



Concejo Deliberante
del Municipio de Río Grande
Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina

PROMULGADA DE HECHO

Fecha: 17-09-10

ORDENANZA MUNICIPAL N° 2802 /2010

VISTO:

La Ordenanza Municipal N° 2735/2010, que la solicitud presentada por Estancia Violeta S.R.L. y las facultades otorgadas a este Cuerpo por la Ley Orgánica; y

CONSIDERANDO:

Que los integrantes de este Cuerpo Deliberativo han recibido una solicitud para ampliar las restricciones al dominio vigentes en las Parcelas identificadas como 18 BFR con una superficie de 370.459,83 m2 y 18 BER con una superficie de 929.381,43 m2 ambas del Macizo 2000 de la Sección Catastral X del Departamento Río Grande, ubicadas al Norte de la ciudad de Río Grande entre el kilómetro 2.826 y el kilómetro 2.830 de la Ruta Nacional N° 3;

que la Ordenanza Municipal N° 2735/2010 ha creado la Urbanización Especial "El Murtillar";

que las restricciones al Dominio que se requieren para este desarrollo Urbanístico, solo en el Derecho Administrativo se fundan;

que la creación de un CONDOMINIO RESIDENCIAL EXTRA URBANO en el área rural de Río Grande permitirá, entonces, la radicación de viviendas bajo un nuevo patrón de uso y ocupación del suelo, donde se articulan nuevas formas de uso y ocupación espacial, con la provisión y operación de servicios básicos de infraestructura a cargo de un administrador fraccionante;

que la ubicación estratégica del CONDOMINIO RESIDENCIAL EXTRA URBANO, sobre una vía de comunicación regional primaria (Ruta Nacional N° 3), la disponibilidad de agua y gas natural, garantizan no generar ninguno de los efectos negativos, ni las interferencias que hoy observamos sobre otros desarrollos territoriales colindantes con las zonas residenciales, liberando al municipio de toda factibilidad de provisión de servicios;

que este proyecto, independientemente de su carácter privado, se constituye entonces, como un NECESARIO COMPLEMENTO de la POLÍTICA HABITACIONAL impulsada por el estado municipal, ya que, no sólo constituye la mera ampliación de la oferta sobre el espacio residencial, sino que posibilitará atender a un segmento de la población que, preferentemente, desea radicarse bajo esta nueva modalidad de uso;

que este Cuerpo Deliberativo se encuentra facultado para el dictado de la presente Norma.

POR ELLO:

**EL CONCEJO DELIBERANTE DEL MUNICIPIO DE RÍO GRANDE
SANCIONA CON FUERZA DE**

ORDENANZA

Art. 1º) APRUÉBESE e INCORPÓRASE el presente "REGLAMENTO DE URBANIZACIÓN – USOS DEL SUELO y EDIFICACIÓN" para el CONDOMINIO RESIDENCIAL EXTRA URBANO – EL MURTILLAR, integrándose a la Ordenanza Municipal N° 2735/2010 como ANEXO II; complementado así el "Código de Edificación para la Isla Grande de Tierra del Fuego e Islas del Atlántico Sur" sancionado mediante Decreto Territorial N° 1367/1981 y Ordenanza Municipal N° 161/1982 o las normas que en el futuro las reemplacen regulando sobre la materia.-

Art. 2º) **ASÍGNESE** al Condominio Residencial Extra Urbano creado por Ordenanza Municipal N° 2735/2010 el Uso y Ocupación del Suelo: RESIDENCIAL EXTRA URBANO

Art. 3º) **PASE AL DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL PARA SU PROMULGACION, NUMERACION Y PUBLICACIÓN. REGISTRESE. CUMPLIDO ARCHÍVESE**

APROBADA EN SESION ORDINARIA DEL DIA 31 DE AGOSTO DE 2010.

Fr/OMV

PABLO A. GONZALEZ
SECRETARIO LEGISLATIVO

Concejo Deliberante
Río Grande - TFR

JUAN F. RODRÍGUEZ
PRESIDENTE

Concejo Deliberante
Río Grande - TFR

Las Palmas, Georgias, y Sandwich del Sur con y Río Grande - TFR

CONDOMINIO RESIDENCIAL EXTRA URBANO [ANEXO II] - EL MURTILLAR -

REGLAMENTO DE URBANIZACIÓN - USOS DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

CONDOMINIO RESIDENCIAL EXTRA URBANO - EL MURTILLAR -

Río Grande - Tierra del Fuego A. e I.A.S. -

REGLAMENTO DE URBANIZACIÓN - USOS DEL SUELO Y EDIFICACIÓN.-

Las restricciones al dominio establecidas mediante el presente Reglamento, constituyen condición de venta y son expresamente aceptadas por el comprador, al suscribir el boleto de compraventa, dicha aceptación resulta de inscripción obligatoria al momento de efectuarse las escrituras traslativas de dominio.-

Este Reglamento está sujeto a posteriores actualizaciones y/o reformas que regirán a los cuarenta y cinco (45) días de que sean comunicadas fehacientemente a los propietarios por el Administrador.-

El Arquitecto designado por la Administración será el fiscalizador del presente reglamento y tendrá las facultades necesarias para imponer el cumplimiento del mismo.- Todo proyecto debe contar con aprobación del Municipio y del Administrador antes de dar inicio a las obras.-

0.- DATOS INICIALES

CONDOMINIO RESIDENCIAL EXTRA URBANO - EL MURTILLAR -

Ubicación:

Río Grande - Tierra del Fuego A. e I.A.S.
Ruta Nacional Nº 3 a 28 Km de La ciudad de Río Grande.-

Superficie Bruta Del Polígono: En un todo de acuerdo a lo determinado en el Plano de Mensura y División **TF2-90-08**, sobre un total de 129 Hectáreas 98 Áreas 41 Centiáreas 26 Decímetros², se determinan las siguientes etapas.

