



Municipalidad de Sierra Grande
Provincia de Río Negro

ANEXO 1

REGLAMENTO MINIMO DE EDIFICACIÓN

BALNEARIO PLAYAS DORADAS

TITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO 1 – OBJETO Y AMBITO DE APLICACIÓN

CAPITULO 2 – ORGANISMO DE APLICACIÓN

CAPITULO 3 – DEFINICIONES

CAPITULO 4 – ZONIFICACIÓN

CAPITULO 5 – REGLAMENTOS TÉCNICOS

TITULO II: DISPOSICIONES ESPECIALES

CAPITULO 6 – CARÁCTER DE LAS OBRAS DE OCUPACIÓN

CAPITULO 7 – CONDICIONES DE HABITABILIDAD

CAPITULO 8 – SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN

CAPITULO 9 – TRAMITACIONES

CAPITULO 10 – INFRACCIONES Y SANCIONES



Municipalidad de Sierra Grande
Provincia de Río Negro

CAPITULO 1

OBJETO DE AMBITO DE APLICACIÓN

Art 1 : Este código tiene por objeto regular la realización de obras de edificación, fueran de construcción nueva ampliación, refacción y/o demolición .

Art 2 : Su ámbito de aplicación se extiende al egido urbano del Balneario “Playas Doradas” y será puesto en vigencia luego de promulgar la ley correspondiente y su modificatoria, o las que las atribuyan.

CAPITULO 2

ORGANISMO DE APLICACIÓN

Art 2 : Actuara como organismo o de aplicación de este Código la Secretaria de Obras y Servicio Públicos y la Subsecretaria de Tierras y Catastro de la Municipalidad de Sierra Grande.

Corresponderá al organismo o de Aplicación de este Código, exigir el cumplimiento de los objetivos y las normas, sancionando las reglamentaciones que considere necesarias.



Municipalidad de Sierra Grande
Provincia de Río Negro

CAPITULO 3

DEFINICIONES

Art 4 : A los afines de aplicación de este Código, se da por entendida la definición de:

Acera, Alero, Balcón, Calle conducto, calzada, Entrepiso, Local, Muro, Piso, Sótano y Tabique.

Se define a:

Eje Divisorio: Delimitación entre parcelas de dominio privado.

Línea Municipal: Delimitación entre el dominio público municipal y el dominio privado.

Estructura: Armazón o esqueleto y todo elemento resistente de un edificio.

CAPITULO 4

Zonificación: Se considera zonificada la localidad de "Playas Doradas" , conforme a las disposiciones del actual código en vigencia en la ciudad de Sierra Grande.

UC (Zona de Uso Condicionado)

Zona residencial sobre Avenida Costera y resto de Villa Balnearia, Vía de acceso principal y zona Comercial de uso diario u ocasional y/o equipamiento cívico – Comunitario.

Art 5 : Factor de ocupación del suelo se establecen los siguientes índices-

F.O.S.= 0,60 (sobre suelo)

F.O.T.= 1,00(sobre plano)

Art 6 : Aspectos Formales

- **Altura Máxima de Edificación:** La altura máxima de edificación no debe superar los 9,00 metros (incluida la pendiente del techo), sobre el Nivel de calle determinado por la subsecretaria de Tierra y Catastro de la Municipalidad de Sierra Grande.



Municipalidad de Sierra Grande
Provincia de Río Negro

- La pendiente mínima de la cubierta de techo será de 30%.
- Los elementos de fachada serán de material noble a prefabricado de hormigón: Ladrillo a la vista, piedra a la vista, ladrillos cerámicos revocados, bloques de hormigón revocado.

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

Art 7 : Retiro Mínimo Obligatorio

En los lotes de uso Residencial exclusivo será de 2,50 m de la Línea Municipal.

En los terreno de esquina se reducirá a un metro (1 m) en todo el perímetro.

En los lotes asignados para uso comercial y/o equipamiento – comunitario no se exige retiro municipal.

CAPITULO 5

REGLAMENTOS TECNICOS

Art 8 : Los siguientes Reglamentos Técnicos forman parte de este código

1. Reglamento Técnicos de Fundaciones.
2. Reglamento Técnicos de estructuras de Hormigón Armado y Pretensado (CIRSOC 201 Y Anexos)
3. Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (se deberán respetar En sus aspectos generales las normas de Edersa).
4. Reglamento de Obras Sanitarias a trabes de normas establecido por A.R.S.A.



Municipalidad de Sierra Grande
Provincia de Río Negro

5. Reglamento Técnico de Sanidad Ambiental.
6. Reglamento Técnico de Prevenciones contra incendio.
7. Normas mínimas de Habitabilidad Higrotermicas.
8. Normas de Edificación establecidas por Secretaria de Turismo o de La provincia (Construcción de Hoteles, Moteles, residenciales, Hostería y Complejos Turísticos.).

