

# **REGLAMENTO INTERNO DE EDIFICACION**

## **PARQUE PRODUCTIVO TECNOLOGICO E INDUSTRIAL DE BARILOCHE**

*San Carlos de Bariloche, Rio Negro, Argentina*

## **Contenido**

### **Título I – Disposiciones generales**

- 1.1. Declaración de principios e intenciones
- 1.2. Objetivo
- 1.3. Alcance
- 1.4. Definiciones

### **Título II – Autoridad de aplicación**

### **Título III – Responsabilidad de los Propietarios y Solicitantes**

### **Título IV – Parametros Urbanisiticos y Uso de Unidades Funcionales**

### **Título V – Proyecto**

- 5.1. Parametros Arquitectonicos
- 5.2. Características constructivas
- 5.3. Fachadas
- 5.4. Estetica Urbana
- 5.5. Cubiertas
- 5.6. Tanques de reserva, chimeneas y conductos de humo
- 5.7. Uso racional de los recursos
- 5.8. Estacionamientos, accesos y bicicleteros
- 5.9. Parquizado y Riego
- 5.10. Cercos
- 5.11. Otras construcciones e instalaciones

### **Título VI – Procedimientos para la aprobación del Proyecto**

- 6.1. Consulta preliminar no vinculante
- 6.2. Presentación del Anteproyecto
- 6.3. Presentación del Proyecto
- 6.4. Aprobación del Proyecto

### **Título VII – Etapas de Obra**

- 7.1. Cercos de Obra
- 7.2. Inicio de Obra
- 7.3. Durante la construcción
- 7.4. Medidas de cuidado del suelo
- 7.5. Final de Obra

### **Título VIII – Mantenimiento**

- 8.1. Inmuebles
- 8.2. Areas comunes

### **Título IX – Faltas y Sanciones**

- 9.1. Fiscalizacion de obras
- 9.2. Suspension de los trabajos

# **TITULO I**

## **DISPOSICIONES GENERALES**

### **1.1. DECLARACION DE PRINCIPIOS E INTENCIONES**

El Parque Productivo, Tecnológico e Industrial Bariloche (PITBA) es un proyecto que desde su creación ha tenido como ejes fundamentales el crecimiento de la economía local y regional en forma sustentable, cuidando entre otros, aspectos ambientales, sociales y laborales. Tiene como objetivo constituirse en un espacio productivo modelo en el país, respetando las cualidades naturales del ámbito geográfico donde se desarrolla.

El presente Reglamento tiende a respetar el espíritu del proyecto, imponiendo los mecanismos y cuidados necesarios en los procesos de obra, como en su mantenimiento y el uso de los edificios.

Pone énfasis especialmente en conceptos y herramientas de arquitectura sustentable que deberán tenerse en cuenta en el diseño y el proceso constructivo. Propone el ordenamiento de las construcciones con un criterio no solo funcional, sino sustentable y estético, ordenando parámetros y diseños constructivos favoreciendo la edificación ordenada y ajustada a los objetivos del PITBA en cada uno de los sectores planificados en su master plan.

Asimismo tiende al ordenamiento y agilización de los procesos de aprobación de construcción y/o mejoras dentro del PITBA.

### **1.2. OBJETIVO**

Regular las construcciones dentro de las unidades funcionales del PITBA, estandarizar los procedimientos para la presentación y aprobación de los proyectos constructivos y establecer las conductas que son consideradas como transgresiones a este reglamento.

### **1.3. ALCANCE**

Las disposiciones de este reglamento son aplicables a todas las construcciones, mejoras y/o modificaciones edilicias a realizarse dentro del PITBA y a los bienes y personas relacionados con los mismos. .

### **1.4. DEFINICIONES**

Las expresiones que a continuación se describen, tendrán el mismo significado en plural y en singular; en la aplicación de este Reglamento.

Administrador: Es el representante legal del consorcio según los alcances y facultades que establece su reglamento constitutivo.

Comisión de Proyectos y Obras: Es la oficina técnica designada por el Administrador, encargada de evaluar y dictaminar sobre los proyectos que vayan a realizarse dentro de las unidades funcionales.

Proyectos: Son todas las presentaciones realizadas por los solicitantes a la autoridad de aplicación para su evaluación y aprobación, y que refieran a construcciones, modificaciones, ampliaciones y/o cualquier intervención del espacio común y/o privativo del Parque PITBA sobre cuestiones prevista en el presente reglamento.

Propietarios: Titulares dominiales de unidades funcionales.

Solicitante: Es la Persona física o jurídica, que en su carácter de propietario o en cualquier otra condición que la normativa, y/o las reglamentación interna permita, realiza una presentación de un proyecto en una o varias unidades funcionales.

Unidades funcionales: Cada una de las unidades de dominio privado, que se han generado con la afectación de la parcela original al Conjunto Inmobiliario Parque PITBA.

Profesionales actuantes:

- Autoridad Fiscalizadora: Organismo que en la jurisdicción nacional, provincial o municipal en que se encuentra la obra, ejerce el poder de fiscalizar la seguridad de la construcción.
- Comitente: Persona física o jurídica que encomienda las tareas profesionales.
- Contratista Principal o Empresa Contratista: Persona física o jurídica adjudicataria de los trabajos, que ha tomado a su cargo la ejecución de la obra y que asume la responsabilidad ante el Comitente, las autoridades públicas y ante terceros, por la ejecución de la obra en los términos que establece la Ley.
- Director de Obra: Profesional que ejerce personalmente o como jefe de un equipo la Dirección de la Obra. Es la autoridad máxima de la misma y el responsable de la aplicación de este Reglamento.
- Inspector de Obra: Profesional auxiliar de la Dirección de Obra que representa en obra al Director, por lo que la responsabilidad ante el Comitente es asumida exclusivamente por el Director de Obra.
- Proyectista o Diseñador Estructural: Profesional que asume personalmente la totalidad de las especialidades involucradas en el proyecto o diseño de la estructura.

## **TITULO II**

### **AUTORIDAD DE APLICACION**

Sera autoridad de aplicación del presente Reglamento la Comisión de Proyectos y Obras, el Administrador del Consorcio de copropietarios Parque PITBA y las personas o comisiones designadas al efecto.

Serán funciones de la Autoridad de Aplicación:

- a. Brindar asistencia técnica, fiscalizar y controlar el cumplimiento del presente Reglamento.
- b. Evaluar y aprobar internamente las presentaciones de proyectos a ejecutarse en las unidades funcionales y/o espacios comunes de uso privativo, del Consorcio de Copropietarios Parque PITBA.
- c. Coordinar con el Municipio las distintas políticas de edificación.
- d. Dictar las normas complementarias necesarias para la aplicación del presente Reglamento.
- e. Ser autoridad de aplicación y revisión del régimen sancionatorio previsto en el presente reglamento.
- f. Toda otra función o actividad necesaria para el logro de las finalidades de la presente norma legal.

## **TITULO III**

### **RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS Y SOLICITANTES**

El presente Reglamento deberá ser cumplido por los propietarios, quienes a su vez asumen la responsabilidad de hacer cumplir el presente Reglamento por parte de los terceros que directa o indirectamente estén relacionados con las obras a ejecutarse en sus unidades funcionales. Cada Propietario y/o solicitante y/o los terceros a su cargo, deberán hacer cumplir las normas mencionadas teniendo en miras el mantenimiento de una buena y normal convivencia y la protección de valores urbanísticos, paisajísticos, arquitectónicos y ecológicos.