- Departamento Río Grande - Sección X - Macizo 2000 - Parcela 18 BFR -
Superficie: 370.459,83 m² -
Primera Etapa de 191.073,14 m² y
Segunda Etapa de 179.386,69 m².-
- Departamento Río Grande - Sección X - Macizo 2000 - Parcela 18 BER -
Superficie: 929.381,43 m² -
Tercera Etapa.-

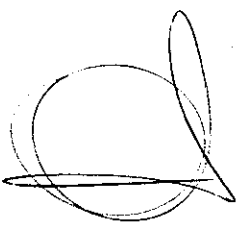
1.- CONDICIONES GENERALES

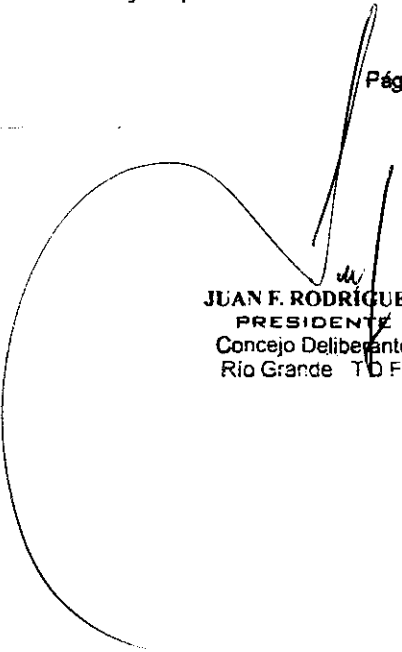
1.1.- Composición de la edificación en las parcelas.

Dentro de las parcelas se establecen los siguientes criterios de composición:

- a) Portales, o Accesos Individuales.-
- b) Vivienda Residencial Extra Urbana (V.R.E.U.).-
- c) Quinchos, Asadores, Cocheras.-
- d) Jardines perimetrales y espacios libres para estacionamiento.-
- e) Construcciones Accesorias, de Servicio, Amenities y Deportivas Comunes.-

Página 1 de 11


PABLO A. GONZÁLEZ
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante
Río Grande - TDF


JUAN F. RODRÍGUEZ
PRESIDENTE
Concejo Deliberante
Río Grande - TDF

CONDOMINIO RESIDENCIAL EXTRA URBANO [ANEXO II] - EL MURTILLAR -

REGLAMENTO DE URBANIZACIÓN - USOS DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

a) Portales, o Accesos Individuales:

Con la finalidad de individualizar el acceso a cada parcela podrán ejecutarse portales u obras de arte menor para destacarlos, estas obras, deben ubicarse sobre la línea de frente o bien retirados como máximo hasta la línea de retiro fijada para el frente de la parcela que contenga este tipo de obras.-

b) VIVIENDA RESIDENCIAL EXTRA URBANA (V.R.E.U.):

Comprende las construcciones bajo la modalidad de perímetro libre, destinadas a residencias con el objeto de habitación permanente, temporaria, transitoria o de fin de semana. La superficie cubierta en planta de estos edificios, será como máximo, la que determine el F.O.S. asignado en la presente reglamentación. Queda expresamente prohibida la ejecución de viviendas multifamiliares o colectivas.-

c) Volúmenes Complementarios Quinchos, Cocheras:

En los casos que estos usos no estén integrados al volumen principal destinado a vivienda, podrán construirse exentos del cuerpo volumétrico principal, solo como accesorias de esta. Estos volúmenes complementarios, con destino a Quinchos o Cocheras deberán tener una superficie menor o igual al 30,00 % de la superficie utilizada en el destino principal o vivienda y deberán conformar obligatoriamente un volumen de perímetro libre.-

d) Jardines perimetrales y espacios para estacionamiento.

En cada parcela, la superficie libre de edificaciones debe parqueizarse obligatoriamente. Independientemente de las cocheras cubiertas que pudieran ejecutarse, debe preverse a cielo abierto un espacio para estacionamiento de visitantes u otros ocasionales con superficie suficiente para albergar al menos dos vehículos tipo todo terreno.-

e) Amenities, Superficies Recreativas y Deportivas Comunes:

Comprende las superficies descubiertas y construcciones bajo la modalidad de perímetro libre, que afectadas al uso común, resulten destinadas a albergar las actividades de esparcimiento, relax, deportivas y otros amenities que el Administrador construirá, operará y mantendrá bajo su gerenciamiento, para el uso y disfrute organizado de todos los copropietarios.-

1.2.- Composición de los frentes de fachada.

Las alineaciones de los volúmenes edificables en cada parcela se establecerán donde se considere con tal de cumplir las exigencias en relación con los retiros y las que se indican a continuación.-

No se admite la construcción de Volúmenes Complementarios en el interior de las parcelas en tanto no se haya completado, por sí o a base de ellos, el volumen que constituye la VIVIENDA RESIDENCIAL EXTRA URBANA.-

Los Volúmenes Complementarios deberán ubicarse con la fachada de mayor lado paralelo a la calle de servicio o parcela en condominio que sirva a la parcela, cumpliendo con el retiro mínimo que corresponda.-

Los espacios libres obtenidos como consecuencia de los retiros, podrán destinarse a zonas verdes, estacionamientos o ambos, con las restricciones establecidas en el Artículo 1.4.

Queda prohibido usar los espacios libres indicados en el párrafo anterior como depósito de materiales, vertidos de desperdicios o, en general, todo otro uso que pueda dañar la estética del Condominio Residencial Extra Urbano - EL MURTILLAR.-

1.3.- Condiciones de volumen y edificabilidad.

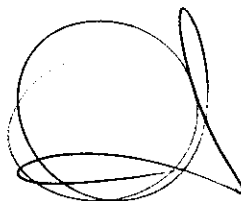
a) Ocupación

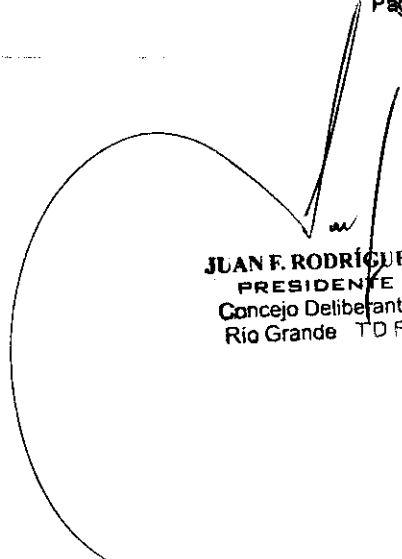
Factor de Ocupación de Suelo (F.O.S.): 0,345 m² construidos por m² de parcela neta.-

b) Edificabilidad

Coefficiente de (C.E.) en parcelas destinadas a Vivienda Residencial Extra Urbana (V.R.E.U.), no se limita la superficie total edificada en relación con la superficie parcelaria, siempre que se garantice suficientemente según las disposiciones municipales vigentes, la iluminación y

