



MUNICIPALIDAD DE SAN CARLOS DE BARILOCHE
PROVINCIA DE RIO NEGRO

DISPOSICIÓN N° 011 - SADU-2021.

VISTO: El planteo urbanístico autorizado por nota 670-SSGU-16, modificado y ejecutadas las obras de infraestructura obligatorias para el fraccionamiento se tramita en la Dirección de Catastro Municipal bajo expediente N°5479/14 con VISTO BUENO DEFINITIVO al plano de mensura P.H.E. respectivo fijado en CONVENIO DE GARANTÍA entre el Desarrollador y el Municipio en marzo del 2021 y su registro por la Agencia de Recaudación Tributaria - Gerencia de Catastro de Río Negro bajo número PHE 8/2021 de abril de 2021, y;

CONSIDERANDO:

- que el desarrollador Di Tullio Emprendimientos S.A.S. es el socio administrador del Fideicomiso Solares del Este cuyo objeto es un consorcio urbano desarrollado como P.H.E. conocido como Solares de Bariloche.
- que, para poder establecer un ordenamiento urbano interno y pautas de conducta entre vecinos, es necesario complementar la normativa común con un Reglamento de Copropiedad.
- que se han presentado versiones con sucesivas correcciones al Reglamento de Copropiedad.
- que los valores, indicadores y parámetros contenidos en el mismo, surgen de la aplicación de normativa urbanística para la constitución de consorcios parcelarios, urbanos y subdivisión del suelo y que una vez formulado y ejecutado, se requiere de indicadores específicos dentro de un modelo de consorcio urbano, a través del citado Reglamento;
- que los usos y actividades a desarrollar están contemplados en la normativa vigente;
- que el tratamiento del emprendimiento no requirió de algún procedimiento excepcional;
- que se están ejecutando obras complementarias que forman parte de espacios colectivos e instalaciones comunes dentro del emprendimiento;
- que a partir de la firma del Convenio de Garantía y consecuente escrituración de aquellas unidades que se vendieron, se han presentado algunos expedientes de proyectos de obras nuevas de vivienda individual, los cuales esperan su normal tratamiento para lograr las respectivas Licencias de Construcción;
- que por ello y en uso de las atribuciones que le confiere la Resolución N° 100-I-89;

ES COPIA FIEL

MARCOS BARBERIS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de S.C. de Bariloche



Pablo Bullaude
Ara. PABLO BULLAUDE
Secretario de Ambiente
y Desarrollo Urbano
Municipalidad S.C. de Bariloche

LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO DE LA MUNICIPALIDAD DE
SAN CARLOS DE BARILOCHE

- DISPONE -

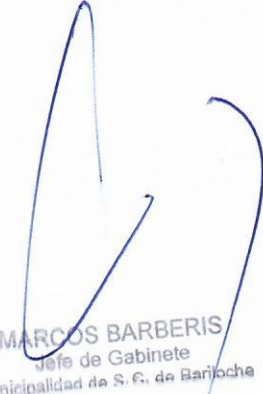
Art. 1º) - **AUTORIZAR:** a la Dirección de Obras Particulares a la aplicación del Reglamento de EDIFICACION, URBANISMO Y PAISAJISMO, NORMATIVA URBANISTICA Y AMBIENTAL del Consorcio Urbano SOLARES DE BARILOCHE adjunto a la presente como ANEXO.

Art. 2º) - **NOTIFICAR:** a las Subsecretarías, Direcciones y otras dependencias de la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Urbano de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche que intervienen en el trámite de evaluación y aprobación de obras particulares.

Art. 4º) La presente Disposición será refrendada por el Director de Obras Particulares.

Art. 5º) Notifíquese. Publíquese. Tómese razón. Cumplido, Archívese.

SAN CARLOS DE BARILOCHE, 30 de Diciembre de 2021.

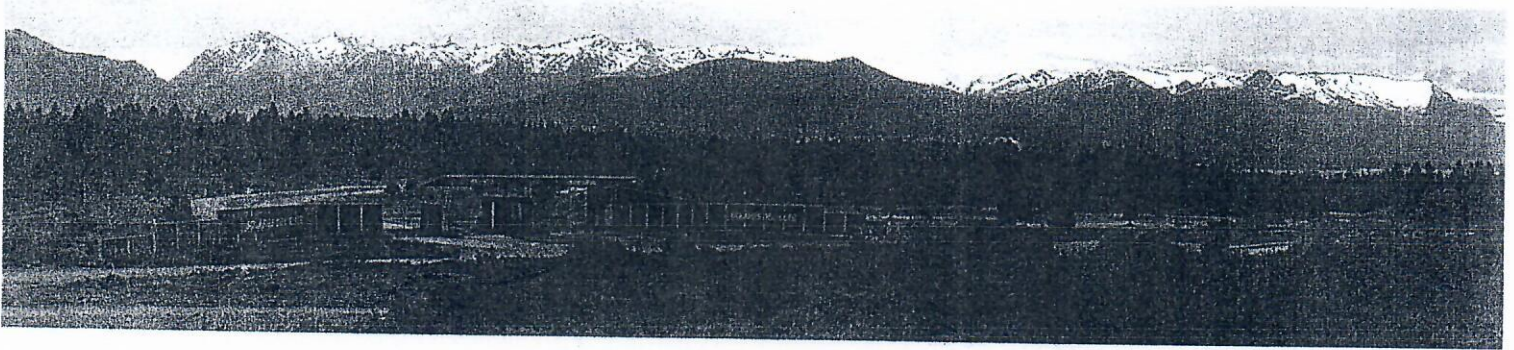

MARCOS BARBERIS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de S. C. de Bariloche




Arq. PABLO BULLAUDE
Secretario de Ambiente
y Desarrollo Urbano
Municipalidad S.C. de Bariloche

ES COPIA FIEL

SOLARES DE BARILOCHE



CONSORCIO URBANO

REGLAMENTO DE EDIFICACION, URBANISMO Y
PAISAJISMO

NORMATIVA URBANISTICA Y AMBIENTAL

ES COPIA FIEL


MARCOS BARBERIS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de S. C. de Bariloche




Arq. PABLO BULLAUDE
Secretario de Ambiente
y Desarrollo Urbano
Municipalidad S. C. de Bariloche

CONSIDERACIONES GENERALES

El presente reglamento y medidas normativas tienen por finalidad establecer condiciones generales que deberán ser observadas y respetadas, por parte de los propietarios y profesionales a cargo de las tareas y proyectos para la construcción de obras nuevas y/o ampliación de las obras existentes, así como obras de paisajismo, en el Consorcio Urbano Solares de Bariloche - Barrio Privado, en adelante "Consorcio" en el emprendimiento inmobiliario propiedad del FIDEICOMISO SOLARES DE BARILOCHE I a cargo de la fiduciaria Di Tullio Emprendimientos S.A.S. quien nombra como Administrador al señor Domingo Nicolás Gabriel Di Tullio Honrado. El presente reglamento podrá ser modificado a exclusivo criterio del directorio del Consorcio o su administrador a los efectos de mejorar las condiciones urbanísticas y ambientales del mismo y sus instalaciones. La extinción del fideicomiso de origen, dará lugar a la conformación de un Consorcio de copropietarios el cual podrá modificar aquellos aspectos del presente reglamento que no afecten el orden público y las normas municipales, provinciales y nacionales vigentes.

ES COPIA FIEL

MARCOS BARBERIS
Jefe de Gabinete
Municipalidad S.C. de Bariloche



Página 2 | 32

Arq. PABLO BIELLAUDE
Secretario de Ambiente
y Desarrollo Urbano
Municipalidad S.C. de Bariloche

CAPITULO 1

OBJETIVOS Y OBLIGATORIEDAD.

1.1. El presente conjunto de normas tiene por objeto definir y establecer las ideas que en materia de imagen urbana en su conjunto regirá a Solares del Bariloche, articulando la estética, con el marco y entorno natural del lugar; para el beneficio, comodidad y confort de los copropietarios.

Este Reglamento tiene su alcance a toda obra y edificación, nueva, de refacción y/o ampliación de las ya existentes, a realizarse en el Consorcio, sin perjuicio del cumplimiento de las normativas vigentes en materia del Código de Edificación y Planeamiento de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche y otros organismos oficiales y de servicio que correspondan.

1.2. Este Reglamento deberá ser ratificado expresamente en todas las escrituras traslativas de dominio de las parcelas o unidades funcionales del Consorcio, formando parte de las mismas, debiendo los adquirentes manifestar expresamente que se someten a sus términos y que aceptan su cumplimiento, siendo ello condición esencial para el goce de sus derechos como titulares de dominio.

ES COPIA FIEL


MARCOS BARBERIS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de S. C. de Bariloche



Página 3 | 32


Arq. PABLO BULLAUDE
Secretario de Ambiente
y Desarrollo Urbano
Municipalidad S.C. de Bariloche

CAPITULO 2.

ORGANO DE CONTROL Y APLICACIÓN.

2.1. Los profesionales designados por Solares de Bariloche y que conformen la Comisión de Arquitectura serán los encargados de la aplicación y control, y serán quienes estarán a cargo de emitir los correspondientes dictámenes y visado a los efectos de que los Propietarios procedan a la presentación de los mismos ante la Municipalidad.

2.2. El espíritu del reglamento tiene por objeto la integración de las construcciones entre sí y el entorno conformando un conjunto con identidad, lo cual es una cualidad indispensable para obtener una calidad de construcción acorde a las expectativas del emprendimiento estableciendo una coherencia del complejo, mantener y aumentar el valor inmobiliario de las unidades y del conjunto. El cumplimiento de este Reglamento será estrictamente controlado, a través de la evaluación previa de los proyectos, durante el avance de las obras y una vez concluidas en su mantenimiento e imagen del conjunto urbano.

2.3. Esta Comisión de Arquitectura de Solares de Bariloche (en adelante la "CDAS") tendrá a su cargo el control del cumplimiento del presente reglamento teniendo la facultad de promover o modificar aquellos proyectos, materiales, sistemas constructivos y colores, si a su juicio no reúnen las condiciones arquitectónicas, estéticas y de seguridad que se requieran.

2.4. Se establece que el plano de referencia para la denominación de parcelas dentro del Consorcio parcelario es la expresada en el Plano de Parcelas adjunto.

ES COPIA FIEL

MARCOS BARBERIS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de S.C. de Bariloche



Página 4 | 32

Arg. PABLO BULLAUDE
Secretario de Ambiente
y Desarrollo Urbano
Municipalidad S.C. de Bariloche

CAPITULO 3.

TIPOLOGIAS.

3.1. El Consorcio urbano está compuesto por diferentes componentes o tipologías:

- 1.-Viviendas individuales sobre parcelas,
- 2.-Viviendas agrupadas sobre varias parcelas,
- 3.-AREE de Servicios destinados a instalaciones de uso recreativo-deportivo, social y residencial turístico según C.P. 14.3.2.a) y b).
- 4.-AREE como complemento del hábitat y áreas comunes.
- 5.-Areas anexas complementarias extraprediales.

