



CONCEJO DELIBERANTE DE VIEDMA
Capital de la Provincia de Río Negro
Capital Histórica de la Patagonia Argentina

Sesión N° 08/09
Fecha Sesión: 26/11/09

Reg. Int. N°
3264/09
Expte N° 201.167/D/09

O R D E N A N Z A N° 6581

Viedma.....10 de Diciembre de 2009.....

ANTECEDENTES:

Están dados por el expediente N° 201.167/D/09 del Registro del Poder Ejecutivo Municipal.

FUNDAMENTOS:

El Código Urbano del Balneario El Cóndor (Ordenanza N° 1858) no representa una concepción propia, particular ni rígida, sino una interpretación principalmente provisoria de la futura dinámica de la localidad. El desarrollo turístico y el crecimiento evidenciado en estos últimos años en el Balneario hace necesaria una modificación a la norma para que su actualización sea acorde al proyecto turístico de desarrollo costero atlántico.

Por ello, en su Título III: Disposiciones Complementarias - Capítulo 1 establece:

"...Art. 37: La actualización y tratamiento de los aspectos que particularmente pudiera no estar contemplados en el presente Código serán realizados por la Municipalidad de Viedma por Ordenanza con criterio técnico fundamentado..."-

Por ello:

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE VIEDMA
SANCIONA CON FUERZA DE**

O R D E N A N Z A:

ARTÍCULO 1º: Modificar la Ordenanza N° 1858 en su Anexo 4.1 (Plano de

zonificación) desafectándose de la zona U.C.1 (Uso Condicionado) y R.U. en el sector sur del ejido provisional del Balneario.

ARTÍCULO 2º: Las áreas mencionadas en el Artículo anterior quedarán afectadas a zona R4 (Zona Residencial y Servicios Turísticos), R5 (Zona Residencial Exclusiva) y E.S.T. (Zona de Emprendimientos y Servicios Turísticos) de acuerdo a plano de zonificación que forma parte de la presente Ordenanza como Anexo I.

ARTÍCULO 3º: Incorporar a la Ordenanza N° 1858, en su Título II - Disposiciones Especiales - Zonificación, los Capítulos 13 y 14 y 15, que quedarán redactados de la siguiente manera:

CAPITULO 13:

R4 Zona Residencial y Servicios Turísticos.

Delimitación: según plano 4.1.

Carácter: Definido por los usos.

Usos Predominantes: comercios y servicios al turismo: venta de diarios y revistas, venta y canje de libros y revistas, quioscos de golosinas y cigarrillos, peluquerías, barberías, salón de belleza, artes y artesanía, venta y exposición, artículos de deportes-camping y playa alquiler y venta, restaurantes, bares, confiterías, choperías, pub, cantinas, parrillas, pizzerías, heladerías, chocolaterías, bombonerías, casas de té, casas de comidas para llevar, agencias de viajes y turismo, casa de cambio y sucursal bancaria, farmacias y perfumerías, óptica y fotografías, casas de música discos, alquiler de películas, cyber y locutorio, gimnasio y spa.

Usos Complementarios: vivienda individual y vivienda colectiva, con 1 (un) estacionamiento mínimo por cada unidad funcional.

Ocupación del Suelo: Se establecen los siguientes indicadores

F.O.S.: 0.6

F.O.T.: 0.8

Altura Máxima : 7,00 m.

Retiros: De frente : mínimo 3.50 m.

De fondo : mínimo de 3.00 m., los que no podrán ser ocupados con ningún tipo de edificación.

Subdivisión del suelo: todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:

Superficie Mínima de parcela: 350 m².
Frente Mínimo de parcela : 12 m.

Servicios públicos obligatorios:

- a) Red de agua potable
- b) Red de Energía Eléctrica domiciliaria.
- c) Enripiado
- d) Forestación con la especie indicada por el Municipio.
- e) Tratamiento con digestor cloacal en cada parcela que quedará a cargo del propietario. Dicha instalación deberá estar aprobada por A.R.S.A.
- f) Desagües pluviales.
- g) Alumbrado público y domiciliario

CAPITULO 14

R5 Zona Residencial.

Delimitación: según plano 4.1.

Uso Predominante: residencial exclusivo, viviendas (máximo 2 unidades por parcela) con 1 (un) estacionamiento mínimo por cada unidad funcional.

Usos Complementarios: no se admiten.

Ocupación del Suelo: se establecen los siguientes indicadores.

F.O.S.: 0.5

F.O.T.: 0.5

Altura máxima: 7.00 m.

Retiros: De frente: mínimo 3.50 m.
De fondo y laterales: no se exigen.

Subdivisión del suelo: todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:

Superficie Mínima de parcela: 450m².

Frente mínimo de parcela: 12 m.