Página 2 de 11


PABLO A. GONZALEZ
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante
Río Grande - TDF


JUAN F. RODRIGUEZ
PRESIDENTE
Concejo Deliberante
Río Grande - TDF

CONDOMINIO RESIDENCIAL EXTRA URBANO [ANEXO II] - EL MURTILLAR -

REGLAMENTO DE URBANIZACIÓN - USOS DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

ventilación de los locales habitables y se cumpla el acápite anterior, referente a (F.O.S.) Factor de Ocupación de Suelo; así como lo indicado para Retiros Obligatorios en el Artículo 1.8. Retiros.-
En las parcelas afectadas a Vivienda Residencial Extra Urbana (V.R.E.U.), deberá garantizarse el espacio necesario para estacionamiento de todos los vehículos utilizados por el titular, así como los que ingresen al conjunto, trasladando los visitantes que este pueda recibir, resultando exigible como mínimo lo establecido en el Acápite d) del Art. 1.1 de la presente Reglamentación.-

c) Altura máxima

La altura de las edificaciones destinadas a Vivienda Residencial Extra Urbana no podrán exceder los 9,00 metros. Sobre esta altura se permitirá la construcción de vertientes de tejado, con una pendiente máxima del 40%.-

d) Altura mínima

La altura mínima de local habitable será de 2,50 metros.-

1.4.- Cerramientos sobre Frentes, Laterales y/o Ejes Divisorios.

A los fines de la integridad y continuidad del conjunto, se desaconseja la construcción de cercos entre predios afectados a Vivienda Residencial Extra Urbana (V.R.E.U.); no obstante ello, y en caso de necesidad, hasta tanto se construyan los cerramientos definitivos, ordenados por la Administración: se admitirán alambrados de seis alambres lisos con postes de madera y esquineros exclusivamente sobre ejes laterales y líneas de fondo. Para seguridad de los niños y mascotas que habiten en el condominio quedan expresamente prohibida la utilización de cualquier alambre que contenga púas.-

Todo copropietario que posea mascotas tiene la obligación de garantizar la permanencia de las mismas dentro de los límites de su parcela o unidad exclusiva destinada a (V.R.E.U.), por lo que mientras los cercos estén en proceso de construcción deberá construir y utilizar las canileras necesarias para garantizar tal contención, esto no libera al titular del predio de la responsabilidad civil y/o penal por los daños y/o lesiones que sus mascotas y/o las de sus visitantes puedan causar.-

Si el cerramiento de frente, se ejecutara con reja o mallá metálica, la cerca será ejecutará sobre basamento macizo, de bloques u otro material de acabado similar al empleado en la fachada principal comprendido entre 0,20 y 0,80 m. de altura. La altura media total de la cerca deberá ser de 1,80 m. contados desde la rasante del terreno, en el punto medio del frente principal o el punto de encuentro con el Portal o Acceso individual.-

1.5.- Categorización. Condominio Residencial Extra Urbano - EL MURTILLAR -.

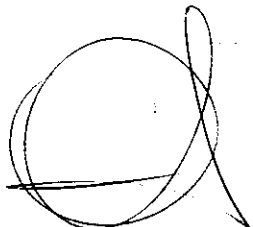
Categoría I).- Parcelas destinadas a Residencia Unifamiliar bajo la modalidad de Vivienda Residencial Extra Urbana (V.R.E.U.) con superficie mínima de parcela igual o superior a 1.000,00 m². Posibilidad de varios accesos, estacionamiento obligatorio dentro de la parcela tanto los vehículos del propietario como para los que utilicen sus visitantes.-

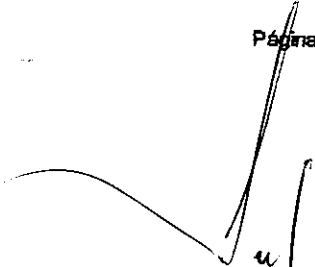
Categoría II).- Parcelas destinadas a Áreas Verdes Privadas, construcciones accesorias de propiedad común destinadas a caracterización de accesos, amenities, instalaciones deportivas, esparcimiento y seguridad.-

Categoría III).- Parcelas destinadas al tránsito privado de uso común y/o provisión de servicios comunes de infraestructura básica.-

1.6.- División y Unificación de parcelas.

Se establece como parcela mínima indivisible la superficie de 1.000,00 m², con la posibilidad de anexar o subdividir parcelas, respetando la limitación anterior y la categoría de la que proceden mediante un estudio de detalle que será aprobado por la Administración. Se permite el agrupamiento de parcelas para formar una de mayores dimensiones. Estas agrupaciones o parcelas resultantes no resultan exentas del cumplimiento de todas las disposiciones establecidas en las presentes Restricciones al Dominio.-


PABLO A. GONZALEZ
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante
Río Grande - TDF


JUAN F. RODRIGUEZ
PRESIDENTE
Concejo Deliberante
Río Grande - TDF

CONDOMINIO RESIDENCIAL EXTRA URBANO [ANEXO II] - EL MURTILLAR -

REGLAMENTO DE URBANIZACIÓN - USOS DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

1.7.- Edificación parcial de parcelas.

Se admitirán con arreglo a los programas de construcción presentados por los titulares, avances parciales de obra, siempre que estas se ajusten a lo dispuesto en el Acápito c) del Art. 1.1 de la presente Reglamentación.-

1.8.- Retiros Obligatorios.

Las construcciones de perímetro libre y los frentes de fachada de las edificaciones se ajustarán a los siguientes retiros o retranqueos:

- a) Frontalmente, las viviendas se retirarán al menos 6,00 metros, mientras que para los bloques complementarios de quinchos, cocheras u otros, el retiro de frente mínimo será de tres metros.-
- b) Lateralmente el retiro mínimo es de 3,00 metros.-
- c) El retiro de fondo mínimo se fija en 5,00 metros
- d) Queda prohibido usar los espacios libres generados por los retiros o retranqueos como depósitos de materiales u objetos, vertido de desperdicios o cualquier otra actividad o uso que pueda dañar la estética del Condominio Residencial Extra Urbano - EL MURTILLAR.-

1.9.- Edificación de las parcelas.

a) Todas las edificaciones que se realicen dentro de las parcelas estarán obligadas a los retiros establecidos en el punto precedente.

