

PROYECTO
ORDENANZA N°

Viedma.....Diciembre de 2025.....

ANTECEDENTES:

Están dados por el expediente N° 200878-S-22, del registro del Poder Ejecutivo Municipal, Código Urbano (Ordenanza N° 2945).

FUNDAMENTOS:

El crecimiento de la población sumada a la demanda de terrenos y vivienda, hace necesaria la revisión constante de la planta urbanizable y la incorporación de nuevos sectores al territorio urbano de la ciudad, que acompañen y den respuesta a dicho crecimiento. Para que este crecimiento suceda de manera ordenada, para poder garantizar el correcto desarrollo de las urbanizaciones y la calidad de vida de los habitantes, el Municipio debe acompañar y dar respuesta a las demandas actuales determinando los sectores hacia donde considera que debe darse el crecimiento.

Teniendo en cuenta la conformación espacial de la ciudad y la planificación del territorio en cuanto al crecimiento y a las expectativas de ampliación de la mancha urbana, se detectan zonas prioritarias para urbanizar. Ciertas zonas presentan ventajas respecto de otras en cuanto a su ubicación, ya que se caracterizan por ser adyacentes a sectores que se encuentran en consolidación y por dar continuidad urbana a la ciudad en su trazado.

En los últimos años el municipio de Viedma se propuso dar respuesta a un sector social al cual le es difícil el acceder a un lote, ampliando la zona urbanizable con el denominado "Distrito Vecinal Sur". Con el presente proyecto, se intenta dar respuesta a otro tipo de demanda, la ampliación urbana está orientada a sectores medios y medios-altos y con el objetivo de proporcionar a la población ofertas disímiles

Dr. MARCOS MANUEL CASTRO
Intendente Municipal
Ciudad de Viedma

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

en cuanto a urbanización. La presente ordenanza genera lotes para sectores de la población con mayor posibilidad de acceso a la tierra, al lote y a la vivienda. Se propone habilitar una urbanización en la cual los requerimientos mínimos son los que establece el Código Urbano en cuanto a la infraestructura mínima, equipamiento que son mayores los condicionantes exigidos que los del lote social.

Las parcelas que se pretenden incorporar al tejido urbano, pertenecen a un sector zonificado como (U.C.) Uso Condicionado, cuyo carácter está definido por el Código Urbano como áreas que se ocuparán en el futuro, anticipando el crecimiento urbano. Estos son sectores hacia donde se prevé la ampliación de la ciudad, y se consideran apropiados para futuros fraccionamientos y para la subdivisión de parcelas destinadas a las urbanizaciones. En su Capítulo N° 17 de zonificación urbana, el código urbano prevé que ...*“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”*

El barrio Norte es tiene el 90% de la infraestructura culminada y se encuentra consolidado con construcciones en un 75%. En cuanto a las condiciones de infraestructura para el sector se solicitan mínimamente red de agua potable, red cloacal, red eléctrica domiciliaria, red de alumbrado público, red de gas, red de pluviales con cordón cuneta, enripiado y forestación, más todas las obras complementarias que garanticen el buen funcionamiento de dichas redes, por ello se considera factible el proyecto de urbanización del sector.

Se propone incorporar esta zona a la ciudad, ya que se encuadra dentro de las tendencias de crecimiento urbano, adyacente a sectores en vías de consolidación.

Las parcelas denominadas catastralmente como 18-1-G-003- 06G, 06F, 06D, 05A, 04B y 04A, son linderas al Barrio Norte, que es una zona que actualmente se encuentra zonificada como R4, (Residencial con incorporación de servicios recreativos, gastronómicos y turísticos), R2 (exclusivamente residencial), Corredor Comercial 2 (servicios y comercio de escala barrial) y Residencial 3 (residencia con servicios de pequeña escala). La idea de la presente es dar continuidad a ciertas áreas con un nivel de exigencia que genere áreas más calificadas en los intersticios.

Dr. MARCOS MANUEL CASTRO
Intendente Municipal
Ciudad de Viedma

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

se da continuidad al sector denominado "Alta Viedma" sobre calle costanera y el Corredor sobre el Bv. 9 de Julio.

La presente se trata de una ampliación urbana que abarca una superficie aproximada de **15 ha.** Se estima que el sector tendrá un total aproximado de **200 lotes** residenciales y comerciales, con una población potencial de **1.500 habitantes.**

Es un proyecto de ampliación que da como resultado una urbanización de calidad constructiva media alta y de bajo costo de mantenimiento urbano futuro.

La propuesta de modificación de la Ord. N.º 2945, proyecta un crecimiento de características urbanas con mixtura de usos, residenciales y comerciales de distintas escalas. Se propone mantener un carácter principalmente residencial con incorporación de servicios y comercios de pequeña escala en un sector y un corredor que incorpore servicios de mayor escala, generando un subcentro de abastecimiento barrial de servicios y comercios de cercanía.

Se propone para la urbanización una zonificación mixta: un sector residencial exclusivo con menor densidad (R2), un corredor a escala barrial para abastecer la zona junto a un residencial con servicios de menor escala (R3) y la continuidad de costanera (R4) con residencial y servicios turísticos, gastronómicos y recreativos.