1. **Viviendas individuales sobre Parcelas.** Las parcelas se agrupan por manzanas. Poseen numeración continua e identificadas por letra F y luego la numeración (por ejemplo, F345). Las Unidades Funcionales (en adelante U.F.) resultan del Planteo Urbanístico autorizado. Pueden tener una superficie de 600m² ó de 1.000m². Las Unidades Funcionales de 600m² resultaron de aplicar la Resolución 3282-2012 limitando a DOS, el número máximo de unidades de vivienda individual permanente por cada parcela de 1.200 m² de origen. Las parcelas de 1.000 m² no aplican para la mencionada Resolución.

Cada parcela posee dos componentes: Una parte es resultado del AIM del fraccionamiento que se considera para el cálculo de indicadores urbanísticos de cada parcela. Otra parte corresponde al AREE destinado a la bio-degradación de efluentes y su superficie no tiene incidencia en el cálculo de indicadores urbanísticos. El AREE de cada parcela no puede ocuparse con construcciones de ninguna clase ni tampoco estacionamientos de vehículos, se ubicará en la zona más baja de cada lote y es posible ejecutar el lecho de infiltración en cada sector. El área mínima de AREE por cada parcela figura en el plano y se sintetiza como:

Area de la parcela o U.F.	AREE degradación efluentes mínima.
1200 m ²	240 m ²
1000 m ²	420 m ²
600 m ²	120 m ²

El criterio de distribución del AREE para la degradación de efluentes señala un área mínima dispuesta para tal destino, sin perjuicio de que, de acuerdo al cálculo en cada caso particular, y de acuerdo al estudio de infiltración requerido para cada parcela en el momento de ejecución de una obra, el resultado requiera una mayor superficie. No está permitido la ejecución de más de una casa o vivienda individual sobre las parcelas de 600m² y las de 1.000m². No está permitido la inclusión de una construcción complementaria con cualquier destino que no sea parte de la vivienda individual en las parcelas de 600m² y 1.000m².

En virtud de aplicar la Resolución 3282-2012 en las parcelas de 1.200m², se reparten las superficies e indicadores en partes iguales por cada unidad funcional resultante de 600m² cada una.

Es posible ejecutar una casa sobre varias parcelas, sumando los indicadores urbanísticos y unificando las mismas una vez ejecutada la obra. En el caso de contar con dos parcelas contiguas de 600m² es posible ejecutar una construcción

Página 5|32

ES COPIA FIEL

MARCOS BARBERIS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de S.C. de Bariloche



ARG. PABLO BULLAUDE
Secretario de Ambiente
y Desarrollo Urbano
Municipalidad S.C. de Bariloche

complementaria, siempre y cuando se unifiquen las mismas al final de la ejecución. Es posible ejecutar una construcción complementaria, pero respetando los retiros laterales en el caso de no desear la unificación parcelaria, siempre y cuando se cumplan normalmente con los retiros frontal y contrafrontal.

2. **Viviendas agrupadas.** La vivienda agrupada es una tipología edilicia que permite concentrar las edificaciones reduciendo el impacto sobre el suelo y posibilitando una mayor superficie de área verde por cada casa o unidad funcional. Las manzanas A, C y D, podrán, total o parcialmente, contener viviendas agrupadas. Esta tipología solo es posible ejecutar en las manzanas señaladas y con indicadores urbanísticos que no superen lo correspondiente a la sumatoria de las parcelas que se engloban y posteriormente se unifican. El AIM resultante del englobamiento parcelario no será superior a la suma de los correspondientes a las parcelas de origen.
3. **AREE de Servicios.** Son espacios destinados a la ubicación de unidades funcionales para la localización del club house y edificaciones destinadas a usos residencial turístico y servicios al turismo. Tal como lo establece el C.P se indica que las fracciones deben ser mayores a 2000 m² y que las mismas no pueden cercarse materialmente. La habilitación de las UF que estén destinadas a residencial turístico y/o servicios al turismo, está condicionada por la existencia de red cloacal o planta de tratamiento de efluentes que sirvan a las mismas. En cualquier caso, deberá privar la garantía de resolver el destino del efluente cloacal.
4. **AREE como complemento del hábitat.** Estas áreas están identificadas con la letra K y permiten mantener una imagen suburbana y un diálogo entre lo natural y artificial. Permiten albergar los destinos de esparcimiento y recreación del Consorcio. Las canchas de fútbol, las canchas de tenis, así como la bici-senda que recorre el perímetro del emprendimiento además de resolver las funciones de recreación, establecen una impronta, una imagen que caracteriza al emprendimiento. Las instalaciones ubicadas en los AREE Complemento del Hábitat, sí podrán infiltrar efluentes de instalaciones complementarias, previamente tratados. Algunos AREE (por ejemplo, K002 y K003 y aquella parte o sector que cumpla las características enunciadas) podrán anexarse a unidades funcionales colindantes, siempre y cuando mantengan las características y destinos previstos en las normas vigentes para los AREE.
5. **Áreas anexas complementarias extraprediales.** Eventualmente podrían anexarse áreas no incluidas en el planteo urbanístico original, pero que disponen de normas urbanísticas específicas, manteniendo las mismas con que fueron originalmente aprobadas. Dichos espacios pueden vincularse a través de arterias internas o de espacios comunes, siempre y cuando abonen las expensas proporcionalmente con el resto de las unidades funcionales establecidas en el plano parcelario.

ES COPIA FIEL


MARCOS BARBERIS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de S. C. de Bariloche




Arq. PABLO BULLAUDE
Secretario de Ambiente
y Desarrollo Urbano
Municipalidad de S. C. de Bariloche

CAPITULO 4

AUTORIZACION DEL PROYECTO.

4.1. El presente Reglamento ha sido aprobado por la Municipalidad de la Ciudad de San Carlos de Bariloche. La autorización de los planos por parte de la Comisión de Arquitectura de Solares de Bariloche (CDAS) es indispensable antes de iniciar los trámites de aprobación municipal o licencia de construcción. La idea no es ser redundante con la presentación para la aprobación municipal, sino establecer criterios y calidad constructiva e imagen que aseguren una armonía, orden e identidad del barrio; acordes a las expectativas de los propietarios.

4.2. A efectos de gestionar la autorización del proyecto, los propietarios de las parcelas o unidades funcionales deberán presentar por nota a la CDAS, firmada por un profesional responsable, adjuntando un archivo en formato PDF, la documentación para tramitar la licencia de construcción ante la Municipalidad, cuyo contenido por lo menos deberá tener la siguiente información sin perjuicio de atender los requerimientos reglamentarios municipales:

- a) Plano del terreno con curvas de nivel y relevamiento arbóreo, con silueta de implantación, con las distancias de retiros laterales, fondo y frente, en escala 1:200 o 1:250, con croquis de ubicación de la unidad en el conjunto del barrio.
- b) Plantas y cortes, acotados, con indicación de destino de los locales, escala 1:100.
- c) Plano de cubiertas. Escala 1:100
- d) Cuatro vistas exteriores con indicación de materiales, en escala 1:100, con los colores adoptados en cada caso. Perspectiva con indicación de tonos y texturas (excluyente).
- e) Ubicación de accesos vehiculares y estacionamientos, lechos nitrificantes o sistema cloacal. Escala 1:100.

Los planos enunciados pueden ser los mismos que se presentarán para su aprobación municipal o solicitud de licencia de construcción.

- f) Propuesta de paisajismo y de tala de árboles, indicando especie a talar.

4.3. La autorización, que la Comisión de Arquitectura de Solares de Bariloche emite dentro del presente marco normativo, no sustituyen, ni equivalen o reemplazan, aquellas normas de alcance nacional, provincial y/o municipal, así como de entes autárquicos, empresas de servicios públicos o de cualquier institución que alcance como autoridad de aplicación, las que deberán cumplirse ineludiblemente.

ES COPIA FIEL

MARCOS BARBERIS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de S.C. de Bariloche



Página 7 | 32

Arq. PABLO BULLAUDE
Secretario de Ambiente
y Desarrollo Urbano
Municipalidad S.C. de Bariloche

CAPITULO 5.

INICIO DE OBRAS - SUSPENSIÓN DE OBRA – PLAZOS - INSPECCIONES – FINAL DE OBRA.

5.1. La CDAS tiene un plazo de 15 (quince) días hábiles para expedirse respecto de las solicitudes recibidas. Se deberán presentar un archivo en formato PDF y una copia del plano municipal para tramitar la licencia de construcción firmadas por el Profesional Responsable. La copia impresa se le devolverá visada para su presentación ante la Municipalidad de San Carlos de Bariloche. La aprobación por parte de la CDAS no sustituye ni reemplaza, así como no establece jerarquía por sobre la normativa local municipal, provincial o nacional que regula la construcción y aprobación de obras de arquitectura, ingeniería o servicios.

5.2. Cumplidos los requisitos anteriores (municipales e internos), y presentado el plano municipal aprobado ante la CDAS antes del inicio de las tareas de ejecución de la obra, se suscribirá el acta de autorización e inicio de obra, firmada de conformidad por el representante designado por la CDAS, por el propietario y el profesional responsable.

En ese mismo acto el propietario deberá entregar a la CDAS la siguiente documentación:

- a) Copia del plano municipal aprobado y certificado de amojonamiento, plano de cotas de nivel y relevamiento arbóreo.
- b) Designación de un profesional como director de obra (con indicación de matrícula, domicilio legal y teléfono).
- c) Nombre de la empresa constructora o contratista a cargo de la obra y nómina del personal de la empresa a cargo de la obra, detallando: representante técnico, sobrestante, jefe de obra, capataz, subcontratistas, albañiles, peones, etc. La nómina se guardará en formato digital y estará sujeta a las modificaciones y actualizaciones que sean necesarias. Es relevante cumplir con éstos datos, ya que los mismos, permitirán registrar el ingreso del personal asignado a cada obra. Registro de carácter obligatorio con el fin de mantener la seguridad del barrio.
- d) Horarios de trabajo: El horario autorizado es el siguiente; Lunes a Viernes de 8.00 hs. a 18.00 hs. y Sábados de 8.00 hs a 13.00 hs. Queda expresamente prohibido el trabajo en días domingos y feriados. El ingreso de proveedores será únicamente de 8:30hs a 13:00hs y de 14:00hs a 17:00hs). El horario de ingreso de personal será de 8:00hs a 9:30hs (lunes a sábados) y el egreso será de 17:30hs a 18:30hs (lunes a viernes) y a 13:00hs (los sábados). La CDAS podrá modificar estos horarios, especialmente durante los primeros años, y de acuerdo a la población afectada en el área de la obra, con el fin de favorecer el avance de las mismas. La CDAS podrá a su vez otorgar, en casos excepcionales (por ejemplo, el llenado de hormigón), permisos para extender los horarios, procurando minimizar molestias a los vecinos.

