio o Parcela que puede formar parte de un Área de Protección Patrimonial o ubicarse de manera singular en cualquier parte de la Ciudad y que por su valor patrimonial fue incorporado al Catálogo. Entiéndase también como inmueble con protección especial edilicia.

Bienes Protegidos: Corresponde a los bienes sujetos a cargas públicas especiales de protección patrimonial, ambiental o paisajística sea esta general o especial.

Carácter tipológico: Se refiere a las características esenciales para definir un tipo determinado.



Concejo Deliberante

Catalogación: Constituye el instrumento regulatorio de protección para salvaguarda y puesta en valor de inmuebles a partir de sus criterios de valoración.

Catálogo: Se refiere al listado de edificios protegidos de la Ciudad en el que se inscriben de forma individual los bienes catalogados y su nivel de protección.

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

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

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

Hito urbano: Bienes destacables que constituyen una referencia para los habitantes y visitantes de la Ciudad.

Lindero a edificio catalogado: sinónimo de adyacente a edificio catalogado.

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

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

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

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

Refuncionalización: Acciones que implican cambios en las actividades.

Rehabilitación: Adecuaciones funcionales y constructivas de un bien patrimonial para su mejora o reutilización, involucrando tanto los espacios construidos como los espacios abiertos y la relación entre ambos.

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



Concejo Deliberante

Tipología: Se refiere al análisis del conjunto de tipos.-

Artículo 22.- CLASIFICACIÓN DE LOS TIPOS DE USO

COMERCIAL

Comprende actividades de intercambio, exposición, venta y/o reventa con destino a cualquier otro sector de actividad, sin que medie la transformación de materias primas, productos intermedios o productos finales. El Ejecutivo podrá autorizar la radicación y habilitación de comercios minoristas de carácter cotidiano y/o esencial en áreas no estipuladas en la normativa general en aquellos casos en los que la densidad poblacional y la distancia a las centralidades urbanas más cercanas sea tal que signifique un perjuicio para sus habitantes.

Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados: comprende establecimientos comerciales destinados a la exposición y reventa de productos comestibles y artículos asociados dispuestos en un mismo o diferentes locales. Incluye casas de comidas, carnicerías, verdulerías, heladerías, panaderías, fábrica de pastas frescas, así como las categorías comercio integral, autoservicio, supermercado e hipermercado.

- Microescala y pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los Quinientos (500) m².
- De mediana escala con depósito: establecimientos cuya superficie de exposición y venta no supera los Mil Ochocientos (1.800) m².
- Grandes superficies comerciales con depósito: establecimientos con una superficie de exposición y venta, que supera los Mil Ochocientos (1.800) m².

Comercios minoristas en general: comprende establecimientos de venta de productos en pequeñas cantidades, cuya actividad principal no sea la exposición y venta de comestibles. Los de mediana y gran escala admiten servicios asociados al uso comercial y equipamientos culturales (cines, teatros).

- Microescala y pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los Quinientos (500) m².
- De mediana escala con depósito: establecimientos cuya superficie de



Concejo Deliberante

exposición y venta no supera los Mil Ochocientos (1.800) m².

- De gran escala y/o grandes superficies comerciales: establecimientos con una superficie de exposición y venta que supera los Mil Ochocientos (1.800) m².
- Comercios mayoristas en general: comprende establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta al por mayor con depósitos y/o distribución de productos dispuestos en un mismo o diferentes locales.
- De pequeña escala: Establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los Quinientos (500) m².
- De mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los Mil Ochocientos (1.800) m².
- Grandes superficies comerciales: establecimientos con una superficie cubierta total mayor a Mil Ochocientos (1.800) m².

Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso: presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro. Comprende establecimientos destinados a la exposición, venta y/o reventa de productos y objetos, incluyendo aquellos con playas de acopio al aire libre, cuando por sus características y/o magnitud puedan resultar incompatibles con otros usos. Incluye cualquiera de las categorías comerciales antes enunciadas cuando se trate de venta de productos combustibles, inflamables, explosivos y/o tóxicos.

EQUIPAMIENTO

Comprende al conjunto de actividades destinadas a satisfacer las necesidades sociales y culturales en sus distintas formas, la atención social y la vida de relación.

- Enseñanza e Investigación: uso de equipamiento destinado a la formación, enseñanza o investigación en sus distintos grados o especialidades. Comprende establecimientos de enseñanza e investigación en todas sus categorías ubicados en predios cuya superficie total no supera la superficie de la manzana tipo del sector urbano. También comprende



Concejo Deliberante

establecimientos en predios de hasta Diez Mil (10.000) m² de superficie, cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas.

- Educación Inicial: Incluye Jardines Maternales, Preescolar.
- Educación Básica: Incluye Educación General Básica y Escuelas para personas con discapacidad.
- Educación Secundaria Básica.
- Academias e Institutos especializados (oficios, idiomas, artísticas).
- Educación Superior e Investigación: Incluye Nivel Terciario, Nivel Universitario y Centros Científico-Tecnológicos.

Establecimientos de Enseñanza e Investigación en grandes predios:

Comprende cualquiera de los establecimientos contenidos en las categorías anteriores cuando los mismos se ubiquen en predios cuya superficie supera los Diez Mil (10.000) m².

Sanidad: Uso de equipamiento destinado a prestación de servicios médicos y/o quirúrgicos, con o sin alojamiento de personas. Incluye hogares de día y geriátricos, así como establecimientos sin internación tales como salas de primeros auxilios, consultorios, laboratorios, centros de diagnóstico y tratamiento, y centros de salud mental y atención psiquiátrica. Además, incluye locales destinados a la atención de animales.

- De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los Trescientos (300) m².
- De mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los Mil Ochocientos (1.800) m². Incluye establecimientos mono y polivalentes con y sin internación en todos sus niveles de complejidad.
- De gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a Mil Ochocientos (1.800) m². Incluye establecimientos mono y polivalentes con y sin internación en todos sus niveles de complejidad.

Equipos móviles: Comprende locales destinados a bases de unidades móviles.

Incluye servicios de atención de animales:



Concejo Deliberante

- De pequeña escala: comprende establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los Trescientos (300) m². Incluye consultorios veterinarios para pequeños animales.
- De mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta es superior a Trescientos (300) m². Además de los enumerados en la categoría anterior incluye guardería de animales destinadas al cuidado, albergue y adiestramiento de animales, etc.

Social y Deportivo: Uso de equipamiento destinado a actividades culturales y de relación, a través de la pertenencia a un grupo o sociedad, así como a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, con o sin asistencia de espectadores. Incluye clubes sociales y/o deportivos, sociedades de fomento, agrupaciones tradicionalistas y otras organizaciones intermedias, así como asociaciones y centros recreativos de entidades públicas y privadas, gimnasios, piscinas y canchas de tenis, paddle, básquet, vóley, hockey, futbol, etc.

- Equipamiento social y deportivo de pequeña escala: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supera los Mil Ochocientos (1.800) m².
- Equipamiento social y deportivo de mediana y gran escala: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no supera la superficie de la manzana tipo del sector urbano a localizarse. También comprende establecimientos en predios de hasta Diez Mil (10.000) m² de superficie cuando se trate de sectores urbanos en los que aún no se han conformado las manzanas.
- Equipamiento social y deportivo en grandes predios: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios cuya superficie total no queda comprendida en las categorías anteriores.
- Equipamiento social y deportivo con actividades incómodas y/o peligrosas: Presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales,



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

vehículos, etc. Incluye estadios, hipódromos, kartódromos, autódromos, aeroclubes, polígono de tiro, campos de golf.

Cultural: Uso de equipamiento destinado a la producción, conservación y difusión de bienes culturales, así como a la transmisión de comunicaciones en presencia de espectadores.

- Equipamiento cultural de pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los Trescientos (300) m². Incluye museos, bibliotecas, archivos, salas de exposiciones, centros culturales y recreativos.
- Equipamiento cultural de mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los Mil Ochocientos (1.800) m². Además de los enumerados en la categoría anterior incluye cines, teatros, salas de espectáculos.
- Equipamiento cultural de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los Mil Ochocientos (1.800) m².
- Equipamiento cultural con actividades incómodas: Presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, afluencia masiva de público o requerir el complemento de animales, medios mecánicos, etc. Incluye predios feriales, autocines, parques recreativos y de diversiones, circos y parques zoológicos, así como establecimientos no agrícolas que cuenten con animales vivos de fauna silvestre en cautiverio o semicautiverio.

Religioso: Uso de equipamiento destinado a prácticas comunitarias de cultos religiosos y a las actividades directamente relacionadas. Incluye templos, capillas, sedes religiosas, así como seminarios, conventos, monasterios.

- Equipamiento religioso de pequeña y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los Mil Ochocientos (1.800) m².
- Equipamiento religioso de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a Mil Ochocientos (1.800) m².

SERVICIOS



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

Comprende al conjunto de actividades destinadas a servicios con prestación directa o a través de intermediarios incluyendo los servicios públicos y los privados en sus distintas escalas.

Básicos y Generales: Usos destinados a la prestación de servicios básicos y complementarios del uso habitacional, así como servicios de carácter general. Incluye servicios tales como reparaciones en general, tintorerías y lavaderos de ropa, cerrajerías, estafetas postales, peluquerías, farmacias, así como oficinas en general, agencias de viajes y turismo, inmobiliarias, alquiler de vehículos, etc.

- Servicios básicos y generales de pequeña escala y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los Quinientos (500) m².
- Servicios básicos y generales de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total supera los Quinientos (500) m².

Centrales: Uso de servicios que comprende sedes de administraciones, organismos y/o entidades públicas o privadas con funciones de centralidad urbana o destinadas a la prestación de servicios bancarios o financieros, así como sedes y delegaciones de administraciones públicas en sus diferentes niveles, consejos profesionales, sedes gremiales, etc.

- Servicios centrales de pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los Quinientos (500) m².
- Servicios centrales de mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a Quinientos (500) m².

Recreativos: Uso de servicios destinado a actividades de ocio, relación social y actividades asociadas. Incluye bares, confiterías, restaurantes.

- De pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los Trescientos (300) m².
- De mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a Trescientos (300) m², así como establecimientos, cualquiera sea su superficie cubierta, destinados a bares con manifestaciones artísticas, salones y casas de fiestas, salas de juegos, salas de juegos



Concejo Deliberante

electrónicos, bingos.

Servicios Recreativos con actividades incómodas: Incluye confiterías bailables, discotecas.

- Servicios Recreativos con actividades incómodas de pequeña escala: establecimientos cuya superficie cubierta útil no supera los Doscientos (200) m², una vez descontada la superficie de depósitos, baños, cocinas, interior de barras, pasillos y guardarropas.
- Servicios Recreativos con actividades incómodas de mediana y gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta útil es superior a Doscientos (200) m².

Fúnebres: Uso destinado al funcionamiento de servicios funerarios, casas velatorias, cementerios y actividades relacionadas.

- Servicios fúnebres de pequeña y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los Quinientos (500) m².
- Servicios fúnebres de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta total supera los Quinientos (500) m².
- Servicios fúnebres en grandes predios: comprende actividades a desarrollarse en locales cubiertos o al aire libre en predios mayores de Diez Mil (10.000) m². Incluye cementerios, cementerios parques.

Seguridad: Uso de servicios destinado a las actividades propias de la defensa y seguridad del Estado y de la protección a ciudadanos y bienes.

- Servicios de seguridad de pequeña y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los Quinientos (500) m². Incluye comisarías, destacamentos y otras dependencias policiales, cuarteles de bomberos o defensa civil.
- Servicios de seguridad de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta supera los Quinientos (500) m².
- Servicios de seguridad con actividades incómodas y/o peligrosas: Presentan riesgos de molestias y/o peligro a causa de su extensión, de las actividades que desarrollan, por requerir el complemento de vehículos



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

especiales. Incluye unidades correccionales y otras dependencias, cárceles.

Servicios del automotor: Uso de servicios destinado al mantenimiento, reparación y atención del parque automotor público y privado.

Talleres Mecánicos:

- Talleres mecánicos de pequeña escala y menor complejidad: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los Quinientos (500) m². Incluye establecimientos destinados a la atención de vehículos de pequeño y mediano porte. Podrán homologarse como industrias livianas.
- Talleres mecánicos de mediana y gran escala y mayor complejidad: establecimientos cuya superficie cubierta total es superior a los Quinientos (500) m² o establecimientos de cualquier superficie destinados a la atención de vehículos de gran porte.

Lavaderos:

- Lavaderos de pequeña escala: establecimientos destinados exclusivamente al lavado de automóviles, en predios cuya superficie total no supera los Seiscientos (600) m².
- Lavaderos de mediana y gran escala: establecimientos destinados al lavado de automóviles, camionetas, camiones, ómnibus y otros vehículos pesados, en predios cuya superficie total supera los Seiscientos (600) m².

Estaciones y estacionamientos:

- Playas de estacionamiento de uso público y cocheras: establecimientos destinados exclusivamente al estacionamiento de automóviles.
- Cantidad máxima: un establecimiento por cara de manzana.
- Módulos de estacionamiento: se establece como valor mínimo del módulo, una superficie de 12,5 m².
- Requisitos Técnico-Constructivos: Las actividades se desarrollarán en predios totalmente cerrados perimetralmente, con muros o cercas opacas



Concejo Deliberante

fijas, de altura suficiente como para evitar molestias a los linderos o a la vía pública, debiendo recomponer la línea municipal con un plano de cierre de altura no inferior a un nivel (3.00 m) a fin de no generar vacíos en la morfología urbana, que alteren la conformación de la manzana compacta.

- Accesos: se admitirá un solo acceso vehicular por parcela y como máximo dos (entrada y salida) cuando la parcela presente una medida sobre línea municipal igual o mayor a 20.00 m. El corte de cordón correspondiente admitirá un ancho máximo de hasta 2.40 m por cada uno de los mismos. En todos los accesos y sobre la línea municipal deberán instalarse elementos de prevención, seguridad y advertencia al peatón acerca de la finalidad de aquellos y su uso para desplazamiento de vehículos. Dichos elementos deberán ser señales perfectamente visibles, basada en dispositivos de aviso de tipo luminoso y sonoro (semáforos, campanillas, luz intermitente, carteles). Deberá diferenciarse el acceso vehicular del acceso peatonal demarcando este con un ancho mínimo de 0.70 m.
- Requerimientos de los módulos de carga y descarga: los módulos exigidos para cada caso deberán estar resueltos obligatoriamente dentro de la parcela, de tal manera que no afecten el tránsito en la vía pública y aseguren la facilidad de maniobras y espera del vehículo.

Estaciones de Servicio: Son estaciones de servicio del automotor de combustibles líquidos, gas natural comprimido (GNC) y mixtas.

Transporte y Comunicación: De servicios destinado a actividades cuyo fin principal es el transporte de personas u objetos. Incluye agencias de remises, agencias de radio-llamado, receptorías de llamadas, agencias de taxi-flet, mudadoras, empresas de transporte.

- Agencias de remises: transporte diferencial y particular de personas con o sin equipajes en vehículos especialmente habilitados. Los espacios de estacionamiento de las unidades serán resueltas dentro de la parcela.
- Requisitos Técnico-Constructivos: Local de espera y administración de 16 m² de superficie mínima, con vidriera comercial (mínimo 3 m²) y baño. No



Concejo Deliberante

podrá estar ubicado en un radio inferior a 200 m. de una parada de taxis habilitada. Espacio para estacionamiento de los vehículos en espera de tomar servicio, localizado en la misma parcela que el local de administración o parcela lindera adyacente a ella, comunicado internamente y en forma directa con dicho local. La superficie mínima destinada a estacionamiento será de 125 m², con un ancho mínimo 8.00 m. y con acceso directo y exclusivo desde la vía pública. Tanto el local como el estacionamiento deberán ser destinados exclusivamente al uso comercial específico, no admitiéndose para tal uso los que sean compartidos con vivienda familiar, ni aquellos en que se desarrolle otra actividad de cualquier naturaleza. El cerramiento perimetral de frente del referido espacio de estacionamiento deberá ser de mampostería, y contar con un portón de acceso y egreso con un ancho no menor a 2.50 m. y una altura mínima de 2.00 m. En todos los casos se deberá colocar la señalización de entrada y salida de vehículos y caseta para extinguidor de incendios.

- Servicios de transporte de pequeña y mediana escala: establecimientos cuya superficie cubierta total no supera los 300 m².
- Servicios de transporte de gran escala: establecimientos cuya superficie cubierta supera los 300 m².
- Servicios de transporte con actividades incómodas: Presentan riesgos de contaminación, molestias y/o peligro a causa de los productos que transportan, de su extensión, impacto en el medio a localizarse. Incluye terminales de líneas de transporte colectivo local, estaciones ferroviarias, terminales de ómnibus de corta, de media y larga distancia, centros de trasbordo, aeropuertos, helipuertos, playas de guarda de vehículos afectados al transporte y recolección de residuos.

Depósitos: Uso de servicios destinado a actividades cuyo fin principal es el almacenaje de artículos y productos, se clasifican conforme a la escala del establecimiento, destino del almacenaje y grado de molestia o riesgo. Aquellos



Concejo Deliberante

depósitos de carácter complementario y asociados directamente a una actividad comercial dominante se regularán conforme a lo establecido para el uso comercial, no quedando alcanzado por la clasificación, requisitos y limitaciones establecidos en el presente Artículo.

- Depósitos pequeños: Locales cuya superficie cubierta total no supera los Trescientos (300) m² y que en virtud de las características de los artículos a almacenar no genere ningún tipo de perturbación al entorno. Los artículos a almacenar deben albergarse en locales cubiertos y cerrados, no quedando comprendidos en esta categoría aquellos que cuenten con playas de acopio o depósito de materiales al aire libre.
- Depósitos mediana escala: Locales cuya superficie cubierta total no supera los Mil Ochocientos (1.800) m². Admite almacenaje de artículos para el equipamiento urbano o comercial, pudiendo generar en pequeña magnitud y de manera controlada, ruidos, polvos y olores.
- Depósitos gran escala: Locales cuya superficie cubierta total supera los Mil Ochocientos (1.800) m², o aquellos establecimientos que, independientemente de su superficie cubierta, registren sustancias que ofrezcan ciertos riesgos para la población o puedan generar focos de infección y/o proliferación de insectos o roedores.
- Depósitos peligrosos: Establecimientos que, independientemente de su superficie cubierta, registren existencia de líquidos agresivos, contaminantes, productos inflamables o productos explosivos.

Servicios Industriales y/o Productivos: Uso de servicios destinado a albergar actividades complementarias de los usos productivo industrial o agrario u otros. Incluye laboratorios de análisis industriales y ambientales, lavado interior de vehículos-tanque, lavaderos industriales y otros servicios relacionados siempre que no queden alcanzados por la regulación industrial provincial.

Infraestructuras: Uso de servicios destinado a los sistemas de producción, almacenamiento y distribución de agua y energía, de comunicación y de evacuación de residuos que constituyen la infraestructura de las áreas urbanas,



Concejo Deliberante

complementaria y rural. Incluye antenas, estaciones y centrales transmisoras de telefonía, televisión, y radio; plantas distribuidoras y/o de almacenamiento (energía, agua, gas), plantas depuradoras de líquidos cloacales, planta de almacenamiento y/o tratamiento y/o disposición de residuos sólidos urbanos.

Servicios de ruta: Uso de servicio vinculado a servicios del automotor o paradores con actividades gastronómicas complementarias a localizarse sobre parcelas frentistas a rutas del Área Rural y del Área Suburbana. Deberán cumplimentar con los requisitos dispuestos por la normativa vigente para cada actividad, así como todos aquellos requisitos constructivos, viales y la ejecución de calles colectoras que los organismos competentes definan para cada caso. Cuando la superficie afectada supere los Diez Mil (10.000) m², requerirá Ordenanza particular sancionada por el Concejo Deliberante.

PRODUCTIVO

Comprende los usos destinados a la producción u obtención de materias primas y a la producción de bienes, equipos y servicios industriales.

Industrial: Uso productivo destinado a actividades de elaboración y/o transformación de materias primas y bienes; pueden tener actividades complementarias de almacenamiento de productos. Quedan exceptuados de este uso panaderías, heladerías y fábricas de pastas, cuando se trate de establecimientos de escala barrial y todo lo que allí se elabore sea para venta directa al público en el mismo. Las mismas se regularán según lo dispuesto para el uso comercial.

- Industrias de Primera Categoría: incluye aquellos establecimientos que se consideran inocuos porque su funcionamiento no constituye riesgo o molestia a la seguridad, salubridad e higiene de la población, ni ocasiona daños a sus bienes materiales ni al medio ambiente.
- Industrias de Segunda Categoría: incluye aquellos establecimientos que se consideran incómodos porque su funcionamiento constituye una molestia para la salubridad e higiene de la población u ocasiona daños a los bienes materiales y al medio ambiente.



Concejo Deliberante

- Industrias de Tercera Categoría: incluye aquellos establecimientos que se consideran peligrosos porque su funcionamiento constituye un riesgo para la seguridad, salubridad e higiene de la población u ocasiona daños graves a los bienes y al medio ambiente.
- Parques Industriales: Incluye parques industriales, sectores industriales planificados, polígonos industriales y toda otra forma de agrupación industrial.

Agropecuario: Uso productivo destinado a actividades tales como agricultura intensiva y extensiva, horticultura, silvicultura, acuicultura, ganadería y otras asociadas o complementarias. Incluye producción florícola, frutícola, apícola, granjas, avícola y otros criaderos. Los criaderos que incluyan matanza y faena de animales deberán clasificarse como establecimientos industriales de Tercera Categoría.

En todo uso agropecuario, cuando se construyan invernaderos para la protección de la producción fruti-hortícola, estos deberán ser declarados mediante croquis ante la Dirección de Obras Particulares adjuntando a los mismos el Permiso del Uso del Agua otorgado por el Instituto Provincial del Agua (IPA), organismo que requerirá las condiciones mínimas para el escurrimiento de las aguas conforme a los estudios hidráulicos y geológicos pertinentes. En todos los casos queda absolutamente prohibida la evacuación de agua sobre linderos y calles públicas. La Dirección de Obras Particulares podrá fijar indicador F.O.S. máximo para la localización de estas estructuras.

- Agropecuario Intensivo: comprende explotaciones de tipo agropecuario en parcelas menores a 30 Has.
- Agropecuario Extensivo: comprende explotaciones de tipo agropecuario en parcelas no menores a las 30 Has.

Extractivo: Comprende actividades de extracción de suelo y subsuelo consolidado naturalmente, destapes, desmontes, excavaciones y las tareas de movimiento de tierra o suelo en general, tales como relleno, compactación y terraplenamiento, las cuales se regirán por la Ordenanza N° 8481, la Ley



Concejo Deliberante

Provincial XVII - N° 35, la Ley Nacional N° 1919 y el Decreto Reglamentario N° 960/89.

Requisitos y limitaciones: Sólo podrán autorizarse actividades extractivas de suelos previa Evaluación de Impacto Ambiental y factibilidad de localización emitida por la Dirección General de Planeamiento y Urbanismo. Este tipo de actividad no podrá localizarse a menos de Mil Metros (1000 m) de zonas urbanizadas. Las áreas adyacentes a Vías de la Red Nacional, Red Regional - Provincial y Vías Estructurantes Principales no podrán ser ocupadas por cavas hasta una distancia de Doscientos Metros (200 m) respecto del límite del dominio público o Doscientos Cincuenta Metros (250 m) del eje de la ruta. En todos los casos, las explotaciones deberán respetar una separación mínima de Tres Metros (3.00 m) entre el piso de la cava y el nivel freático máximo.

Las cavas, según Ley Provincial XVII - N° 35, deberán adoptar la forma más regular posible, no pudiendo superar el largo en más de Cinco (5) veces el ancho y la superficie máxima otorgable será de:

- a. Doscientas (200) hectáreas para mármoles, piedras de ornamentación o estatutarias y materiales para la fabricación de yesos, cales y cementos.
- b. Treinta (30) hectáreas para arenas, grava, cascajo, canto rodado, pedregullo y demás materiales similares conocidos como "áridos", y en general, piedras para balasto y hormigones.

Cuando las sustancias comprendidas en el Inciso b. se encuentren en los cauces fluviales, playas marítimas, fluviales y lacustres, la superficie de explotación será de:

- Hasta Diez (10) hectáreas y su longitud de hasta Mil (1000) metros en las playas marítimas.
- Hasta Cinco (5) hectáreas y su longitud de hasta Quinientos (500) metros en los cauces fluviales y en las playas fluviales y lacustres.
- Hasta Diez (10) hectáreas y su longitud de hasta Mil (1000) metros para explotación en el mar y cuando la misma se lleve a cabo desde la playa



Concejo Deliberante

con vehículos o instalaciones terrestres.

- Hasta Cuatrocienas (400) hectáreas para explotación en el mar y cuando la misma se efectúe mediante el uso de dragas, lanchones y otro tipo de embarcación. El largo de la Zona no podrá superar cuatro veces la medida del ancho.

No podrán ser objetos para la explotación los cauces fluviales y las playas marítimas, fluviales y lacustres, cuando la explotación altere sustancialmente el ambiente natural. Los permisos otorgados no darán derecho a ejecutar zanjas o interrumpir el libre tránsito por la ribera.

Se prohíbe la explotación dentro de una distancia mínima de Cien (100) metros a ambos lados de puentes, vados, pasarelas y obras de arte similares.

