

## PROYECTO DE ORDENANZA

### ANTECEDENTES:

Ordenanza N° 2945.

### 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 los usos del borde frentista a lo largo de la Ruta Nac. N.º 3., por ello en la zonificación de dicho sector.

Actualmente dicho sector se encuentra clasificado como Uso de Gran Envergadura, lo cual implica lotes de grandes dimensiones (1250 m² de superficie mínima) y usos semi industriales. El Uso de Gran Envergadura, se caracteriza por ser "comercial y de servicios a escala urbana. Vías primarias que actúan como ejes estructurantes del asentamiento de actividades, con un proceso de consolidación y concentración de equipamiento a escala urbana, con un alto grado de mixtura de usos que la diferencia del resto de la trama urbana...". Además prevé una manzana mínima de 100 mts de lado y calles anchas de 20 mts. mínimo

Se pretende llevar el sector frentista a la Ruta Nac. 3 a un zonificación de Servicio de Ruta lo cual implica lotes de menores dimensiones (600 m² de superficie mínima) y se caracteriza por ser una "Zona lindera a Ruta Nac. 3 donde se estimula la concentración de servicios, talleres y depósitos de apoyo al tránsito vehicular de ruta.. Se desalienta el uso residencial en la zona, por ello no admite la vivienda multifamiliar". Por lo tanto la escala de los comercios y servicios es menor y más amplia la oferta.

En la actualidad, existen en la ciudad numerosas alternativas de uso de gran envergadura, existentes y en vías de consolidación, sumado al desarrollo de los lotes y la normativa del parque industrial, que incluyó lotes de dimensiones menores y semindustriales, se podría decir que la demanda de lotes con tales características se encuentra cubierta y en variadas localizaciones.

Por ello se considera factible que se incorporen servicios de Ruta en el sector.

La Ruta Nac. N.º 3 es una arteria principal que estructura la ciudad, que conecta muchos puntos a lo largo de la misma, atraviesa la ciudad, tiene una gran extensión, se pretende incorporar a esta svía promaria y de acceso a Viedma sevicios de apoyo a la ruta y en continuidad a los que se encuentran en desarrollo en la parcela contigua.

Actuando sobre zonas específicas y re-caracterizando sectores, se busca reanimar y generar mayor aprovechamiento del suelo urbano. Con esta intervención se pretende lograr diversidad de usos, funciones y tipos edificatorios, aprovechando el carácter de S.R. y dar continuidad a un corredor de servicios de ruta que actualmente existe. Con lotes más pequeños a los de Gran Envergadura y servicios de escala urbana y vial.

En la ciudad se debe prever los usos que se dan en los bordes de rutas y garantizar lugares de fácil accesibilidad y que no generen inconvenientes en el tránsito o en la vida cotidiana de los vecinos. Por eso se buscan zonas apropiadas alejadas del centro y ubicadas sobre vías principales de circulación.

Para generar los accesos egresos e ingresos a la ruta se dará intervención a Vialidad nacional para trabajar de manera conjunta los mismos para llegar a la mejor solución posible y ordenar mediante una colectora las circulaciones vehiculares. Se deberá generar el proyecto de colectora que en todos los caso es condición ineludible para el logro de los objetivos planteados, de dotar de servicios de ruta y evitar perturbaciones en la accesibilidad a la ruta.

**Por ello:**

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

**ARTÍCULO 1º:** Modificar la Ordenanza N° 2945 en su Anexo 4.3 (plano de zonificación) desafectándose de Uso de Gran Envergadura (U.G.E.) y afectando a Servicio de Ruta (S.R.) a un sector de las parcelas 18-1-G-009 03E y 03D, correspondiente con el frente a la Ruta y con una medida de 85 mts. de profundidad contando desde el borde la la ruta, de acuerdo a croquis que consta como Anexo 1 de la presente.

**ARTÍCULO 2º:** Establecer que para el desarrollo del fraccionamiento se deberá ceder las superficies de espacios verdes y reservas fiscales correspondientes previstas por Código Urbano, ejecución de la colectora y los servicios a incorporar serán: red de agua potable, cloaca, red eléctrica domiciliaria (fuerza motriz), alumbrado público, desagües pluviales, cordón cuneta, enripiado y forestación.

**ARTÍCULO 3º:** Registrar, comunicar cumplido archivar (De Forma)