5.3. Conexión de agua: estará a cargo del propietario la instalación del medidor de agua, dentro del gabinete o conexión provisto por el consorcio. Los tanques de reserva domiciliarios de deberán estar ubicados debajo del volumen de la cubierta principal, y/o en forma subterránea con sistema de bombeo y las conexiones de servicio internas se realizarán a partir de estas cisternas y/o tanques, de carácter obligatorio. El volumen mínimo de los tanques de reserva se fija en 1.000 litros por vivienda.

5.4. Conexión eléctrica: Será responsabilidad y a cargo del propietario la tramitación, provisión del medidor de energía eléctrica a instalar en el gabinete provisto por Solares del Este.

5.5. Conexión de Gas: Será responsabilidad y a cargo del propietario la tramitación, todos los elementos exigidos y los costos de tramitación de aprobación de instalaciones ante la

ES COPIA FIEL

MARCOS BARBERIS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de S. C. de Bariloche



Arq. PABLO BUJALDE
Secretario de Ambiente
y Desarrollo Urbano
Municipalidad S. C. de Bariloche

distribuidora de gas, de la instalación del medidor de servicios a la red provista por el Consorcio y/o la empresa prestadora.

5.6. Instalaciones especiales. Son las construcciones de elementos o equipos fijos o móviles que produzcan efectos visuales, sonoros y/o de cualquier tipo que impacte sobre el entorno urbano o el medio ambiente. Por ejemplo: tanques elevados, antenas de todo tipo, molinos, sistemas de iluminación, tanques y tubos de gas envasado, etc. La presente enumeración es meramente enunciativa y comprende las instalaciones a crearse o inventarse en el futuro.

Las instalaciones especiales deben ser autorizadas por la CDAS, y respecto a su aprobación, uso, construcción y/o instalación deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a.) Solicitud y enunciado de fundamentos;
- b.) Planos de ubicación en escala adecuada, según las características de las obras / instalación a criterio de la Comisión de Arquitectura indicando distancias a retiros obligatorios y/o construcciones de linderos;
- c.) Plano escala 1:50 de la obra / instalación solicitada;
- d.) Memoria descriptiva de la obra / instalación y sus características de emisión de posibles molestias, así como medidas que tomará para neutralizar sus efectos molestos: (insonorización, camuflaje, etc.)
- e.) En el caso de que las instalaciones fueran equipamiento industrializado, se deberá agregar plano y/o folleto del fabricante.

La Comisión de Arquitectura de Solares de Bariloche se reserva el derecho de no autorizar las obras y equipos según sus características y en razón de no alterar el bien común; para lo cual se fundamentará tal decisión en un plazo no mayor a 15 días hábiles con una prórroga de 10 días más si ello fuera necesario.

5.7. Plazos de ejecución. El plazo máximo de ejecución de obras de vivienda individual será de 18 meses a partir del acta de inicio. De no cumplirse con dicho plazo, el Propietario deberá abonar nuevamente los derechos de obra, más las multas correspondientes que fije la Comisión. El plazo máximo de ejecución para obras de viviendas agrupadas será de 24 meses. El plazo máximo de ejecución para edificios residencial turístico es de 24 meses con opción de agregar 6 meses más en razón de fuerza mayor o causas de demora ajenas a la responsabilidad de la construcción como fenómenos naturales, situaciones extremas o de excepción, o bien demoras de obras de servicios públicos o infraestructura. La penalización para el incumplimiento es proporcional a las obras de vivienda individual.

5.8. Suspensión. En caso de suspensión de los trabajos por más de 60 días corridos se exigirá al Propietario que mantenga la parcela individual libre de materiales, enseres y equipos, así como también a efectuar las tareas de limpieza, desmalezamiento, cierre de la obra y obrador. La reanudación se realizará mediante un acta equivalente a la de inicio de obra.

5.9. Obras en falta. En caso de construcción de una obra no autorizada o que ésta no se ejecute de acuerdo al proyecto aprobado, la CDAS informará al Consorcio Solares de Bariloche y se ordenará al propietario la suspensión de dicha obra. Complementariamente se denunciará el hecho ante la Municipalidad de San Carlos de Bariloche y el Colegio Profesional que corresponda. Simultáneamente se aplicarán las penalidades previstas en el presente reglamento una vez analizado el caso.

5.10. Acceso a las obras en ejecución. Durante el transcurso de la obra entre el acta de inicio y el acta de finalización, la Comisión, el Directorio y demás autoridades del Consorcio Urbano Solares de Bariloche – barrio privado- se encuentran facultados, a partir de la aceptación del presente reglamento y del inicio de cualquier obra, a ingresar a ésta siendo éste artículo el aviso de que así se hará, con el objeto de realizar las observaciones que correspondan.

ES COPIA FIEL

MARCOS BARBERIS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de S.C. de Bariloche



ANDRÉS BULLAUDE
Secretario de Ambiente
y Desarrollo Urbano
Municipalidad S.C. de Bariloche

5.11. Inspecciones de obra. Si bien no constituye una obligación en tanto no es un organismo de control, la CDAS podrá realizar las siguientes inspecciones durante el transcurso de la obra:

1. Replanteo del terreno e implantación, amojonamiento, y tala de árboles.
2. Replanteo de los cimientos de las edificaciones, en relación con los retiros obligatorios.
3. Verificación de alturas máximas, aleros, etc.
4. Verificaciones de orden de obra, limpieza, no afectación de terrenos linderos, etc.
5. Limpieza de la calle y terrenos aledaños, cierre adecuado de la obra fuera del horario de trabajo
6. Cualquier otra inspección que considere necesario para asegurar el fiel respeto a los planos aprobados.
7. Final de obra.

5.12. Suspensiones. La CDAS podrá disponer la suspensión y clausura de cualquier obra que no respete el presente reglamento hasta tanto el propietario subsane la falta. Cualquier suspensión o clausura es independiente y no equivalente ni reemplaza cualquier acto administrativo previsto por el Estado o cualquier empresa de servicios públicos.

5.13. Final de obra. El propietario deberá presentar dentro de los 60 días corridos de finalizada la obra, el plano y certificado final de obra expedido por la Municipalidad de S. C. de Bariloche. Hasta no cumplir este requisito se considerará la obra como pendiente de finalización. En caso de cumplir los requerimientos, se labrará un acta final de obra.

5.14. Queda terminantemente prohibida la mudanza a la vivienda, y el pernocte de cualquier persona en la vivienda, sin el acta final de obra o autorización expresa y por escrito de la Comisión de Solares de Bariloche.

ES COPIA FIEL

MARCOS BARBERIS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de S. C. de Bariloche



Página 10 | 32

Arq. CARLO BU LAUDE
Secretario de Ambiente
y Desarrollo Urbano
Municipalidad S. C. de Bariloche

CAPITULO 6.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

6.1. Sistema constructivo. El sistema constructivo deberá llevar estructura antisísmica, en cumplimiento con el Código de Edificación vigente, así como las normas del CIRSOC y todos aquellos reglamentos complementarios relacionados con organismos oficiales y de prestación de servicios que correspondan.

Se permitirán las construcciones tradicionales siguiendo las reglas del arte y de primera calidad, con cubiertas de color negro satinado materializadas en tejas de piedra, chapa pre-pintada, tejas pizarras, o tejas de madera, asentadas sobre estructura de madera o metálica. Los cerramientos podrán materializarse en ladrillos comunes, cerámicos huecos o bloques de hormigón, así como bloques de hormigón celular liviano curados por autoclave. Los paramentos pueden llevar revoques de terminación, tanto tradicionales como los productos elaborados. Los cerramientos deben llevar vinculación con la estructura de soporte dependiendo de los materiales utilizados en cada caso. Cualquier otro sistema constructivo o material deberá ser fundamentado, descripto y expresamente analizado y eventualmente permitido.

Se permitirá la construcción en seco en las siguientes modalidades: Wood frame, Steel frame, paneles de madera, estructura metálica con revestimientos. Las mencionadas modalidades de ejecución industrializada o racionalizada deberán respetar las reglas del arte y se ejecutarán según criterios técnicos y académicos debidamente publicados y probados. En el caso de adoptar los sistemas constructivos sustentables aprobados por la municipalidad, se deberán describir detalladamente aquellos los procedimientos que requieran la utilización y explotación del suelo como agregado o inerte. Se recuerda que no es posible realizar intervenciones por fuera del AIM, que no estén reguladas por la normativa vigente. No se permiten sistemas alternativos. No se permiten construcciones con containers, vehículos de cualquier tipo reciclados o refuncionalizados. No se admiten construcciones precarias ni instalaciones temporales, salvo durante el transcurso de la obra. Cualquier ampliación, modificación o reforma deberá solicitar el debido permiso tanto al Consorcio Solares del Este, como ante las autoridades municipales y si correspondiera a las empresas de provisión de servicios públicos. No se autoriza el inicio de obras sin permiso.

6.2. Terminaciones. Como terminaciones y acabados exteriores de la fachada se permitirá el uso de piedra natural y/o madera, revoques cementicios y/o texturados, en tonos y colores que armonicen con el entorno natural. Revoques se permitirán hasta un 60% de la superficie total de fachadas, salvo autorización expresa de la CDAS. Se permitirá el uso de chapa pre-pintada como revestimiento en el mismo porcentaje previsto que para los revoques. No se permitirá el uso de chapa galvanizada como material de terminación. Los colores de los revoques, revestimientos de madera pintada o tratada, columnas, marcos y hojas de carpinterías deberán ser sometidos a aprobación de la CDAS, y los mismos tendrán que armonizar con el entorno. No se considerará concluida ni apta para el final de obra, cualquier edificio sin sus correspondientes terminaciones.

A modo de ejemplos, se referencia que:

- a- Una obra construida en ladrillos huecos de 18cm de espesor, con una estructura de hormigón armado, cuyos paramentos exteriores no estén debidamente revocados y/o revestidos.
- b- Una obra de construcción en seco con placas de multilaminado y cualquier aislación hidrófuga sin revestimientos exteriores.

ES COPIA FIEL

MARCOS BARBERIS
Jefe de Gabinete
Municipalidad S.C. de Bariloche



Página 11 | 32

PABLO BULLAUDE
Secretario de Ambiente
y Desarrollo Urbano
Municipalidad S.C. de Bariloche

Las mismas no pueden ser consideradas como obras concluidas.

