



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 III

NORMAS PARTICULARES DISPUESTAS PARA LA URBANIZACIÓN MISIÓN GRANDE

CORREDOR A1

Se determinan parámetros particulares a aplicar en el Corredor A1 delimitado en el plano adjunto en ANEXO II de la presente Ordenanza Municipal.

1. **Objetivos**
Promover una densificación controlada y mixtura de usos comerciales y de servicios.
2. **Parámetros urbanísticos**
Cumplirán con las disposiciones generales del Título 2 del Capítulo IV y concordantes de la OM 2863/2011 y modificatorias, con las siguientes salvedades:
 - a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela:
 - Retiro de frente: no aplica
 - Retiro de Lateral: no aplica
 - Retiro de Fondo: mínimo 4m (cuatro metros)
 - b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela
 - Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 90%
 - Índice de permeabilidad: No aplica.
 - c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación
 - Factor de Ocupación Total (FOT): 4,1
 - Factor de Densidad Habitacional (FDH): No aplica
 - d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación
 - Tipología urbana de edificación: Manzana cerrada.
 - Altura máxima: veinticuatro metros (24m) con retranqueos según lo indicado en “parámetros urbanísticos”.
 - Espacio libre urbano: idem “Corredor Principal” según OM 2863/2011 y modificatorias.
 - Patios auxiliares: idem “Corredor Principal” según OM 2863/2011 y modificatorias.
 - e. Parámetros relativos al estacionamiento de vehículos y a los espacios para carga y descarga:
 - Para lotes que lindan a calles con ancho mayor a dieciocho metros (18m) se regirá según lo determinado en el Título 2, Capítulo IV, Sección 5 y concordantes de la OM 2863/2011 y modificatorias.
 - Para lotes que lindan a calles con ancho menor a dieciocho metros (18m) se regirá según lo determinado en el Título 2, Capítulo IV, Sección 5 y concordantes de la OM 2863/2011 y modificatorias, con las siguientes salvedades:
 - i. La dotación de estacionamiento privado de un edificio, local o actividad seguirá los siguientes parámetros:
 - Vivienda unifamiliar: un módulo por vivienda.
 - Vivienda multifamiliar: un módulo por vivienda.
 - Conjunto habitacionales de interés social: un módulo por vivienda.
 - Usos no residenciales con una superficie total cubierta por parcela de hasta 150m²: sin exigencia.
 - Usos no residenciales con una superficie total cubierta por parcela que oscile entre 150m² y 1000m²: un módulo cada 30m² (treinta metros cuadrados).
 - Hoteles, Hospedajes: un módulo cada dos habitaciones.



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

- Educativo: esta exigencia podrá ser ajustada según las características de cada caso, teniendo en cuenta el número de alumnos previstos, la zona que se ubiquen y otras particularidades de funcionamiento que tengan tendencia sobre este aspecto. Mínimo un módulo para vehículos de transporte escolar y un módulo cada tres aulas dentro del predio.
- ii. Se exigirá módulo de carga y descarga según Título 2, Capítulo IV, Sección 5 y concordantes de la OM 2863/2011 y modificatorias.

Para lotes que lindan a calles con anchos menores a dieciocho metros (18m): Se permitirá una altura máxima de seis metros (6m) sobre la línea de edificación. Por encima de dicha altura, se podrá construir un nivel retirado a tres metros (3m) de la fachada de frente con una altura máxima de seis metros (6m), a partir de ese nivel se proyectará una línea a 63° que determinará la envolvente de límite hasta alcanzar la altura máxima total. Se aplicará de igual manera a frente y contrafrente. No se admiten basamentos.

3. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Capítulo V de la OM 2863/2011 y modificatorias, y en forma particular se regirá según lo determinado en la TABLA DE LOCALIZACIÓN DE ZONAS UMG inserta al final del presente.

4. Parcelamientos

- a. Cumplirá con las disposiciones generales del Título 2, Capítulo VI, Secciones 1 y 2, y concordantes de la OM 2863/2011 y modificatorias.
- b. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:
 - Superficie mínima: cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450,00 m²)
 - Lado mínimo: veinte metros (20m).

CORREDOR A2

Se determinan parámetros particulares a aplicar en el Área Corredor A2 delimitado en el plano adjunto en ANEXO II de la presente Ordenanza Municipal.

1. Objetivos

Promover una densificación controlada y mixtura de usos comerciales y de servicios.

2. Parámetros urbanísticos

Cumplirán con las disposiciones generales del Título 2, Capítulo IV y concordantes de la OM 2863/2011 y modificatorias, con las siguientes salvedades:

- a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela
 - Retiro de frente: no aplica
 - Retiro de Lateral: no aplica
 - Retiro de Fondo: mínimo 4 m (cuatro metros)
- b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela
 - Factor de Ocupación del Suelo (FOS): 90%
 - Índice de permeabilidad: No aplica.
- c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación
 - Factor de Ocupación Total (FOT): 3,1
 - Factor de Densidad Habitacional (FDH): No aplica
- d. Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación
 - Tipología urbana de edificación: Manzana cerrada.



