

PROYECTO DE ORDENANZA
MODIFICACIÓN Y REGLAMENTACIÓN DE LA
ZONIFICACIÓN USO PUBLICO

ANTECEDENTES:

Ordenanza N° 2945. Expediente N°201624-D-24

FUNDAMENTOS:

El desarrollo urbano y el crecimiento de las ciudades es un proceso dinámico, la ciudad va cambiando a través del tiempo según las necesidades y los contextos, por esto es necesario hacer revisiones en el Código Urbano que permitan adaptarse a dichas necesidades y dar respuesta a esos cambios.

El código urbano es el que regula, a través de su zonificación, los parámetros urbanos, los usos y la ocupación del suelo. Estableciendo la zona y los parámetros urbanos de cada sector, se va definiendo y consolidando el tejido urbano y la morfología de los distintos sectores de la ciudad, por esto es importante adaptarlos y repensarlos de acuerdo a los cambios que se producen en la dinámica de la ciudad.

Mediante la presente se propone una revisión y actualización del Código Urbano. Se visualiza la necesidad de generar cambios en la caracterización y en el denominado "Uso Público", que se encuentra en el Capítulo 11° del Título II, del Código Urbano.

Las ciudades en su origen proyectan espacios de grandes dimensiones para las actividades colectivas, de reunión, de esparcimiento, de apoyo o de servicios. Estos espacios zonificados como UP (Uso Público) pueden ser parcelas de dominio público o privado, y se diferencian de los espacios verdes y las reservas fiscales porque generalmente no son tierras municipales.

La zonificación U.P. (Uso Público) surge con el fin de mantener, preservar y propiciar los espacios abiertos en la ciudad y los equipamientos colectivos. Son desde un principio pulmones verdes en la trama urbana, que convocan a la participación social, a los eventos culturales, a eventos deportivos, al esparcimiento. Generalmente se ubican en la ciudad sobre vías de circulación primaria, cuentan con alguna característica especial (entorno, paisaje, forestación) o simplemente, son grandes espacios libres. Son lugares generados para poder incorporar actividades a escala macro, a nivel urbano y para dotar servicios a la gran parte de la comunidad, por ello las parcelas son de grandes dimensiones.

En nuestra ciudad, algunas parcelas U.P., son de propiedad privada y otras de dominio público. Algunas surgieron para la ubicación de instituciones, por ejemplo el D.P.A., o el Obispado, pero con el tiempo es posible que las mismas ya no las "necesiten" como es el caso del Obispado y sean vendidas a particulares, por lo que resulta imperioso una legislación clara para éstos inmuebles.

Son áreas urbanas y de expansión urbana con o sin construcciones, que poseen características/particulares de orden físico, ambiental, social o económico que serán desarrolladas urbanística mente, mediante proyectos específicos que permita mantener su desarrollo e inclusión urbana, garantizando su condición espacial y ambiental.

Mantener y preservar éstos espacios es una responsabilidad ciudadana si se quiere o pretende que la ciudad sea atractiva, convocante y habitable. Que contenga parcelas donde se puedan dotar de dichas actividades, de media o gran escala y que proponen algo diferente al uso residencial, que es lo que en gran medida conforma la ciudad. Renunciando a las parcelas con la zonificación de "uso público" se van resignando los usos, las actividades y la posibilidad de generar una dinámica diferente propia de esas áreas, que son diferentes a los residenciales y comerciales que encontramos en gran parte de la ciudad.

Ya que son áreas destinadas a usos a escala macro-urbana tienen un sentido colectivo de utilización del territorio, respondiendo a un interés general. Modificándolas se va perdiendo la posibilidad de desarrollar sectores con característica diferentes a las del uso residencial y la ciudad va teniendo un tejido cada vez más homogéneo.

Los proyectos que pueden desarrollarse en estas parcelas le aportan a la ciudad un tejido más rico, heterogéneo, que incluya diversidad de usos y potenciando las características físicas, ambientales del lugar y que responden a intereses colectivos.