6.3. Cubiertas. Las cubiertas podrán tener dos o más aguas con una pendiente mínima de 15° (salvo expresas excepciones que por razones de diseños la Comisión de Arquitectura apruebe). Se admitirán techos planos como detalle de diseño, siempre que se ajuste a normas del código de Edificación de la Municipalidad de San Carlos de Bariloche. Se deberá prever y diseñar sobre cubiertas, la salida de conductos de humos, ventilación, calderas, termo tanques, etc. de manera que estos queden incluidos en plenos revestidos en piedra, chapa o materiales cementicios, con la utilización de un colector de conductos marca o tipo SPIRO u otro similar aprobado por ENARGAS. Queda expresamente prohibida la utilización de caños de ventilación, venteo de humos, etc., independientes que queden a la vista y en forma desagrupada por sobre las cubiertas de techos. Para los materiales de cubiertas, se admiten chapa pre-pintada. No se admite chapa galvanizada. Está permitido incorporar cubiertas verdes extensivas o intensivas, siempre y cuando las mismas estén enmarcadas y cumplan los requerimientos previstos en la normativa local y nacional. No está permitido utilizar materiales alternativos o ejecuciones y técnicas no incluidas en la normativa vigente.

6.4. Equipos complementarios. Los equipos de aire acondicionado con partes complementarias ubicadas al exterior, deberán estar colocados en lugares que no sean vistos desde la calle, y retirados del vecino de forma de no ocasionar ruidos molestos. Los mismos pueden quedar incorporados dentro de los volúmenes de las construcciones u ocultos por revestimientos y protecciones fijas. Para tal fin, no está permitido utilizar materiales tales como media sombras, films de polietileno u otros textiles o polímeros en forma permanente o provisoria, salvo durante la ejecución de las obras.

6.5. Instalación eléctrica. Las instalaciones eléctricas deberán ser subterráneas con la debida protección según normas vigentes. No se permitirán las instalaciones eléctricas "aéreas" en ningún sector de Solares del Este.

ES COPIA FIEL


MARCOS BARBERIS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de S.C. de Bariloche



Página 12 | 32


Arq. PABLO PICHAUDE
Secretario de Ambiente
y Desarrollo Urbano
Municipalidad S.C. de Bariloche

CAPITULO 7

CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS.

7.1. Locales. Los locales de usos complementarios como depósito de herramientas, garajes, etc., deberán ser tratados arquitectónicamente con las mismas características de la vivienda principal, y estarán incorporadas a la misma silueta de construcción, quedando prohibida la edificación de estas dependencias en forma aislada de la vivienda. Los asadores y parrillas deben integrarse a la construcción y ser tratadas arquitectónicamente acorde con el resto de la obra.

Cada Vivienda individual deberá prever espacio suficiente para depósito de herramientas, leña, elementos y equipos de jardinería, embarcaciones (botes, kayaks, tablas de windsurf, ski, etc.) y otro tipo de vehículos (bicicletas, motos, cuatriciclos, etc.) Este tipo de elementos no podrán estibarse, estacionarse o ubicarse a la vista de linderos, o de las calles o por fuera del AIM de cada lote o fracción.

7.2. Lecho nitrificante. Las cámaras sépticas, biodigestores y cámaras de distribución de lechos nitrificantes deberán estar retirados como mínimo 2,00 metros de los límites laterales, línea de frente y fondo del lote. Las zanjas de lechos nitrificantes pueden tener una distancia de 2,00m a lotes o unidades funcionales vecinas o de las edificaciones proyectadas. Los mismos deben ubicarse sobre el sector más bajo del lote en coincidencia con el sitio dispuesto para tal fin identificado como "AREE Degradación de Efluentes". La ejecución de los mismos debe ser según lo establecen las normas vigentes. Las áreas mínimas destinadas a cada parcela según su dimensión establecido en el cuadro del ítem 3.1.1. no necesariamente alcanzan para cumplir con el resultado del cálculo del lecho de infiltración (área y zanjas) según la normativa vigente. En especial en las parcelas de 600m², los propietarios y profesionales, deberán respetar los valores mínimos resultantes de acuerdo a los estudios de infiltración y las características y dimensiones de la construcción, cantidad de ocupantes y usuarios, carga poblacional o aquellos indicadores expresados en las normas. Es necesario aclarar y señalar que la calidad ambiental del barrio dependerá en gran medida, de la conducta y el respeto por las regulaciones por parte de los copropietarios y usuarios. El desborde o disfunción de cualquier lecho de infiltración que ocasione o afecte de algún modo a un copropietario vecino, obligará a disponer de apercibimiento, multa e inmediata reparación del mismo por parte del propietario de la parcela que genera la afectación. En caso de no efectivizarse la reparación en el término de 48hs, el Consorcio emitirá una denuncia ante la autoridad de aplicación en materia ambiental. Eventualmente, y en caso de no responder a la remediación, el Consorcio podrá realizar la remediación a costa del propietario, aplicando las sanciones reglamentarias que disponga el mismo durante el plazo de afectación a los vecinos copropietarios.

7.3. Biodigestores. Las parcelas destinadas a vivienda individual deben llevar biodigestor obligatoriamente. No se admitirá ningún tratamiento con un menor rendimiento previo a la infiltración de efluentes. Es obligatorio que cada propietario, usuario y/o inquilino, realicen un mantenimiento periódico a cada biodigestor al menos 2 veces al año. Asimismo, se recomienda el uso de cámara interceptora de jabones y grasas en el desagüe de la cocina y lavaderos, a fin de no impermeabilizar los lechos. La misma requerirá mantenimiento periódico de acuerdo a la frecuencia de uso y cantidad de habitantes en cada casa. En caso de disfunción de cualquiera de las partes componentes del sistema de efluentes, correrá la misma solución planteada en el art. 7.2. del presente reglamento.

7.4. Alcantarillas. Las alcantarillas de acceso a las unidades funcionales serán construidas por los propietarios, en caso de ser necesarias, de acuerdo a los parámetros de diseño aprobados por Solares de Bariloche y se deberá presentar planos para la aprobación de la CDAS.

ES COPIA FIEL

MARCOS BARBERIS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de S.C. de Bariloche



Página 13 | 32

Arq. PABLO BULLAUDE
Secretario de Ambiente
y Desarrollo Urbano
Municipalidad S.C. de Bariloche

7.5. Cercos definitivos. Los cercos se podrán materializar un metro atrás de la línea de retiro obligatorio del frente de la construcción y hacia el fondo del terreno. El objeto es asegurar la integración del perfil urbano con el entorno natural del predio. No son obligatorios.

Materiales: Puede utilizarse madera aserrada. Puede utilizarse alambre tejido con seto vivo. Los cercos serán de hasta 1,20 metros de altura con alambre de tejido romboidal, no permitiéndose el uso de púas. Cualquier cerco de alambre de estas características debe estar tratado con especies arbustivas que lo tapen hacia los laterales, de modo tal que los mismos no deben percibirse en su naturaleza constructiva como alambre tejido. Es posible que el "cerco vivo" no conforme una línea continua en todo el perímetro del terreno, el objetivo es preservar la unidad e integración natural del entorno, para lograr efectos de privacidad respecto a linderos, se permite la agrupación de especies arbóreas nativas y/o arbustos o arbustivas de jardín, sin que éstos conformen una barrera visual continua. Se sugiere la incorporación de árboles y especies nativas. No están permitidos cercos de cualquier tipo y material cuya altura supere la indicada. No está permitido construir cercos de ladrillos, bloques, hormigón o chapas. No está permitido cercos con media sombra, cualquier textil, film, tejido o plástico. No están permitidos cercos con materiales de deshechos o reciclados, salvo los enunciados.

7.6. Caniles. Deben ejecutarse dentro del lote. Pueden ejecutarse caniles seguros y de la altura que sea necesaria para contener las mascotas dentro de los límites de cada dominio. Puede utilizarse madera aserrada entablonada, machihembrada, enlistonada, alambre tejido romboidal sobre estructuras metálicas firmes y ancladas sobre cimientos de hormigón. En tal caso (alambre tejido), los caniles deben contar con protección perimetral bajo el suelo (puede ser una vigueta, viga o loseta de hormigón –siempre y cuando estén enterrados) para evitar que las mascotas cavén y puedan escaparse y molestar a los vecinos del barrio. Los caniles deben mantenerse limpios, rodeados de vegetación sobre los laterales de contacto con los vecinos y no pueden llevar materiales precarios tales como media sombra, bolsas, chapas, restos de placas o cualquier material no descripto. Cualquier material, dimensiones, altura y método constructivo debe estar enmarcado dentro del espíritu de este reglamento y en cumplimiento de las normas vigentes municipales. Cualquier instalación o construcción que pudiera representar, significar o materializar signo de maltrato animal, está prohibida.

ES COPIA FIEL


MARCOS BARBERIS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de S.C. de Bariloche



Página 14 | 32


PABLO BULLAUDE
Secretaría de Ambiente
y Desarrollo Urbano
Municipalidad S.C. de Bariloche

CAPITULO 8.

PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

8.1. Obrador. El obrador será construido respetando los retiros mínimos exigidos dentro de los parámetros urbanísticos del presente reglamento, y contarán con sanitario químico o baño en gabinete de madera con desagüe al lecho nitrificante definitivo de la construcción, por lo que, si fuera éste el caso, dicho sistema deberá ser ejecutado en forma conjunta con las tareas preliminares, y estará en funcionamiento al término del replanteo y antes de la ejecución de las fundaciones. El mismo debe ser de color verde. No se permitirá la permanencia y/o residencia de serenos en las obras dentro del obrador o de la obra en ejecución.

8.2. Baños químicos. Durante el transcurso de la obra está permitido el uso de baños químicos para garantizar el servicio digno a quienes ejecutan las mismas. Los mismos deberán mantener buenas condiciones y un mantenimiento periódico. El servicio de mantenimiento y limpieza de los mismos deberá estar previsto en la nómina de ingreso a cada una de las obras.

8.3. Acceso Sólo se podrá acceder con materiales constructivos al barrio privado Solares de Bariloche, en los lugares expresamente indicados a tal efecto incluido el acceso de servicio. No se podrá acceder a las obras a través de parcelas de vecinos o linderos.

8.4. Responsabilidad. El constructor, contratista o responsable de las obras, deberá firmar copia de este Reglamento y será solidariamente responsable con el propietario de su cumplimiento.

8.5. Materiales. No se permitirá depositar materiales de construcción o de cualquier otro tipo fuera de los límites del cerco de obra, todo material depositado sobre la calle, cuneta o vereda deberá ser retirado de inmediato por su propietario, caso contrario será sancionado con una multa a determinar por la Solares de Bariloche según el grado de molestia a los vecinos y a la afectación de la imagen del entorno. En caso de fuerza mayor (p.ej.: topografía de la parcela) previa autorización especial que se tramitará ante la CDAS, si ésta lo permite, se podrá depositar provisoriamente algún material en otro lugar. Deberá cuidarse estrictamente la limpieza del área fuera del cerco de obra la cual deberá mantenerse libre de basura, perfectamente limpia y con el terreno cuidado. No se autoriza a depositar materiales de construcción o áridos sobre los sectores AREE de las parcelas ni tampoco de los AREE comunes.

