

CODIGO URBANO

MUNICIPALIDAD DE VIEDMA - Capital Histórica de la Patagonia Argentina

CONCEPTOS GENERALES

El Código Urbano configura la pieza técnico-legal para la puesta en práctica de los objetivos contenidos en la zonificación en todo lo referente al uso y ocupación del suelo. Fija las normas en materia de subdivisión de la tierra, uso del suelo, densidad de ocupación y tejido urbano resultante, destinadas a encausar la actividad edilicia, sea privada u oficial, complementándose estos aspectos con el Código de Edificación.

El Código Urbano propuesto no representa una concepción propia ni rígida, de lo que debe ser una ciudad, sino una interpretación principalmente previsor de la futura dinámica de la localidad. A quienes la apliquen en el tiempo les cabrá la responsabilidad de compenetrarse de sus objetivos de la posibilidad de introducir los ajustes y actualizaciones necesarios para el cumplimiento de los mismos.

Teniendo en cuenta que la responsabilidad de la aceptación y cumplimiento de estas normas le cabe tanto al administrador como al usuario es condición necesaria que las mismas sean conocidas por los habitantes de la localidad. Por ello, el Municipio deberá garantizar la más amplia difusión de sus disposiciones, de forma tal que su contenido sea conocido antes, y no después que los ciudadanos decidan localizar una actividad o emprender una iniciativa edilicia.

Los límites de usos y ocupación fijados, significan topes de referencia para definir un "carácter de zona". Cada caso individual puede representar una variación porcentual admisible, siempre que esta flexibilidad, por su reiteración, no signifique una modificación al fin de la norma.

El Código Urbano detalla en mayor grado las zonas indicadas en los planos de zonificación. Las zonas residenciales, industriales y de uso condicionado se han subdividido según diferentes matices de usos y ocupación.

Las diversas zonas se han estructurado sobre un esquema circulatorio básico, reconociendo la importancia que las bandas viales tienen en la conformación funcional de la ciudad. El esquema adoptado tiende a la interrelación apropiada entre las diversas áreas.

INDICE

TITULO I - DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1: OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

CAPÍTULO 2: ORGANISMO DE APLICACIÓN.

CAPÍTULO 3: DEFINICIÓN DE LAS PRINCIPALES EXPRESIONES EMPLEADAS.

CAPÍTULO 4: NORMAS GENERALES.

- SECCIÓN 1 - Fraccionamientos
- SECCIÓN 2 - Conjuntos Habitacionales
- SECCIÓN 3 - Ocupación del suelo.
- SECCIÓN 4 - Previsiones de estacionamiento.
Carga y descarga a reglamentar.
- SECCIÓN 5 - Industrias.

CAPÍTULO 5: BANDAS VIALES.

TITULO II - DISPOSICIONES ESPECIALES: ZONIFICACION

CAPÍTULO 1: AC - ÁREA CENTRAL.

- SECCIÓN 1 - Área Especial I - Ensanche calle A. Barros.
- SECCIÓN 2 - Área Especial II - Centro Histórico Cultural.
- SECCIÓN 3 - Áreas a preservar. "a reglamentar"

CAPÍTULO 2: R1 - SERVICIOS Y VIVIENDAS.

CAPÍTULO 3: R2 - VIVIENDA

- SECCIÓN 1 - Proyecto especial - Calle Cardenal Cagliero
- SECCIÓN 2 - Otros temas a "reglamentar".
Av. Don Bosco (carácter comercial)
Barrio 14 de Marzo (R3 o C1).
Ceferino Namuncurá (comercial restringido)

CAPÍTULO 4: R3 - VIVIENDA Y SERVICIOS.

- SECCIÓN 1 - Proyecto especial - Apertura B. Villarino / Ampliación B. San Martín.
- SECCIÓN 2 - Proyecto Especial - Jerarquización trama vial B. Zatti.
- SECCIÓN 3 - Proyecto especial - Apertura calle Alvear

CAPÍTULO 5: R4 - RESIDENCIAL EXCLUSIVO.

CAPÍTULO 6: R4A - RESIDENCIAL.

CAPÍTULO 7: C1 - COMERCIO Y SERVICIOS A ESCALA URBANA.

CAPÍTULO 8: C2 - COMERCIO Y SERVICIOS A ESCALA BARRIAL.

CAPÍTULO 9: UM - USO MIXTO, TALLERES Y SERVICIOS.

CAPÍTULO 10: UME - USO MIXTO ESPECIAL.

CAPÍTULO 11: UP - USO PÚBLICO.

CAPÍTULO 12: I - PARQUE INDUSTRIAL.

CAPÍTULO 13: ARU - ÁREA DE RECUPERACIÓN URBANA.

CAPÍTULO 14: ARP ÁREA DE RECUPERACIÓN PAISAJÍSTICA.
ARP1 - ARP2 - ARP3 - ARP4 - ARP5

CAPÍTULO 15: RQ - RESIDENCIAL QUINTA.

CAPÍTULO 16: SR - SERVICIO DE RUTA.

CAPÍTULO 17: UC - USO CONDICIONADO.

CAPÍTULO 18: UR - USO RURAL.

TITULO III - DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

CAPÍTULO 1: ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO.

CAPÍTULO 2: ELEMENTOS DEL CÓDIGO.

TITULO IV - ANEXOS

- 4.1 - Delimitación ejido municipal de Viedma.
- 4.2 - Delimitación planta urbana de Viedma.
- 4.3 - Plano de Zonificación.
- 4.3.1 Plano de proyecto y áreas especiales.
- 4.4 - Estructura urbana, trama circulatoria.
- 4.5 - Grilla de usos comerciales e industrias.
- 4.6 - Planilla síntesis de zonificación.
- 4.7 - Gráficos explicativos.
- 4.8 - Planos urbanos complementarios.

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1: OBJETO Y AMBITO DE APLICACION.

Art. 1: Este Código tiene por objeto regular los usos, subdivisión y ocupación del suelo en el ejido municipal de Viedma (delimitación en el plano anexo 4.1).

Art. 2: Su ámbito de aplicación se extiende hasta los límites de la planta urbana establecidos por la ordenanza municipal nro. 765-75 (área determinada en el plano de zonificación que forma parte del presente Código como anexo 4.2). Se ha evitado delimitar las zonas por medio de nombres de calles, en virtud de los posibles cambios de denominación.

CAPITULO 2: ORGANISMO DE APLICACION.

Art. 3: La Municipalidad de Viedma actuará como organismo de aplicación de éste Código a través de sus oficinas técnicas competentes. La Subsecretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano cumplirá las funciones asignadas en la ley nro. 929, sus modificatorias nro. 1373, 1440, 1563 y decreto reglamentario nro. 492-82 o las que lo modifiquen o sustituyan.

CAPITULO 3: DEFINICION DE LAS PRINCIPALES EXPRESIONES EMPLEADAS.

Art. 4: El alcance de los términos empleados en este Código será el que se especifica en el siguiente artículo.

Art. 5: **Desarrollo Urbano:** Proceso programado de adecuación y ordenamiento del medio urbano, de sus aspectos físicos, económicos y sociales en función de factores dinámicos de crecimiento y cambio.

Planificación física: Acción sistematizada de conformidad del espacio físico, a los fines del desarrollo integral de la ciudad y su comunidad.

Zonificación: Esquema de organización del área urbana en base a normas y controles necesarios para ordenar el espacio urbano con relación a sus actividades principales y las conexiones entre las mismas, de acuerdo con criterio de compatibilidad y crecimiento orgánico y basada en el relevamiento de los hechos existentes adecuando los mismos a los fines del desarrollo de la localidad.

Plano de zonificación: Documento gráfico en el cual se expresan las distintas áreas o sectores en que se ha dividido la planta urbana según usos predominantes y complementarios permitidos, los factores de ocupación del suelo y el parcelamiento del terreno correspondiente.

Uso del suelo: Es el término de la planificación que designa la actividad o propósito específico a que se destina el inmueble.

Uso del suelo dominante: El que señalándose como preferencial para una determinada área, la caracteriza implicando el interés de preservarla en sus condiciones esenciales, y promoverla.

Uso del suelo complementario: El que considerándose compatible con el uso dominante, dentro de determinados límites contribuye a convalidarlo.

Uso del suelo no conforme: Actividad inconveniente, que por estar constituyendo un hecho existente, puede admitirse siempre que se adopten previsiones para no afectar los requerimientos de los usos dominantes y complementarios. Su existencia no posibilita el permiso de construcción de otros iguales o similares como tampoco la ampliación de las instalaciones existentes, debiendo preverse la erradicación hacia zonas habilitadas a tal fin.

Uso residencial: El efectuado en unidades unifamiliares o multifamiliares destinadas habitualmente a casa-habitación.

Uso comercial: El efectuado en establecimientos destinados habitualmente a la realización de actos de comercio, ejercicio profesional, etc.

Uso comercial diario: El que evidencia una alta frecuencia transaccional dada la escasa duración de los bienes que se consumen, o de los beneficios de los servicios que se presten.

Uso comercial periódico u ocasional: El que evidencia una baja frecuencia transaccional, dada la relativa extensa duración de los bienes que se consumen o de los beneficios de los servicios que se prestan.

Patrón de asentamiento: Es el término que designa las características particulares del suelo, mixtura del uso dominante y complementario, densidad de ocupación y subdivisión del suelo.

Uso institucional: El efectuado en establecimientos que tienen por objeto principal prestar servicios de interés general para la población, en forma colectiva onerosa o gratuitamente, tanto por el sector público como el privado.

Uso mixto: Es el que se da en aquellas zonas en las cuales no existe una marcada predominancia de uso coexistiendo en la misma varios usos, como por ejemplo: institucional, comercial, social, cultural, residencial, de servicios, etc.

Uso industrial: El efectuado en establecimientos en los que se produzca, mediante transformación mecánica y/o química de insumos, un nuevo producto ya sea que los trabajos se realicen con máquina o a mano.

Uso destinado a verde público: El efectuado en lugares que debiendo integrar el dominio público, están afectadas a la utilización común o indeterminada de la población para su esparcimiento.

Uso condicionado: El que pudiendo ser incompatible con los usos dominantes y/o complementarios, solo podrá efectuarse en el futuro, previa autorización especial tendiente a verificar, principalmente, que no afecta las características del área y que se cumplimentan determinadas restricciones al dominio establecidas legalmente.

Área de recuperación: Es aquella que presenta un deterioro de su condición original, ya sea natural o artificial pero que es factible de recuperación de su aptitud mediante acciones adecuadas.

Áreas especiales: Son aquellas que identificadas por contener cualidades paisajísticas, históricas, estéticas y/o funcionales particulares deberán ser tratadas por medio de recursos de diseño paisajístico y ambiental especiales tendientes a preservar y promover sus valores. (Costanera, Plaza Alsina, Áreas históricas).

Zona: Área de características homogéneas a la cual se le asigna un uso y ocupación del suelo determinados y una subdivisión mínima.

Corredor: Áreas conformadas a lo largo de una vía principal o secundaria que cumplen una función estructuradora a escala urbana o de sector con alto grado de concentración de equipamiento y mixtura de usos.

Servicios públicos obligatorios: Son aquellos sin los cuales no se permitirá la apertura de un nuevo fraccionamiento.

Equipamiento urbano: Son los elementos fijos necesarios para el funcionamiento de la ciudad como tal, entre los cuales encontramos edificios y/o espacios abiertos con definición funcional específica. Se consideran como tales a los edificios singulares y/o destinados a funciones específicas (edificios históricos, administración pública, educacionales, salud, recreacionales, culturales, deportivos, etc.) y a los espacios verdes (plazas, plazoletas, boulevards, costanera, etc.) que son polos de actividades urbanas y caracterizan sus alrededores.

Equipamiento de servicios: Son los elementos fijos necesarios para el funcionamiento de la zona como tal.

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

Densidad bruta poblacional: (D.B.) es la relación entre la población de un área o zona y la superficie total de la misma.

Densidad neta poblacional: (D.N.) es la relación entre la población de un área o zona y la superficie de sus espacios edificables.

Población potencial: Es la cantidad de habitantes posibles de albergar, si se ocuparan todas las parcelas con el F.M.E.

Densidad bruta potencial: (D.B.P.) es la relación entre la población potencial de un área o zona y la superficie total de la misma.

Ocupación del suelo: Conjunto de normas sobre alturas, retiros y factores de ocupación que delimitan el volumen edificable máximo sobre una parcela y su ubicación en la misma.

Factor máximo de ocupación: (F.M.O.) denominase factor máximo de ocupación a la relación entre la superficie determinada por la proyección horizontal del edificio en el terreno y la superficie total de la parcela. Tiene carácter de máximo sin constituir un valor fijo.

Factor máximo de edificación: (F.M.E.) denominase factor máximo de edificación al coeficiente por el que debe multiplicarse la superficie cubierta máxima edificable en ella.

Retiro obligatorio: Superficie libre de edificación comprendida entre la línea municipal o eje divisorio de parcelas, y las construcciones fijas que se ubiquen en las mismas.

Línea municipal: Delimitación entre el dominio público municipal y el dominio privado.

Línea de edificación: Límite determinado legalmente para efectuar las edificaciones.

Altura de la edificación: Distancia que existe entre el nivel municipal y el plano horizontal que contiene el punto más elevado del plano interior del último techo de la construcción.

Espacios circulatorios: Están constituidas por las vías públicas, vehiculares y peatonales, las que se clasificarán de acuerdo a su tránsito o función que cumplen en vías primarias, secundarias o terciarias.

I.- Se consideran **vías primarias** a aquellas que vinculan rutas o vías regionales con el núcleo urbano y sirven de acceso al mismo permitiendo por su diseño la máxima velocidad urbana.-

II.- Se consideran **vías secundarias** a aquellas que derivando de las vías primarias vinculan áreas específicas del núcleo urbano. Sobre ellas se ubican los usos residenciales y comerciales de mayor intensidad, así como el equipamiento urbano básico.-

III.- Se consideran **vías terciarias** a aquellas que sirven de tránsito interno de una determinada área, concurriendo a las vías secundarias.-

CAPITULO 4: NORMAS GENERALES.

SECCION I: FRACCIONAMIENTOS

Art. 6: Los Fraccionamientos deberán cumplir lo establecido en la Ley 929 y Decreto Reglamentario 492/82-Modificatorias y los requisitos establecidos a continuación:

- Amanzamiento:
Lado máximo: 150m.
Lado mínimo: 60m.
Sup. máxima: 15.000m².
- Ochavas: En las esquinas de las manzanas deberán dejarse ochavas de 4 m. de lado a contar desde el vértice. Cuando el ángulo sea igual o mayor de 135° se podrá prescindir del requisito de ochava.-
- Parcelas: Las parcelas resultantes de Fraccionamientos deberán tener las dimensiones fijadas para la zona a la cual pertenezcan según lo establecido en el presente Código.-

Art.7: No se permitirá el fraccionamiento en terrenos del que resulten parcelas que no tengan acceso a la vía pública.

Art.8: Cuando se realicen nuevos Fraccionamientos los propietarios de los predios deberán ceder gratuitamente al dominio municipal la superficie destinada a bandas viales, según Capítulo 5, Título I. La ubicación de las mencionadas bandas quedará a criterio del Organismo de Aplicación.

Art.9: En todo nuevo Fraccionamiento igual o mayor de dos (2) hectáreas el propietario se obligará a la cesión gratuita de una superficie de terreno no menor al 10% del área afectada la que se destinará a Espacios Verdes y al de una superficie de terreno no menor al 5%, libre de calles y espacios verdes la que se destinará a Reserva Fiscal, no pudiendo ser dicha superficie menor a la establecida como parcela mínima para la zona. La ubicación de las mencionadas superficies (espacios verdes y reserva fiscal) quedará a criterio del Organismo de Aplicación.

Art.10: En todo nuevo conjunto habitacional (planes de viviendas) que realice el Gobierno Provincial y/o Nacional o que sea de iniciativa privada rigen las normas de este Código y específicamente las establecidas en el Cap. 4º, Secc.2, Título I.

Art.11: Sólo se podrán subdividir manzanas existentes sin parcelar o parcialmente fraccionadas cuando se asegure la dotación de los servicios públicos obligatorios previstos para cada zona.

Art.12: Se permitirá la unificación de parcelas aunque la superficie resultante no alcance las dimensiones mínimas exigidas para cada zona. Cuando la unificación se realice con una parte de las parcelas colindantes, el remanente no podrá tener dimensiones inferiores a las exigidas para cada una de las parcelas establecidas para cada zona. Se permitirá la redistribución predial aunque la superficie resultante no alcance las dimensiones mínimas exigidas para cada zona, en aquellos casos en que no se aumente el número de parcelas pre-existentes y cuando la redistribución tienda a mejorar la faz geométrica de las parcelas.

SECCION 2: CONJUNTOS HABITACIONALES.

Art.13: Los conjuntos habitacionales y/o planes de viviendas masivas, sean de iniciativa privada y/u oficial, deberán cumplir con las normas establecidas en la presente sección sin perjuicio de lo normado por el Código Urbano y de Edificación.

Art.14: Los conjuntos Habitacionales podrán estar integrados por viviendas individuales o por combinación de vivienda individual y colectiva.

En este último caso la composición respetará las siguientes proporciones:

- Viviendas Individuales: mínimo 60% del conjunto con respecto al total de unidades a construir.
- Viviendas Colectivas: 40% como máximo del conjunto con respecto al total de unidades a construir.

Art.15: Los accesos (ingresos) a las unidades de viviendas (individuales o colectivas) deberán ser claramente identificables desde la vía pública (calle).

Art.16: Cada consorcio deberá estar integrado como máximo por 20 (veinte) familias y el diseño del conjunto deberá delimitar físicamente con cada uno de ellos.

Art.17: La distribución de dormitorios por unidad de vivienda será determinada en forma conjunta por el Municipio y el I.P.P.V. tomando como parámetro la composición familiar resultante del último Censo Poblacional.

Art.18: Todos los complejos habitacionales que excedan de 99 (noventa y nueve) unidades deberán prever el equipamiento comunitario. En todos los casos el Municipio determinará el tipo de equipamiento y la localización del mismo.

Art.19: Los lugares por donde pasan los servicios públicos (agua, luz, gas, etc.) deberán ser fácilmente identificables (veredas, calles, pasajes peatonales) y permitir el libre acceso a las redes de los organismos prestatarios.

Art.20: La densidad bruta máxima admisible se determinará de acuerdo a la localización del conjunto habitacional: densidad bruta máxima admisible: 200 hab./m², en el área delimitada por Río Negro, Ruta Nac. n° 3, Av. J. D. Perón, Ruta Provincial n° 1. Densidad bruta máxima admisible: 100 hab./m², en el área no comprendida por la delimitación anterior.

Art.21: La superficie destinada a espacios verdes y reservas fiscales se determinará basándose en la densidad bruta del conjunto estableciéndose de la siguiente forma:

- Espacio Verde exigido: 4 m²/hab.
- Reserva Fiscal: 2 m²/hab.

En ningún caso la superficie resultante podrá ser menor a lo establecido en el art. 9º, secc. 1, capítulo 4º. No se computarán como espacios verdes y/o reservas fiscales aquellos que por su localización y/o proporciones sean considerados por el Organismo de Aplicación como residuales imposibilitando el uso al que fueran destinados.

Art.22: La superficie destinada a bandas viales cumplirá con lo establecido en el capítulo 5º, Título I.

Art.23: Los factores máximos de ocupación y de edificación en los conjuntos habitacionales son los establecidos para cada zona en el Título II.

A los efectos del cálculo de los factores mencionados no se computará como superficie aquella destinada para espacio verde y reserva fiscal.

F.M.O.= [sup. terreno - (sup. EV + sup. RF + sup. calles)] x coef.