Los retiros expresados se contarán desde los límites que se establezca para cada parcela. Las alineaciones de los frentes de fachada, y las líneas divisorias o laterales, objeto de retiros, se materializarán con cerco tipo, según lo indicado en el Artículo 1.4., excepto sobre los frentes y en los lugares de acceso a las viviendas, las que se efectuarán según lo establecido en el Acápito a) del Art. 1.1 de la presente Reglamentación.-

La construcción del cerramiento común a dos parcelas correrá por cuenta del copropietario que primero se establezca, debiendo abonarle el lindero el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de obra alguna.-

b) Los edificios pertenecientes a parcelas diferentes deberán separarse entre sí, como mínimo, 6,00 metros.-

c) La altura máxima de los volúmenes complementarios no excederá los 3,40 metros. Sobre esta altura se permitirá la construcción de vertientes de tejado, con una pendiente máxima del 40%.-

d) La altura mínima libre de locales será la establecida en el Artículo 1.3. Acápito d).-

e) En planta baja, el piso deberá elevarse 0,3 m. sobre la cota del terreno, medida en el punto medio del frente de fachada.

f) Se permiten patios abiertos o cerrados. La dimensión mínima de estos patios se fija con la condición de que en la planta de aquél, se pueda inscribir un círculo cuyo diámetro sea igual a la altura de la más alta de las edificaciones que lo limitan, y éstas tengan huecos destinados a habitaciones vivideras o locales de trabajo.

En caso de que no existan huecos o éstos pertenezcan a zonas de paso o locales no habitables, los patios pueden componerse según el criterio anterior, reduciendo el diámetro del círculo a la mitad de la más alta de las edificaciones.

La dimensión mínima de los patios no será nunca inferior a 4,00 metros en su lado menor.

g) Se permiten semisótanos, cuando se justifiquen debidamente de acuerdo con las necesidades. Se podrán dedicar a locales no habitables o de servicio siempre que las superficies de ventilación tengan un área no menor de 1/20 de la superficie útil del local.

h) No se permite la ejecución de sótanos.-

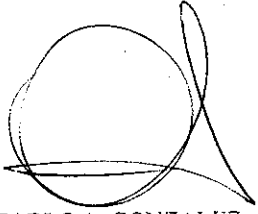
1.10.- Estética de las viviendas del Condominio Residencial Extra urbano.

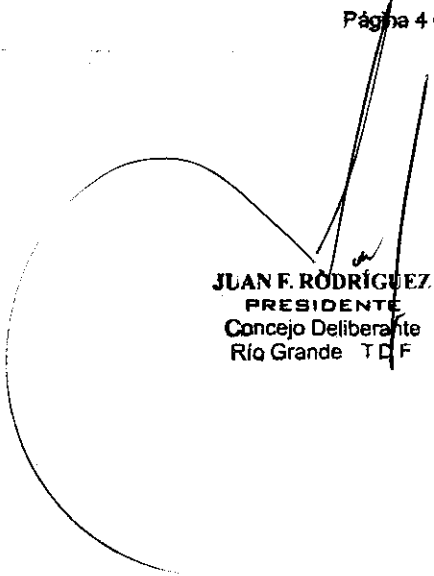
1. Se admiten los elementos prefabricados desarrollados según los estándares actuales, aceptados por las normas locales y que respondan a las normas del buen arte en la construcción.

2. Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor estético.

3. Se permiten los revoques siempre que estén terminados según las normas del buen arte. Los Condóminos resultan obligados a su mantenimiento y conservación.

Página 4 de 11


PABLO A. GONZALEZ
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante
Río Grande - TDF


JUAN F. RODRÍGUEZ
PRESIDENTE
Concejo Deliberante
Río Grande - TDF

CONDOMINIO RESIDENCIAL EXTRA URBANO [ANEXO II] - EL MURTILLAR -

REGLAMENTO DE URBANIZACIÓN - USOS DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

4. Todos los paramentos exteriores, aún los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo obtener calidad de obra terminada.

5. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todos los casos, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables por los agentes atmosféricos. Los condóminos adquirentes son las responsables -en todo momento- de su buen estado y conservación.

1.11.- Condiciones de seguridad.

Como protección del conjunto se construirá en un área común una superficie capaz de albergar satisfactoriamente al personal de vigilancia que supervise o limite los accesos al Condominio.-

1.12.- Usos.

En las zonas calificadas como Condominio Residencial Extra Urbano - EL MURTILLAR, la regulación de Usos se indica a continuación. La zona de Servicios se regula mediante el Reglamento de Copropiedad y las disposiciones y/o especificaciones generadas para el Condominio por la Administración, en acuerdo a las disposiciones vigentes y las reglamentaciones especiales de los entes prestadores de servicios.

a) Uso de viviendas.- La Vivienda Residencial Extra Urbana es el uso principal determinado para el condominio. La superficie construida total destinada a cada vivienda no será inferior a 75,00 m², ni superior a la que el Coeficiente de Edificabilidad (C.E.) de la parcela permita.- El Administrador, tendrá facultades para admitir proyectos de menor superficie, siempre que estos conformen una imagen arquitectónica concordante con el presente reglamento y la obra no impacte negativamente en la valoración estética del conjunto.-

b) Uso de estacionamientos.- Se permite el uso de estacionamientos descubiertos o garajes cubiertos.

c) Uso de comercios.- Se permite el uso comercial con las restricciones que imponga a su solo arbitrio la Administración por sobre las ya establecidas y/o las que establezca el Municipio de Río Grande para sus habilitaciones comerciales.-

d) Uso de oficinas.- No se permite el uso de oficinas profesionales.-

e) Uso público, semipúblico y privado.- El Condominio Residencial Extra Urbano - EL MURTILLAR, no posee sectores de uso público con excepción de su calle de acceso general y su calle perimetral circundante, resultando de uso exclusivo de sus condóminos, invitados y/o visitantes las superficies comunes de uso común, quedando reservadas al uso privativo del condómino, sus invitados y/o sus visitantes la superficie determinada por la poligonal de cada parcela de propiedad exclusiva.-

f) Uso Industrial.- No se permitirá el uso industrial en ninguna de sus tipologías.-

g) Quedan prohibidos los espectáculos públicos con o sin fines lucrativos.

h) Uso Recreativo, Amenities y Áreas Deportivas.- Se permite exclusivamente en parcelas y sectores afectados al uso común, se prohíben las instalaciones deportivas en parcelas de uso exclusivo.