8.6. Entorno. El Propietario será responsable por la preservación del entorno natural, incluyendo plantas, árboles, formaciones rocosas, arroyos o escorrentías permanentes o semi-permanentes. Quedando absolutamente prohibido el desmonte parcial o total del terreno sin la correspondiente justificación y autorización de la CDAS y, si correspondiera, de las autoridades municipales o provinciales competentes. Cualquier violación de esta regla, realizada por el mismo propietario o por cualquiera de las personas, vehículos o maquinarias afectados a la construcción o el mantenimiento de su predio, será penalizado por Solares de Bariloche, obligándose además automáticamente al responsable a restaurar en forma inmediata el daño causado.

8.7. Los propietarios de parcelas ubicadas en el perímetro del barrio no podrán abrir accesos directos al exterior de la fracción.

8.8. Las cargas máximas de los camiones de transportes de materiales y enseres, no podrán superar los 4.000 kg. por eje, y no podrán ingresar ni transitar durante los días de nieve o de fuertes lluvias. Dicha disposición se notificará por los medios adecuados a los copropietarios.

ES COPIA FIEL

MARCOS BARBERIS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de S. C. de Bariloche



Página 15 | 32

Arq. PABLO BUKLAUDE
Secretaría de Ambiente
y Desarrollo Urbano
Municipalidad S. C. de Bariloche

8.9. El cerco de obra rodeará la misma, sin afectar a unidades funcionales vecinas o a límites de cualquier naturaleza de dominio. Se deberá mantener un retiro mínimo de 1m a los límites del predio de la unidad funcional. Se materializará en madera pintada de verde. Se permitirá temporalmente el cerco de media sombra verde con estructura de madera adecuadamente firme y estable, mientras así lo determine la Comisión. Para cualquiera de las materializaciones enunciadas, se deberá mantener en buen estado durante toda la ejecución de la obra. En caso de no cumplir con los requerimientos se procederá a penalizar al propietario de la unidad funcional o parcela.

8.10. Queda terminantemente prohibido construir quinchos, piletas u otras construcciones parciales antes que la construcción de la casa principal.

8.11. Deterioro de obras comunes, propiedad de Solares de Bariloche. En el caso de que un constructor o propietario provoque un deterioro parcial o total de una obra y porción de obra común, deberá restaurarla o restituirla a su estado original, bajo la tutela del Consorcio Solares de Bariloche. En caso de no concluirlo en un plazo de ejecución que se le indique, el Consorcio procederá a ejecutar la restitución y la misma se realizará a cargo del propietario de la unidad funcional que provocó el deterioro, más la multa correspondiente.

ES COPIA FIEL


MARCOS BARBERIS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de S.C. de Bariloche



Página 16 | 32


Arq. PABLO BULLAUDE
Secretario de Ambiente
y Desarrollo Urbano
Municipalidad S.C. de Bariloche

CAPITULO 9.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE PARCELAS DE 600, 1.000 Y 1.200 M2

RETIROS Y FACTORES DE OCUPACIÓN.

9.1. Retiros de Frente y de Fondo. Como norma general se considera el retiro como la separación entre los límites de la parcela y el AIM, salvo que se determine otra cosa. El retiro mínimo de frente para todo tipo de construcción cubierta o semi-cubierta será de 5 metros y el retiro de fondo de 10 metros para todas las unidades funcionales a construir en las parcelas de la referencia. Estos retiros, así como también los laterales deberán ser debidamente parquizados y mantenidos libres de malezas y/o pastizales. Las parcelas sobre la manzana A (F184 al F188) y manzana I (F002), pueden dejar un retiro de fondo de 8m. En los lotes de 1.000m² ubicados sobre las esquinas, se toma el frente de la parcela hacia la calle principal del barrio.

9.2. Retiros laterales. El retiro mínimo lateral es de 3 metros a cada lado de la parcela ó unidad funcional. En los lotes de esquina se tomará uno de los lados de la parcela como frente de la misma y el otro lado que da a la calle será tomado con un retiro lateral. En el caso de unidades funcionales de 600m², el retiro lateral entre unidades puede ser a las construcciones, es decir al AEDI.

9.3. Altura máxima. En ningún caso se podrá superar la altura máxima de 7.00 metros sobre la línea de pendiente del terreno natural para locales habitables de 1ra categoría. Para los terrenos con pendiente se determinará una línea virtual a 7,00 metros, paralela al desnivel natural de la parcela. Se permitirá que por sobre la altura máxima sobresalgan chimeneas, y conductos de ventilación, o cuerpos salientes sin locales habitables, los que no podrán superar 1,5 metros de altura, con respecto a la cota máxima de cubierta. Estos elementos deberán tener un tratamiento arquitectónico acorde con la estética de la obra. No se permite que sobresalgan tanques de agua fuera de la estructura morfológica de las obras ya que los mismos deberán integrarse a la materialidad y forma de las mismas.

9.4. AIM. Área de implantación. Se mantiene el concepto establecido en el Código Urbano vigente. Es el área de la parcela donde se puede realizar la implantación de las edificaciones principales y complementarias. El AIM mantiene las características descriptas en la norma vigente, incluyendo el ACOAR tal como está definido.

Los valores que determinan el AIM máximo para cada parcela son los establecidos en el siguiente cuadro:

DIMENSION PARCELAS	AIM en m ²
1.200 m ²	290,3 m ²
1.000 m ²	176,3 m ²
600 m ² ¹	145,0 m ²

¹ Son unidades funcionales (aplicando Resolución 3282-2012)

ES COPIA FIEL

MARCOS BARBERIS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de S.C. de Bariloche



DR. PABLO BULLAUDE
Secretario de Ambiente
y Desarrollo Urbano
Municipalidad S.C. de Bariloche

A modo de explicación y fundamentos de la parametrización para cada parcela, se describe el siguiente modelo:

En artículo 3.1.1. describe la composición de cada parcela.

Cada parcela está formada por dos componentes. Por un lado, una parte de la superficie es el resultado del AIM de fraccionamiento AIM(f)². Por otro lado, una parte de la superficie corresponde al AREE que es destinado a la degradación de efluentes cloacales. Se decidió por distribuir las áreas de modo tal de asegurar una capacidad de recepción de efluentes dentro de las parcelas, hasta tanto éstas no cuenten con servicio de red cloacal. Los indicadores tales como AIM, FOS, FOT, se aplicaron sobre la porción de AIM que le correspondió a cada parcela. De modo tal que el resultado del AIM (c)³ para la construcción es sobre aplicar el porcentaje asignado a un área AIM (f).

Parcela=AIM de fraccionamiento + AREE..

Para parcelas de 1.200m² el AIM(f) es 967,5m² y para parcelas de 1.000m² el AIM(f) es 587,6m². Para parcelas de 600m² el AIM(f) es 483,75m².

El AREE de parcelas es de 232,5m² para parcelas de 1.200m² y 412,4m² Para parcelas de 1.000m².

Para las parcelas de 600m², corresponde un AREE de 116,25m². Por lo tanto, se establece que los parámetros se aplican sobre una porción de la parcela y no su totalidad. Los valores son los siguientes:

AIM1200 = 30% de (967,5m²).

AIM1000= 30% de (587,6m²).

AIM 600= 30% de (483,7m²).

Para todos los casos, se entiende que el AREE de las unidades funcionales o parcelas, estará destinado a la degradación de efluentes cloacales. Si bien el total del área a infiltrar, surge del análisis y cálculo para cada parcela; el AREE previsto formará parte del total que resulte de dicho cálculo.

En caso de que hubiera alguna duda sobre la aplicación normativa que no pudiera ser resuelta por la CDAS, se consultará formalmente a la autoridad de aplicación municipal.

9.5. FOS y FOT. Las normas vigentes reconocen que el equivalente a FOS (factor de ocupación del suelo en porcentaje o coeficiente), se denomina AEDI (área de edificación en metros cuadrados) y que el equivalente a FOT (factor de ocupación total en porcentaje), se denomina SC (superficie máxima a construir en metros cuadrados).

El siguiente cuadro establece las superficies máximas de edificación según las dimensiones de las parcelas.

DIMENSION PARCELAS	AEDI en m ² (área de edificación máxima)	SC en m ² (superficie máxima a construir)
1.200 m ²	193,5 m ²	290,3 m ²
1.000 m ²	117,5 m ²	176,3 m ²
600 m ²	96,75 m ²	145 m ²

A modo de explicación y fundamentos de la parametrización para cada parcela, se describe el siguiente procedimiento de cálculo para calcular el AEDI y SC:

Parcela=AIM de fraccionamiento + AREE Para parcelas de 1200m² el AIM(f) es 967,5m² y para parcelas de 1000m² el AIM(f) es 587,6m². El AREE de parcelas es de 232,5m² y 412,4m² respectivamente.

AEDI= 20% de (1.200m² - AREE) - AEDI=20% de (1.000m² - AREE)

² AIM (f). Significa Area de Implantación del fraccionamiento. Es la superficie resultante del total de la fracción, menos la RF, EV, Calles a ceder, calles internas y AREE. La distribución del AIM se realiza de acuerdo a la particularidad territorial y la cantidad de unidades funcionales previstas.

³ AIM (c). Significa Area de Implantación de las construcciones dentro de cada parcela. Es la parte que se asignó a cada unidad funcional y que está destinada a soportar el espacio habitable construido y los estacionamientos en cada parcela.

ES COPIA FIEL

MARCOS BARBERIS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de S. C. de Bariloche



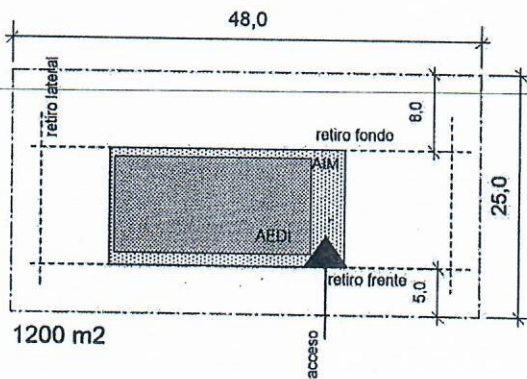
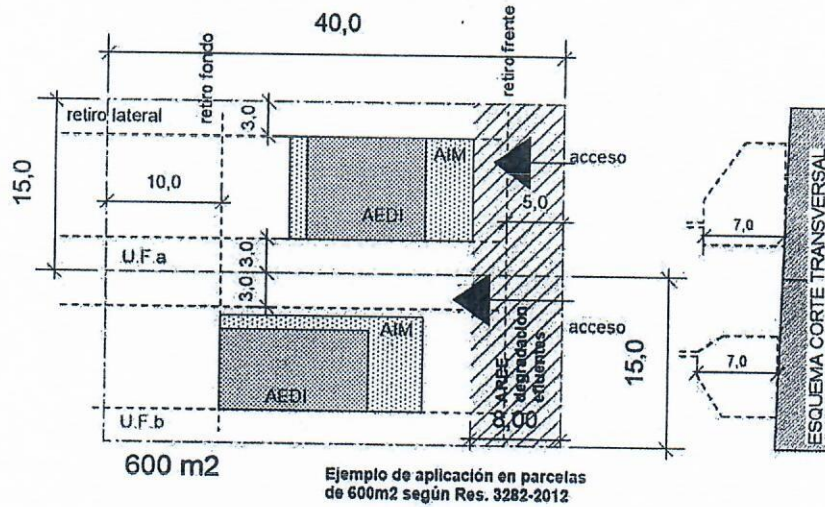
Arq. CARLO BULLAUDE
Secretario de Ambiente
y Desarrollo Urbano
Municipalidad S. C. de Bariloche

SC=30% de (1.200m² - AREE) - SC=30% de (1.000m² - AREE)

El AEDI es la relación entre la superficie del suelo ocupado por la edificación y la superficie de la parcela individual, debiendo computarse para éste cálculo la proyección de todo lo construido sobre el terreno incluyendo galerías y semi cubiertos. Los espacios descubiertos o decks y piletas computarán AEDI de acuerdo a los criterios establecidos por la Comisión dependiendo de sus características, tomando en cuenta entre otras cosas lo establecido por la normativa vigente.