SUSTANCIAS

Explosivos: Materias de naturaleza química inestable, susceptibles de producir reacciones exotérmicas, con generación de grandes cantidades de energía al ser alterado su equilibrio químico, por cualquier manifestación energética externa (pólvora, cloratos, celuloide, picratos, etc.).

Inflamables de 1º Categoría: Materias que pueden emitir vapores que, mezclados en proporciones adecuadas con el aire, originan mezclas combustibles; su punto de inflamación momentánea es igual o inferior a 40°C (alcohol, éter, nafta, benzol, acetona, etc.).

Inflamables de 2º Categoría: Materias que pueden emitir vapores que, mezclados en proporciones adecuadas con el aire, originan mezclas combustibles; su punto de inflamación momentánea está comprendido entre 40°C y 120°C (kerosene, aguarrás, etc.).

Muy combustibles: Materias que, expuestas al aire, pueden ser encendidas y continúan ardiendo una vez retirada la fuente de ignición, sin necesidad de aumentar el flujo de aire (hidrocarburos pesados, madera, papel, carbón, tejidos de algodón, etc.).

Combustibles: Materias que pueden mantener la combustión aún después de suprimida la fuente externa de calor; por lo general necesitan una proporción de



Concejo Deliberante

aire algo superior a la normal; en particular se aplica a aquellas materias que pueden arder en hornos apropiados a altas temperaturas y a las que están integradas por hasta un Treinta por Ciento (30%) de su volumen por materias muy combustibles (determinados plásticos, cueros, lanas, madera y tejido de algodón con retardadores, productos complejos, etc.).

Poco combustible: Materias que se encienden al ser sometidas a altas temperaturas, pero cuya combustión invariablemente cesa al ser apartada la fuente de ignición (celulosas artificiales).

Incombustibles: Materias que al ser sometidas al calor o llama directa, pueden sufrir cambios en su estado físico, acompañados o no por reacciones químicas endotérmicas, sin formación de materia combustible alguna (hierro, plomo, etc.).

Refractarias: Materias que, al ser sometidas a alta temperatura, hasta 1.500°C, aún durante períodos muy prolongados, no alteran ninguna de sus características físicas o químicas (amianto, ladrillos cerámicos, productos de fumistería, etc.).

Velocidad de combustión: Se define como velocidad de combustión, a la pérdida de peso por unidad de tiempo.

Como alternativa del criterio de calificación de los materiales o productos en "Muy combustibles" o "Combustibles" y para tener en cuenta el estado de subdivisión en que se pueden encontrar los materiales sólidos, podrá recurrirse a la determinación de la velocidad de combustión de los mismos, relacionándola con la del combustible estándar (madera apilada).

Para relaciones iguales o mayores que la unidad, se considerará el material o producto como muy combustible; en caso contrario como combustible, salvo el algodón o productos de similares características.

Carga de fuego: La "Carga de Fuego" de un sector de incendio, está representada por el peso en madera por unidad de superficie (Kg/m²), capaz de desarrollar una cantidad de calor equivalente al del peso del o los materiales contenidos en dicho sector de incendio. El patrón de referencia es la madera, desarrollando 4.400 Cal/Kg.



Concejo Deliberante

Sector de incendio: Local o conjunto de locales ubicados en una o más plantas, delimitados por muros y entrepisos, dentro de una edificación, que posea una resistencia al fuego, exigida por la "Carga de Fuego" que contiene, y comunicados con un medio exigido de salida. Los usos que se desarrollen al aire libre, conformarán sector de incendio.-

CAPÍTULO DOS

ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 23.- ÁREAS Y ZONAS DEL EJIDO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE RAWSON

El territorio de la Ciudad de Rawson se clasifica para su ordenamiento en "Áreas" y "Zonas".

Macrozonas y zonas del Ejido Municipal de la ciudad de Rawson

El territorio de la Ciudad de Rawson se clasifica para su ordenamiento en "Macrozona" y "Zonas".

Cada macrozona es el ámbito resultante de la primera división que se hace sobre el territorio del Ejido Municipal, con el fin de ordenar en forma general los distintos usos que en él se desarrollan.

El Ejido de la Ciudad de Rawson se divide en:

- MU: Macrozona urbana.
- MEU: Macrozona extra urbana.
- MC: Macrozona complementaria.
- MRU: Macrozona rururbana (o rural intensiva).
- MR: Macrozona rural.

La **Macrozona urbana (MU)** es el territorio destinado al asentamiento poblacional intensivo, con uso predominante residencial, de actividades terciarias, producción compatible, equipamientos y servicios comunitarios.

Toda intervención en las áreas de urbanización diferida deberá contemplar las directrices conceptuales de manejo de escurrimientos de aguas superficiales indicadas en el Anexo I del Plan de Desarrollo Urbano Sustentable de Rawson.



Concejo Deliberante

La Macrozona urbana está delimitada en el Plano N° 1, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

La **Macrozona extra urbana (MEU)** es el territorio destinado al asentamiento poblacional de baja densidad producto de parcelamientos anteriores a esta Ordenanza, que sólo puede ser construido en sus lotes existentes y que no puede expandirse ni crecer.

Esta Macrozona nace como una herramienta para darle marco legal a situaciones existentes, pero por la dificultad que significa la provisión de infraestructura de servicios, no se promueve su proliferación y su expansión.

- Barrio Don Emilio: está compuesto por los Macizos 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 y 09, correspondientes a la Chacra 18, Sector 3, Circunscripción 2 (ex Chacra 64B).
- Barrio Fincas del Tait: compuesto por las Manzanas 9, 10 y 11, ubicadas al Noreste de la Chacra 8, Sector 3, Circunscripción 2 (ex Chacra 65N).
- Barrio Casa Blanca: está compuesto por las Parcelas, de la 19 a la 152, ubicadas al Noreste de la Chacra 20, Sector 3, Circunscripción 2 (ex Chacra 64N).
- Loteo en Chacra 32: compuesto por las Parcelas 14, 13, 12, 11, 27 y 28, ubicadas al Suroeste de la Chacra 32, Sector 3, Circunscripción 2 (ex Chacra 57S).
- "Loteo El Olivo": Chacra 24 compuesto por las Parcelas 3 y 2, Sector 3, Circunscripción 2 (ex Chacra 58N).

La Macrozona extraurbana está delimitada en el Plano N° 1, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

La **Macrozona complementaria (MC)** es el territorio destinado al asentamiento poblacional de baja densidad, con uso predominante mixto, de actividades secundarias y/o terciarias, producción compatible, equipamientos y servicios comunitarios de mediano y gran porte, para brindar servicios de apoyo al área urbana y a las zonas rurales productivas.



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

La Macrozona complementaria está delimitada en el Plano N° 1, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

La **Macrozona Rururbana (MRU)** es el ámbito territorial destinado a la localización de usos agropecuarios de tipo intensivo, con explotaciones hortícolas, ganadería de cría, tambos, agricultura y agroindustria. Es el ámbito del Proyecto Parque Agrario, y admite el uso habitacional unifamiliar complementario de la actividad productiva.

Se contemplarán proyectos de índole turístico, de esparcimiento, recreativos, social y deportivos. Así como usos complementarios a la actividad rural (veterinarias, stud, ecuestres, entre otras).

La Macrozona rururbana está delimitada en el Plano N° 1, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

La **Macrozona Rural (MR)** es el ámbito territorial destinado a la localización de usos agropecuarios de tipo intensivo y extensivo, con explotaciones hortícolas, ganadería de cría, tambos y agricultura extensiva y actividades forestales, extractivas e industriales, el uso habitacional unifamiliar complementario a la actividad productiva.

La Macrozona rural está delimitada en el Plano N° 1, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

ZONAS

La zona es el ámbito resultante de la subdivisión de las macrozonas en unidades menores, con el fin de regular la localización de actividades particulares y la intensidad de ocupación.

El Área Urbana de la Ciudad de Rawson se subdivide en:

	CCC	CENTRO CÍVICO COMERCIAL
	R1	RESIDENCIAL 1
	R2	RESIDENCIAL 2



"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"



Concejo Deliberante

	R3	RESIDENCIAL 3
	R4	RESIDENCIAL 4
	R5	RESIDENCIAL 5
	R6	RESIDENCIAL 6
	EU	EXTRA URBANO
	CES1	COMERCIAL, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS 1
	CES2	COMERCIAL, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS 2
	CES3	COMERCIAL, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS 3
	CES4	COMERCIAL, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS 4
	CES5	COMERCIAL, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS 5
	CES6	COMERCIAL, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS 6
	UD1	URBANIZACIÓN DIFERIDA 1
	UD2	URBANIZACIÓN DIFERIDA 2
	UD3	URBANIZACIÓN DIFERIDA 3
	UD4	URBANIZACIÓN DIFERIDA 4
	UD5	URBANIZACIÓN DIFERIDA 5
	UD6	URBANIZACIÓN DIFERIDA 6



"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"



Concejo Deliberante

	PIL	PARQUE INDUSTRIAL LIVIANO
	PIR	PARQUE INDUSTRIAL RAWSON
	PIP	PARQUE INDUSTRIAL PESQUERO
	PE	PARQUE EÓLICO
	PR	PARQUE RIBEREÑO
	ESP	ÁREA DE USO ESPECIAL
	MU	MACROZONA URBANA
	MEU	MACROZONA EXTRA URBANA
	MC	MACROZONA COMPLEMENTARIA
	MRU	MACROZONA RURURBANA
	MR	MACROZONA RURAL

- La zona Centro Cívico Comercial (**CCC**) es el ámbito territorial que comprende el uso del suelo más intensivo, tanto en las actividades como en altura de edificación, y donde se manifiestan las mayores interrelaciones de personas, de bienes y oferta de servicios calificados. Concentran usos tales como administraciones y equipamientos culturales, educativos, sanitarios, de alcance regional, comercios en general, edificios de oficinas y viviendas de tipo multifamiliar.
- Las zonas residenciales (**R**) son aquellos ámbitos territoriales cuyo uso predominante es la "habitación", delimitados con el fin de garantizar y preservar condiciones óptimas de habitabilidad, con vivienda unifamiliar y multifamiliar y complemento de usos comerciales y servicios.
- Los Corredores de Equipamiento y Servicios (**CES**) son aquellos ámbitos territoriales de configuración lineal que acompañan las vías conectoras



Concejo Deliberante

principales y las vías de acceso de la Ciudad, cuyos usos predominantes son comercios, equipamientos y/o servicios, de acuerdo a la zona que atraviesan o del rol de la vía que acompañan.

- Las zonas de Urbanización Diferidas (**UD**) son ensanches urbanos planificados cuya urbanización está condicionada a la ocupación efectiva de las zonas linderas.
 - Toda intervención en las áreas de urbanización diferida deberá contemplar las directrices conceptuales de manejo de escurrimientos de aguas superficiales indicadas en el Anexo I del Plan de Desarrollo Urbano Sustentable de Rawson.
- Las zonas industriales (**PIL - PIR - PIP**) se organizan en Parque Industrial Liviano, Parque Industrial Rawson y Parque Industrial Pesquero.
- Las zonas especiales (**ESP**) son ámbitos territoriales destinados a la localización sectorizada de usos relativos a la industria, el desarrollo inmobiliario, el transporte, las comunicaciones, la producción y/o transmisión de energía (Parque Eólico **PE**), el agua potable, el combustible gaseoso, la defensa, la seguridad, como también a determinados equipamientos referidos a la asistencia social, sanitaria y educación.
- Las áreas rurales (**AR**) son aquellos ámbitos territoriales de producción rural.-

Artículo 24.- ÁREAS GEOGRÁFICAS DE LA CIUDAD

Además de las macrozonas y zonas mencionadas anteriormente, la Ciudad de Rawson se subdivide en áreas geográficas, representadas mediante Asociaciones Vecinales que se rigen a partir de la Ordenanza N° 2667 y/o sus modificatorias.

Estas áreas son unidades de gestión política que se crean para dar nomenclatura a los barrios de la Ciudad y facilitar la creación de las mismas con el objetivo de profundizar los diagnósticos, descentralizar las intervenciones estatales y agrupar, a escala más adecuada, las necesidades y exigencias de cada sector.



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

A partir de estos objetivos y con el fin de estimular la equidad entre ellas (respecto a la superficie que abarcan, la población, los usos permitidos, los servicios básicos, etc.), se plantea la creación de nuevas áreas y la reorganización de las existentes, por lo cual, además, es necesario que los límites de las mismas se correspondan, cuando sea posible, con la distribución de los usos del suelo y las Áreas de Usos Específicos.

En la actualidad la Ciudad de Rawson está conformada por Treinta y Tres (33) Áreas Geográficas, cada una de ellas delimitada por Ordenanza.

Área N° 1 - Ordenanza N° 1768 Texto Ordenado.

Área N° 2 - Ordenanza N° 1768 Texto Ordenado.

Área N° 3 - Ordenanza N° 1768 Texto Ordenado.

Área N° 4 - Ordenanza N° 1768 Texto Ordenado.

Área N° 5 - Ordenanza N° 1814.

Área N° 6 - Ordenanza N° 2379 Texto Ordenado.

Área N° 7 - Ordenanza N° 2379 Texto Ordenado.

Área N° 8 - Ordenanza N° 2379 Texto Ordenado.

Área N° 9 - Ordenanza N° 1925 Texto Ordenado.

Área N° 10 - Ordenanza N° 1925 Texto Ordenado.

Área N° 11 - Ordenanza N° 4128 Texto Ordenado.

Área N° 12 - Ordenanza N° 4128 Texto Ordenado.

Área N° 13 - Ordenanza N° 8366.

Área N° 14 - Ordenanza N° 2059.

Área N° 15 - Ordenanza N° 2083 y sus modificatorias N° 3685 y 7952.

Área N° 16 - Ordenanza N° 2323 Texto Ordenado.

Área N° 17 - Ordenanza N° 2379 Texto Ordenado.

Área N° 18 - Ordenanza N° 2379 Texto Ordenado.

Área N° 19 - Ordenanza N° 7296.

Área N° 20 - Ordenanza N° 7298.

Área N° 21 - Ordenanza N° 7297.

Área N° 22 - Ordenanza N° 3526 Texto Ordenado.



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

Área N° 23 - Ordenanza N° 3671 Texto Ordenado.

Área N° 24 - Ordenanza N° 4125.

Área N° 25 - Ordenanza N° 4143 Texto Ordenado.

Área N° 26 - Ordenanza N° 4192.

Área N° 27 - Ordenanza N° 4205 y su modificatoria N° 4228.

Área N° 28 - Ordenanza N° 4299.

Área N° 29 - Ordenanza N° 7301.

Área N° 30 - Ordenanza N° 7772.

Área N° 31 - Ordenanza N° 8793.

Área N° 32 - Ordenanza N° 8901.

Área N° 33 - Ordenanza N° 8930.

Las actuales áreas geográficas, quedan sujetas a modificaciones tanto para su ampliación, como para futuras creaciones.-

CAPÍTULO TRES **ESPACIO LIBRE URBANO**

Es la superficie o volumen, dentro de las MACROZONAS, libre de edificaciones, capaz de garantizar, por un lado, buenas condiciones de habitabilidad en función de requerimientos ambientales de iluminación, ventilación, asoleamiento, acústica, privacidad, ángulo de visión de cielo, visuales exteriores, vegetación; y por el otro, sectores para el ocio, el esparcimiento y para el ordenamiento de la Ciudad a partir de una red de movilidad y circulación.

Se clasifica, principalmente, en tres categorías:

- ESPACIO LIBRE PRIVADO.
- ESPACIO LIBRE SEMI-PÚBLICO.
- ESPACIO LIBRE PÚBLICO.-

Artículo 25.- ESPACIO LIBRE PRIVADO

Es el conjunto de patios, retiros y centros libres de una manzana, comprendidos dentro de una parcela y definidos por las líneas de referencia.

De uso exclusivo de sus propietarios o de quienes ellos designen, lo que limita las actividades y usos dentro de los mismos.



Concejo Deliberante

La Línea de Edificación o de Retiro Obligatorio, la Línea de Frente Interno y la Línea Interna de Basamento estarán definidas según la zona en la que se sitúe cada lote.

Los patios deberán respetar el FOS (Factor Máximo de Ocupación del Suelo) correspondiente a cada zona; su clasificación y dimensiones estarán determinadas en el Código de Edificación de la Ciudad de Rawson.-

Artículo 26.- ESPACIO LIBRE SEMI-PÚBLICO

Los espacios semipúblicos, a diferencia de los públicos, cuentan con algunas características que permiten hacer uso de ellos con acceso restringido a un horario, por lo cual existe un registro o permiso para transitar y permanecer en ellos, presentando en la mayoría de los casos una delimitación física con respecto a su entorno (muros, cercas, rejas, etc.). Estos espacios no son tan frecuentes como los de carácter público y, por lo tanto, disminuyen significativamente la gama de actividades y posibilidades de interacción social, reduciendo el sentido de lo improvisado y lo espontáneo que caracteriza al espacio público.-

Artículo 27.- ESPACIO LIBRE PÚBLICO O ESPACIO PÚBLICO.

Es el espacio de propiedad pública, dominio y uso público. Es el lugar donde cualquier persona tiene el derecho a circular en armonía y donde el paso no puede ser restringido por criterios de propiedad privada, permitiendo el libre tránsito y permanencia, y pudiendo desarrollar diferentes usos y actividades. El espacio público abarca, por regla general, las calles (aceras y vías de tránsito), los espacios verdes (plazas, parques, bulevares, rotondas, etc.) y los espacios naturales cuyo suelo es de propiedad pública.-

Artículo 28.- CALLES Y AVENIDAS

Las calles y las avenidas son los espacios urbanos que permiten el tránsito y la comunicación de los habitantes de la ciudad. Son lineales, pero no necesariamente rectas. Por lo general cuentan con áreas definidas para el tránsito vehicular (calzadas) y peatonal (aceras).-

Artículo 29.- LA CALLE



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

En las CALZADAS o vías de tránsito vehicular se pueden diferenciar carriles de diferentes medios de transporte, como automóviles, transporte público, ciclovías, etc.

ANCHO DE CALZADA

El ancho de calzada estará definido según el ancho de calle (de L.M. a L.M.) de la siguiente manera:

- En calles de hasta 15,00 m: Calzada de 6,50 m. Los restantes se dividirán en dos partes iguales para obtener las medidas de las veredas adyacentes.
- En calles desde 15,00 m hasta 20,00 m: Calzada de 10,00 m. Los restantes se dividirán en dos partes iguales para obtener las medidas de las veredas adyacentes.
- En calles desde 21,00 m hasta 25,00 m: Calzada de 13,00 m. Los restantes se dividirán en dos partes iguales para obtener las medidas de las veredas adyacentes.
- En calles desde 25,00 m. en adelante: Boulevard central mínimo de 4,00 m., dos trochas de 6,50 m. Los restantes se dividirán en dos partes iguales para obtener las medidas de las veredas adyacentes.

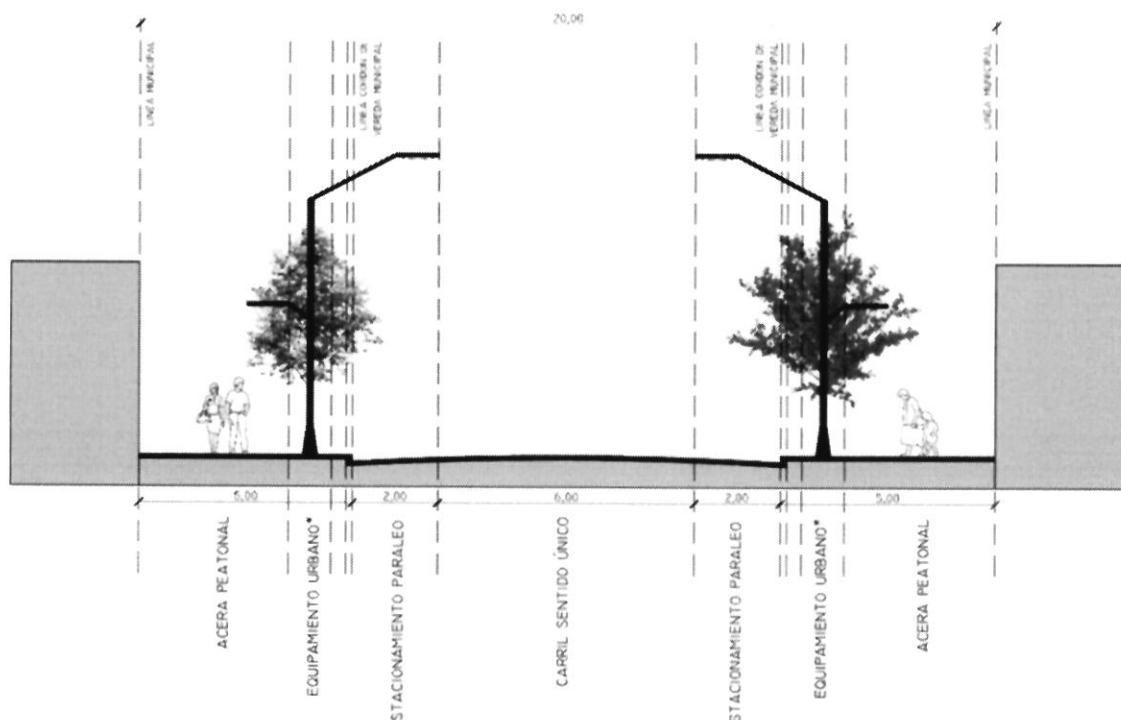
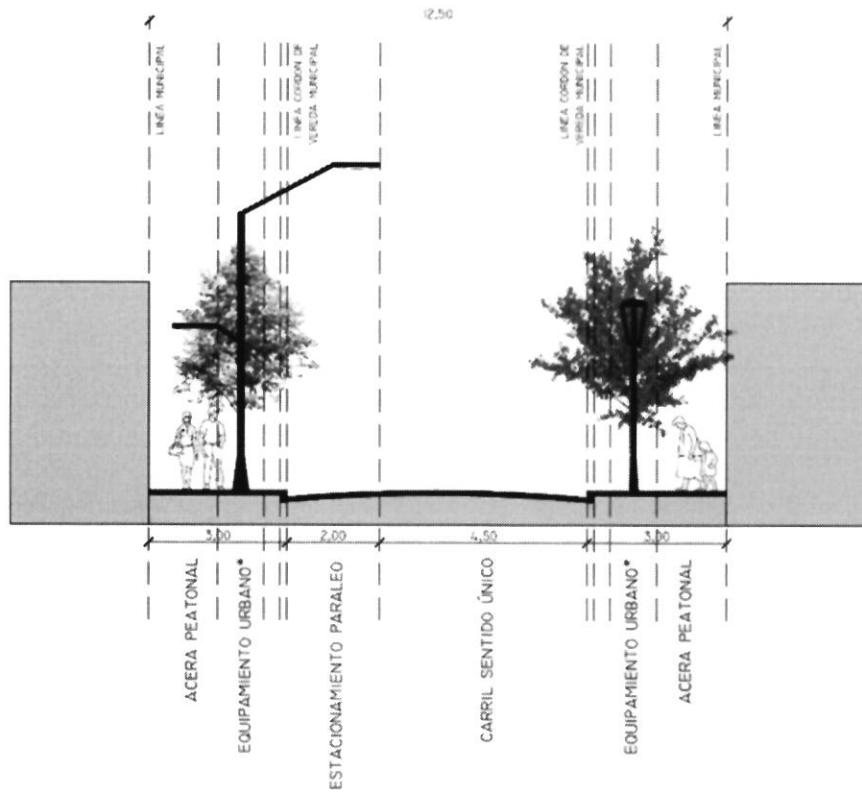
En todos los casos, el ancho de calzada contemplará la cuneta.