SECCION 3: OCUPACION DEL SUELO

- Art.24: La ocupación del suelo con construcciones se regula mediante los Factores Máximos de Ocupación y Edificación que se determinarán para cada zona en el Título II del presente Código.
- Art.25: No se computará como superficie (para el FME) toda aquella que cuente como mínimo con las dos terceras partes de la altura total del local construido bajo el nivel de vereda.
- Art.26: En los locales, cuyos cerramientos laterales opacos no superan el 50% de su perímetro, la superficie a considerar a los efectos del cálculo del factor de edificación, será la semisuma de la misma. El área bajo aleros y proyecciones que superen 0,80m. Será también computada en forma similar a la anterior.
- Art.27: La superficie bajo aleros de hasta 0,80m. De ancho no será computada a los efectos del F.M.E.-
- Art.28: La superficie de planta baja libre no se computará para el Factor de Edificación, entendiéndose como planta baja libre o el área de la misma que permite el libre tránsito vehicular o peatonal.-
- Art.29: Cuando existan parcelas inferiores a las mínimas establecidas para cada zona podrán incrementarse los factores máximos de ocupación y de edificación de acuerdo a las siguientes fórmulas:
- $F.M.O. = (sup. \text{ parc. mín.} + sup. \text{ parc.}) / 2 \times \text{Coef. zonal}$
En ningún caso la sup. libre podrá ser menor a 24 m2.
 - $F.M.E. = (sup. \text{ par. mín.} + sup. \text{ parc.}) / 2 \times \text{Coef. Zonal}$
- Art.30: En caso de unificación de parcelas existentes podrá incrementarse el Factor Máximo de Edificación en un 10%. Si las parcelas resultantes fueran iguales o mayores de 2.000m2. Se podrá aumentar dicho valor en un 20%.-
- Art.31: Es obligatorio cumplir con el retiro de fondo establecido para cada zona en el Título II.
- Art.32: El Organismo de Aplicación determinará el retiro de fondo en lotes irregulares.
- Art.33: El retiro de fondo sólo podrá ser ocupado hasta un 20% de su superficie con locales complementarios y de servicios que no superen los 2,80m. de altura.-
- Art.34: La aplicación del retiro de frente no podrá tomar más del 25% de la superficie del inmueble. En los lotes en esquina se respetará el retiro previsto, hasta los 3,00 m. de los ejes medianeros y más allá podrá reducirse de manera tal de no superar el porcentaje previsto.-
Pese a lo expresado precedentemente en ningún caso el retiro podrá ser menor de 1,50 m. aún cuando supere el porcentaje previsto.-
- Art.35: Retiro de frente: cuando los ejes medianeros no fueren perpendiculares a la línea Municipal el retiro de la línea de edificación podrá efectuarse con el criterio de compensación dejando una superficie libre equivalente a la exigida, debiéndose respetar el retiro previsto sobre los ejes medianeros y lo establecido en el art.34°.-
- Art.36: La disminución y/o eximición total de retiro deberá ser solicitada a la Municipalidad por escrito en forma de expte. Cada caso se analizará en particular, tomando como norma general la eximición total del retiro de frente, cuando el 70% de las parcelas creadas en la cuadra se encuentren edificados sobre la línea municipal.
- Art.37: Se establecen como usos no conformes aquellos que no estuvieran determinados en la grilla de usos (anexo 4.5) para la zona. La existencia de los mismos no posibilita el permiso de construcción y/o habilitación de otros iguales o similares y tampoco la ampliación de los existentes.-
- Art.38: A los establecimientos que se encuadran en estos casos se les condicionará su uso no permitiéndose la ampliación de su capacidad productiva ni de sus instalaciones.
- Art.39: Los establecimientos mencionados podrán permanecer en la zona durante un plazo que quedará a criterio del organismo de aplicación cumplido el cual deberán reubicar sus instalaciones en las zonas especificadas en el presente Código para esos usos.

Art.40: Los desagües cloacales se realizarán obligatoriamente dentro del predio, previéndose la conexión futura a la red de desagües cloacales.-

Art.41: Las construcciones en torre deberán tener un espacio libre envolvente guardando la siguiente relación: cada 4m. de altura, 1m. de separación del eje medianero y/o divisorio siendo la separación mínima a este eje de 4.00m. La separación mínima entre torres de una misma parcela será de 8.00 m. (Ver anexo 4.7 gráfico 1).

SECCION 4: PREVISION DE ESTACIONAMIENTO

En toda nueva construcción y/o ampliación destinadas a los usos que se especifican en la Grilla de Usos (Anexo 4.5) será obligatoria la previsión de espacios para estacionar o cocheras (las que podrán ser abiertas, semicubiertas o cubiertas) según la siguiente reglamentación.

Art. 42: Requerimiento de Guarda y Estacionamiento

Módulo de Estacionamiento: Para los usos que se determinan en la Grilla de Usos (Anexo 4.5) se deberá contar con la adecuada previsión de módulos para guarda y estacionamiento de vehículos.

MODULO MINIMO DE ESTACIONAMIENTO		
CLASE	SUP. MINIMA	LADO MINIMO
Automóvil	12,50m ²	2,50m
Camión	30,00m ²	3,00m

Art.43: Movimiento Vehicular: La superficie destinada a maniobras es independiente de la cantidad de módulos exigidos, por lo que cada vehículo deberá contar con el espacio necesario para su ingreso y egreso, hacia y desde su correspondiente cochera, asegurando el acceso directo respecto de la vía pública sin que ello implique movilizar ningún otro vehículo.

Art.44: Observaciones de Carga y Descarga: La superficie destinada a carga y descarga y playa de maniobras es independiente de la superficie requerida para estacionamiento. La Municipalidad podrá dictar normas reglamentarias sobre las características de estas playas.

Art.45: Requerimientos según Usos: Son los que se indican en la Grilla de Usos (Anexo 4.5) y las siglas numéricas que éste señala tienen el siguiente significado:

- 1- El organismo de Aplicación establecerá los requerimientos de acuerdo a la localización de los usos propuestos.
- 2- 15% de la superficie cubierta.
- 3- 20% de la superficie cubierta.
- 4- 30% de la superficie cubierta.
- 5 a) De 100 a 500m². de sup. de exposición, venta, atención y circulación de público, se destinará el 40% de dicha superficie.
- b) Más de 500 hasta 1000 m². sup. de exposición, venta, atención y circulación de público, se destinará el 60% de dicha superficie.
- c) Más de 1000m². de superficie de exposición, venta, atención y circulación de público se destinará el 80% de dicha superficie.
- 6- Un módulo cada 15 camas, más un módulo por encargado.
- 7- Un módulo de 15m², como mínimo (lado mínimo = 2.50m).-
- 8- a) Un módulo cada dos unidades como mínimo.-
- b) En conjuntos habitacionales, un módulo cada 3 unidades como mínimo.-
- 9- Más de 100m². el 15% de la sup. cubierta.
- 10- Un módulo cada 160m². de la sup. cubierta.
- 11- Más de 100m². el 15% de la sup. cubierta.
- 12- Un módulo cada 75m². de la sup. total construida.
- 13- Un módulo cada 125m². de la sup. total construida.

- 14- Salón de 600m² o más, 25% de la sup. de uso público.
- 15- Un módulo cada tres (3) aulas.
- 16- Un módulo cada tres (3) salas y un módulo más por cada cuatro docentes y/o profesionales.
- 17- Un módulo por aula, Gabinete o taller.
- 18- a) Con internación: 1,5 módulos cada 100 m². de sup. cubierta.
- b) Sin internación: un módulo cada 100 m². de sup. cubierta.

- 19- Un módulo; adicionando por ambulancia un módulo más.
- 20- 1,5 módulo cada 100m². de sup. cubierta.
- 21- Un módulo de 30 m² como mínimo, con lado mínimo no menor de 3 m. más un módulo por cada cuatro empleados.
- 22- Dos módulos como mínimo.-

Art.46º: Casos Especiales: Los requerimientos del estacionamiento serán optativos cuando el ancho de parcela sea inferior a 10 m. y/o la superficie sea menor a 200 m². Las ampliaciones que superen el 50% de la superficie cubierta del edificio preexistente deberán cumplir con los requerimientos de estacionamiento; para el cálculo del mismo se tomará la sup. total construida (sup. existente más sup. de ampliación).

Este requerimiento no se exigirá cuando la ampliación sea inferior al 50% de la edificación preexistente.

En los edificios a remodelar o reformar se deberá cumplir con los requerimientos de estacionamiento cuando el valor (costo) de las reformas supere el 50% del valor de las construcciones preexistentes.-

SECCION 5: INDUSTRIAS.

- Art.47: La presente sección tiene por objeto regular la localización de las actividades económicas que impliquen uso del suelo Industrial o uso asimilable al mismo, en todo el ejido Municipal de Viedma.
Las actividades reguladas se encuentran contempladas en la "Clasificación detallada de actividades económicas por Patrones" que como anexo 4.5 forma parte del presente Código.
La localización de las mencionadas actividades deberá realizarse de conformidad con el plano de zonificación (anexo 4.).
- Art.48: Entiéndase por "USO DE SUELO INDUSTRIAL" el destinado al desarrollo de actividades referidas a:
- La producción de bienes, transformación (física o química) o refinamiento de sustancias (orgánicas o inorgánicas) y la obtención de materia prima de carácter mineral.
 - El montaje, ensamble de componentes o partes y el fraccionamiento (en los casos en que éste modifique las características cualitativas del material).
- Art.49: Considérense " Usos Asimilables " al uso del suelo industrial, a todos aquellos susceptibles de provocar conflictos funcionales de significación en el conjunto urbano, en razón de su tamaño, volumen, rubro y/o tipo de procesos utilizados, tales como depósitos (almacenamiento de materias primas necesarias a los procesos industriales, partes), fraccionadoras, (en los casos en que ésta no modifique las características cualitativas del material), reparación, renovación y reconstrucción de productos por medios mecánicos o manuales, prestación o generación de servicios mediante procesos de tipo industrial y demás actividades que por sus características sean incluidos en la "Clasificación detallada de Actividades Económicas por Patrones.
- Art. 50: Los establecimientos destinados a depósitos y/o fraccionadoras deberán cumplir con las siguientes disposiciones:
- Depósitos Complementarios: Los depósitos complementarios, de depósitos mayoristas, minoristas y de servicios, que formen parte de la misma unidad de uso y que no superen el 60% de la superficie de dicha unidad, no serán consideradas como depósitos a los efectos de la zonificación.-
 - Requerimientos para depósitos y fraccionadoras (según usos): Los depósitos y fraccionadoras deberán cumplir con las disposiciones establecidas en el anexo 4.5.
- Art. 51: Se entenderá que existe cambio de uso del suelo en los casos de:
- Variación de rubro.
 - Ampliación de sup. ocupada, cubierta o descubierta.
 - Variación en sus instalaciones o procesos, susceptibles de aumentar el grado de incompatibilidad con el medio circundante.

CLASIFICACION DE ACTIVIDADES EN FUNCION DE SU IMPACTO AMBIENTAL

- Art.52: El uso del suelo industrial, o asimilable, implica el desarrollo de actividades de las descriptas en los art. 48° y 49° que conforme a su impacto en el ambiente, se califican como sigue:
- Inocuas:** Las que por su tipo, tamaño y tecnología simple, procesos y/o escalas o magnitudes, resulten inofensivas para el entorno, siendo compatibles con el resto de las actividades urbanas.
 - Tolerables:** Las que por su tipo, tamaño y tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen efectos contaminantes fácilmente corregibles.
 - Molestas:** Las que por su tipo, tamaño y tecnología, procesos y/o escalas o magnitudes, producen daños, incomodidad y efectos contaminantes corregibles a alto costo.
 - Nocivas:** Las que por su tipo, tamaño y tecnología, proceso y/o escala o magnitudes, producen daños, perjuicios y perturbaciones o efectos tóxicos o perniciosos sobre el entorno.
 - Peligrosas, Inflamables o Explosivos:** Las que por su tipo, tecnología y/o escala o magnitudes producen situaciones de riesgo y/o inseguridad inminente sobre el entorno por explosivos, combustibilidad, inflamabilidad o toxicidad.

PATRONES QUE CARACTERIZAN LA ACTIVIDAD:

Art.53: Los establecimientos en que se desarrollan actividades de las reguladas en la presente sección, se caracterizarán por Patrones del modo que se establece a continuación:

- 53.1 ESTABLECIMIENTO PATRON I: Actividades cuyos procesos productivos, escala de producción y magnitud laboral son reducidos, las relaciones funcionales con el entorno no producen impactos significativos y pueden ser considerados INOCUAS. De acuerdo a su tipo y magnitud se subdividen en:
 - 53.1.1 ESTABLECIMIENTO PATRON IA: Actividades de pequeña escala. No producen molestias sobre el entorno. Son compatibles con el resto de las actividades urbanas y podrán localizarse en áreas de uso netamente residencial salvo R4.
 - 53.1.2 ESTABLECIMIENTO PATRON IB: Actividades similares a las de Patrón Ia, en general con mayor superficie ocupada e incorporación de otras según se detalla en la "Clasificación Detallada de Actividades Económicas por Patrones". Podrán localizarse en cualquier área urbana excepto en las netamente residenciales y en aquellas con condiciones de uso a preservar y/o alentar.
 - 53.1.3 ESTABLECIMIENTO PATRON IC: Actividades similares a las del Patrón Ib en general con mayor superficie ocupada e incorporación de otras, según se detalla en la "Clasificación Detallada de Actividades Económicas por Patrones". Podrán localizarse en las áreas de uso mixto.
- 53.2- ESTABLECIMIENTOS PATRON II: Actividades cuyos procesos productivos, escala de producción y magnitud laboral son de mayor impacto e interferencia en el entorno que las del Padrón I, con uso intensivo del suelo y podemos clasificarlas como TOLERABLES. Pueden ser consideradas compatibles con los usos residenciales, pero con restricciones constructivas de edificación y/o técnicas adecuadas. Podrán localizarse en las áreas de UME.
Requieren localización en Areas de fácil accesibilidad.
- 53.3- ESTABLECIMIENTOS PATRON III: Actividades que deberán necesariamente localizarse en área especialmente designadas para uso industrial (Parque Industrial) ya sean por su tamaño o porque corresponden a usos PELIGROSOS, INFLAMABLES, EXPLOSIVOS O SUMAMENTE MOLESTOS Y NOVICOS en donde no se admitirá el uso residencial y se condicionarán otros usos.
- 53.4- ESTABLECIMIENTOS PATRON IV: Comprende las actividades que están directamente relacionadas con la explotación de los recursos naturales renovables en el cual el suelo, las aguas, la flora y la fauna participan como elementos de la misma. Se incluyen también las que procesan tales recursos y las que por sus características de tipo, función y/o magnitud puedan o deban asentarse en áreas rurales, sin necesidad de contar con infraestructura de servicios por red.

SITUACION DE ESTABLECIMIENTOS EXISTENTES:

Art. 54: Quedan comprendido en las presentes disposiciones todos los establecimientos industriales o asimilables a los mismos, que se localizaren a partir del 14-01-91 fecha de la vigencia de la Ord. n° 2650 como asimismo los anteriormente existentes, en las formas y condiciones determinadas por los articulados subsiguientes.

Art.55: Los establecimientos localizados con anterioridad a la vigencia de la mencionada norma (art. 54°) que contaren con habilitación municipal otorgada al inicio de su actividad y hubieren cumplimentado las disposiciones comunales vigentes a partir de su localización, en aspectos edilicios, sanitarios, impositivos y toda otra norma reguladora de la actividad que se trata, podrán conservar su actual localización, siendo considerada su situación como "Uso No Conforme". Podrán realizarse en el edificio tan solo acciones de conservación de estricta necesidad, la cual será determinada y calificada por la Secretaría de Obras y Servicios Públicos a través del área de Planeamiento Urbano.

Art.56: En el caso de los establecimientos a que hace referencia el art. 55°, estos podrán cambiar por un nuevo uso del suelo Industrial o asimilable cuando la nueva actividad, aunque tampoco se adaptase a las disposiciones vigentes en materia de localización implique, no obstante, un menor impacto y un mejoramiento en las condiciones de afectación del medio urbano conforme a los patrones de asentamiento definidas en la presente sección.

- Art.57: Las actividades localizadas con anterioridad a la vigencia de la Ord. 2650, en zonas no aptas conforme a sus disposiciones, que cesaren voluntariamente o por causas inherentes al propietario o responsable, con posterioridad a la misma por un plazo mayor de un año, no podrá reiniciarse vencido dicho término.
- Art.58: Los establecimientos comprendidos en las previsiones del art. 55°, que se relocalizaren voluntariamente en zona apta, gozarán en su nueva localización de exenciones impositivas que se determinarán oportunamente.-
- Art.59: Los usos del suelo industrial o asimilables, existentes a la vigencia de la Ord. 2650, que impliquen el desarrollo de actividades calificadas como molestas, nocivas, peligrosas, inflamables o explosivas y cuya localización se hallara prohibida en la zona en que se desarrollan sus actividades, deberán cesar dentro del plazo que el Concejo Municipal determine, previo dictamen de los Organos competentes, debiendo proceder a su relocalización en zona apta.-

OTRAS DISPOSICIONES GENERALES

- Art.60: Los establecimientos de que aquí se trata, deberán observar estrictamente la totalidad de la legislación vigente, ya fuere de jurisdicción nacional, provincial y/o municipal, en lo referente a aspectos edilicios, salubridad y seguridad pública, protección contra incendios, higiene y seguridad en el trabajo, preservación de los recursos naturales y renovables o no, y toda otra que correspondiere por la naturaleza de la actividad, evitando todo tipo de comportamiento comisivo u omisivo que provoque agresiones a las personas, sus actividades o sus bienes.
- Art.61: Delégase en la Secretaría de Obras y Servicios Públicos a través del área de Planeamiento Urbano la facultad de introducir incorporaciones de actividades al estado incluido en la "Clasificación detallada de Actividades Económicas por Patrones", cuando:
- a) Surgieren algunas de las mismas no previstas y que pueden asimilarse a las reglamentadas.-
 - b) Que aunque previstas se presentaren con características modales diversas a las contempladas.-
- Art.62: Todas las industrias y establecimientos asimilados a ellos por la ordenanza 2650 se obligan a mantener en buen estado de conservación sus instalaciones y a formar parques verdes con lugares forestados en los excedentes de sus propiedades en caso de no efectuarse otros usos que estuvieren permitidos en la o las parcelas en cuestión, como asimismo efectuar un tratamiento arquitectónico-constructivo adecuado que contribuya a mejorar la calidad formal del entorno.
- Art.63: Las industrias y establecimientos asimilados por la ordenanza correspondiente, que estén localizadas en zonas residenciales exclusivas (R2, R4) no podrán alterar las características del entorno quedando prohibidas la venta al público de los productos fabricados y la colocación de carteles de propaganda.-

DISPOSICIONES PARTICULARES

- Art.64: Las disposiciones particulares de la presente sección están constituidas por el anexo 4.5 en el cual se establecen los patrones que correspondieran a cada actividad, codificación correspondiente a las mismas y máxima superficie ocupada por patrón, referidos al plano de zonificación general del Código Urbano en vigencia.

DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS

- Art.65: Todo nuevo uso del suelo industrial o asimilable o modificación del existente, deberá contar con certificado de prefactibilidad de localización el cual será otorgado según que la localización solicitada se encuentre conforme a lo dispuesto en la reglamentación respectiva. Dicha visación deberá adjuntarse como requisito indispensable para la iniciación de todo expediente de obra, instalación o habilitación de establecimientos en lo que se desarrollase alguna de las actividades reguladas (ver planilla tipo anexo 4.7, gráfico 2).