TITULO II: DISPOSICIONES ESPECIALES

CAPITULO 6

Carácter de obras de ocupación.

Art 9 : Las obras que se construyan destinadas a habitación deberán ser de
Carácter permanente.

Art 10: Las obras de carácter transitorio deberán justificar su finalidad y
Contar con autorización expresa de la Municipalidad de Sierra
Grande quien podrá exigir las condiciones mínimas de habitabilidad y
Saneamiento necesario.

Art 11: No se permitirán construcciones de carácter precario.

Art 12: No se permitirán viviendas unifamiliares de tipo prefabricadas y
Industrializada.



Municipalidad de Sierra Grande
Provincia de Río Negro

Art 13: La línea de edificación no podrá avanzar sobre la Línea Municipal

Hasta los 2.70 m de altura.

A partir de esa altura se permitirá salientes para balcones o locales de hasta 1.20 m, medidas desde la Línea Municipal y hasta 0.15 m del eje divisorio de la propiedad. Esta disposición para la línea de ochavas.

CAPITULO 7

CONDICIONES DE HABITABILIDAD

Art 14: Todos los locales a construir deberán ajustarse a las siguientes

Dimensiones mínimas:

En viviendas permanentes: De un solo local habitable: 16 m² de superficie

Y 3.00 m de lado mínimo.

Residencia de carácter Transitorio: Los Hoteles, Hosterías, Posadas, Pensiones, Complejos, etc.: Habitaciones individuales: 7.50 m² de sup. y 2.50 m de lado; para dos personas: 9 m² de sup. y 2.50 m de lado; para tres personas : 13.50 m² sup. 2.50 m de lado; para cuatro personas: 16 m² de área y 2.50 m de lado

Oficinas : Locales individuales: 12 m² de área y 3 m de lado. Unidades de más de 2 locales: uno de 9 m² de área y 2.50 m de lado, los restantes: 7.50 m² de área y 2.50 m de lado.

Edificios de Actividades Varias: Locales comerciales, comedores colectivos,

Cocina de hoteles, restaurantes, casas de comidas, etc. 16 m² y 3 de lado

Cocinas: Dimensiones: 3 m² de área y 1.30 m de lado.



Municipalidad de Sierra Grande
Provincia de Río Negro

Baños y Retretes: Las dimensiones de estos locales se fijarán en función del número de artefactos a instalar en los mismos.

Art 15: Servicio mínimo de Salubridad: En todo predio edificado existirá por lo menos el siguiente servicio de salubridad:

- Un retrete de mampostería u hormigón con solado impermeable, dotado de inodoro, pileta de lavar, ducha o bañera con sus desagües y cámaras sépticas con poso absorbente calzado con demás exigencias reglamentadas por ARSA.
- Los pozos absorbentes, cámaras sépticas y cisternas deberán construirse totalmente dentro del predio y retirados de toda edificación y de los ejes divisorios de la propiedad 1.50 m. como mínimo. Los posos deberán calzarse hasta 2.50 m de profundidad y cubrirse con losa de hormigón armado, con un caño de ventilación a los 4 vientos. En todos los casos la instalación debe prever la posibilidad de conexión futura a la red cloacal.

Art 16: Se autoriza la construcción de una vivienda unifamiliar, como mínimo de 60 m² por lote y como máximo teniendo en cuenta el F.O.S

En lote de uso comercial asignado se exigirá la superficie mínima de acuerdo al uso que se dará al local.

CAPITULO 8

SISTEMA DE CONSTRUCCIÓN

Art 17: En toda edificación, sin perjuicio del cumplimiento de otras reglas de arte, deberán cumplimentarse las reglas básicas de seguridad establecidas en el Reglamento Técnico de Estructura.

Art 18: La elección del procedimiento de cálculo será libre. En caso de usarse formulas nuevas se hará constar su procedencia y justificación.



Municipalidad de Sierra Grande
Provincia de Río Negro

Art 19: La estructura resistente deberá proyectarse y ejecutarse dentro de los límites del predio.

Los muros según su tipo, deberán ser construidos respetando de obras y los cálculos de estructura.

Art 20: La cubierta de techo sobre locales habitables será ejecutada con material impermeable, imputrescible y mal conductor térmico como ser: Teja, pizarra, u otro material con sistema constructivo de aislamiento térmico equivalente.

La cubierta de locales que no sean habitables se ejecutará con material impermeable e incombustible.

Los techos y azoteas transitables deberán estar cercados con barandas o parapetos de una altura mínima de 1.00 m computado desde el solado.

Art 21: Para los emprendimientos que se llevará a cabo en esta área en forma colectiva, se deberá prever cocheras y planta de tratamiento de líquidos cloacales.