1.13.- Condiciones higiénicas.

En el ANEXO D: Se indican los Parámetros establecidos por Obras Sanitarias del Municipio de Río Grande para los vertidos que esta fiscaliza.-

Para las emisiones y vertidos no considerados en la regulación provincial y/o municipal, se aplicarán las siguientes consideraciones:

a) Residuos gaseosos.- La cantidad máxima de polvo contenida en los gases o humos emanados por las residencias extra urbanas y/o sus volúmenes complementarios, no excederá de 0,15 gramos por metro cúbico. El peso total de polvo emanado por vivienda deberá ser inferior a 0,05 kg. Por día.

b) Aguas residuales.-

b-1.- Vertidos prohibidos a la Red Sanitaria y/o Desagües Pluviales.-

De forma general, queda totalmente prohibido verter directamente a las redes de cloaca y/o desagües pluviales sustancias que, por su naturaleza, puedan causar efectos perniciosos en dichas redes y/o en sus instalaciones anexas o complementarias, perjudicar el normal

Página 5 de 11

PABLO A. GONZALEZ
SECRETARIO LEGAL
Concejo Deliberante
Río Grande - TDF

JUAN F. RODRIGUEZ
PRESIDENTE
Concejo Deliberante
Río Grande - TDF

CONDOMINIO RESIDENCIAL EXTRA URBANO [ANEXO II] - EL MURTILLAR -

REGLAMENTO DE URBANIZACIÓN - USOS DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

funcionamiento de las instalaciones de depuración, dificultar las operaciones de mantenimiento e inspección de redes cloacales y/o desagües pluviales por creación de atmósferas peligrosas o nocivas para el personal encargado, o que puedan originar molestias públicas.-

Asimismo, queda prohibido el vertido a redes cloacales y/o desagües pluviales de las sustancias que a continuación se relacionan con carácter no exhaustivo:

a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o tamaños que, por sí mismas o inter reaccionando con otras, produzcan obstrucciones o sedimentos que impidan el correcto funcionamiento y conservación de redes de servicios sanitarios y/o desagües pluviales.-

b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles con el agua, combustibles o inflamables, como gasolina, petróleo, tolueno, tricloroetileno, etc.-

c) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas, carburo, cloratos, hidruros, etc.

d) Gases o vapores combustibles, inflamables o tóxicos o procedentes de motores de combustión interna.-

e) Materiales colorantes. Se podrá admitir su evacuación por la red cloacal, si se comprueba su desaparición en el tratamiento final, o el producto justifica debidamente su biodegradabilidad.

f) Materiales que, por sus propiedades o cantidad, por ellos mismos o tras reacción con otros, puedan originar:

f.1. Formación de mezclas inflamables o explosivas.-

f.2. La creación de atmósferas molestas, insalubres, peligrosas o tóxicas que dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección y mantenimiento de las instalaciones privadas y/o públicas de saneamiento.-

f.3. Sustancias que, por sí mismas o a consecuencia de procesos que tengan lugar dentro de la red de desagües pluviales, posean o adquieran propiedades corrosivas capaces de dañar los materiales de las redes de infraestructura sanitaria y/o desagües pluviales o de las instalaciones de saneamiento, o perjudicar al personal a su servicio.-

g) Radionucleidos de naturaleza, cantidad o concentración que infrinjan las reglamentaciones establecidas al respecto por los organismos competentes.-

h) Residuos que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas, requieran un tratamiento específico y/o un control periódico de sus posibles efectos.

i) Se prohíbe la utilización de trituradores y dilaceradores domésticos con vertido a la red de efluentes y/o desagües pluviales.-

j) Se prohíbe verter pinturas y barnices.-

k) Otras materias no admitidas en la normativa vigente, o que causen efectos nocivos conforme a la evaluación de impacto que se solicite a petición del Administrador y/o la Autoridad de Aplicación.-

l) Se prohíbe verter toda sustancia o elemento que impida el normal funcionamiento de los sistemas de depuración biológica, que puedan afectar a la riqueza ictícola.-

b-2.- Vertidos permitidos:

Los niveles de emisión o concentraciones máximas instantáneas permitidas en los vertederos colectores del condominio serán con carácter general los siguientes, sin perjuicio de lo que puedan establecer otras disposiciones de rango superior, o de límites específicos que pudieran adoptarse para instalaciones concretas: pH 5,5 a 8,5 (uds pH) - Sólido en suspensión 500 mg/l - DBO5 (en O2) 500 mg/l - Aceites y grasas 100 mg/l - Fenoles totales 5 mg/l - Cianuros 2 mg/l - Sulfuros totales 2 mg/l - Hierro 10 mg/l - Arsénico 1 mg/l - Plomo 1 mg/l - Cromo total 5 mg/l - Cromo hexavalente 1 mg/l - Cobre 2 mg/l - Zinc 5 mg/l - Mercurio 0,05 mg/l - Niquel 2 mg/l - Cadmio 0,5 mg/l - Selenio 1 mg/l - Estaño 2 mg/l.

Para otros contaminantes no incluidos en la relación se fijarán en cada caso los límites y condiciones a establecer por los organismos competentes para ello.-

El efluente deberá tener su pH comprendido entre 5,5 y 8,5. Excepcionalmente, en caso de que la neutralización se haga mediante cal, el pH podrá estar comprendido entre 5,5 y 9,5.-

El nitrógeno expresado en N y BG4 no será superior a 10 y 15 miligramos por litro respectivamente.-

PABLO A. GONZÁLEZ
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante
Río Grande - TDF

JUAN F. RODRÍGUEZ
PRESIDENTE
Concejo Deliberante
Río Grande - TDF

CONDOMINIO RESIDENCIAL EXTRA URBANO [ANEXO II] - EL MURTILLAR -

REGLAMENTO DE URBANIZACIÓN - USOS DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

El efluente no tendrá en ningún caso una temperatura superior a 25°C, quedando obligados los propietarios de las parcelas a adoptar las medidas correctivas de modo individual para no sobrepasar dicho límite.-

Quedan prohibidos los vertidos de compuestos cíclicos hidróxilos y sus derivados halógenos.