Art.66: El certificado de prefactibilidad de localización deberá ser presentado ante la Secretaría_Obras y Servicios Públicos a través del área de Planeamiento Urbano.

- a) Designación catastral de la o las parcelas en las que se localiza el establecimiento.
- b) Memoria descriptiva de la actividad a desarrollar con indicación de:
 - 1.- Tipo de actividad, detallando el tipo de proceso utilizado (elaboración, preparación, reparación, fraccionamiento, etc.), materias primas a emplear y productos resultantes.
- c) Superficie cubierta aproximada.
- d) Cantidad de operarios.

Art.67: Otorgado el certificado de prefactibilidad, el solicitante tendrá un plazo de seis meses para presentar la documentación de proyecto, relevamiento o instalación de establecimientos industriales o asimilables como asimismo para solicitar la habilitación de actividades reguladas por la reglamentación de Industrias

CAPITULO 5: BANDAS VIALES

Art.68: **Bandas Viales:** Para nuevos fraccionamientos se deberán ceder al dominio público municipal los espacios de circulación (calles) para los cuales se fijan los siguientes anchos según la importancia de las vías de circulación. La definición y clasificación de las mismas se encuentran en el capítulo III, artículo 5º, Título I.

CATEGORIA	ANCHO ENTRE LM	ANCHO DE CALZADA	ANCHO DE VEREDAS
Vía Primaria	20,00m.	12,00m.	4,00m.
Vía Secundaria	15,00m.	9,00m.	3,00m.
Vía Terciaria	12,00m.	7,00m.	2,50m.

En casos de vías férreas, rutas, cursos de agua se dejarán calles laterales a los mismos según lo establezcan los respectivos organismos responsables. Se deberá tener en cuenta en las calles colectoras de servicios de ruta y vías férreas el "cono de visibilidad reglamentario".-

TITULO II: DISPOSICIONES ESPECIALES: ZONIFICACIÓN

CAPITULO 1: AC - AREA CENTRAL

Art.1: **Carácter:** Concentra la mayor parte de las actividades administrativas, financieras, culturales y de servicios terciarios en general.

Art.2: **Delimitación:** Según plano anexo 4.3

Art.3: **Usos:** Ver grilla de usos comerciales.

Art.4: **Parcela mínima:** Sup. mínima de parcela: 200m².
Frente mínimo de parcela: 10m².

Art.5: **Servicios Públicos obligatorios:** para todo nuevo fraccionamiento, alumbrado público y domicilio, agua potable por red, gas por red, cloacas, pavimento, desagües pluviales, forestación a línea y/o parquización.

Art.6: **Superficie edificable y alturas:**

- Parcelas de hasta 200m² de superficie.
F.M.O. [(sup. parc. + sup. parc. mínima)] / 2 x 0,80
En ningún caso la superficie libre será menor a 24m².
F.M.E. [(sup. parc. + sup. Parc. mínima)] / 2 x 2,80
- Parcelas de 200m² hasta 600m². de superficie.
F.M.O. 0,80
F.M.E. 2,8
- Parcelas de más de 600m². de superficie.
F.M.O. 0,80
F.M.O. 3,50

Art.7: **Retiros:**

- **Retiro de fondo:** En las parcelas de más de 30m. de fondo se dejará el 20% de la profundidad. En las parcelas menores de 30m. de fondo y parcelas de esquina sólo se ajustarán al cumplimiento del Factor Máximo de Ocupación 0,8 salvo aquellas parcelas linderas con la zona R2 y/o R4 que deberán dejar un retiro mínimo de fondo de 3m. El retiro de fondo podrá ser ocupado hasta un 20% de su superficie con locales complementarios y de servicios que no superen los 2,80 m. de altura, salvo en aquellas linderas con la zona R2 y/o R4 que el retiro de fondo no podrá ser ocupado debiendo quedar la sup. totalmente libre.
- **Retiro de Frente:** Toda nueva construcción deberá retirar su línea de edificación a un mínimo De 6,50m. a contar del eje de calle desde la cota 0.00 de nivel de vereda hasta los 2,70m. de altura permitiéndose la construcción de columnas y pilastras sobre línea municipal. No se permitirá ninguna clase de salientes vitrinas, ni hojas de celosías, puertas, ventanas, rejas que abran para afuera hasta los 2,70m. de altura.-

Art.8: **Planos límites de fachada:** Con la sola excepción de Iglesias, Templos, Torres y Monumentos, las fachadas estarán contenidas por los planos límites que a continuación se indican.

Estos planos deberán ser respetados y no sobrepasados, pero no serán obligatoriamente seguidos quedando el proyectista en libertad de ampliar retiros, producir entrantes, etc.

- Desde los 2,70m. hasta los 11,50m. de altura como máximo (a contar desde la cota 0.00 de nivel de vereda) la línea de edificación coincide con la línea municipal.
- A partir de los 11,50m. de altura (desde la cota 0.00 de nivel de vereda) la línea de edificación está definida por un ángulo de 45° según el gráfico 3, anexo 4.7.
- En las parcelas de esquina y hasta los 20m. medidos sobre cada calle a partir de la intersección de las dos líneas municipales podrá edificarse en la L.M. a partir de los 2,70m. de altura.

Art.9: **Salientes de Fachadas:** Los planos límites se consideran como línea de edificación, pudiendo sobresalir de ellos los elementos permitidos como salientes de fachadas.

- En las calles menores de 13m. de ancho, se permitirá por sobre los 2,70m. de altura detalles arquitectónicos fuera de la L.M. en forma de pantallas verticales y horizontales, pilastras o similares que sin constituir cuerpos cerrados, tengan una saliente o vuelo máximo de 0,30m.
- b) En las calles con un ancho mayor o igual a 13,00m. se permitirá por sobre los 2,70m. de altura salientes para balcones o locales fuera de la línea municipal manteniendo como mínimo 6,50 desde el eje de la calle hasta la proyección de la saliente.
El máximo de saliente permitido será de 1,20 medidos desde la línea municipal y hasta 0,15m. del eje divisorio de la propiedad (anexo 4.7. gráfico 3).-

SECCIÓN I: AREA ESPECIAL I: Ensanche Calle A. Barros

Art.1: **Carácter:** La calle A. Barros es una de las vías primarias de circulación vehicular de la ciudad de Viedma, siendo su ancho entre las calles Gallardo y Buenos Aires inferior a los 9m. establecidos como mínimo y, dado el grado de obsolescencia de las edificaciones frentistas a la calle A. Barros, correspondientes a la Manzana 227, se supone que existirá un proceso de renovación total en el tiempo.

Para poder materializar el carácter de A. Barros como vía primaria, se establecen restricciones particulares al dominio privado de las parcelas que integran el área especial I. otorgándose beneficios como compensación.-

Art.2: **Delimitación:** Pertenecen al Área Especial I las parcelas 7, 8,13A (exclusivamente la U.F. 00-06), 10 y 11 de la Mz. 227 de la Sección A.

Art.3: **Usos:** Serán los correspondientes a A.C. (Área Central) de acuerdo a la grilla usos comerciales 4.5.

Art.4: **Parcela Mínima:** Las correspondientes a A.C. según lo establecido en el Capítulo I, Título II.

Art.5: **Servicios Públicos Obligatorios:** Los correspondientes a A.C.

Art.6: **Superficies edificables y alturas:**

- F.M.O. = 0,9
- F.M.E. = 3,0.

Se implementan los factores de edificación y ocupación como compensación por el retiro exigido en la calle A. Barros superior al de A.C., con el fin de efectivizar la arteria como vía primaria. Se realizará convenio municipal con cada uno de los propietarios de las parcelas cuando la renovación urbana se quiera materializar.

- Sin límite de altura

Art.7: **Retiros:**

- **Retiro de fondos:** Sólo se ajustará al cumplimiento del Factor Máximo de Ocupación 0,90.
- **Retiro de Frente:** Toda nueva construcción, ampliación, remodelación y/o adecuación deberá retirar su línea de edificación a un mínimo de 1,80 m. respecto de la línea municipal desde la cota 0.00 de nivel vereda hasta los 2,70 m. de altura, permitiéndose la construcción de columnas y pilastras sobre línea municipal.
No se permitirá ninguna clase de salientes, vitrinas, ni hojas de celosías, puertas, ventanas, rejas que abran para afuera hasta los 2,70 m. de altura.
Este retiro es compensado con los factores de edificación y ocupación que se han incrementado con respecto a los correspondientes para el A.C. (Area Central).

Art.8: **Plano límite de fachada:** Son los establecidos en A.C. de acuerdo al ancho de calzada.

Art.9: **Salientes de Fachada:** Rige lo estipulado en A.C. de acuerdo al ancho de calzada.

SECCIÓN II: AREA ESPECIAL II: Centro Histórico Cultural.

Art.1: Carácter: Es el antiguo centro, administrativo, religioso y cultural de la ciudad. Se caracteriza como ámbito de preservación y salvaguarda de valores arquitectónicos, históricos y culturales que constituyen el testimonio de los esfuerzos y aspiraciones de generaciones precedentes que han contribuido al desarrollo religioso, cultural, social y hasta económico de la provincia en cuyo patrimonio nacimos y vivimos. El Centro Histórico Cultural está integrado por tres Areas diferenciadas a las cuales les caben restricciones específicas al dominio privado, según el caso.

Estas áreas son:

- a) Manzana de la misión salesiana: La manzana 247 es considerada como una totalidad por lo que toda obra de construcción, ampliación, refacción o refuncionalización deberá ser proyectada en función de un proyecto que la integre.
 - a1) Edificación histórica existente a conservar: Declarada Monumento Histórico Nacional por la resolución n° 1901 del 17 de noviembre de 1986 de la Secretaría de Cultura del Ministerio de Educación y Justicia en su artículo 2°.
 - a2) Edificaciones existentes y nuevas: Todas aquellas que perteneciendo a la manzana carecen de valor histórico y/o arquitectónico a preservar.
- b) Plaza Adolfo Alsina: Según delimitación la manzana 237 declarada lugar histórico nacional por resolución n° 1901 en su artículo 3°.-
- c) Área de influencia o entorno: Según delimitación manzana 226, 272, 236, 246, 256, 257, 320, 330, 340 y 350 declarado entorno a los monumentos históricos nacionales por resolución n° 1901 en su artículo 3°.

Art.2: Delimitación: Según plano de zonificación (anexo 4.3.1) y descripción detallada a continuación:

- a) MANZANA DE LA MISION SALESIANA
 - a1) Edificación histórica: Manzana 247, parcelas 2, 3, 4, 5 y 7 de acuerdo al plano de mensura 116-75 y según resolución nacional actualizado según plano de mensura 103-83, manzana 247, parcelas 1, 2, 9, 10, 11 y 12, 3a, 4, 5, y 7. (ver anexo 4.7 gráfico 4).
 - a2) Edificación existente y nueva: Comprende las parcelas 6b, 6c, 6d, 6e, 6f y 9 de la mza. 247 secc. A (ver Anexo 4.7, gráfico 4)
- b) PLAZA ADOLFO ALSINA: Comprende 1a Mza. designada catastralmente como n° 237 de la Secc. A.
- c) AREA DE INFLUENCIA O ENTORNO:
 - Mza. 257: todas las parcelas frentistas a la calle Rivadavia parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, y 7.
 - Mza. 256: La parcela 8.
 - Mza. 246: Todas las parcelas frentistas a la calle Colón parcelas 4, 5, 6, 7 y 8.
 - Mza. 236: Todas las parcelas frentistas a la calle Colón parcelas 6, 5, 4e, 4d y la parcela 4c frentista a la calle Buenos Aires.
 - Mza. 226: la parcela 7.
 - Mza. 227: Todas las parcelas frentistas a la calle Bs.As. parcelas 11, 12, 13a, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20a y 21.-
 - Mza. 320: la parcela 18.
 - Mza. 330: Todas las parcelas frentistas a la calle A. Barros parcelas 9, 16, 17 y 18b.
 - Mza. 340: Todas las parcelas frentistas a la calle A. Barros parcelas 1, 23, 24, 26A.
 - Mza. 350: Parcela 1.

Art.3: Usos:

- a) MANZANA DE LA MISION SALESIANA: En la Mza. 247 (A1 y A2) los usos son los que se detallan en el anexo 4.7 gráfico 5 (grilla de usos comerciales de la Mza. de la Misión Salesiana).
- b) PLAZA ADOLFO ALSINA: Espacio verde destinado a esparcimiento, recreación y paseo público. No se admiten usos comerciales.
- c) AREA DE INFLUENCIA O ENTORNO: "a reglamentar"

Art.4: Estructura parcelaria:

- a) MANZANA DE LA MISION SALESIANA: en toda la Mza (área A1, a2) se mantendrá la estructura catastral existente, permitiéndose la unificación parcelaria. No se permitirá la subdivisión parcelaria excepto en lo que hace a la formación del corazón de manzana público como así también los pasillos y/o pasajes de acceso al mismo de acuerdo al gráfico 6 del anexo 4.7 y previa consulta por parte del Municipio a la Comisión Técnica Permanente del Patrimonio Cultural.

b) PLAZA ADOLFO ALSINA: se mantendrá la estructura catastral existente.

c) AREA DE INFLUENCIA O ENTORNO: Según lo establecido para A.C. (Area Central) y/o "A reglamentar".

Art.5: Servicios Públicos Obligatorios: para nuevos fraccionamientos, según lo establecido para A.C. (Área Central).

Art.6: Superficies edificables y alturas:

a) MANZANA DE LA MISION SALESIANA

a1) Edificación Histórica a conservar: F.M.O. y F.M.E. se mantendrán los coeficientes existentes, excepto en el patio del Colegio San Francisco de Sales en el cual se permitirá la construcción de locales con un F.M.O.= 0,40.

Se mantendrán las alturas existentes de los edificios de valor histórico, a excepción de las construcciones que se realicen en el interior del patio del Colegio San Francisco, las que no superarán el 50% de la altura interior de la fachada existente.

Se deberá respetar la tipología histórica del patio central pudiendo estar organizado en uno o dos espacios abiertos. El marco del o de los patios estará definido por la presencia predominante de la fachada interior del Colegio, asegurándose las visuales hacia la torre del Colegio.

Se liberará de toda edificación el perímetro de la Iglesia Catedral y la Sacristía (a excepción de las vinculaciones ya existentes en el Obispado y la Casa Parroquial) para asegurar un ángulo de visión adecuado que permita apreciar la fachada interior en toda su dimensión. Se mantendrá el nivel de paso del patio central.

a2) Edificación existente y nueva:

F.M.O.: 0,70

F.M.E.: Se regulará mediante el F.M.O. y la altura máxima de edificación.

H. máxima: la del Colegio San Francisco de Sales sin considerar la torre.

H. Mínima: se tomará la altura del edificio del Obispado (aprox. 10,50 m.).

Dichas alturas (máxima y mínima) serán las resultantes de medir el edificio histórico desde el nivel de acera hasta el nivel de la cornisa superior. Esta cota se podrá rebasar solamente con tanques de reserva de agua, salas de máquinas, chimenea, caja de escalera, parapetos de azotea, los que una vez ejecutados no serán visibles desde la vía pública, debiendo quedar retiradas de las cuatro fachadas (frente, contrafrente y laterales) una distancia mínima de 2 m.

b) PLAZA ADOLFO ALSINA: No se admite ningún tipo de construcción, dado su característica de espacio verde y su valor botánico (por las especies arbóreas en ella implantadas). No podrán ubicarse cabinas telefónicas, kioscos, ni cualquier otra estructura similar en toda la superficie de la plaza.

c) ÁREA DE INFLUENCIA O ENTORNO: F.M.O. - F.M.E. y alturas (Según lo establecido en A.C. y/o "A reglamentar").

Art.7: Fachadas - Líneas de Edificación - Salientes

a) MANZANA DE LA MISION SALESIANA

a1) No podrán alterarse las edificaciones existentes quedando terminantemente prohibido cualquier modificación y/o demolición dado el carácter de Monumento Histórico Nacional.

Estas edificaciones deben ser conservadas íntegramente manteniendo sus características exteriores como interiores.

En los casos en que nuevos requerimientos programáticos lo exijan, podrán efectuarse modificaciones, con la supervisión de expertos nombrados por los propietarios, la Comisión Técnica Permanente del Patrimonio Cultural y la Comisión Nacional de Monumentos y Lugares Históricos, tal como lo dispone la Ley n° 12.665 y su Decreto Reglamentario n° 84.005/41.

Remodelación de locales: los servicios sanitarios y cocinas se adecuarán a las normas de Habilitaciones vigentes, con libre diseño de interiores, elección de materiales e instalaciones.

a2) La línea de Edificación (L.E.) deberá ser coincidente con la línea municipal (L.M.) en todo el plano de la fachada. Las fachadas de frente, contrafrente y laterales que lindan

con espacios abiertos públicos o privados, serán tratados con criterio unificador que permita dar un marco coherente al conjunto. Los colores a emplear apoyarán el logro de tal finalidad, no se podrán proyectar volúmenes, balcones, toldos, marquesinas y anuncios que sobresalgan de la línea municipal.

Sobre las fachadas se podrán instalar acondicionadores de aire los que deberán estar previstos en el proyecto a fin de evitar que su posterior colocación atente contra los valores arquitectónicos de tal finalidad.

- b) AREA DE INFLUENCIA O ENTORNO: L.E. y fachadas salientes (Según A.C. y/o a "reglamentar")

Art.8: Disposiciones Especiales:

- a) **Corazón de Manzana:** La Mza. 247 es considerada como una totalidad por lo que toda obra de construcción de ampliación, refacción o refuncionalización deberá ser proyectada en función de un proyecto que la integre.
Se deberá dejar libre el corazón de la manzana a efectos de materializar un paseo público (de acuerdo al gráfico 6 anexo 4.7) vinculando los patios preexistentes y nuevos a un recorrido que integre los espacios abiertos entre sí, con la Plaza Adolfo Alsina y las calles del entorno.
Se planteará una vinculación como mínimo del corazón de la manzana con cada una de las calles perimetrales: Colón, Irigoyen, Alvaro Barros y Rivadavia.
Dado que la manzana 247 está unida a la calle Buenos Aires por Plaza Alsina (lugar histórico) se permitirán ciertos usos (Mza. 247 grilla de usos comerciales) que generen atracción de público, garantizando la integración de la manzana con la calle Buenos Aires.
A efectos de materializar el paseo público del corazón de la manzana los propietarios cederán el uso de las superficies libres de edificios en el corazón de la manzana como así también pasajes de acceso al mismo. Como retribución el Municipio extenderá la eximición del pago de derecho de construcción y una vez habilitado el edificio, todos los impuestos y contribuciones (fijar plazo). Esta eximición será del 70% a los propietarios que cedan el uso del corazón de manzana y del 100% a los que cedan además el uso del pasaje de acceso al mismo. Todo esto se perfeccionará mediante escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad para cada uno de los predios afectados, estableciendo el Derecho Real de Servidumbre.
Con la materialización del paseo los edificios podrán tener acceso directo desde: la vía pública al corazón de la manzana, pasaje de acceso al corazón de la manzana y pasaje entre parcelas.
Las obras que demanden la materialización del paseo, como así también su mantenimiento estará a cargo del Municipio.
- b) **Sótanos y Túneles:** Los propietarios de parcelas en las cuales existan o se descubran sótanos o túneles o cualquier vestigio de valor arqueológico, deberá informar a la Comisión Técnica Permanente del Patrimonio Cultural de su existencia para su estudio y registro, quienes así no lo hicieren serán pasibles de las sanciones correspondientes.
- c) **Imitación de Estilos:** No se permitirán construcciones imitativas de estilos ya que con ello se contraría el espíritu de las normas que es el de preservación y restitución del genuino patrimonio edilicio, libre de cualquier veleidad escenográfica y se permitirá en cambio la réplica arquitectónica documentada.
- d) **Réplica Arquitectónica documentada:** Serán permitidas réplicas arquitectónicas documentadas que se ejecuten de acuerdo a planos, fotografías y gráficos existentes en el Archivo General de la Nación o en otras colecciones públicas y/o privadas con autenticidad comprobable y reconocidas por la Comisión. Toda réplica deberá lucir en su fachada y fácilmente visibles desde la vía pública, una placa cuyo texto certificará su carácter de réplica el modelo reproducido y el año de reproducción. En toda réplica arquitectónica documentada se utilizarán en lo posible elementos, materiales y tecnologías originales, a fin de lograr la máxima función didáctica que en las presentes normas se atribuye a la réplica.
- e) **Protección a las edificaciones históricas:** En toda nueva construcción, ampliación, refacción, etc., que se realice en parcelas linderas a edificaciones con valor histórico, los propietarios, proyectistas y directores de obra deberán tomar todas las precauciones necesarias y adoptar las mejores soluciones técnicas para conservar, proteger y no provocar daños a los Monumentos Históricos.
- f) **Veredas, Señalización, Anuncios, Carteles Luminosos o no, etc.:** "A reglamentar".