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

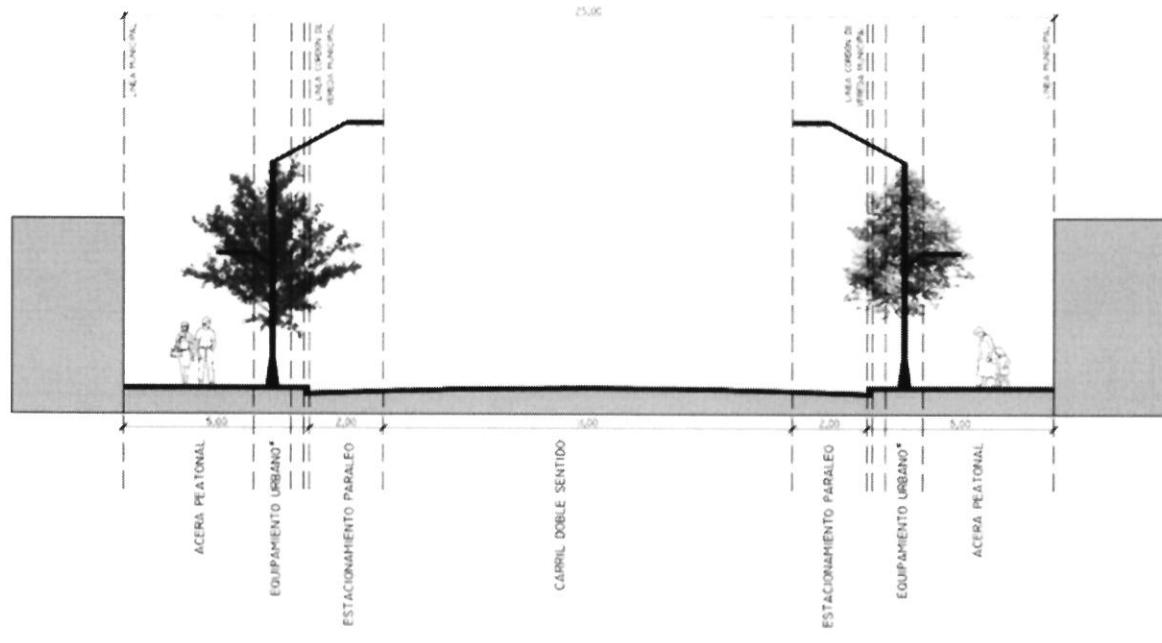




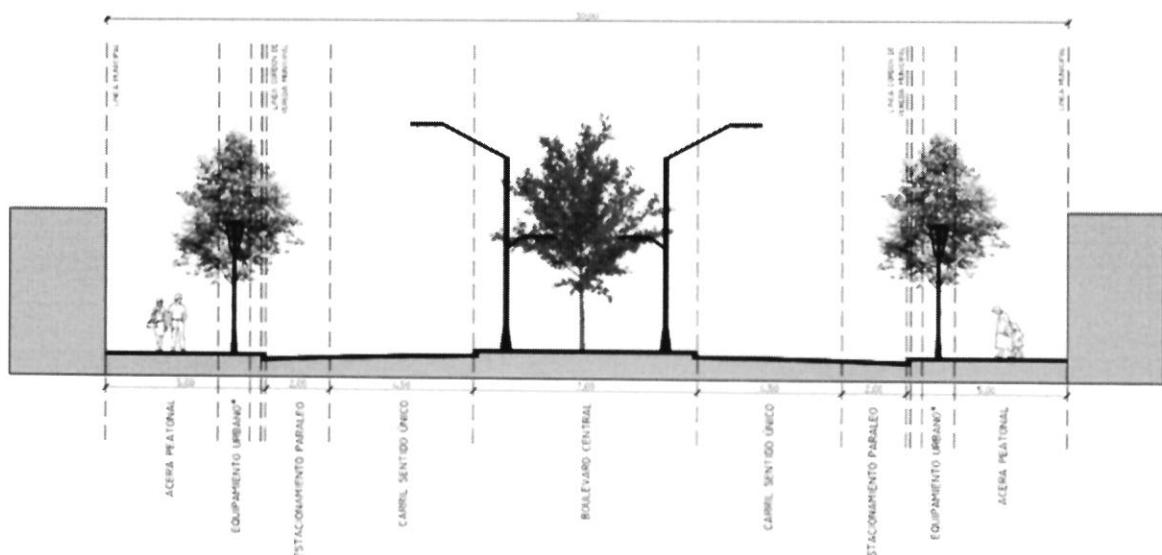
"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"



Concejo Deliberante



Calles desde 20,00 m hasta 25,00 m.



Calles desde 26,00 m en adelante.

Artículo 30.- MOBILIARIO URBANO

Entiéndase por "Mobiliario Urbano" a todo elemento que, ubicado dentro de los espacios libres urbanos públicos, sea destinado a satisfacer el mejor uso de dichos espacios, en actividades recreativas y/o culturales y/o informativas y/o servicios.



Concejo Deliberante

Cualquier elemento a instalar en la vía pública cumplirá las condiciones de ubicación y diseño que indique el Ejecutivo. En ningún caso dificultará la circulación del público ni perjudicará la contemplación y uso de los edificios o de los ámbitos urbanos donde se sitúen, debiendo contribuir a facilitar su uso y a mejorar su imagen. No se permitirá la ubicación de estos elementos próximos o sobre la línea municipal ni en las esquinas, a los fines de no dificultar la circulación de personas con discapacidades visuales y de peatones en general con excepción de los semáforos y el alumbrado público.-

Artículo 31.- LOS BULEVARES

Podrán contemplar veredas, bicisendas, áreas recreativas y/o dársenas de giro, siempre y cuando se respete su condición de conector verde. No podrán construirse en ellos estacionamientos vehiculares, con la excepción de intervenciones integradoras y beneficiosas para la Ciudad en su totalidad, relacionadas a edificios públicos y/o espacios públicos autorizados por la Secretaría de Planificación y Desarrollo Urbano.

Deberán contar, indefectiblemente, con 1/3 de su superficie total de terreno absorbente. Tendrán solado en los extremos en donde no se colocarán arbustos para no obstaculizar la visión del tránsito vehicular y en donde se salvará la diferencia de altura con la calzada, en correspondencia con la senda peatonal, mediante rampas reglamentarias, para una óptima circulación de personas.-

CAPÍTULO CUATRO

CERTIFICADOS, TRÁMITES Y FACTIBILIDADES

Artículo 32.- TRÁMITES PARA NUEVOS PARCELAMIENTOS

La secuencia de trámites para nuevos parcelamientos es:

- FASE 1: Caracterización general del emprendimiento

El desarrollador y el profesional habilitado presentan la iniciativa mediante una caracterización general incluyendo encuadre urbanístico, estructura vial propuesta; usos, densidades y criterios de ocupación del suelo, situación ambiental y de riesgos inicial y criterios de manejo de los mismos, demanda de servicios y equipamientos estimada.



Concejo Deliberante

- FASE 2: Viabilidad inicial técnico-urbanística (a nivel de anteproyecto)

En base a la iniciativa presentada, el organismo municipal competente en planeamiento evalúa la presentación inicial e indica al desarrollador (público o privado) si correspondiera los requisitos que debe demostrar el nuevo parcelamiento.

Para ello realiza las siguientes determinaciones:

- Determinación de directrices urbanas.
- Determinación de riesgos geotécnicos o de anegamiento potenciales (si correspondiera).
- Determinación de medidas de recuperación ambiental (si correspondiera).
- Determinación de impactos potenciales.
- Determinación de requisitos de servicios e infraestructuras.

- FASE 3: Factibilidad técnico-urbanística y de servicios

En base a la FASE 2 se desarrolla la factibilidad del emprendimiento, incluyendo, junto a la documentación técnica del proyecto, lo siguiente:

- Compromisos del desarrollador.
- Estudio de impacto ambiental.
- Compromisos de las empresas prestadoras de servicios.
- Compromisos del poder público.-

ARTÍCULO 33.- TRÁMITES PARA CONSTRUCCIONES EN ÁREAS ESPECIALES

La secuencia de trámites para construcciones en áreas especiales y/o de grandes dimensiones y/o de usos urbanos intensivos es la siguiente:

Presentación de la documentación necesaria a nivel de anteproyecto.

- FASE 1: Factibilidad de localización y de servicios.
- FASE 2: Estudio de impacto de vecindad.
- FASE 3: Estudio de impacto ambiental (si correspondiera).-



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

Artículo 34.- CERTIFICADO URBANÍSTICO

El Certificado Urbanístico es un documento que certifica la regulación urbanística sobre usos del suelo, tejido y cargas públicas, aplicable a la parcela de conformidad al presente Código.

VIGENCIA

La vigencia del Certificado Urbanístico tiene un plazo de Ciento Ochenta (180) días, prorrogable por una sola vez por otros Ciento Ochenta (180) días a petición del solicitante.

En ambos casos los plazos se computan en días corridos.

El Certificado adjunto en un expediente de inicio de obra o habilitación conservará su vigencia hasta el Registro de Plano de Obra o Certificado de Habilitación, según corresponda.

El Certificado Urbanístico conserva su vigencia por los plazos indicados aun cuando con posterioridad a su otorgamiento varíen las normas urbanísticas aplicables a la parcela.-

Artículo 35.- CONSTANCIA DE USO CONFORME Y USO NO CONFORME

USO CONFORME

Se considera Uso Conforme al uso actual que se desarrolla en la parcela de conformidad a la normativa vigente.

Se dejará constancia de tal situación en cada acto administrativo que se dicte en relación al inmueble y en su documentación catastral, así como también en los medios digitales, si correspondiese.

USO NO CONFORME

Se considera Uso No Conforme a cualquier actividad, autorizada de conformidad a normas de vigencia cronológica anterior, que se desarrolle en un inmueble y que no cumpla con las normas de uso de suelo vigentes.

Se dejará constancia de tal situación en cada acto administrativo que se dicte en relación al inmueble y en su documentación catastral, así como también en los medios digitales, si correspondiese.-

Artículo 36.- PROVISIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

Las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios certifican que la infraestructura ofrecida es suficiente para satisfacer el incremento de la demanda que generen las obras nuevas, sin que éstas deterioren la calidad del servicio, según los requerimientos establecidos en la normativa de Edificación.-

Artículo 37.- CERTIFICADO DE DESLINDE, AMOJONAMIENTO Y NIVELACIÓN

El Certificado de Deslinde, Amojonamiento y Nivelación es el plano resultante de la mensura y replanteo de la parcela que surge del estudio técnico-jurídico de los títulos y planos que sirven como antecedentes.

Tiene como objetivo garantizar en todo el territorio de la Ciudad de Rawson, la correcta determinación de las líneas municipales que separan, en general, el domino público del dominio privado, e indicar las cotas mínimas de terreno sobre las que podrán erigirse las obras públicas y privadas, cuyos proyectos apruebe la Municipalidad, sin dejar de garantizar el derecho privado entre linderos.

En dicho plano se graficará la parcela mensurada y sus mejoras, con indicación expresa de la distancia según título y según mensura a los puntos de intersección de Líneas Municipales de la manzana determinados por las líneas municipales aceptadas. Deberá también indicarse una referencia altimétrica a cota IGN sobre el predio. La A.A. establecerá las pautas técnicas conducentes a tal fin.-

Para la aplicación del presente Artículo, será lo dispuesto en la Ordenanza Nº 4793 Texto Ordenado.-

ARTÍCULO 38.- CERTIFICADO DE NIVEL

A pedido del Constructor o Profesional a cargo de la obra la Dirección General de Obras Públicas extenderá por duplicado un Certificado de Nivel en el que conste la cota de nivel que le corresponde al predio, referido al Nivel de cordón de vereda existente o proyectado.-

ARTÍCULO 39.- INDICADORES MORFOLÓGICOS

PUNTO FIJO DE LA CIUDAD DE RAWSON



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

Todos los niveles serán referidos al punto fijo adoptado por la Municipalidad de Rawson, ubicado en la Plaza Central Dr. Guillermo Rawson en el cuadrante Sur sobre la Calle Mariano Moreno, PUNTO FIJO MOJÓN M.O.P. N° 2114 de la cota +10.016.

COTA O NIVEL DE PARCELA

Nivel del cordón de la calzada, existente o futuro, más el suplemento que resulta por la construcción de la vereda con la pendiente reglamentaria, medido en el punto medio de la línea municipal o frente de parcela, determinado por la autoridad municipal competente.

En las parcelas pasantes se determinará un nivel de cota de parcela por cada frente.

Es la altura, en la Línea Municipal (L.M.), correspondiente al Nivel de cordón de la calzada, existente o futuro, más el suplemento que resulta por la construcción de la vereda con la pendiente reglamentaria (2%), medido en el punto medio de la Línea Municipal o frente de parcela, determinada por la autoridad municipal competente.

Este nivel dependerá indefectiblemente del ancho de vereda y es la referencia para medir las alturas de edificación y la correcta ejecución de veredas reglamentarias.

Artículo 40.- FACTIBILIDAD DE LOCALIZACIÓN

Las construcciones que, por sus dimensiones, superficies, intensidad de ocupación y uso lo requieran, deberán anexar FACTIBILIDAD DE LOCALIZACIÓN.

La Factibilidad de Localización será extendida por la Secretaría de Planificación y Desarrollo Urbano en la cual especificará la pertenencia del inmueble a la zona de usos que corresponda, consignando, si correspondiera, los indicadores urbanísticos, morfológicos, usos permitidos, la infraestructura de servicios mínima que deberá ejecutar, la ubicación y la cantidad de espacios destinados a estacionamientos, los espacios a forestar, las veredas a ejecutarse y todo otro



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

recaudo que se estime necesario y pertinente según las características del proyecto.

Para su obtención deberá presentarse ante la dependencia mencionada los siguientes documentos:

- Nota de solicitud de Factibilidad de Localización, en la cual deberá identificarse claramente al demandante. Si se tratara de personas jurídicas, deberán adjuntar la documentación que acredite su constitución, y aquella de la que resulten las facultades para actuar en su representación.
- Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del peticionario. Será requisito indispensable que el dominio sobre el inmueble se encuentre perfeccionado e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble a nombre del mismo. En todos los casos, el interesado podrá actuar por sí o mediante representante legal presentando la documentación correspondiente.
- Certificado de Factibilidad Técnica de Servicios de Infraestructura emitida por la empresa prestataria y firmada por el responsable del servicio (Gas, Energía Eléctrica, Alumbrado Público, Agua Corriente, Cloacas), y prolongación de redes de infraestructura, si fuese necesario, extendidos por los organismos competentes.
- Memoria descriptiva detallada del proyecto.
- Plano/s de implantación o conjunto en escala 1:200, debidamente acotado/s en los que se visualice el entorno inmediato.
- Planos de plantas, cortes y vistas de todas las edificaciones proyectadas en escala 1:100.
- Evaluación de Impacto Ambiental en los casos que corresponda.

La imposibilidad de prestación de los servicios mínimos obligatorios, los cuales varían según el Área del Ejido de la Ciudad en la que se sitúa el proyecto, será motivo para la desestimación inmediata del mismo.

El plazo de caducidad de la Factibilidad de Localización para el inicio de los trámites de aprobación correspondientes será de Doce (12) meses, contados a



Concejo Deliberante

partir de la fecha de expedición por parte del organismo municipal. Transcurrido dicho plazo, se producirá la caducidad del documento. Para obtenerlo nuevamente se deberá iniciar una nueva actuación administrativa con la presentación de la totalidad de la documentación pertinente.-

Artículo 41.- FACTIBILIDAD TÉCNICO-URBANÍSTICA

Los proyectos de Urbanización y División de la tierra deberán obtener y adjuntar al expediente de obra correspondiente la FACTIBILIDAD TÉCNICO-URBANÍSTICA, la cual será expedida por la Secretaría de Planificación y Desarrollo Urbano, y especificará la pertenencia del inmueble al Área de la Ciudad correspondiente, las cesiones al Estado Municipal, las restricciones al dominio, las obras mínimas de infraestructura de servicios a realizar y todo otro recaudo que se estime necesario y pertinente según las características del proyecto.

Para su obtención deberá presentarse ante la dependencia mencionada los siguientes documentos:

- Nota de solicitud de Factibilidad Técnico-Urbanística, en la que deberá identificarse claramente al peticionario. Si se tratara de personas jurídicas, deberán adjuntar la documentación que acredite su constitución, y aquella que resulte de las facultades del solicitante para actuar en su representación.
- Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del peticionario. Será requisito indispensable que el dominio sobre el inmueble se encuentre perfeccionado e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble a nombre del mismo.
- Plano/s del Proyecto de División y Mensura debidamente acotados, firmados por profesional autorizado, en los cuales deberá cumplimentarse con las cesiones al dominio público y las restricciones al dominio indicadas en el presente Código.
- Proyecto de desagües pluviales firmados por profesional competente y aprobado por los organismos competentes.



Concejo Deliberante

- Certificado de Factibilidad Técnica de Servicios de Infraestructura emitida por la empresa prestataria y firmada por el responsable del servicio (Gas, Energía Eléctrica, Alumbrado Público, Agua Corriente, Cloacas), y prolongación de redes de infraestructura, si fuese necesario, extendidos por los organismos competentes.

La imposibilidad de prestación de los servicios mínimos obligatorios los cuales varían según el Área del Ejido de la Ciudad en la que se sitúa el proyecto, será motivo para la desestimación inmediata del mismo.-

Artículo 42.- ESTUDIO DE IMPACTO DE VECINDAD

El Estudio de Impacto de Vecindad tiene por objetivo identificar y evaluar previamente los impactos urbanísticos derivados de la implantación de emprendimientos y/o actividades sobre determinada área de influencia, definiendo medidas mitigadoras y/o compensatorias siempre que no fuera posible la eliminación integral de los impactos negativos.

El órgano municipal competente deberá indicar obligatoriamente la necesidad de realización de EIV cuando correspondiera, según lo regulado en esta Ordenanza, y expedirá los términos de referencia del EIV.

Los términos de referencia del EIV deberán especificar los estudios que considera necesarios, el área de influencia y el número mínimo de audiencias públicas.

El órgano de planeamiento será responsable por la recepción, coordinación, análisis y aprobación del EIV; sin perjuicio de la participación de otros órganos o entidades, conforme a la reglamentación específica.

Serán objeto de EIV los emprendimientos y actividades siguientes:

- Las construcciones de industrias fuera de los parques industriales.
- Las alteraciones de actividad o uso de cualquier inmueble que supongan alteración en la cantidad y calidad de flujo de personas, vehículos y cargas, así como la emisión de ruidos y/o residuos.
- Las construcciones, demoliciones o alteraciones de uso de espacios habitualmente abiertos al público, de clubes, asociaciones, sociedades civiles o entidades comunitarias que congregan personas.



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

- Las construcciones, demoliciones o alteraciones en áreas centrales o muy concurridas de la ciudad.
- Los usos indicados en la tabla correspondiente a usos, con la mención EIV.
- Será de responsabilidad del emprendedor la realización y los costos del EIV.

El EIV deberá ser elaborado del modo siguiente:

- Identificación del emprendedor y de los autores responsables EIV.
- Caracterización del área de influencia directa e indirecta.
- Relevamiento de los usos y volúmenes edificados y edificables, incluyendo estudios de proyección de sombras.
- Densidades y perfiles poblacionales del área de influencia.
- Identificación de los flujos de circulación y del tamaño y estado de las calles y avenidas; antes, durante y después de las actividades a evaluar.
- Identificación y estado de bienes patrimoniales.
- Régimen urbanístico del área.
- Procesos y plazos de construcción y funcionamiento del emprendimiento o la actividad.
- Actividades con número previsto de usuarios.
- Volúmenes de movimiento de tierra, materiales, cargas y/o residuos.
- Entradas, salidas, generación y distribución de viajes u otros tipos de movimientos y ruidos.
- Demandas de equipamientos y servicios de cualquier tipo.
- Caracterizaciones ambientales del sitio y sus accidentes naturales a conservar.
- Afectaciones sobre los paisajes.

En base a lo antes indicado el EIV indicará y dimensionará las alteraciones que serán sujeto de evaluación y mitigación.-

Artículo 43.- EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Los proyectos de actividades u obras, públicas o privadas, a ejecutarse total o parcialmente en el Ejido de la ciudad de Rawson, capaces de



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

degradar el ambiente y definidos en el presente Código, en cualquiera de sus etapas, o que produzcan efectos dentro del mismo, y de manera previa a la ejecución de las obras o al inicio de actividades, deberán someterse a una EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL de acuerdo a lo establecido en la Ley Provincial XI - N° 35, Decreto N° 185/09 y Decreto N° 1003/16, y presentar una copia de la DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL emitida por la Autoridad de Aplicación (Ministerio de Medio Ambiente y Control del Desarrollo Sustentable de la Provincia del Chubut), y obtener su aprobación, previo a la obtención de la Factibilidad de Localización o la Factibilidad Técnico-Urbanística según corresponda.

La Descripción Ambiental del Proyecto, el Informe Ambiental y el Estudio de Impacto Ambiental deberán ser suscriptos por un responsable técnico debidamente inscripto en el Registro Provincial de Prestadores de Consultoría Ambiental y por todos los profesionales intervenientes, de acuerdo a las áreas temáticas y/o especialidades que sean requeridos para la elaboración de los mismos.

La Evaluación de Impacto Ambiental deberá indicar las medidas necesarias para mitigar o corregir impactos, sus costos y los responsables de su ejecución.

CAPÍTULO CINCO

NORMAS DE USO DEL SUELO

Artículo 44.- USOS DEL SUELO

Son el conjunto de actividades que se desarrollan o tienen la posibilidad máxima de desarrollarse en una determinada área, y se orientan por los principios de integración y conformación, accesibilidad y equidad, salubridad e higiene y compromiso ambiental que rigen este Código.

La intensidad de usos se regula en función de los metros cuadrados y las características del entorno. En relación a las características del área de localización, conjuntamente con los organismos competentes, se debe regular la saturación de usos.-

Artículo 45.- REGULACIÓN



Concejo Deliberante

Los usos de las zonas y áreas de la Ciudad de Rawson delimitadas en la presente norma se regulan como Usos Permitidos, Usos Complementarios, Usos Tolerados, Usos No Consignados y Usos No permitidos. Más allá de ello, el Ejecutivo podrá asignar usos e indicadores urbanísticos en zonas de recuperación territorial de espaciamiento, y específicos en parcelas de dominio público del orden Nacional, Provincial y Municipal.

- **Uso permitido:** es aquel que puede desarrollarse y cumple con la totalidad de las condiciones requeridas en este Código, y con los requisitos que exigen las normas particulares de cada actividad, en la zona o área que se trate.
- **Uso complementario:** el que estando permitido en la zona que se trate, está destinado a satisfacer necesidades para el desarrollo del uso principal.
- **Usos tolerados:** son aquellos usos preexistentes, habilitados por autoridad competente, que no pueden encuadrarse en la presente como Usos Permitidos, porque:
 - No cumplen con las limitaciones y requisitos establecidos por las normas específicas que regulan la actividad.
 - No se encuentren consignados en el listado de usos permitidos en las zonas en la que se localice.

Toda solicitud de ampliación y/o reforma deberá ser evaluada en función de lo expuesto en el punto anterior, pudiendo accederse a lo peticionado siempre que la misma, consista en una mejora ambiental o tecnológica que implique impactos positivos en el entorno.

- **Usos no consignados:** son los usos no incluidos en la clasificación de usos, y en cada zona en particular del presente Código. La solicitud de localización de un uso no consignado implicará la presentación de una memoria detallada de la actividad a desarrollarse.

Será objeto de consideración y evaluación por parte del Ejecutivo y autorizado por Ordenanza, previo informe de la Secretaría de Planificación y Desarrollo Urbano,



Concejo Deliberante

en el que se justifique la localización del uso de acuerdo con la finalidad dominante de la zona.

- **Uso no permitido:** son los usos no admitidos en el área o zona de la Ciudad, así como aquellos usos permitidos que no cumplan con alguna de las limitaciones o requisitos establecidos para cada caso por la presente norma, por lo que no podrá considerarse factible su localización.-

Artículo 46.- CLASIFICACIÓN DE USOS

Los usos permitidos en la presente norma se clasifican de acuerdo con su actividad dominante en usos Habitacionales, Comerciales, Equipamientos, Servicios y Productivos.

LIMITACIONES Y REQUISITOS A LOS USOS

- Limitaciones y requisitos específicos de los usos: son los recaudos que se deben cumplimentar para evitar los efectos que de los usos puedan derivarse, como consecuencia de sus características particulares.
- El Ejecutivo establecerá las limitaciones por adicción o por incompatibilidad o propias del mismo uso para cada caso, cuando no se encuentren contempladas en la presente norma, pudiendo además ampliar las establecidas para los mismos, previo informe de la Secretaría de Planificación y Desarrollo Urbano.
- Limitaciones a la localización por adicción: son las limitaciones establecidas por la presente o las que pueden establecerse a los usos cuya proximidad con otros diferentes o similares, es un sector urbano particular, suponga efectos tales como molestias al vecindario, deterioro del medio físico natural o construido, problemas para la correcta función y seguridad de la vía pública o de las actividades entre sí.
- Limitaciones a la localización por incompatibilidad: son las limitaciones establecidas por la presente o las que pueden establecerse a los usos de distinto tipo cuya incompatibilidad, en un sector urbano particular, suponga efectos tales como molestias para el vecindario, deterioro del medio físico natural o construido y para la correcta función y seguridad de la vía pública



"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"



Concejo Deliberante

o de las actividades entre sí.-

CAPÍTULO SEIS

PARCELAMIENTO Y SUBDIVISIÓN DEL SUELO

Artículo 47.- PARCELAMENTO DEL SUELO

Con fines urbanos sólo se permitirá en las zonas urbanas y suburbanas, la división de un terreno o lote en unidades legalmente independientes y con la infraestructura mínima prevista en esta Ordenanza.

El parcelamiento para fines urbanos se realizará en la forma de loteos abiertos y/o subdivisiones de la siguiente manera:

- Se considera loteo abierto al fraccionamiento destinado a la construcción de edificaciones e implica la apertura de nuevos espacios públicos o vías de circulación, o incluso la ampliación y/o modificación de los existentes con la implementación de la infraestructura prevista en esta Ordenanza.
- Se considera subdivisión de lotes al fraccionamiento de lotes existentes en unidades menores siempre que respeten las dimensiones mínimas de esta Ordenanza, destinados a la construcción y con aprovechamiento del sistema vial y de la infraestructura existente.
- Sólo se permitirán edificaciones de cualquier tipo y en cualquier zona en lotes resultantes de fraccionamientos regulares de terreno y cuando se trate de lotes individuales inscritos en el Registro de la Propiedad Inmueble.
- Cuando se trate de líneas de transmisión de energía, acueductos, gasoductos u otros equipamientos urbanos similares, deberán observarse las normas de los órganos competentes, así como otras legislaciones pertinentes en la materia.-

Artículo 48.- PROHIBICIÓN DE PARCELAMIENTO

No se permitirá el fraccionamiento con fines urbanos:

- En zonas inundables, sin que previamente se hayan realizado las obras necesarias para drenar las aguas, con la garantía de caudal controlado y sin que representen riesgos para el escurrimiento aguas abajo.
- En áreas de basurales nocivos para la salud pública, sin haber sido



Concejo Deliberante

previamente saneadas y aprobadas para uso urbano por las autoridades ambientales competentes.

