

Tema: exceptuar de la Ord. N° 2863/11 a proyecto de obra del Sr. Jorge Rivero.

Fecha: 13/09/19

BOM N°: 632

modifica Ord. N° 4049/19 modifica Ord. N° 4003/19

art. 1° (exceptuar de la Ord. N° 2863/11a proyecto de obra del Sr. Jorge Rivero).



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

**TEMA:** exceptuar de la Ord. N° 2863/11 a proyecto de obra del Sr. Jorge Rivero.

**ORDENANZA MUNICIPAL N° 4003 / 2019**

**VISTO:**

La presentación efectuada por el Arquitecto Eizmendi Mario, DNI 8.110.878, Matrícula Colegio de Arquitecto de Tierra del Fuego N° 7, Matrícula Municipal N° 044, a cargo del anteproyecto de obra desarrollado sobre el Sección b, Macizo 107, Parcela 1d, ubicado en calle Güemes 749 y en representación del Sr Jorge Rivero - DNI 16.454.629, según nota ingresada al Concejo Deliberante N° 607, con fecha 04 de diciembre de 2018.

**CONSIDERANDO:**

Que en la presentación aludida, se requiere la posibilidad de una excepción a la Ordenanza Municipal N° 2863/11 en relación a los parámetros urbanísticos para obtener la aprobación del proyecto de obra;  
que la solicitud concreta es modificar parámetros urbanísticos referentes a la altura máxima, y en consecuencia la modificación al Factor de Ocupación Total (FOT);  
que en esta construcción está previsto el estacionamiento vehicular dentro del perímetro del terreno no generando carga vehicular a la arteria donde se encuentra situada;  
que el código en vigencia, en Zona ZR2, establece que solo se admite el Uso Residencial de Baja Altura y un aprovechamiento de la Superficie del terreno de escaso alcance;  
que la normativa vigente data del año 1982;  
que la ciudad posee uno de sus bordes sobre la margen del rio, donde se puede apreciar una periferia agónica que deja un amplio margen baldío y sin ningún tipo de tratamiento, ni aprovechamiento;  
que es razonable entender que el entorno del borde marítimo constituye un capital inapreciable y de gran identidad urbana;  
que una operación de recuperación urbana sumamente sencilla puede convertir esta área en un paisaje atractivo;  
que la dinámica funcional del espacio territorial debe generar imagen de una ciudad, con el Patrimonio Urbano – Arquitectónico en desarrollo;  
que es importante destacar que dicha construcción pretende lograr el efecto antes mencionado.

**POR ELLO:**

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

**ORDENANZA**

**Artículo 1°.- EXCEPTUASE** del uso del suelo, del proyecto de obra presentado por el Sr. Jorge Rivero, DNI 16.454.629, individualizado catastralmente como Sección B, Macizo 107, Parcela 1d, zonificación del predio R2 (Zona Residencial 2), parámetro urbanístico relativos a la intensidad de la edificación y al volumen y forma de la edificación del Capítulo VII, Sección 1, subsección 9 – Condiciones particulares para la Zona Residencial 2, del Anexo A de la Ordenanza Municipal N° 2863/11.

**Artículo 2°.-** Se adjunta a la presente planos de anteproyecto de obra, nota de solicitud de excepción, objeto de estudio de la presente Ordenanza.

**Artículo 3°.- PASE AL DEPARTAMENTO EJECUTIVO MUNICIPAL PARA SU PROMULGACIÓN, NUMERACIÓN Y PUBLICACIÓN. REGISTRESE. CUMPLIDO ARCHÍVESE.**

**APROBADA EN SESIÓN ORDINARIA DEL DÍA 27 DE AGOSTO DE 2019.**

Lb/FR

Lic. MABEL V. CAPARROS  
SECRETARÍA LEGISLATIVA  
Concejo Deliberante  
Río Grande - Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, son y serán Argentinas

VERÓNICA E. GONZÁLEZ  
VICEPRESIDENTE 1°  
A/C PRESIDENCIA  
Concejo Deliberante  
Río Grande - TDF.



CONCEJO DELIBERANTE	
MESA DE ENTRADA	
Fecha Recibida	04-12-2018
Hora	10:13
Núm.	607

Río Grande, 03 de diciembre 2018

Sres.: Concejo Deliberante de la Ciudad de Río Grande TF  
At. Concejales: Paulino Rossi, Veronica Gonzales, Miriam Mora.  
S/D.