SECCIÓN III: OTRAS AREAS Y/O EDIFICIOS A PRESERVAR

"A reglamentar" Ord. 1913/85.

CAPITULO 2º: R1 - RESIDENCIAL - SERVICIOS Y COMERCIO

Art.1: **Carácter:** Servicios y Vivienda

Art.2: **Delimitación:** Según plano de zonificación (Anexo 4.3)

Art.3: **Usos:** Ver grilla de usos comerciales (Anexo 4.5)

Art.4: **Parcela mínima:** Sup. mínima de parcela: 250m².
Frente mínimo de parcela: 10m.

Art.5: **Servicios Públicos obligatorios:** para todo nuevo fraccionamiento: alumbrado público y domiciliario, agua potable por red, cloacas, cordón cuneta, desagües pluviales, enripiado forestación a línea y/o parquización y gas por red.

Art.6: **Superficie edificable y alturas:**

- Parcelas menores a 250m² (art.29º, secc.3, Cap. IV)
F.M.O. (sup. parc.+ sup. parc. mínima) / 2 x 0,70
En ningún caso la superficie libre será menor a 24m².
F.M.E.: (sup. parc.+ sup. parc. mínima) / 2 x 1,80
- Parcelas iguales o mayores a 250m². de superficie.
F.M.O. 0,70
F.M.E. 1,80
- Parcelas unificadas según lo establecido en el art. 30º, secc. 3, Cap. IV.
- Altura: Sin límite de altura.

Art.7: **Retiros:**

- **Retiro de Frente y Lateral:** no se establecen.
- **Retiro de fondo:** En las parcelas de más de 30m. de fondo se dejará el 20% de la profundidad.

En las parcelas menores de 30m. de fondo y parcelas de esquina sólo se ajustarán al cumplimiento del Factor Máximo de Ocupación (F.M.O.) 0,7 salvo aquellas parcelas linderas con la zona R2 que deberán dejar un retiro mínimo de fondo de 3m.

El retiro de fondo podrá ser ocupado hasta un 20% de su superficie con locales complementarios y de servicios que no superen los 2,80m. de altura, salvo en aquellas linderas con la zona R2 en las cuales el retiro de fondo no podrá ser ocupado debiendo quedar la sup. totalmente libre.

Art.8: **Salientes de fachada:** Según lo establecido en el Código de Edificación

CAPITULO 3: R2 - RESIDENCIAL

Art.1: **Carácter:** Residencial uso predominante vivienda individual y/o colectiva con o sin servicios profesionales anexos a la vivienda propia. Tejido urbano abierto que se materializa con retiro de frente, espacio verde en aceras, límite de altura y bajos coeficientes de ocupación y edificación.

Art.2: **Delimitación:** Según plano de zonificación (Anexo 4.3)

Art.3: **Usos:** Ver grilla de usos comerciales. (Anexo 4.5)

Art.4: **Parcela mínima:** Sup. Mínima de parcela: 300m².
Frente mínimo de parcela: 12m.

Art.5: **Servicios Públicos obligatorios:** alumbrado público y domiciliario, agua potable por red, gas por red, cordón cuneta, desagües pluviales, enripiado, forestación a línea y/o parquización y cloacas.

Art.6: **Superficie edificable y alturas:**

- Parcelas menores a 300 m² de superficie (Art.29 - Secc.3 -Cap. IV).
F.M.O. (sup. parc.+ sup. parc. mínima) / 2 x 0,60. En ningún caso la superficie libre será menor a 36 m².
F.M.E. (sup. parc. + sup. parc. mínima) / 2 x 0.70
- Parcelas iguales o mayores a 300m²
F.M.O. 0,60
F.M.E. 0,70
- Unificación de parcelas: según lo establecido en el Art.30, Secc.3 - Cap. IV
- Altura máxima: 7.00 m

Art.7: **Retiros:**

- **Retiro de Frente:** 3,50 m de la L.M. según lo establecido en el Art. 34, 35 y 36 de la Secc.3 Cap. IV.
- **Retiro de fondo:** En las parcelas de más de 30 m. de fondo se dejará el 20% de la profundidad. En las parcelas menores de 30m. de fondo y parcelas de esquina sólo se ajustarán al cumplimiento del Factor Máximo de Ocupación (F.M.O.) 0,60.
El retiro de fondo podrá ser ocupado hasta un 20% de superficie con locales complementarios y de servicios que no superen los 2,80m. de altura (Art. 31°, 32° y 33°, Secc.3 - Cap. IV.

SECCIÓN I: PROYECTO ESPECIAL: Calle Cardenal Cagliero

Art.1: **Carácter:** La calle Cardenal Cagliero, entre B.Ituzaingó y su intersección con la Av.Rivadavia, es una vía de circulación secundaria derivadora de una vía primaria según se observa en el plano de estructura urbana anexo 4.4.-

Para poder materializar la calle Cagliero en el sector mencionado como derivadora, y para conservar y jerarquizar el carácter residencial de la zona se adopta el proyecto especial I que forma parte del presente Código como anexo 4.7, gráfico 7.

Art.2: Premisas y funciones del Proyecto:

- a) Reducción ancho de calzada: La distancia existente entre las líneas municipales es de 37.00 m. siendo esta medida excesiva para una circulación de carácter secundario, lo que trae aparejado inconvenientes en el tránsito vehicular generando un aumento desmedido de la velocidad.
- b) Disminución velocidad de circulación: Vía de doble mano con trazado diagonal que desemboca en ambos extremos a vías primarias de circulación de doble mano, incrementándose los puntos de conflicto en el nudo vial.
- c) Revalorización, espacios verdes y estacionamiento: El sector se encuentra localizado en la zona R2 de uso residencial con tejido urbano abierto materializando el mismo con espacios verdes incorporados especialmente al uso público.

Art.3: Proyectos según premisas:

- a) Reducción ancho calzada: la calzada se reduce:
 - a.1. Aumentando el ancho de aceras, las que se destina a franja verde para forestación a línea y parquización.
 - a.2. Creando isletas parquizadas que separan vías de circulación de área de estacionamiento y acceso a parcelas frentistas a Cagliero.
- b) Disminución velocidad de circulación: Se reduce la velocidad con las siguientes pautas de diseño:
 - b.1. Reducción del ancho de calzada.
 - b.2. Trazado serpenteado.
- c) Revalorización espacio verde: Se adoptan los siguientes criterios:
 - c.1. Aumentos de las superficies destinadas a franja verde e isletas para parquización y forestación.
 - c.2. Aumento superficie plazoleta Cardenal Cagliero.

Art.4: Modificaciones a analizar. A reglamentar:

- Avenida Don Bosco: Dar o no carácter de comercial (usos restringidos) dado el gran sector que abarca sin servicios y posible continuación con su prolongación Av. Antártida Argentina.
- Barrio 14 de Marzo: Incorporar el barrio a otra zonificación o área frentista a Leloir continuar con zona C.1. Propuesta a Comisión Consultiva.
- Incorporación de usos comerciales restringidos en R2 (Ceferino Namuncurá) explotados por propietarios de viviendas Usos Comerciales anexo Vivienda.

CAPITULO 4: R3 - RESIDENCIAL, SERVICIOS Y COMERCIOS

Art.1: **Carácter:** residencial con servicios (sustento familiar) anexo a vivienda propia, concentrándose los usos comerciales sobre vías primarias de circulación dado que conforman los accesos y egresos a los distintos barrios revalorizando estas vías con respecto a las vías terciarias de distribución interna y de trazados irregulares.

Art.2: **Delimitación:** Según plano de zonificación (Anexo 4.3)

Art.3: **Usos:** Ver grilla de usos comerciales.(Anexo 4.5)

Art.4: **Parcela mínima:** Sup. Mínima de parcela: 250m².
Frente mínimo de parcela: 10m.

Art.5: **Servicios Públicos obligatorios:** para todo nuevo fraccionamiento alumbrado público y domiciliario, agua potable por red, gas por red, enripiado, forestación a línea y/o parquización y cloacas.

Art.6: **Superficie edificable y alturas:**

- Parcelas menores a 250 m² de superficie (Art.29 - Secc.3 -Cap. IV).
F.M.O. (sup. parc.+ sup. parc. mínima) / 2 x 0,60. En ningún caso la superficie libre será menor a 24m².
F.M.E. (sup. parc. + sup. parc. mínima) / 2 x 0.70
Parcelas iguales o mayores a 250m²
F.M.O. 0,60
F.M.E. 0,70
- Unificación de parcelas: según lo establecido en el Art.30, Secc.3 - Cap. IV
- Altura: sin límite de altura

Art.7: **Retiros:**

- **Retiro de Frente y lateral :** no se establecen
- **Retiro de fondo:** En las parcelas de más de 30m. de fondo se dejará el 20% de la profundidad. En las parcelas menores de 30m. de fondo y parcelas de esquina sólo se ajustarán al cumplimiento del Factor Máximo de Ocupación (F.M.O.) 0,60 a excepción de aquellas parcelas linderas con la zona R4A, en las cuales el retiro de fondo no podrá ser ocupado, debiendo quedar la superficie totalmente libre. El retiro de fondo podrá ser ocupado hasta un 20% de su superficie con locales complementarios y de servicios que no superen los 2,80 m. de altura (Art. 31°,32° y 33°, Secc.3 - Cap. IV.

Art.8: **Salientes de fachada:** Según lo establecido en el Código de Edificación.

SECCIÓN I: PROYECTO ESPECIAL: Apertura Av. Basilio Villarino (Costanera) en el sector comprendido por las calles Hildeman, Monseñor Esandi y ampliación con proyecto de urbanización en el B° San Martín.

Art.1: Carácter: La Av. Basilio Villarino (Costanera) es una vía primaria de circulación según se observa en el plano de Estructura Urbana (Anexo 4.4); la que debe ser consolidada como tal previendo su apertura desde el puente B° Villarino hasta el B° San Martín. Dado que el sentido de crecimiento de la Planta Urbana es río arriba, se propone la ampliación del B° San Martín a través de una propuesta urbanística municipal previendo anticipadamente la traza de calles y determinación de espacios verdes y reservas fiscales tendiendo a una integración y desarrollo armónico con la planta urbana existente (ver plano de urbanización Anexo 4.7. gráfico 8).-

Art.2: Premisas y fundamentación del Proyecto

- a) **Desarrollo Turístico Costero:** Para ello se proyecta una Costanera más ancha que la actual (B. Villarino y Fco. de Viedma) que permita en la franja costera desarrollar actividades relacionadas con la recreación, esparcimiento y turismo.
Mantener un ancho de costanera promedio no inferior a 90m.respetando de ser posible las construcciones existentes para evitar su demolición.-
- b) **Vinculación de la planta urbana:** vincular el sector del B° San Martín con el resto de la ciudad a través de la Costanera, pasando por debajo del puente, sin atravesar la Ruta Nac.n° 3.
Lograr el mejor uso del equipamiento puntual urbano por toda la ciudad, integrando a través de una vía primaria (Costanera) el equipamiento existente en ese sector: equipamiento educativo (Universidad, Colegio primario y secundario), equipamiento deportivo (polideportivo, camping municipal), equipamiento recreativo (parque A.M.A.) y equipamiento turístico (desarrollo del área costera).
- c) **Preservación y revalorización del medio ambiente:** plantear una urbanización que contemple un trazado de calles que acompañe el recorrido del río (recuperando la idea original de Viedma con trazado perpendicular a la costa) para lograr una propuesta más interesante que la que propone el damero, pero con las ventajas de éste, en continuidad de la trama y de lectura fácil de las calles.
Respetar la vegetación existente incorporándola a la Urbanización en la mayor medida posible, teniendo en cuenta el relevamiento de la vegetación y la restitución de la foto aérea de 1985.
Evitar que el planteo lineal del barrio (acompañado de ribera) lleve a las alternativas costanera, ex ruta 3, respetando la barrera forestal existente.-

Art.3: Proyecto según premisas:

- a) Se proyecta un boulevard que cumpla la función de espina dorsal del barrio. La traza del mismo coincide con la barrera forestal existente de 200 m. de largo. El ancho propuesto es de dos calzadas de 8m. y una rambla de 14 m. de forma de destinarla a diversos usos.
- b) La traza de la Av. Costanera contempla hechos existentes tratando de mantenerlos en lo posible, siendo por esto que en determinados sectores la franja costera se amplía. La Avenida es considerada además una vía con sentido recreacional o de paseo internándose en el parque de A.M.A., prosiguiendo por el camping-polideportivo hasta encontrarse con la calle M. Esandi.
- c) Las zonificaciones propuestas para el área son R3, R4b, ARP5; concentrando a lo largo del Boulevard los edificios destinados a equipamiento comunitario, escuela primaria y secundaria, guardería, -jardín de infantes, estafeta postal, plaza, centro de aprovisionamiento y comercio en general. En esta zona se admitirán factores de ocupación y edificación más elevados que en el resto del área, sin establecer retiros de la línea municipal.

Art.4: Disposiciones Especiales:

- **Zonificación:** Las reglamentaciones para la zona R3, C2 y ARP5 son las establecidas en Cap. 4, Cap.8 y Cap. 14 del Título II respectivamente.

a1- Zona R4b:

Carácter: Vivienda y servicios.

Delimitación: De acuerdo a plano de zonificación (Anexo 4.7 gráfico 8).

Usos: Vivienda individual admitiéndose hasta dos unidades funcionales por parcela, venta de antigüedades, artesanías cerámicas con taller, galería de arte, artículos regionales. Venta de artículos de deporte náutico, pesca, art. de camping, excepto casillas, kiosco, mimbrería, artículos de jardín, plantas, florería, restaurant, bar, confitería, pizzería, cervezería, parrilla, confitería bailable, sauna, estudios profesionales anexo a viviendas, café concert, bowling, juegos mecánicos, tennis, paddle, gimnasio, cancha para deporte al aire libre, hoteles, clubes deportivos, colonia de vacaciones.

Parcela Mínima: Superficie mínima de parcela: 450m².

Frente mínimo de parcela: 15m.

Superficie edificable y altura:

F.M.O.: 0,50

F.M.E.: 1,00

Sin límite de altura.

Retiros: No se establecen retiros de frente o lateral. Retiro de fondo: según lo establecido en el art. 31°, 32°, 33°, siendo el retiro de fondo un 20% de la profundidad de aquellos terrenos cuyo largo supere los 30 m.

- **Servicios Públicos Obligatorios:** Para parcelar manzanas existentes total o parcialmente, para iniciar edificaciones y/o para urbanizar será obligatoria la ejecución de los servicios públicos establecidos para la zona R3 (según lo establecido en el Cap. 4, art. 5°).

SECCIÓN II: PROYECTO ESPECIAL: Modificación trazado calles B° Artémides Zatti (IPPV) sector comprendido entre Bvd. Sussini-Contín, Bvd.Ituzaingó, Av. J.D.Perón y calle J.M.Guido.

Carácter: El B° A.Zatti tiene un uso predominante de vivienda y servicios, encontrándose en un sector de la ciudad cuya densidad duplica la existente en el área central (A.C.), con déficit de infraestructura, espacios verdes y con una red vial compleja por su falta de claridad, jerarquización y orientación.

Premisas y fundamentación del Proyecto:

- a) Espacio urbano grato y apto: encauzar el tránsito urbano automotor hacia el perímetro de grupos de manzanas, donde se desarrollan usos compatibles, realizando penetraciones a los mismos para que por ellos circule solamente el tránsito de ingreso y egreso con el fin de devolver al espacio urbano un carácter grato y apto para el hombre.
- b) Desarrollo social del Hombre: en áreas residenciales la calle es antecámara de la vivienda y debe recuperársela como lugar de comunicación entre vecinos, para lograr ésto debe disminuirse al mínimo posible el tránsito vehicular en estas zonas.
- c) Jerarquización e identificación vial: reducir el número de intersecciones conflictivas, a efectos de lograr una mayor seguridad en el desplazamiento de peatones y vehículos. Diferenciar circulación primaria, secundaria y terciaria, a través de las tres dimensiones espaciales (ancho, largo y altura).

Proyecto según premisas: Anexo 4.7., Gráfico 9.

- a) Espacio urbano grato: desarrollo social del Hombre: Se trata de un carácter especial las vías de 9 m. o menos que no tienen continuación en la trama urbana, dejándolas preferencialmente para uso de los vecinos de la cuadra. De esta manera se busca romper con la monotonía del barrio dándole mayor identidad a los vecinos.
Para lograr esto se produce un estrangulamiento en el ancho de la calzada, en las esquinas de las calles de distribución interna en el barrio limitando el tránsito vehicular a los habitantes de la cuadra, derivándose el tránsito de paso por arterias principales.
- b) Jerarquización e identificación vial: Se diferencian las vías según su uso: se mantienen los anchos existentes en las calles que se continúan en la trama urbana general, como ser Liniers-Alberdi, Murillo-7 de Marzo con salida a la (Ruta) Av.Perón. A través de tratamientos especiales jerarquizar calle Vinter (conexión con B° Santa Clara), O'Higgins (relación franca con Centro de Compras).
Para paliar la escasez de verde en el sector se incorpora el mismo en las calles primarias y se amplía en algunos sectores las veredas para que en ellas se efectúen franjas verdes.
Se prevé el ensanche de la calle Liniers entre J.M.Rosas y Av.Perón permitiendo la continuación franca de esta vía. Se prevé el trazado de la calle colectorá paralela a la Av.Perón.

Sección III: Proyecto especial: Apertura calle Alvear entre Bernal y Descalzi (B° Sargento Cabral).
Anexo 4.7 Gráfico 10.-

CAPITULO 5: R4 - RESIDENCIAL

Art.1: **Carácter:** residencial exclusivo uso predominante vivienda individual, tejido urbano abierto que se materializa con retiro de frente, espacios verdes en acera, límite de altura, bajos coeficientes de ocupación, edificación y exclusividad de uso residencial.

Art.2: **Delimitación:** Según plano de zonificación (Anexo 4.3)

Art.3: **Usos:** Ver grilla de usos comerciales. (Anexo 4.5)

Art.4: **Parcela mínima:** Sup. mínima de parcela: 450m².
Frente mínimo de parcela: 15m.

Art.5: **Servicios Públicos obligatorios:** para todo nuevo fraccionamiento alumbrado público y domiciliario, agua potable por red, gas por red, cordón cuneta, desagües pluviales, enripiado, forestación a línea y/o parquización.