Queda prohibido el vertido de sustancias que favorezcan los olores, sabores y coloraciones del agua cuando ésta pueda ser utilizada con vistas a la alimentación humana.-

b-3.- Obligación de depurar.-

Cada titular o copropietario de las parcelas que se localicen en el Condominio Residencial Extra Urbano - EL MURTILLAR - deberá disponer de una cámara o arqueta de toma de muestras en su acometida de vertido a la red general privada de desagües cloacales y otra en la red privada de desagües pluviales. Dichas cámaras o arquetas deberán recoger toda el agua residual generada en cada parcela y deberá estar situada en su acometida individual antes de su conexión a las redes indicadas en terrenos del dominio común o sitio con permanente accesibilidad desde él.-

Será obligatoria la instalación de depuración individual en la parcela si el efluente no reúne las características de vertido especificadas.-

c) Ruidos.- Se permiten ruidos siempre que no sobrepasen los 5 decibeles medidos éstos en el eje de las calles perimetrales y/o 3,5 decibeles medidos éstos en el/los ejes divisorios de las parcelas destinadas a residencia.-

1.14.- Condiciones generales

Además de lo preceptuado en esta regulación especial del Condominio Residencial Extra Urbano - EL MURTILLAR -, los propietarios y/o copropietarios de las parcelas, sus profesionales y/o sus constructores deberán atenerse y resultan solidariamente responsables del cumplimiento sobre las siguientes normas municipales provinciales y nacionales.-

- Normas de Edificación del Municipio Ordenanza 161/82, sus complementos y/o modificatorias vigentes. (Se requiere Proyecto APROBADO por el Municipio de Río Grande).-
- Regulaciones de los Entes Privados, Nacionales y Provinciales Proveedores de Servicios e Infraestructura, con jurisdicción en la zona de implantación de la obra.-
- Ley Provincial Nº 48 - Discapacidad y Barreras Arquitectónicas.-
- Normas y Disposiciones contenidas en la Ley Nacional Nº 19.587 sobre "Higiene y Seguridad en el Trabajo" y sus reglamentaciones complementarias.-
- Ley Provincial Nº 55 - Medio Ambiente.-
- Ley Provincial Nº 105 - Residuos Peligrosos.-
- Normas de calidad aplicable a la obra a nivel nacional o en su defecto aquellas que las reemplacen o mejoren.-
- Las Reglas del Buen Arte y Oficio para la ejecución de los trabajos de Arquitectura Ingeniería y Arte Menor.-
- Toda norma y prescripción establecida por las disposiciones vigentes a la fecha de presentación del proyecto y/o habilitación comercial.-

2.- CUADRO DE PARCELAMIENTO

El cuadro que a continuación se detalla establece las parcelas disponibles según el Plan Parcial para el Condominio Residencial Extra Urbano - EL MURTILLAR, Primera Etapa, que adquiere su correspondencia gráfica en el plano visualizado en el ANEXO B.-

Primera Etapa: 191.073,14 m².-

77 Unidades Totales -

	- Destino	Disponibles
Parcelas de 1.000,00 m ²	- Privadas	75 unidades
Parcela de 22.500,00 m ²	- Circulación/Servicios Comunes	01 unidad
Parcela de 831,59 m ²	- Control de Accesos	01 unidad
Parcela de s/c m ²	- Reserva Fiscal	01 unidad
Parcela de s/c m ²	- Áreas Verdes y Recreativas Privadas	03 unidades

PABLO A. GONZALEZ
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante
Río Grande - TDF

JUAN F. RODRÍGUEZ
PRESIDENTE
Concejo Deliberante
Río Grande - TDF

Página 7 de 11

CONDOMINIO RESIDENCIAL EXTRA URBANO [ANEXO II] **- EL MURTILLAR -** **REGLAMENTO DE URBANIZACIÓN - USOS DEL SUELO Y EDIFICACIÓN**

3.- ZONA RESIDENCIAL EXTRA URBANA (RESIDENCIA RURAL).-

3.1.- Ámbito

Constituyen estos suelos destinados por el presente Plan Parcial a los usos residenciales en su modalidad de VIVIENDA RESIDENCIAL EXTRA URBANA (V.R.E.U.) o residencia rural (para todos los tipos de residencia unifamiliar, sean estas viviendas de fin de semana, viviendas transitorias y/o viviendas de uso permanente).-

3.2.- Ordenamiento

Edificación en edificios y/o bloques de perímetro libre y/o aislado. Todas y cada una de las caras deben tener tratamiento de fachada. Solo se dará inicio a las obras una vez aprobados los planos por la Administración y por el Municipio de Río Grande.-

3.3.- Usos

El uso principal al que se destinarán las parcelas es de Residencia Extra Urbana o vivienda unifamiliar de carácter rural con las limitaciones y compatibilidades que se indican a continuación, resultando compatibles actividades comerciales restringidas e incompatibles las profesionales de cualquier naturaleza.-

3.3.1.- Tipo de Vivienda

La Vivienda Unifamiliar es el uso principal determinado para el condominio, bajo la modalidad de Vivienda Residencial Extraurbana (V.R.E.U.). Se prohíbe específicamente el uso destinado a vivienda multifamiliar bajo cualquier forma.-

3.3.2.- Uso Industrial

No se permitirá el uso industrial en ninguna de sus tipologías.-

3.3.3.- Uso de Estacionamientos.