VANESA BRANO  
Mesa de Entradas  
Concejo Deliberante  
Río Grande - TDF

**Ref. Obra:** Mac. 107 b – Parc. 1d – Calle Güemes 749 –  
Zonificación Zona Residencial R2

Mario C. Eizmendi – DNI 8.110.878 – Mat. Colegio de Arquitectos de Tierra del Fuego. N° 07 – Mat. Municipal 044 – en mi condición de arquitecto a cargo del anteproyecto de obra desarrollado sobre la parcela de referencia y en representación del comitente – Sr Jorge Rivero - DNI N°: 16.454.629, me dirijo a Uds. a los efectos de solicitar se considere modificar los Parámetros Urbanísticos referentes a Altura Máxima (permitido 7,00mts y proyectados 13,10mts luego de un Retranque de 2,00mts sobre Línea de Edificación) y consecuentemente el FOT (permitidos 417,00m2 y proyectados 447,00m2) sobre la mencionada parcela.

Se fundamenta lo anterior, a partir del requerimiento planteado por el propietario, de proyectar en esa área, un edificio de al menos 5 (cinco) Unidades de Viviendas Unifamiliares, con su correspondiente espacio Guarda Coches para cada Unidad Funcional.

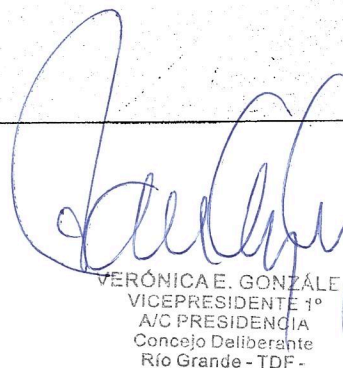
Ateniéndome a los indicadores que el Código en vigencia admite para esta Zona, absolutamente nada de lo planteado por el Comitente es posible de llevar a cabo bajo esas condiciones. Efectivamente nuestro Código en Vigencia solo admite el Uso Residencial de Baja Altura y un aprovechamiento de la Superficie del terreno de escaso alcance.

Considerando que esta Normativa data del año 1982 – hace exactamente Treinta y Seis (36) años – es razonable entender que el entorno en el que se encuentra nuestra parcela ha cambiado de manera considerable y al respecto me permito transcribir un párrafo del propio Código (F - EL ROL DE RIO GRANDE – ESCALA URBANA – **Punto 5 Una ciudad con bordes marítimos y de río – Folio 17**)..., que ya en aquel momento expresaba:

Espora 655 Piso 2º Of.25  
(V9420BGC) Río Grande  
Tierra del Fuego

Tel/Fax: 54-2964-433814  
Tel/Fax: 54-2964-421296  
E-mail: estudio@marioeizmendi.com.ar

  
Lic. MABEL A. CAPARRÓS  
SECRETARÍA LEGISLATIVA  
Concejo Deliberante  
Río Grande - TDF

  
VERÓNICA E. GONZÁLEZ  
VICEPRESIDENTE 1º  
A/C PRESIDENCIA  
Concejo Deliberante  
Río Grande - TDF



*Para cualquier ciudad del mundo, contar con un borde marítimo constituye un capital inapreciable y de gran identidad urbana. En este caso con la peculiaridad de los cambios del paisaje que producen las mareas. Hoy (léase 36 años atrás)...., este recurso es solo potencial, pero constituye una pieza fundamental para la configuración del Nuevo Perfil de Ciudad. Otro tanto ocurre con el hecho de que uno de los bordes de la ciudad sea un río de las características del Río Grande, hacia el cual llega la ciudad con una periferia agónica que deja un amplio margen baldío y sin ningún tipo de tratamiento, ni aprovechamiento. Una operación de recuperación urbana sumamente sencilla puede convertir esta área en un paisaje atractivo.*

Acompañando el concepto anterior y sin intenciones de cometer transgresiones de relevancia sobre la normativa vigente, como así tampoco generar situaciones de impacto visual negativo, considero de suma importancia y necesidad, Reformular la Zonificación en dicho Sector, ya que el Patrimonio Urbano – Arquitectónico y en particular lo planteado en la presente, acompaña la dinámica funcional del espacio territorial que nuestra ciudad requiere y aporta a generar imágenes de una ciudad en desarrollo.

