

LEY J N° 3262

Artículo 1° - Los propietarios de construcciones ubicadas fuera de ejidos municipales, podrán requerir la correspondiente aprobación de planos y de ubicación, ante la Secretaría de Obras y Servicios Públicos, a través de la Dirección de Arquitectura y Urbanismo.

Quando la construcción se planifique sobre terrenos o lotes que contengan un área de restricción al dominio, según lo dispuesto por el artículo 2639 del Código Civil #, en jurisdicción provincial, se deberá requerir aprobación, con carácter obligatorio, de la autoridad de aplicación.

Artículo 2° - Apruébanse como anexo a la presente las normas mínimas de edificación para los lotes que se encuadren en el artículo precedente.

Artículo 3° - Es objeto de la presente Ley asegurar una inserción armónica del hecho urbano en el paisaje natural a fin de preservar y/o garantizar:

- a) La tierra, las aguas y el aire de la contaminación posible derivada de actividades humanas.
- b) El paisaje natural y sus posibilidades de uso.
- c) La calidad de vida de sus habitantes, respecto de sus propias obras y actividades.
- d) La restricción al dominio del artículo N° 2639 del Código Civil #.

Artículo 4° - La autoridad de aplicación requerirá como mínimo:

- a) Declaración jurada de que se encuentra en tierras de dominio privado particular y fuera de las áreas de restricciones, para la aprobación de la ubicación.
- b) Solicitud de aprobación de los planos de la edificación, respetando el Código de Edificación, del municipio más cercano y debidamente visados por el Consejo de Ingenieros y/o Arquitectos de la Provincia de la circunscripción que corresponda, manifestando el uso y destino de la edificación.
- c) Cuando corresponda según las normas vigentes aprobación del estudio de impacto ambiental.
- d) La debida provisión de servicios mínimos, conforme a la Ley Provincial N° 929 # y su decreto reglamentario.
- e) El plan de manejo, si se encuentra dentro de un Área Natural Protegida.

Artículo 5° - Por los trámites de aprobación de planos y de ubicación deberá abonarse una tasa que deberá estar acorde con las que percibe el municipio más cercano o en su defecto los del Consejo de Ingeniería de la circunscripción que correspondan, dentro de este monto la reglamentación fijará una escala de acuerdo al tipo de obra y la superficie total a construir.

Artículo 6° - Recibida la solicitud y analizada la misma, la autoridad de aplicación deberá comunicar a los organismos que pudieran tener competencia en el tema. La reglamentación establecerá plazos y demás condiciones.

Artículo 7° - Para la aprobación de planos la autoridad de aplicación se adecuará a las normas del Código de Edificación del municipio más próximo o a las normas mínimas de edificación del anexo a la presente, según las que resulten más conveniente por las características de la construcción y la ubicación, a criterio de la autoridad de aplicación por acto debidamente fundado.

Artículo 8° - Facúltase a la autoridad de aplicación a convenir con el Departamento Provincial de Aguas a definir el área de restricción al dominio.

Artículo 9° - La autoridad de aplicación fijará los parámetros dentro de los cuales podrá exceptuarse a las construcciones exclusivamente rurales de dar cumplimiento a la correspondiente aprobación de planos.

Artículo 10 - Los propietarios que no cumplan dentro de los plazos reglamentarios con lo preceptuado en la presente y su reglamentación serán sancionados con una multa que se graduará conforme la gravedad de la omisión, entre cien (100) y mil (1000) veces el valor de la tasa que hubiera correspondido abonar por la aprobación respectiva.

Artículo 11 - Será autoridad de aplicación de la presente, la Secretaría de Obras y Servicios Públicos.

Artículo 12 - La autoridad de aplicación podrá convenir la delegación de funciones en los municipios, para facilitar el cumplimiento de la presente norma.

ANEXO I

REGLAMENTO MÍNIMO DE EDIFICACIÓN PARA LOTES QUE SE ENCUENTRAN FUERA DE LOS EJIDOS MUNICIPALES

1.- Permiso de edificación:

Esta Secretaría, otorgará un permiso específico para todas las obras que se encuadren dentro de la presente Ley, ya sea construcción nueva, ampliación y/o refacción.

2.- Presentación de planos:

Para que los planos sean aprobados y así otorgar el permiso correspondiente, se exigirá la presentación de los mismos, visados por el Consejo de Ingenieros y/o el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Río Negro y deberá cumplimentarse de acuerdo a los aspectos funcionales, formales y técnicos exigidos por esta reglamentación y se adaptará de acuerdo a la localización y, según estudio a las exigencias del Código de Edificación de la municipalidad con jurisdicción más cercana.