## **TITULO IV**

### **PARAMETROS URBANÍSTICOS Y USO DE UNIDADES FUNCIONALES**

Sin perjuicio de las disposiciones previstas en el presente Reglamento, los parámetros urbanísticos, el uso de las unidades funcionales, y los criterios de ordenamiento urbano y ambiental, de las construcciones a ejecutarse dentro del Parque PITBA deberán regirse por las normas contempladas en el Plan de Estructuración Urbana y Ambiental previsto en la Ordenanza 2824-CM-17 y/o la que en el futuro la reemplace.

## **TITULO V**

### **PROYECTO**

#### **5.1. PARAMETROS ARQUITECTONICOS**

La implantación de cada proyecto estará supeditada a lo dispuesto en el Plan de Estructuración Urbano Ambiental de acuerdo a la zonificación de cada unidad funcional.

Zona	Superficie mínima de Parcela	Ancho mínimo de Parcela	FOS	FOS Hidráulico	FOT	Altura mínima sobre frente	Altura máxima	Retiros frente	Retiros mínimos laterales	Retiros mínimos de Fondo	Observaciones
ZPI 1A	300 m <sup>2</sup>	10 m	0,6	0,5	1,8	4,50 m	15,00 m (PB+3P)	Obligación de alineación al frente: 100% basamento			Retiro mínimo de cuerpo saliente sobre el frente: 2 m
ZPI 1B	3.000 m <sup>2</sup>	40 m	0,35	0,5	0,6		requerimientos ANAC*	15 m	7,5 m	15 m	
ZPI 2	600 m <sup>2</sup>	15 m	0,7	0,5	1,2		requerimientos ANAC*	3 m			
ZPI 3A	3.000 m <sup>2</sup>	40 m	0,35	0,5	0,6		requerimientos ANAC*	15 m	7,5 m	15 m	
ZPI 3B	3.500 m <sup>2</sup>	40 m	0,45	0,5	1,0		requerimientos ANAC*	5 m	5 m	15 m	
ZPI 3C	3.500 m <sup>2</sup>	40 m	0,45	0,5	1,0		requerimientos ANAC*	5 m	5 m	15 m	
ZPI 4			1.0 sobre el AIM	0.5 sobre el AIM	1.5 sobre el AIM		requerimientos ANAC*				Área de Implantación AIM = 20% de la superficie total de la parcela a intervenir. No se computa como AIM las superficies destinadas a la red vial ni a los trazados de infraestructuras.

El presente cuadro no exime al profesional del cumplimiento estricto de todo lo dispuesto en el Plan de Estructuración Urbana y Ambiental. aprobado por Ordenanza 2824-CM-17

\* ANAC: Administración Nacional de Aviación Civil

## **5.2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

5.2.1. El sistema constructivo propuesto deberá cumplir con las reglamentaciones municipales vigentes. Asimismo y de acuerdo a lo previsto en el presente reglamento, deberán utilizarse los materiales de construcción indicados, ello a los fines de propender a la eficiencia energética, criterios de arquitectura sustentable y optimización de los sectores productivos.

5.2.2. Se permitirán sistemas de construcción tradicional y/o sistemas constructivos integrales en un todo o combinados, de primera calidad y pudiendo ser panelizados o ejecutados in-situ o en taller.

5.2.3. Toda edificación emplazada entre medianeras deberá contar con una estructura propia y de uso privativo al igual que sus muros lindantes.

5.2.4. Los muros medianeros deberán contemplar una junta sísmica de 2.5 cm de espesor como mínimo al eje medianero, y aislación acústica que minimice los sonidos producidos por el normal uso del edificio según cálculo de decibeles.

5.2.5. Los proyectos deberán contemplar aislaciones acústicas y por vibraciones correspondientes, a fin de evitar cualquier tipo de inconvenientes a terceros lindantes. Los parámetros máximos de decibeles de sonido continuo no deberán superar los 85 dBA y/o los parámetros establecidos por la autoridad de aplicación.

5.2.6. Las construcciones que generen otro tipo de poluciones (humos, vapores, olores) deberán contemplar su mitigación en la presentación de los proyectos.

5.2.7. La presentación debe contemplar el estudio de la eficiencia energética, detallando el coeficiente K (transmisión térmica) del proyecto constructivo presentado. Los materiales aislantes deberán contar con certificación energética o en su defecto ficha técnica.

5.2.8. Los proyectos deberán cumplir con parámetros de accesibilidad universal evitando barreras arquitectónicas que la dificulten o impidan .

## **5.3. FACHADAS**

5.3.1. Las fachadas, incluyendo aleros y salientes serán tratadas y terminadas con materiales que armonicen con el entorno. Los materiales a considerar como válidos dentro del proyecto podrán ser: piedras, tablas cementicias o de PVC y/o materiales que no exijan mantenimientos excesivos, como revoques cementicios y texturados, chapa acanalada sinusoidal pre-pintada (el color de la chapa deberá estar a tono con el resto de los materiales propuestos). La enumeración del presente artículo es al solo efecto declarativo quedando a consideración de la Comisión de Obras y Proyectos la incorporación de otros materiales no mencionados en el presente.



5.3.2. Los revoques se podrán aplicar en hasta un 50% de la superficie total de la fachada.

5.3.3. Toda iluminación que sea incluida sobre las fachadas o mismo en exterior del edificio deberán estar focalizadas sin generar encandilamientos o molestias a terceros. Será potestad del PITBA la solicitud de remoción de equipos de iluminación que no cumplan con lo anterior.

5.3.4. Todo equipo de infraestructura (aire acondicionado, calderas, torre de enfriamiento, y otros) no podrá ubicarse a la vista debiendo disimularse para no ser visibles desde los sectores públicos. La autoridad de aplicación podrá dejar sin efecto la presente disposición para zonas determinadas o supuestos excepcionales debidamente justificados.

#### **5.4 ESTETICA URBANA**

La estética urbana se refiere a la armonía que deberá existir entre las construcciones nuevas, las existentes y su entorno.

5.4.1. Solados exteriores. Podrán combinarse entre rugosos, semipermeables y antideslizantes. Los solados no podrán invadir el FOS Hidráulico, con excepción de aquellos que fueran permeables o semipermeables.

5.4.2. En parcelas con retiros establecidos se podrán colocar carteléricas que identifiquen el nombre de la empresa a nivel de la línea municipal ubicado dentro de la parcela.

5.4.3. Podrán colocarse carteléricas sobre las fachadas. Altura mínima inferior de fijación 3.00 m. Sus materiales deberán armonizar con los de la fachada.

5.4.4. Las dimensiones y diseño de cartelérica deberán adjuntarse a la documentación de proyecto para su aprobación, incluyendo la forma en que estará iluminada.

5.4.5. Estará permitido el uso de marquesinas, las que deberán ajustarse a los parametros establecidos por la Autoridad de Aplicación, quien dispondra de las medidas necesarias para favorecer la estética uniforme de las marquesinas existentes. La autoridad de aplicación podrá incluso disponer su prohibición en zonas o áreas específicas.