Se permite el uso de estacionamientos descubiertos o garajes cubiertos. Resultando obligatorio el aparcamiento en los lugares que específicamente se proyectaron para tal fin, destinados a los vehículos del grupo familiar titular y a los que sus visitantes ocasionales que ingresen al conjunto; la capacidad mínima de estacionamiento que debe satisfacer cada parcela destinada a (V.R.E.U.) se establece en cuatro (4) vehículos. Fuera de los dispuestos, reservados y/u ordenados específicamente por el Administrador, está vedado el estacionamiento en las arterias y/o espacios comunes del condominio.-

3.3.4.- Uso de Comercio

Se permite el uso comercial con las restricciones que imponga a su solo arbitrio la Administración por sobre las ya establecidas y/o las que establezca el Municipio de Río Grande para sus habilitaciones comerciales. Esto no exime al titular de tramitar su habilitación por ante el Municipio de Río Grande.-

3.3.5.- Uso de Oficinas

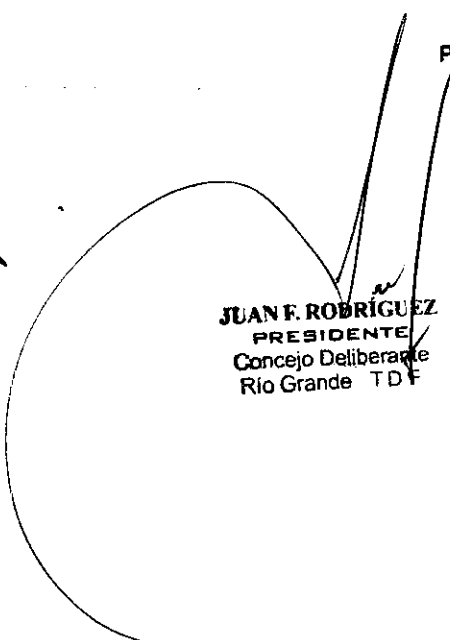
Se prohíbe el uso de oficinas profesionales en el ámbito del Condominio Residencial Extra Urbano.-

3.3.6.- Uso Público y Cultural

El Condominio Residencial Extra Urbano - EL MURTILLAR, no posee sectores de uso público con excepción de su calle de acceso general, resultando de uso exclusivo para sus condóminos y de sus visitantes las superficies comunes de uso común, quedando reservadas al uso privativo del condómino y sus visitantes la superficies determinadas por las poligonales de cada parcela.- Quedan prohibidos los espectáculos públicos y las instalaciones deportivas con o sin fines lucrativos en las parcelas de uso exclusivo en el ámbito de este Condominio.-

Página 8 de 11


PABLO A. GONZALEZ
 SECRETARIO LEGISLATIVO
 Concejo Deliberante
 Río Grande - T.D.F.


JUAN F. RODRIGUEZ
 PRESIDENTE
 Concejo Deliberante
 Río Grande - T.D.F.

CONDOMINIO RESIDENCIAL EXTRA URBANO [ANEXO II]

- EL MURTILLAR -

REGLAMENTO DE URBANIZACIÓN - USOS DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

3.3.7.- Uso Deportivo y Amenities

Las instalaciones deportivas y amenities de uso común se regularán por la reglamentación especial que al efecto creará el Administrador en concordancia con las disposiciones municipales vigentes.-

3.4.- Condiciones de Ocupación y Edificabilidad para Usos No Residenciales

Factor de Ocupación de Suelo (F.O.S.) máximo: 0,345 m²/m² de parcela propia.

Coefficiente de Edificabilidad (C.E.) máximo: 0,750 m²/m² de parcela propia.

Altura máxima: 9,00 m. con la salvedad indicada en el Artículo 1.3.c).

Retiros: Se establecen los retiros mínimos fijados en el Artículo 1.8.

Estacionamiento: Ver Artículo 1.3. Acápito b).

4.- ZONAS VERDES DE DOMINIO PRIVADO.

4.1.- Ámbito Privado

Son las zonas de espacios libres de dominio privado que afectadas entre otros a Espacio Verde Privado de Uso Común o Retiros Obligatorios, deben recibir tratamiento adecuado para transformarse en coberturas vegetales, jardines, o parques. Requiriéndose un tratamiento paisajístico integral en relación al proyecto de obra civil o de ingeniería. Siendo responsabilidad de los propietarios, su perfecta conservación, mantenimiento y limpieza. Solo en estos casos, podrá autorizarse la ocupación adicional de hasta un 20% de estos espacios como estacionamientos para visitantes.-

4.2.- Usos

Uso exclusivo, aplicado a coberturas vegetales, parques, jardines y estacionamientos.

4.3.- Ámbito Privado de Uso Común

Son las zonas de espacios libres de dominio común que afectadas a esparcimiento, recreación o áreas verdes comunes, deben recibir tratamiento adecuado para transformarse en coberturas vegetales, jardines, o parques. Requiriéndose un tratamiento paisajístico integral en relación al proyecto de obra civil o de ingeniería. Siendo responsabilidad de los copropietarios, su perfecta conservación, mantenimiento y limpieza.

4.4.- Usos

Uso exclusivo, aplicado a coberturas vegetales, parques y/o jardines.

5.- ZONA DE SERVICIOS.

5.1.- Ámbito

Es el suelo destinado a servicios tales como depósito, redes de agua potable y no potable, caseta de bombas, subestaciones, transformadores, redes de energía eléctrica, redes de gas, infraestructura de servicios cloacales, plantas depuradoras, redel de telefonía y transmisión de datos y toda otra prestación que sirvan de apoyo a las residencias extra urbanas del condominio. Los copropietarios adquirirán la cuota parte proporcional que les corresponda conjuntamente con la superficie de las parcelas individuales que conforman el condominio y aportarán mensualmente la proporción que el reglamento de copropiedad y administración determine para la operación y mantenimiento de todos los servicios privados que se suministran a las viviendas residenciales extraurbanas sobre la base de sus consumos individuales y su coeficiente de superficie parcelaria.- Los gastos de operación y mantenimiento de los servicios privados de infraestructura, serán liquidados en forma mensual por la Administración, la cancelación en tiempo y forma resulta obligatoria e inexcusable para todos y cada uno de los propietarios y condóminos.-

5.2.- Usos

Destinado a los servicios de infraestructura básicos bajo operación y mantenimiento de carácter privado, circulación privada de uso común, control de accesos y vigilancia.-

PABLO A. GONZALEZ
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante
Río Grande - TDF

JUAN F. RODRIGUEZ
PRESIDENTE
Concejo Deliberante
Río Grande TDF

CONDOMINIO RESIDENCIAL EXTRA URBANO [ANEXO II] - EL MURTILLAR -

REGLAMENTO DE URBANIZACIÓN - USOS DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

6.3.- Edificabilidad

Aprovechamiento máximo: Coeficiente de Edificabilidad (C.E.) 1,5 m²/m² de superficie edificable por metro cuadrado de parcela. Altura máxima: 2 plantas con un máximo de 6,00 m. Retiro: A todos los linderos mínimo 2,50 metros.

