

ANEXO III

MENDOZA TIC PARQUE TECNOLÓGICO

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN



Tabla de contenido

Tabla de contenido.....	2
Artículo N°1: Objeto.....	3
Artículo N°2: Ampliabilidad.....	3
Artículo N°3: Compradores.....	3
Artículo N°4: Superficies.....	3
Artículo N°5: Límites constructivos.....	5
Artículo N°6: Retiros.....	5
Artículo N°7: Cubiertas.....	5
Artículo N°8: Calidades constructivas.....	5
Artículo N°9: Alturas.....	5
Artículo N°10: Terminaciones.....	6
Artículo N°11: Salidas directas.....	6
Artículo N°12: Cierres.....	6
Artículo N°13: Prohibiciones.....	7
Artículo N°14: Usos de retiros.....	7
Artículo N°15: Árboles y plantas.....	7
Artículo N°16: Detalles de arquitectura.....	7
Artículo N°17: Estacionamiento.....	8
Artículo N°18: Materiales de construcción.....	8
Artículo N°19: Personal de obra.....	8
Artículo N°20: Obras adicionales.....	8
Artículo N°21: Tiempos.....	9
Artículo N°22: Competencias.....	9
Artículo N°23: Profesionales.....	9
Artículo N°24: Administración.....	9
Artículo N°25: Presentación.....	10

Artículo N°1: Objeto

Las normas establecidas en el presente reglamento son de aplicación obligatoria para las empresas propietarias y arrendatarias que se instalen en el Mendoza TIC-Parque Tecnológico, como así también sus sucesores universales o singulares que por cualquier título hubieren adquirido la parcela.

Artículo N°2: Ampliabilidad

Las parcelas del fraccionamiento son ampliables en el sentido que un oferente puede optar a la compra de dos parcelas. Todo comprador y/o propietario se obliga a no dividir el inmueble por causa alguna, considerándose al mismo como una unidad indivisible. Esta obligación subsistirá para todos los sucesores, ya sean singulares o universales y posibles compradores.

Artículo N°3: Compradores

Podrá construirse una o más empresas por parcela quedando prohibida la construcción de galpones, depósitos u otro edificio que difiera de la calidad constructiva del planteo original aprobado por el Ministerio de Agroindustria y Tecnología de la Provincia, en su carácter de autoridad de aplicación del "Mendoza TIC-Parque Tecnológico.

Artículo N°4: Superficies

La construcción mínima FOT mínimo exigida será la indicada en planilla adjunta que relaciona la superficie de cada parcela. A los fines de determinar el metraje de la planta no podrá computarse la totalidad de m² de galerías, aun tratándose de superficies techadas. En estos casos se considerarán como semicubiertas computándose el 50% de su metraje. La construcción máxima (FOT máximo) permitida a edificar será la determinada por volumen. Este volumen es el resultado de las alturas máximas exigidas para cada lote (ver planilla adjunta) y la superficie a construir sobre cada parcela (FOS máximo)