5.4.6. El ingreso vehicular deberá estar correctamente señalizado.

5.4.7. En caso de colocar señalética de uso, seguridad y circulación también debe indicarse como se montará.

5.4.8. En todos los casos deberá aprobarse el cálculo estructural de la cartelérica.

5.4.9. Se destinará espacios verdes dentro de la parcela para minimizar el impacto negativo de lo construido, generando jardines y espacios exteriores con especies vegetales que requieran el mínimo mantenimiento y riego.

5.4.10. Mobiliario Urbano. Podrán incluirse sobre la acera elementos como paradas de colectivos y bancos o asientos respetando el diseño y dimensiones de las propuestas por el PITBA, o diseñadas acorde a las necesidades del proyecto, siempre que sean previamente aprobados por la Comisión de Proyectos y Obras. Deberán incluirse dentro de la documentación del proyecto, plantas, cortes y detalles varios, especificando los materiales a utilizar. Para la incorporación de cualquier otro mobiliario urbano que el propietario considere fundamental para el desarrollo de su actividad deberá además presentar una memoria que describa la propuesta.

5.4.11. No podrá haber cables y/o mangueras aéreas. Todo suministro deberá ingresar a la construcción de manera subterránea.

## **5.5. CUBIERTAS**

5.5.1. El diseño de las cubiertas será libre pudiendo ser planas o con pendiente.

5.5.2. Deberán contar con contrapendientes o parapetos que eviten la descarga de las aguas de lluvia sobre cubiertas o parcelas vecinas. El mínimo de contrapendiente hacia las mismas es de 0.60 m de acuerdo al Código de Edificación de San Carlos de Bariloche.

5.5.3. El uso de chapa galvanizada de zinc no está permitido debiendo ser prepintadas, especificando el color en la presentación.

## **5.6. TANQUES DE RESERVA, CHIMENEAS Y CONDUCTOS DE HUMOS**

5.6.1. Para la construcción de conductos de humos, chimeneas y tanques de reserva en altura se deberán presentar detalles constructivos de los mismos.

5.6.2. Los tanques de reserva y/o acopio de sustancias líquidas que puedan ser contaminantes para el suelo deberán estar contenidos por una batea cuyo volumen supere el 110% de la capacidad del tanque. Su materialización será de bases y muros de hormigón e impermeables.

5.6.3. Los conductos de humos y/o chimeneas, en base a memoria descriptiva presentada deberán poseer un sistema de filtrado a modo de contener la emisión de gases, partículas y otros que puedan afectar la atmósfera.

## **5.7 USO RACIONAL DE LOS RECURSOS**

La Comisión de Proyectos y Obras determinará las construcciones que requieran, además del cumplimiento de las condiciones previstas en el presente artículo 5.7, el agregado de medidas adicionales con el fin de incorporar a los proyectos conceptos de sustentabilidad y cuidado del medio ambiente.

### **5.7.1 Sectores internos**

Se establecen tres sectores internos diferenciadas por su uso:

**A - Sector administrativo:** vestuario, baños, comedor, sala de reuniones, oficinas, sala de espera. Se incluyen aquí todas las actividades complementarias al proceso productivo.

**B - Sector industrial-Taller:** abarca los sectores de la edificación con grandes volúmenes de aire y en los que se desarrollen los procesos productivos, alojamiento de equipos y/o vehículos, además de todo sector en donde se realicen actividades del personal en forma regular

**C- Sector No climatizadas:** Salas de máquinas y/o almacenajes de materias primas y estacionamiento con acceso esporádico del personal.

### **5.7.2 Coeficiente de transmitancia térmica de la envolvente**

Toda construcción deberá cumplir como mínimo con las condiciones de aislación térmica y eficiencia energética exigibles en la ordenanza 3098-CM-19 además de los valores aquí detallados.

Se establecen valores mínimos admisibles a cumplir por los materiales propuestos para la envolvente de las edificaciones, los cuales se regirán de acuerdo a la siguiente tabla.

Valores coef K (*) Mínimos admisibles	Muros	Techo	Piso
Sector A	0.40	0.35	0.50
Sector B	0.58	0.58	0.58
Sector C	-	-	-

\*Coef "K" de transmitancia térmica w/m<sup>2</sup>K

### **5.7.3 Aventanamientos**

Será obligatorio el uso de vidrios dobles (DVH) en todas las ventanas y cerramientos vidriados de los locales correspondientes a la Sector A asegurando como mínimo:

- K=3.5 w/m<sup>2</sup>K para paños < 1 m<sup>2</sup>
- K= 2.5 w/m<sup>2</sup>k para paños >1 m<sup>2</sup>

Deberá priorizarse el uso de carpinterías de PVC o de aluminio con ruptor de puente térmico.

#### **5.7.4 Ventilación Natural**

La misma, además de cumplir con los requisitos de la Norma Iram 11.659 y el Código de Edificación de San Carlos de Bariloche, deberá respetar un mínimo de ventilación natural de acuerdo a la siguiente tabla:

- Sector A: 3% de la superficie en planta.
- Sector B: 2% de la superficie en planta.

En locales con más de una cara expuesta al exterior deberá priorizarse la ubicación de ventanas en sectores que permitan la ventilación cruzada del ambiente.

#### **5.7.5 Iluminación Natural**

Será de carácter obligatorio la incorporación de claraboyas y/o chapas traslúcidas en las cubiertas de techo de los galpones y naves industriales (Sectores B y C) que permitan el aprovechamiento de luz natural destinando para ello al menos un 5% de la superficie de la cubierta. Aquellas industrias, que por los procesos que allí se desarrollen, no puedan instalarlas, deberán comunicarlo a la Comisión de Proyectos y Obras quien dispondrá las medidas necesarias para compensar la iluminación natural.

#### **5.7.6 Agua caliente sanitaria**

Todas las construcciones deberán incorporar un termotanque solar el cual se utilizará como sistema de precalentamiento del agua. Se instalará como mínimo un tanque acumulador de 120 litros, con una pantalla de captación solar de 2 m<sup>2</sup>. Para las Industrias que requieran instalaciones por encima de cuatro grifos de agua caliente, se deberá agregar 1 m<sup>2</sup> de pantalla de captación solar y 60 litros de capacidad de acumulación por cada dos grifos adicionales a instalar.

#### **5.7.7 Uso eficiente del agua**

En los locales sanitarios se instalarán griferías automáticas o temporizadas, como así también depósitos de inodoro de doble descarga.

#### **5.7.8 Protección de superficies vidriadas**

En todas las superficies vidriadas de los locales de Sector A se deberán colocar protecciones internas y/o externas a fin de colaborar con el acondicionamiento térmico del edificio. Se exigirá como mínimo la incorporación de cortinas internas las cuales podrán complementarse con elementos exteriores para control solar o cierre de total de los vanos.

### **5.7.9 Climatización**

De acuerdo a lo indicado en el punto 6.3.2 v), se deberá incluir un Balance Térmico general del edificio junto con la descripción y cálculo del sistema de calefacción y refrigeración adoptadas acorde al cálculo, incluyendo además de la memoria, gráficos y descripciones, orientación geográfica, variables climáticas y envolvente con las características de los materiales a utilizar.