Actualmente dicho uso se encuentra zonificado en algunas parcelas en distintos puntos de la ciudad, ubicadas en sectores con diferentes características urbanas por el entorno inmediato.

El capítulo correspondiente a Uso Público carece de especificidad, no define los parámetros urbanos, dando lugar a distintas interpretaciones y librado a lo que determine el organismo de aplicación, por lo que resulta necesario reglamentarlo.

Históricamente, en el código urbano de 1982 todas las parcelas en cuestión se encontraban dentro de la zona de Uso Público (U.P.), definiendo el carácter como de recreación, servicios al turismo y parquización. Los usos admitidos eran los recreacionales, deportivos y de servicios al turismo promovidos por la actividad privada. En la modificación de 1991 del código urbano se mantiene dicho carácter para la zona, la cual continúa hasta el día de hoy.

Mediante el análisis llevado a cabo para realizar esta adecuación, se visualiza que las distintas parcelas responden a diferentes ubicaciones en situaciones distintas entre sí, resultando necesario diferenciar cada sector. Asignándoles disposiciones especiales, definiéndose cuatro zonas denominadas: UP1, UP2, UP3 y UP4.

Con este análisis se encuentran características generales que las asimilan y por ellos ciertos parámetros se asignan de manera generalizada a todas las parcelas, se reglamentan en forma general, los factores de ocupación del suelo y de edificación (F.M.O. y F.M.E.), las alturas máximas permitidas, los retiros exigidos, las medidas mínimas de parcelas en caso de subdivisión y la exigencia de servicios mínimos.

En todos los casos, para subdivisiones, se mantiene la dimensión mínima de parcela en 2 ha., con el objetivo de preservar los grandes espacios que poseen y potenciar así el tipo de usos que se pretenden. Para cualquier nueva subdivisión, se obligará a la cesión gratuita de una superficie de terreno no menor al 10% del área a subdividir 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

La ubicación de las mencionadas superficies (Espacio Verde y Reserva Fiscal) quedará a criterio del Organismo de Aplicación

Para preservar éstos espacios de grandes dimensiones, no se permitirán las subdivisiones por PH. A continuación se detallan las diferencias encontradas entre las parcelas denominadas como Uso Público:

UP1

Ubicación: parcelas aledañas a la ribera del río en el sector de puente viejo

Dominio: Privado

Características generales: Sector vinculado al río. Abundante forestación. Actividades de escala media a baja.

Usos desarrollados actualmente: Actividades náuticas, actividad comercial de vivero, deportiva, salón de eventos, colonia de vacaciones y actividades educativas complementarias.

Entorno: Un frente linda con área Residencial, otro con el Nuevo Casino y Club Social y Deportivo Sol de Mayo.

UP2

Ubicación: parcelas frentistas a Avenida Costanera

Dominio: Privado y Organismo público D.P.A.

Características generales: Sector frentista al río separado del mismo por la avenida Costanera. Forestación de importancia y actividades de escala mayor.

Usos desarrollados actualmente: Actividades deportivas, recreativas, educativas-deportivas, culturales, de esparcimiento, de servicios al turista de carácter público o controlado con participación del sector privado.

Entorno: Un frente linda con Avenida Costanera y se encuentra inmerso en un entorno de espacios verdes, abiertos donde se desarrollan actividades deportivas, recreativas, áreas de encuentros sociales, de paseos y eventos comunitarios.

UP3

Ubicación: Parque de la ciudad (Parque de la Ciudad Intendente Jorge Ferreira) ubicado lindero al río. Es atravesado por la Avenida Costanera, linda en su borde sur con la Ruta Nac. N.º 3. Sector del Puente nuevo.

Dominio: Espacio público. Espacio verde -Parque

Características generales: Espacio verde con calidad de parque por sus gran dimensión, con valor paisajístico y calidad ambiental, buena accesibilidad. Actualmente utilizada como parque urbano con actividades de escala macro de la ciudad. Área de preservación.