CAPITULO 9

TRAMITACIONES:

Art 22: Todo propietario que desee efectuar cualquier tipo de edificación residencial individual, deberá solicitar permiso por escrito a la Municipalidad en los formularios que posee para tal fin.

1. Cuatro copias de los planos respetando toda normas de presentación del Consejo Profesional de Ingeniería y Agrimensura de Río Negro.

Tamaño mínimo de las láminas del tamaño normalizado A3

2. Memoria descriptiva de materia a emplear de su aplicación.

Art 23: En los planos se indicará:

1. Plano general del terreno en escala 1:100 con silueta de edificación.



Municipalidad de Sierra Grande
Provincia de Río Negro

2. Las secciones necesarias para dar una idea clara de las construcciones a Realizar, como mínimo dos, en escala 1:100.
3. Vista de Fachada en escala 1:100.
4. Croquis de ubicación de la propiedad en escala 1:2000
5. Plano de fundación y memoria de cálculo, escala 1:100.
6. Plano de instalación eléctrica, sanitarios escala 1:100
7. Plano de estructura resistente y memoria de cálculo, escala 1:100
8. Planilla de iluminación y ventilación y detalle constructivos (1:50).

Plano de cubierta de techo con pendiente correspondiente.

Los planos deben indicar los destinos de cada local y todas las cotas necesarias y especificaciones técnicas para su interpretación.

Art 24:

- En las edificaciones donde la estructura resistente exige un estudio estático, deberá presentar una planilla de cálculo complementario.
- Los planos, planillas de cálculo y memoria descriptivas serán firmadas por el proyectista, calculista y director técnico matriculado.
- Es obligatoria la colocación al frente de la obra, en lugar visible, de un letrero mínimo 0.40x0.60, cuyo texto se ajustara a lo establecido por ley
- Se exigirá la limpieza durante y después de finalizada la misma.

En obras que representa algún peligro para el transeúnte se exigirá el vallado del predio para evitar posibles accidentes.



Municipalidad de Sierra Grande
Provincia de Río Negro

- Las cisternas u otro recipiente deberá contar con una losa de hormigón armado para evitar accidentes. De no ser así el Organismo de Aplicación tendrá la facultad de rellenarlas sin aviso previo.

CAPITULO 10:

Art 25:

- Todos los planos que no se ajusten a lo establecido será devuelto al interesado, para modificarlo o rehacerlo en un plazo no mayor a 60 días.
- No podrá iniciarse la realización de ninguna obra sin contar con el permiso correspondiente. Luego de abonar el derecho correspondiente y aprobado la documentación se devolverá copia.

El incumplimiento de esta cláusula será motivo de clausura transitoria de la Obra.

- En el caso de efectuarse construcciones en violación a las disposiciones de esta normativa, los responsables titulares y representantes técnicos, se harán posible de la aplicación de la multa correspondiente, de acuerdo a la gravedad de la infracción. Sin perjuicio de lo antes previsto, el Organismo de Aplicación ordenara la modificación y/o demolición pertinente, se aplicara a los responsables la multa correspondiente y se dispondrá la ejecución por parte de la Municipalidad de Sierra Grande a cargo de los mismos, de las obra de demolición que fueran necesarias para hacer cesar la situación infraccional.
- El propietario de la obra o el constructor de la misma no podrá introducir modificaciones que alteren los planos aprobados o



Municipalidad de Sierra Grande
Provincia de Río Negro

ampliaciones que aumenten la superficie cubierta y el valor de la modificación correspondiente. Se aplicara una multa en el caso que se realicen aplicaciones sin autorización.

- Si la obra estuviera suspendida en su ejecución durante seis meses y no se hubiera notificado por escrito las razones de dicha suspensión, el Organismo de Aplicación solicitara, dejando constancia del estado en que se encuentra los trabajos y previa inspección, se archive el expediente, debiendo el propietario obtener un nuevo permiso de edificación para su continuación.
- La Municipalidad de Sierra Grande, podrá disponer la inhabilitación de la firma de los profesionales y/o Constructores que suscriben los planos y memoria descriptivas de cualquier clase de edificación en los casos siguientes y comunicado en cada caso al Consejo Profesional de Ingeniería, Arquitectura y Agrimensura de la provincia de Rio Negro:
 - a) Cuando se repita ocasiones, sean responsables de infracciones a este Código.
 - b) Cuando se haya ordenado la suspensión de la obra y se continua descatando la orden. Se clausura la obra en forma transitoria, en caso de reincidir la clausula será definitiva.
 - c) Cuando no vigile directamente o por medio de su capataz o encargado de la ejecución de la misma.
- El organismo de aplicación, exigirá en el momento de la inspección final, los planos conforme a obra, si por las modificaciones de esta lo considera conveniente.



Municipalidad de Sierra Grande
Provincia de Río Negro