Será de uso obligatorio equipos de calefacción-refrigeración con etiqueta de eficiencia tipo A.

La elección de los equipos y la sectorización de las instalaciones deberán permitir diferenciales de calefacción/refrigeración por Sector, pudiendo combinar configuraciones distintas para Sector A y Sector B.

Los compresores de equipo de Aire Acondicionado deberán estar ubicados de manera tal que no queden expuestos a fuentes de calor próximas ni a radiación solar continua siendo necesario evitar su colocación con orientación N-NO. En caso de no contar con esta posibilidad se exigirá el uso de una protección solar o parasol que permita su correcta ventilación disminuyendo su exposición, consumo y aumentando su eficiencia.

### **5.7.10 Agua de Lluvia**

Se deberá contemplar el uso de superficies permeables que permitan la infiltración de agua de lluvia ya que no podrá vertirse de modo alguno a la red cloacal. Podrán emplearse sistemas intertrabados de ladrillo, sistemas abiertos, pavimentos permeables y otros, que admitan el percolado de agua pluvial además de la circulación de vehículos y personas.

Se preverá la colocación de un tanque subterráneo destinado a la captación de agua de lluvia para el sistema de riego. (ítem 5.9)

### **5.7.11 Electricidad**

Cada lote tiene una potencia eléctrica máxima prevista con la que se han calculado las instalaciones de la red y es la potencia que el prestatario del servicio suministrará al nuevo usuario. Esa potencia se explicita en la escritura de cada lote. Con la presentación de la obra a construir se deberá detallar en el proyecto la potencia simultánea a conectar. Si la misma fuera superior a la potencia asignada se deberá evaluar con la prestataria del servicio eléctrico la obra necesaria para alimentar el emprendimiento. Los costos derivados de esta obra correrán por cuenta del usuario.

La iluminación deberá ser del tipo LED o cualquier tecnología superior. Deberán contar con etiquetado A.

Para la iluminación exterior será obligatorio el uso de temporizadores y/o fotocélulas para automatizar el encendido y apagado de la misma.

En el proyecto deberá contemplarse la compensación de la energía reactiva si el cálculo de la instalación lo requiriera.

#### **5.7.12 Tecnologías eficientes**

En caso de incluir dentro de los proyectos tecnologías que reduzcan el impacto energético de los emprendimientos se debe adjuntar una descripción de los mismos.

Algunas de ellos son:

- Tecnología solar pasiva: adecuada orientación de las construcciones, sistemas con ganancia directa e indirecta para el calentamiento de espacios, sistemas de calentamiento de agua basados en termosifón, el uso de masa térmica y materiales para suavizar las oscilaciones de la temperatura del aire y ventilación natural.
- Colectores solares o bombas de calor para la generación de agua caliente y el uso de calefacción.
- Paneles fotovoltaicos y/o turbinas eólicas para la generación de electricidad.
- Sistema de biomasa: aprovechamiento de la materia orgánica e industrial (restos o residuos sólidos urbanos [RSU]). En este caso el proyecto deberá incluir el plan de uso y descripción de la planta de biogás.

#### **5.7.13 Emisiones**

En caso de generar emisiones que sean liberadas al medio ambiente tales como olores, gases, humos o material particulado se deberá contar con un sistema de filtrado y control de emisiones que minimice el impacto ambiental a niveles permitidos por las normativas vigentes. En la presentación del proyecto deberá indicarse si los procesos a desarrollar generan olores y la propuesta de mitigación correspondiente. En la descripción de estos sistemas deberá incluirse detalle de las campanas, extractores y conductos de recolección de emisiones y asegurar por cálculo una adecuada velocidad de captura y ángulo de arrastre para una mejor eficiencia.

En la descripción del proyecto deberá indicarse si generará olores y como se mitigarán sus efectos

Se describirá detalladamente el uso de biofiltros y/o torres de absorción química ácida y básica, lavadores húmedos, semisecos u otros sistemas de absorción de gases y olores. Para reducir la emisión de material particulado se utilizarán sistemas filtros de mangas o lavadores entre otros.

#### **5.7.14 Declaración de consumos**

Las empresas cuyos consumos de servicios por red estén por debajo de las categorías mínimas enumeradas a continuación, deberán agregar a la presentación de los proyectos una Declaración de Consumos de la actividad a desarrollarse.

##### **Categorías mínimas:**

- Gas: SG-P1 de la (menos de 12.000 m<sup>3</sup>/año)
- Energía Eléctrica: T1-R y T1 G (menos a 10 Kw)

#### **Declaración de Consumos**

En forma complementaria al proyecto del edificio, deberán presentar un documento conteniendo la actividad a desarrollarse en la empresa, los tipos de energía utilizada, los procesos de producción principales, los equipos a utilizar, sus consumos simultáneos y la categoría de Eficiencia Energética de los mismos.

Los consumos declarados serán utilizados para saber la potencia simultánea requerida a la red por la instalación (ver 5.7.11) y será la misma documentación que solicita la prestataria del servicio para conectar a un nuevo usuario trifásico (presentación del proyecto eléctrico de la instalación y la planilla de cargas).

#### **5.7.15 Estudio de Eficiencia Energética**

Las empresas cuyos consumos de servicios por red superen alguna de las categorías mínimas enumeradas a continuación, deberán agregar a la presentación de los proyectos un Estudio de Eficiencia Energética de la actividad a desarrollarse.

##### **Categorías mínimas:**

- Gas: SG-P1 de la (menos de 12.000 m<sup>3</sup>/año)
- Energía eléctrica: T1-R y T1 G (menos a 10 Kw)

#### **Estudio de Eficiencia Energética**

Se deberán incluir datos de los procesos y sus consumos energéticos (periodo de un año), además de una propuesta de mejoramiento continuo tendiente a reducir los consumos de energía en periodos futuros.

Deberá contener, como mínimo, la descripción de la actividad de la empresa, los procesos que allí se realizan, un inventario general del uso de energía que incluya la cuantificación de los mismos y líneas de base de los consumos e indicadores de desempeño energético (IDE) por unidad de producción.

Se deberá incluir la identificación de potenciales ahorros de energía, así como las propuestas de ahorro en las tareas a realizar y plasmadas en un Sistema de Gestión Energética (SGE).

## **5.8. ESTACIONAMIENTOS, ACCESOS Y BICICLETEROS**

### **5.8.1. Estacionamientos**

Se considera plaza de estacionamiento al espacio destinado a vehículos motorizados con un mínimo de 2 plazas por parcela y dentro de ella. No computa la calle de circulación interna. Estacionamiento: Los propietarios deberán presentar en su proyecto de obra una propuesta de estacionamientos vehiculares dentro de su parcela, la que debe adecuarse a los parámetros urbanísticos del Plan de Estructuración Urbana Ambiental del PITBA. La propuesta deberá ser aprobada por la Comisión de Proyectos y obras.

### **5.8.2. Accesos vehiculares**

Los accesos a cada unidad funcional deberán respetar lo mencionado en el Plan de Estructuración Urbano Ambiental, en particular:

Como regla general se construirá una (1) sola entrada por parcela o unidad productiva. Para unidades con superficie superior a 2.000 m<sup>2</sup> se podrá permitir la ejecución de dos accesos vehiculares si el frente tiene al menos 30 m de ancho. Las entradas tendrán un ancho máximo de 4 m a nivel de la vereda peatonal. Se recomienda que los accesos vehiculares pertenecientes a dos parcelas vecinas estén separados por al menos 15 m de distancia.

