

Reglamento de Edificación: Núcleo Productivo Sur

1-Disposiciones Generales

- 1.1 Ámbito de Aplicaciones.** El presente Reglamento (el reglamento) rige para toda obra de edificación, ya sea nueva, ampliación, refacción o modificación de la existente a realizarse dentro del Parque Industrial Logístico y Tecnológico Núcleo Productivo Sur (en adelante NPS), sometido al régimen del Dto. Ley 8912/77 de la Provincia de Buenos Aires (de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo), sin perjuicio del necesario cumplimiento de las demás disposiciones provinciales y municipales vigentes actualmente o en el futuro, así como la de los entes prestatarios de los distintos servicios. En lo pertinente a las disposiciones del reglamento se integran con el Fideicomiso NPS.
- 1.2 Finalidad.** El Reglamento tiende a asegurar el carácter industrial de media densidad (Parque Industrial PYME) del emprendimiento, apuntando a la preservación del ecosistema del predio, asegurando así un equilibrio entre el impacto de la edificación y el medio ambiente preexistente.
- 1.3 Destino de las construcciones.** La construcción a efectuarse en el lote será destinada únicamente a planta industrial. Está prohibida terminantemente la construcción de casas de comercio, hoteles, pensiones, departamentos, o locales destinados al ejercicio de actividades comerciales, boxes, caballerizas, criaderos de animales de cualquier especie, y toda otra construcción que no responda al único y exclusivo carácter de industria. Se podrá construir una sola industria/galpón por cada lote. Salvo en aquellos lotes de explotación industrial especial designada por el fideicomiso.
- 1.4 Comisión de Arquitectura.** Facultades. El fideicomiso hará cumplir el Reglamento e interpretará el mismo –de ser necesario- con el asesoramiento de la Subcomisión de Arquitectura (la Sub-Comisión), a la cual se faculta, sin perjuicio de las atribuciones que legalmente le corresponde al Fiduciario, para aconsejar la aprobación o

desaprobación de los proyectos presentados y para el control de las obras una vez otorgado el permiso para su inicio.

- 1.5 Certificado de Inicio de las Obras.** Independientemente del cumplimiento del Reglamento, El fiduciario se reserva el derecho de extender el Certificado de Inicio de las obras, el que resulta un requisito insoslayable para el comienzo de toda obra. El Fiduciario más allá de velar por el cumplimiento del Reglamento, podrá no extender el Certificado por motivos, que debidamente ponderados, pueden llevar a la consideración de que dichas obras afecten el interés general.
- 1.6 Terrenos Baldíos.** Áreas no habilitadas en etapa constructiva. Hasta tanto realice la construcción en el lote, el propietario deberá mantenerlo libre de basura y en perfecto estado de limpieza, no pudiendo hacer acopio de materiales en el mismo. El Fideicomiso se ocupará de mantener cortado el pasto y la cuneta frente a los lotes con cargo a sus respectivos propietarios. En las áreas no habilitadas para industrias, mientras dure la etapa de construcción del emprendimiento, dichos espacios no podrán ser utilizados para el acopio de los materiales y el establecimiento de obradores.
- 1.7 Incumplimiento.** En caso de incumplimiento por parte del propietario de las obligaciones resultantes de este Reglamento, el Fideicomiso Tendrá derecho a exigir su cumplimiento por vía judicial o extrajudicial, así como la demolición de lo construido, remoción de lo plantado o realizado en contravención, mas los daños y perjuicios que pudieran corresponder, sin perjuicio de la imposición o cobro de multas y/o otras sanciones que pudieran de acuerdo al Reglamento. El Fideicomiso, a través de su personal, suspenderá toda obra que se construya sin tener concedido el permiso, o las que teniéndolo no se ejecuten de acuerdo con los planos aprobados. Cuando no se acate la orden de paralización, el fideicomiso, además de suspender la entrada de materiales y operarios con respecto a la obra en infracción, hará la denuncia formal ante la entidad oficial correspondiente, la cual procederá por medio de la fuerza pública. En caso de transgresiones al Reglamento por parte del propietario,