MENDOZA TIC PARQUE TECNOLÓGICO						
REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN						
ANEXO - PLANILLA DE SUPERFICIES, RETIROS, ALTURAS, FOS Y FOT:						
NOMENCLATURA	SUPERFICIE	RETIROS	ALTURA MÁXIMA	FOS(m2)	FOT(m2)	
Mzn. A Lote 1	690.35 m2	Norte = 1.50m; Sur = 4.80m; Este = 3.00m; Oeste = 3.00m	10 mts.	EN TODOS LOS CASOS SE DEBERÁ RESPECTAR LA RASANTE DE LOS 32º SEGÚN CROQUIS ADJUNTO	364.00	862.00
Mzn. A Lote 2	622.13 m2	Norte = 1.50m; Sur = 4.80m; Este = 1.00m; Oeste = 3.00m	10 mts.		360.00	777.00
Mzn. A Lote 3	496.59 m2	Norte = 4.80m; Sur = 1.50m; Este = 1.00m; Oeste = 3.00m	10 mts.		286.00	620.00
Mzn. A Lote 4	500.48 m2	Norte = 4.80m; Sur = 1.50m; Este = 3.00m; Oeste = 3.00m	10 mts.		261.00	625.00
Mzn. A Lote 5	494.03 m2	Norte = 4.80m; Sur = 1.50m; Este = 3.00m; Oeste = 3.00m	10 mts.		268.00	617.00
Mzn. B Lote 1	540.28 m2	Norte = 1.50m; Sur = 4.80m; Este = 3.00m; Oeste = 1.00m	13 mts.	EN TODOS LOS CASOS SE DEBERÁ RESPECTAR LA RASANTE DE LOS 32º SEGÚN CROQUIS ADJUNTO	289.00	945.00
Mzn. B Lote 2	561.94 m2	Norte = 1.50m; Sur = 4.80m; Este = 3.00m; Oeste = 3.00m	13 mts.		276.00	983.00
Mzn. B Lote 3	489.59 m2	Norte = 1.50m; Sur = 4.80m; Este = 3.00m; Oeste = 3.00m	13 mts.		200.00	856.00
Mzn. B Lote 4	599.17 m2	Norte = 4.80m; Sur = 1.50m; Este = 3.00m; Oeste = 3.00m	13 mts.		355.00	1048.00
Mzn. B Lote 5	559.72 m2	Norte = 4.80m; Sur = 1.50m; Este = 3.00m; Oeste = 3.00m	13 mts.		323.00	979.00
Mzn. B Lote 6	541.54 m2	Norte = 4.80m; Sur = 1.50m; Este = 3.00m; Oeste = 1.00m	13 mts.		334.00	947.00
Mzn. C Lote 1	507.58 m2	Norte = 1.50m; Sur = 7.20m; Este = 3.00m; Oeste = 1.00m	13 mts.	EN TODOS LOS CASOS SE DEBERÁ RESPECTAR LA RASANTE DE LOS 32º SEGÚN CROQUIS ADJUNTO	240.00	888.00
Mzn. C Lote 2	529.15 m2	Norte = 1.50m; Sur = 7.20m; Este = 3.00m; Oeste = 3.00m	13 mts.		231.00	926.00
Mzn. C Lote 3	591.28 m2	Norte = 1.50m; Sur = 7.20m; Este = 3.00m; Oeste = 3.00m	13 mts.		276.00	1034.00
Mzn. C Lote 4	501.06 m2	Norte = 7.20m; Sur = 1.50m; Este = 3.00m; Oeste = 3.00m	13 mts.		209.00	876.00
Mzn. C Lote 5	520.79 m2	Norte = 7.20m; Sur = 1.50m; Este = 3.00m; Oeste = 3.00m	13 mts.		224.00	911.00
Mzn. C Lote 6	502.48 m2	Norte = 7.20m; Sur = 1.50m; Este = 3.00m; Oeste = 1.00m	13 mts.		238.00	879.00
Mzn. D Lote 1	554.13 m2	Norte = 1.50m; Sur = 3.00m; Este = 3.00m; Oeste = 3.00m	16 mts.		320.00	1108.00
Mzn. D Lote 2	554.65 m2	Norte = 1.50m; Sur = 3.00m; Este = 3.00m; Oeste = 3.00m	16 mts.		330.00	1109.00
Mzn. D Lote 3	546.00 m2	Norte = 1.50m; Sur = 3.00m; Este = 1.00m; Oeste = 3.00m	16 mts.		348.00	1092.00
Mzn. D Lote 4	2885.76 m2		16 mts.			

Artículo N°5: Límites constructivos

La superficie mínima a ocupar de cada parcela (FOS Mínimo) es el determinado por la planilla adjunta. La superficie máxima cubierta en planta baja a ocupar (FOS Máximo) no podrá exceder los límites dados por los retiros determinados para cada parcela.(ver planilla de retiros).