- En zonas junto o bajo barrancas, donde las condiciones geológicas no aconsejen la construcción y sin que medie laudo técnico debidamente comprobado realizado por un profesional en la materia.
- En áreas destinadas a formar franjas protectoras a lo largo de rutas, líneas de transmisión de energía y gas canalizado.
- En áreas de preservación ecológica o en aquellas donde la contaminación impida condiciones sanitarias tolerables, hasta su corrección.
- En áreas donde las tierras sean aptas para uso productivo.-

Artículo 49.- PROCESO DE PARCELAMIENTO Y SUBDIVISIÓN DEL SUELO

Todo nuevo trazado urbano, parcelamiento y/o subdivisión del suelo que amplíe o reestructure el Área Urbana o Suburbana o cree nuevas unidades productivas en el Área Rural, deberá ser evaluado y aprobado por el Ejecutivo y responder a una necesidad fundada que deberá justificarse mediante estudio y documentación técnica que, sin apartarse de los lineamientos directivos del presente Código, contemple los siguientes requisitos:

El proceso deberá incluir:

- Documentación que justifique derechos dominiales sobre el inmueble a favor del peticionante. Será requisito indispensable que el dominio sobre el inmueble se encuentre perfeccionado e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble a nombre del mismo. En todos los casos, el peticionante podrá actuar por sí o mediante representante legal presentando la documentación correspondiente.
- FACTIBILIDAD TÉCNICO-URBANÍSTICA expedida por la Secretaría de Planificación y Desarrollo Urbano.
- Memoria Descriptiva general del proyecto fundamentando la ampliación propuesta y manifestando la densidad poblacional propuesta y la conexión con la trama existente.
- Planos en escala conveniente de relevamiento planimétrico y de hechos



Concejo Deliberante

existentes de la fracción a subdividir.

- Plan de obras de saneamiento previo, si a juicio de la Secretaría de Planificación y Desarrollo Urbano resultara necesario.
- Planos del proyecto de división y mensura con amanzanamientos, calzadas y veredas, lotes, espacios verdes y reservas fiscales, los cuales deberán, ineludiblemente, respetar los parámetros y restricciones exigidos para cada área de la Ciudad en este Código. El trazado de calles y continuidad vial deberá ajustarse a la diagramación indicada por el Municipio.

La documentación estará debidamente acotada y firmada por el Agrimensor y el Arquitecto o Ingeniero habilitado, autor o autores del proyecto urbanístico.

- El Anteproyecto de Fraccionamiento, deberá ser presentado formalmente en papel y anexo a esto se deberá adjuntar en archivo digital.
- Anteproyecto de apertura, nivelación y enripiado de todas las calles, y de pavimentación cuando sea exigido según el área de la Ciudad. Altimetría, plano de forestación, movimientos de suelos y nivelación si fuera necesario.

Aprobado el Anteproyecto de Fraccionamiento, el propietario estará en condiciones de solicitar los certificados de factibilidades de los servicios que correspondieran, incluyendo el de "No Anegabilidad", que se gestionará en esta Municipalidad. Una vez otorgado, se deberá solicitar los certificados de factibilidad de "No Anegabilidad" y de "No Riesgo Aluvional", que se agregarán al expediente. De existir dudas respecto de la aptitud técnica de la parcela a subdividir para el destino propuesto, el Municipio podrá solicitar la presentación de una Evaluación Ambiental del Proyecto (EAP), que se adjuntará al Proyecto de Fraccionamiento. Esta EAP será realizada por un profesional registrado en el Municipio como Consultor Ambiental. En virtud del dictamen, el Municipio podrá solicitar la realización de las obras necesarias para alcanzar la aptitud técnica, condición necesaria para la obtención de la Mensura.



Concejo Deliberante

Una vez obtenidos todos los certificados de Factibilidad solicitados, el Propietario presentará el Proyecto de Fraccionamiento ante el organismo Municipal de Agrimensura, el que incluirá el proyecto del cordón cuneta, el proyecto de redes de distribución de agua potable, desagües pluviales, cloacas, agua de riego, gas y energía eléctrica, suscripto por un profesional competente.

El Proyecto de Fraccionamiento deberá incluir un cronograma de obras y una memoria Descriptiva donde se detallarán las características generales y técnicas de los componentes y estará sujeto a la aprobación de este Municipio por el Área de Planeamiento.

El Proyecto de Fraccionamiento deberá ser presentado formalmente en papel y anexo a esto se deberá adjuntar en archivo digital.

Desde el momento de la presentación, el Propietario dispondrá de Cuatro (4) años para realizar las tareas de detalladas. De cumplimentar en tiempo y forma estos plazos, estará en condiciones de solicitar la Aprobación del Proyecto de Fraccionamiento.

Si las tareas detalladas se demoraran sin causa justificada y no se encuentren terminadas en el plazo fijado, la autorización caducará sin derechos a reintegros por las tareas realizadas total o parcialmente. Es prerrogativa del Municipio considerar a las reparaciones y modificaciones como causa justificable de demora.

Una vez terminadas las obras, el Propietario solicitará la Certificación de Obras de Infraestructura. De no existir observaciones, la Inspección de Obras de este Municipio otorgará al Propietario la Certificación solicitada, que se adjuntará al Proyecto de Fraccionamiento, obligatorio para la Aprobación de la Mensura.

De existir observaciones, el Municipio solicitará las reparaciones y modificaciones necesarias hasta que la Inspección las considere conformes al Proyecto presentado.

Realizadas las reparaciones y correcciones observadas, la Inspección de Obras de este Municipio expedirá una constancia de Conformidad, que se adjuntará al Proyecto de Fraccionamiento, obligatorio para la Aprobación de la Mensura.-



Concejo Deliberante

Artículo 50.- DENSIDAD POBLACIONAL

La intensidad de ocupación se medirá por la densidad poblacional, por metro cuadrado.

Densidad poblacional bruta: es la relación entre la población de un área o zona (cantidad de habitantes del sector) y la superficie total de la misma (m^2 totales del sector).

Densidad poblacional neta: es la relación entre la población de un área o zona (cantidad de habitantes del sector) y la superficie de sus espacios edificables, es decir, libre de los espacios circulatorios y verdes, públicos.

En la intensidad de asentamiento de personas en el territorio deberán distinguirse tres categorías:

- POBLACIÓN DISPERSA.
- POBLACIÓN SEMIAGRUPADA.
- POBLACIÓN AGRUPADA.

Las áreas de población dispersa corresponden al área rural, donde la edificación predominante es la vivienda y las construcciones propias de la explotación rural.

La densidad de población bruta promedio será menor a Cinco (5) habitantes por hectárea. Todo proyecto de construcción de viviendas en áreas rurales que ocasionen densidades mayores que la establecida, excepto cuando esté vinculado a la explotación rural, no estará permitido, exceptuando los casos en que se trate de un proyecto beneficioso para toda la población, el cual se considerará como cambio de uso y estará sujeto a presentación, por parte del interesado, ante Concejo Deliberante de la Ciudad para la correspondiente autorización, acompañado de una declaración del Ejecutivo, donde se expresen los aspectos positivos y/o negativos del proyecto con respecto a la planificación general de la Ciudad.

Las áreas de población semiagrupada corresponden a las Áreas Suburbana y a otras localizaciones de baja densidad. La densidad poblacional bruta podrá fluctuar entre Cinco (5) y Treinta (30) habitantes por hectárea.



Concejo Deliberante

Las áreas de población agrupada corresponden al Área urbana, y su edificación predominante es la vivienda individual o colectiva, con edificios complementarios, servicios y equipamientos necesarios, que en conjunto conforman el alojamiento integral de la población. Cada zona integrante del Área Urbana tendrá una densidad neta y una densidad bruta correspondiente con el Uso designado a la misma.

La densidad bruta promedio del área urbana, no podrá superar los Ciento Cincuenta (150) habitantes por hectárea.

La densidad poblacional neta máxima para las distintas zonas urbanas será:

Residencial y comercial urbano: sectores con parcelas existentes a la vigencia de esta Ordenanza que carezcan de agua corriente y cloacas, la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela; cuando exista agua corriente pero no cloacas, cualquier uso, Ciento Cincuenta (150) habitantes por hectárea. No obstante, cuando convenga, el Municipio podrá signar una densidad potencial superior, que sólo podrá concretarse con la prestación de los respectivos servicios.

En todos los casos, cuando el Ejecutivo lo considere conveniente -para acompañar el crecimiento de la Ciudad- podrá, a través de la Dirección General de Planeamiento, Urbanismo y Paisajismo y de un estudio respecto de la disponibilidad de áreas verdes o libres públicas, disponer la dotación de servicios públicos y la cantidad de lugares de estacionamiento con la que efectivamente cuente el sector, se podrá asignar una densidad óptima mayor que la mencionada anteriormente.

La cantidad máxima de personas por parcelas será el resultado de multiplicar su superficie por la densidad neta máxima que se fije para la zona en que esté incluida. El mínimo computable será de Cuatro (4) personas por parcelas.

Establecida la población máxima para una parcela, la mayor cantidad de personas que podrá alojar cada edificio se computará de acuerdo a los siguientes índices:



"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"



Concejo Deliberante

USO	CANTIDAD DE AMBIENTES	PERSONAS POR DORMITORIO	SUP. TOTAL	CUBIERTA MÍNIMA POR PERSONA
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	Hasta 2	2	14 m2	
	Más de 2	2	10 m2	
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	Hasta 2	2	15 m2	
	Más de 2	2	12 m2	
COMERCIAL Y ANÁLOGOS	Y -	-	10 m2	
ESPECTÁCULOS PÚBLICOS, INDUSTRIAS Y OTROS	Y	A definir por el Ejecutivo según características de cada uso.		

En ningún caso, la superficie cubierta resultante podrá sumar un volumen de edificación mayor que el que establezca el F.O.S., F.O.T. y/o Altura Máxima para el caso.-

Artículo 51.- PARÁMETROS PARA LA SUBDIVISIÓN DEL SUELO MEDÍDAS MÍNIMAS Y/O MÁXIMAS

Los amanzanamientos, parcelamientos y apertura de calles, se ejecutarán a partir de las siguientes medidas:

MANZANAS

MANZANAS	LADO MÍN. (m)	LADO MÁX. (m)	SUP. MÍN. (m2)	SUP. MÁX. (m2)
ÁREA URBANA	50,00	150,00	2.500,00	15.000,00



"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"



Concejo Deliberante

PARCELAS

PARCELA	LADO MÍN (m)	SUP. MÍN (m ²)
CCC	10,00	250,00
R1	12,00	300,00
R2	12,00 A partir de 900m ² y sobre avenidas	300,00 20,00
R3	10,00	200,00
R4	12,00	300,00
R5	10,00	250,00
R6	12,00	250,00
EU	16,00	800,00
CES 1	10,00	250,00
CES 2	10,00	250,00
CES 3	10,00	300,00
CES 4	10,00	250,00
CES 5	12,00	300,00
CES 6	10,00	250,00
UD 1	Sujeto a proyecto	300,00
UD 2	Sujeto a proyecto	600,00
UD 3	Sujeto a proyecto	1.000,00



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

UD 4	Sujeto a proyecto	2.500,00
UD 5	Sujeto a proyecto	25.000,00
UD 6	Sujeto a proyecto	250,00
PIR	A definir según proyecto	
PIP	A definir según proyecto	
PIL	A definir según proyecto	
PE	A definir según proyecto	
ESP.	A definir según proyecto	

- En todos los casos la relación máxima entre ancho y fondo de parcela no será inferior a un tercio (1/3).
- La disposición de los lotes será de modo que las líneas divisorias laterales, en lo posible, sean perpendiculares a la L.M., o sigan los radios en el caso de curvas.
- Los parcelamientos de carácter social, impulsados por el Estado Municipal, Provincial o Nacional, podrán tener Diez (10) metros de ancho mínimo y una superficie mínima de Doscientos (200) m².
- Cuando la parcela esté destinada exclusivamente para el emplazamiento de plantas de bombeo, cisternas, subestaciones y otros usos necesarios para la correcta provisión de servicios por parte de los organismos prestadores, tendrá una superficie mínima de Cincuenta (50) m².

CALLES

CALLES		ANCHO MÍNIMO
MU - MEU	Vías conectoras principales.	30,00 m
	Vías residenciales.	20,00 m



"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"



Concejo Deliberante

MC	Vías conectoras principales.	20,00 m
	Vías residenciales.	15,00 m
MRU		20,00 m
MR		20,00 m

Artículo 52.- CESIONES Y CARGAS PÚBLICAS

Todo nuevo trazado urbano, parcelamiento y/o subdivisión del suelo implica la cesión al Estado Municipal -por parte del propietario- de superficies destinadas a vía pública de circulación (veredas y calzadas), espacios verdes y reserva fiscal para la localización de equipamiento público, de acuerdo con los siguientes porcentajes respecto de la superficie total afectada a la subdivisión:

	VÍA PÚBLICA	ESPACIOS VERDES	RESERVA FISCAL
MU	Entre 25% - 50%	10%	5%
MEU - MC - MRU - MR	25%	10%	10%

- La distribución y ubicación de reservas fiscales y espacios verdes deberá justificarse y ser aprobada por la Municipalidad, quien podrá decidir su modificación, desplazamiento o agrupación con el fin de crear espacios de uso común con las condiciones óptimas o persiguiendo un objetivo que beneficie a la totalidad de la población (conformar un parque único, generar una parcela para equipamiento de gran escala, etc.).
- En ningún caso la superficie de reserva será menor a la superficie del lote mínimo.
- Autorizase al Poder Ejecutivo a permutar reservas fiscales -una vez desafectadas de su destino original- por inmuebles de propiedad particular



Concejo Deliberante

con el objetivo de obtener reservas de mayor dimensión que las preexistentes o que estén ubicadas en una mejor situación para satisfacer el interés público.-

Artículo 53.- SUBDIVISIONES QUE LIMITEN CON EL MAR ARGENTINO, RIO CHUBUT Y/O LAGUNAS ALUVIONALES

Todo nuevo trazado urbano, fraccionamiento y/o subdivisión del suelo que limite con el Océano Atlántico deberá deslindar una franja de Cien (100) metros de ancho, medida desde la línea máxima de crecida de marea, adyacente y paralela a la misma, destinada a usos complementarios de playa, que se cederá gratuitamente al dominio público Municipal.

Todo nuevo trazado urbano, fraccionamiento y/o subdivisión del suelo que limite con cursos o espejos de agua permanentes, naturales o artificiales (ríos, lagunas, etc.), deberá deslindar una franja que se cederá gratuitamente al Estado. Sobre el Río Chubut, como también sobre las lagunas aluvionales y todo otro espejo de agua situado dentro del Ejido Municipal, se deberá deslindar una franja de Treinta (30) metros de ancho desde la línea máxima de crecida y adyacente a la misma, en todo su recorrido. Cuando se trate de divisiones del suelo en el Área Rural o Suburbana con destino, únicamente, al uso productivo, se podrá deslindar una franja de Quince (15) metros.

En todos los casos, en esta superficie no se podrá efectuar ninguna construcción, ni reparar las existentes, ni obstruir, ni deteriorar el terreno de manera alguna, exceptuando las que se realicen a través del Estado Municipal como equipamiento público. Esta medida está elaborada para recuperar el río y su entorno inmediato para las futuras generaciones, por tal razón, las construcciones existentes dentro de esta franja estarán sujetas a una futura expropiación.

Se deberá solicitar visado al Instituto Provincial del Agua (IPA), cuando el proyecto a ejecutar involucrase:

- Utilización de aguas públicas, sean superficiales o subterráneas.
- Intervención de lechos cauces, como ser las márgenes del río.
- Obras hidráulicas.



Concejo Deliberante

Siempre que en la zona se encuentre algún curso de agua, natural o artificial, deberá solicitarse ante el mismo organismo Certificado de NO Inundabilidad.

En caso de existir canales primarios, secundarios, terciarios y comuneros en el predio a conformar el barrio, se exigirán los siguientes valores para limpieza y mantenimiento de canales:

- Canales principales y primarios: Quince (15) mts. a ambos lados del mismo, tomados a partir de su eje central.
- Canales secundarios: Diez (10) mts., y en los canales terciarios o de ramales previos a la afectación directa por los usuarios Cinco (5) mts. a ambos lados del mismo, tomados a partir de su eje central.
- Canales comuneros: Dos (2) mts. en sus márgenes, al sólo efecto de controlar.

El borde del espejo de agua y la línea de máxima creciente serán determinados por el Instituto Provincial del Agua (IPA). Así mismo, cuando el espejo de agua esté total o parcialmente contenido en el predio, motivo de la subdivisión, se excluirá del título la parte ocupada por el espejo de agua, a fin de delimitar el dominio estatal sobre el mismo.-

Artículo 54.- EXCEPCIONES A LAS CESIONES

Cuando se trate de macizos o bloques ya constituidos con nomenclatura catastral de manzana, no corresponderá la cesión de superficie para espacio verde de uso público y reserva fiscal, con excepción del caso en que la Municipalidad considere necesario exigir el porcentaje de reserva fiscal para el emplazamiento de plantas de bombeo, cisternas, subestaciones y otros usos necesarios para la correcta provisión de servicios por parte de los organismos prestadores, la cual podrá tener una superficie mínima de Cien (100) m².

Si la superficie de la parcela a subdividir se encuentra en el Área Rural y/o Área Suburbana de Uso Productivo, y no se modifica el uso de la tierra (productivo agropecuario intensivo, productivo agropecuario extensivo, etc.), no serán exigidas las cesiones urbanísticas.



Concejo Deliberante

Cuando la superficie de la reserva fiscal para la localización de equipamiento de uso público sea inferior a la parcela mínima exigida para la zona, deberá unificársela con la superficie correspondiente a espacio verde y cederla para ese fin, con excepción de que la Municipalidad crea conveniente la creación de una parcela para el emplazamiento de plantas de bombeo, cisternas, subestaciones y otros usos necesarios para la correcta provisión de servicios por parte de los organismos prestadores, la cual podrá tener una superficie mínima de Cien (100) m².

Artículo 55.- PROVISIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

Las áreas o zonas que se originen como consecuencia de la creación, ampliación o reestructuración de un nuevo trazado urbano, parcelamiento y/o subdivisión de él, podrán habilitarse total o parcialmente sólo después que se haya completado la infraestructura y la instalación de los servicios esenciales fijados para el caso.

A estos efectos, se consideran infraestructura y servicios básicos esenciales:

Macrozona Urbana: Agua corriente, cloacas, gas, cordón cuneta, pavimentación de por lo menos una vía de circulación conectada a la red existente y tratamiento de estabilización o enripiado para las demás vías, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público y desagües pluviales.

Macrozona complementaria: Agua corriente; alumbrado público y energía eléctrica domiciliaria; pavimento en vía principal de acceso y tratamiento de estabilización o enripiado para el resto de las vías; desagües pluviales de acuerdo a las características de cada caso.

En cualquier caso, cuando las fuentes de agua potable estén contaminadas o pudieran contaminarse fácilmente por las características del subsuelo, se exigirá el servicio de cloacas.

Los macizos o bloques existentes y constituidos con nomenclatura catastral de manzana quedarán excluidos de estas exigencias.-



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

Artículo 56.- DISPOSICIONES PARTICULARES

En el caso de los sectores que a juicio de la Municipalidad requieran obras de saneamiento previo, no se permitirá la subdivisión mientras no se ejecuten las mismas de acuerdo a las normas y especificaciones que establezca la Secretaría de Planificación y Desarrollo Urbano.

Toda subdivisión será permitida conservando indefectiblemente las medidas mínimas establecidas para el Área en cuestión, con la excepción de aquellas zonas en la que se declare específicamente lo contrario.

Prohibíbase realizar subdivisiones en áreas rurales o rururbanas que impliquen la creación de áreas urbanas o suburbanas con densidad bruta mayor de Treinta (30) habitantes por hectárea a menos de un kilómetro de las rutas troncales nacionales y provinciales, con excepción de las necesarias para asentar actividades complementarias al uso viario y las industriales que establezca la zonificación correspondiente.

Prohibíbase el loteo frente a vías no públicas.

Todos los aspectos regulados específicamente en esta Ordenanza deberán ajustarse a lo dispuesto por el Decreto Nacional N° 10028/57, Reglamentación Nacional de Mensuras.-

Artículo 57.- PUBLICIDAD

La publicidad es una forma de comunicación visual, escrita, o auditiva cuya función principal es persuadir al consumidor para comprar un producto, servicio o marca, darlo a conocer o transmitir una imagen sobre el mismo.

Entiéndase como actividad publicitaria, con sujeción al presente ordenamiento, toda leyenda, inscripción, signo, símbolo, dibujo que pueda ser percibido en o desde la vía pública, y la emisión de ondas sonoras en los lugares que reciban concurrencia de público, realizado o no con fines comerciales.

Serán permitidas las publicidades que cumplan con la normativa vigente en la materia, salvo que exista normativa especial para el área de localización.-



Concejo Deliberante

Será de aplicación lo dispuesto por Ordenanza N° 5782.

Artículo 58.- PUBLICIDAD DE EMPRENDIMIENTOS (LOTEOS)

Los planos de venta de los lotes deberán ser copia fiel del plano aprobado y en él constará la fecha de aprobación Municipal y toda restricción al dominio propia del caso particular que expresamente se haya impuesto.

No se podrán publicar loteos, urbanizaciones, ni ningún tipo de emprendimiento urbanístico que no hayan obtenido la aprobación de la faz geométrica del proyecto, donde consten calles a ceder, reservas, restricciones, conformación de macizos y eventualmente, su división en el marco del expediente municipal respectivo y que no se encuadre en la normativa provincial vigente.

A tal fin, aquella publicidad que se realice en cumplimiento del párrafo anterior, deberá incluir, obligatoriamente, la constancia de la obtención del Certificado de Prefactibilidad, número de expediente municipal y denominación del emprendimiento.

El Ejecutivo promoverá acciones tanto ante el Tribunal Administrativo Municipal de Faltas, como ante los colegios de profesionales que incurran en esta irregularidad.-

Artículo 59.- CONVENIO

Aprobada la documentación solicitada, la Municipalidad podrá convenir con el Propietario, la traza y apertura de vías públicas y/o loteos, conforme a las exigencias del presente Código. En el convenio se establecerá:

- Que las superficies destinadas a vía pública, espacios verdes y reserva fiscal pasarán al dominio público de la Municipalidad, sin erogaciones, condiciones y compromisos, quedando libre de reivindicaciones o reclamos futuros de derechos por parte del Propietario y/o sus sucesores y de todo gravamen.
- Que no podrá procederse a la venta de los lotes si no existe la infraestructura de servicios públicos básicos declarados anteriormente para cada caso.
- Todo convenio se formalizará ante Escribano Público, designado y



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

soltado por el propietario y admitido por la Municipalidad.-

CAPÍTULO SIETE

ESTRUCTURA VIAL Y DE MOVILIDAD

Artículo 60.- VÍAS DE CIRCULACIÓN

Todas las vías de comunicación dentro de la Ciudad de Rawson se clasifican a Nivel Nacional, Provincial y Red Urbana, la cual se subdivide en vías de diferentes escalas, conformando una red jerarquizada que permite regular los usos, establecer restricciones y limitaciones, así como ordenar las obras de aperturas, ensanches, loteos, pavimentación y todas aquellas que, en materia vial, se realicen en el futuro.

Las vías y su jerarquía están relacionadas con los usos del suelo y los indicadores de las zonas propuestas y forman para integral del proceso de planificación ya que definen la estructura de movilidad.

La estructura vial y de movilidad consta en el Plano 3, que es parte integrante de la presente Ordenanza.

Las nuevas vías que sean abiertas dentro del Ejido de la Ciudad de Rawson deberán ser preferentemente continuación o prolongación de otra ya existente y mantener su ancho medido de línea municipal a línea municipal de las parcelas frentistas. La continuidad de una vía sólo podrá ser interrumpida al desembocar en otra perteneciente a una red de jerarquía igual o superior, o ser interceptada por vía férrea, arroyos o canales, rutas, accidentes topográficos y/o algún hecho paisajístico natural o de valor histórico patrimonial. En tales casos, se requerirán informes de los organismos municipales competentes.

Cuando una subdivisión dé lugar a la apertura de vías, el titular del dominio deberá colocarlas en condiciones de transitabilidad observando los estándares de infraestructura y equipamiento que el Poder Ejecutivo determine para el caso, en forma previa a la aprobación de la subdivisión o al inicio de las obras del emprendimiento urbanístico cuando el caso lo requiera, entendiéndose por calles transitables cuando hayan sido tratadas y abovedadas y tengan asegurado el desagüe mediante la ejecución de las obras que el caso exija.-



Concejo Deliberante

Artículo 61.- RED NACIONAL

La Red Nacional cumple la función de vincular la Ciudad de Rawson con otros centros urbanos de la Provincia del Chubut y del país. Está compuesta por vías cuya jerarquía superan las conexiones de la Ciudad con la región, formando parte de la estructura vial nacional y quedando afectadas al sistema de accesibilidad externo.

Las vías que forman parte de la estructura vial de la Ciudad de Rawson son:

- Ruta Nacional N° 3.
- Ruta Nacional N° 25.

Artículo 62.- RED PROVINCIAL

La Red Provincial cumple la función de vincular la Ciudad de Rawson con otros centros urbanos de la Provincia del Chubut y del país. Está compuesta por vías cuya jerarquía supera las conexiones de la provincia con la región, formando parte de la estructura vía provincial y/o nacional y quedando afectadas al sistema de accesibilidad externo.

