

## **CODIGO DE EDIFICACION**

### **Requisitos principales para la construcción en el Ejido urbano de Villa Rumipal.**

#### **En su art. 170 – Capítulo 2 (de las zonas) De las Zonas: DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO**

##### **ZONA CENTRO – Z.C. – (ROJA).-**

- *F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 70% de la superficie del terreno*
- *F.O.T.: 120%*
- *Altura máxima edificable: 9 m.*
- *En caso de vivienda retiro LM 4m mínimo, para futuro local comercial sobre LM.*

##### **ZONA “E”– Z.M. – (AZUL).**

- *F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 50% de la superficie del terreno*
- *F.O.T.: 80%*
- *Altura máxima edificable: 7 m*
- 

##### **ZONA EL MIRADOR-(AZUL)**

- F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 40% de la superficie del terreno*
- F.O.T.: 60%*
- Altura máxima edificable: 7 m*

##### **ZONA VILLA NATURALEZA – Z.V.N. – (VERDE).**

- *F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 50% de la superficie del terreno*
- *F.O.T.: 80 %*
- *Altura máxima edificable: 7 m.*

##### **ZONA RESIDENCIAL A – Z.R.A. – (NARANJA).**

- *F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 60% de la superficie del terreno*
- *F.O.T.: 100%*
- *Altura máxima edificable: 7 m.*

##### **ZONA RESIDENCIAL B – Z.R.B. – (AMARILLO).**

- *F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 50% de la superficie del terreno*
- *F.O.T.: 80%*
- *Altura máxima edificable: 7 m.*

##### **ZONA INDUSTRIAL – Z.I. – (GRIS).**

- *F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 80% de la superficie del terreno*
- *F.O.T.: 140%*
- *Altura máxima edificable:( 9m. en caso de ser tipo galpón industrial )*
- *Altura máxima edificable 7 m*

- ***Cuando se trate de vivienda cambia el FOS y el FOT***
- *F.O.S : Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 40% de la superficie del terreno.*
- *F.O.T: 60%.*
- 

**ZONA B – Z.B. – (BLANCA).**

- *F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 40% de la superficie del terreno*
- *F.O.T.: 60%*
- *Altura máxima edificable: 7 m.*

**ZONA BALNEARIA/CAMPO – (FUERA DE PLANO).**

- *F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 40% de la superficie del terreno*
- *F.O.T.: 60%*
- *Altura máxima edificable: 7 m.*
- 

**ZONA SCHNEBELLI – (FUERA DE PLANO).**

- *F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 40% de la superficie del terreno*
- *F.O.T.: 60%*
- *Altura máxima edificable: 7 m.*

**ZONA VALLE DORADO – (FUERA DE PLANO).**

- *F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 40% de la superficie del terreno*
- *F.O.T.: 60%*
- *Altura máxima edificable: 7m.*

**ZONA VILLA DEL PARQUE – (FUERA DE PLANO).**

- *F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 40% de la superficie del terreno*
- *F.O.T.: 60%*
- *Altura máxima edificable: 7 m.*

**ZONA EL TORREÓN – (FUERA DE PLANO).**

- *F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 40% de la superficie del terreno*
- *F.O.T.: 60%*
- *Altura máxima edificable: 7 m.*

**ZONA EL CORCOVADO – (FUERA DE PLANO).**

- *F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 40% de la superficie del terreno*
- *F.O.T.: 60%*
- *Altura máxima edificable: 7 m.*

**NOTA: En todas las zonas se aplicara la ley de Turismo y Hotelería Provincial**

## **LIBRO III- DE LA EDIFICACIÓN**

### **CAPITULO 3- DE LAS VIAS PRINCIPALES**

#### **En su art. Art. 62º) AVENIDAS RIEMANN Y SAN MARTÍN DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO**

##### **4º - EXCEPCIONES DE DIFERENTES ZONAS:**

##### **Calle Riedmann, San Martín y arterias que las comunican ( Poeta Lugones, Sabattini, Almadi, Velez Sarsfiel, Sarmiento, Brown, Perón, Illia, Av. Severgnini) :**

- F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 90% de la superficie del terreno
- F.O.T.: 180. %
- Altura máxima edificable: 9 m.
- Se establece como prioridad zona comercial, por lo tanto se deberá construir un local comercial o dejar el espacio libre para su posterior edificación, retiro mínimo 4m de LM. Se podrá construir una vivienda como segunda opción.
- Se pide la erradicación (con un plazo a establecer) de los depósitos de los corralones sobre todo este área.