Usos desarrollados actualmente: Actividades recreativas, deportivas, eventos sociales y culturales tanto temporales como permanentes. Polo gastronómico.

Entorno: exento de áreas residenciales, pulmón verde de la ciudad.

UP4

Ubicación: parcelas en distintos sectores de la ciudad, todas frentistas a Ruta o a vías de circulación primaria.

Dominio: Organismo público.

Características generales: Parcelas de grandes dimensiones, con buena accesibilidad frentistas a vía primaria. Actualmente utilizadas por organismos estatales.

Usos desarrollados actualmente: Actividades educativas, deportivas y actividades pertenecientes a organismos del estado.

Entorno: Frentista a rutas, con diferentes entornos, por sus grandes superficies las construcciones están exentas de medianeras y generan puntos nodales de la ciudad.

Por ello:

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

ARTÍCULO 1º: Modificar el Capítulo 11º de la Ordenanza Nº 2945 que quedará redactado de la siguiente manera:

"CAPÍTULO 11: UP_USO PÚBLICO

Art. 1: Carácter General: Zona de preservación del paisaje, procurando optimizar las acciones que contribuyan a su embalsamiento mediante la conservación de las especies existentes, el cuidado del entorno y la parquización. Se propician las actividades recreativas, educativas-deportivas, culturales, de esparcimiento, de servicios al turista de carácter público o controlado con participación del sector privado.

Art. 2: Delimitación: Según plano de zonificación (Anexo 4.3), sectorizado en UP1, UP2, UP3

Art.3: Usos: De acuerdo las Disposiciones espaciales para cada sector.

Art.4: Parcela mínima:

Sup. Min. de parcela: 2 ha.

de relación frente/fondo.

34

Art. 5: Servicios Públicos obligatorios:

Para todo nuevo fraccionamiento: alumbrado público y domiciliario, red de agua potable, red de cloaca, red de gas, cordón cuneta, desagües pluviales, enripiado, forestación y parquización acorde a la normativa vigente sobre forestación.

Nota: Se exige tratamiento paisajístico de los espacios libres de la parcela: diseño de expansiones, espacios exteriores y parquización. Relevamiento de la forestación existente e inclusión de las especies en el diseño general y en la implantación de la edificación. En caso de necesidad de remover alguna especie, se deberá tramitar un permiso especial y se utilizará un sistema de compensación, el proyecto de remoción y reforestación será definido por la autoridad de aplicación.

Art.6: Superficie edificable y alturas:

F.M.O. 0.3

F.M.E. 0.4

Altura Máxima: 9 mts. (Planta Baja + 2 pisos)

Art.7: Retiros:

Retiro de Frente y Lateral: 5 mts.

Retiro de fondo: 5 mts.

Art.8: Estacionamientos: Se mantiene la vigencia del porcentaje de estacionamiento establecido en La Grilla de Usos.

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

Art.9: Restricción de construcción: No se admitirán la construcción de la tipología denominada galpón o nave industrial prefabricada.

Definir el "galpón" como: una construcción amplia de una planta, cobertizo de gran estructura techada, también llamada nave industrial.

Un galpón puede ser un cobertizo, un depósito o un granero. Su diseño suele ser muy sencillo, ya que no se busca satisfacer criterios estéticos, sino lograr funcionalidad.

Características de los galpones o naves industriales:

Son construcciones no habitacionales de un piso.

Están diseñadas para cubrir grandes luces.

Presentan plantas libres con una estructura soportante modular y repetitiva.

Suelen tener tener estructuras de acero conformadas en frío y galvanizadas.

Los elementos estructurales son sus apoyos verticales y elementos de transmisión de cargas horizontales.

La estructura de techumbre está calculada para soportar cargas livianas.

Presentan cubiertas livianas.

La materialidad puede ser: metálica, tubest, de hormigón, reticulados de madera o mapostería.