Art.6: **Superficie edificable y alturas:**

- Parcelas menores a 450 m² de superficie (Art.29 - Secc.3 -Cap. IV).
F.M.O. (sup. parc.+ sup. parc. mínima) / 2 x 0,50. En ningún caso la superficie libre será menor a 45m².
F.M.E. (sup. parc. + sup. parc. mínima) / 2 x 0.60
- Parcelas iguales o mayores a 450m²
F.M.O. 0,50
F.M.E. 0,60
- Unificación de parcelas: según lo establecido en el Art.30, Secc.3 - Cap. IV
- Altura: sin límite de altura

Art.7: **Retiros:**

- **Retiro de frente:** 5m de la línea municipal según lo establecido en el artículo 34°, 35° y 36° de la sección 3, capítulo IV.
- **Retiro de fondo:** En las parcelas de más de 30m. de fondo se dejará el 20% de la profundidad. En las parcelas menores de 30m. de fondo y parcelas de esquina sólo se ajustarán al cumplimiento del Factor Máximo de Ocupación (F.M.O.) 0,50
El retiro de fondo podrá ser ocupado hasta un 20% de su superficie con locales complementarios y de servicios que no superen los 2,80 m. de altura (Art. 31°, 32° y 33°, Secc.3 - Cap. IV.

CAPITULO 6: R4A - RESIDENCIAL Y SERVICIOS AL TURISMO:

Art.1: **Carácter:** residencial predominante. Area que por sus características naturales y de accesibilidad a la ciudad se propicia el desarrollo de servicios al turismo y equipamiento recreativo.

Art.2: **Delimitación:** Según plano de zonificación (Anexo 4.3)

Art.3: **Usos:** Ver grilla de usos comerciales.(Anexo 4.5). En parcelas de superficie mayor a 900m² se admiten hoteles.

Art.4: **Parcela mínima:** Sup. mínima de parcela: 450m².
Frente mínimo de parcela: 15m.

Art.5: **Servicios Públicos obligatorios:** para todo nuevo fraccionamiento alumbrado público y domiciliario, agua potable por red, gas por red, cordón cuneta, desagües pluviales, enripiado, forestación a línea y/o parquización.

Art.6: **Superficie edificable y alturas:**

- Parcelas menores a 450m² de superficie (Art.29 - Secc.3 -Cap. IV).
F.M.O. (sup. parc.+ sup. parc. mínima) / 2 x 0,50. En ningún caso la superficie libre será menor a 45m².
F.M.E. (sup. parc. + sup. parc. mínima) / 2 x 0.60
- Parcelas iguales o mayores a 450m²
F.M.O. 0,50
F.M.E. 1,00
- Unificación de parcelas: según lo establecido en el Art.30, Secc.3 - Cap. IV
- Altura: sin límite de altura

Art.7: **Retiros:**

- **Retiro de frente:** parcelas frentistas Av. Costanera: 5m.
En parcelas no frentistas a Av. Costanera 3,50m. según lo establecido en el art. 34°, 35° y 36° de la Secc. 3, Cap. IV.
- **Retiro de fondo:** En las parcelas de más de 30 m. de fondo se dejará el 20% de la profundidad. En parcelas menores de 30m. de fondo y parcelas de esquina se ajustarán al cumplimiento del F.M.O.: 0.50.
El retiro de fondo podrá ser ocupado hasta un 20% de su superficie con locales complementarios y de servicios que no superen los 2,80m. de altura (art. 31°, 32° y 33°, Sección 3, Cap. IV).

Art.8: **Fachadas:** Se incorpora el concepto de quinta fachada, referido al tratamiento de cubiertas, quedando expresamente prohibido la utilización de cubiertas de chapa o aluminio sin pintar, membranas de aislamiento reflectantes, que pudiera provocar incidentes/accidentes de tránsito (bajada puente ferrocarrilero) por problemas de visibilidad.

CAPITULO 7: C1 - COMERCIO Y SERVICIOS

Art.1: **Carácter:** corredor comercial y de servicios a escala de barrio. Vías secundarias que actúan como ejes estructurantes del asentamiento de actividades, con un proceso de consolidación y concentración de equipamiento a escala de sector con una mixtura de usos, que la diferencia del resto de la trama. Estas vías se transforman en corredores de servicios y abastecimiento del barrio.

Art.2: **Delimitación:** Según plano de zonificación (Anexo 4.3)

Art.3: **Usos:** Ver grilla de usos comerciales. (Anexo 4.5).

Art.4: **Parcela mínima:** Sup. mínima de parcela: 250m².
Frente mínimo de parcela: 10m.

Art.5: **Servicios Públicos obligatorios:** para todo nuevo fraccionamiento alumbrado público y domiciliario, agua potable por red, gas por red, cloacas, cordón cuneta, desagües pluviales, enripiado, forestación a línea y/o parqueización.

Art.6: **Superficie edificable y alturas:**

- Parcelas menores a 250m² de superficie (Art.29 - Secc.3 -Cap. IV).
F.M.O. (sup. parc.+ sup. parc. mínima) / 2 x 0,70
En ningún caso la superficie libre será menor a 24m².
F.M.E. (sup. parc. + sup. parc. mínima) / 2 x 1.80
- Parcelas iguales o mayores a 250 m²
F.M.O. 0,70
F.M.E. 1,80
- Unificación de parcelas: según lo establecido en el Art.30, Secc.3 - Cap. IV
- Altura: sin límite de altura

Art.7: **Retiros:**

- **Retiro de frente:** No se establecen.
- **Retiro de fondo:** En las parcelas de más de 30m. de fondo se dejará el 20% de la profundidad. En las parcelas menores de 30m. de fondo y parcelas de esquina, solo se ajustarán al cumplimiento del factor máximo de ocupación 0,70, a excepción de aquellas parcelas linderas con la zona R2 y/o R3 que deberán dejar un retiro de fondo mínimo de 3 m. El retiro de fondo podrá ser ocupado hasta un 20% de su superficie con locales complementarios y de servicios que no superen los 2,80m. de altura salvo en aquellas parcelas linderas con la zona R2 y/o R3 en las cuales el retiro de fondo no podrá ser ocupado debiendo quedar la superficie totalmente libre.

Art.8: **Salientes de fachadas:** Según lo establecido en el Código de Edificación.

CAPITULO 8: C2 - COMERCIO Y SERVICIOS.

Art.1: **Carácter:** corredor comercial y de servicios a escala de barrio. Vías secundarias que actúan como ejes estructurantes del asentamiento de actividades, con un proceso de consolidación y concentración de equipamiento a escala de sector con una mixtura de usos, que la diferencia del resto de la trama. Estas vías se transforman en corredores de servicios y abastecimiento del barrio.

Art.2: **Delimitación:** Según plano de zonificación (Anexo 4.3)

Art.3: **Usos:** Ver grilla de usos comerciales.(Anexo 4.5).

Art.4: **Parcela mínima:** Sup. mínima de parcela: 250 m2.
Frente mínimo de parcela: 10 m.

Art.5: **Servicios Públicos obligatorios:** para todo nuevo fraccionamiento alumbrado público y domiciliario, agua potable por red, gas por red, cloacas, cordón cuneta, desagües pluviales, enripiado, forestación a línea y/o parqueización.

Art.6: **Superficie edificable y alturas:**

- Parcelas menores a 250m2 de superficie (Art.29 - Secc.3 -Cap. IV).
F.M.O. (sup. parc.+ sup. parc. mínima) / 2 x 0,70
En ningún caso la superficie libre será menor a 24m2.
F.M.E. (sup. parc. + sup. parc. mínima) / 2 x 1.80
- Parcelas iguales o mayores a 250m2
F.M.O. 0,70
F.M.E. 1,80
- Unificación de parcelas: según lo establecido en el Art.30, Secc.3 - Cap. IV
- Altura: sin límite de altura

Art.7: **Retiros:**

- **Retiro de frente:** No se establecen.
- **Retiro de fondo:** En las parcelas de más de 30m. de fondo se dejará el 20% de la profundidad. En las parcelas menores de 30m. de fondo y parcelas de esquina, solo se ajustarán al cumplimiento del factor máximo de ocupación 0,70, a excepción de aquellas parcelas linderas con la zona R2 y/o R3 que deberán dejar un retiro de fondo mínimo de 3 m. El retiro de fondo podrá ser ocupado hasta un 20% de su superficie con locales complementarios y de servicios que no superen los 2,80 m. de altura salvo en aquellas parcelas linderas con la zona R2 y/o R3 en las cuales el retiro de fondo no podrá ser ocupado debiendo quedar la superficie totalmente libre.

Art.8: **Salientes de fachadas:** Según lo establecido en el Código de Edificación.

CAPITULO 9: UM - USO MIXTO - Talleres y Servicios.

Art.1: **Carácter:** Zona predominantemente industrial, de servicio y depósito a escala urbana, por lo que su localización se desarrollará en áreas especiales periféricas o sobre vías principales de acceso a la ciudad, admitiéndose la convivencia de usos diversos (industriales, depósitos, servicios, comercio y vivienda).

Art.2: **Delimitación:** Según plano de zonificación (Anexo 4.3)

Art.3: **Usos:** Ver grilla de usos comerciales. (Anexo 4.5).

Art.4: **Parcela mínima:** Sup. mínima de parcela: 600m².
Frente mínimo de parcela: 15m.

Art.5: **Servicios Públicos obligatorios:** para todo nuevo fraccionamiento alumbrado público y domiciliario, fuerza motriz (F.M.), agua potable por red, gas por red, cloacas, cordón cuneta, desagües pluviales, enripiado y forestación a línea y/o parquización.

Art.6: **Superficie edificable y alturas:**

- Parcelas menores a 600m² de superficie (Art.29 - Secc.3 -Cap. IV).
F.M.O. (sup. parc.+ sup. parc. mínima) / 2 x 0,60
En ningún caso la superficie libre será menor a 45m².
F.M.E. (sup. parc. + sup. parc. mínima) / 2 x 1
- Parcelas iguales o mayores a 600m²
F.M.O. 0,60
F.M.E. 1
- Unificación de parcelas: según lo establecido en el Art.30, Secc.3 - Cap. IV
- Altura: sin límite de altura

Art.7: **Retiros:**

- **Retiro de frente:** No se establecen, a excepción de la zona de uso mixto correspondiente a Av. Caseros donde se establece un retiro mínimo de 6m.
- **Retiro lateral:** No se establecen.
- **Retiro de fondo:** 5 m. en caso de fondos linderos con otras zonas, salvo cuando ésta sea U.M.E. en cuyo caso se ajustará al cumplimiento del F.M.O. En las parcelas de más de 30 m. de profundidad se podrá reducir el retiro de fondo a 3m.

Art.8: **Salientes de fachadas:** En las zonas en que no se exige retiro de frente, de acuerdo a lo establecido en el Código de Edificación.

NOTA: En los establecimientos industriales que cuenten con superficies libres importantes, se recomienda la parquización de la misma y la forestación perimetral.

CAPITULO 10: UME - USO MIXTO ESPECIAL

Art.1: **Carácter:** Zona en la que se estimula el establecimiento de industrias inocuas y tolerables, depósitos, fraccionadoras y servicios.

Art.2: **Delimitación:** Según plano de zonificación (Anexo 4.3)

Art.3: **Usos:** Ver grilla de usos comerciales. (Anexo 4.5)

Art.4: **Parcela mínima:** Sup. mínima de parcela: 450m².
Frente mínimo de parcela: 15 m.

Art.5: **Servicios Públicos obligatorios:** para todo nuevo fraccionamiento alumbrado público y domiciliario, fuerza motriz (F.M.), agua potable por red, gas por red, cloacas, cordón cuneta, desagües pluviales, enripiado y forestación a línea y parquización.

Art.6: **Superficie edificable y alturas:**

- Parcelas menores a 450m² de superficie (Art.29 - Secc.3 -Cap. IV).
F.M.O. (sup. parc.+ sup. parc. mínima) / 2 x 0,6
En ningún caso la superficie libre será menor a 45m².
F.M.E. (sup. parc. + sup. parc. mínima) / 2 x 1
- Parcelas iguales o mayores a 450m²
F.M.O. 0,6
F.M.E. 1
- Unificación de parcelas: según lo establecido en el Art.30, Secc.3 - Cap. IV
- Altura: sin límite de altura

Art.7: **Retiros:**

- **Retiro de frente y lateral:** No se establecen.
- **Retiro de fondo:** 5m. en casos de fondos linderos con otras zonas, salvo cuando esto sea U.M. o SR, en cuyos casos se ajustarán al cumplimiento de F.M.O. En las parcelas menores de 30m. de profundidad se podrá reducir el retiro de fondo a 3m.

Art.8: **Salientes de fachadas:** Según lo establecido en el Código de Edificación.

NOTA: En los establecimientos industriales que cuenten con superficies libres importantes se recomienda la parquización de las mismas y la forestación perimetral.

CAPITULO 11: UP - USOS PÚBLICOS

Art.1: **Carácter:** Recreación, esparcimiento, parqueización y servicios al turismo de carácter público o controlado con participación del sector privado.

Art.2: **Delimitación:** Según plano de zonificación (Anexo 4.3)

Art.3: **Usos:** Ver grilla de usos comerciales. (Anexo 4.5).

Art.4: **Parcela mínima:** 2Ha.

Art.5: **Servicios Públicos obligatorios:** para todo nuevo fraccionamiento alumbrado público y domiciliario, agua potable por red, enripiado, forestación perimetral, parqueización.

Art.6: **Superficie edificable y alturas:** " A Reglamentar"

Art.7: **Retiros:** No se establecen.

NOTA: En la zona de reserva de ruta y en espacios verdes paralelos a calles colectoras se recomienda la forestación y parqueización continua a las mismas.

En el resto de las zonas se recomienda el inicio de un programa de forestación anual con especies variadas, mediante el asesoramiento de los organismos municipales y provinciales específicos.

CAPITULO 12: I - INDUSTRIAS

- Art.1: **Carácter:** Parque industrial, asentamiento de industrias relacionadas con la producción agrícola-ganadera.
- Art.2: **Delimitación:** Según plano de zonificación (Anexo 4.3) de acuerdo a lo establecido en la Ley 657/71.
- Art.3: Las normas de uso, ocupación y subdivisión son dictadas por el organismo administrador mediante reglamentaciones particulares por atribuciones específicamente contenidas por la Ley n° 657/71 y Ley n° 200/61.
- Art.4: Toda edificación nueva, ampliación y/o modificación de construcciones existentes que se realicen en el Parque Industrial deberán contar previamente a la iniciación de la obra del correspondiente permiso de construcción según lo establecido en el Código de Edificación de la ciudad de Viedma.

CAPITULO 13: ARU - AREA DE RECUPERACIÓN URBANA

Art.1: **Carácter:** Vivienda y servicios, área en consolidación con problemas de nivelación que traen aparejados inconvenientes en los servicios que se prestan. Para mejorar esta situación es necesario realizar un plan de recuperación.

Art.2: **Delimitación:** Según plano de zonificación (Anexo 4.3)

Art.3: **Usos:** Ver grilla de usos comerciales. (Anexo 4.5).

Art.4: **Parcela mínima:** Sup. mínima de parcela: 300m².
Frente mínimo de parcela: 10 m.

Art.5: **Servicios Públicos obligatorios:** para todo nuevo fraccionamiento alumbrado público y domiciliario, agua potable por red, enripiado y forestación a línea.

Art.6: **Superficie edificable y alturas:**

- Parcelas menores a 300m² de superficie (Art.29 - Secc.3 -Cap. IV).
F.M.O. (sup. parc.+ sup. parc. mínima) / 2 x 0,60 . En ningún caso la superficie libre será menor a 24m².
F.M.E. (sup. parc. + sup. parc. mínima) / 2 x 0,70
- Parcelas iguales o mayores a 300 m²
F.M.O. 0,60
F.M.E. 0,70
- Unificación de parcelas: según lo establecido en el Art.30, Secc.3 - Cap. IV
- Altura: sin límite de altura

Art.7: **Retiros:** No se establecen solo se ajustarán al cumplimiento del F.M.O.

Art.8: **Salientes de fachadas:** Según lo establecido en el Código de Edificación.

NOTA: En esta área se deberán mejorar las condiciones generales de habitabilidad, recurriendo a todos los medios necesarios para resolver los actuales problemas de nivelación y de redes de servicios faltantes a través de un programa de planificación. Asimismo se auspiciarán planes de vivienda por esfuerzo propio, ayuda mutua y crédito laboral mediante acciones conjuntas con los vecinos.

CAPITULO 14: ARP - AREA DE RECUPERACIÓN PAISAJISTICA

Art.1: **Carácter:** Zona de recuperación y preservación del paisaje, procurando optimizar las acciones que contribuyan a su embellecimiento y aumento de los valores turísticos de dichos recursos. Expansión de la ciudad ya sea como Parque Urbano, balneario, recreación y/o esparcimiento.

Art.2: **Delimitación:** Según plano de zonificación (Anexo 4.3) sectorizado en ARP1, ARP2, ARP3, ARP4 y ARP5.

Art.3: **Disposiciones Especiales para cada Sector:**

- **ARP1:**
Delimitación: Sector comprendido entre las calles J. M. Guido y Urquiza.
Carácter: Actividades culturales, esparcimiento y plaza cívica.
Usos Permitidos: Plaza Cívica, exposiciones al aire libre, equipamiento simbólico de adhesión al origen fundacional como "Puerto Sur", pequeños anfiteatros a cielo abierto, recorridos peatonales y lugares para descanso (bancos).
- **ARP2:**
Delimitación: entre Urquiza y Bvd. Ituzaingó, entre continuación Moreno y Belgrano.
Carácter: esparcimiento y recreación, predominantemente infantil.
Usos permitidos: equipamiento de parque urbano con juego para niños, recorridos peatonales y lugares para descanso (bancos). Calesita, trencito sobre vías para niños de la primera infancia. Kiosco, uno vinculado al parque infantil y otro relacionado con el Parque Belgrano, próximo al embarcadero (existente.).
- **ARP3:**
Delimitación: entre el Bvd. Ituzaingó y Club Náutico entre Bvd. Ayacucho y puente Basilio Villarino.
Carácter: Deportivo y de esparcimiento.
Usos permitidos: Canchas de Voley, canchas de bochas, baidromo, bajada para lanchas, confitería sin servicio de comidas y/o heladerías sin elaboración en la franja de 60 m., a contar desde la escalera frente al Club Náutico hacia el centro de Viedma o en la franja aledaña al puente nuevo.
- **ARP4:**
Delimitación: Entre Guido y Belgrano, entre continuación Moreno y Bvd. Ayacucho.
Carácter: Balneario y esparcimiento.
Usos permitidos: En el edificio municipal existente confitería con bar, chopería, kiosco, heladería sin elaboración, oficina de informes al turismo, acuario cubierto y al aire libre. Escuela Náutica (existente), Kiosco en B° Ayacucho y Costanera, baños públicos, (uno existente y otro grupo sanitario en zona próxima al Bvd. Ayacucho).
- **ARP5:**
Delimitación: entre puente Basilio Villarino y Chacra 003.
Carácter: servicios al turismo, recreación, esparcimiento deportivo.
Usos Permitidos: restaurante, bar, confitería, pizzería, parrilla y kiosco. Juegos para niños y adultos, recorridos peatonales y lugares para sentarse, patidrófono. Juegos mecánicos para chicos (no electrónicos). Bajada de lanchas.

Art.4: **Ocupación, superficie edificable y altura:** Todos los equipamientos, instalaciones o edificios a construirse en la zona ARP deberá ajustarse a las pautas de proyecto que fije el Municipio a través de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos (Urbanismo). Los proyectos deberán ser ejecutados por el Municipio o seleccionados a través de concursos de anteproyectos.