A los efectos de poder analizar gráficamente lo planteado y a la espera de una respuesta favorable sobre lo solicitado, adjunto propuesta de anteproyecto.


Cordiales saludos



**MARIO C. EIZMENDI**  
 ARQUITECTO UBA



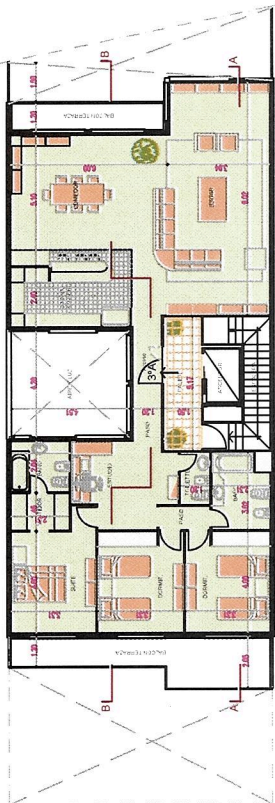
Lic. MABEL L. CAPARRÓS  
 SECRETARÍA LEGISLATIVA  
 Concejo Deliberante  
 Río Grande - TDF



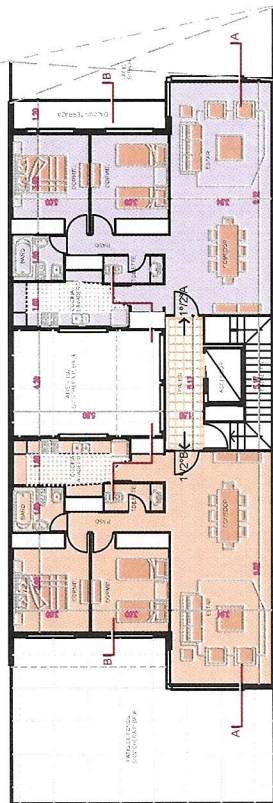
VERÓNICA E. GONZÁLEZ  
 VICEPRESIDENTE 1º  
 A/C PRESIDENCIA  
 Concejo Deliberante  
 Río Grande - TDF -



