



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

FUNDAMENTOS

El planeamiento urbano, como planeamiento físico, es planeamiento tanto de la obra pública como privada y cumple una doble función esencial más allá de lo estrictamente urbano, de planificación de las construcciones y de seguridad y de garantía en cuanto al resguardo de los derechos involucrados en el ejercicio de la propiedad.

El Estado como responsable en la difícil tarea de planificar la Provincia deseada y resguardar los derechos de todos sus habitantes debe tomar participación en la regularización de la situación en que se encuentra hoy la construcción fuera de ejidos municipales.

Actualmente hay obras privadas en lugares cuya jurisdicción no comprende ninguna planta urbana quedando fuera de la órbita de los municipios. Esta situación provoca en muchos casos, serios inconvenientes. Por ejemplo :

- imposibilidad de los propietarios de hacerse de aprobaciones oficiales de sus construcciones, quedando los mismos sin la posibilidad de hacer valer su derecho frente a Instituciones que requieren de esta aprobación, como por ejemplo el Banco Hipotecario Nacional ante la solicitud de créditos.
- construcciones que se levantan en márgenes de ríos, lagos, etc. cuyo dominio pertenece al dominio público provincial, vulnerando en este caso el libre acceso a las riberas garantizado por la Constitución Provincial en su artículo 73.

Ante esta situación y habiendo tomado conocimiento y realizado un relevamiento aproximado de lo construido y a construir creemos conveniente que la Secretaría de Estado de Gestión y Coordinación de Políticas Públicas, en cuya órbita se desempeña la Dirección de Urbanismo, asuma dentro de sus competencias la tramitación de planos privados y su correspondiente aprobación, así como asumir la facultad de emitir los permisos de ubicación cuando el loteo o la construcción puedan vulnerar el libre acceso a las riberas.

En este ámbito la Secretaría de Estado de Gestión y Coordinación de Políticas Públicas será la autoridad de aplicación de la presente ley.

Por ello :

AUTOR: Juan Accatino



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO
SANCIONA CON FUERZA DE
L E Y**

Artículo 1°.- Los propietarios de construcciones ubicadas fuera de ejidos municipales o en áreas cuya construcción pueda vulnerar el libre acceso a las riberas, deberán requerir la correspondiente aprobación de planos y de ubicación ante la Secretaría de Estado de Gestión y Coordinación de Políticas Públicas, a través de la Dirección de Urbanismo.

Artículo 2°.- Apruébase como anexo a la presente las normas mínimas de edificación para los lotes que no se encuentren dentro del ejido urbano.

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) El acceso a las riberas de conformidad al artículo 73 de la Constitución Provincial.

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

- a) Declaración Jurada de que se encuentra en tierras del dominio privado particular y fuera del dominio provincial, para la aprobación de la ubicación.
- b) Solicitud de aprobación de los planos correspondientes debidamente aprobados por el Consejo de Ingenieros y/o Arquitectos de la Provincia, 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 servicio mínimos, conforme a la Ley 929 y su Decreto Reglamentario.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Los demás requisitos se fijarán vía reglamentaria.

Artículo 5°.- Por los trámites de aprobación de planos y de ubicación deberá abonarse una tasa que no podrá ser superior a los \$ 1,52 por m².de obra, 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 los planos la autoridad de aplicación se adecuará a las normas del Código de edificación de la planta urbana más próxima 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°.- 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 9°.- Será autoridad de aplicación de la presente la Secretaría de Estado de Gestión y Control de Políticas Públicas.

Artículo 10.- De forma.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

REGLAMENTO MÍNIMO DE EDIFICACION PARA LOTES QUE NO
SE ENCUENTRAN DENTRO DEL EJIDO DE PLANTA URBANA

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, aprobados por el Consejo de Ingenieros y/o el Colegio de Arquitectos de la provincia y deberá cumplimentarse de acuerdo a los aspectos funcionales, formales y técnicos exigidos por esta reglamentación y se adaptará lo más posible al Código de edificación de municipio más cercano.

3.- Construcciones Precarias:

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 estas normas.

5.- Finales de Obra:

La Autoridad de Aplicación 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.

6.- Ventilación de Locales:

Todos deberán obligatoriamente ventilar a patios principales y/o calles, tomarán una superficie mínima a 1/8 de la



Legislatura de la Provincia de Río Negro

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 aquellos 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 m. para ladrillos comunes y 0.20 m. para los otros dos casos. Se permitirá muros portantes de 0.15 m. de espesor, cuando la pared no tenga más de 3.00 m. de altura y esté provista de un encadenado de hormigón armado en su parte superior.
- b) Muros Medianeros: Se ejecutarán en todos los casos de ladrillos comunes y espesor mínimo de 0.30 m. asentados con cal y arena.
- c) Muros Tabiques: Se podrán ejecutar solamente para efectuar divisiones interiores entre locales, pero no podrán tener más de 3.00 m. de altura e irán asentados con mezcla de cemento y arena. Su espesor mínimo será de 0.08 m.
- d) Muros de Frente: Cuando estén sobre la línea de edificación, deberán ser de un espesor mínimo de 0.30 m. si son de ladrillos comunes y de 0.20 m. 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 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. Cámara de Inspección,



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Cámara Séptica, Pozo Negro y Tanque de Agua de 1.000 l. como mínimo.

En ningún caso, se permitirá la construcción de letrinas dentro del predio.