El SC o su equivalente conocido como FOT es la relación entre la superficie total edificada y la de la parcela. Para este cálculo las superficies de galerías o semi-cubiertos se computarán al 50%. 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 de SC.

A modo de ejemplos de aplicación de indicadores urbanísticos, se muestran esquemas gráficos. Los mismos no son excluyentes de otras diversas formas de ocupación del espacio.

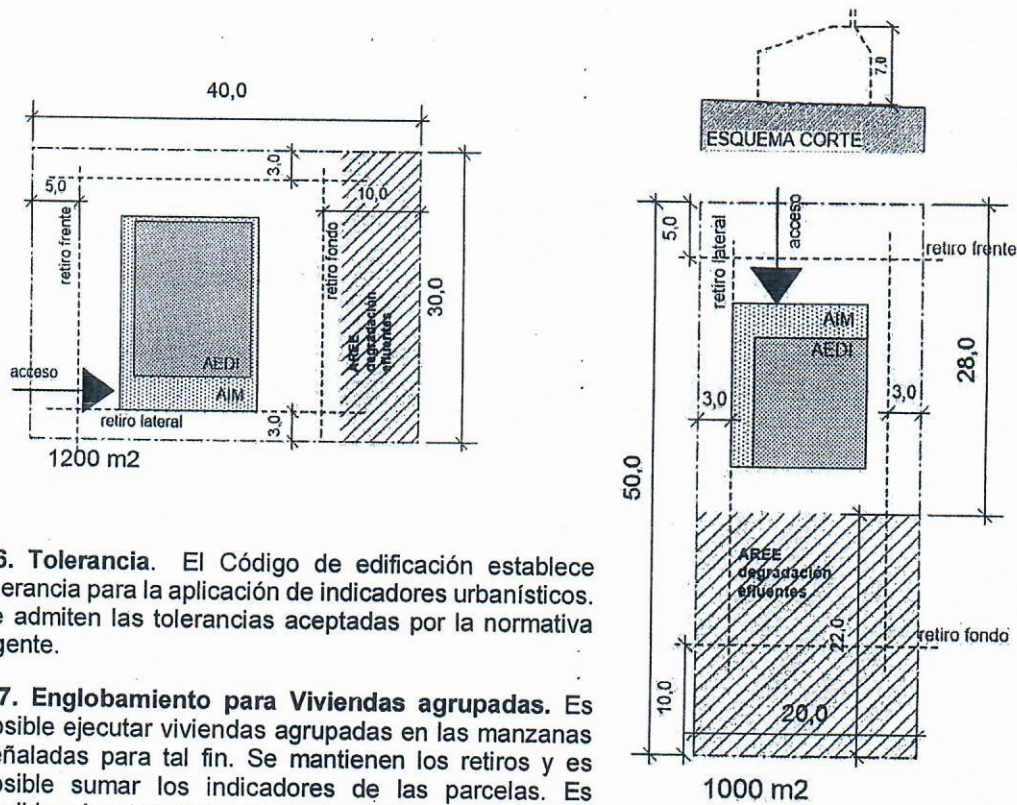


ES COPIA FIEL

MARCOS BARBERIS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de S.C. de Bariloche



Arg. PABLO BULLAUDE
Secretario de Ambiente
y Desarrollo Urbano
Municipalidad de S.C. de Bariloche



9.6. Tolerancia. El Código de edificación establece tolerancia para la aplicación de indicadores urbanísticos. Se admiten las tolerancias aceptadas por la normativa vigente.

9.7. Englobamiento para Viviendas agrupadas. Es posible ejecutar viviendas agrupadas en las manzanas señaladas para tal fin. Se mantienen los retiros y es posible sumar los indicadores de las parcelas. Es posible ejecutar dicha tipología edilicia no pudiendo proyectar unidades funcionales menores a 70m². El límite para ésta tipología es de 1.152m² de SC. Una vez finalizada la obra, se deberán unificar las parcelas englobadas.

9.8. Englobamiento para Viviendas individuales. Es posible ejecutar viviendas individuales en más de una parcela englobando las superficies e indicadores urbanísticos. Una vez finalizada la obra, se deberán unificar las parcelas englobadas.

9.9. Superficies mínimas. La superficie mínima cubierta para cada vivienda individual será de 95 metros cuadrados de SC.

USOS Y DESTINOS

9.10. Está permitido ejecutar en cada parcela viviendas individuales. Está permitido establecer unidades funcionales con destino de vivienda individual permanente en las parcelas de 1.200m² y 600m². En las manzanas A, C y D está permitido el uso vivienda bajo la tipología de viviendas agrupadas. En las parcelas individuales no está permitido cualquier otro uso no incorporado en este punto.

Las parcelas designadas como AREE de Servicio, están destinadas a complemento del hábitat podrán albergar los siguientes usos: Uso recreativo, gastronómico y bar en el club house de 400m² mínimos cubiertos en el sector determinado para tal fin. Los AREE de Servicios pueden incorporar usos relacionados con servicios al turismo y residencial turístico. Pueden albergar instalaciones deportivas.

ES COPIA FIEL

MARCOS BARBERIS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de R.C. de Bariloche



Arq. PABLO BULLAUDE
Secretario de Ambiente
y Desarrollo Urbano
Municipalidad de R.C. de Bariloche

Las parcelas individuales de uso residencial con dimensiones 600m², 1000m² y 1200m², se podrán destinar para edificar una vivienda, no admitiéndose la subdivisión de la misma en distintas unidades funcionales, salvo las descriptas en cada caso. Las edificaciones que se desarrollen en cada parcela serán destinadas únicamente a vivienda unifamiliar, quedando totalmente prohibidas para usos de viviendas multifamiliares, industriales, comerciales, taller, depósitos, o de otra naturaleza que no sea el estrictamente residencial.

9.11. No se permitirá la edificación de construcciones adicionales dentro del AIM (el Área de implantación), en forma aislada a la construcción de la Edificación principal con el propósito de destinarla a galpones, lavaderos, cocheras, depósitos, dependencias de servicio, etc., las mismas deben estar incorporadas al proyecto de la vivienda o tratadas arquitectónicamente como un todo, y aprobadas únicamente a criterio de la CDA.

9.12. Estacionamientos. En las parcelas destinadas a viviendas, se deberá prever un área dentro del lote para el estacionamiento de por lo menos dos automóviles por unidad funcional que puede ser descubierto, en todos los casos se deberá respetar los retiros obligatorios. No está permitido estacionar a la vista de los vecinos, vehículos que estén desarmados, ni realizar actividades tales como taller de reparación de vehículos, equipos complementarios o maquinaria. No está permitido estacionar vehículos para la exposición y venta de los mismos.

UNIFICACION DE PARCELAS

9.13. Para englobar, unificar y/o construir sobre dos o más parcelas individuales y/o solicitar la unificación de las mismas, el propietario deberá efectuar una presentación por escrito a la Comisión de Arquitectura del Consorcio Urbano Solares de Bariloche, solicitando la autorización correspondiente.

La autorización requerirá la firma de una carta acuerdo donde el propietario acuerda que, a todos los efectos legales, propiedad de acciones y respecto a gastos de mantenimiento y demás derechos y obligaciones, seguirá teniendo las acciones equivalentes a las unidades que unifica, y pagará gastos y expensas correspondientes a las parcelas que unifica, más las que, adicionalmente, se apliquen a cada unidad funcional.

ES COPIA FIEL

MARCOS BARBERIS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de S.C. de Bariloche



Página 21 | 32

Arq. PABLO BULLAUDE
Secretario de Ambiente
y Desarrollo Urbano
Municipalidad S.C. de Bariloche

CAPITULO 10

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE PARCELAS MAYORES DE 2000 M2 – AREE DE SERVICIOS-

10.1. Las parcelas F001, F019, F020, F021, F022, F023, F024 y F212 están destinadas a AREE de servicios. Su utilidad está definida en cap. 3.1.3. y tal como se referencia, el destino de las mismas está definido dicho capítulo. Si bien la gestión y aprobación de los proyectos en dichas parcelas no está limitado; su construcción está condicionada a la existencia de conexión cloacal o su tratamiento a través de una planta de tratamiento de efluentes.

RETIROS Y FACTORES DE OCUPACIÓN.

10.2. Retiros de Frente y de Fondo. Como norma general se considera el retiro como la separación entre los límites de la parcela y el AIM, salvo que se determine otra cosa. El retiro mínimo de frente para todo tipo de construcción cubierta o semi-cubierta será de 5,00 mts. y el retiro de fondo de 10 metros. Estos retiros, así como también los laterales deberán ser debidamente parquizados y mantenidos libres de malezas y/o pastizales.

10.3. Retiros laterales. El retiro mínimo lateral es de 15 metros. Pueden repartirse la distancia de los retiros en forma equivalente o en una relación de 60 y 40% repartidos en ambos lados.

10.4. Altura máxima. En ningún caso se podrá superar la altura máxima de 11.00 metros sobre la línea de pendiente del terreno natural. Para los terrenos con pendiente se determinará una línea virtual a 11,00 metros, paralela al desnivel natural de la parcela. No se permitirá que por sobre la altura máxima sobresalgan chimeneas, y conductos de ventilación, los que no podrán superar 1,5 metros de altura, con respecto a la cota máxima de cubierta. Estos elementos deberán tener un tratamiento arquitectónico acorde con la estética de la obra. No se permite que sobresalgan tanques de agua fuera de la estructura morfológica de las obras ya que los mismos deberán integrarse a la materialidad y forma de las mismas. La altura de la edificación no es uniforme, sino que responde al criterio de EDEM establecido en el Código Urbano.

10.5. AIM. Área de implantación. Se mantiene el concepto establecido en el Código Urbano vigente. Es el área de la parcela donde se puede realizar la implantación de las edificaciones principales y complementarias. El AIM mantiene las características descritas en la norma vigente.