##### **Calle C. Severgnini :**

- F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 60% de la superficie del terreno
- F.O.T.: 100 %
- Altura máxima edificable: 7 m.

##### **Calle Fuerza Aerea y José Portis:**

- F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 50% de la superficie del terreno
- F.O.T.: 80 %
- Altura máxima edificable: 7 m.

##### **Calle de acceso al Corcovado:(FUERA DE PLANO)**

- F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 40%e la superficie del terreno
- F.O.T.: 60 %
- **SOBRE AV.DEL RIO:**
- F.O.S.50 %
- F.O.T.80 %
- Altura máxima edificable: 7 m.

##### **Ruta Prov. N°5:**

- F.O.S.: Se fija como valor máximo de ocupación de los lotes el 40 % la superficie del terreno
- F.O.T.: 60 %
- Altura máxima edificable: 7 m.
- Se establece como zona comercial (no prioridad), por lo tanto se podrá construir un local comercial o no sin dejar el espacio libre para su posterior edificación. No se podrá instalar industria salvo que tenga un salón de venta al frente y el depósito por detrás sin contaminar visualmente el entorno.

- En estas arterias, cuando se trate de locales comerciales se permite su construcción en línea municipal.
- Si el comercio tiene mesas en vía pública, se retiraran mínimo 0,80 mts. del cordón de vereda y se colocara valla de seguridad.

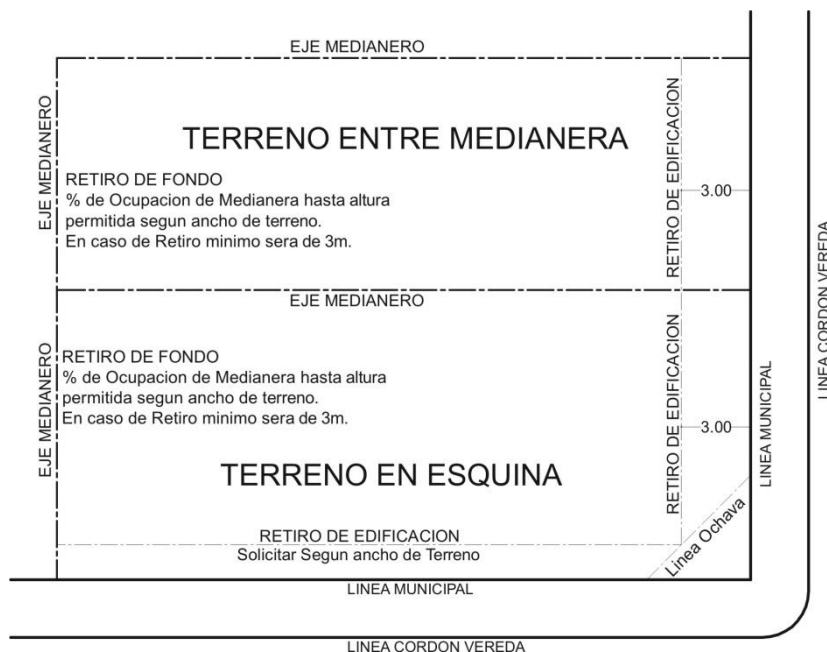
En su art. Art.171°) RELATIVO A LAS DISTANCIAS AL EJE MEDIANERO Y RETIRO DE LÍNEA DE EDIFICACIÓN (RETIRO DE FRENTE)

**5° RETIROS PARA TODAS LAS ZONAS:** Se dejan los vigentes salvo en los lotes en esquina en forma triangular o de forma irregular a saber:

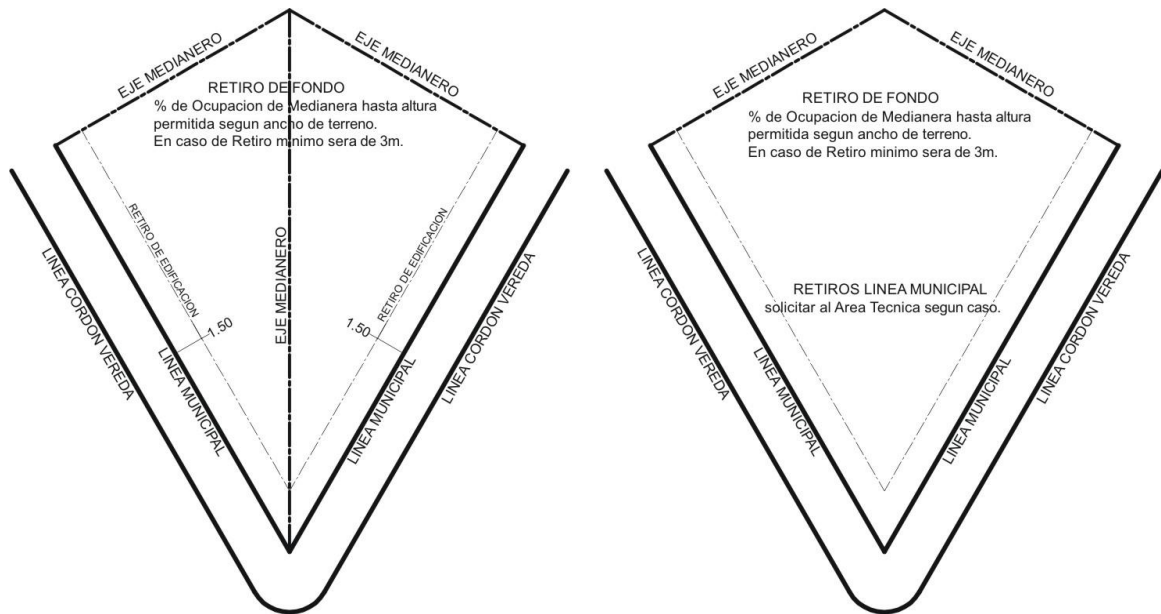
*Lotes de hasta 13.00 mts de frente inclusive: Retiro de frente en lotes en esquina será de 3,00 mts del lado menor y 1,50 mts del lado mayor.*

*Lotes de 13.00 hasta 18.00 mts de frente: Retiro de frente en lotes en esquina será de 3.00 mts del lado mayor 2,00 mts.lado menor.*

*Lotes de más de 18.00 mts de frente: Retiro de frente en lotes en esquina será de 3.00 mts del lado menor y 2.50 mts del lado mayor.*



*Los terrenos irregulares o en forma de triángulos se solicitara factibilidad ante el departamento de obras privadas antes de presentar el proyecto.-*



**En su art. Art. 14º) PLANO GENERAL DE OBRA**

**CARATULA DE PLANOS MUNICIPALES:**

Se agregará en la carátula actual de los planos municipales, el espacio para poner "ZONA "

**LIBRO III- DE LA EDIFICACION**

**RELATIVO A LOS LOCALES HABITABLES**

. Se determinan como locales habitables de primera, a aquellos que su uso sean de permanencia tales como: estar, comedor, dormitorio.

. Los locales habitables de segunda son aquellos destinados a los servicios: baño, cocina, lavadero.

**RETIROS MEDIANERAS PARA VENTILACIONES**

. Cuando se trate de locales de primera, el retiro mínimo de las ventanas, será de 3 mt

. Cuando se trate de locales de segunda, el retiro mínimo de las ventanas será de 1,50 mt y las aberturas serán máximo 1,40 x0,60 en cocina y lavadero, 0,80x0,40 en baño.

. Se podrá colocar una puerta de servicio de máximo 0,80 mt solamente de cocina o lavadero a 1,50 mt de la medianera.

**Art.171º) RELATIVO A LAS DISTANCIAS AL EJE MEDIANERO Y RETIRO DE LÍNEA DE EDIFICACIÓN (RETIRO DE FRENTE)**

**RELATIVO A TODAS LAS ZONAS:**

**Lotes de hasta 13 metros de frente:**

- Retiro de frente:

Se fija en 3 metros el retiro mínimo de edificación, desde la línea municipal y para todo el frente del lote.

- Retiro de medianeras: se podrá construir sobre las dos medianeras.
- Retiro de fondo: se podrán ocupar un 50% las medianeras de fondo con una altura máxima de 4 metros.

**Lotes de 13 hasta 18 metros de frente:**

- Retiro de frente:

Se fija en 3 metros el retiro mínimo de edificación, desde la línea municipal y para todo el frente del lote.

- Retiro de medianeras: se podrá ocupar sólo una de las medianeras, en la otra medianera el retiro será de 1.50 metros. Esta medida será ampliada a 3.00 metros en caso de abrir ventilaciones de locales habitables en el muro paralelo al eje medianero no ocupado.
- Retiro de fondo: se podrán ocupar hasta un 40% de la longitud de la medianera de fondo con una altura máxima de 4 metros..