CAPITULO 15: RQ - RESIDENCIAL QUINTA

Art.1: **Carácter:** Residencial casas quinta exclusivo.

Art.2: **Usos:** Exclusivamente residencial, no se permiten usos comerciales.

Art.3: **Parcela mínima:** Sup.mínima de parcela: 1.250m².
Frente mínimo de parcela: 25m.

Art.4: **Servicios Públicos obligatorios:** para todo nuevo fraccionamiento alumbrado público y domiciliario, agua potable, enripiado, forestación y parquización.

Art.5: **Superficie edificable y alturas:**

- F.M.O. 0,3
F.M.E. 0,3
- Altura: sin límite.

Art.6: **Retiros:**

- **Retiro de frente:** mínimo 10m.
- **Retiro lateral:** de ambos laterales 8m. mínimo c/u

CAPITULO 16: SR - SERVICIO DE RUTA

Art.1: **Carácter:** Zona lindera a ruta nacional n° 3 donde se estimula la concentración de servicios, talleres y depósitos de apoyo al tránsito vehicular de ruta.

Art.2: **Delimitación:** Según plano de zonificación (Anexo 4.3)

Art.3: **Usos:** De acuerdo a grilla de usos comerciales (Anexo 4.5)

Art.4: **Parcela mínima:** Sup. mínima de parcela: 600 m2.
Frente mínimo de parcela:15m.

Art.5: **Servicios Públicos obligatorios:** para todo nuevo fraccionamiento alumbrado público y domiciliario, fuerza motriz (FM), agua potable por red, enripiado, parquización y forestación.

Art.6: **Superficie edificable y alturas:**

- Parcelas menores a 600m2, de superficie (art.29°, Secc.3,Cap.IV)
F.M.O. (sup. parc.+ sup. parc. mínima) / 2 x 0,6 En ningún caso la superficie libre será menor a 90m2.
F.M.O. (sup. parc.+ sup. parc. mínima) / 2 x 1,0
- Parcelas iguales o mayores a 600m2.
F.M.O.: 0,60
F.M.E.: 1,00
- Unificación de parcelas según lo establecido en el art.30°, Secc. 3, Cap. IV).
- Altura: Sin límite.

Art.7: **Retiros:**

- **Retiro de frente:** mínimo 6m.
- **Retiro lateral:** de un lateral mínimo de 3m. Las parcelas existentes de menos de 15 m. de ancho, podrán optar por no dejar el retiro lateral mínimo de 3m.
- **Retiro de fondo:** 5m. en caso de fondos linderos con zona R3. En parcelas menores a 30 m. de fondo se podrá reducir el retiro de fondo a 3m. En los demás casos no se exige retiro de fondo.

CAPITULO 17: UC - USO CONDICIONADO

Art.1: **Carácter:** Estas áreas se ocuparán cuando en zonas adyacentes se verifique una ocupación mínima con mejoras en el 70% de las parcelas creadas y sus condiciones de uso, ocupación y subdivisión serán los de éstas, así como también los servicios obligatorios a cumplir para futuros fraccionamientos.

Art.2: **Delimitación:** Según plano de zonificación (Anexo 4.3)

CAPITULO 18: RU - RESERVA URBANA

Art.1: Carácter: Estas áreas son evaluadas como de ocupación urbana futura con posterioridad a las áreas de usos condicionado (U.C.) y cuando en estas últimas se verifiquen ocupadas con mejoras el 70% de las parcelas creadas solo se registran en el presente ordenamiento como de accesibilidad física aceptable para usos urbanos futuros.

Art.2: Delimitación: Según plano de zonificación (Anexo 4.3)

CAPITULO 19: UR - USO RURAL

Art.1: **Carácter:** Estas áreas son evaluadas como de ocupación futura y sus condiciones de uso, ocupación y subdivisión serán establecidas por el organismo de aplicación del presente Código, previo análisis, evaluación y propuesta del área de Planeamiento Municipal y/o de la Subsecretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Provincia de Río Negro. Previamente a esto se requerirá un informe al Ministerio de Agricultura, Ganadería y Minería de Río Negro sobre la capacidad productiva o no del área que se pretende fraccionar o cambiar de uso (explotación agrícola-ganadera).

Art.2: **Delimitación:** Según plano de zonificación (Anexo 4.3)

TITULO III - DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

CAPITULO 1: ACTUALIZACION DEL CODIGO

Art.1: Deróguese toda disposición municipal que se oponga al presente Código.

Art.2: La actualización y tratamiento de los aspectos que particularmente pudieran no estar contemplados en el presente Código serán realizados por medio de expediente iniciado en la Municipalidad de Viedma con intervención de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos (Area de Planeamiento Urbano.)

CAPITULO 2: ELEMENTOS DEL CODIGO

Art.1: Los planos, planillas y anexos que se adjuntan por título IV forman parte del presente Código.

Art.2: Todos los aspectos referentes a subdivisiones, mensuras, fraccionamiento, no contemplados en el presente Código deberán ajustarse a lo establecido por la Subsecretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Provincia de Río Negro.-

TITULO IV - ANEXOS

ANEXO 4.1: DELIMITACIÓN EJIDO MUNICIPAL DE VIEDMA.

ANEXO 4.2: DELIMITACIÓN PLANTA URBANA DE VIEDMA.

ANEXO 4.3: PLANO DE ZONIFICACIÓN.

ANEXO 4.3.1: PLANO DE PROYECTO Y AREAS ESPECIALES.

ANEXO 4.4: ESTRUCTURA URBANA, TRAMA CIRCULATORIA.

ANEXO 4.5 - GRILLA DE USOS COMERCIALES E INDUSTRIAS

DEPOSITOS	AC	C1	C2	R1	R2	R3	R4	R4a	ARU	UM	UMe	UP	SR	E
Aves faenadas, huevos y miel		$\frac{lb}{50}$	$\frac{lb}{50}$			$\frac{lb}{50}$				$\frac{lc}{100}$	$\frac{ll}{200}$			3
Frutas y hortalizas		$\frac{lb}{50}$	$\frac{lb}{50}$						$\frac{lb}{50}$	$\frac{lc}{100}$	$\frac{ll}{200}$		$\frac{lc}{100}$	3
Azúcar y aceites		$\frac{lb}{50}$	$\frac{lb}{50}$			$\frac{lb}{50}$				$\frac{lc}{100}$	$\frac{ll}{200}$			3
Cafés, té y especias		$\frac{lb}{50}$	$\frac{lb}{50}$	$\frac{lb}{50}$		$\frac{lb}{50}$				$\frac{lb}{50}$	$\frac{lb}{50}$			3
Carnes frescas y congeladas		$\frac{lb}{50}$	$\frac{lb}{50}$			$\frac{lb}{50}$			$\frac{lb}{50}$	$\frac{lc}{100}$	$\frac{ll}{200}$			3
Embutidos, fiambres y otros preparados a base de carne		$\frac{lb}{50}$	$\frac{lb}{50}$	$\frac{lb}{50}$		$\frac{lb}{50}$				$\frac{lc}{100}$	$\frac{ll}{2}$			3
Frutas, legumbres, cereales secos y en conserva de diferente forma		$\frac{lb}{50}$	$\frac{lb}{50}$	$\frac{lb}{50}$		$\frac{lb}{50}$				$\frac{lc}{100}$	$\frac{ll}{2}$			3
Manteca, crema de leche y productos similares, quesos.		$\frac{lb}{50}$	$\frac{lb}{50}$	$\frac{lb}{50}$		$\frac{lb}{50}$			$\frac{lc}{100}$	$\frac{lc}{100}$	$\frac{ll}{2}$			3
Productos de la panificación		$\frac{lb}{50}$	$\frac{lb}{50}$	$\frac{lb}{50}$		$\frac{lb}{50}$			$\frac{lc}{100}$	$\frac{lc}{100}$	$\frac{ll}{2}$			3
Vinos y bebidas alcohólicas		$\frac{lc}{50}$	$\frac{lc}{100}$	$\frac{lb}{50}$		$\frac{lb}{50}$				$\frac{lc}{100}$	$\frac{ll}{2}$			3
Cigarrillos, cigarros, cigarrillos y tabaco picado		$\frac{lb}{50}$	$\frac{lb}{50}$	$\frac{lb}{50}$		$\frac{lb}{50}$				$\frac{lc}{100}$	$\frac{ll}{2}$			3

COMERCIO MAYORISTA	AC	C1	C2	R1	R2	R3	R4	R4a	ARU	UM	UMe	UP	SR	E
Sin depósito (sólo expos. y venta por envío).	●	●	●	●					①	●	●		●	3
Materiales de construcción (excep.pulv.env.o no, hierro, agreg., tirant., caños, mamp, viguetas premold.)		●	●	①					①	●	●		●	3
Materiales de construcción en general.										●	①		●	3
Venta de leña y carbón al por mayor (envasada)		●	●						①	●	●		●	3
Cámara frigorífica										●	●		●	3
Chacaritas, desarmaderos de vehículos en general y de maquinarias en gral.									①	●	●		●	
Barracas										●	①		●	3

MUNICIPALIDAD DE VIEDMA

Capital Histórica de la Patagonia Argentina

COMERCIO MINORISTA Y SERVICIOS	AC	C1	C2	R1	R2	R3	R4	R4a	ARU	UM	UMe	UP	SR	E
Antiguedades, artesanías y galería de arte	●	●	●	●	●	●	●	●		●				
Venta y elaboración de productos de orfebrería	$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{50}$	$\frac{1b}{50}$	$\frac{1b}{50}$	$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{50}$		$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{50}$	$\frac{1c}{100}$	$\frac{1l}{2}$		$\frac{1c}{100}$	
Artículos de deporte, armería, pesca instrumentos científicos, musicales	●	●	●	●		●		●	●	●				
Reparación de armas de fuego livianas, armas largas y armas blancas	$\frac{1b}{50}$	$\frac{1b}{50}$	$\frac{1b}{50}$	$\frac{1b}{50}$		$\frac{1b}{50}$			$\frac{1b}{50}$	$\frac{1c}{100}$	$\frac{1l}{2}$			
Librería, papelería y útiles escolares	●	●	●	●		●			●	●			●	
Juguetería y cotillón	●	●	●	●		●			●	●				
Fabricación de juguetes de todo tipo (excepto los que son enteramente plásticos)	$\frac{1b}{50}$	$\frac{1b}{50}$	$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{50}$	$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{50}$		$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{50}$	$\frac{1c}{100}$	$\frac{1l}{2}$			
Fabricación adornos de fantasía y artículos afin	$\frac{1b}{50}$	$\frac{1b}{50}$	$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{50}$	$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{50}$		$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{50}$	$\frac{1c}{100}$	$\frac{1l}{2}$			
Kiosco, revistas, diarios, golosinas y cigarrillos	●	●	●	●	●	●		●	●	●	●	●	●	●
Mueblería, mimbrería, ropa de cama y afines	●	●	●	●		●			●	●				
Exposición y venta de automotores embarc. motores y maquinarias, casillas rodantes (en local abierto)		●	●					●	●	●	●		●	5
Exposición y venta de automotores embarc. motores y maquinarias, casillas rodantes (en local cerrado)	●	●	●	●				●	●	●	●		●	5
Reparación de tractores		$\frac{1c}{100}$	$\frac{1c}{100}$						$\frac{1c}{100}$	$\frac{1c}{100}$	$\frac{1l}{5L}$			
Bazar, platería cristalería, artículos de iluminación y del hogar, regalos.	●	●	●	●		●			●	●				
Venta artículos de jardín, plantas (en local abierto)		●	●					●	●	●	●	●	●	●
Venta artículos de jardín, plantas (en local cerrado)	●	●	●	●		●		●	●	●	●		●	
Viveros (excepto especies forestales)		$\frac{1b}{2}$	$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{2}$	$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{2}$			$\frac{1b}{2}$	$\frac{1c}{2}$	$\frac{1l}{2}$		$\frac{1l}{2}$	
Criadero de peces	$\frac{1b}{100}$	$\frac{1b}{100}$	$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{100}$	$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{100}$			$\frac{1b}{100}$	$\frac{1c}{100}$	$\frac{1l}{2}$		$\frac{1l}{2}$	

MUNICIPALIDAD DE VIEDMA

Capital Histórica de la Patagonia Argentina

COMERCIO MINORISTA Y SERVICIOS	AC	C1	C2	R1	R2	R3	R4	R4a	ARU						
Panadería confitería, venta de pastas (s/elaboración) local de ventas.	●	●	●	●		●			●	●	●		●		
Elaboración de productos de panadería(pan, bizcochos)con horno a gas	<u>la</u> 1	<u>lc</u> 2	<u>lb</u> 100	<u>lb</u> 100		<u>lb</u> 100			<u>la</u> 1	<u>lb</u> 100	<u>lc</u> 2	<u>ll</u> 2		<u>ll</u> 2	<u>4</u>
Elaboración de productos de panadería (con horno a leña o gas-oil)											<u>lc</u> 2	<u>ll</u> 2			<u>4</u>
Elaboración de empanadas, churro, sandwiches y pizzas.	<u>lb</u> 50	<u>lb</u> 50	<u>lb</u> 50	<u>lb</u> 50		<u>lb</u> 50			<u>lb</u> 50	<u>lc</u> 100	<u>ll</u> 2			<u>ll</u> 2	<u>4</u>
Elaboración de pastas alimenticias frescas	<u>lb</u> 50	<u>lb</u> 50	<u>la</u> 1	<u>lb</u> 50		<u>lb</u> 50			<u>lb</u> 50	<u>lc</u> 100	<u>ll</u> 2			<u>ll</u> 2	
Elaboración de masas, pasteles tortas y productos similares	<u>lb</u> 50	<u>lb</u> 50	<u>la</u> 1	<u>lb</u> 50	<u>la</u> 1	<u>lb</u> 50			<u>la</u> 1	<u>lb</u> 50	<u>lc</u> 100	<u>ll</u> 2		<u>ll</u> 2	<u>4</u>
Supermercado con depósito y/o cámara frigorífica incorporada		●	●	①					①	●	①			●	<u>5</u>
Feria, mercado (en local cerrado)		●	●	①					①	●	①			●	<u>5</u>
Farmacia, perfumería	●	●	●	●		●			●	●	●			●	
Elaboración de productos farmacéuticos fabricados con componentes ya elaborados.	<u>lb</u> 50	<u>lb</u> 50		<u>lb</u> 50		<u>lb</u> 50			<u>lb</u> 50	<u>lc</u> 100	<u>ll</u> 2			<u>ll</u> 2	
Fabricación de jabones de tocador (a partir de jabones ya elaborados) cosméticos y productos de tocador e higiene.		<u>lb</u> 50	<u>lb</u> 50	<u>lb</u> 50		<u>lb</u> 50			<u>lb</u> 50	<u>lc</u> 100	<u>ll</u> 200				
Fabricación de velas de esterina, parafina y demás sustancias similares a partir de productos pre-elaborados.	<u>lb</u> 50	<u>lb</u> 50		<u>lb</u> 50		<u>lb</u> 50			<u>lb</u> 50	<u>lc</u> 100	<u>ll</u> 2			<u>ll</u> 2	
Artículos de limpieza, artículos del hogar	●	●	●	●		●			●	●	●				
Ferretería, pinturería, herrajes, electricidad, repuestos, herramientas.	●	●	●	●		●			●	●	●			●	
Venta de tubos de gas, garrafas al por menor y en local cerrado	●	●	●	●					①	●	①			●	
Relojería, joyería, (venta y reparación)	●	●	●	●		●			●	●					
Fab. de relojes, dispositivos, sincroniz., relojes de control para empresas, fábricas, incl. reparación y acces.	<u>lb</u> 50	<u>lb</u> 50		<u>lb</u> 50		<u>lb</u> 50			<u>lb</u> 50	<u>lc</u> 100	<u>ll</u> 2				
Fabricación de joyas, labrado de piedras preciosas y semipreciosas, estampado de medallas y acuñación de monedas.	<u>la</u> 1	<u>lb</u> 50	<u>la</u> 1	<u>lb</u> 50	<u>la</u> 1	<u>lb</u> 50			<u>la</u> 1	<u>lb</u> 50	<u>lc</u> 100	<u>ll</u> 2			
Exp. y venta de motos, bicicletas, rodados p/niños, art.de camping (local cerrado)	●	●	●	●					●	●	●			●	
Armado de motocicletas y motonetas.		<u>lb</u> 50	<u>lb</u> 50	<u>lb</u> 50		<u>lb</u> 50								<u>lc</u> 100	

MUNICIPALIDAD DE VIEDMA

Capital Histórica de la Patagonia Argentina

COMERCIO MINORISTA Y SERVICIOS	AC	C1	C2	R1	R2	R3	R4	R4a	ARU					
Mercería, lanería, lencería, venta de ropa	●	●	●	●		●			●	●				
Confecciones de ropa de cama y mantelería.	$\frac{1a}{50}$	$\frac{1b}{100}$		$\frac{1b}{100}$		$\frac{1b}{100}$			$\frac{1b}{100}$	$\frac{1c}{2}$	$\frac{1l}{2}$			
Confección de bolsas de arpillería y lienzo		$\frac{1a}{50}$	$\frac{1a}{50}$	$\frac{1a}{50}$		$\frac{1a}{50}$				$\frac{1c}{100}$	$\frac{1l}{2}$			
Confección de artículos de lona		$\frac{1a}{50}$	$\frac{1a}{50}$	$\frac{1a}{50}$		$\frac{1a}{50}$				$\frac{1c}{2}$	$\frac{1l}{2}$			
Talleres de bordado, vainillado, plegado, ojalado, zurcido y labores afines	$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{100}$	$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{100}$	$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{100}$		$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{100}$	$\frac{1c}{2}$	$\frac{1l}{2}$			
Fábrica de calcetería, tejidos de punto, manufacturas de medias y calcetines.	$\frac{1a}{50}$	$\frac{1b}{100}$		$\frac{1b}{100}$		$\frac{1b}{100}$			$\frac{1b}{100}$	$\frac{1c}{2}$	$\frac{1l}{2}$			
Acabado de tejidos de punto.	$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{100}$	$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{100}$	$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{100}$		$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{100}$	$\frac{1c}{2}$	$\frac{1l}{2}$			
Fábrica de tejido de medias		$\frac{1b}{50}$		$\frac{1b}{50}$		$\frac{1b}{50}$			$\frac{1b}{50}$	$\frac{1c}{100}$	$\frac{1l}{2}$			
Fabricación de tejidos de punto y art. similares realizados con lana, algodón, seda, fibra sinatética y su mezcla.	$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{100}$	$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{100}$	$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{100}$		$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{100}$	$\frac{1c}{2}$	$\frac{1l}{2}$			
Fab. de tapicería, cortinados, almohadones, acolchados, y art. afines.	$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{100}$	$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{100}$		$\frac{1b}{100}$		$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{100}$	$\frac{1c}{2}$	$\frac{1l}{2}$			
Fabricación de tapices y alfombras.	$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{100}$	$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{100}$	$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{100}$		$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{100}$	$\frac{1c}{2}$	$\frac{1l}{2}$			
Bobinados de hilo para coser, zurcir, bordar		$\frac{1b}{50}$		$\frac{1b}{50}$		$\frac{1b}{50}$			$\frac{1b}{50}$	$\frac{1c}{100}$	$\frac{1l}{2}$			
Fabricación de ropa de vestir (excepto calzado)realizadas con tela,piel, cuero.	$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{100}$	$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{100}$	$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{100}$		$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{100}$	$\frac{1c}{2}$	$\frac{1l}{2}$			
Boutique, peletería, artículos de cuero	●	●	●	●		●				●				
Fabricación de productos de cuero y sucedáneos:bolsas, valijas, arneses,sillas de montar,baúles, cintos, etc.	$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{50}$	$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{50}$		$\frac{1b}{50}$		$\frac{1a}{1}$	$\frac{1b}{50}$	$\frac{1c}{100}$	$\frac{1l}{2}$			
Máquinas de oficina	●	●	●	●						●				
Optica, ortopedia y fotografía	●	●	●	●		●			●	●				
Fabricación de aparatos fotográficos y reparación de instrum. De óptica de uso médico y del laboratorio.	$\frac{1b}{50}$	$\frac{1b}{50}$		$\frac{1b}{50}$		$\frac{1b}{50}$			$\frac{1b}{50}$	$\frac{1c}{100}$	$\frac{1l}{2}$			
Santería	●	●	●	●		●			●	●				
Heladería (s/ elaboración) reventa	●	●	●	●		●		●	●	●	●	●	●	●