Los valores que determinan el AIM máximo para cada parcela referenciada es 0,5, es decir como mínimo el 50% de la superficie de la parcela.

Si bien la norma vigente admite valores muy superiores a los propuestos, se adoptaron los mismos, con el objeto de materializar obras que resulten acordes al resultado previsto y la calidad urbana y ambiental de la propuesta.

10.6. FOS y FOT. Las normas vigentes reconocen que el equivalente a FOS (factor de ocupación del suelo en porcentaje o coeficiente), se denomina AEDI (área de edificación en metros cuadrados) y que el equivalente a FOT (factor de ocupación total en porcentaje), se denomina SC (superficie máxima a construir en metros cuadrados).

El siguiente cuadro establece las superficies máximas de edificación según las dimensiones de las parcelas.

ES COPIA FIEL

MARCOS BARBERIS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de S.C. de Bariloche



LAUDE
Secretaría de Ambiente
y Desarrollo Urbano
Municipalidad S.C. de Bariloche

NUMERO	DIMENSION PARCELAS	AIM en m2	AEDI en m2 (área de edificación máxima)	SC en m2 (superficie máxima a construir)
F001	3427,39 m2	1713,70	1028,22	2399,17
F019	2023,80 m2	1011,90	607,14	1416,66
F020	2021,86 m2	1010,93	606,56	1415,30
F021	2002,32 m2	1001,16	600,70	1401,62
F022	2001,53 m2	1000,77	600,46	1401,07
F023	2003,21 m2	1001,61	600,96	1402,25
F024	2002,18 m2	1001,09	600,65	1401,53
F212	2700,00 m2	1350,00	810,00	1890,00

A modo de explicación y fundamentos de la parametrización para cada parcela, se describe el siguiente procedimiento de cálculo para calcular el AEDI y SC:

Los valores que determinan el AEDI máximo para cada parcela referenciada es 0,3; es decir como máximo el 30% de la superficie de la parcela.

Si bien la norma vigente admite valores muy superiores a los propuestos, se adoptaron los mismos, con el objeto de materializar obras que resulten acordes al resultado previsto y la calidad urbana y ambiental de la propuesta.

El AEDI es la relación entre la superficie del suelo ocupado por la edificación y la superficie de la parcela individual, debiendo computarse para éste cálculo la proyección de todo lo construido sobre el terreno incluyendo galerías y semi cubiertos. Los espacios descubiertos o decks y piletas computarán AEDI de acuerdo a los criterios establecidos por la Comisión dependiendo de sus características, tomando en cuenta entre otras cosas lo establecido por la normativa vigente.

Los valores que determinan el SC máximo para cada parcela referenciada es 0,7; es decir como máximo el 70% de la superficie de la parcela.

Si bien la norma vigente admite valores muy superiores a los propuestos, se adoptaron los mismos, con el objeto de materializar obras que resulten acordes al resultado previsto y la calidad urbana y ambiental de la propuesta.

El SC o su equivalente conocido como FOT es la relación entre la superficie total edificada y la de la parcela. Para este cálculo las superficies de galerías o semi-cubiertos se computarán al 50%. Los locales que se construyan por debajo del nivel cero y dentro de la proyección de la construcción cubierta o semicubierta se computarán de acuerdo a lo que determine las normas vigentes (según el destino de la superficie) los efectos del cálculo de la superficie incluida dentro de SC.

A modo de ejemplo de aplicación de indicadores urbanísticos sobre parcelas AREE de servicio, se muestra un esquema gráfico. El mismo no es excluyente de otras diversas formas de ocupación del espacio.

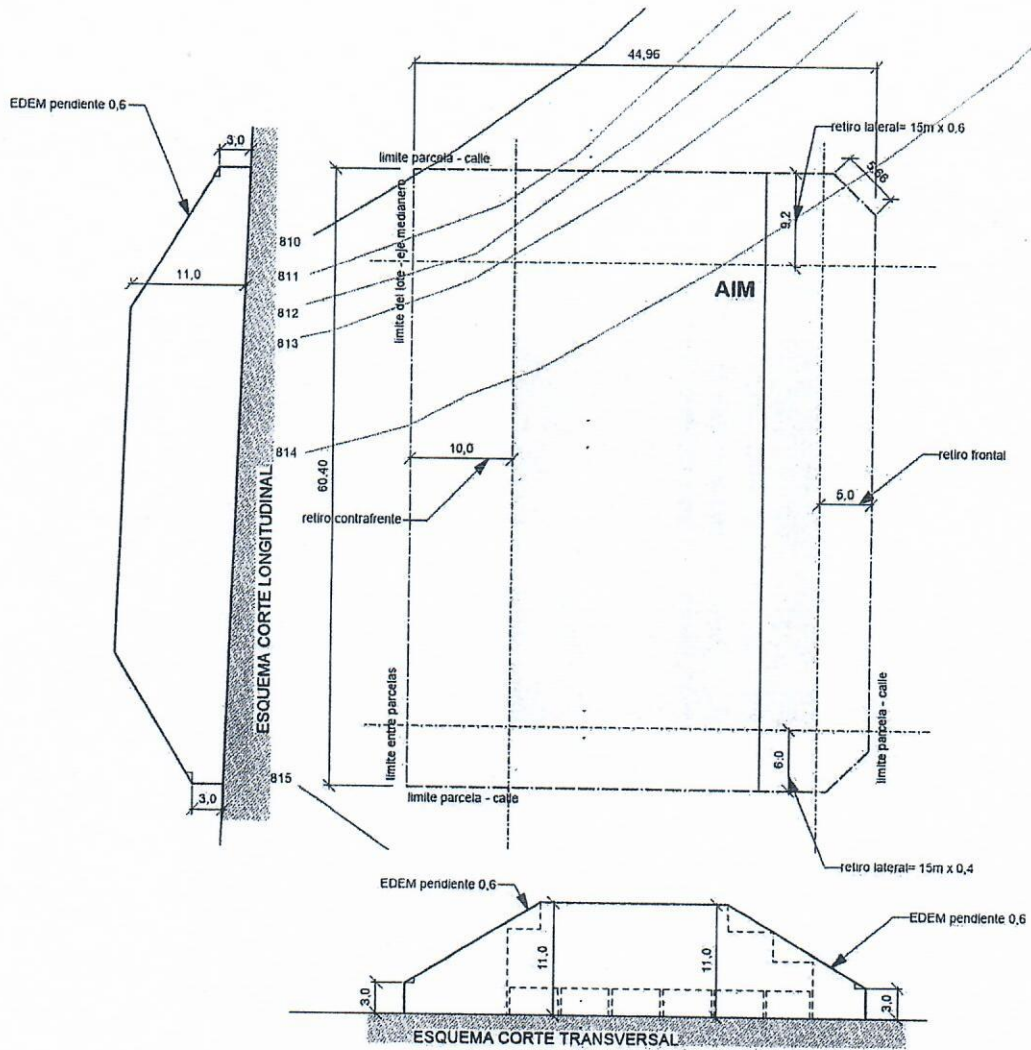
ES COPIA FIEL

MARCOS BARBERIS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de S. C. de Bariloche



Página 23 | 32

Arq. PABLO BULLAUDE
Secretario de Ambiente
y Desarrollo Urbano
Municipalidad S. C. de Bariloche



10.7. Tolerancia. El Código de edificación establece tolerancia para la aplicación de indicadores urbanísticos. Se admiten las tolerancias aceptadas por la normativa vigente.

10.8. Englobamiento de parcelas. Es posible englobar parcelas de AREE de servicio siempre y cuando sean contiguas o estén yuxtapuestas. Se mantienen los retiros y es posible sumar los indicadores de las parcelas. Es posible ejecutar dicha tipología edilicia no pudiendo proyectar unidades funcionales o habitaciones menores a 70m²:

USOS Y DESTINOS

10.9. Las parcelas designadas como AREE de Servicio, están destinadas a complemento del hábitat podrán albergar los siguientes usos: Uso recreativo, gastronómico y bar en el club house de 400m² mínimos cubiertos en el sector determinado para tal fin. Los AREE de Servicios pueden incorporar usos relacionados con servicios al turismo y residencial turístico. Pueden albergar instalaciones deportivas.

ES COPIA FIEL

[Handwritten signature]
MARCOS BARBERIS
 Jefe de Gabinete
 Municipalidad de S. C. de Bariloche




[Handwritten signature]
Arq. PABLO BULLAUDE
 Secretario de Ambiente
 y Desarrollo Urbano
 Municipalidad S. C. de Bariloche

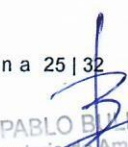
10.10. Está permitido edificar más de un volumen dentro del AIM con destino de resolver el uso adoptado. No se permitirá la edificación de construcciones adicionales dentro del AIM en forma aislada a la construcción de los edificios principales con el propósito de destinarla a galpones, lavaderos, cocheras, depósitos, dependencias de servicio, etc., las mismas deben estar incorporadas al proyecto o tratadas arquitectónicamente como un todo, y aprobadas únicamente a criterio de la CDAS.

10.11. Estacionamientos. Se deberá cumplir los requerimientos normativos establecidos en las normas vigentes para el uso residencial turístico o aquel que correspondiera según el destino específico.

ES COPIA FIEL


MARCOS BARBERIS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de S.C. de Bariloche




Arq. PABLO BULLAUDE
Secretario de Ambiente
y Desarrollo Urbano
Municipalidad S.C. de Bariloche

CAPITULO 11

TOPOGRAFÍA DEL TERRENO.

11.1. Cuando el proyecto de construcción involucre un nivel de terreno por encima de las cotas de rasante de calle (medidas al frente de cada parcela) deberá asegurarse el normal escurrimiento de las aguas de lluvia hacia las cunetas (desde el fondo de la parcela hacia el frente, salvo para lotes que den a un AREE, en cuyo caso los escurrimientos serán determinados por la Comisión) y que no se involucren parcelas linderas. Los terrenos con pendiente menor al 5% no podrán elevar el nivel de terreno de cada unidad por encima de 0,50 metros sobre la cota de rasante de calle (medidas al frente de cada parcela). No se podrá realizar compensaciones a la pendiente natural de los terrenos que provoquen un relleno mayor a 1,5m. de altura. El corte máximo de excavaciones en la pendiente será de 3.00m. Si el terreno planteara serios inconvenientes para la aplicación de alguna de estas obligaciones, deberá presentarse el caso y la solución planteada a estudio de la CDAS.

ES COPIA FIEL


MARCOS BARBERIS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de S.C. de Bariloche



Página 26 | 32


Arq. PABLO BULLAUDE
Secretario de Ambiente
y Desarrollo Urbano
Municipalidad S.C. de Bariloche

CAPITULO 12.

ILUMINACIÓN.