### **5.8.3. Bicicleteros**

Todo proyecto deberá contar con bicicleteros con un mínimo de 6 unidades.

## **5.9. PARQUIZADO Y RIEGO**

5.9.1. Cada proyecto constructivo deberá destinar la totalidad de la superficie no intervenida del área de la parcela a espacios verdes y/o parquizados y/o intervenidos paisajísticamente.

En el mismo se permitirá la plantación de especies de frondosidad media y baja altura (especies que no superen los 5 m de altura). La superficie mínima de forestación arbórea y arbustos será del 20% del espacio verde.

La distancia mínima para implantar árboles y arbustos a las medianeras será de 1 m mínimo y 30 cm para ligustrinas.

5.9.2. El sistema de riego deberá estar basado en las buenas prácticas de conservación del agua previendo tanques recolectores de aguas de lluvia y deberá



contemplar el 100% de las áreas parquizadas del proyecto. También se podrá incorporar al sistema de captación de agua de lluvia, el uso de aguas grises, previamente tratadas.

## **5.10. CERCOS**

5.10.1. Toda unidad funcional deberá delimitarse por un cerco físico según su zonificación.

Será obligatorio, previo al inicio de la obra, la colocación de un cerco perimetral, con una altura mínima de 1,20mts. No se permitirá colocar materiales de construcción fuera de los límites del cerco de obra.

En todas las condiciones la altura máxima será de 2.40 m.

Protección y Dispersión - ZPI 0 - ZPI 4: El cerco deberá ser del tipo Vivo o virtual.

Equipamiento y servicios - ZPI 1A – ZPI 2: Cerco vivo, Alambrado romboidal, material cementicio.

Resto de zonificaciones: Diseño libre respetando alturas. No será obligatorio la delimitación parcelaria. Sin perjuicio de ello la Comisión de Proyectos y Obras podrá exigir el cerramiento del predio cuando así lo determine como necesario.

## **5.11 OTRAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES**

### **Depósito de residuos sólidos**

5.11.1. Aquellas industrias que requieran por su volumen un sector de acopio de residuos sólidos deberán indicarlo y especificar sus características para depósito transitorio, contemplado su protección para evitar dispersión de los mismos, su humedecimiento, la generación de olores, la proliferación de roedores u otros para lo cual se deberá realizar con paneles ciegos y estar cubierto.

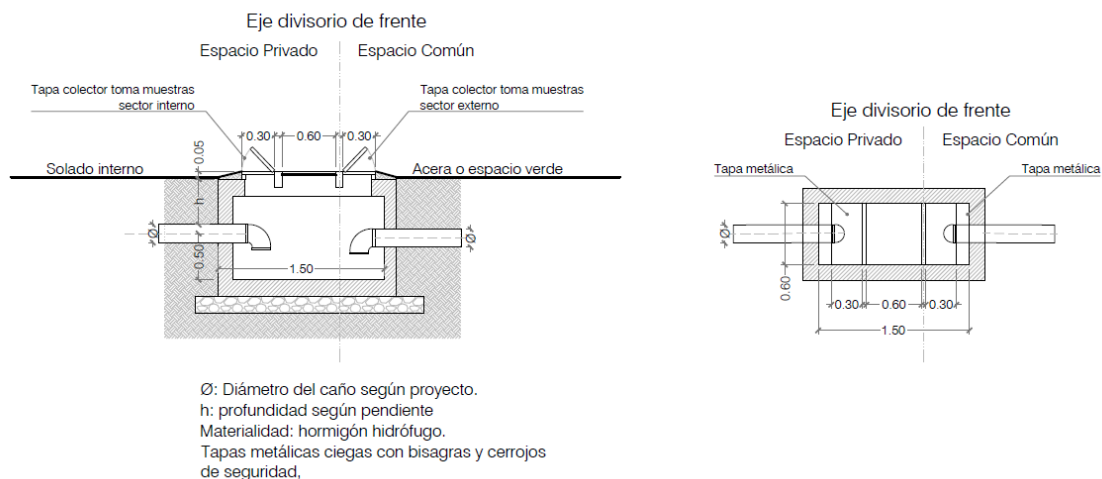
### **Tratamiento de efluente cloacales e industriales**

5.11.2. La ubicación de las acometidas deberá ser solicitada a la Comisión de Proyectos y Obras.

5.11.3. El tipo de fluido a recibir deberá tener la calidad de domiciliario y adecuarse a los parámetros expresados en el Plan de Estructuración Urbana y Ambiental del Parque Productivo Tecnológico Industrial Bariloche. Todo aquel que no lo sea deberá ser pretratado por el Propietario dentro de su parcela, para lo cual deberá preverse cámara de tratamiento, separación de grasas, espumas, aceites y sólidos. Deberá contar con un pozo de bombeo para contingencias, el que deberá ubicarse a un

distancia no menor a los 3 m de los laterales del lote. El proyecto y el cálculo de la capacidad de tratamiento, acorde a la generación de estos líquidos, deberán ser presentados junto a los planos de instalaciones sanitarias, indicando volúmenes.

5.11.4. Será obligatorio una cámara de aforo y muestreo exterior al predio para la toma de muestras para el análisis de los líquidos vertidos. Las dimensiones serán de 1 m de longitud, 0.50 m de ancho, con dos tapas para acceso desde el interior y el exterior del predio. Según el siguiente croquis



## **Antenas**

5.11.5. La construcción de antenas de comunicación, emisión y/o recepción de ondas deberán cumplir con las normativas y reglamentaciones de índole Municipales, Provinciales y Nacionales vigentes incluido el Ente Nacional de Comunicaciones ENACOM.

Deberá cumplir con el Decreto 1060/2017 del ENACOM y/o la norma que en el futuro la reemplace.

*ARTÍCULO 5°: A los efectos de lo dispuesto por el presente decreto Operador Independiente de Infraestructura Pasiva es toda persona humana o jurídica que, sin ser prestador de servicios de tecnologías de la información y las comunicaciones, cuenta con infraestructura aérea, terrestre o subterránea que sirva de soporte a redes para la prestación de dichos servicios, compuesta principalmente por torres, mástiles, postes, ductos, canales, conductos, cámaras, cables, servidumbres, derechos de paso, tendidos de fibra óptica, antenas.*

*ARTÍCULO 8°: Las frecuencias atribuidas y autorizadas para la prestación del servicio radioeléctrico de concentración de enlaces (SRCE), solo podrán ser utilizadas para prestar dichos servicios. El ENTE NACIONAL DE COMUNICACIONES podrá atribuir las para la prestación del SCM, y exigir la*

*devolución de las frecuencias y la migración de servicios conforme los artículos 28 y 30 de la Ley N° 27.078 y sus normas reglamentarias o, a pedido de parte interesada, proceder a la aplicación del artículo 4° inciso b) del Decreto N° 1340 del 30 de diciembre de 2016 y sus reglamentaciones estableciendo una compensación económica a favor del ESTADO NACIONAL.”*

5.11.6. El plano y calculo estructural será provisto por el propietario describiendo materiales y sistemas de sujeción. Su ubicación deberá ser dentro de la parcela correspondiente. El estudio técnico de cada antena deberá presentarse a la autoridad correspondiente y luego presentarlo al PITBA.