arquitecto, contratista, personal de la obra, proveedores, etc., el fideicomiso aplicará en forma separada o acumulativa las siguientes sanciones: a) Multa diaria equivalente al valor de 50 litros de nafta especial. B) Paralización de la obra con impedimento de acceso a proveedores, contratistas, arquitectos, personal de la obra, etc. C) Denuncia a la municipalidad de Presidente Perón. D) Prohibición de acceso al personal que cometa infracción al reglamento. E) Suspensión de los servicios que presta el NPS hasta no se solucionen las infracciones cometidas. F) Elevación de los antecedentes al órgano disciplinario que corresponda, para que éste tome o propague las sanciones que estime corresponder con el asociado, según lo previsto en el Reglamento.

2- Uso del suelo.

2.1 F.O.S. Es la relación entre la superficie del suelo ocupado por la edificación y la superficie de la parcela, quedando establecido su valor máximo en un 60%, el factor de Ocupación total (F.O.T) es la relación entre la superficie total edificada y la de la parcela, estableciéndose un valor máximo del 120 % (ciento veinte por ciento). Los locales que se construyan por debajo del nivel cero y dentro de la proyección de la construcción cubierta o semicubierta no se computarán a los efectos del cálculo de la superficie incluida dentro del F.O.T.

2.3

Altura y número de plantas. No podrán edificarse más de dos plantas. En ningún caso se podrá superar las alturas máximas de 14 (catorce) metros. Las alturas se toman desde nivel del terreno natural en su punto más alto, salvo que esté por debajo del nivel de calle, en cuyo caso se tomarán desde éste último.

2.4 Retiros de frente y linderos. Los retiros de frente, fondo y linderos no podrán ser inferiores a los 5 (cinco) metros para cada uno de ellos.

2.5 Excepciones. Se permitirá la construcción sobre la línea municipal de las siguientes construcciones: a) Pilar de luz eléctrica. B) Nicho para el medidor de gas acorde al consumo. C) Nicho para el

medidor de agua corriente. Estas tres construcciones se ejecutarán de acuerdo a planos suministrados por el NPS o en su defecto serán contruidos por éste con cargo a los respectivos adquirientes.

2.3 Lotes Contiguos. Los lotes contiguos pertenecientes a un mismo propietario se considerarán unidades separadas para la autorización de las construcciones que se puedan realizar en cada uno de ellos, salvo que previamente se efectúe la unificación de los lotes, debiendo contar a esos fines con plano aprobado por la Sub-comisión de arquitectura.

2.7 Desagües. Están terminantemente prohibidas las pendientes de desagües del terreno sobre los linderos. Deberá preverse la construcción de sumideros hacia la cuneta del pavimento. Se admitirá como máximo una sobreelevación del terreno de 50 (cincuenta) centímetros.

2.8 Rellenos de terrenos. A fin de no modificar los drenajes naturales de agua desde y hacia todos los terrenos linderos y cunetas, sólo se podrá rellenar los terrenos una vez obtenida la correspondiente autorización otorgada por el NPS y en la medida que éste así lo determine.

2.9 Accesos. Para la construcción de entrada de vehículos, provisoria o definitiva, se deberá solicitar al NPS las cotas correspondientes a las mismas, así como las medidas y planos de alcantarillas. No se autorizará la entrada de materiales para el resto de la obra hasta tanto estas entradas no estén terminadas y aprobadas.

2.10 Servidumbre de paso. Sin perjuicio de las demás servidumbres previstas en el Reglamento del NPS, y las que deben constituirse de acuerdo a las normas legales y/o acuerdos celebrados al tiempo de adquisición de los lotes por los propietarios, se establece una servidumbre perpetua, permanente y gratuita para el paso subterráneo de cañerías, cables subterráneos y aéreos, conductos y otros elementos destinados a la instalación de los servicios que utilice el NPS para sus actividades o suministre a los propietarios de las diversas unidades funcionales. La servidumbre

afectará los primeros 4 (cuatro) metros del retiro de frente y los primeros 3 (tres) metros de una de las franjas de retiro lateral y fondo en los casos que la comisión determine. Si las condiciones generales de escurrimiento pluvial así lo exigiesen, se deberá establecer una servidumbre permanente, perpetua y gratuita, a efectos de dar pendientes adecuadas a la superficie del terreno o la implantación de cañerías de desagüe, en los 3 (tres) primeros metros de retiros respecto de eje medianero.