MUNICIPALIDAD DE VIEDMA

Capital Histórica de la Patagonia Argentina

COMERCIO MINORISTA Y SERVICIOS	AC	C1	C2	R1	R2	R3	R4	R4a	ARU					
Fabricación de artículos de cristal sin hornode fusión (tallado, grabado, biselado)		<u>Ib</u> 50		<u>Ib</u> 50		<u>Ib</u> 50			<u>Ib</u> 50	<u>Ic</u> 2	<u>II</u> 2			
Fabricación de mosaicos, calcáreos y granitos, losetas y ladrillos de cemento.						<u>Ib</u> 50				<u>Ic</u> 100	<u>II</u> 2			
Fabricación de molduras y otros artículos de yeso.		<u>Ib</u> 100				<u>Ib</u> 100			<u>Ib</u> 100	<u>Ic</u> 100	<u>II</u> 2			
Zapatería	●	●	●	●		●			●	●				
Fab. de calzado de cuero,tela y otro material (ex. el de caucho vulcanizado o inyectado)	<u>Ia</u> 1	<u>Ib</u> 50	<u>Ia</u> 1	<u>Ib</u> 50		<u>Ib</u> 50			<u>Ia</u> 1	<u>Ib</u> 50	<u>Ic</u> 100	<u>II</u> 2		
Ramos generales y venta de productos p/el hogar en local cerrado.	●	●	●	①					①	●	①		●	5
Fabricación de instrumentos musicales,sus repuestos y accesorios		<u>Ib</u> 50		<u>Ib</u> 50		<u>Ib</u> 50			<u>Ib</u> 50	<u>Ic</u> 100	<u>II</u> 2			
Casa de música, discos	●	●	●	●		●			●	●				
Fiambrería, rotiserías.	●	●	●	●		●			●	●	●		●	
Veterinaria (venta de animales domésticos en local cerrado)	●	●	●	●					①	●	●		●	
Venta de bebidas alcohólicas o no, gasificadas o no en envase cerrado y sin consumo en el local.	●	●	●	●		●				●	●		●	
Elaboración de bebidas no alcohólicas, sodas y refrescos (gasificadas o no)		<u>Ib</u> 100	<u>Ib</u> 100							<u>Ic</u> 2	<u>II</u> 2		<u>II</u> 2	
Aguas embotelladas (minerales gasificadas o no)		<u>Ib</u> 100	<u>Ib</u> 100							<u>Ic</u> 2	<u>II</u> 2		<u>II</u> 2	
Instituciones financieras, bancos, créditos, seguros.	●	●	●	●		●			●	●	●			3
Restaurant, bar, confitería, pizzería,cervecería, parrilla,salón de té.	●	●	●	●		●		●	①	●	●	②	●	9
Confiterías bailables.	●	●	●	●				●	①	●	①	②	●	9
Whiskería, dancing,cabaret.				②				●		●	●	②	●	9
Hoteles	●	●	●	●				●		●	①	②	●	3
Residenciales	●	●	●	●						●	●		●	3
Moteles										●		②	●	3
Camping												●	●	

MUNICIPALIDAD DE VIEDMA

Capital Histórica de la Patagonia Argentina

COMERCIO MINORISTA Y SERVICIOS	AC	C1	C2	R1	R2	R3	R4	R4a	ARU					
Carpintería de obra de madera (puertas y ventanas) y fábrica de viv.prefabricadas de madera.		$\frac{lb}{100}$	$\frac{lb}{100}$	$\frac{lb}{100}$		$\frac{lb}{100}$			$\frac{lb}{100}$	$\frac{lc}{2}$	$\frac{ll}{2}$		$\frac{ll}{2}$	4
Fabricación de envases y artículos menudos de mimbre, caña, palma y mat. Similares (barriles, jaulas, etc.)	$\frac{la}{1}$	$\frac{lb}{50}$	$\frac{la}{1}$	$\frac{lb}{50}$	$\frac{la}{1}$	$\frac{lb}{50}$		$\frac{la}{1}$	$\frac{lb}{50}$	$\frac{lc}{100}$	$\frac{ll}{2}$		$\frac{ll}{2}$	
Fabricación de productos de corcho, natural o aglomerado.		$\frac{lb}{50}$		$\frac{lb}{50}$		$\frac{lb}{50}$			$\frac{lb}{50}$	$\frac{lc}{100}$	$\frac{ll}{2}$			
Fab. de prod. diversos de madera (calzado, hormas, escaleras, perchas, varillas, marcos) obtenidos por torneados, artesanías,	$\frac{la}{1}$	$\frac{lb}{100}$	$\frac{la}{1}$	$\frac{lb}{100}$		$\frac{lb}{100}$		$\frac{la}{1}$	$\frac{lb}{100}$	$\frac{lc}{2}$	$\frac{ll}{2}$			
Fab. de muebles de madera para el hogar, oficinas, despachos, etc y sus acc., incluye la fabric. del armazón.		$\frac{lb}{100}$		$\frac{lb}{100}$		$\frac{lb}{100}$			$\frac{lb}{100}$	$\frac{lc}{2}$	$\frac{ll}{2}$			4
Muebles y sus accesorios de mimbres, cañas, palma o materiales similares.		$\frac{lb}{100}$		$\frac{lb}{100}$		$\frac{lb}{100}$			$\frac{lb}{100}$	$\frac{lc}{2}$	$\frac{ll}{2}$			4
Fab. de carpintería metálica, perfiles de chapa, marcos, puertas y ventanas, celosías rejas y demás prod.para la construcción.		$\frac{lb}{100}$	$\frac{lb}{100}$			$\frac{lb}{100}$			$\frac{lb}{100}$	$\frac{ll}{2}$	$\frac{ll}{2}$		$\frac{lc}{200}$	4
Fabricación de artefactos para iluminación de bronce, hierros y otros metales		$\frac{lb}{50}$	$\frac{lb}{50}$	$\frac{lb}{50}$		$\frac{lb}{50}$			$\frac{lb}{50}$	$\frac{lc}{100}$	$\frac{ll}{2}$		$\frac{lc}{100}$	
Tapicería, lustrado de muebles	●	●	●	●		●			●	●	●		●	
Taller de chapa y pintura en local cerrado c/dos operarios y hasta 80 m2 de taller.		●	●			●			●	●	●		●	22
Taller de chapa y pintura en local cerrado con taller de más de 80 m2										●	●		●	22
Taller de automovil en local cerrado c/dos operarios y hasta 80 m2 de taller.		●	●	●		●			●	●	●		●	22
Taller de automóvil en local cerrado con taller de mas de 80 m2		●							●	●	●		●	22
Tornería con dos (2) operarios y hasta 80 m2 de taller		●	●	●		●			●	●	●		●	4
Tornería con más de 80 m2 de taller		●								●	●		●	4
Lavadero y engrase de autos		●	●	①					●	●	●		●	
Lavadero de camiones, jaulas, maquinarias										●	①		●	
Velatorios	①	●	●	①		②			●	●				3
Café concert	●	●	●	●				●		●		②		11
Salón de fiestas	●	●	●	①				●	①	●				9

MUNICIPALIDAD DE VIEDMA

Capital Histórica de la Patagonia Argentina

COMERCIO MINORISTA Y SERVICIOS	AC	C1	C2	R1	R2	R3	R4	R4a	ARU					
Agencia de viajes, casa de cambios	●	●	●	●						●				11
Oficinas en general	●	●	●	●		●				●				11
Arenadora													●	
Bicicletería con taller de 80 m2 y 2 (dos) operarios		●	●	●		●			●	●	●		●	4
Armado de bicicletas y triciclos, sus repuestos y accesorios.		<u>lb</u> 50	<u>lb</u> 50	<u>lb</u> 50		<u>lb</u> 50					<u>ll</u> 2		<u>lc</u> 50	
Bowling y juegos mecánicos	●	●	●	●		●		●	●	●	●		●	
Juegos electrónicos, videojuegos	●	●	●	●				●	●	●	●		ord. 3346 /96	
Casa de videos	●	●	●	●		●		●	●	●	●			
Gomería	①	●	●	①					①	●	①		●	22
Reparación de equipos de perforación sus repuestos y accesorios		<u>lb</u> 50	<u>lb</u> 50							<u>lc</u> 100	<u>ll</u> 2		<u>lc</u> 100	
Reparación de básculas, balanzas y sus repuestos y accesorios		<u>lb</u> 50	<u>lb</u> 50	<u>lb</u> 50		<u>lb</u> 50		<u>lb</u> 50		<u>lc</u> 100	<u>ll</u> 2		<u>lc</u> 100	
Reparación de máquinas y equipos de contabilidad, cajas registradoras, computadoras, etc.	<u>la</u> 50	<u>lb</u> 100		<u>lb</u> 100		<u>lb</u> 100			<u>lb</u> 100	<u>lc</u> 2	<u>ll</u> 2			
Armado y reparación de heladeras, lavarropas, acondicionadores de aire y afines incluido repuestos y accesorios		<u>lb</u> 50	<u>lb</u> 50	<u>lb</u> 50		<u>lb</u> 50				<u>lc</u> 100	<u>ll</u> 2		<u>lc</u> 100	
Reparación de máquinas de coser y tejer industriales		<u>lb</u> 100		<u>lb</u> 100		<u>lb</u> 100			<u>lb</u> 100	<u>lc</u> 2	<u>ll</u> 2			
Reparación de máquinas y equipos como: bombas de agua, compresores de aire, etc.		<u>lb</u> 50	<u>lb</u> 50			<u>lb</u> 50			<u>lb</u> 50	<u>lc</u> 100	<u>ll</u> 2		<u>lc</u> 100	
Reparación de máquinas y aparatos industriales eléctricos		<u>lb</u> 50	<u>lb</u> 50	<u>lb</u> 50		<u>lb</u> 50			<u>lb</u> 50	<u>ll</u> 2	<u>ll</u> 2		<u>lc</u> 100	
Armado de receptores de radio, T.V., grabadores de sonido, et.		<u>lb</u> 50	<u>lb</u> 50	<u>lb</u> 50		<u>lb</u> 50			<u>lc</u> 100	<u>lc</u> 100	<u>ll</u> 2			
Reparación de equipos y aparatos de comunicación y sus repuestos y accesorios	<u>la</u> 1	<u>lb</u> 100	<u>la</u> 1	<u>lb</u> 100		<u>lb</u> 100			<u>lb</u> 100	<u>lc</u> 2	<u>ll</u> 2		<u>lc</u> 2	
Reparación de aparatos y accesorios eléctricos y uso comercial y rpuestos.		<u>lb</u> 50	<u>lb</u> 50	<u>lb</u> 50		<u>lb</u> 50			<u>lc</u> 2	<u>lc</u> 2	<u>ll</u> 2			
Fabricación y armado de letreros y anuncios de propaganda luminosos o no		<u>lb</u> 100		<u>lb</u> 100		<u>lb</u> 100			<u>lb</u> 100	<u>lc</u> 2	<u>ll</u> 2		<u>lc</u> 2	

MUNICIPALIDAD DE VIEDMA

Capital Histórica de la Patagonia Argentina

COMERCIO MINORISTA Y SERVICIOS	AC	C1	C2	R1	R2	R3	R4	R4a	ARU					
Cerrajería	●	●	●	●		●			●	●	●		●	
Cerraduras y llaves (fabricación)		<u>lb</u> 50		<u>lb</u> 50		<u>lb</u> 50				<u>lc</u> 100	<u>ll</u> 2		<u>ll</u> 2	
Almacén (con o sin autoservicio)	●	●	●	●		●			●	●	●		●	
Venta de aves (faenadas) y productos de granja, lechería y lácteos	●	●	●	●		●			●	●	●		●	
Elaboración de carnes, fiambres y embutidos frescos.		<u>lb</u> 50		<u>lb</u> 50		<u>lb</u> 50				<u>lc</u> 100	<u>ll</u> 200		<u>ll</u> 200	4
Fabricación de yoghurt, budines, flanes, helados, leche chocolatada, etc.	<u>lb</u> 50	<u>lb</u> 50		<u>lb</u> 50		<u>lb</u> 50			<u>lb</u> 50	<u>lc</u> 100	<u>ll</u> 2			4
Heladería (s/elaboración) reventa	●	●	●	●		●		●	●	●	●	●	●	
Fabricación de dulces y caramelos, a base de leche únicamente.	<u>lb</u> 50	<u>lb</u> 50		<u>lb</u> 50		<u>lb</u> 50			<u>lb</u> 50	<u>lc</u> 100	<u>ll</u> 2			4
Elaboración de dulces (mermeladas y jaleas) de base natural.	<u>lb</u> 50	<u>lb</u> 50	<u>la</u> 1	<u>lb</u> 50	<u>la</u> 1	<u>lb</u> 50		<u>la</u> 1	<u>lb</u> 50	<u>lc</u> 100	<u>ll</u> 2			4
Carnicería, pescadería	●	●	●	●		●			●	●	●		●	
Comidas para llevar	●	●	●	●		●			●	●				
Frutería, verdulería	●	●	●	●		●			●	●	●		●	
Elaboración y envasado de frutas, legumbres y hortalizas al natural, secas y en conservas, incluido pulpa, jugo, pickle.	<u>lb</u> 50	<u>lb</u> 50	<u>la</u> 1	<u>lb</u> 50	<u>la</u> 1	<u>lb</u> 50		<u>la</u> 1	<u>lb</u> 50	<u>lc</u> 100	<u>ll</u> 2			4
Confitería, especíes, locorería (sin consumo en el local)	●	●	●	●		●		●	●	●				
Elab. prod. a base de cacao, chocolate y derivados, caramelos, pastillas, confites, turrone, frutas abrillantadas y otros prod. de confitería (dep. menores a 50 m2).	<u>lb</u> 50	<u>lb</u> 50	<u>la</u> 1	<u>lb</u> 50		<u>lb</u> 50		<u>la</u> 1	<u>lb</u> 50	<u>lc</u> 100	<u>ll</u> 2			
Florería	●	●	●	●		●			●	●			●	

MUNICIPALIDAD DE VIEDMA

Capital Histórica de la Patagonia Argentina

RESIDENCIA	AC	C1	C2	R1	R2	R3	R4	R4a	ARU	UM	UMe	UP	SR	E
Casa de pensión	●	●	●	●		●			●					6
Vivienda colectiva (más de una unidad por parcela)	●	●	●	●	●	●			●					8
Vivienda individual (una sola unidad por parcela)	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	

CULTO, CULTURA Y ESPARCIMIENTO	AC	C1	C2	R1	R2	R3	R4	R4a	ARU	UM	UMe	UP	SR	E
Biblioteca Pública	●	●	●	●	●	●			●	●	●			3
Cine, teatro, auditorio	●	●	●	●					①	●				9
Club social y cultural incluido salón de fiesta.	●	●	●	①				●	①	●				11
Club deportivo (inst. al aire libre)		●	●					●	●	●				1
Gimnasio, natatorio, sauna (local cerr.)	●	●	●	●	●	●		●	●	●				13
Museo	●	●	●	●		●			①	●				3
Templo	●	●	●	●		●			●	●	●			
Centro Cultural	●	●	●	●			●	●		●				11
Cancha de tennis y paddle tennis.	②	●	●	①		②		●	①	●	①	●	●	12
Exposiciones (en local cerrado)	●	●	●	●		●		●		●	●	②	●	14
Exposiciones (al aire libre)	②	●	●	②		②		②		●	●	②	●	14

ADMINISTRACION PUBLICA	AC	C1	C2	R1	R2	R3	R4	R4a	ARU	UM	UMe	UP	SR	E
Oficinas públicas centrales	●	●		●										3
Oficinas públicas descentralizadas	●	●	●	●					●	●	●		●	3

SEGURIDAD	AC	C1	C2	R1	R2	R3	R4	R4a	ARU	UM	UMe	UP	SR	E
Comisaría	①	●	●	①					●	●	●		●	3
Puesto Policial	●	●	●	●		●			●	●	●		●	3
Bomberos		●	●	①					①	●	①		●	3

MUNICIPALIDAD DE VIEDMA

Capital Histórica de la Patagonia Argentina

SANIDAD	AC	C1	C2	R1	R2	R3	R4	R4a	ARU	UM	UMe	UP	SR	E
Clínica, sanatorio, con internación, institución privada	●	●	●	●						●	①			18
Centro médico y/u odontológico con internación	●	●	●	●		●				●	●			18
Hospital	●	●	●	●						●	①			20
Primeros auxilios, emergencia médica, puesto sanitario	●	●	●	●		●			①	●	●			19
Consultorios médicos externos	●	●	●	●		●			①	●	●			18
Clínica sanatorio privado, control médico u odontológico sin internación	●	●	●	●		●			①	●	●			18
Servicio privado de ambulancias	①	●	●	①					①	●	①		●	19

EDUCACION	AC	C1	C2	R1	R2	R3	R4	R4a	ARU	UM	UMe	UP	SR	E
Instituto con internados.		●	●	●		●				●	●			17
Escuela primaria	●	●	●	●	②	●			①	●	①	②		2
Pre - escolar	●	●	●	●	②	●			●	●	●	②		15
Guardería infantil y jardín de infantes.	●	●	●	●	●	●			●	●	●			16
Escuela secundaria	●	●	●	●	②	●			①	●	①	②		2
Institutos Academias	●	●	●	●		●			●	●	●			1
Universitaria y terciaria	●	●	●	●		●						②		3

ANEXO 4.5: REFERENCIAS

- ① Exclusivamente sobre vías de ancho mínimo 18m entre L.M.
- ② El organismo de aplicación determina según la propuesta (anteproy.) la factibilidad de localización.
- ③ Uso residencial complementario.

INDUSTRIAS, DEPÓSITOS Y FRACCIONADORAS

ESTABLECIMIENTO PATRON I: Actividades cuyos procesos productivos, escala de producción y magnitud laboral son reducidos, las relaciones funcionales con el entorno no producen impactos significativos y pueden ser considerados INOCUAS. De acuerdo a su tipo y magnitud se subdividen en:

ESTABLECIMIENTO PATRON Ia: Actividades de pequeña escala. No producen molestias sobre el entorno. Son compatibles con el resto de las actividades urbanas y podrán localizarse en áreas de uso netamente residencial salvo R4.

ESTABLECIMIENTO PATRON Ib: Actividades similares a las de Patrón Ia, en general con mayor superficie ocupada e incorporación de otras según se detalla en la "Clasificación Detalladas de Actividades Económicas por Patrones". Podrán localizarse en cualquier área urbana excepto en las netamente residenciales y en aquellas con condiciones de uso a preservar y/o alentar.

ESTABLECIMIENTO PATRON Ic: Actividades similares a las del Patrón Ib en general con mayor superficie ocupada e incorporación de otras, según se detalla en la "Clasificación Detallada de Actividades Económicas por Patrones". Podrán localizarse en las áreas de uso mixto.