### **Depósitos de combustibles**

5.11.7 En los depósitos de combustibles sólidos, minerales, líquidos y gaseosos debe cumplirse con lo establecido en la Ley N° 13.660 y su reglamentación.

5.11.8. Toda industria que presente consumo de productos Inflamables deberá construir un depósito según Decreto 911/96, Art. 95. Deberá ser instalado alejado de los accesos y calles de circulación de uso particular y común.

*ARTICULO 95: Los líquidos inflamables se deben almacenar, transportar, manipular y emplear de acuerdo con las siguientes disposiciones:*

*a) Deben almacenarse separadamente del resto de los materiales en lugares con acceso restringido y preferentemente a nivel del piso.*

*b) Los edificios y construcciones destinadas al almacenamiento de líquidos inflamables deben ser ventilados. Tendrán cubierta para evitar la radiación solar directa, se ubicarán en la cota más baja del terreno.*

*c) Los lugares destinados al almacenamiento de líquidos inflamables a granel deben estar rodeados de un muro o terraplén estanco al agua o por una zanja, de manera que en caso de escape del líquido almacenado, este puede ser retenido en su totalidad por la zanja o terraplén.*

*d) Los depósitos de inflamables deberán poseer instalación eléctrica antiexplosiva e instalación de extintores.*

5.11.9. Deberá utilizarse para los muros y cubierta material ignífugo. Los accesos deberán ser con apertura hacia el exterior del ambiente y dimensiones adecuadas para la evacuación cuyo calculo será presentado junto a los planos de arquitectura.

5.11.10. La ventilación será de tiro natural con un ingreso de flujo de aire inferior calculado según volumen del local y otro superior que cubra la necesidad de evacuación.

5.11.11. Para la extinción y sofocación de incendios deberá contar con un plan de combate de fuego que se active de manera automática.

5.11.12. Deberá contar con cartelería indicando los productos acopiados de fácil identificación para las dotaciones actuantes.

5.11.13. Para todas aquellas construcciones del tipo infraestructura o que brinden servicios dentro del PITBA y estén relacionadas con el expendio o manejo de combustibles deberán estar dentro de los parámetros establecidos en la Resolución N°886/15 del DPA y cualquier otra de aplicación obligatoria.

## **TITULO VI**

### **PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACION DEL PROYECTO**

#### **6.1. CONSULTA PRELIMINAR NO VINCULANTE**

Toda propuesta que esté por fuera de los parámetros e indicaciones mencionadas en el presente Reglamento o que genere controversia en la interpretación del mismo, podrá presentarse a modo de consulta para ser analizada por la Comisión de Proyectos y Obras quien podrá aprobar o no la excepción con su debida justificación.

También en caso de controversia en la interpretación del Reglamento y/o dudas en su aplicación.

#### **6.2. PRESENTACION DEL ANTEPROYECTO**

Los Solicitantes podrán a su opción realizar una consulta preliminar del proyecto presentando una memoria descriptiva y un anteproyecto con el material que considere necesario para su analisis, mencionando materiales a utilizar, usos del edificio y consideraciones de eficiencia energética, entre otros.

#### **6.3. PRESENTACION DEL PROYECTO**

6.3.1. Los Solicitantes deberán presentar a la Autoridad de Aplicación para cualquier tipo de obras a ejecutarse en el PITBA, el proyecto arquitectónico adjuntando la información que a continuación se detalla.

6.3.2. Documentación a presentar para obra nueva y ampliación:

- a) Memoria descriptiva indicando actividad principal y secundaria, sectores productivos, administrativos y de usos cotidianos con cantidad aproximada de usuarios, tipo de materias primas a utilizar, residuos generados, y consumos estimados de agua, electricidad, y gas.

- b) Plano de implantación del proyecto con sus respectivas curvas de nivel, relevamiento arbóreo, cotas de parcela y retiros mínimos de parcela (Laterales, Fondo y Frente). Incluir cálculo de FOS, FOT, FOS Hidráulico y AIM según tabla del artículo 5.1. Croquis de ubicación de la unidad en el plano general del PITBA ubicando el Norte. Indicar cercos y accesos. Escala 1:200 o 1:250. Asimismo, en los casos en los que el cerco sea requerido, deberá incluir en el plano de implantación la delimitación del cerco con ubicación del obrador y baño.
- c) Plantas de proyecto con numeración y nombre de locales por cada nivel. Escala 1:100
- d) Planta de techos con indicación de pendientes y materiales de cubierta. Escala 1:100.
- e) Cortes representativos. Mínimo 2. Escala 1:100
- f) Vistas. Todas las que conformen al proyecto (Laterales, Frente y Contrafrente) indicando materiales y texturas. Renders que acompañen al entendimiento del proyecto y su materialidad.
- g) Silueta y balance de superficies.
- h) Planilla de locales con su ventilación e iluminación.
- i) Planilla de carpinterías.
- j) Plano de instalación eléctrica con su planilla de cargas y esquema unifilar. Indicar potencia a utilizar. Escala 1:100
- k) Plano de instalación Sanitaria, indicando materiales, diámetros y pendientes. Escala 1:100
- l) Plano de Desagües pluviales y cloacales. Escala 1:100. En caso de contar con un tratamiento previo a la descarga indicar la ubicación acotada del sistema acompañando con detalles. Indicar material, diámetros y pendientes.
- m) Ubicación y detalles constructivos de tanques de reserva de agua y otros fluidos. Escala 1:100. Indicar cálculo de las cantidades en caso de grandes consumos.
- n) Ubicación y detalle de conductos de humo y ventilación. Sistema de filtrados y control de emanaciones a la atmosfera.
- o) Plano de sistema de prevención contra incendios. En casos que sea requerido por el Municipio Detalle de toma del hidrantes para los bomberos en inmueble. Escala 1:100.
- p) Plano de acceso, circulación y estacionamiento vehicular y de bicicletas. Sector de carga y descarga. Escala 1:100.

- q) Indicar áreas de parquización y forestación mencionando tipo y especie de árboles.
- r) En caso de utilizar y/o generar productos de alta inflamabilidad y o combustibles será solicitada una sala de inflamables: Diseño, ubicación, sistemas de prevención y extinción de incendios. Cálculo de cargas de fuego.
- s) Sector de acopio de residuos. Ubicación, materiales y dimensiones. Escala 1.100
- t) En caso de producir desechos industriales Plan de proyecto de reciclaje y destino de residuos generados.
- u) Plano de sistema de Riego. Puede diagramarse dentro del plano de implantación.
- v) Balance térmico y especificaciones.
- w) Instalaciones especiales: sistemas de aire comprimido, gases y/o vapores, maquinaria pesada o de características excepcionales y sus requerimientos.
- x) Cualquier otra información que sea de utilidad para la evaluación del proyecto.
- y) Deberá indicarse el plazo de obra previsto desde su inicio a su conclusión. El plazo máximo de ejecución de las obras será el expresado en el expediente de solicitud de adjudicación o en presentación posterior aprobada que se haya realizado.