2.11 Forestación. Los árboles que planten dentro de cada propiedad no podrán estar a menos de 2 (dos) metros del límite de cada parcela. Es deber de cada propietario el cuidado y conservación de los árboles. Los árboles plantados en las Áreas Comunes se considerarán ornamentales. El propietario de un terreno que considere que éste se encuentra excesivamente arbolado, podrá solicitar al NPS, o a la Subcomisión de Forestación si ésta hubiere constituido, la reubicación de los árboles en cuestión.

2.12 Veredas. Las veredas deberán mantenerse con césped, pudiendo colocarse flores y arbustos que no molesten el desarrollo de los árboles existentes.

3- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.

3.1 Aspecto de las obras. Las construcciones deberán guardar relación en cuanto a proyecto, superficie y calidad de materiales y mano de obra con el carácter industrial.

3.2 Superficie mínima. La superficie edificada no podrá ser interior a 300 m² (trescientos metros cuadrados) cubiertos.

3.3 Materiales Permitidos. Además de las tradicionales construcciones de mampostería de primera calidad, la Comisión autoriza el uso de otros materiales, a la solicitud del propietario, siempre que se reúnan las condiciones arquitectónicas y de seguridad indispensables.

3.4 Prohibiciones. Quedan expresamente prohibidas las construcciones precarias, o cualquier otro tipo de sistema constructivo que la Comisión interprete que no responde a la calidad técnica y seguridad requeridas.

3.5 Construcciones auxiliares. Para poder construir sobre el terreno cualquier tipo de construcción auxiliar es necesario previamente haber edificado la planta industrial principal. En caso que dichas obras complementarias se construyeran en lotes linderos, éstos deben estar unificados con la parcela que ocupa la planta industrial. No se podrá volver a la división anterior mientras subsistan estas obras.

3.6 Guardacoches. Se deberá prever un área dentro del lote para el estacionamiento de por lo menos un camión con acoplado, que puede ser descubierto.

3.7 Provisión de agua. El NPS proveerá el agua corriente, y realizará las correspondientes conexiones a la red de abastecimiento con cargo a los propietarios.

3.8 Perforaciones. Las perforaciones deberán estar aprobadas en su proyecto, y ejecución por el NPS. En ningún caso se permitirá una conexión entre las perforaciones y el sistema externo o interno de suministro de agua potable.

3.9 Tratamiento de aguas cloacales. Debe presentarse el esquema de instalación de la planta de tratamiento cloacal y afluentes, el cual deberá estar autorizado por el Municipio, la Secretaria de Medio Ambientes, y/o de la empresa u organismo que libre la autorización a dicha planta de tratamiento.

3.10 Cercos. Los cercos autorizados podrán construirse con postes de madera u hormigón y alambrado olímpico. Esta prohibida la construcción de cercos de paredes de hormigón o ladrillo que bloqueen las visuales.

4- Trámite.

4.1 Aprobación de planos. Son requisitos para la tramitación y aprobación de planos de obras particulares, sean estas nuevas ampliaciones, refacciones o modificaciones.

4.1.1 Fotocopia del título de propiedad o boleto de adhesión al Fideicomiso.

4.1.2 Antes del Visado de cualquier plano se verificará que el propietario o el profesional actuante presenten a esta Sub Comisión

de Arquitectura, el libre deuda de expensas correspondiente, el que se deberá solicitar en la Administración.