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

- Altura máxima: trece metros con cincuenta centímetros (13,50m) con retranqueos según lo indicado en “parámetros urbanísticos”
 - Espacio libre urbano: idem “Corredor Secundario” según OM 2863/2011 y modificatorias.
 - Patios auxiliares: idem “Corredor Secundario” según OM 2863/2011 y modificatorias.
- e. Parámetros relativos al estacionamiento de vehículos y a los espacios para carga y descarga:
- Para lotes que lindan a calles con ancho mayor a dieciocho metros (18m) se regirá según lo determinado en el Título 2, Capítulo IV, Sección 5 y concordantes de la OM 2863/2011 y modificatorias.
 - Para lotes que lindan a calles con ancho menor a dieciocho metros (18m) se regirá según lo determinado en el Título 2, Capítulo IV, Sección 5 y concordantes de la OM 2863 y modificatorias, con las siguientes salvedades:
- i. La dotación de estacionamiento privado de un edificio, local o actividad seguirá los siguientes parámetros:
- Vivienda unifamiliar: un módulo por vivienda.
 - Vivienda multifamiliar: un módulo por vivienda.
 - Conjunto habitacionales de interés social: un módulo por vivienda.
 - Usos no residenciales con una superficie total cubierta por parcela de hasta 150m²: sin exigencia.
 - Usos no residenciales con una superficie total cubierta por parcela que oscile entre 150m² y 1000m²: un módulo cada 30m² (treinta metros cuadrados).
 - Hoteles, Hospedajes: un módulo cada dos habitaciones.
 - Educativo: esta exigencia podrá ser ajustada según las características de cada caso, teniendo en cuenta el número de alumnos previstos, la zona que se ubiquen y otras particularidades de funcionamiento que tengan tendencia sobre este aspecto. Mínimo un módulo para vehículos de transporte escolar y un módulo cada tres aulas dentro del predio.
- ii. Se exigirá módulo de carga y descarga según Título 2, Capítulo IV y concordantes de la OM 2863/2011 y modificatorias.

Para lotes que lindan a calles con anchos menores a dieciocho metros (18m): Se permitirá una altura máxima de seis metros (6m) sobre la línea de edificación. Por encima de dicha altura, se podrá construir un nivel retirado a tres metros (3m) de la fachada de frente con una altura máxima de seis metros (6m), a partir de ese nivel se proyectará una línea a 63° que determinará la envolvente de límite hasta alcanzar la altura máxima total. Se aplicará de igual manera a frente y contrafrente. No se admiten basamentos.

4. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Título 2, Capítulo V y concordantes de la OM 2863/2011 y modificatorias, y en forma particular se regirá según lo determinado en la TABLA DE LOCALIZACIÓN DE ZONAS UMG inserta al final del presente..

5. Parcelamientos

- a. Cumplirá con las disposiciones generales del Título 2, Capítulo VI, Secciones 1 y 2, y concordantes de la OM 2863/2011 y modificatorias.
- b. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:
 - Superficie mínima: cuatrocientos metros cuadrados (450m²)
 - Lado mínimo: quince metros (15m).

CORREDOR A3

Se determinan parámetros particulares a aplicar en el Corredor A3 delimitado en el plano adjunto en ANEXO II de la presente Ordenanza Municipal.



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

1. Parámetros urbanísticos

Cumplirán con las disposiciones generales del Título 2 del Capítulo IV y cc de la OM 2863/2011 y modificatorias, y en particular lo determinado para zona “Corredor Barrial”.

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

Se regirá según lo determinado en el Título 2 del Capítulo IV de la Sección 5 y cc de la OM 2863/2011 y modificatorias.

2. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Título 2 del Capítulo V y cc de la OM 2863/2011 y en forma particular se regirá según lo determinado en la TABLA DE LOCALIZACIÓN DE ZONAS UMG inserta al final del presente.

3. Parcelamientos

- a. Cumplirá con las disposiciones generales del Título 2, Capítulo VI de las Secciones 1 y 2 y cc de la OM 2863/2011 y modificatorias.

- b. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:

- Superficie mínima: doscientos cuarenta metros cuadrados (240,00 m²)
- Lado mínimo: doce metros (12,00 mts).

AREA CENTRO JARDÍN

Se determinan parámetros particulares a aplicar en el Área Centro Jardín delimitado en el plano adjunto en ANEXO II de la presente Ordenanza Municipal.