**Lotes de más de 18 metros de frente:**

- Retiro de frente:

Se fija en 3 metros el retiro mínimo de edificación, desde la línea municipal y para todo el frente del lote.

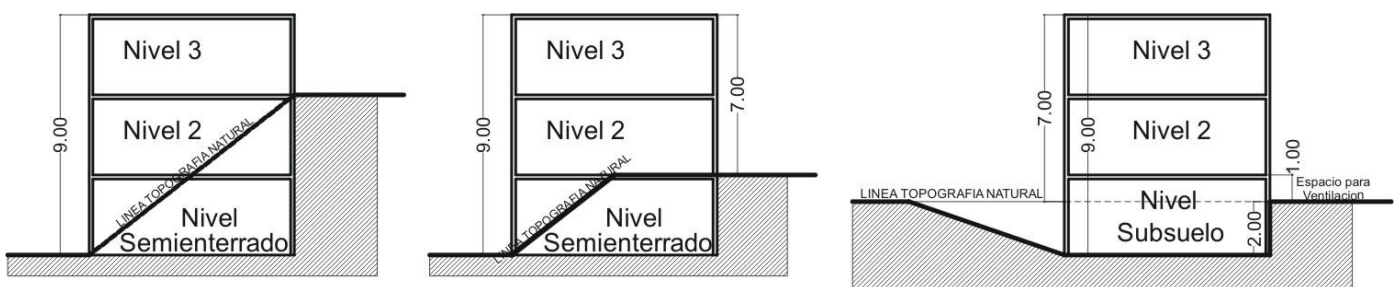
- Retiro de medianeras: retiro mínimo obligatorio de 1.50 metros, de las 2 medianeras, ampliando a 3.00 metros en caso de abrir ventilaciones de locales habitables en el muro paralelo al eje medianero no ocupado.
- Retiro de fondo: se podrán ocupar hasta un 30% de la longitud de la medianera de fondo con una altura máxima de 4 metros.

**Art.172\*) RELATIVO A LAS ALTURAS DE LAS CONSTRUCCIONES**

**RELATIVO A TODAS LAS ZONAS:**

Se establece una altura máxima de edificación de 7 mts. en las cumbres, con respecto al nivel del terreno. Dicha altura solo podrá ser superada por tanques u otras instalaciones de servicios. A éstos efectos se considerarán los subsuelos como edificables.

**SE ESTABLESE UNA ALTURA MAXIMA EDIFICABLE DE 9 MTS, EN CASO DE TOPOGRAFIA PRONUNCIADA. (PEDIR FACTIBILIDAD AREA TECNICA).**- No se permiten las edificaciones de más de tres plantas incluido Nivel de Subsuelo.



**Art.173\*) RELATIVO A LAS MEDIANERAS**

**RELATIVO A TODAS LAS ZONAS:**

La altura máxima será de 2 mts. respetando el desnivel del terreno con una tolerancia de máximo 20% de la altura máxima permitida, para casos de terrenos con pronunciado desnivel. Materiales opcionales: Ladrillo visto, piedra, bloques revocados y pintados de blanco o colores tierra, madera( que sean duras de especies no protegidas por la ley de medio ambiente), alambre tejido acompañado de cerco verde o combinación de ellos.

**Art.174º) DE LOS TECHOS**

*Se establece para los techos en pendiente el uso de chapas pre pintadas y chapas color zinc en sus versiones trapezoidal y acanaladas, tejas también en los distintos modelos que ofrece el mercado.*

*Los techos pueden ser planos en su totalidad.*

*Quedan prohibidas las chapas de fibrocemento y fibra de vidrio.*

*Solamente en el caso de un quincho abierto domiciliario se permite el techo de paja.*

**Art.175º) DE LOS MATERIALES**

**Los tanques de agua deberán ser revestidos ó incorporados al volumen arquitectónico..**

- . Las construcciones, serán con materiales tradicionales y/o la combinación de los mismos.
- . Cuando se trate de construcción en madera (cerramientos), esta será solo con durmientes o tronco entero con su respectivo anclaje al cimiento.

**CONSTRUCCIONES NO TRADICIONALES**

- . Estas construcciones, deben poseer certificado de aptitud técnica y estructura sostén con capacidad sismo resistente, y en todos los casos, deberán contar con la aprobación PREVIA del Área Técnica y el Ejecutivo Municipal.
- . Estos casos, solo serán evaluados para vivienda única permanente.
- . De no mediar esos requisitos previos, se remitirá el caso al Juzgado de Faltas quien determinara las sanciones correspondientes.