4.1.3 Copia del recibo de conformidad de pago de los derechos de construcción que el NPS perciba en tal concepto.

4.1.4 Presentación de planos cortados, doblados y encarpetados, por duplicado (uno para la Subcomisión de Arquitectura y uno para el propietario) para su aprobación según detalle:

4.1.4.1 Planos de planta de conjunto en escala 1:100 con la ubicación en el mismo de la silueta del proyecto presentado y del obrador. En él se consignarán la distancia a ejes separatorios de predios y línea de frente y fondo de la parcela. Se dibujará en el trazo grueso y lleno la superficie cubierta y trazo grueso y punteado la superficie semicubierta o proyecciones de plantas elevadas sobre el terreno. Se consignará en lugar visible la memoria de cálculo por la que se llegó a determinar los factores de ocupación del suelo y ocupación total.

4.1.4.2 Plantas, cortes y visitas en escala 1:50 (planos de obra)

4.1.4.3 Perspectiva exterior.

4.1.4.4. Planos de instalaciones.

4.1.5 Nota indicando nombre, matricula, domicilio y teléfono del profesional actuante.

4.1.6 Todas las solicitudes deben ser firmadas por el propietario y por el profesional actuante. El propietario deberá presentar con la documentación antes enumerada la solicitud para iniciar la obra.

4.1.7 La comisión en un plazo no mayor de 20 (veinte) días. En caso de que la presentación no cumpla con las normas exigidas, se informará de ellos al profesional actuante para su corrección, corriendo un nuevo plazo de igual duración a partir de la recepción por la Comisión de la presentación corregida.

4.2 Tramite Municipal. Una vez aprobadas los planos por el NPS, el propietario deberá presentarlos en la Dirección de obras particulares/Secretaria de Gobierno de la Municipalidad de presidente Perón para su aprobación y pago de los derechos municipales. También deberán hacerse las presentaciones correspondientes ante los demás organismos que deberán tomar

intervención, como los Consejos Profesionales y las empresas prestadoras de servicios. La municipalidad de Presidente Perón no aprobará ningún plano de obra nueva, modificación, remodelación o ampliación, si previamente en dichos planos no existiera la conformidad del NPS.

5- Ejecución de Obra

5.1 El constructor recibirá un ejemplar y firmará una constancia de la recepción del Reglamento para evitar su desconocimiento y será solidariamente responsable con el propietario por el incumplimiento de las normas legales y del Reglamento durante la ejecución de la obra, debiendo asumir expresamente esta responsabilidad mediante una nota dirigida al NPS, sin perjuicio de lo precedente, en todos los casos el propietario comitente de la obra será responsable y deberá velar porque el personal que trabaje en ella sea informado y cumpla todos los demás Reglamentos del NPS y observe fielmente las normas dictadas para hacer más agradable la convivencia, en propio beneficio y en el de los demás propietarios.

5.2 Obrador. Previa iniciación de la obra, será obligatorio construir una casilla depósito y un gabinete sanitario para uso del personal obrero, las que deberán pintarse de color verde inglés, y respetar el retiro de 1 (un) metro del eje divisorio y de 3 (tres) metros del frente del terreno. Se deberá presentar croquis de la ubicación de los mismos y sus características constructivas. Ambas construcciones deberán ser demostradas inmediatamente después de terminada la obra. Durante la obra, es obligatorio cercar el terreno con cerco provisorio compuesto de puntales con media sombra. El NPS está facultado para desmontar estas instalaciones, con cargo al propietario, cuando no se haya cumplimiento cualquiera de los requisitos antes mencionados. No se podrá mantener perros u otros animales sueltos en la obra. No deberán dejarse excavaciones en general, ni pozos negros descubiertos, ni elementos en condiciones tales que puedan ocasionar accidentes.

5.3 Limpieza. No se podrá podar árboles ubicados fuera de los límites del terreno del propietario sin autorización escrita del NPS.

Todo material de construcción deberá estar dentro de los límites de la propiedad. Las cunetas y veredas se deberán mantener limpias, no pudiendo arrojarse a ellas ningún material de construcción ni basura de ninguna clase. Durante la ejecución de la obra el propietario está obligado a mantener el lote limpio y el pasto cortado. En caso de suspensión de los trabajos, el propietario debe mantener el lote limpio de materiales, enseres y equipos, como así también debe efectuar el cierre de obra y obrador.

