



Concejo Deliberante
Municipio de Río Grande
"Capital Nacional de la Vigilia por la gloriosa Gesta de Malvinas"
Provincia de tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur
República Argentina

ANEXO I

CONDICIONES PARTICULARES PARA LA ZONA RESIDENCIAL 7

El presente determina las condiciones particulares a las que se someten los edificios, los parcelamientos y cualquier otra obra de edificación y/o urbanización en la Zona Residencial 7 delimitada en el plano adjunto en ANEXO II de la presente Ordenanza Municipal.

1. Características

Son aquellos sectores caracterizados por una ocupación predominantemente residencial unifamiliar, con características particulares determinadas por su entorno costero u otros.

2. Objetivo

Promover un proceso de densificación controlada permitiendo el uso residencial unifamiliar de baja altura y actividades de servicios residenciales de calidad en el lugar para los residentes que aseguran el bienestar económico y social de la comunidad en consonancia con la escala y la intensidad de desarrollo previsto.

3. Parámetros urbanísticos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo IV.

a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela

- Retiro de Frente: El retiro de frente en áreas residenciales será de tres metros (3m) o superficie equivalente a las dos terceras partes de su frente en las parcelas urbanizadas cuyo frente sea de quince metros (15m) o inferiores y en parcelas en esquina serán de un metro y medio (1.50m) por lado
- Retiro Lateral: un metro y medio (1.50m) hacia uno de los ejes medianeros. Si la superficie del lote supera los trescientos cincuenta metros cuadrados (350 m²), el retiro lateral se aplicará en ambos ejes medianeros con opción de utilizar retiro hacia un eje medianero por la totalidad de ambos retiros tres (3) metros
- Retiro de Fondo: Se registrá según lo dispuesto en la Sección 1 del Capítulo IV.

b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela

- Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 70%
- Índice de Permeabilidad: 50% de la superficie libre que resulte de la aplicación del FOS de la parcela y deberá destinarse a terreno natural absorbente, forestado y parqueado.

c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación

- Factor de Ocupación Total (FOT): 1,4
- Factor de Densidad Habitacional (FDH): 1 unidad habitacional por parcela

d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación

- Tipología urbana de edificación: Manzana mixta
- Altura máxima: siete metros (7 m)
- Patios Auxiliares: Cumplirá con la relación $r = h/d = 4$ según lo dispuesto en la Sección 4 del Capítulo IV. La distancia nunca podrá ser menor a tres metros (3m) y la superficie mínima nunca será menor a doce metros cuadrados (12 m²).

e. Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos y a los espacios para carga y descarga

Se registrá según lo determinado en la Sección 5 del Capítulo IV.

4. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V y en forma particular se registrá por la TABLA 1 que se incorpora mediante la presente Ordenanza Municipal al Anexo 4 TABLA DE LOCALIZACIÓN DE USOS del Código de Desarrollo Urbano y Territorial, Ordenanza Municipal N° 2863/2011 y modificatorias.



Concejo Deliberante
Municipio de Río Grande

"Capital Nacional de la Vigilia por la gloriosa Gesta de Malvinas"

Provincia de tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur

República Argentina

5. Parcelamientos

- a. Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI.
- b. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:
 - Superficie mínima: 240.00 m² (doscientos cuarenta metros cuadrados) (O. M. N° 3098)
 - Lado mínimo: 12.00 m (doce metros) (O. M. N° 3098)

6. Limitaciones

El porcentaje aplicable de la Zona Residencial 7 podrá representar hasta un 25% (veinticinco por ciento) de la totalidad del proyecto urbanístico. La Autoridad de Aplicación podrá reducir dicho porcentaje atendiendo al interés social y urbanístico de la zona en la cual se emplaza el respectivo proyecto urbano.