Las vías que componen la Red Provincial y que forman parte de la estructura vial de la Ciudad de Rawson son:

- Ruta Provincial N° 1.
- Ruta Provincial N° 7.-

Artículo 63.- RED URBANA

La jerarquía de vías se indica para las vías actuales y como directriz para las áreas de urbanización diferida en relación a la función que cumplirán en la trama por su posición relativa o por ser continuidad de vías que ya tienen una jerarquía indicada.

La jerarquía no está en relación con la sección transversal, aunque puede ser influída por esta. Es así que hay calles que son Vías Primarias y avenidas que son Vías Secundarias.

Las secciones y dimensiones de avenidas y calles se indican en el Artículo de Espacio Libre Urbano.

La Red Urbana se clasifica, al mismo tiempo, en vías de diferente jerarquía:



"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"



Concejo Deliberante

- VIAS ESTRUCTURANTES PRINCIPALES.
- VIAS DE ACCESO.
- VIAS CONECTORAS PRINCIPALES.
- VIAS CONECTORAS SECUNDARIAS.
- CALLES COLECTORAS.
- CALLES CENTRALES.
- CALLES RESIDENCIALES.
- CALLES RURALES.
- CALLES DE TRÁNSITO VEHICULAR RESTRINGIDO.
- CALLES PEATONALES.-

Artículo 64.- VÍAS ESTRUCTURANTES PRINCIPALES

Son aquellas vías que determinan el Área Urbana de la Ciudad de Rawson y que la conectan con otras áreas de uso pertenecientes al Ejido Municipal.

- Proyección Colectora Rawson Norte.
- Proyección Colectora Rawson Sur.
- Ruta dirección Playa Santa Isabel.
- Ruta Interbalnearea dirección Playa El Sombrerito.

Artículo 65.- VÍAS DE ACCESO

Son aquellos Accesos al Área Urbana de la Ciudad de Rawson a través de Vías Conectoras Principales:

- Avenida 9 de Julio (entre calle Mendoza y calle Salta).
- Avenida Libertad (entre calle Combate de los Pozos y calle Cardenal Cagliero).
- Proyección de Avenida Almirante Guillermo Brown intersección con proyección de Colectora Rawson Norte (Vía de Acceso futura).-

Artículo 66.- VÍAS CONECTORAS PRINCIPALES

Son las vías que poseen o deberán poseer mayor dimensión para poder absorber mayores volúmenes de tráfico. Son Avenidas de doble mano, con



Concejo Deliberante

una sección transversal que permita el tránsito del transporte público y transporte pesado. Forman el sistema principal de movilidad.

Son las arterias vinculantes de los sectores Centrales más importantes dentro del Área Urbana de la Ciudad y, a partir de su prolongación con las Redes Regional-Provincial y Nacional, de estos sectores con las Áreas Específicas, Suburbanas y Rurales de la Ciudad, y por consiguiente, con los centros urbanos adyacentes, quedando afectadas al sistema de accesibilidad interno. Por su carácter de conectores principales, absorben el mayor caudal de transporte automotor de personas y/o de carga y, por lo tanto, son las vías, dentro del Área Urbana, donde la prioridad respecto a las obras que se ejecuten está en lograr una circulación vehicular óptima.

En las vías primarias podrán desarrollarse carriles exclusivos para transporte público como la incorporación de ciclovías y bicisendas.-

Artículo 67.- VÍAS CONECTORAS SECUNDARIAS

Son avenidas o calles en muchos casos similares en cuanto a sección transversal a las que conforman las Vías Principales pero, por su posición en la trama y la estructura urbana no tienen el mismo rol, pudiendo tener incluso secciones transversales menores. Deben garantizar el paso del transporte público, y en el caso de las avenidas que forman parte de esta jerarquía, podrán tener circulación en ambos sentidos con o sin separador central.

Vinculan, al igual que las anteriores, sectores de la ciudad pero están asociadas a áreas con usos e intensidades del suelo menos complejas.

Tanto las calles como las avenidas que forman parte de esta jerarquía podrán tener ciclovías o bicisendas.

Las Calles y Avenidas (Primarias o Secundarias) constituyen el sistema de movilidad de alta capacidad del centro de Rawson, siendo el sistema jerarquizado para la movilidad del área central de la ciudad. También forman parte del sistema principal de movilidad en Playa Unión.

Cumplen la función de vincular las Vías Conectoras Principales entre sí, interconectar diferentes sectores urbanos y oficial con distribuidoras de tránsito



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

pesado o rápido liberando las calles residenciales. Facilitan el acceso a las zonas Centrales y Subcentros urbanos conectándolos a la Red de Vías Conectoras Principales, quedando afectadas al sistema de accesibilidad interno.-

Artículo 68.- CALLES COLECTORAS

Son aquellas que acompañan a algunas Vías Conectoras Principales y que permiten el ordenamiento de circulación vehicular separando los carriles que permiten el intercambio con los sectores de usos inmediatos de los carriles de mayor caudal de transporte automotor y que no necesariamente se conectarán con los sectores adyacentes.-

Artículo 69.- CALLES CENTRALES

Son todas aquellas que comprenden las zonas Centrales y que no están contempladas como Conectoras Primarias o Secundarias. Tienen el objetivo de acompañar los usos que predominan en las Zonas Centrales y de escoltar Vías Conectoras Principales permitiendo descomprimir el tránsito vehicular. Estas calles están definidas en el Anexo Plano 3 - Estructura Vial.-

Artículo 70.- CALLES RESIDENCIALES

Son todas aquellas calles internas de las Zonas Residenciales que no están comprendidas en los incisos anteriores. Permiten el acceso vehicular a todas las parcelas individuales y solo recibirán tránsito pesado de forma accidental o periódica, y de acuerdo a la capacidad portante de la calzada, siempre con autorización del Ejecutivo Municipal y respetando su carácter principal de calle residencial.-

Artículo 71.- CALLES RURALES

Son todas aquellas que están dentro del Área Rural (AR, ARP), permiten el acceso a los diferentes lotes rurales y no están contempladas en las Redes Nacional y Regional-Provincial.-

Artículo 72.- CALLES ZONA 30KM/H.

Elementos del sistema viario pensados para zonas de alta complejidad de usos y dinámica, son de tránsito restringido y mejora de los



"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"



Concejo Deliberante

espacios públicos en la zona CCC. Podrán crearse en otras zonas asociadas a situaciones particulares de usos o actividades en otras zonas.

Artículo 73.- CALLES PEATONALES

Son aquellas calles donde el tránsito vehicular está totalmente prohibido. En estas calles se da prioridad principalmente al uso peatonal, pero también se pueden incluir vehículos y medios de transporte no motorizados.-

Artículo 74.- CICLOVÍAS

Son elementos que aparecen solos o como parte de otra vía primaria, secundaria o calle. Tendrán que ser bien diferenciados para su fácil reconocimiento. Contarán con elementos complementarios para potenciar su uso con elementos tales como bicicleteros, iluminación, etc.

En algunas calles podrá tomar el carácter de bicisenda, que se diferencia de una ciclovía por compartir el espacio peatonal (veredas o paseos) y ser de carácter más recreativo (no pensadas para la bicicleta como medio de transporte). El ancho mínimo para una ciclovía de doble sentido será de Uno con Setenta y Cinco (1,75) m. y para un solo sentido será de Uno con Veinticinco (1,25) m.-

Artículo 75.- LIMITACIONES A LOS USOS VIALES

Se entiende por usos vinculados al Sistema Vial de la Ciudad de Rawson al conjunto de actividades, posibles de desarrollarse sobre el espacio propio de las vías de comunicación integrantes de dicho sistema.-

ARTÍCULO 76.- CONSTRUCCIONES SOBRE FUTURAS PROLONGACIONES DE LA TRAZA

Con el propósito de favorecer una orgánica estructuración vial del territorio de la Ciudad y promover la vinculación entre las diferentes zonas y el desarrollo de las actividades, no serán permitidas construcciones sobre futuras prolongaciones de red troncal.

Cuando se presenten para su aprobación, planos de obra a construir, ampliar o empadronar sobre parcelas afectadas por restricción por prolongación o ensanche de calle, deberá adjuntarse a los mismos el correspondiente Certificado



Concejo Deliberante

de Deslinde y Amojonamiento, expedido por profesional legalmente habilitado para el ejercicio de la agrimensura, en el que consten las restricciones al dominio. Podrán admitirse excepciones a lo establecido anteriormente cuando se trate de:

- Trazas que no responden a la cuadrícula original y/o que resultan de la prolongación de tramas circulatorias originadas por amanzanamientos no típicos; siempre que se encuentre garantizada la conectividad de sector mediante las calles existentes.

Estas excepciones deberán ser consideradas mediante estudio particularizado a cargo de la Dirección General de Planeamiento, Urbanismo y Paisajismo y con intervención de la Dirección General de Proyectos, Tierras y Catastro.

Deberá asegurarse en todos los casos, la correcta estructuración físico funcional del territorio afectado, la adecuación de la solución conferida al interés público, urbano y ambiental y a los planes y programas municipales.-

Artículo 77.- TRANSPORTE PÚBLICO Y DE CARGA

Solo podrán ser afectadas para la canalización del transporte público de pasajeros de media y larga distancia las vías comprendidas en la red nacional, red regional-provincial, y las Vías Estructurantes Principales y conectoras.

Sólo podrán ser afectadas para la canalización de transporte automotor de carga las vías comprendidas en la red nacional, red regional-provincial, y las Vías Estructurantes Principales y Conectoras, las que serán determinadas reglamentariamente.-

Artículo 78.- ESTACIONAMIENTO

El Ejecutivo, previo informe del organismo competente, designará las vías y las áreas de ellas destinadas a estacionamiento de vehículos livianos y definirá la modalidad del uso a adoptar para cada vía.

Los estacionamientos generales sobre las vías de las diferentes escalas serán en paralelo al cordón cuneta, quedando exceptuados casos correctamente fundamentados y relacionados a obras de interés público (Instituciones o Entes



Concejo Deliberante

públicos, Instituciones privadas de gran escala, Comercios de gran escala, espacios públicos).-

Artículo 79.- CARGA Y DESCARGA DE MERCADERÍA

El Ejecutivo previo informe de la Secretaría de Planificación y Desarrollo Urbano determinará el tipo de vehículo permitido, los horarios en que podrá desarrollarse la carga y descarga de mercadería, y las vías en las cuales existan restricciones para efectuar la misma.-

Artículo 80.- PARADAS DE TAXI

Quedarán afectadas a paradas de taxis, en los tramos que el Ejecutivo lo determine, las vías de acceso, vías conectoras principales, vías conectoras secundarias y calles centrales.

En los casos que sea necesario instalar paradas de taxis sobre calles residenciales, la localización será evaluada por la Secretaría Planificación y Desarrollo Urbano, y deberá estar en relación a un espacio o edificio público.-

CAPÍTULO OCHO

NORMAS DE EDIFICABILIDAD

Artículo 81.- LIMITACIONES FORMALES A LOS USOS

Son los lineamientos a seguir para lograr óptimas condiciones urbanas para los usos a desarrollar en una zona o área determinada de la ciudad. El Ejecutivo establecerá las limitaciones por proximidad o por incompatibilidad o propias del mismo uso para cada caso cuando no se encuentren contempladas en la presente norma e indicará cuando el uso está sujeto a Estudio de Impacto de Vecindad, pudiendo además ampliar las limitaciones establecidas para los mismos, previo informe elaborado por la Dirección General de Planeamiento, Urbanismo y Paisajismo.-

Artículo 82.- INDICADORES URBANÍSTICOS

Se establecen los indicadores urbanísticos que regularán la ocupación del suelo en términos de superficie máxima admitida para cada zona. Éstos son el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.), el Factor de Ocupación Total (F.O.T.), los Retiros y las Líneas de Referencia.



Concejo Deliberante

Todos los indicadores son de cumplimiento simultáneo, y se indican en la Tabla 1

- Indicadores Urbanísticos que forman parte integrante de la presente.-

Artículo 83.- FACTOR DE OCUPACIÓN DEL SUELO (F.O.S.)

Porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con la proyección horizontal de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios. Los factores de ocupación del suelo tienen carácter de máximos. A los efectos del cálculo del F.O.S. deberá considerarse la proyección del edificio sobre el terreno, computando las superficies cubiertas y semicubiertas sobre la cota de parcela.

Será computable para el F.O.S.:

- la superficie edificable por sobre la cota de parcela de Un Metro Cincuenta Centímetros (+1,50 metros).
- la superficie conformada por voladizos, aleros o salientes que superen la medida de Sesenta Centímetros (0,60 metros), desde el plano límite de la edificación.

La superficie libre que resulte de la aplicación del F.O.S. deberá destinarse, en un porcentaje no inferior al Cincuenta por Ciento (50%) a terreno natural absorbente, forestado y parquizado.

Independientemente de los valores de los F.O.S. máximos establecidos para cada zona, éstos podrán tener valores exclusivos en lotes de dimensiones reducidas (menores que las mínimas establecidas por este Código) de acuerdo a los coeficientes determinados por la siguiente fórmula:

$$FCFOS = 1 + (400 - \text{Sup. Lote}) / 800$$

$$\text{FOS TOTAL} = \text{FOS} \times \text{FCFOS}$$

Factor de corrección de FOS=

EXCEPCION F.O.S. EN PARCELAS MÍNIMAS

Todo edificio de una unidad vivienda individual familiar que no se encuentre alcanzado por la Ley Nacional N° 13.512 (Reglamentaria de la Propiedad Horizontal) y emplazado en una parcela entre medianeras con frente menor o igual a Diez (10) metros y superficie menor a Doscientos Cincuenta Metros



Concejo Deliberante

cuadrados (250,00 m²), o en una parcela en esquina con frentes menores o iguales a Diez (10) metros y superficie menor a Doscientos Cuarenta y Dos Metros Cuadrados (242,00 m²), quedará exento del F.M.O. (Factor Máximo de Ocupación).

UNIDADES FUNCIONALES

No se permitirán unidades funcionales cuyo ancho libre interior sea inferior a Cuatro (4,00) metros.-

Artículo 84.- FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL (F.O.T.)

Número que multiplicado por la superficie total de la parcela determina la superficie edificable.

El F.O.T. sólo resultará aplicable en aquellas áreas específicas en que se indique. A los efectos de su cómputo no será considerada como superficie cubierta edificada la correspondiente a:

- superficies de aquellos locales cuya cota superior de techo sea igual o inferior a +1,50 metros respecto a la cota de parcela.
- salas de máquinas, tanques, depósitos o lavaderos, estacionamiento de vehículos y espacios de carga y descarga semicubiertos, u otro espacio destinado a servicio común que sea complementario al uso preponderante (Propiedad Horizontal).
- de planta libre, entendiéndose como tal a la totalidad de la superficie ubicada en cualquier nivel, con dos lados como mínimo abiertos y que no constituya ningún tipo de local habitable.
- Hall central de acceso y distribución, circulaciones comunes, escaleras y ascensores (Propiedad Horizontal).
- La unidad destinada a vivienda para encargado del edificio y local para ayudante de portería, cuando los mismos resulten exigibles, y que no superará los Cuarenta (40) m². (Propiedad Horizontal).
- Tanques de bombeo y reserva; sala de medidores de las instalaciones en general y salas de máquinas; pasadizos de ascensor, conductos de ventilación y/o servicios, montantes de cañerías e instalaciones.



Concejo Deliberante

(Propiedad Horizontal).

- La totalidad de la superficie destinada a instalaciones contra incendios, la caja de escaleras, sus antecámaras, y los palières protegidos, etc., que cumplan las normas contra incendios del Código de la Edificación.
- El Setenta por Ciento (70%) de la superficie afectada a cocheras en subsuelo, plantas superiores, accesos y rampas vehiculares.
- El Cincuenta por Ciento (50%) de las superficies semicubiertas y balcones con dos o más lados abiertos.-

Artículo 85.- RETIROS

Retiro de Frente: es la distancia entre la Línea Municipal (L.M.) y la Línea de Edificación (L.E.) o Línea de Retiro Obligatorio, a partir de la cual comienza la edificabilidad.

En lotes de esquina donde se exija retiro de frente obligatorio, y cuyo lado menor sea igual o inferior a Quince Metros (15 m) sólo se exigirá dicho retiro sobre uno de los frentes de la parcela.

Cuando su lado menor sea superior a Quince Metros (15 m), se exigirá retiro en el Cincuenta por Ciento (50%) del total de los frentes de la Parcela. La superficie generada a partir del Retiro de Frente será considerada parte del Espacio Urbano, y podrá ser intervenido, únicamente, como jardín o estacionamiento vehicular descubierto.

Retiro Lateral: es la distancia fijada entre las líneas divisorias laterales (E.M.) de la parcela y la fachada lateral. En las zonas en que se establece Retiro Lateral Obligatorio, el mínimo será de Tres Metros (3 m).

El Ejecutivo podrá exigir otros retiros por estudio particularizado, a cargo de la Secretaría de Planificación y Desarrollo Urbano.

Retiro de Fondo: es la distancia fijada entre la línea divisoria de fondo de parcela (E.M.) y la Línea de Frente Interno (L.F.I.). Será, como mínimo, el Veinte por Ciento (20%) de la profundidad del Lote. Nunca será inferior a Cinco Metros (5 m), con excepción de las parcelas que tengan medidas menores a las mínimas exigidas en cada zona. En parcelas de esquina, estará determinado por el F.O.S.



Concejo Deliberante

y deberá ubicarse, indefectiblemente, adyacente al Centro Libre de Manzana, con lados no menores a Cinco Metros (5 m).

El Retiro de Fondo en parcelas pasantes y parcelas atípicas, no contempladas específicamente en los Artículos precedentes, será definido por la Dirección General de Planeamiento, Urbanismo y Paisajismo a fin de conformar el centro libre de manzana.-

Artículo 86.- CARACTERÍSTICAS DE LOS RETIROS

- Los retiros de frente de las edificaciones podrán ser tratados en forma integral con la vereda, siempre que éstos sean del tipo paisajístico.
- Las construcciones complementarias de viviendas mantendrán ineludiblemente los retiros obligatorios, y tendrán idénticas condiciones estéticas y de habitabilidad que el resto de las edificaciones principales.
- Las superficies de retiro de las edificaciones deberán ser parquizadas y/o tratadas paisajísticamente.
- La ocupación de los espacios de retiro en los términos establecidos por la presente reglamentación, no exime de la obligación de garantizar la iluminación y ventilación natural de los locales de las construcciones existentes de acuerdo a las condiciones de habitabilidad que le correspondan por su categoría, según el Código de Edificación.
- En el caso que se materialice una separación del retiro respecto de la vía pública, ésta estará constituida por un cerco de altura no mayor a Un Metro (1 m) si es ciego, pero se aceptará una altura de hasta Dos Metros (2 m) si tiene más del Setenta por Ciento (70%) de transparencia entre Uno (1) y Dos (2) metros.-

Artículo 87.- LÍNEAS DE REFERENCIA

Son las "Línea Virtuales" que definen y delimitan las medidas que corresponden a cada parcela, separan el dominio privado del público y, dependiendo de la zona en la que se encuentre la parcela, determinan los Retiros Obligatorios, el Centro libre de manzana y/o los Espacios urbanos privados.



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

Línea Municipal (L.M.): línea que deslinda la parcela de la vía pública o espacio definido por la Municipalidad.

Línea Municipal de Ochava (L.M.): línea determinada por estas normas para delimitar la vía pública en las esquinas, en el encuentro de dos Líneas Oficiales. Además de separar el espacio público del privado, la Línea Municipal de Ochava permite ampliar la visibilidad y mejorar la circulación en las esquinas, tanto vehicular como peatonal.

Dentro del área que se forma por la proyección de la ochava y la vereda de esquina no se podrá colocar ningún equipamiento urbano (arbolado público, bancos públicos, cartelería, cestos de residuos, etc.).

En el caso de que se proyecten ochavas curvas o poligonales, éstas no podrán rebasar en la Línea Municipal de esquina.

Eje Medianero y Línea de Fondo (E.M.): es la línea que limita y separa una parcela respecto de las parcelas lindantes. Se denomina Línea de Fondo al Eje medianero opuesto a la Línea Municipal.

Línea de Edificación (L.E.) o Línea de Retiro Obligatorio: la que limita el área edificable de la parcela en el frente de la misma. Dicha línea podrá ser coincidente con la línea municipal o fijarse a partir de una distancia mínima a la misma, la que será determinada según cada zona.

Línea de Frente Interno (L.F.I.): es la línea coincidente con la proyección del plano determinado por el Retiro de Fondo y que conforma el Centro Libre de Manzana. En todos los casos, el espacio comprendido entre la Línea de Fondo y la Línea de Frente Interno, se considera espacio urbano perteneciente al centro libre de Manzana, el cual sólo podrá ser intervenido en función de su carácter de pulmón verde (parquizado).

Línea Interna de Basamento (L.I.B.): traza del plano que limita la edificación permitida del basamento con el Centro Libre de Manzana.



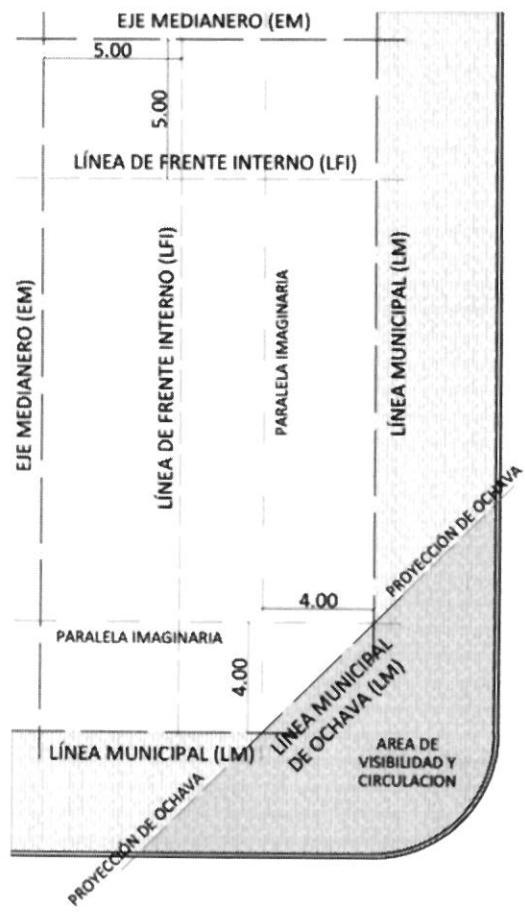
*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante



Parcela intermedia.



Parcela de esquina.

Artículo 88.- CENTRO LIBRE DE MANZANA

Superficie no edificable del terreno, destinada prioritariamente a espacio libre verde y suelo absorbente, comprendida entre las líneas internas del basamento.

Este espacio estará conformado según el tamaño y forma geométrica de las manzanas o bloques. En el Centro Libre de Manzana de las zonas residenciales se admitirán únicamente construcciones reglamentarias para actividades complementarias a la vivienda unifamiliar o multifamiliar, de acuerdo al uso principal admitido en la parcela, tales como quinchos, vestuarios, baños u otros análogos, las cuales deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

- Conformar un sector indiviso del resto del inmueble.
- Su superficie máxima no podrá superar el Quince por Ciento (15%) de la



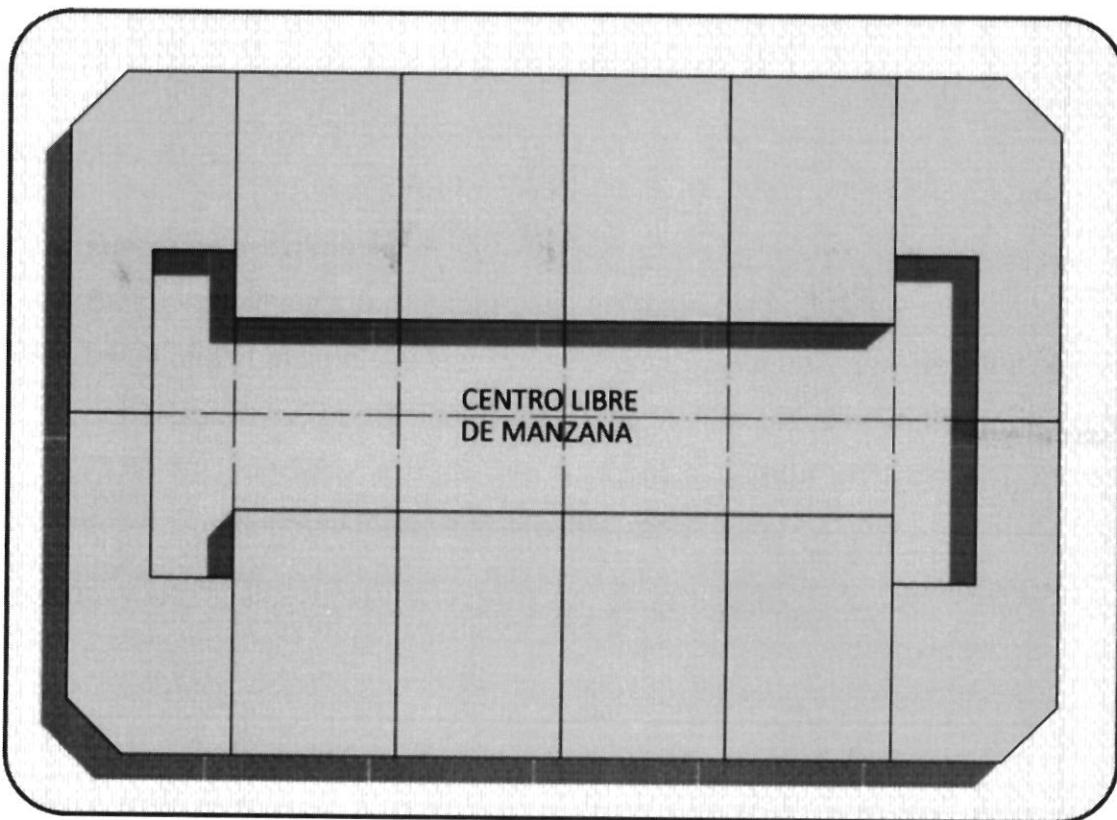
"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"



Concejo Deliberante

superficie del terreno.