5.4 Movimiento de personal. El personal de la obra no podrá permanecer en ella fuera de los horarios y días de trabajo que serán de lunes a viernes de 8:00 hs a 17:00 hs en temporada de invierno y de lunes a viernes de 8:00 hs a 18:00 hs en temporada de verano. Los días sábado se podrá trabajar en obras hasta las 13:00 hs. No se permitirá trabajar en las mismas los días domingos y feriados principales. Esta prohibición incluye a todos los gremios, así como la entrada de materiales.

El propietario suministrara al NPS y GUARDIA DE SEGURIDAD la nómina del personal, a fin de proceder al control de acceso. El NPS se reserva el derecho de prohibir el ingreso al personal de obra que a su juicio no resultare conveniente, quedando prohibido el ingreso del personal no registrado, indocumentado o no contratado legalmente. No se podrá acceder a la obra a través de los lotes vecinos y/o linderos. Queda prohibido al personal de la obra transitar y/o introducirse en dependencias del NPS o propiedades privadas, pudiendo circular por las calles hacia y desde la entrada.

5.6 Volquetes. Los volquetes deberán tener un tiempo máximo de permanencia en el NPS de 72 hs, si no hubieren existido en dicho período factores climáticos adversos que impidan el acceso de los camiones al NPS. Pasado dicho plazo se procederá a labrar la sanción correspondiente.

5.7 Plazos de ejecución. Se establece un plazo máximo de terminación para una obra nueva, en 18 (dieciocho) meses a partir de la fecha de la autorización de la construcción por parte de la Subcomisión de Arquitectura. El plazo de terminación podrá ser

ampliado a solicitud del propietario, si razones técnicas o contingencias climáticas lo justificaren.

5.8 Canon de construcción. Todo propietario que construya en su lote, una obra nueva, deberá abonar al NPS un canon en concepto de Derechos de Construcción equivalente al 1% del valor real de la obra. Si a criterio de la Sub comisión de arquitectura los valores acreditados no se correspondieren con la realidad del mercado, podrá aplicar directamente el índice del valor del metro cuadrado de la construcción industrial del suplemento de arquitectura del diario Clarín u otro similar.

Limpieza de obra: En toda obra ya sea que se encuentre en actividad o paralizada, se debe mantener el pasto corto, los badenes desobturados de residuos, el cerco de obra se deberá mantener en condiciones y todos los materiales deberán estar del lado interno del mismo. Si no se cumple con el presente, se le intimará al propietario o al responsable de obra a realizarlo con un plazo no superior a 1 semana. De no cumplirse lo establecido en dicho lapso se aplicará una multa equivalente al 15 % del valor de la expensa cada vez que se encuentre en infracción. Sin desmedro de ello el NPS se reserva el derecho de efectuar las obras con cargo exclusivo al propietario.

5.10 Carteles. Solamente podrán colocarse carteles de obra, mientras duren las tareas de construcción de acuerdo con las disposiciones de la Municipalidad de Presidente Perón, y de un tamaño máximo de 1 (un) metro por 0.70 (setenta) centímetros.

5.12 Inspecciones. La comisión podrá realizar todas las inspecciones que considere menester, incluyendo las siguientes:

- a) Ejecución de tablero con medidor, pilar para servicios, conexión de agua, cerco y obrador.
- b) Replanteo de la construcción.
- c) Techado de cubiertas.
- d) Movimiento de suelos, rellenos, modificación de cotas de nivel, replanteo de taludes.
- e) Terminación del Edificio.

5.13 Final de obra. El propietario de cada inmueble deberá presentar dentro de los sesenta (60) días de finalizada la obra, el certificado final de obra expedido por la Municipalidad de Presidente Perón, junto con la documentación de los demás organismos que correspondiere (Colegio Profesional ARBA, etc.). Hasta tanto no sea cumplimentado este requisito, la obra será considerada a todos los efectos como obra en ejecución pendiente de finalización.