Artículo N°6: Retiros

Los retiros, no podrán ser ocupados con construcciones y cierres de ningún tipo, ese retiro está destinado a espacio verde.

Artículo N°7: Cubiertas

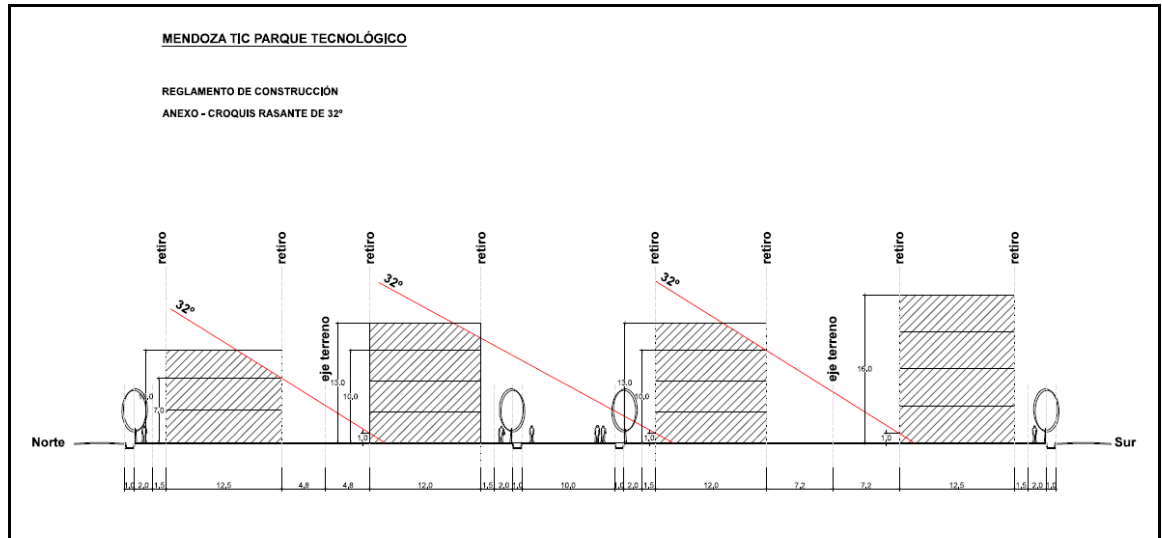
Las cubiertas de los edificios podrán resolverse en planos inclinados a una o más aguas o planos, en todos los casos con tratamiento arquitectónico que no perjudique las vistas de los edificios vecinos. Los equipos de climatización, colectores solares, tanques de agua, salas de máquinas de ascensores, cajas de escaleras etc que aparezcan sobre cubiertas deberán ser resueltos arquitectónicamente u ocultados debiendo mantener la altura máxima permitida en cada parcela. En caso de excederse solo lo podrán hacer en un 20 % de la superficie de la cubierta y se deberá verificar que la sombra arrojada sobre el sur no aumente su traza ni pise el retiro de los terrenos sur.

Artículo N°8: Calidades constructivas

Queda totalmente prohibida la instalación de todo tipo de vivienda industrializada o prefabricada, del tipo económico o cualquier construcción precaria o quinchos Todas las construcciones deberán realizarse en materiales nobles y de primera calidad.

Artículo N°9: Alturas

La altura máxima permitida de las construcciones está dada por el croquis de corte adjunto donde se determina la medida desde el punto medio del terreno natural hasta la cumbre.