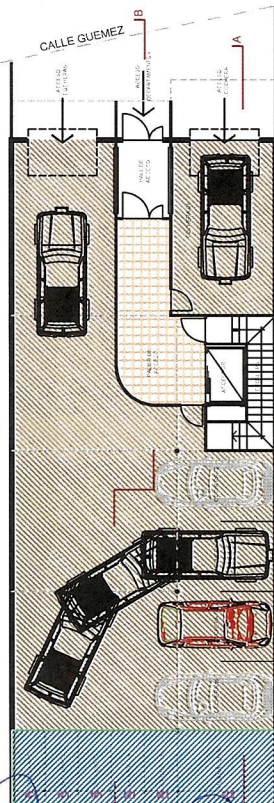
**Edificio Guemes: ANTEPROYECTO**



**PLANTA 3º PISO**



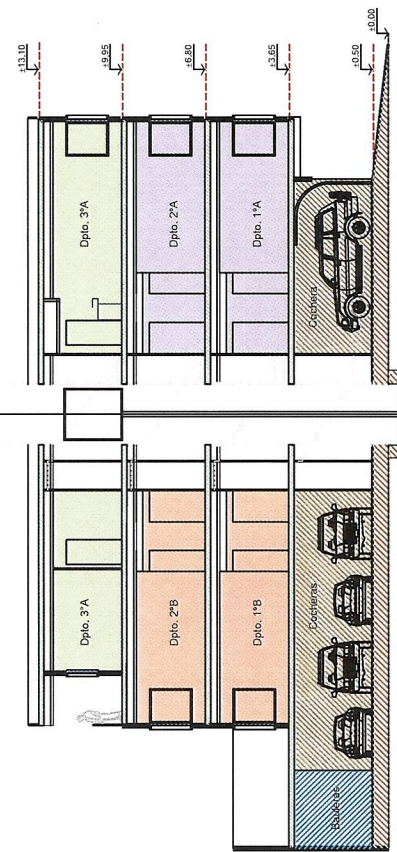
**PLANTA 1º y 2º PISO**



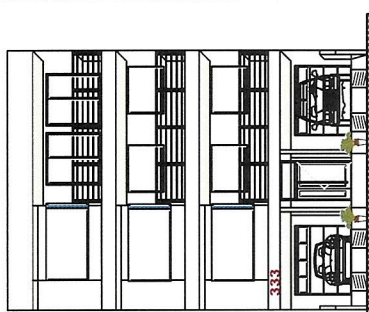
**PLANTA BAJA**



**CORTE B-B**



**CORTE A-A**



**VISTA**

**SILUETAS DESUPERFICIE**



**RESUMEN DE AREAS**

SUP DE SERVICIO CIRCULACION (COCHERAS)		SUP AREA DE USO RESIDENCIAL		SUP DE BALCONES	
POSICION	SUP.	POSICION	SUP.	POSICION	SUP.
901+802+503+504	251,20 m <sup>2</sup>	505 1º y 2º Pisos = 864,20 m <sup>2</sup>	100,84 m <sup>2</sup>	503 1º y 2º Pisos = 710,00 m <sup>2</sup>	37,50 m <sup>2</sup>
TOTAL	251,20 m <sup>2</sup>	506 1º y 2º Pisos = 950,42 m <sup>2</sup>	100,84 m <sup>2</sup>	500	37,50 m <sup>2</sup>
		TOTAL	152,00 m <sup>2</sup>	TOTAL	37,50 m <sup>2</sup>

**Proyecto: Edificio Guemes 749**  
**Plano: Anteproyecto**  
 Escala: 1:100  
 Fecha: 08/11/18  
 Autor: MABEL L. CAPARRÓS  
 Empresa: ARQUITECTOS

Lic. MABEL L. CAPARRÓS  
 SECRETARIA LEGISLATIVA  
 Concejo Deliberante  
 Río Grande - TDF

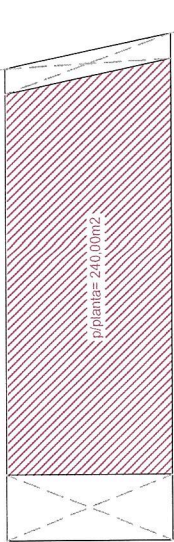
VERÓNICA E. GONZALEZ  
 VICEPRESIDENTE 1º  
 A/C PRESIDENCIA  
 Concejo Deliberante  
 Río Grande - TDF



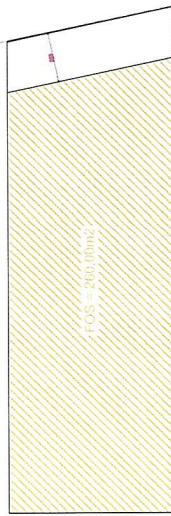
**ALTERNATIVA SOLICITANDO EXCEPCION**

**ZONA CENTRO**

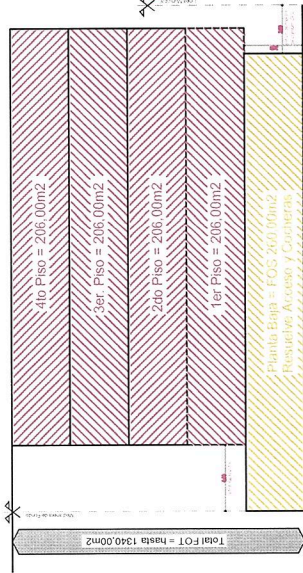
Sup Total de Terreno = 297,65m<sup>2</sup>  
 Retiro de Frente = No!  
 Retiro de Fondo o Basamento = 6,5mts de h - luego retiro de 4,00mts  
 Factor Ocupación Suelo FOS = 90% (aprox. 267,00m<sup>2</sup>)  
 Factor Ocupación Total 4,5 = aprox. 1340,00m<sup>2</sup>  
 Altura Maxima 17,00mts s/ L° de Edific.