- Su superficie será computable en el cálculo del F.O.S. y F.O.T.
- La altura máxima de la construcción, al igual que en los cercos perimetrales, no podrá superar los Tres Metros con Cincuenta Centímetros (3,50 m), medidos a partir de la cota de vereda en todo el perímetro correspondiente al fondo libre de manzana.



Centro libre de manzana.

Artículo 89.- ALTURAS DE REFERENCIA

Las alturas de las edificaciones se establecen de acuerdo con el ancho de la calle sobre la cual se implantan y el carácter de la zona a la que pertenecen. Las mismas estarán medidas en metros y cotas de niveles respecto de la Cota de Parcela.

Altura de Edificación: se medirá desde la cota cero de la parcela hasta el nivel superior de la losa que cubre el último local habitable.



Concejo Deliberante

Altura de la Fachada: medida vertical de la fachada principal, tomada sobre la Línea Municipal (L.M.) o la Línea de Edificación (L.E.), a partir de la cota cero de la parcela y hasta la altura máxima reglamentada para cada caso.

Altura de Basamento: medida vertical tomada a partir de la Cota de Parcela, donde se podrá construir sobre la Línea Municipal (L.M.) y los Ejes Medianeros Laterales (E.M.).

La altura del basamento, en la Ciudad de Rawson, tiene carácter de máxima y obligatoria, se deberá construir, indefectiblemente, sin retiros de frente ni laterales (se podrán realizar intervenciones sobre la Línea Municipal, retiradas de la misma y/o con salientes, siempre y cuando éstas no representen más del Cuarenta por Ciento (40%) del total de la fachada del Basamento, y que se sitúen separadas del límite con los inmuebles linderos, con excepción de la Planta Baja, donde sí se podrá retirar de Eje Medianero a Eje Medianero, respetando el mismo porcentaje, con el fin de generar terrazas e ingresos con mejores condiciones). Cuando la Altura del Basamento y la Altura Máxima exigidas sean iguales, la construcción no podrá materializar retiros en todo su desarrollo, con excepción de las superficies ganadas por Premios o Sobre Altura que, obligatoriamente, estarán retiradas de la Línea Municipal (L.M.).

- Todo edificio destinado a Servicios Centrales (Institucional, Administrativo), de Seguridad, de equipamiento de Enseñanza, Sanitario y Cultural, podrá generar propuestas en donde la Altura de Basamento no se materialice con el objetivo de conformar superficies descubiertas de acceso correspondiente con el Uso.

Altura Libre de Planta: es la distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de cubierta o cielorraso de dicha planta, ambos con sus respectivos materiales y acabado superficial.

- La Planta Baja de las Zonas Centrales, Corredores de Servicios y Residencial Mixta, tendrán una Altura Libre mínima de Tres Metros (3 m).
- La Altura Libre de subsuelo, siempre y cuando esté destinado como mínimo en un Setenta por Ciento (70%) a estacionamiento vehicular, será



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

de Dos Metros con Veinte Centímetros (2,20 m).

No genera incrementos en el espacio edificable ni en la altura máxima permitida.

Altura Máxima: distancia máxima vertical sobre las fachadas y sobre la Línea Municipal (L.M.).

No se consideran incluidos en la Altura Máxima los siguientes elementos:

- Los muros de cierre, parapetos, barandas, pérgolas, marquesinas abiertas y elementos análogos de remate y ornamento del edificio, que se encuentren por debajo de un plano trazado a una altura de Un Metro (1 m) por sobre la altura de referencia.
- Los elementos funcionales propios de las instalaciones del edificio que se encuentren por debajo de un plano inclinado a 45°, trazado a partir del encuentro entre el plano de fachada coincidente con la línea municipal. Se consideran elementos funcionales propios de las instalaciones del edificio a los depósitos de agua, refrigeradores, chimeneas, paneles solares, remates de caja de escaleras, salas de máquinas de ascensores, y otros elementos análogos.
- Las antenas que se encuadren como instalaciones de infraestructura urbana, podrán superar la altura máxima de la zona regulada en la presente norma, debiendo cumplir los requisitos y limitaciones para este tipo de elementos.

Altura de Planta Baja: es la existente entre la cara inferior del techo de la planta baja y la cota o nivel de parcela. La cota de planta baja no podrá situarse a más de Un Metro Cincuenta Centímetros (1,50 m) sobre la cota de parcela.

Altura de Piso: es la distancia vertical existente entre las cotas de piso de dos plantas consecutivas.

Sobre Altura: es la altura, sobre la Altura Máxima de edificación y el Plano Límite de Altura, retirada Cuatro Metros (4 m) de la Línea Municipal (L.M.) o del Plano Límite de Frente, y con un Plano Límite de Altura de Cuatro Metros (4 m), en la que se ubicarán servicios y espacios de uso común, vivienda del encargado, tanques de distribución de agua, locales para máquinas de ascensores, cajas de



Concejo Deliberante

escaleras, calderas, chimeneas, instalaciones de acondicionamiento de aire y parapetos de azotea; en tanto no superen los Planos Límites establecidos en el presente Código. Los paramentos verticales envolventes de dichos volúmenes deberán ser tratados con materiales similares a los de las fachadas, formando una unidad de composición arquitectónica.

Sobrerecorrido: es el límite de altura, sobre la altura antes mencionada; establecido para sobresalir con antenas, pararrayos, conductos, tanques de distribución de agua, balizamientos (cuando sean exigidos por autoridad técnica competente), claraboyas, paneles solares, chimeneas, parapetos de azotea, sobrerecorrido de ascensor, y techos inclinados cuyos espacios interiores no sean habitables. La altura de sobrerecorrido variará entre Dos Metros (2 m) y Tres Metros (3 m) según la zona. Todo elemento incluido en sobrerecorrido deberá, además, respetar las distancias mínimas respecto de Ejes Medianeros (E.M.) y entre ellos.-

Artículo 90.- COMPENSACIÓN DE RETIRO

Las alturas máximas de las edificaciones están definidas tomando en cuenta el Retiro Obligatorio de Frente fijado para cada caso. En caso contrario, las Alturas Máximas tendrán un valor menor, con el fin de no entorpecer las condiciones que aporta el Espacio Urbano, tanto al espacio público inmediato, como al espacio privado en los lotes vecinos.

Esta situación será admitida, según los siguientes parámetros:

- La ocupación no podrá superar el Treinta y Cinco por Ciento (35%) de la superficie total del Retiro Obligatorio.
- La superficie que se construya delante de la Línea de Edificación (L.E.) será compensada por otra superficie libre de edificación y de iguales dimensiones, detrás de la misma Línea.
- Por encima de fachada escalonada, y donde la misma se encuentre retirada de la Línea Municipal (L.M.), sólo podrán sobresalir voladizos de hasta Noventa Centímetros (0,90 m), formando aleros o balcones abiertos.
- El acceso principal a la vivienda, sea una o múltiples viviendas, deberá



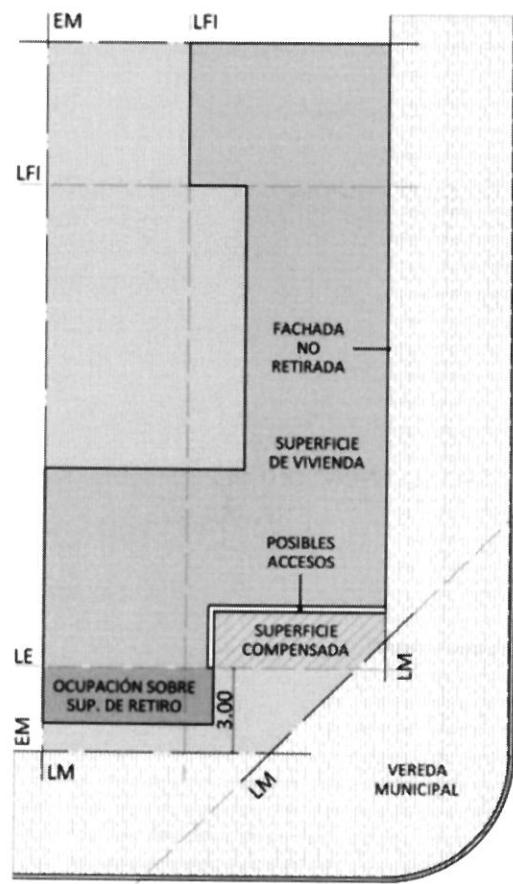
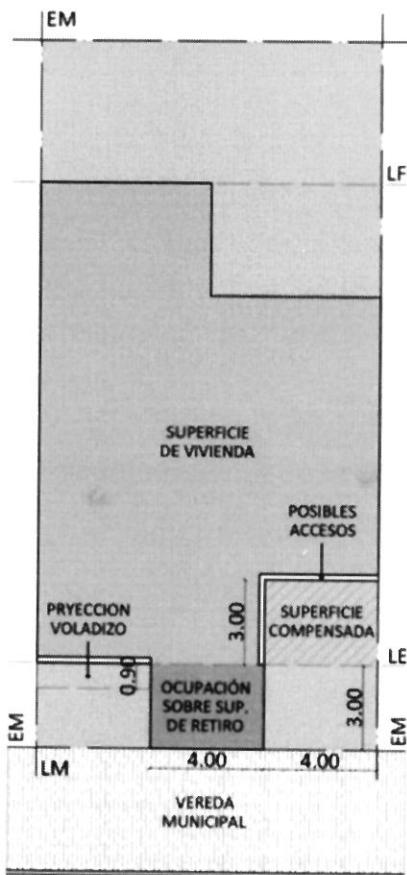
"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"



Concejo Deliberante

situarse detrás de la Línea de Edificación de Tres (3) metros.

- La Altura máxima descenderá Tres (3) metros (1 PISO).



Parcela Entre Medianeras.

Parcela de Esquina $\leq 15,00$ m.

ARTÍCULO 91.- PLANOS DE REFERENCIA

Los planos de referencia son los "planos virtuales" que delimitan el máximo volumen edificable por parcela. Quedan definidos a partir de los retiros mínimos y las alturas máximas establecidas para cada parcela según la zona de pertenencia y se sitúan en forma paralela a la o las líneas de referencia (líneas municipales y ejes medianeros).

En ningún caso los paramentos de las edificaciones podrán sobrepasar dichos planos con excepción de balcones, cornisas y sobrerecorridos. Si las fachadas son curvas u oblicuas, se considerarán los puntos de las fachadas más próximos



Concejo Deliberante

a los planos límites, resulten los mismos vértices o tangentes respecto de dichos planos.

En los casos en que el Plano Límite de Frente coincide con la Línea Municipal o con la Línea Municipal de Esquina, se establece que:

- No podrá ser superado por construcciones hasta una cota de altura de Tres (3) metros medida desde la cota de parcela. Quedan incluidos en la limitación, los toldos y marquesinas.
- Podrá ser superado por construcciones, por sobre la cota de altura de Tres (3) metros hasta una distancia máxima de Un Metro con Veinte Centímetros (1,20 m) respecto de la línea municipal. Los balcones cerrados deberán respetar la distancia máxima de Un Metro con Veinte Centímetros (1,20 m) respecto de la Línea Municipal (L.M.). Estas superficies serán computables en el cálculo de la edificabilidad de la parcela.

Los balcones cerrados podrán tener una superficie de fachada menor o igual al Cuarenta y Cinco por Ciento (45%) de la superficie total del plano de fachada.

En los casos en que el plano límite de frente se encuentre retirado de la línea municipal se establece que podrá ser superado con construcciones bajo cota de parcela hasta un plano virtual coincidente con la Línea Municipal.

El Plano Límite de Altura es el plano virtual horizontal que, definido a partir de la altura de referencia establecida para cada zona, fija la altura normal de edificación al utilizar el máximo de indicadores asignados a la zona.

Cuando se trate de edificios monumentales o templos para los cuales se proyectan cúpulas, bóvedas, agujas y otros motivos arquitectónicos similares, el Ejecutivo, estará facultado para autorizar que éstos superen el plano de altura de referencia fijado.-

Artículo 92.- REQUISITOS SEGÚN ACTIVIDAD

Además de las limitaciones formales, se establecen requisitos relacionados con la capacidad vehicular y de unidades móviles a albergar, el almacenamiento y la carga y descarga de material, dependiendo la actividad



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

específica que se realice, con el fin de lograr el óptimo desarrollo de la misma y no entorpecer el normal funcionamiento del sector.-

Artículo 93.- EDIFICACIONES PREEXISTENTES

Los edificios existentes y aprobados anteriormente a la publicación del presente Código, cuyo uso está prohibido en la zona donde están ubicados, no podrán ser modificados y/o ampliados salvo que dichas modificaciones y/o ampliaciones signifiquen un cambio en el destino del edificio para encuadrar su uso en la presente reglamentación.

La adecuación de dichos edificios y/o predios a las presentes disposiciones deberá efectuarse en un plazo no mayor de Diez (10) años a partir de la fecha de promulgación de la presente Ordenanza.

Vencido dicho plazo caducará automáticamente su habilitación sin que la misma pueda ser renovada.

Las construcciones existentes y aprobadas anteriormente a la publicación del presente Código y que no respeten los requisitos y limitaciones definidas para la zona en la que se encuentran emplazados, podrán mantenerse en el mismo estado mientras dure la vida útil de las mismas. Sólo se aprobarán modificaciones edilicias dentro de la parcela cuando éstas busquen ajustarse a las limitaciones y exigencias correspondientes.

En caso de demolición y obra nueva, la nueva edificación deberá ajustarse, ineludiblemente, a los requisitos y limitaciones exigidos en esta normativa.-

Artículo 94.- ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Los edificios multifamiliares, comerciales, equipamientos y servicios deberán cumplir con la Ley Nacional N° 26.378, Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad (CDPD), y las Normas IRAM siguientes:

- IRAM 3722 Símbolo de acceso para personas con discapacidad motora. 02/12/1991.
- IRAM 111100 Edificios. Accesibilidad de las personas al medio físico. Circulaciones horizontales. Requisitos. 25/06/1999.
- IRAM 111101 Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios -



"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"



Concejo Deliberante

Rampas fijas. 31/08/2004.

- IRAM 111102-1 Accesibilidad de las personas al medio físico. Espacios urbanos. Edificios con acceso de público. Señalización. 10/07/2002.
- IRAM 111102-2 Accesibilidad de las personas al medio físico. Señalización para personas con discapacidad visual en espacios urbanos y en edificios con acceso de público. Señalización en solados y planos hápticos. 05/12/2002.
- IRAM 111103 Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios - Escaleras. 10/07/2003.
- IRAM 111104 Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Equipamientos. Agarraderas, bordillos y pasamanos. 31/08/2004.
- IRAM 111106 Accesibilidad de las personas al medio físico. Espacios urbanos y edificios. Estacionamientos. 17/06/2005.
- IRAM 111107 Accesibilidad de las personas al medio físico. Equipamientos. Grifería. Criterios de selección. 25/08/2005.
- IRAM 111108 Accesibilidad de las personas al medio físico. Vados y rebajes de cordón. 27/12/2007.
- IRAM 111109 Accesibilidad de las personas al medio físico. Puertas accesibles. 15/10/2009.
- IRAM 111110 Accesibilidad de las personas al medio físico. Espacios urbanos y edificios. Servicios sanitarios accesibles. 15/05/2009.
- IRAM 111112 Accesibilidad de las personas al medio físico. Cocinas accesibles. 24/09/2010.-

CAPÍTULO NUEVE

PATRIMONIO CULTURAL, NATURAL E HISTÓRICO

Artículo 95.- PROTECCIÓN PATRIMONIAL E IDENTIDAD

Se declara de interés público preservar el patrimonio cultural, por su contribución a la calidad ambiental y al mantenimiento de la memoria colectiva. El Ejecutivo planificará y llevará a cabo las acciones, proyectos y programas particularizados, referidos a la protección patrimonial, en todas las zonas,



"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"



Concejo Deliberante

edificios, lugares u objetos que las normas contenidas en el presente Código determinen.-

Artículo 96.- OBLIGACIÓN DE PROTEGER

La salvaguarda y puesta en valor de los lugares y bienes, considerados por estas normas de valor histórico, arquitectónico, simbólico y/o ambiental, obliga a todos los habitantes a ordenar sus conductas en función de su protección, como así también de aquellos elementos contextuales que contribuyen a su valoración. Las obligaciones de protección permanecerán en vigencia aunque los bienes fueran enajenados, alquilados o sometidos a cualquier tipo de disposición legal que sobre ellos puedan establecer sus propietarios. Estos espacios pueden referirse a un área de la ciudad, a una parcela, a un espacio dentro de una parcela y a uno o varios objetos.-

Artículo 97.- ÁREAS DE PROTECCIÓN HISTÓRICA

Las Áreas de Protección Histórica son espacios o conjuntos urbanos que por sus valores histórico-culturales, arquitectónicos, singulares y/o ambientales, constituyen ámbitos claramente identificables como referentes de nuestra diversidad cultural. Las mismas se encuentran reguladas en el Anexo II "Áreas Especiales Individualizadas" que forma parte integrante del presente Código.-

Artículo 98.- CATALOGACIÓN

La catalogación constituye el instrumento de protección para la salvaguarda y puesta en valor de edificios a partir de sus criterios de valoración. A través de la catalogación se determina la normativa que regula cada edificio catalogado, y su nivel de protección.-

Artículo 99.- PROCEDIMIENTO PARA LA CATALOGACIÓN Y REVISIÓN DEL CATÁLOGO

El procedimiento de Catalogación se inicia por el Poder Ejecutivo, de oficio o a petición de partes, del Consejo Asesor de Asuntos Patrimoniales o por el Poder Legislativo. La inclusión de edificios en el Catálogo se realiza por el Poder Legislativo. El Poder Ejecutivo llevará un registro de los edificios catalogados.



Concejo Deliberante

El Poder Ejecutivo podrá incluir de forma precautoria edificios en el Registro de Edificios Catalogados. Una vez incorporados en el Registro, el Poder Ejecutivo tendrá Trescientos Sesenta y Cinco (365) días corridos para remitir el Proyecto de Ordenanza al Poder Legislativo.

Una vez incluido en el Registro de forma precautoria el organismo competente deberá denegar cualquier pedido de obra o demolición a que se le solicite someterlo, hasta tanto se resuelva la incorporación al Catálogo o se desestime la inclusión precautoria.

La revisión del catálogo sólo podrá ser dispuesta por el Poder Legislativo.-

Artículo 100.- CRITERIOS DE VALORACIÓN

La catalogación se realizará en base a los siguientes criterios de valoración:

- Criterio Arquitectónico: Refiere a los elementos poseedores de calidades de estilo, composición, materiales, coherencia tipológica y otra particularidad relevante.
- Criterio Histórico - Cultural: Refiere a aquellos elementos testimoniales de una organización social o forma de vida que configuran la memoria histórica colectiva y un uso social actual.

Los criterios de valoración de un bien deben aparecer en la ficha de catalogación.

Los criterios de valoración anteriormente expuestos deben considerarse en función de los propios elementos a proteger, al análisis del contexto urbano y a los objetivos de planeamiento para el área.

El Anexo I "Catálogo de Inmuebles Protegidos" de este Código contiene el listado de inmuebles catalogados, que se encuentra tanto en APH como fuera de ellas de forma individual (Catalogados Singulares).

Artículo 101.- FORMA DE PROTECCIÓN

La forma de protección Patrimonial es general, los bienes localizados en las APH, no incluidos en ningún nivel de protección especial, tendrán que respetar los indicadores de edificabilidad del Área de Protección Histórica en que se sitúen.



*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Concejo Deliberante

El plano de cada APH establecerá áreas homogéneas en cuanto a morfología y tejido urbano a fin de consolidar los atributos que hacen valorable al conjunto, considerando a éste como el primer nivel de Protección Patrimonial.-

Artículo 102.- PROXIMIDAD A EDIFICIOS CATALOGADOS

Parcelas adyacentes a edificios catalogados se ajustarán como pieza de ajuste. Cuando el adyacente sea un inmueble consolidado deberá consultarse al organismo competente en lo que respecta al tratamiento de fachadas, de medianeras, y al contexto patrimonial cuando corresponda.-

Artículo 103.- REHABILITACIÓN

La rehabilitación es aplicable a edificios existentes construidos según los planos aprobados con anterioridad al 1 de mayo de 1977.

Dichos edificios no deberán tener construcciones antirreglamentarias, ni haberse construido en virtud de normas particulares. En caso de contar con obras antirreglamentarias las mismas deberán ser retrotraídas a dicha situación de conformidad a la normativa de Edificación.

Los requisitos para optar por este régimen serán definirán por el Ejecutivo.-

Artículo 104.- PROMOCIONES PARA BIENES PROTEGIDOS

El Poder Ejecutivo promoverá los medios para el cumplimiento de la obligación de protección, estimulando las acciones que correspondan a la actividad privada, mediante una adecuada gestión patrimonial enmarcada en acciones específicas.-

Artículo 105.- DESGRAVACIONES TRIBUTARIAS

Las Desgravaciones impositivas para los titulares de edificios catalogados podrán significar hasta un Cien por Cien (100%) del Impuesto Inmobiliario, Tasas Retributivas de Servicios.

Los porcentuales de reducción y plazos de vigencia, serán determinados de acuerdo con los siguientes criterios:

- Nivel de protección: Cuanto mayor sea el nivel de protección mayor será la proporción a desgravar.
- Antigüedad: Cuanto mayor sea su antigüedad, mayor será la proporción a



Concejo Deliberante

desgravar.

- Cuantía de la intervención: Cuanto mayor sea la cuantía de la intervención, mayor será la proporción a desgravar. Las intervenciones realizadas deberán cumplir con las especificaciones exigidas en cada caso.
- La exención perderá vigencia si no se mantiene el edificio en buen estado de conservación.
- Protección ambiental: Por encontrarse en áreas de protección ambiental, tendrá preferencia en cuanto al porcentaje de desgravación.
- Usos: Se privilegiarán aquellos edificios que tengan destinado al uso residencial más del Setenta por Ciento (70%), aquellos de interés social o comunitario y otros que resulten beneficiosos para el área.
- También se otorga la desgravación total para titulares de los edificios catalogados de los Derechos de Delineación y Construcción, respecto de las mejoras que se realicen en los edificios con valor patrimonial.

Aquellos propietarios de edificios catalogados que realizaran obras para su rehabilitación o puesta en valor podrán presentarse ante el Organismo Competente para solicitar la exención de revalúo por un término de Cinco (5) años. Esta exención como así también las desgravaciones previstas en este punto serán incorporadas en las modificaciones que se efectúen en las normativas Fiscal y Tarifaria.-

Artículo 106.- VESTIGIOS ARQUEOLÓGICOS Y RESTOS PALEONTOLÓGICOS

Los propietarios de parcelas en las cuales existan o se descubran vestigios arqueológicos o restos paleontológicos, deberán informar de su existencia, para su registro y catalogación. El Organismo Competente en materia de fiscalización y control de obra podrá aplicar una medida precautoria y dará aviso al Organismo Competente en materia de Cultura.

En caso de determinarse por el Organismo Competente que se trata de un vestigio arqueológico o resto paleontológico, se establecerán las adaptaciones al proyecto



"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"



Concejo Deliberante

para el cuidado, mantenimiento, refuncionalización y permisos de acceso público
convenidos con el propietario.