6.3.3. Los proyectos de remodelación o mantenimiento deberán presentar únicamente la documentación mencionada que esté involucrada dentro del mismo como superficie a ampliar, materiales, Instalaciones y otros.

6.3.4. Los proyectos que así lo requieran podrán presentar un plan de desarrollo de la obra en etapas. Se deberá presentar ante la Comisión de Proyectos y Obras del PITBA para su aprobación, el proyecto completo indicando cada etapa y fechas aproximadas de inicio y final de las mismas. Cada etapa será tratada como una obra independiente de la otra dentro del PITBA. Para la habilitación del inmueble será necesario contar con el final de obra total o parcial de los planos registrados expedida por el Municipio de San Carlos de Bariloche.

6.3.5. En todos los casos la documentación deberá estar bien acotada, con sus niveles y ser legible. Podrá anexarse a esta presentación cualquier otra información que ayude al entendimiento del proyecto, como croquis, perspectivas o renders.

#### **6.4. APROBACION DEL PROYECTO**

Los visados, derechos y licencias de construcción serán otorgados por la Comisión de Proyectos y Obras del PITBA la cual no sustituyen por motivo alguno, ni para ningún

efecto, las disposiciones de Entidades Nacional y/o Provinciales y/o Municipales y/o Entes Autárquicos, las que deberán cumplirse ineludiblemente. El consorcio de propietarios del Parque PITBA, determinara anualmente los costos de los tramites referidos que serán a cargo del propietario y/o solicitante.

6.4.1 La Comisión de Proyectos y Obras dispondrá de 15 (quince) días hábiles para las correcciones y/o el visado de los proyectos presentados. Dicho plazo podrá ser prorrogado en forma debidamente fundada. En dicho plazo podrá solicitar correcciones, adiciones o modificaciones de proyecto. Una vez cumplidos con los pedidos de la Comisión de Proyectos y Obras, esta dispondrá de 15 días hábiles para su dictamen definitivo y/o solicitar nuevas correcciones, adiciones y/o modificaciones. Una vez visado el proyecto se devolverá una de las copias para su presentación municipal.

6.4.2 Obtenida la licencia para construir en la Municipalidad, el propietario y/o solicitante deberá entregar una de las copias a la Comisión de Proyectos y Obras para que esta registre el trámite de inicio de obra, factibilidad de servicios y/o suministros correspondientes.

6.4.3. Queda a cargo de cada solicitantes la tramitación de las conexiones a los servicios en los entes correspondientes cumpliendo los reglamentos propios de cada prestador de servicios.

## **TITULO VII**

### **ETAPAS DE OBRA**

7.- No podrá iniciarse la obra hasta tanto no este construido el cerco de obra previsto en el presente reglamento, contando además con un portón de acceso y el cartel de obra con los datos obligatorios, de los profesionales intervinientes, comitente, número de licencia municipal para construir, y superficie a construir. El cartel deberá tener una superficie no menor a 1.50 m<sup>2</sup>. El mismo deberá estar prolijamente expuesto montado sobre chapa con fondo blanco. Durante el transcurso de la obra el portón de acceso deberá permanecer cerrado salvo ingreso de materiales, maquinaria y personal. Se podrán colocar sobre mismo cerco imágenes del tipo renders. El cartel podrá contener información adicional y/o publicidad para lo cual debera ajustarse a la normativa vigente y reglamento interno si lo hubiere-.

#### **7.1. CERCOS DE OBRA**

7.1.1. El cerco deberá construirse dentro de los límites de la unidad funcional y deberá tener una altura mínima de 1.50 m. Los materiales podrán ser tirantearía de madera y

mallas del tipo romboidal o similar y portón de acceso mismas características, o cercos cerrados como paneles ciegos y chapas. Si se usara mallas deberá colocarse algún tipo de red que evite el paso del polvillo de obra. Superficie mínima a cercar: Perímetro a edificar + 5 metros por lado.

7.1.2. El mismo podrá ser el definitivo siempre que se cumpla con lo dispuesto en este reglamento.

## **7.2. INICIO DE OBRA**

7.2.1. Para tal fin se deberá adjuntar a su vez la siguiente documentación:

- a) Licencia para construir aprobada por la Municipalidad de San Carlos de Bariloche.
- b) Datos de los profesionales actuantes: nombre y apellido completo, DNI, CUIT, teléfono, mail, domicilio y matricula habilitante.
- c) Se deberá presentar a su vez un seguro de accidentes personales obligatorio y responsabilidad civil a terceros.
- d) Datos de la Constructora a cargo de la obra: razón social, condición ante la AFIP, CUIT, Rentas de Rio Negro, domicilio, mail, teléfono, Representante Técnico. Por cada trabajador tendrá la obligación de detallar nombre completo, DNI, CUIT, teléfono, mail, domicilio y matricula habilitante si fuera el caso. La Constructora deberá cumplir la legislación laboral vigente. Deberá actualizar la nómina del personal propio o subcontratado ante cada novedad de Altas o Bajas.

7.2.2. Todo ingreso de personal y proveedores a obra será desde el acceso y ubicación que el PITBA disponga. Para ingresar deberá presentarse la documentación del personal propio o ajeno afectado a la obra, incluido seguro vehicular y registro de conducir y seguros. Deberán contar en todo momento con los correspondientes elementos de seguridad de acuerdo a la tarea a realizar.

7.2.3. Obradores: Se permitirán los obradores y oficinas técnicas tipo contenedores los que deberán ser retirados una vez concluidos los trabajos.

7.2.4. Sanitarios de Obra: Las obras deberán contar con un baño químico cada 15 empleados trabajando en simultáneo y su mantenimiento periódico, estando prohibido el vertido de los baños químicos y residuos líquidos de obra al colector cloacal del PITBA. Toda obra deberá contar con una reserva mínima de 1000 l de agua pudiendo estar a nivel de suelo o elevado.

7.2.5. Electricidad: Toda obra tendrá la obligación de contar con un tablero eléctrico seccional con elementos de interrupción diferencial, llaves termomagnéticas y



descarga a tierra. Los tomacorrientes que se empleen en los tableros de obra deberán ser del tipo normalizados.

7.2.6. Plan de seguridad e higiene: Antes del inicio de los trabajos deberá presentarse el Plan de seguridad e higiene y de evacuación avalado por un profesional competente.

Para obras de remodelaciones o readecuaciones internas dicho plan podrá ser exigido si la Comisión de Proyectos y Obras así lo decide considerándose la complejidad de cada obra.

7.2.7. Matafuegos y Botiquín: En obra debe contarse con un matafuego de clase ABC de 5 kg y un botiquín de primeros auxilios.

7.2.8. Cartelería preventiva: durante el transcurso de los trabajos deberá contarse con cartelería con prevención, emergencias, obligaciones y alto riesgo, así como el de la correspondiente ART.

### **7.3. DURANTE LA CONSTRUCCION**

7.3.1. Elementos de seguridad: Es obligatorio que cualquier individuo dentro del predio de la obra utilice los elementos básicos de seguridad según las leyes vigentes de seguridad e higiene laboral.