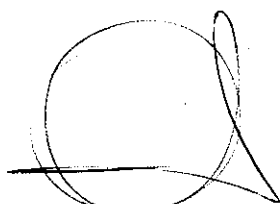
6.- RED VIAL

6.1.- Pública.

Es la zona de dominio y uso público, está constituida por calzadas y aceras. En esta zona se permite ubicar en el subsuelo las redes de infraestructura de servicios para agua, cloacas, desagües pluviales, energía eléctrica, alumbrado público, A.T. y B.T., telefonía, riego, etc., con los elementos correspondientes cámaras o arquetas, pozos de registro, tomas, acometidas, armarios para centros de mando, etc.

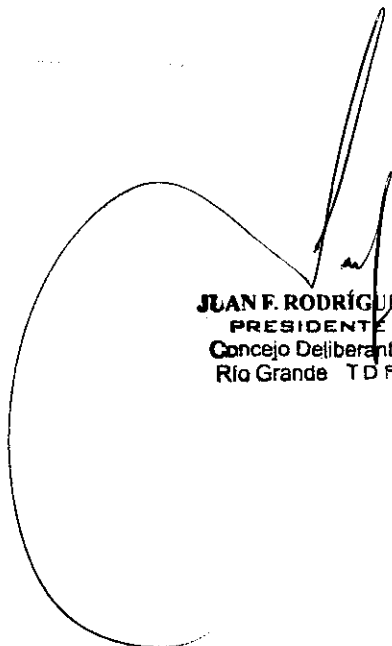
6.2.- Privada.

Es la zona de dominio y uso privado destinada al tráfico de vehículos y automotores propiedad de los residentes y de los grupos familiares que los visitan y está constituida por calzadas y aceras. En esta zona se permite ubicar en el subsuelo las redes de infraestructura de servicios para agua, cloacas, desagües pluviales, energía eléctrica, alumbrado público, A.T. y B.T., telefonía, riego, etc., con los elementos correspondientes cámaras o arquetas, pozos de registro, tomas, acometidas, armarios para centros de mando, etc.



PABLO A. GONZALEZ
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante
Río Grande - TDF

Página 10 de 11



JUAN F. RODRÍGUEZ
PRESIDENTE
Concejo Deliberante
Río Grande TDF

CONDOMINIO RESIDENCIAL EXTRA URBANO [ANEXO II]
- EL MURTILLAR -
REGLAMENTO DE URBANIZACIÓN - USOS DEL SUELO Y EDIFICACIÓN

ANEXO D: Parámetros Establecidos por
Obras Sanitarias Municipales

3- TABLA DE PARAMETROS DE CALIDAD
DE LAS DESCARGAS

Límites Permisibles			LÍMITES PARA DESCARGAR A			
PARAMETRO	UNIDAD	CTA	Colect. cloacal	Cond. Pluvial curso agua	Absorc. suelo	Mar
Temperatura	°C	02061	≤45	≤45	≤45	≤45
pH	upH	10301	7-10		6,5-10	
Sol.sed.10'	ml/l	10430		Ausentes		*N.E
Sol.sed.2hs	ml/l	10431	≤5	≤1	≤5	≤5
Sulfuros	mg/l	26102	≤2	≤1	≤5	N.E
S.S.E.E.	mg/l	06521	16203 ≤100	≤50	≤50	**
NH3	mg/l	07503	≤10	≤3	N.E.	N.E.
Cianuros	mg/l	06601	≤0,1	≤0,1	ausente	≤0,1
Hid. Tot.	mg/l	06525	≤100	≤30	ausente	≤30
Colif. Tot.	NMP/	36001	N.E	≤5.000	N.E.	≤20000
		100ml	36002		***	
DBO5	mg/l	08202	≤200	≤50	≤200	**
DQO	mg/l	08301	≤700	≤250	≤500	**
S.A.A.M.	mg/l	10702	≤10	≤2	≤2	N.E.
S. Fenólicas	mg/l	06531	≤2	≤0,5	≤0,1	N.E.
Sulfatos	mg/l	16302	≤1000	N.E.	≤1000	N.E.
C. Org.Tot.	mg/l	06010	N.E.	N.E.	N.E.	N.E.
Hierro Sol.	mg/l	26007	≤10	≤2	≤0,1	N.E.
			26008			
Zinc	mg/l	82101	≤5	≤2	≤1	N.E.
Niquel	mg/l	81101	≤3	≤2	≤1	≤2
Cromo Tot.	mg/l	24001	≤2	≤0,5	ausente	≤0,5
		14010				
Cadmio	mg/l	48001	≤0,5	≤0,1	ausente	≤0,1
Mercurio	mg/l	80112	≤0,05	≤0,01	ausente	≤0,001
Cobre	mg/l	29010	N.E.	≤1	ausente	≤1
Plomo	mg/l	82001	≤2	≤0,1	ausente	≤0,1
Plaguicidas	mg/l	-----	≤0,5	≤0,05	ausente	≤0,05
Org. Clorados						
Plaguicidas	mg/l	-----	≤1	≤0,1	ausente	≤0,1
Org. Fosforados						
N Total	mg/l	07001	≤30	≤10	N.E.	N.E.
Kjeldahl						
Fósforo Tot.	mg/l	15422	≤10	≤1	N.E.	N.E.

NOTAS:

- * N.E., significa que por el momento no se establecen límites permisibles.
- ** Las descargas al mar deberán ser diseñadas de modo de obtenerse una dilución inicial mínima de 50:1.

Fuera de una zona de mezcla de radio o ancho de 200 metros alrededor del punto de vertido, los valores de DBO y DQO, deberán ser los de base o naturales y los de S.S.E.E. no deben superar los 10 mg/l. De no poderse cumplir la condición de dilución inicial mínima, la concentraciones de DBO, DQO y S.S.E.E. serán como máximo:

150 mg/l; 400 mg/l y 100 mg/l respectivamente.

PABLO A. GONZALEZ
SECRETARIO LEGISLATIVO
Concejo Deliberante
Río Grande - TDF

JUAN F. RODRÍGUEZ
PRESIDENTE
Concejo Deliberante
Río Grande - TDF