ESTABLECIMIENTOS PATRON II: Actividades cuyos procesos productivos, escala de producción y magnitud laboral son de mayor impacto e interferencia en el entorno que las del Padrón I, con uso intensivo del suelo y podemos clasificarlas como TOLERABLES. Pueden ser consideradas compatibles con los usos residenciales, pero con restricciones constructivas de edificación y/o técnicas adecuadas. Podrán localizarse en las áreas de UME.

Requieren localización en Áreas de fácil accesibilidad.

ESTABLECIMIENTOS PATRON III: Actividades que deberán necesariamente localizarse en área especialmente designadas para uso industrial (Parque Industrial) ya sean por su tamaño o porque corresponden a usos PELIGROSOS, INFLAMABLES, EXPLOSIVOS O SUMAMENTE MOLESTOS Y NOVICOS en donde no se admitirá el uso residencial y se condicionarán otros usos.

ESTABLECIMIENTOS PATRON IV: Comprende las actividades que están directamente relacionadas con la explotación de los recursos naturales renovables en el cual el suelo, las aguas, la flora y la fauna participan como elementos de la misma. Se incluyen también las que procesan tales recursos y las que por sus características de tipo, función y/o magnitud puedan o deban asentarse en áreas rurales, sin necesidad de contar con infraestructura de servicios por red.

50 / 100 / 200 - Superficie máxima admisible de construcción en m².

1 - Anexo a vivienda unifamiliar propia.

Sup. admisible: 30% de la sup. de la vivienda

Sup. máxima: 50m²

2 - Hasta agotar el FMO (factor máximo de ocupación).

SL - Sin límite de superficie.

ESTACIONAMIENTO

- 1 - El organismo de Aplicación establecerá los req. de acuerdo a la localización de los usos propuestos.
- 2 - 15% de la superficie cubierta.
- 3 - 20% de la superficie cubierta.
- 4 - 30% de la superficie cubierta.
- 5 - a) De 100 a 500m². de sup. de exp., venta, at. y circ.de público, se Destinará el 40% de dicha sup.
b) De 500 hasta 1000m². sup. de exp., venta, at. y circ.de público, se destinará el 60% de dicha sup.
c) Más de 1000m². de sup. de exp., venta, at. y circ. de público se destinará el 80% de dicha sup.
- 6 - Un módulo cada 15 camas, más un módulo por encargado.
- 7 - Un módulo de 15m², como mínimo (lado mínimo = 2.50m).
- 8 - a) Un módulo cada dos unidades como mínimo.-
b) En conjuntos habitacionales, un módulo cada 3 unidades como mínimo.-
- 9 - Más de 100m². el 15% de la sup. cubierta.
- 10 - Un módulo cada 160 m². de la sup. cubierta.
- 11 - Más de 100m². el 15% de la sup. cubierta.
- 12 - Un módulo cada 75m². de la sup. total construida.
- 13 - Un módulo cada 125m². de la sup. total construida.
- 14 - Salón de 600m² o más, 25% de la sup. de uso público.
- 15 - Un módulo cada tres (3) aulas.
- 16 - Un módulo cada tres (3) salas y un módulo más por cada cuatro docentes y/o profesionales.
- 17 - Un módulo por aula, gabinete o taller.
- 18 - a) Con internación: 1,5 módulos cada 100m². de sup. cubierta.
b) Sin internación: un módulo cada 100m². de sup. cubierta.
- 19 - Un módulo; adicionando por ambulancia un módulo más.
- 20 - 1,5 módulo cada 100m². de sup. cubierta.
- 21 - Un módulo de 30m² como mínimo, con lado mínimo no menor de 3m. más un módulo por cada cuatro empleados.
- 22 - Dos módulos como mínimo.-

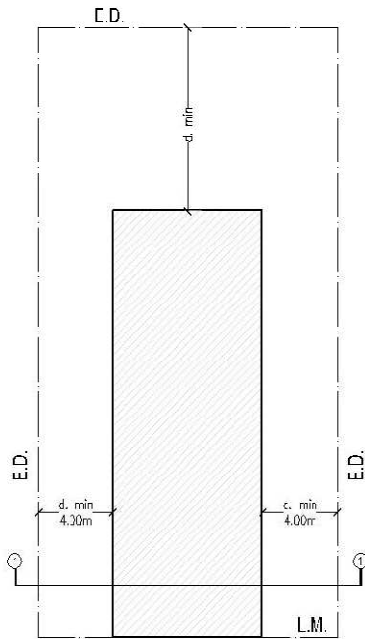
ANEXO 4.6: PLANILLA SINTESIS DE ZONIFICACIÓN.

PLANILLA SINTESIS DE ZONIFICACION													
ZONA	CARÁCTER	SUPERFICIES EDIFICABLES, ALTURAS Y RETIROS							MEDIDAS DE PARCELAS MINIMAS		SERVICIOS PUBLICOS OBLIGATORIOS PARA TODO NUEVO FRACCIONAMIENTO	OBSERVACIONES	
		FMO	FME	Altura MAX	RETIROS			Sup (m2)	Frente (m)				
					frente	lateral	fondo						
AC	AREA CENTRAL Concentra la mayor parte de actividades administrativas, financieras, culturales y servicios terciarios.	hasta 200m ²	(sup parc+sup parc min)/2 x 0,80	(sup parc+sup parc min)/2 x 2,80	ver planos limite y salientes de fachadas	6,50m desde el eje de la calle. Desde el nivel 00 hasta el 2,70				200	10	Tendido subterráneo de todo el cableado Alum público y domic. agua potable por red, gas p/red, cloacas, pavimento, desagües pluviales. Forestación a línea y/o parquización	Área Especial I: Ensanche Calle A. Barros
		entre 200m ² y 600m ²	0,8	2,8									Área Especial II: CENTRO HISTORICO CULTURAL.
		más de 600m ²	0,8	3,5									Normas especiales para manzana Histórica de los Salesianos y Plaza Alsina lugar hist.
R1	RESIDENCIAL Servicios, comercio y vivienda.	hasta 250m ²	(sup parc+sup parc min)/2 x 0,70	(sup parc+sup parc min)/2 x 1,80	sin limite	no	no			250	10	Alumbrado público y domiciliario, agua potable p/red, gas p/red, cloacas, cordón cuneta, desagües pluviales, enripiado, forestación y parquización	
		más de 250m ²	0,7	1,8									
R2	RESIDENCIAL Vivienda individual y/o colectiva con o sin servicios profesionales anexos a viv	hasta 300m ²	(sup parc+sup parc min)/2 x 0,70	(sup parc+sup parc min)/2 x 0,70	7	3,5				300	12	Alumbrado público y domiciliario, agua potable p/red, gas p/red, cloacas, cordón cuneta, desagües pluviales, enripiado, forestación, parquización.	Barrio Don Bosco II: 2UF x lote con 1 E. x UF
		más de 300m ²	0,6	0,7									
R3	RESIDENCIAL Vivienda y servicios anexo a vivienda propia sobre vías primarias	hasta 250m ²	(sup parc+sup parc min)/2 x 0,60	(sup parc+sup parc min)/2 x 0,70	sin limite	no	no			250	10	Alumbrado público y domiciliario, agua potable p/red, gas p/red, cloacas, cordón cuneta, desagües pluviales, enripiado, forestación, parquización.	Proyecto Especial: Ampliación Barrio San Martín. Apertura Av Basilio Villarino
		más de 250m ²	0,6	0,7									
R4	RESIDENCIAL Residencial Exclusivo	hasta 450m ²	(sup parc+sup parc min)/2 x 0,50	(sup parc+sup parc min)/2 x 0,60	sin limite	5				450	15	Alumbrado público y domiciliario, agua potable p/red, gas p/red, enripiado, forestación y parquización, cordón cuneta y desagües pluviales.	
		más de 450m ²	0,5	0,6									
R4A	RESIDENCIAL Y SERVICIOS AL TURISMO Residencial predominante, servicios al turismo y equipamiento recreativo.	hasta 450m ²	(sup parc+sup parc min)/2 x 0,50	(sup parc+sup parc min)/2 x 0,60	sin limite	costanera 5m				450	15	Alumbrado público y domiciliario, agua potable p/red, gas p/red, enripiado, forestación y parquización, cordón cuneta y desagües pluviales.	Fachadas: queda expresamente prohibida la utilización de cubiertas de chapa o aluminio sin pintar, membranas de aislamiento reflectantes que pudieran provocar incidentes/accidentes de tránsito por problemas de visibilidad.
		más de 450m ²	0,5	1									otros 3,5m
C1	COMERCIO Y SERVICIOS Corredor comercial y de servicios a escala de barrio	hasta 250m ²	(sup parc+sup parc min)/2 x 0,70	(sup parc+sup parc min)/2 x 1,80	sin limite	no				250	10	Alumbrado público y domiciliario, agua potable p/red, gas p/red, cloacas, cordón cuneta, enripiado, forestación, parquización, desagües pluviales.	
		más de 250m ²	0,7	1,8									
C2	COMERCIO Y SERVICIOS Corredor comercial y de servicios a escala de barrio	hasta 250m ²	(sup parc+sup parc min)/2 x 0,70	(sup parc+sup parc min)/2 x 1,80	sin limite	no				250	10	Alumbrado público y domiciliario, agua potable p/red, gas p/red, cloacas, enripiado, forestación y parquización, cordón cuneta y desagües pluviales.	
		más de 250m ²	0,7	1,8									
UM	USO MIXTO. Talleres, industrias, depósitos, comercios, servicios y vivienda.	hasta 600m ²	(sup parc+sup parc min)/2 x 0,60	(sup parc+sup parc min)/2 x 1	sin limite	Av caseros 6m	no	5m		600	15	Alumbrado público y domiciliario, fuerza motriz (FM), agua potable, p/red, gas por red, cloacas, cordón cuneta, desagües pluviales, enripiado, forestación y/o parquización.	
		más de 600m ²	0,6	1									
UME	USO MIXTO ESPECIAL. Industrias inocuas y tolerables, depósitos, fraccionadoras y servicios.	hasta 450m ²	(sup parc+sup parc min)/2 x 0,60	(sup parc+sup parc min)/2 x 1	sin limite	no	no	5m lind. a otras zonas menores a 30m: 2m		450	15	Alumbrado público y domiciliario, fuerza motriz (FM), agua potable p/red, gas por red, cloacas, cordón cuneta, desagües pluviales, enripiado y forestación línea y parquización.	
		más de 450m ²	0,6	1									
UP	USO PUBLICO Recreación, esparcimiento, servicios al turismo de carácter público o controlado por privados	A reglamentar									2ha	Alumbrado público y domiciliario, agua potable p/red, enripiado, forestación perimetral y parquización.	En zona de servicio de ruta y calles colectoras se recomienda la forestación. En el resto de las áreas se recomienda un programa de forestación anual municipal.
I	INDUSTRIAS Parque industrial, asentamientos de industrias relacionadas a la producción agrícola ganadera	Comprende el área del parque industrial y se ajustará a las normas particulares en vigencia para el mismo. Ley 657/71 y 200/61.											Toda construcción nueva, ampliación o refacción que se realice en el parque deberá contar con el correspondiente permiso de construcción municipal.
ARU	AREA DE RECUP. URBANA Viviendas y servicios, area en consolidación con problemas de nivelación	hasta 300m ²	(sup parc+sup parc min)/2 x 0,60	(sup parc+sup parc min)/2 x 0,70	sin limite					300	10	Alumbrado público y domiciliario, agua potable por red, enripiado y forestación a línea.	Se deberán resolver los actuales problemas e nivelación y de redes de servicios faltantes. Se auspiciaran planes de vivienda por esfuerzo propio, ayuda mutua y crédito laboral.
		más de 300m ²	0,6	0,7									
ARP	AREA DE RECUP. PAISAJISTICA Expansión de la ciudad como parque urbano, balneario, recreación y/o esparcimiento.	ARP1	Actividades culturales, esparcimiento, plaza cívica							Los proyectos deberán ser ejecutados por el municipio o seleccionados a través de concursos de anteproyectos.			Área de concesiones municipales. Los equipamientos, instalaciones y edificios a construirse o ampliar en las zonas ARP deberán ajustarse a las pautas de proyecto que fije el municipio a través de la Secretaría de Obras y Servicios Públicos (Urbanismo). Los proyectos deberán ser ejecutados por el municipio o seleccionados a través de concursos de anteproy.
		ARP2	Esparcimiento y recreación, predominantemente infantil										
		ARP3	Deportivo y esparcimiento										
		ARP4	Balneario y esparcimiento										
		ARP5	Servicios al turismo, recreación, esparcimiento deportivo										
RQ	RESIDENCIAL QUINTA Exclusivamente residencial	0,3	0,3	sin limite	10	8			1250	25	Alumbrado público y domiciliario, agua potable, enripiado, forest, y parquización.		
SR	SERVICIO DE RUTA Servicios, talleres y depósitos de apoyo al tránsito en ruta.	hasta 600m ²	(sup parc+sup parc min)/2 x 0,60	(sup parc+sup parc min)/2 x 1	sin limite	6	3	5m linderos a R3		600	15	Alumbrado público y domiciliario, fuerza motriz (FM), agua potable por red, enripiado, forestación y parquización.	
		más de 600m ²	0,6	1									
UC	USO CONDICIONADO	Estas areas se ocuparán cuando en zonas adyacentes se verifique una ocupación mínima del 70% de las parcelas creadas y sus condiciones de uso, ocupación y subdivisión serán los de estas, así también como los servicios obligatorios a cumplir para futuros fraccionamientos											
RU	RESERVA URBANA	estas areas son evaluadas como de ocupación urbana futura con posteridad a las áreas UC y cuando en estas últimas se verifiquen ocupadas con mejoras el 70% de las parcelas creadas											
UR	USO RURAL	Estas areas son evaluadas como de ocupación futura y sus condiciones de uso, ocupación y subdivisión serán establecidas por el organismo de aplicación del presente código, previo análisis, valuación y propuesta del area de planeamiento municipal, secretaria de vivienda y desarrollo urbano de la pcia de Río Negro.											

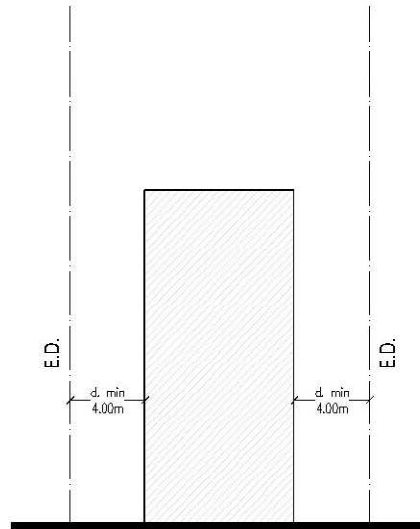
ANEXO 4.7: GRÁFICOS EXPLICATIVOS.

EDIFICACIÓN EN TORRE

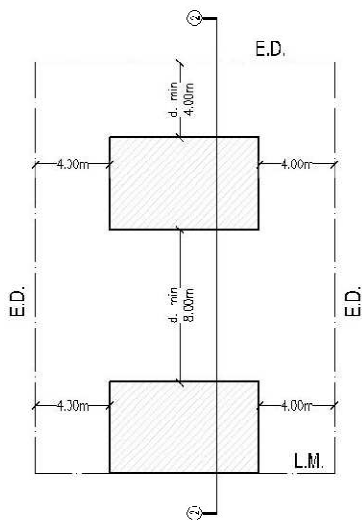
PLANTA



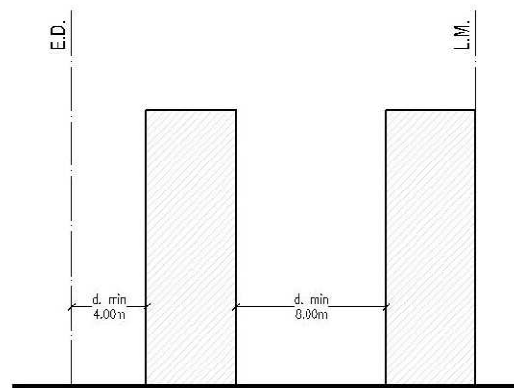
CORTE 1-1



PLANTA



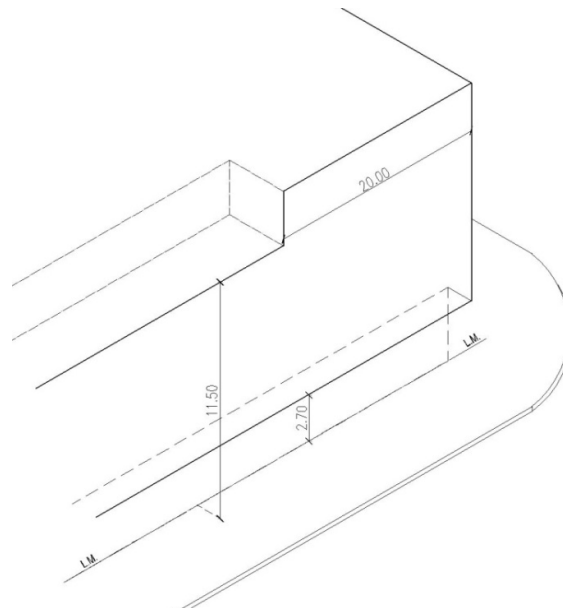
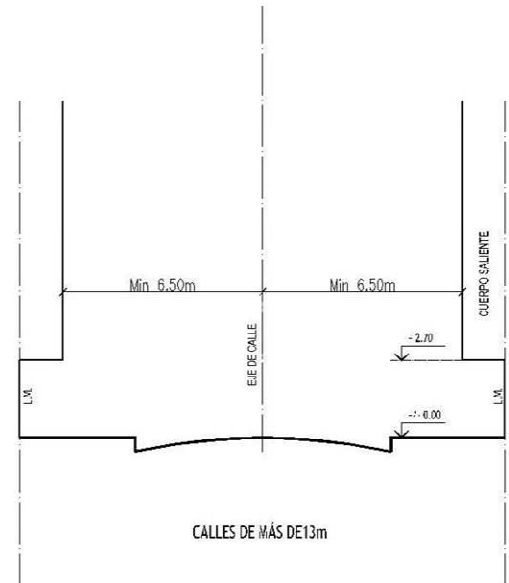
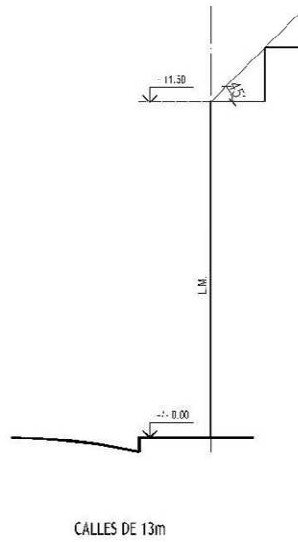
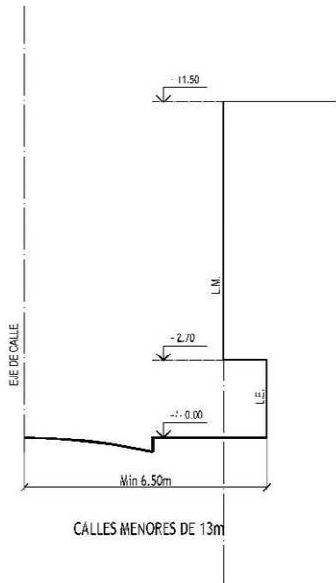
CORTE 2-2



EJEMPLO DE CALCULO= $d: \frac{h}{4}$ (altura total de torre)

$d: \frac{20}{4} = 50m$

SALIENTES - RETIROS - LIMITES - FACHADAS EN AC



ANEXO 4.8: PLANOS URBANOS COMPLEMENTARIOS.

DELIMITACIÓN Y DENOMINACIÓN DE BARRIOS