3.- Construcciones precarias:

Se debe asegurar una inserción armónica al paisaje natural, pero a su vez se debe cuidar la seguridad, salud y bienestar de los habitantes respecto de sus propias obras, por lo tanto: no se aprobará toda aquella construcción de viviendas con muros de barro, permitiéndose los muros de ladrillos asentados en barro, sólo cuando los mismos lleven revoques reforzados en toda la superficie exterior. Tampoco se aprobará toda construcción con techo de paja, salvo en lugares de sombra y que sea un quincho no totalmente cerrado y debidamente apartado de medianera alguna.

4.- Construcciones prefabricadas:

Respecto a otros sistemas constructivos, denominados prefabricados se exigirá lo establecido en esta norma.

5.- Finales de obra:

La Secretaría otorgará el certificado de final de obra de todas las construcciones terminadas, previa verificación del cumplimiento de lo presentado al solicitar el permiso de edificación; superficie, estructura y memoria de cálculo, instalaciones de gas, electricidad, agua y sanitarias, detalles y planillas. Si en la obra se hubieran realizado modificaciones con respecto a la documentación presentada, se exigirá un nuevo plano "conforme a obra".

6.- Ventilación de locales:

Todos deberán obligatoriamente ventilar a espacios abiertos, tomarán una superficie mínima a $1/8$ de la superficie del local. En baños la superficie de iluminación será de $1/6$ y la de ventilación será de $1/3$ de la superficie de iluminación.

7.- Muro de los edificios:

Se clasifica en:

- a) Muros portantes: Serán aquéllos que conformen la estructura de sostén de los techos. Serán de mampostería de ladrillos comunes, ladrillos cerámicos o bloques de cemento. Sus espesores mínimos será de 0.30 cm. para ladrillos comunes y 0.20 cm. para los otros dos casos. Se permitirá muros portantes de 0.15 cm. de espesor, cuando la pared no tenga más de 3.00 ms. de altura y esté provista de un encadenado de hormigón armado en su parte superior.
- b) Muros tabiques: Se podrán ejecutar solamente para efectuar divisiones interiores entre locales, pero no podrán tener más de 3.00 ms. de altura e irán asentados con mezcla de cemento y arena. Su espesor mínimo será de 0.08 cm.
- c) Muros de frente: Deberán ser de un espesor mínimo de 0.30 cm. si son de ladrillos comunes y de 0.20 cm. si son de ladrillos cerámicos o bloques de cemento.

8.- Aislaciones contra la humedad:

Todos los muros deberán estar provistos de doble capa aisladora horizontal y vertical hasta cimientos con un mínimo de quince (15) mm. de espesor, terminado con dos manos de emulsión asfáltica.

9.- Aislaciones térmicas para las cubiertas:

Se exigirán materiales adecuados para una correcta aislación térmica del techo. En el plano se adjuntará un detalle de la composición de la cubierta de techo y del cielorraso.

10.- Servicios sanitarios mínimos:

Para el otorgamiento del permiso de edificación, se verificará la instalación sanitaria mínima. Para las viviendas se tendrá en cuenta la instalación del baño con inodoro con descarga de agua, ducha y pileta de patio. Para la cocina, una pileta de cocina con llave de agua y desagüe.

Se deberá incluir la ubicación en plano de: cámara de inspección, cámara séptica, pozo negro (y/o zanja depuradora) y tanque de agua de mil (1.000) lts. como mínimo. En ningún caso, se permitirá la construcción de letrinas dentro del predio.

11.- Características principales:

Se alzarán como mínimo un sesenta por ciento (60%) libre de construcción y así poder jerarquizar el medio natural.

FOS 0.40 como máximo.

FOT 0.60 como máximo.

11.1.- Aspectos funcionales:

Cada edificio cumplirá los requisitos mínimos explicitados con anterioridad y quedará libre a las intenciones de cada propietario.

11.2.- Aspectos formales:

Deberán tener en cuenta las siguientes pautas:

11.2.1.- La edificación no tendrá una altura que supere los ocho (8) mts.

11.2.2.- La pendiente mínima de la cubierta será de treinta (30) por ciento.

11.2.3.- Los elementos de fachadas serán: Ladrillo a la vista, piedra a la vista, a revoques, madera.

En todos los casos, los materiales empleados deberán proteger al muro de fachada contra los agentes atmosféricos.

11.3 - Aspectos tecnológicos:

11.3.1.- Construcción antisísmica, según corresponda a la zona (2).