

**CONCEJO DELIBERANTE DE VIEDMA** Sesión Nº 08/09

**Capital de la Provincia de Río Negro** Fecha Sesión: 26/11/09

***Capital Histórica de la Patagonia Argentina***

Reg. Int. **Nº 3264/09**

***Expte Nº 201.167/D/09***

# ***O R D E N A N Z A Nº 6581***

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

**ANTECEDENTES:**

Están dadospor el expediente Nº 201.167/D/09 del Registro del Poder Ejecutivo Municipal.

**FUNDAMENTOS:**

El Código Urbano del Balneario El Cóndor (Ordenanza Nº 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 Nº 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 Nº 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 Nº 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 Nº 1858 en su TITULO I - Capítulo 4: Normas Generales; Sección 3 - Infraestructura, en sus Artículos Nº 18, 19 y 20, los que quedarán redactados de la siguiente manera:

"**Artículo Nº 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 Hilda Schlitter**

Secretaria Parlamentaria Presidente

Concejo Deliberante de Viedma Concejo Deliberante de Viedma

**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, Nievas Luis, Ramos Laura, Sanchez Pedro, Schlitter Hilda.