12.1. La instalación de iluminación exterior en cada parcela deberá evitar molestias y encandilamientos en calles, predios y viviendas vecinas y se ajustará a las siguientes pautas:

- a.) Deberá respetar el retiro de linderos laterales, frente y fondo, igual a la altura de la luminaria.
- b.) La altura máxima permitida es de 3,00 metros hasta la luminaria.
- c.) El tono de las lámparas deberá ser luz cálida, quedando prohibidos todo tipo de reflectores, salvo aquellos instalados por el Consorcio Urbano Solares de Bariloche.
- d.) Está permitido el uso de iluminación rasante en los paramentos de los edificios y parques, así como efectos decorativos. Como criterio general, está permitido cualquier propuesta de iluminación que no afecte negativamente a otro copropietario vecino.

ES COPIA FIEL



MARCOS BARBERIS
Jefe de Gabinete
Municipalidad S.C. de Bariloche



Página 27/32



Arq. PABLO BULLAUDE
Secretario de Ambiente
y Desarrollo Urbano
Municipalidad S.C. de Bariloche

CAPITULO 13.

PARQUES Y JARDINES - FORESTACION Y DESMONTES.

13.1. Junto a la documentación requerida para la aprobación del proyecto se debe incluir un plano con el relevamiento de la forestación existente, donde se marcarán todas las especies existentes que se encuentren en el predio.

13.2. El Propietario será responsable por la preservación del entorno natural, incluyendo plantas, árboles, formaciones rocosas, arroyos o escorrentías permanentes o semi-permanentes. Quedando absolutamente prohibido el desmonte parcial o total del terreno sin la correspondiente justificación y autorización de la CDAS y, si correspondiera, de las autoridades gubernamentales competentes. Cualquier violación de esta regla, realizada por el mismo propietario o por cualquiera de las personas, vehículos o maquinarias afectados a la construcción o el mantenimiento de su predio, será penalizado por el Consorcio, obligándose además automáticamente al responsable a restaurar en forma inmediata el daño causado.

13.3. La tala de especies existentes y la parquización del terreno con césped y especies exóticas será permitida, con limitaciones establecidas por la CDAS que responden a consideraciones ambientales y de preservación de las características vegetativas actuales, la privacidad de los lotes, y el uso racional del agua.

13.4. Durante la construcción del parque, el propietario no podrá utilizar la vereda ni la calle como depósito para la tierra ni para las plantas. Tampoco podrá utilizar los parques vecinos.

13.5. Todo elemento (ramas, troncos, raíces, etc.) proveniente de la extracción o poda de árboles o arbustos del jardín de cada propiedad, no podrá ser depositado en los terrenos vecinos ni en la calle. Deberá retirarse de Solares del Este, en camiones acondicionados a tal fin. Las hojas y el pasto, deberá embolsarse y colocarse al frente del nicho de residuos los días que se indique, para su posterior retiro.

13.6. Durante obra los residuos forestales, vegetales y poda deberán ser retirados a cargo del propietario junto con escombros y otros desperdicios de obras nuevas o ampliaciones y reformas.

13.7. Está expresamente prohibida la quema de los residuos forestales y de poda en las parcelas individuales.

13.8. La materialización del parque y jardín de casa o construcción dentro de Solares de Bariloche, forma parte de la totalidad de cada proyecto. La no materialización parcial o total del mismo, implica una falta dentro del contexto de obra en cada una de las parcelas. Por tal motivo, no se considera una obra concluida aquella construcción que no está completa incluida la parquización.

RIEGO

13.9. Los proyectos de riego deberán seguir buenas prácticas de conservación del agua.

13.10. Es obligatoria la colocación de un tanque cisterna adicional para la provisión de riego y la utilización de una bomba impulsora individual a efectos de regar.

13.11. El área máxima de riego por aspersión o cualquier otro método menos eficiente estará limitado en principio a un porcentaje del lote equivalente al 30% de la diferencia entre el AIM de fraccionamiento menos el AEDI. La CDAS evaluará a su exclusivo criterio permitir un mayor

Página 28 | 32

ES COPIA FIEL

MARCOS BARBERIS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de S. C. de Bariloche



Arq. PABLO BULLAUDE
Secretaría de Ambiente
y Desarrollo Urbano
Municipalidad S. C. de Bariloche

porcentaje de riego si se adoptaran soluciones de sustentabilidad ambiental en la construcción de la vivienda, como ser acumulación de aguas de lluvia, o reutilización de aguas grises, u otras prácticas de riego eficientes de efectivo cumplimiento.

CANILES

13.12. Los caniles no pueden ejecutarse, ni albergar mascotas; antes de la ejecución de las viviendas y la habitabilidad de las mismas. Significa que no pueden abandonarse animales dentro de las propiedades, sin la presencia de personas a cargo de los mismos. La ejecución de los mismos está descripta en el capítulo 7.6. y se refiere exclusivamente a las parcelas para vivienda individual de 600, 1000 y 1200 metros cuadrados. Las parcelas de AREE de servicio, dado que no cuentan con límites físicos, no pueden ser habitadas por mascotas y por lo tanto está prohibida la ejecución de caniles en los mismos.

La obligatoriedad de construir un espacio para albergar las mascotas dentro de límites físicos, expresa consecuentemente, la prohibición de la permanencia de animales sueltos dentro del Consorcio. El no cumplimiento de éste requerimiento estará sujeto a multas. Las multas aplicables equivalen a un día de atraso de obra. La reiteración y sucesión de faltas implicará una progresión del 50% de aumento por cada falta.

Cada vivienda individual no podrá albergar más de 2 animales en cada canil.

ES COPIA FIEL


MARCOS BARBERIS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de S. C. de Bariloche



Página 29 | 32


Arq. PABLO BULLAUDE
Secretario de Ambiente
y Desarrollo Urbano
Municipalidad S. C. de Bariloche

CAPITULO 14.

SERVIDUMBRES.

Se establece una servidumbre que afecta a las parcelas indicadas en un plano complementario, realizado conforme proyecto de obras de infraestructura el que será oportunamente acordado y aprobado por la autoridad de aplicación. Aquella afectación indicada en dicho plano será de obligatorio cumplimiento.

Esta servidumbre tendrá carácter de perpetua, permanente y gratuita, para destinarse a la instalación y mantenimiento de cañerías, cables, conductos y todo tipo de elementos destinados a servicios de infraestructura (telefonía, TV por cable, fibra óptica, red de agua, red de cloaca cuando la hubiere, red de gas, red eléctrica y alumbrado público, etc.) sin motivo alguno de compensación y/o indemnización hacia el propietario de la parcela.

La afectación en servidumbres afecta a las parcelas individuales, así como a los espacios comunes.

ES COPIA FIEL


MARCOS BARBERIS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de S.C. de Bariloche



Página 30 | 32


PABLO BULLAUDE
Secretario de Ambiente
y Desarrollo Urbano
Municipalidad S.C. de Bariloche

CAPITULO 15.

INCUMPLIMIENTOS Y MULTAS.

15.1. En caso de incumplimiento por parte del propietario de las obligaciones resultantes del presente Reglamento, el Consorcio Urbano Solares de Bariloche, previa decisión de su directorio o administración, tendrá derecho a exigir su cumplimiento por vía judicial o extrajudicial, sin perjuicio de la imposición de las multas y/o otras sanciones que pudieran corresponder por el accionar del propietario.

15.2. El propietario acepta que el Consorcio Urbano Solares de Bariloche a través de una decisión fundada de su directorio podrá proceder a la demolición parcial o total de la obra construida, remoción de lo plantado o realizado en contravención con el presente reglamento, a cargo del propietario.

15.3. En caso de incumplimiento del presente reglamento por parte del propietario, personal de la obra, proveedores, etc., el Consorcio Urbano Solares de Bariloche aplicará en forma individual o acumulativamente las siguientes sanciones:

a.) Multa diaria de hasta el equivalente al valor de 100 litros de nafta súper premium por cada día de retraso en parcelas de 1000 y 1200m². 70 litros de nafta súper premium por cada día de retraso en parcelas de 600m². Multa diaria de 150 litros de nafta súper premium por cada día de retraso en parcelas mayores a 2000m².

b.) En el caso de que El Consorcio Urbano Solares de Bariloche así lo determine, se aplicará un coeficiente de reducción en la multa, de acuerdo a la gravedad de la falta.

c.) La multa diaria por dejar animales sueltos equivalen a un día de atraso de obra establecido en el presente artículo. La reiteración y sucesión de faltas implicará una progresión del 50% de aumento por cada falta.

d.) Paralización de la obra con impedimento de acceso a proveedores, constructor, profesionales a cargo de la obra, personal de obra, etc.; en simultáneo con la aplicación de 15.3.a).

e.) Prohibición de acceso a personal o contratistas que cometan infracciones al presente reglamento.

f.) Demolición a cargo del propietario

g.) Cargo de costos administrativos, legales, y otros al propietario

15.4. El Propietario no podrá argumentar ante cualquier eventual incumplimiento del presente reglamento, en desconocimiento de lo actuado por el personal contratado por él, por su profesional, contratistas o empresa constructora, siendo un responsable solidario por cualquier falta y siendo único responsable ante el resto de los copropietarios y habitantes del barrio.

ES COPIA FIEL


MARCOS BARBERIS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de S.C. de Bariloche



Página 31/32

Arq. PABLO BULLAUDE
Secretario de Ambiente
y Desarrollo Urbano
Municipalidad S.C. de Bariloche

CAPITULO 16.

DERECHO DE CONSTRUCCIÓN E INSPECCIONES INTERNAS.

16.1. Se fija un monto equivalente al valor actualizado de 2 litros de nafta súper premium, por cada metro cuadrado cubierto de obra aprobada, el cual deberá ser pagado al retirar el plano de visado previo. Dicho derecho de Construcción tendrá vigencia por un período de 18 meses, vencido el cual y en caso de no haberse concluido las obras, deberá abonarse un monto igual por el término de 18 meses subsiguientes. El objeto de dicho monto es resolver el costo de inspecciones internas o eventuales contrataciones de profesionales para la inspección de las mismas.,

16.2. Un pago mensual durante la obra del equivalente a 40 litros de nafta súper premium por mes hasta que se presente el documento requerido en el punto siguiente. El monto recaudado por este punto será destinado al fondo de reparación de calles, salvo decisión contraria del Directorio de Consorcio Urbano Solares de Bariloche para usarlo en otro aspecto específico del mantenimiento.

16.3. La finalización de la obra se acreditará con la presentación del Certificado de Final de Obra otorgado por la Municipalidad de S. C. De Bariloche. La finalización de obra implica la inclusión de la parquización y jardín en cada parcela. La misma implica que se dejará de cobrar el monto establecido en el punto 16.2.

ES COPIA FIEL



MARCOS BARBERIS
Jefe de Gabinete
Municipalidad de S. C. de Bariloche



Arg. PABLO BULLAUDE
Secretario de Ambiente
y Desarrollo Urbano
Municipalidad S.C. de Bariloche