Como se mencionó anteriormente, mediante sucesivas ordenanzas, el municipio de Viedma fue ampliando su planta urbanizable con destino social y menores requisitos de infraestructura básica, con el objetivo de facilitar el acceso al lote a una población con menores recursos, para ello se ha requerido en los loteos los servicios mínimos necesarios para la habitabilidad. En esta instancia, se propone ampliar la oferta de "tipo" de lote, se intenta que estos lotes posean características diferentes a las del lote social, con **mayores exigencias de servicios**, generando diversidad de lotes en la ciudad y mejorando la calidad general de la urbanización.

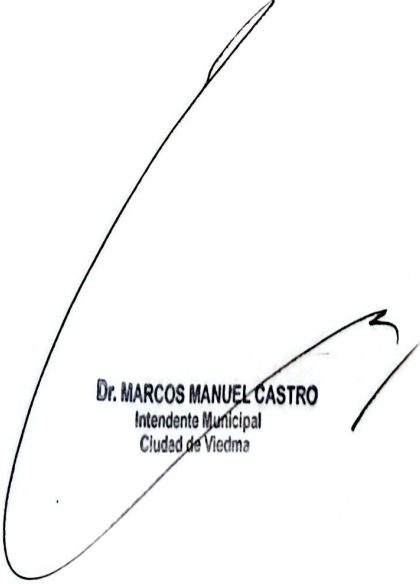
La presente determina los parámetros urbanísticos para establecer los requisitos de las zonas y sus condiciones de fraccionamiento de suelo urbano, se define la trama urbana y apertura de calles, dando continuidad al tejido existente. Se establecen los usos admitidos y los condicionados, las cesiones de espacios públicos, la previsión de reservas necesarias para futuro equipamiento, la posibilidad de edificación que tendrán los lotes resultantes, etc.

Dr. MARCOS MANUEL CASTRO
Intendente Municipal
Ciudad de Viedma

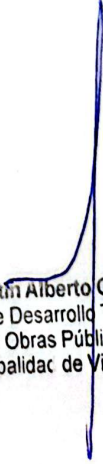
Ing. Civil Marun Alberto Calderón
Secretario de Desarrollo Territorial
Habitat y Obras Públicas
de la Municipalidad de Viedma

De acuerdo a los análisis del crecimiento urbano, de consolidación de los lotes existentes y en vías de consolidación, se concluye que la ampliación aportaría lotes para habilitar distintos tipos de emprendimientos e inversiones en obra de calidad y de gran magnitud en la ciudad, como podrían ser servicios gastronómicos y recreativos en la costanera, desarrollos inmobiliarios y obras de complejos de viviendas en torre, etc.

El proyecto para esta zona **deberá contribuir al desarrollo sustentable del sector**, a partir de la provisión de la infraestructura mínima necesaria, y las obras complementaria que las áreas técnicas consideren necesarias para dotar de eficiencia en los servicios públicos y contribuir al buen desarrollo de la ciudad formalizada y al desarrollo de la ciudad de manera ordenada.



Dr. MARCOS MANUEL CASTRO
Intendente Municipal
Ciudad de Viedma



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

por ello:

EL CONCEJO DELIBERANTE DE VIEDMA

SANCIONA CON FUERZA DE

ORDENANZA:

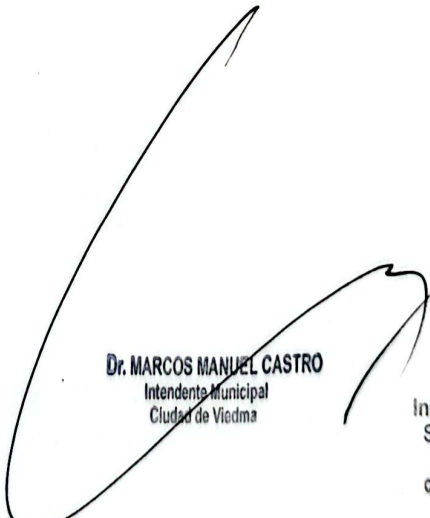
ARTÍCULO 1º: Modificar la Ordenanza N.º 2945 en su Anexo 4.3, "Plano de Zonificación", desafectando de la zona U.C. (Uso Condicionado) a las parcelas denominadas catastralmente como 18-1-G-003- 06G, 06F, 06D, 05A, 04B y 04A.

ARTÍCULO 2º: Afectar las parcelas mencionadas en el artículo 1º de la presente como R4A (Residencial 4 - Alta), C1 (Corredor 1) y R2 (Residencial 2) y R3 (Residencial 3), de acuerdo a croquis que figura como Anexo I de la presente ordenanza.

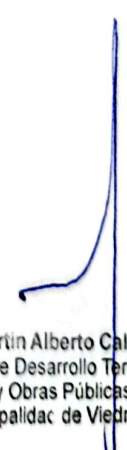
ARTÍCULO 3º: Exceptuar la medida mínima de cesión de "zona costera" en el extremo norte (parcela 18-1-G-003-04A y 04B), la cual se encuentra establecida en 50 mts. mínimos obligatorios.

Se fija un mínimo de 43 mts., en el extremo norte (parcela 18-1-G-003-04A y 04B), contando desde la línea de ribera hasta la Línea Municipal, teniendo consideración debido a la compensación por la superficie excedente cedida en el extremo sur (parcela 18-1-G-003-06F),

ARTÍCULO 4º: Registrar, comunicar, cumplido archivar.



Dr. MARCOS MANUEL CASTRO
Intendente Municipal
Ciudad de Viedma



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