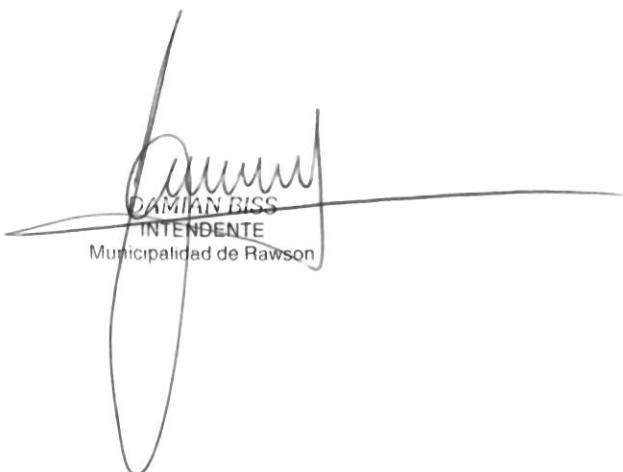
BRIAN WIRZ
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE



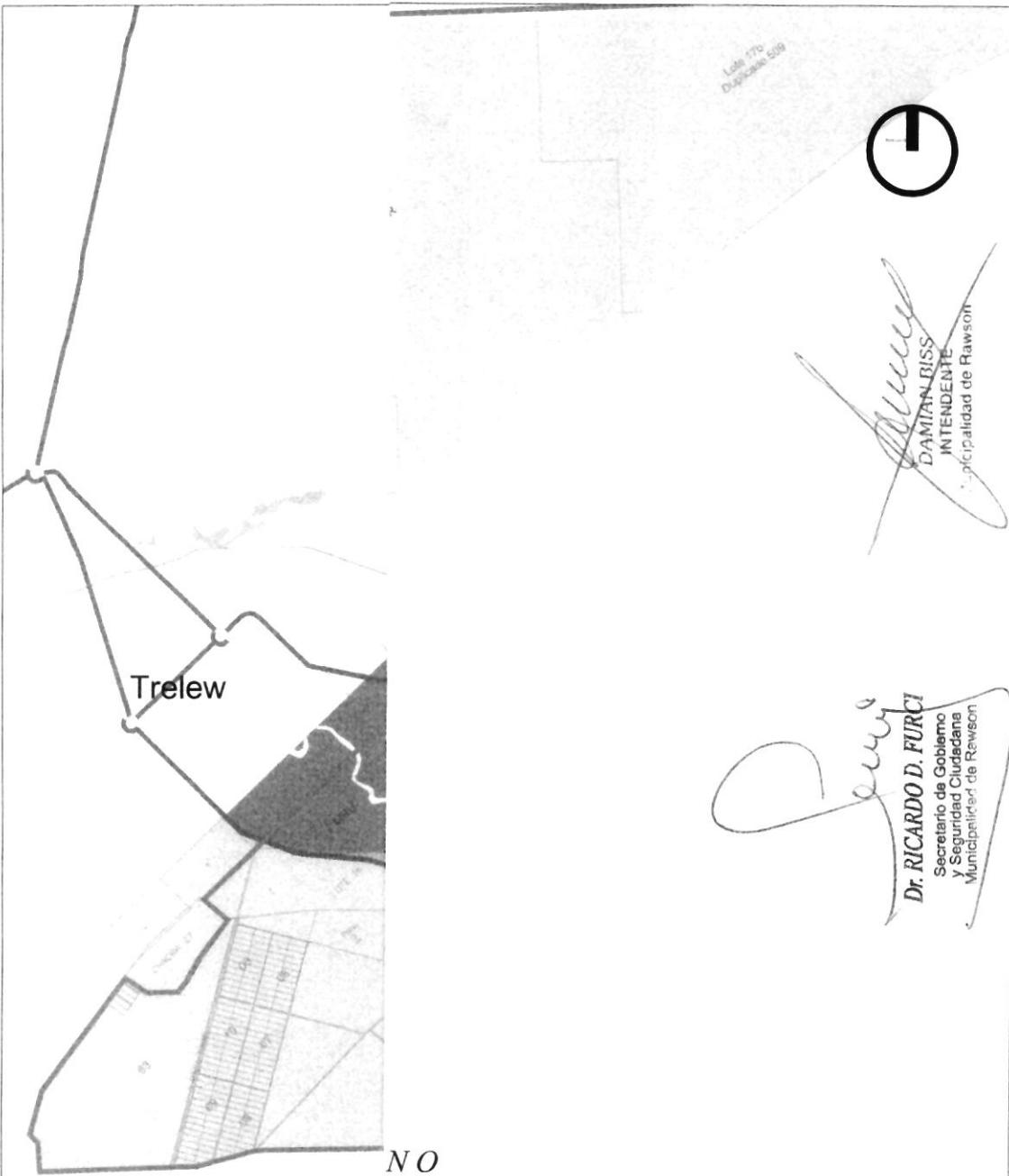
DUXIO DANILO MONTI
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE



Dr. RICARDO D. FURCI
Secretario de Gobierno
y Seguridad Ciudadana
Municipalidad de Rawson



CAMIAN BISS
INTENDENTE
Municipalidad de Rawson

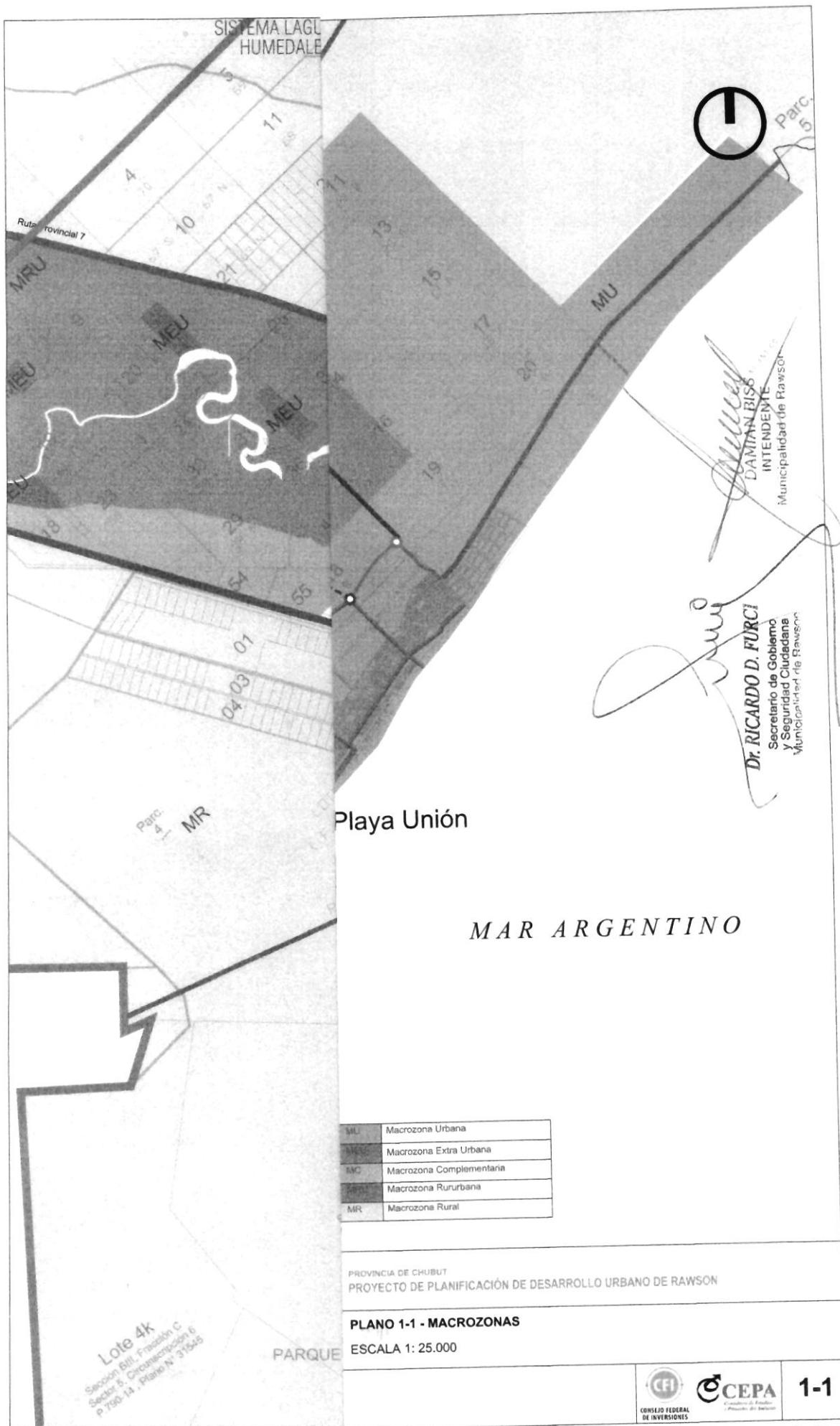


MU	Macrozona Urbana
MEU	Macrozona Extra Urbana
MC	Macrozona Complementaria
MRU	Macrozona Rururbana
MR	Macrozona Rural

PROVINCIA DE CHUBUT
PROYECTO DE PLANIFICACIÓN DE DESARROLLO URBANO DE RAWSON

PLANO 1 - MACROZONAS

ESCALA 1:50.000



ME-9262

COMERCIAL, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS 6		
	UD1	URBANIZACIÓN DIFERIDA 1
	UD2	URBANIZACIÓN DIFERIDA 2
	UD3	URBANIZACIÓN DIFERIDA 3
	UD4	URBANIZACIÓN DIFERIDA 4
	UD5	URBANIZACIÓN DIFERIDA 5
	UD6	URBANIZACIÓN DIFERIDA 6
O	PIL	PARQUE INDUSTRIAL LIVIANO
	PIR	PARQUE INDUSTRIAL RAWSON
	PIP	PARQUE INDUSTRIAL PESQUERO
	PE	PARQUE EÓLICO
	PR	PARQUE RIBEREÑO
	ESP	ÁREA DE USO ESPECIAL
	MU	MACROZONA URBANA
	MEU	MACROZONA EXTRA URBANA
	MC	MACROZONA COMPLEMENTARIA
	MRU	MACROZONA RURURBANA
	MR	MACROZONA RURAL

PROVINCIA DE CHUBUT

PROYECTO DE PLANIFICACIÓN DE DESARROLLO URBANO DE RAWSON

ANexo 2 - ZONIFICACIÓN

ESCALA 1:50.000



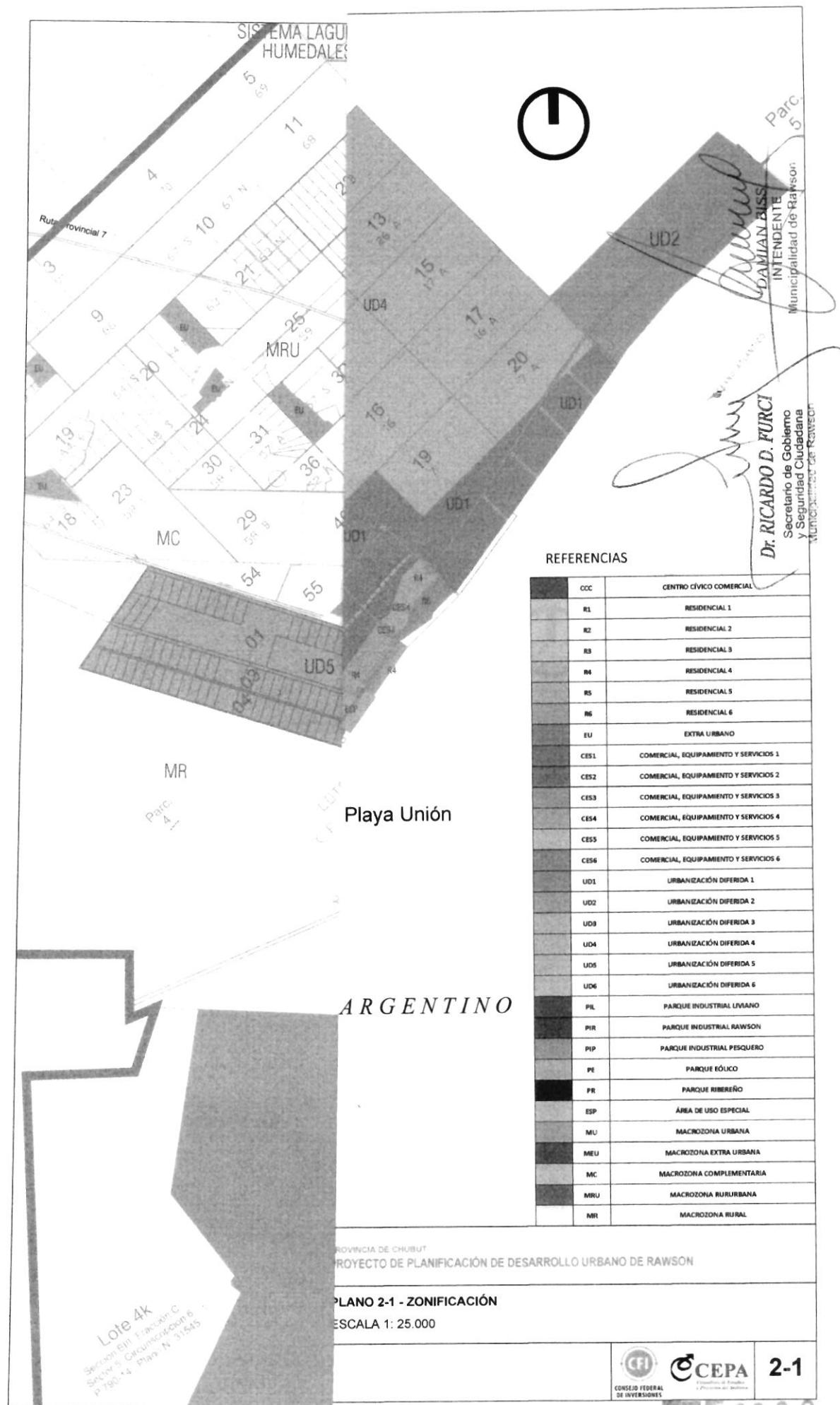
CONSEJO FEDERAL
DE INVERSIONES

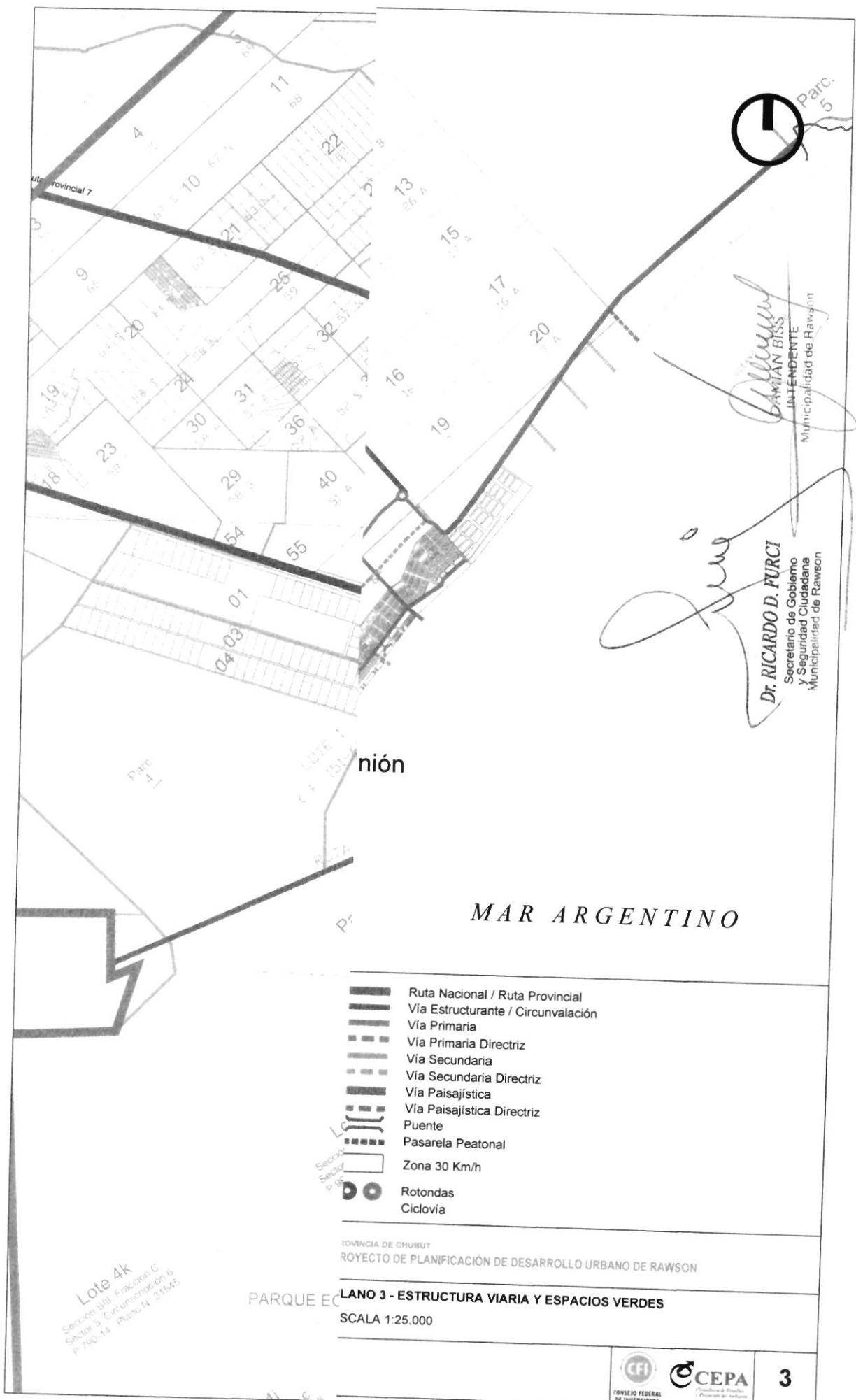


CEPA
Consultores de Estudios
y Proyectos del Ambiente

2

9262





Lote 4K
Sección Bill Fracción C
Sector 5 Circunscripción 6
2700-14 Plano N° 31545

**PROVINCIA DE CHUBUT
PROYECTO DE PLANIFICACIÓN DE DESARROLLO URBANO DE RAWSON**

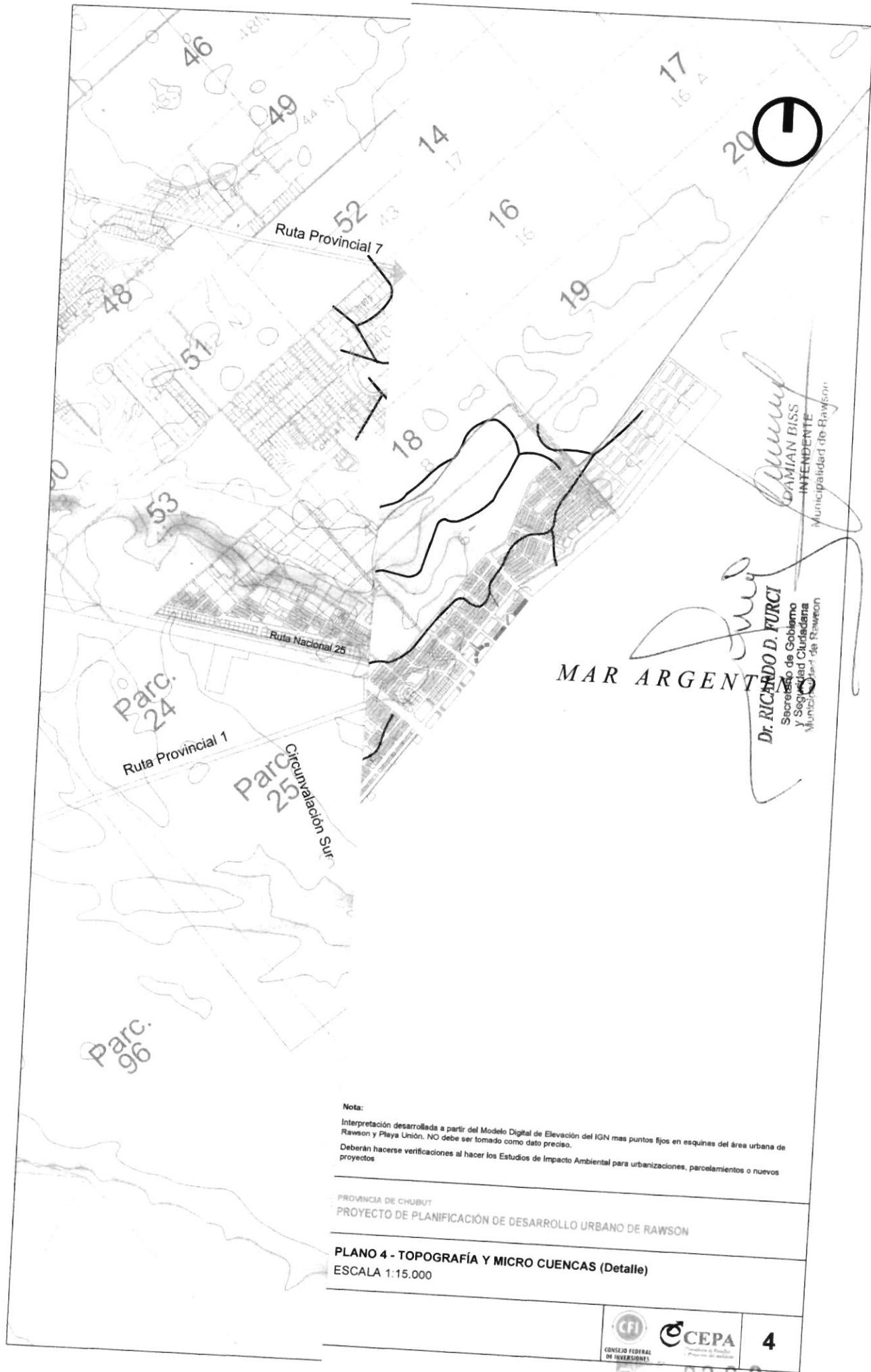
LANO 3 - ESTRUCTURA VIARIA Y ESPACIOS VERDES

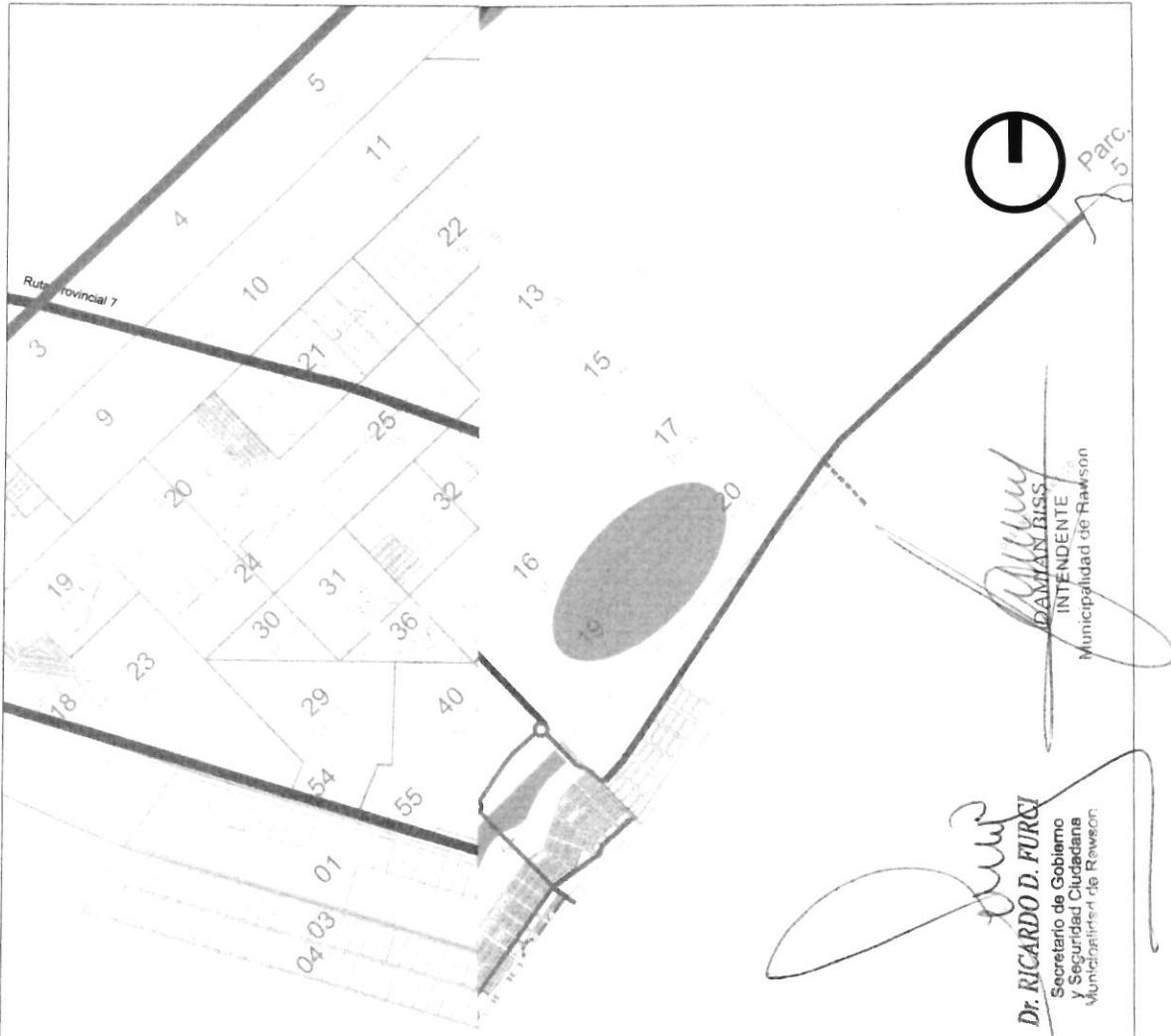
SCALA 1:25 000



3

265-9262





Plano de la localidad de Rawson
Municipalidad de Rawson

aya Unión

MAR ARGENTINO





TABLA 1 - INDICADORES URBANÍSTICOS
GENERALES

		PARCELA		INDICADORES URBANÍSTICOS							
		SUPERFICIE MINIMA (m ²)	ANCHO MINIMO (m)	FOT	FRENTE (m)	FONDO(m)	LATERAL (m)	CERCOS Y MUROS DIVISORIOS	Altura máxima	Altura máxima (m)	VIVIENDAS POR LOTE
CCC	CENTRO CÍVICO COMERCIAL	250	10	0,80	7,00	Alineación mínima 50% sobre linea municipal en los 2 primeros niveles (7 m de altura)	-	muro 1,80 m . mín.	10 niveles	35	MULTIVIVIENDA
R1	RESIDENCIA L ₁ MIXTA	300	12	0,80	1,50	-	-	muro 1,80 m . mín.	4 niveles	13	MULTIVIVIENDA
R2	RESIDENCIA L ₂ RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA/BAJA a partir de 900 m ² y sobre avenidas	250	10	0,70	1,30	3,00m a partir de los 7,00m de altura	-	muro 1,80 m . mín.	3 niveles	10	MULTIVIVIENDA
R3	RESIDENCIA L ₃ RESIDENCIAL DE INTERÉS SOCIAL	200	10	0,80	1,20	3,00 (compensable)	-	muro 1,80 m . mín.	6 niveles	18	MULTIVIVIENDA
R4	RESIDENCIA L ₄ RESIDENCIAL PLAYA UNIÓN. MAGAGNA EL ELSA	300	12m	0,60	1,50 (compensable)	-	-	muro 1,80 m . mín.	3 niveles	9	MULTIVIVIENDA
R5	RESIDENCIA L ₅ BARRIO PUERTO	250	10	0,80	1,20	-	-	muro 1,80 m . mín.	2 niveles	7	MULTIVIVIENDA
R6	RESIDENCIA L ₆ RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	400	12	0,70	1,50 (compensable)	3,00	-	muro 1,80 m . mín.	3 niveles	9	MULTIVIVIENDA
EU	EXTRA URBANO	800	16	0,50	0,80	5	5	cercos vivo 1,80m. Min.	2 niveles	8	1
CES1	COMERCIAL, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS 1	300	10	0,80	6	-	-	cercos vivo o muro 1,80 m. mín	9 niveles	27	MULTIVIVIENDA
CES2	COMERCIAL, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS 2	250	10	0,80	3	-	-	cercos vivo o muro 1,80 m. mín	5 niveles	15	MULTIVIVIENDA
CES3	COMERCIAL, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS 3 (AVENIDAS)	250	10	0,80	3	-	12% de profundidad del lote a partir de los 4 metros de altura	cercos vivo o muro 1,80 m. mín	3 niveles	9	MULTIVIVIENDA
CES4	COMERCIAL, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS 4	250	10	0,80	3	-	-	cercos vivo o muro 1,80 m. mín	5 niveles	15	MULTIVIVIENDA
CES5	COMERCIAL, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS 5 (COSTANERA)	300	12	0,80	2	-	-	cercos vivo o muro 1,80 m. mín	2 niveles	7	MULTIVIVIENDA