Servicios públicos obligatorios:

- a) Red de agua potable
- b) Red de Energía Eléctrica domiciliaria.
- c) Enripiado
- d) Forestación con la especie indicada por el Municipio.
- e) Tratamiento con digestor cloacal en cada parcela que quedará a cargo del propietario. Dicha instalación deberá estar aprobada por A.R.S.A.
- f) Desagües pluviales.
- g) Alumbrado público y domiciliario

CAPITULO 15

E.S.T. Emprendimientos y Servicios Turísticos.

Uso Predominante: Emprendimientos y Servicios al Turismo. Alojamiento para vivienda estacional: complejos de alquiler temporal, hoteles, apart-hotel, campings, servicios gastronómicos, agencias de turismo, bingo y casino, servicios de excursiones, etc. Con 1 (un) estacionamiento mínimo por cada unidad funcional.

Usos complementarios: no se admiten.

Ocupación del Suelo: se establecen los siguientes indicadores.

F.O.S.: 0.6

F.O.T.: 0.7

Retiros: De frente: no se exigen
De fondo y laterales: no se exigen.

Subdivisión del suelo: todo nuevo fraccionamiento se ajustará a los siguientes requisitos:

Superficie Mínima de parcela: 800 m².

Frente mínimo de parcela: 15 m.

Servicios públicos obligatorios:

- a) Red de agua potable
- b) Red de Energía Eléctrica domiciliaria.
- c) Enripiado
- d) Forestación con la especie indicada por el Municipio.
- e) Tratamiento con digestor cloacal en cada parcela que quedará a cargo del propietario. Dicha instalación deberá estar aprobada por A.R.S.A.
- f) Desagües pluviales.
- g) Alumbrado público y domiciliario

ARTÍCULO 4º: Modificar la Ordenanza N° 1858 en su TITULO II - Capítulo 12, "Planilla Síntesis de Zonificación". Incorporando a dicha planilla , la zonificación mencionada en el Artículo 3º de la presente Ordenanza: **R.4** (Zona residencial y Servicios Turísticos), **R.5** (Zona Residencial Exclusiva) y **E.S.T.** (Zona de Emprendimientos y Servicios Turísticos), que quedará redactada de acuerdo a la planilla que consta como ANEXO II de la presente Ordenanza.

ARTÍCULO 5º: Modificar la Ordenanza N° 1858 en su TITULO I - Capítulo 4: Normas Generales; Sección 3 - Infraestructura, en sus Artículos N° 18, 19 y 20, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

"Artículo N° 18: Las áreas o zonas que se originen como consecuencia de la ampliación o restructuración del núcleo urbano, o la subdivisión de manzanas existentes, sin parcelar o parcialmente parceladas, solo podrán habilitarse total o parcialmente después que se haya completado la infraestructura y verificado el normal funcionamiento de la misma por el organismo competente.

Dichas áreas deberán conservar el medio existente, para lo cual deberán se requiere:

- a) Preservación de médanos existentes con cobertura vegetal que evite voladura.
- b) Muros de contención del médano sobre la línea municipal de acuerdo al cálculo del profesional actuante, construidos con elementos naturales, piedra o madera.
- c) La forestación dentro de la parcela deberá ser con 2 (dos) árboles como mínimo. Las especies sugeridas son: pino marítimo, acacia floribunda o bravissima.
- d) Cercos : elementos vegetales tipo "cerco verde", troncos o ramas.

Artículo 19: Se establecen como obras mínimas de ejecución obligatoria por el urbanizador, para todas las parcelas resultantes, las siguientes:

- a) Red de agua potable
- b) Red de Energía Eléctrica domiciliaria.
- c) Enripiado
- d) Forestación con la especie indicada por el Municipio.
- e) Tratamiento con digestor cloacal en cada parcela que quedará a cargo del propietario. Dicha instalación deberá estar aprobada por A.R.S.A.
- f) Desagües pluviales.

Artículo 20: Podrá permitirse la ejecución deferida de las obras de infraestructura que

figuran en el Artículo anterior, autorizándose al trámite de registración del fraccionamiento en la Dirección General de Catastro y Topografía siempre y cuando el propietario ofrezca ante el Municipio, garantías que avalen la ejecución."

ARTÍCULO 8º: Registrar, comunicar, cumplido archivar.

Viviana Cabral
Secretaria Parlamentaria
Concejo Deliberante de Viedma
Viedma

Hilda Schlitter
Presidente
Concejo Deliberante de

Votación según Artículo 84º del Reglamento Interno:

Aprobado **por Unanimidad** en General y Particular.

Votos Afirmativos: Concejales Andaloro Liliana, Arizcuren Alejandro, Gallinger Ariel, Kehler Agustina, Malpeli Fabiana, Nieves Luis, Ramos Laura, Sanchez Pedro, Schlitter Hilda.