Croquis Rasante de 32°

Artículo N°10: Terminaciones

Si bien se da total libertad de expresión a los profesionales, se deberá contemplar una armonía entre los colores, materiales y formas. La Comisión de Arquitectura y Edificación del "Mendoza TIC-Parque Tecnológico" podrá hacer objeciones a aquellos proyectos que estime no se encuadran dentro de los lineamientos del reglamento. No se permitirán los tanques de agua prefabricados o de hormigón a la vista. Tendrán que estar ocultos con mampostería o paredes en todas sus caras. No podrán quedar a la vista antenas, cables, aparatos de aire acondicionado, calefacción, tanques y bombas de agua, generadores o cualquier otro que afecten la visión del conjunto o puedan causar molestias a los vecinos. No se permitirá ningún techo con membrana a la vista ni cubiertas tipo galpón parabólico. La colocación de cartelera y antenas deberán respetar la normativa establecida por la Administración del Parque.

Artículo N°11: Salidas directas

Queda expresamente prohibido hacer salidas directas desde los lotes individuales hacia las calles públicas exteriores, no pudiendo ningún propietario hacer aberturas ni modificaciones de ninguna especie en el cierre perimetral del fraccionamiento.

Artículo N°12: Cierres

Durante el proceso de construcción, cada parcela deberá ser cerrada con postes de madera o metal y tela romboidal de 1.60 m de altura. Luego deberá cerrarse con tela media sombra verde.

Artículo N°13: Prohibiciones

Queda prohibida la construcción de churrasqueras, quinchos y piletas de natación

Artículo N°14: Usos de retiros

En todos los casos, la superficie de retiro obligatorio deberá ser destinada a jardín cuyo mantenimiento y conservación es a cargo exclusivo y obligatorio del propietario.

Artículo N°15: Árboles y plantas

Queda estrictamente prohibida la erradicación de los árboles existentes sin la expresa autorización de la administración. Asimismo los propietarios no podrán plantar en sus respectivos lotes, especies que por su dimensión o raíces pudieran afectar en el futuro a las propiedades colindantes.

Artículo N°16: Detalles de arquitectura

Todos los proyectos deberán atender a condiciones de arquitectura bioclimática. La forma y distribución de las parcelas así como los retiros determinados tienen como función asegurar el asoleamiento de las fachadas norte.

Se deberá cumplir con las siguientes condiciones

. Aberturas: la conductividad térmica (coef. K) deberá ser igual o menor a un doble vidriado hermético de 3mm de vidrio, 9 mm de cámara de aire y 3 mm de vidrio.

. Muros: la conductividad térmica (coef. K) deberá ser igual o menor a la de un muro de ladrillón de 0.20 m más dos caras revocadas, más 5 cm de poliestireno expandido en la cara exterior, o su equivalente.

. Cubierta: la conductividad térmica (coef. K) deberá ser igual o menor a la de una cubierta de losa alivianada con capa de compresión y una asolación con 10 cm de poliestireno expandido.

Captación

. los locales habitables orientados al norte deberán tener aberturas cuya superficie sea el 20 % de la superficie de piso del local.

Se recomienda como estrategia para verano la ventilación cruzada.

Captación solar

Será obligatorio el uso de colectores solares para la generación de agua caliente sanitaria y eventualmente para sistemas de calefacción para piso radiante

Se recomienda que los edificios tengan las condiciones necesarias para la categorización de Normativas Leed para edificios sustentables.

Sistema de aguas grises

Será obligatorio sumarse a la instalación de aguas grises del Mendoza Tic Parque Tecnológico

Se recomienda:

Condiciones interiores de locales

≡ Establecer una buena calidad de aire interior

≡ Eliminar, gestionar y reducir las fuentes de contaminantes interiores

- :·: Asegurar el confort y la capacidad de control de los sistemas
- :·: Procurar la conexión de los ocupantes con el exterior
- Objetivos de materiales y recursos
- :·: Reducir la cantidad de materiales necesarios
- :·: Reciclar y reutilizar materiales
- :·: Utilizar materiales con menos impacto ambiental
- Objetivos del uso de la energía
- :·: Establecer una eficiencia energética y el rendimiento del sistema
- :·: Optimizar la eficiencia energética
- :·: Promover fuentes de energía renovable y alternativa
- Objetivos en el uso y cuidado del agua
- :·: Reducir la cantidad de agua necesaria en el edificio
- :·: Reducir el suministro de agua
- :·: Reducir los desechos cloacales a tratar

Artículo N°17: Estacionamiento

Además del estacionamiento en los espacios previstos para cocheras, en el sector norte del parque, se permite la construcción de cocheras en los edificios.