7.3.2. Desechos

- a) Orgánicos: deberán contenerse en bolsa de residuos y retirarse diariamente de obra por la misma Constructora
- b) Escombros y cementicios: Se procurará la reutilización dentro de la misma obra en caso de ser posible.
- c) Resto de los residuos: deberán clasificarse y separarse por categorías: metálicos, maderas, plásticos, vidrios, papeles y otros.
- d) Deberá delimitarse un sector para su depósito transitorio hasta que el volumen del mismo supere el tamaño de un contenedor, momento en el que se lo deberá retirar de obra. La Constructora deberá entregar el certificado de disposición final en lugares autorizados por la Municipalidad de San Carlos de Bariloche.
- e) Debe evitarse que los residuos salgan del predio.
- f) Se prohíbe la quema de desechos dentro del predio.

7.3.3 Limpieza: Toda la obra deberá mantenerse limpia y ordenada tanto dentro del predio como la vereda, calle y áreas de uso común que le correspondan. Se prestará especial cuidado en la salida de camiones y maquinaria evitando el arrastre de barro.

7.3.4. Polvo: debe implementarse medidas a fin de reducir en todo momento polvo en suspensión.

7.3.5. Cerco de Obra: deberá estar en perfectas condiciones mientras duren los trabajos. Al término del horario laboral la obra deberá permanecer cerrada.

7.3.6. Agua: Al cierre de cada jornada laboral deberá cerrarse las llaves de paso de agua permaneciendo cerrada hasta el inicio de la próxima jornada.

7.3.7. Ruido: debe evitarse la generación de ruidos por encima de los 85 dB durante los trabajos.

#### **7.4. MEDIDAS DE CUIDADO DEL DEL SUELO**

7.4.1. Durante la etapa de obra el solicitante deberá evitar la polución y contaminación del suelo. Evitar la remoción de la capa nutriente del terreno en áreas que serán destinadas a jardines y de ser removidas protegerla para su reincorporación cuando sea necesario o según lo indicado en el Plan de Gestión Ambiental (*Artículo 9.11 - inciso 3 - página 104) del Plan de Estructura. Urbana y Ambiental del Parque Productivo Tecnológico Industrial Bariloche aprobado por Ordenanza 2824-CM-17*

7.4.2. Si el proyecto considerara algún cambio en la topografía del terreno, las maquinas que realicen el trabajo deberán hacerlo dentro de los límites de la parcela.

#### **7.5. FINAL DE OBRA**

7.5.1. Una vez finalizada la obra el Propietario deberá presentar a la Comisión de Proyectos y Obras, en el transcurso de 45 (cuarenta y cinco) días corridos los planos ajustados a lo construido y la constancia del inicio del trámite del Certificado de Final de Obra expedido por la Municipalidad de San Carlos de Bariloche.

7.5.2. Los Propietarios no podrán hacer uso parcial o completo de las instalaciones, ni ejercer la actividad dentro del inmueble sin contar con la Final de Obra aprobada por la Municipalidad de San Carlos de Bariloche y su correspondiente habilitación.

7.5.3.- La Autoridad de Aplicación podrá en cualquier momento luego del final de obra fiscalizar el cumplimiento y mantenimiento de las obras previstas en el presente Reglamento, así como de las condiciones que resultaron necesarias para la aprobación de los proyectos.

## **TITULO VIII MANTENIMIENTO**

### **8.1. INMUEBLES**

8.1.1. El Propietario se compromete a mantener en perfectas condiciones las fachadas de su inmueble

8.1.2. El Propietario se compromete a conservar los espacios parquizados de manera adecuada. En relación al césped se deberá mantener vivo, corto y sembrado.

## **8.2. ÁREAS COMUNES**

8.2.1. El propietario se compromete a mantener las veredas y acceso a su predio en perfectas condiciones. El Consorcio podrá, previa intimación fehaciente a la reparación por un término no menor a 5 días, reparar a costo del propietario los daños ocasionados, y liquidar el valor de dicha reparación en la liquidación de expensas comunes.

# **TITULO IX FALTAS Y SANCIONES**

## **9.1. FISCALIZACION DE OBRA**

9.1.1. La Comisión de Proyectos y Obras se reserva el derecho de realizar inspecciones periódicas en las obras en proceso a modo de que se respeten las pautas establecidas en el presente reglamento y en el proyecto aprobado. Serán pasibles de apercibimientos o sanciones aquellos Propietarios, Solicitantes y/o Profesionales que se nieguen a la fiscalización de obra.

9.1.2. La Constructora deberá contar con toda la documentación de personal en obra y mantener las medidas de higiene y seguridad en todo momento.

9.1.3. Las faltas y sanciones serán catalogadas como leves, graves y muy graves. En cada caso la Comisión de Proyectos y Obras determinara su penalización. Las sanciones previstas en el presente serán el requerimiento, el apercibimiento, las multas y la clausura o suspensión de obra.

Faltas	
Leves	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Exceso de residuos</li><li>▪ Deficiencia en la iluminación de obra</li><li>▪ Falta de avance en la construcción</li><li>▪ Falta de limpieza de obra y áreas comunes</li><li>▪ Cercos de obra deteriorados</li><li>▪ Estacionamiento de vehículos en la acera o calle</li></ul>
Graves	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Rotura de elementos en espacios comunes (Veredas, instalaciones</li></ul>

	<p>de infraestructura, y otros)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Utilización de otras parcelas para acopio de materiales, materiales y otros.</li> <li>▪ Vertido de líquidos no autorizados a la red cloacal del PITBA</li> <li>▪ Quema de residuos, dentro y fuera de la parcela</li> <li>▪ La no clasificación de residuos de obra</li> </ul>
Muy graves	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Personal sin elementos de seguridad.</li> <li>▪ Inicio, uso y ejecución de tareas sin autorización correspondiente</li> <li>▪ Vertido de residuos de obra en parcelas ajenas.</li> <li>▪ Acciones que afecten a terceros.</li> <li>▪ Ingreso de personal de trabajo en obra sin acreditación ni seguros correspondientes.</li> </ul>

Tabla 1

Sanciones	
Leves	<p>Apercibimiento</p> <p>Multa</p>
Graves	<p>Requerimiento</p> <p>Multa</p>
Muy graves	<p>Multa</p> <p>Clausura de obra</p>

Tabla 2

En todos los casos la Comisión de Proyectos y Obras podrá imponer como pena principal o accesoria la obligación del solicitante o propietario del pago de los costos necesarios para el arreglo y/o restitución a su estado anterior de las obras, los bienes y/o servicios, y/o las instalaciones, de terceros y/o el consorcio PITBA, que hubieren sido afectados.

## 9.2. SUSPENSIONES DE TRABAJO DE OBRA

9.2.1. En caso de suspensiones por lapsos superiores a los 30 (treinta) días corridos, se le exigirá al Propietario y/o Solicitante mantenga ordenados los materiales en el sector de acopio designado dentro de la parcela y cumpla con el mantenimiento de los espacios verdes y vegetación si la hubiera. La obra deberá permanecer cerrada con los cercos prolijamente montados.

9.2.2. Serán clausuradas las obras que no hayan sido aprobadas previamente por la Comisión de Proyectos y Obras, tengan condición precaria o difieran del proyecto

aprobado. Todo cambio significativo en el proyecto deberá ser notificado y aprobado por la Comisión de Proyectos y Obras.

9.2.3. La suspensión podrá ser levantada una vez subsanadas las observaciones notificadas.