



PROYECTO DE ORDENANZA.

VISTO:

La necesidad de Modificación de la Grilla de Usos del Código Urbano – con el objeto de la Incorporación de uso de Oficinas y/o Consultorios en algunos sectores R2.

ANTECEDENTES:

- Ordenanza N° 9153.

FUNDAMENTOS:

El presente proyecto surge de la necesidad de actualizar la Grilla de Usos del Código Urbano, a partir de las transformaciones que atraviesan sectores de los barrios Centro, Costanera y Belgrano, donde la demanda de servicios profesionales, consultorios, estudios y oficinas, viene creciendo de manera sostenida. A esto se suma que un gran número de propiedades se encuentran en proceso de obsolescencia y, en muchos casos, en venta con expectativas de cambio de uso.

En paralelo, la cantidad de pedidos de excepción para habilitar estos rubros en el sector refleja claramente que la normativa actual quedó desfasada frente a la realidad urbana. Esta situación no es nueva, viene siendo tema constante de consulta y trabajo en la Comisión Mixta de Planificación Urbana, donde los colegios profesionales y la Cámara de Comercio han manifestado la misma preocupación y la necesidad de ordenar estos usos dentro de un marco claro.

La normativa vigente para el sector R2, residencial exclusivo con anexos de consultorios y comercios diarios, limita estos usos, aun cuando la dinámica urbana muestra que pueden integrarse de manera equilibrada a la vida residencial, especialmente en pequeña escala. En algunas arterias ya se observa un proceso de transición, con la aparición de locales y servicios. La creación de un subsector específico dentro del mismo ejido urbano permite acompañar y ordenar esta transición sin perder la esencia residencial del área, garantizando que cada caso sea evaluado por la Autoridad de Aplicación según criterios técnicos y urbanísticos.

La actualización propuesta favorecerá la diversificación de servicios de cercanía, mejorará la accesibilidad de los vecinos y vecinas a espacios profesionales y acompañará el desarrollo urbano con una normativa más flexible, clara y acorde a la realidad actual.

Lic. María Eugenia Sarra
Jefa de Gabinete y Gobierno
Municipalidad de Viedma

Ing. Civil Martín Alberto Calderón
Secretario de Desarrollo Territorial
y Planificación Urbana
de la Municipalidad de Viedma

Dr. MARCOS MANUEL CASTRO
Intendente Municipal
Ciudad de Viedma



Por ello;

EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE VIEDMA
SANCIONA CON FUERZA DE ORDENANZA:

ARTÍCULO 1º: Creación del subsector R2t - Residencial 2 en transición.

Créase dentro de la clasificación establecida en la Grilla de Usos del Código Urbano de Viedma el subsector R2t destinado a áreas residenciales con dinámica urbana consolidada y presencia creciente de servicios profesionales y oficinas de escala Baja.

El subsector R2t comprenderá el polígono delimitado por:

- Calles San Martín / Rivadavia
- Avenida Villarino / Avenida Francisco de Viedma
- Boulevard Ayacucho
- Boulevard Ituzaingó

ARTÍCULO 2º: Incorporación del uso condicionado "Oficinas y/o Consultorios".

Incorpora en el subsector R2t el uso "Oficinas y/o Consultorios", bajo el carácter de uso condicionado, debiendo cada solicitud ser evaluada y autorizada por la Autoridad de Aplicación.

ARTÍCULO 3º: Criterios de evaluación.

La Autoridad de Aplicación determinará la procedencia del uso incorporado en función de:

- a) Las características urbanas del entorno inmediato.
- b) La compatibilidad del uso con la dinámica residencial del sector.
- c) El cumplimiento de las normas edilicias, de impacto ambiental y de accesibilidad vigentes.
- d) Las condiciones de estacionamiento, circulación y seguridad.

ARTÍCULO 4º: Condiciones complementarias de habilitación.

La habilitación de Oficinas y/o Consultorios en el subsector R2t podrá estar sujeta a:

- Limitaciones de superficie máxima.
- Horarios de funcionamiento.
- Requisitos adicionales que aseguren la convivencia con el uso residencial.

ARTÍCULO 5º: Preservación morfológica y ambiental.

Los emprendimientos autorizados deberán respetar la morfología tradicional de los barrios Centro, Costanera y Belgrano, evitando intervenciones que alteren la identidad arquitectónica, la calidad ambiental o el perfil residencial del área.

Dr. MARCOS MANUEL CASTRO
Intendente Municipal
Ciudad de Viedma

Lic. María Eugenia Serra
Jefa de Gabinete y Gobierno
Municipalidad de Viedma

Ing. Civil Martín Alberto Calderón
Secretario de Desarrollo Territorial
Habitat y Obras Públicas
de la Municipalidad de Viedma



ARTÍCULO 6°: Registrar, comunicar, cumplido y archivar.

Autores:

Dr. MARCOS MANUEL CASTRO
Intendente Municipal
Ciudad de Viedma

Lic. María Eugenia Serra

Ing. Civil Martín Alberto Calderón
Secretario de Desarrollo Territorial
Hábitat y Obras Públicas
Municipalidad de Viedma