Por otro lado se prohíbe el uso de jardines, calles, veredas para estacionar vehículos.

Artículo N°18: Materiales de construcción

Queda prohibido depositar materiales de construcción o de cualquier otro tipo en calles o veredas. La descarga de materiales de construcción en calles o veredas deberá ser coordinada de modo tal que su ingreso a la obra no se prolongue por más de 24 horas. Esta prohibición regirá también para los escombros. Para el caso de violación de estas prohibiciones, queda facultada la administración para proceder al retiro de dichos materiales, siendo los gastos que ello ocasione a cargo del propietario, quedando la administración desde ya liberada de la responsabilidad por la pérdida o destrucción de los materiales que motiven dicha acción.

Artículo N°19: Personal de obra

Antes de iniciarse las obras deberá entregarse al Administrador una lista del personal autorizado a ingresar con el correspondiente certificado de buena conducta, y comunicar oportunamente las altas y bajas o identificar al responsable de la obra. Asimismo, los vehículos que ingresen deberán contar con seguro contra terceros al día. El horario de trabajo en obras será definido por la comisión oportunamente.

Artículo N°20: Obras adicionales

El espacio comprendido entre la línea de frente de cada parcela y borde de la calzada es parte de la calle y en consecuencia, es de propiedad común. Por ello antes

de efectuar obras en el mismo (alcantarillas, entubamientos o accesos vehiculares y/o peatonales) deberá requerirse autorización expresa por nota, adjuntando, si así correspondiere, detalle de badén o alcantarilla determinado en función de la ubicación de la obra.

Artículo N°21: Tiempos

Los propietarios de las parcelas, tendrán la obligación de construir en un término perentorio de 2 años, a fin de evitar que lotes baldíos, abandonados y descuidados perduren en el tiempo. En el caso de no iniciar la construcción pasados los 6 meses de la fecha de compra, el propietario se obliga a limpiar el lote, sembrar césped en la totalidad del terreno y parquizarlo, teniendo a su cargo el mantenimiento estético del mismo, caso contrario la administración procederá a realizarlo por cuenta exclusiva de los obligados pudiendo repetir mediante la vía ejecutiva los gastos respectivos.

Artículo N°22: Competencias

Las normas constructivas del presente Reglamento, son particulares y no sustituyen las normas constructivas y urbanísticas que fijan los organismos y autoridades competentes, tales como la Municipalidad de Godoy Cruz, y la legislación vigente. Las normas de este Reglamento son complementarias de aquellas.

Artículo N°23: Profesionales

Todo proyecto de construcción deberá ser realizado por un profesional clase A.

Artículo N°24: Administración

La Administración del Parque TIC, a través de su Departamento Técnico, tendrá la función de: a-) aprobar los proyectos de construcción a fin de constatar que se encuadren dentro de los lineamientos del presente reglamento, b-) verificar el cumplimiento de las normas establecidas en el Reglamento, por parte de las direcciones técnicas de cada obra particular.

Artículo N°25: Presentación

Para la presentación de los proyectos de construcción, a los fines de su aprobación previa, cada propietario presentará a la Administración de Mendoza TIC Parque Tecnológico, el proyecto respectivo para su revisión y luego de ser aprobado por el municipio deberá dejar una copia de plano aprobado en la Administración del Mendoza TIC Parque Tecnológico. De no mediar objeciones y/o necesidad de reelaborar pautas del proyecto presentado, el Departamento Técnico de la Administración otorgará aprobación por escrito.