1. Características

Área comercial a escala urbana que configura un centro de esparcimiento, comercio y recreación, dentro de la zona de la antigua cantera. Este lugar, por sus condiciones, se encuentra protegido del viento, posibilitando un espacio de singular identidad paisajística.

2. Objetivos

Conformar un área de densificación controlada y de mayor concentración de actividades, intercambio social, combinado con espacios libres que permitan el aprovechamiento mutuo de las funciones urbanas con el ambiente por sus cualidades topográficas particulares.

3. Parámetros urbanísticos:

- a. Parámetros urbanísticos relativos a la posición del edificio en la parcela:

- Retiro de frente: tres metros (3m)
- Retiro lateral: tres metros (3m) en ambos lados.
- Retiro de fondo: mínimo tres metros.(3m)

- b. Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación en la parcela:

- Factor de ocupación del suelo (FOS): 65%
- Índice de permeabilidad: 35%. Todos los espacios libres serán diseñados y parquizados para el uso de esparcimiento.

- c. Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación:

- Factor de ocupación total (FOT): 4.5
- Factor de densidad habitacional (FDH): no aplica

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

- Tipología urbana de edificación: manzana de edificación abierta
- Altura máxima total: dieciocho metros (18m)



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

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

Se regirán con lo determinado en el Título 2 del Capítulo IV de la Sección 5 y cc de la OM 2863/2011 y modificatorias

Se permitirá una altura máxima de seis metros (6m) sobre la línea de edificación. Por encima de dicha altura, se podrá construir un nivel retirado a tres metros (3m) de la fachada de frente con una altura máxima de seis metros (6m), a partir de ese nivel se proyectará una línea a 63° que determinará la envolvente de límite hasta alcanzar la altura máxima total. Se aplicará de igual manera a frente y contrafrente. No se admiten basamentos.

4. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Título 2 del Capítulo IV y cc de la OM 2863/2011 y modificatorias, y en forma particular se regirá según lo determinado en la TABLA DE LOCALIZACIÓN DE ZONAS UMG inserta al final del presente..

5. Parcelamientos

- a. Cumplirá con las disposiciones generales de las Secciones 1 y 2 del Capítulo VI y cc de la OM 2863/2011 y modificatorias.
- b. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:
- Superficie mínima: seiscientos metros cuadrados (600m²)
 - Lado mínimo: quince metros (15m)

SUBÁREA CENTRO JARDIN COMERCIAL

Se determina Subárea Centro Jardin comercial al macizo identificado como 115 en el plano adjunto en ANEXO II de la presente Ordenanza Municipal.

1. Objetivos

Sector urbano destinado a espacio comercial de gran escala, con agrupación de comercios.

2. Parámetros urbanísticos y Parcelamientos

Responde a lo establecido para el ÁREA CENTRO JARDIN.

3. Régimen de usos

Cumplirá con las disposiciones generales del Título 2 del Capítulo V y cc de la OM 2863/2011 y modificatorias, y en forma particular se regirá según lo determinado en la TABLA DE LOCALIZACIÓN DE ZONAS UMG inserta al final del presente.

4. Parcelamientos

- a. Cumplirá con las disposiciones generales del Título 2 del Capítulo VI de la Secciones 1 y 2 y cc de la OM 2863/2011 y modificatorias
- b. Las dimensiones mínimas permitidas para las parcelas de la zona son las siguientes:
- Superficie mínima: seiscientos metros cuadrados (600m²)
 - Lado mínimo: quince metros (15m)

NORMAS PARTICULARES PARA LA ZONA RESIDENCIAL 7

Se determinan parámetros particulares a aplicar en la Zona Residencial 7 delimitada en el plano adjunto en ANEXO II de la presente Ordenanza Municipal.

1. Parámetros urbanísticos relativos a las características constructivas de la edificación:

- a. Construcción permanente. Sólo se permitirán construcciones de carácter permanente de acuerdo a las reglas del arte constructivo, por lo que queda prohibido, en lo que respecta a la Urbanización en cuestión, la construcción precaria, rodante, casillas provisorias y en general toda construcción que no revista carácter permanente.



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

- b. Parquización. Toda superficie libre de construcción deberá ser parquizada o pavimentada para patios y estacionamientos.

DISPOSICIÓN RELATIVA A LA ZONIFICACIÓN DEL ANEXO II

La zonificación dispuesta en el ANEXO II de la presente Ordenanza Municipal no modifica los acuerdos previos realizados, dado que el presente es vinculante y conforma parte de los mismos, quedando por ello cumplido lo establecido en la OM 2934/2011 y sus modificatorias.

Cualquier otro tipo de obligación pendiente a cargo de la urbanizadora en relación a los acuerdos previos deberá ser cumplimentada por la misma dentro de los diez (10) días de notificada fehacientemente por parte de la Autoridad de la Aplicación.