*“160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut”*

Concejo Deliberante

CE56	COMERCIAL, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS 6	250	10	0,80	2	-	-	cerc o vivo o muro 1,80 m . min	4 niveles	12	MULTIVIVIENDA	
UD1	URBANA DIFERIDA 1	300	Sujeto a proyecto especial con Estudio de Impacto Ambiental y estudio de Impacto de Vecindad según directrices urbanísticas emitidas por la Secretaría de Planeamiento Municipal									
UD2	URBANA DIFERIDA 2	600	Sujeto a proyecto especial con Estudio de Impacto Ambiental y estudio de Impacto de Vecindad según directrices urbanísticas emitidas por la Secretaría de Planeamiento Municipal									
UD3	URBANA DIFERIDA 3	1000	Sujeto a proyecto especial con Estudio de Impacto Ambiental y estudio de Impacto de Vecindad según directrices urbanísticas emitidas por la Secretaría de Planeamiento Municipal									
UD4	URBANA DIFERIDA 4	2500	Sujeto a proyecto especial con Estudio de Impacto Ambiental y estudio de Impacto de Vecindad según directrices urbanísticas emitidas por la Secretaría de Planeamiento Municipal									
UD5	URBANA DIFERIDA 5	2,5 Ha	Sujeto a proyecto especial con Estudio de Impacto Ambiental y estudio de Impacto de Vecindad según directrices urbanísticas emitidas por la Secretaría de Planeamiento Municipal									
UD6	URBANA DIFERIDA 6	250	Sujeto a proyecto especial con Estudio de Impacto Ambiental y estudio de Impacto de Vecindad según directrices urbanísticas emitidas por la Secretaría de Planeamiento Municipal									
PIL	PARK INDUSTRIAL LIVIANO		Sujeto a proyecto especial con Estudio de Impacto Ambiental y estudio de Impacto de Vecindad Según directrices urbanísticas emitidas por la Secretaría de Planeamiento Municipal									
PIR	PARK INDUSTRIAL RAWSON		Sujeto a proyecto especial con Estudio de Impacto Ambiental y estudio de Impacto de Vecindad Según directrices urbanísticas emitidas por la Secretaría de Planeamiento Municipal									
PIP	PARK INDUSTRIAL PESQUERO		Sujeto a proyecto especial con Estudio de Impacto Ambiental y estudio de Impacto de Vecindad según directrices urbanísticas emitidas por la Secretaría de Planeamiento Municipal									
PE	PARK EÓLICO		Sujeto a proyecto especial con Estudio de Impacto Ambiental y estudio de Impacto de Vecindad según directrices urbanísticas emitidas por la Secretaría de Planeamiento Municipal									
ESP	ÁREAS DE USO ESPECIAL		Sujeto a proyecto especial con Estudio de Impacto Ambiental y estudio de Impacto de Vecindad según directrices urbanísticas emitidas por la Secretaría de Planeamiento Municipal									
AR	ÁREA RURAL		Parcelamiento urbano prohibido	-	-	-	-	-	-	cerc o vivo	-	-

ECE 9262

BULIO BÁNILO MONTI
PRESIDENTE
CONCEJO DELIBERANTE

~~Dr. RICARDO D. FURCI~~
Secretario de Gobierno
y Seguridad Ciudadana
Municipalidad de Quito

~~INTENDENCIA~~ Municipalidad de Rawson

**"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"**

Gobierno Deliberante



TABLA 2 - PLANILLA DE USOS

		CCC	R1	R2	R3	R4	R5	R6	EU	CES1	CES2	CES3	CES4	CES5	CES6	UD1	UD2	UD3	UD4	UD5	UD6	PIL	PIR	PIP	PE	ESP	MRU
HA	Vivienda / individual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
BI	Vivienda Unifamiliar / Agrupada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TA	Vivienda Multifamiliar / colectiva	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
CI	Vivienda Comunitaria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
O	Hotel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
NA	Motel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
L	Hotel por horas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
CO	Microescala y pequeña escala (< 500 m ²)	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	+	+	+	+	-	-	-	-	-	-	
M	Mediana escala (< 1800 m ²)	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
ER	Grandes superficies comerciales (> 1800 m ²)	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
CL	Microescala y pequeña escala (< 500 m ²)	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
AL	Grandes superficies comerciales (> 1800 m ²)	-	+	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Comercios minoristas en general	Pequeña escala (< 500 m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Comercios mayoristas en general	Mediana escala (< 1800 m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso	Grandes superficies comerciales (> 1800 m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Enseñanza e investigación	Educación Inicial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Educación Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Educación Secundaria Básica	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Academias e Institutos especializados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Educación Superior e investigación	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Sanidad	Establecimientos en grandes predios (> 10.000 m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
EQ	Pequeña escala (< 300 m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
UI	Mediana escala (< 1800 m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
PA	Gran escala (> 1800 m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
MI	Atención animal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
EN	Pequeña escala (< 300 m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
TO	Mediana escala (> 1800 m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Social y deportivo	Mediana escala (> 1800 m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Mediana escala (> 1800 m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Con act. incómodas y/o peligrosas (predio min. 2500 m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Cultural	Pequeña escala (< 300 m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Mediana escala (< 1800 m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Religioso	Gran escala (> 1800 m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Con actividades incómodas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Básicos y generales	Pequeña y media escala (< 1800 m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Gran escala (> 1800 m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Centrales	Pequeña escala (< 500 m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Mediana y gran escala (> 500 m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Pequeña escala (< 300 m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Mediana y gran escala (> 300 m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Pequeña y media escala (< 500 m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Gran escala (> 500 m ²)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	



*“160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut”*

Concejo Deliberante

GIULIO D'ANNUO MONTI
PRESIDENTE
CONCILIO DE LIBERANTE

BRIAN MURRAY
SECRETARIO LEGISLATIVO
CONCEJO DELIBERANTE

Dr. RICARDO GARCIA
Secretario de Gobierno
Seguridad Ciudadana
Municipalidad de Rawson

Julio César Buss
JULIO CESAR BUSS
INTENDENTE
Municipalidad de Rawson

EE-9262

TABLA 2



TABLA 3 - ESTACIONAMIENTOS		RUBRO	ESTACIONAMIENTO MÍNIMO DENTRO DEL PREDIO, AUTOMÓVIL (módulo ancho mínimo de 2,50 y un largo mínimo de 5 m)	ESTACIONAMIENTO MÍNIMO DENTRO DEL PREDIO, VEHÍCULO MOTORIZADO DE DOS RUEDAS (de 5 m)	ESTACIONAMIENTO MÍNIMO DENTRO DEL PREDIO, BICICLETA	UNIDAD MÓVIL MÍNIMO DENTRO DEL PREDIO	CARGA Y DESCARGA MÍNIMO DENTRO DEL PREDIO (módulo ancho mínimo de 3 m y un largo mínimo de 7 m)
HABITACIÓN AL	Vivienda Unifamiliar / individual		1 módulo				
	Vivienda Unifamiliar Agrupada		2 módulos >300m ²				
	Vivienda Multifamiliar / colectiva		1 módulo x unidad				
	Vivienda Comunitaria		60% de unidades				
	Hotel		70% de unidades habitación	1 módulo c/ 3 habitantes	1 módulo c/ 3 habitantes	1 módulo c/ 1000 m ² de sup. cub. total	1 módulo c/1000 m ² de sup. cub. total Min. 1 módulo
	Motel		1 módulo x unidad de habitación				
	Hotel por horas						
	Cabaña/Dep. por día						
	Transitoria						
	Comercios minoristas de comestibles y artículos asociados		Microescala y pequeña escala (< 500 m ²)	1 módulos c/ 50 m ² de superficie cubierta	1 módulos c/ 50 m ² de superficie cubierta	1 módulos c/ 50 m ² de superficie cubierta total	1 módulo cuando supere los 300 m ²
COMERCIOS EN GENERAL	Mediana escala (< 1800 m ²)		Grandes superficies comerciales (> 1800 m ²)	1 módulos c/ 25 m ² de superficie cubierta	1 módulos c/ 25 m ² de superficie cubierta	1 módulos c/ 25 m ² de superficie cubierta total	1 módulo cuando supere los 300 m ²
	Microescala y pequeña escala (< 500 m ²)		Mediana escala (< 1800 m ²)	1 módulos c/ 50 m ² de superficie cubierta	1 módulos c/ 50 m ² de superficie cubierta	1 módulos c/ 50 m ² de superficie cubierta total	1 módulo cuando supere los 300 m ²
	Mediana escala (< 1800 m ²)		Grandes superficies comerciales (> 1800 m ²)	1 módulos c/ 25 m ² de superficie cubierta	1 módulos c/ 25 m ² de superficie cubierta	1 módulos c/ 25 m ² de superficie cubierta total	1 módulo cuando supere los 300 m ²
	Pequeña escala (< 500 m ²)		Mediana escala (< 1800 m ²)	1 módulos c/ 50 m ² de superficie cubierta	1 módulos c/ 50 m ² de superficie cubierta	1 módulos c/ 50 m ² de superficie cubierta total	1 módulo cuando supere los 300 m ²
	Mediana escala (< 1800 m ²)		Grandes superficies comerciales (> 1800 m ²)	1 módulos c/ 25 m ² de superficie cubierta	1 módulos c/ 25 m ² de superficie cubierta	1 módulos c/ 25 m ² de superficie cubierta total	1 módulo cuando supere los 300 m ²
	Grandes superficies comerciales (> 1800 m ²)		Pequeña escala (< 500 m ²)	-			
	Comercios minoristas en general		Mediana escala (< 1800 m ²)	1 módulos c/ 50 m ² de superficie cubierta	1 módulos c/ 50 m ² de superficie cubierta	1 módulos c/ 50 m ² de superficie cubierta total	1 módulo cuando supere los 300 m ²
	Comercios minoristas en general		Grandes superficies comerciales (> 1800 m ²)	1 módulos c/ 25 m ² de superficie cubierta	1 módulos c/ 25 m ² de superficie cubierta	1 módulos c/ 25 m ² de superficie cubierta total	1 módulo cuando supere los 300 m ²
	Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso		Mediana escala (< 1800 m ²)	1 módulos c/ 50 m ² de superficie cubierta	1 módulos c/ 50 m ² de superficie cubierta	1 módulos c/ 50 m ² de superficie cubierta total	1 módulo cuando supere los 300 m ²
	Comercio minorista y/o mayorista incómodo y/o peligroso		Grandes superficies comerciales (> 1800 m ²)	1 módulos c/ 25 m ² de superficie cubierta	1 módulos c/ 25 m ² de superficie cubierta	1 módulos c/ 25 m ² de superficie cubierta total	1 módulo cuando supere los 300 m ²
ENSEÑANZA E INVESTIGACIÓN	Educación Inicial		Educación Básica	1 módulo c/ 75 m ² de sup. cubierta total del establecimiento.	1 módulo c/ 75 m ² de sup. cubierta total del establecimiento.	1 módulo c/ 20 m ² de sup. cubierta total del establecimiento.	1 módulo c/ 300 m ² sup. cubierta total
	Educación Secundaria Básica		Academias e Institutos especializados				
	Educación Superior e Investigación		Educación Superior e Investigación	1 módulo c/ 60 m ² de sup. cubierta total del establecimiento.	1 módulo c/ 60 m ² de sup. cubierta total del establecimiento.	1 módulo c/ 20 m ² de sup. cubierta total del establecimiento.	1 módulo c/ 500 m ² de sup. cub. total Min. 1 módulo
	Establecimientos en grandes predios (> 10.000 m ²)						



Concejo Deliberante

*“160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut”*



Sanidad	Atención animal	Pequeña escala (< 300 m ²)			Minimo 1 módulo.
		Mediaña escala (< 1800 m ²)	1 módulo c/ 250 m ² de sup. cubierta total.	1 módulo c/ 60 m ² de sup. cubierta total del establecimiento.	1 mód. c/500 m ² de sup. total cubierta. Min. 1 mód.
		Gran escala (> 1800 m ²)			1 mód. c/1000 m ² de sup. total cubierta. Min. 3 mód.
		Equipos móviles (máx. 2500 m ²)			1 módulo por cada unidad con que cuente el servicio.
EQU IPA MIE NTO	Atención animal	Pequeña escala (< 300 m ²)			Min. 1 módulo cuando existe internación.
		Mediaña y gran escala (> 300 m ²)			2 módulos como mínimo.
		Pequeña escala (Sup. T. < 1800 m ²)			
		Mediaña y gran escala (Sup. T. < 1 Mza o 10.000 m ²)			
Social y deportivo	Cultural	Grandes predios (Sup. T. > 1 Mza o 10.000 m ²) Con act. incómodas y/o peligrosas (predio min. 2500 m ²)	1 módulo c/ 500 m ² de sup. destinada a la actividad y no menos que 1 módulo c/ 5 espectadores	1 módulo c/ 500 m ² de sup. destinada a la actividad y no menos que 1 módulo c/ 5 espectadores	1 módulo c/ 5 espectadores
		Pequeña escala (< 300 m ²)			
		Mediaña escala (< 1800 m ²)			
		Gran escala (> 1800 m ²) Con actividades incómodas	Min. 1 módulo c/ 10 espectadores	Min. 1 módulo c/ 10 espectadores	Min. 1 módulo c/ 10 espectadores
Religioso	Centrales	Pequeña y mediana escala (< 1800 m ²) Gran escala (> 1800 m ²)			1 módulo cuando la sup. cubierta total sea > 250 m ²
		Pequeña y mediana escala (< 500 m ²) Gran escala (> 500 m ²)			1 mód. c/ 500 m ² sup. cubierta total. Min. 1 mód.
		Pequeña escala (< 500 m ²)	1 módulo c/ 100 m ²	1 módulo c/ 50 m ²	
		Mediaña y gran escala (> 500 m ²)			
SER Recreativo VICI OS	Centrales	Servicios recreativos	Pequeña escala (< 300 m ²)		1 módulo cuando la sup. cubierta total sea > 250 m ²
			Mediaña y gran escala (> 300 m ²)	1 módulos c/ 20 m ² de superficie cubierta total	1 mód. c/ 500 m ² sup. cubierta total. Min. 1 mód.
		Con act. incómodas	Pequeña escala (Sup. Util < 200 m ²)	Min. 1 módulo c/ 10 m ² de superficie cubierta total	1 módulo cuando la sup. cubierta total sea > 300 m ²
		solo gastronomico	Mediaña y gran escala (Sup. Util > 200 m ²)	Min. 1 módulo c/ 15 m ² de superficie cubierta total	1 mód. c/ 500 m ² sup. cubierta total. Min. 1 mód.
Gastronomico	Gastronomico	Con espectáculo incomodo	Pequeña y mediana escala	1 módulo c/ 10 comensales	1 módulo cuando la sup. cubierta total sea > 250 m ²
					1 módulo cuando la sup. cubierta total sea > 250 m ²

9262

Congreso Deliberante

*"160 Aniversario de la Ciudad de Rawson,
Capital de la Provincia del Chubut"*



Funerarias	Pequeña y mediana escala (< 500 m ²)		
	Gran escala (> 500 m ²)	1 módulo c/ 50 m ² de superficie cubierta total	
	Grandes predios (Sup. total > 10.000 m ²)		
Seguridad	Pequeña y mediana escala (< 500 m ²)	1 módulo c/ 50 m ² de superficie cubierta	1 módulo c/ 50 m ² de superficie cubierta
	Gran escala (> 500 m ²)		
	Con actividades incomodas y/o peligrosas		
Servicios del automotor	Talleres mecánicos Pequeña escala y menor complejidad (< 500 m ²)		
	Mediana y gran escala y mayor complejidad (> 500 m ²)	1 módulo c/ 100 m ² de superficie cubierta	1 módulo c/ 100 m ² de superficie cubierta
	Lavaderos	Pequeña escala (Sup. total < 600 m ²)	Según capacidad del establecimiento.
SERVICIOS	Estaciones y estacionamientos	Mediana y gran escala (Sup. total > 600 m ²)	Según capacidad del establecimiento.
	Playas de estacionamiento de uso público y cocheras	Playas de estacionamiento de uso público y cocheras	
	Transporte y comunicación	Estaciones de servicio	
Depósitos	Agencias de remises		Minimo 4 módulos por establecimiento.
	Servicios de transporte	Pequeña y mediana escala (< 300 m ²)	
		Gran escala (> 300 m ²)	Según capacidad del establecimiento.
Servicios Industriales y/o Productivos	Con actividades incomodas y/o peligrosos	Con actividades incomodas y/o peligrosos	Según capacidad del establecimiento.
	Pequeños (< 300m ²)	Pequeños (< 300m ²)	
	Servicios de Ruta	Mediana escala (< 1800 m ²)	1 módulo c/ 500 m ² sup. cubierta total
PRODUCIÓN	Intensivo (Sup. total < 30 Ha)	Gran escala (> 1800 m ²)	Min. 1 módulo
	Extensivo (Sup. total > 30 Ha)	Peligrosos	
	Aeroportuario		
CONCEJO DELIBERANTE	Industrias de primera categoría	Industrias de primera categoría	Según capacidad del establecimiento.
	Industrias de segunda categoría	Industrias de segunda categoría	
	Industrias de tercera categoría	Industrias de tercera categoría	
DIFUSIÓN	Parques industriales	Parques industriales	
	Intensivo (Sup. total < 30 Ha)	Intensivo (Sup. total < 30 Ha)	
	Extensivo (Sup. total > 30 Ha)	Extensivo (Sup. total > 30 Ha)	

9262

*D. RICARDO D. FORCI
Secretario de Gobierno
y Seguridad Ciudadana
Municipalidad de Rawson*

*D. DAVID L. MONTI
Presidente
Concejo Deliberante*



FACTIBILIDAD DE LOCALIZACIÓN

Rawson,
Ref.:

Por medio de la presente se notifica que **SI / NO** es factible el emplazamiento y desarrollo del uso y/o actividad consignada en la documentación adjunta y para el inmueble solicitado por el/la Sr./Sra., según lo establecido en el **Código Urbano de la Ciudad de Rawson**.

DATOS CATASTRALES TERRITORIALES:

Propietario/a:

Domicilio del inmueble:

Partida inmobiliaria N°:.....

Circunscripción: Sector: Chacra: Fracción: Quinta:

Macizo: Manzana/s: Parcela/s: Unidad funcional/s:

ÁREA:

ZONA:

Nota: Sr. Propietario y/o profesional la documentación presentada estará de acuerdo a establecida en el **Código Urbano de la Ciudad de Rawson**, el no cumplimiento del mismo, será causante directo del rechazo de la Factibilidad de Localización. La Factibilidad de Localización, no significa, bajo ningún punto de vista, el permiso de construcción de la obra, ni la habilitación de la actividad a desarrollar (documentos a adjuntar ver al dorso).

EXIGENCIAS MÍNIMAS: (en caso de factibilidad otorgada)

Indicadores urbanísticos:

.....

.....

Indicadores morfológicos:

.....

.....

Infraestructura de Servicios a ejecutar:

.....

Estacionamientos (unidad móvil, vehicular, carga y descarga):

.....

OBSERVACIONES: (arbolado público, veredas reglamentarias, etc.).

.....

.....

Firma y sello del
funcionario actuante

9262



FACTIBILIDAD TÉCNICO - URBANÍSTICA

Rawson,
Ref.:

Por medio de la presente se notifica que, **SI / NO** es factible el proyecto de nuevo trazado urbano, parcelamiento y/o subdivisión del suelo presentado en la documentación adjunta y para la fracción de tierra solicitado por el/la Sr./Sra., según lo establecido en el **Código Urbano de la Ciudad de Rawson.**

DATOS CATASTRALES TERRITORIALES:

Propietario/a:

Domicilio del inmueble:

Partida inmobiliaria N°:

Circunscripción: Sector: Chacra: Fracción: Quinta:

Macizo: Manzana/s: Parcela/s: Unidad funcional/s:

ÁREA:

ZONA:

Nota: Sr. Propietario y/o profesional la documentación presentada estará de acuerdo a la establecida en el **Código Urbano de la Ciudad de Rawson**, el no cumplimiento del mismo, será causante directo del rechazo de la Factibilidad Técnico-Urbanística. (documentos a adjuntar ver al dorso).

EXIGENCIAS MÍNIMAS: (en caso de factibilidad otorgada).

Medidas Mínimas y/o Máximas:

Cesiones al Estado Municipal:

Provisión de infraestructura de Servicios:

OBSERVACIONES:

Firma y sello del
funcionario actuante



RAWSON,

**DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE NORMAS SOBRE SEGURIDAD, HIGIENE Y RIESGOS
DEL TRABAJO EN OBRAS.**

Se deja constancia que la contratación de operarios de las distintas especialidades del gremio de la construcción, contratistas, subcontratistas, personal obrero en general, equipos y medios auxiliares de la construcción, **queda bajo la responsabilidad directa del Propietario y/o Comitente de la obra**, asumiendo en consecuencia las derivaciones de dichas responsabilidades en cualquier plano que se extiendan y exonerando de las mismas al Profesional en forma absoluta. El Propietario y/o Comitente de la obra se obliga a contratar un **Seguro de Accidentes de Trabajo**, que cubra todo el personal que trabaje en la obra, cualquiera sea el período en que lo haga, contra el riesgo de sufrir accidentes durante su labor, gastos médicos y farmacéuticos, incapacidad y muerte. Sin perjuicio de ello, el Propietario y/o Comitente, asume toda la responsabilidad proveniente de accidentes de trabajo que pudiera ocurrirle al personal en la obra o en el accidente "in itinere", exonerando de toda responsabilidad al Profesional actuante y obligándose a mantener indemne el patrimonio de éste, aun cuando una eventual acción judicial se dirigiere también contra el profesional y cualquiera fuere el resultado del pleito; incluye su derecho a repetir cualquier suma que debiere abonar derivada de dichos accidentes en cualquier concepto. Igualmente serán a cargo del propietario y/o Comitente los eventuales salarios caídos que deba abonar a los trabajadores como consecuencia de accidentes o enfermedades; el cumplimiento de todas las leyes sociales, seguro obrero, fondo de desempleo, pago de salario, horas extras, etc., que pudieran corresponder en cada caso de acuerdo al tipo de contratación que celebre con el personal obrero, eximiendo de toda responsabilidad emergente de estos incumplimientos al Profesional (aun en el caso de que el mismo resultare sujeto pasivo de reclamo judicial o extrajudicial y cualquiera fuere el repetir del Propietario y/o Comitente cualquiera suma que se viera obligado a satisfacer). Correrá por cuenta del Propietario y/o Comitente de la obra las multas derivadas de la transgresión a disposiciones municipales, provinciales o nacionales vigentes, así como las que pudieran originarse en las distintas relaciones laborales que mantenga con el personal de la obra eximiendo de toda responsabilidad al Profesional actuante. Cualquier daño producido a terceros y originado en el obrar del personal que trabaja en la obra, movimientos de equipos, materiales, medios auxiliares, etc. queda bajo exclusiva responsabilidad del Propietario y/o Comitente, quienes tienen a su cargo hacer cumplir el uso obligatorio de los elementos de seguridad en obra, exceptuando de esta responsabilidad al Profesional proyectista. -

Las partes convienen al suscribir esta declaración de voluntad, en que la misma sea presentada conjuntamente con los planos de obra en el expediente de Obras Particulares formando parte de la documentación obligatoria a contener en el archivo de la Municipalidad de Rawson. -

En la ciudad de Rawson – Chubut, a los días del mes de de 20.....
Nomenclatura catastral:

Firma del Propietario
y/o Comitente
DNI N°

Firma del Profesional
DNI N°
Matricula CAC /CPIT