1° - 2° - 3° y 4to. Piso



Planta Baja

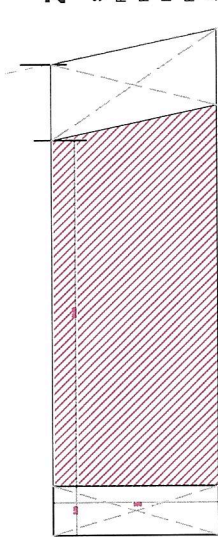


Corte

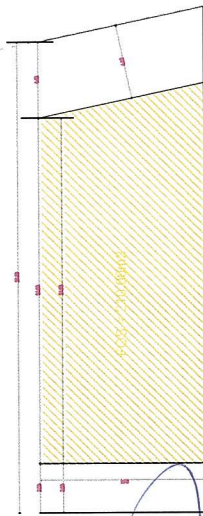
**ALTERNATIVA CODIGO ACTUAL**

**ZONA RESIDENCIAL R2**

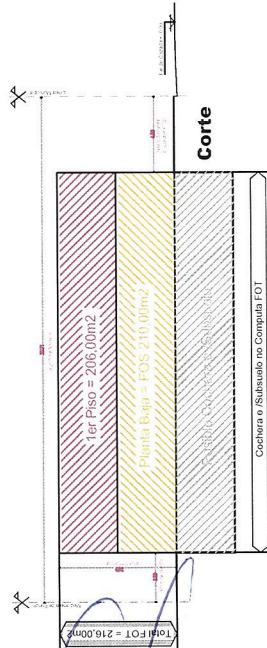
Sup Total de Terreno = 297,65m<sup>2</sup>  
 Retiro de Frente = 3,00mts  
 Retiro de Fondo = 3,00 mts  
 Factor Ocupación Suelo FOS = 79% (aprox. 210,00m<sup>2</sup>)  
 Factor Ocupación Total 1,4 = aprox. 416,00m<sup>2</sup>  
 Altura Maxima 7,00mts s/ L° de Edific.



1er. Piso



Planta Baja



Corte

Lic. MABEL L. CAPARRÓS  
 SECRETARIA LEGISLATIVA  
 Concejo Deliberante  
 Río Grande - TDF

VERÓNICA E. GONZALEZ  
 VICEPRESIDENTE 1°  
 A/C PRESIDENCIA  
 Concejo Deliberante  
 Río Grande - TDF

**GIRESE A BLOQUES**



Dirección de Asuntos Legislativos  
Secretaría de Participación y Gestión Ciudadana  
Municipio de Río Grande

CONCEJO DELIBERANTE		
Dirección Legislativa		
ENTRO:	13 SET. 2019	HORA:
		12:50
Nº: 703		

Nota N° 194 /19  
Letra: M.R.G.S.P y G.C.D. AC  
LUCAS M. BARRIA  
COORDINADOR LEGISLATIVO  
Concejo Deliberante  
Río Grande - TDF

Río Grande, 13 de septiembre del 2019.-

**A la Presidencia  
Del Concejo Deliberante**  
S            I            D

De mi mayor consideración:

Me dirijo a usted, a los efectos de informar que de acuerdo a los términos del Art. 102, segundo párrafo de la Carta Orgánica del Municipio de Río Grande, se Promulgan de Hecho los siguientes proyectos:

- Ordenanza Municipal N° 4001      Asunto N° 537/19
- Ordenanza Municipal N° 4002      Asunto N° 546/19
- Ordenanza Municipal N° 4003      Asunto N° 581/19
- Ordenanza Municipal N° 4004      Asunto N° 583/19
- Ordenanza Municipal N° 4005      Asunto N° 587/19
- Ordenanza Municipal N° 4006      Asunto N° 595/19
- Ordenanza Municipal N° 4007      Asunto N° 612/19
- Ordenanza Municipal N° 4008      Asunto N° 613/19
- Ordenanza Municipal N° 4009      Dictamen N° 50 /19      Asunto N° 667/17
- Ordenanza Municipal N° 4010      Dictamen N° 51/19      Asunto N° 055/18
- Ordenanza Municipal N° 4011      Dictamen N° 52/19      Asunto N° 400/18
- Ordenanza Municipal N° 4012      Dictamen N° 54/19      Asunto N° 306/19
- Ordenanza Municipal N° 4013      Dictamen N° 55/19      Asunto N° 313/19
- Ordenanza Municipal N° 4014      Dictamen N° 56/19      Asunto N° 325/19

María Marta Ladeiro  
Abogada MP N° 629 CPARG  
Dirección de Asuntos Legislativos  
Municipio de Río Grande

*Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, son y serán Argentinas.*