Suelen ser construcciones prefabricadas y no resultan proyectos armónicos con el entorno.

Art. 10: **Cesión de espacio verde y reserva fiscal:** Para cualquier nueva subdivisión, se obligará a la cesión gratuita de una superficie de terreno no menor al 10% del área a subdividirla 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.

La ubicación de las mencionadas superficies (Espacio Verde y Reserva Fiscal) quedará a criterio del Organismo de Aplicación.

Art. 11:: **Restricciones de subdivisión:** No se permitirán las subdivisiones por PROPIEDAD HORIZONTAL (P.H.)

Art. 12: **Disposiciones especiales para cada sector:**

UP1:

Delimitación: Parcelas 18-1-8-011-01M, 01N, 01P y 01K, 18-1-8-109-01 (sector calle del Puente Viejo); 18-1-8-109-01

Caracter: Actividades recreativas, educativas-deportivas, actividades náuticas, de esparcimiento, de servicios al turista de carácter público o controlado con participación del sector privado.

Usos permitidos: Vivero, Spa y centro de estética, Salón de usos múltiples (hasta 100 m² de superficie útil), heladería, restaurante, confitería, pizzería, cervecería, parrilla, salón de té, café cultural, hotel, canchas de tennis y paddle tennis, basquet y futbol 5 abiertas, peloteros y fiestas infantiles (hasta 200 m² de superficie útil). Actividades complementarias y/o temporales: colonia y actividades recreativas y educativas complementarias y actividades asimilables a las anteriores, todas de escala media a baja.

UP2:

Delimitación: Parcelas 18-1-A-001-14A y 20; 18-1-8-040-04 y 05

Caracter: Actividades deportivas, recreativas, educativas-deportivas, culturales, de esparcimiento, de servicios al turista de carácter público o controlado con participación del sector privado. Se admiten actividades de mayor escala.

Usos permitidos: Salón de usos múltiples (hasta 100 m² de superficie útil),

Salón de eventos, heladería, restaurante, confitería, pizzería, cervecería, parrilla, salón de té, café cultural, hotel, canchas de tennis y paddle tennis, basquet y futbol 5 abiertas o cerradas, peloteros y fiestas infantiles. Actividades complementarias y/o temporales: colonia y actividades recreativas.

UP3:

Delimitación: Parcelas 18-1-A-001-01A

Caracter: Espacio verde con calidad de parque por su gran dimensión, con valor paisajístico, calidad ambiental y buena accesibilidad. Actualmente utilizada como parque urbano con actividades de escala macro de la ciudad. Area de preservación. Actividades deportivas,

recreativas, culturales, de esparcimiento, servicios gastronómicos, servicios al turista de carácter público o controlado con participación del sector privado. Se admiten actividades de gran escala.

Usos permitidos: Actividades planificadas y proyectadas por el municipio.

UP4:

Delimitación: Parcelas 18-1-A-001-10, 11,12A y 021 (Paulo VI); 18-1-A-001-022,023 y 024 (Polideportivo); 18-1-A-004-10 (U.N.Co.), 18-1-A-408-01 18-1-8-008D-01B (U.N.R.N.); 18-1-H-021-01, 02 y 03(Bomberos y Vialidad)

Caracter: Actividades educativas, culturales, deportivas y de esparcimiento.

Usos permitidos: Educación: Jardín de Infantes, escuela primaria y secundaria, terciaria y universitaria, centro cultural y salón de exposiciones abiertos o cerrados, museo, canchas de deportes abiertas y cerradas, club social y deportivo, salón de usos múltiples y de eventos. Actividades complementarias y/o temporales: servicios gastronómicos, albergue y residencia estudiantil.

ARTÍCULO 2º: Modificar la Ordenanza N° 2945 en su Anexo 4.3 (plano de zonificación) de acuerdo al Anexo I que forma parte de la presente,

ARTÍCULO 3º: Registrar, comunicar cumplido archivar.

