

-REGLAMENTO CONSTRUCCIÓN-

JUNIO 2019

EL PRESENTE REGLAMENTO ESTÁ SUJETO A MODIFICACIONES PERIÓDICAS EN VIRTUD DE CAMBIOS EN LA NORMATIVA PROVINCIAL, MUNICIPAL O DEL BARRIO. LA APROBACIÓN DEFINITIVA SE REALIZARÁ CON LA ÚLTIMA VERSIÓN DISPONIBLE. CONSULTE LAS MODIFICACIONES EN FORMA PERIÓDICA.



SAN SEBASTIAN



ÍNDICE

1. ALCANCE

1.A COMISIÓN DE ARQUITECTURA Y URBANISMO – FACULTADES.

2. LA PRESENTACIÓN DE LOS PROYECTOS

2.1. DOCUMENTACIÓN

2.2. PROCESO PARA SOLICITAR LA REGISTRACION DE LA OBRA EN LA MUNICIPALIDAD DE PILAR

2.3. INICIO DE LAS OBRAS.

2.4. FINAL DE OBRA

3. LOS PROYECTOS DE OBRAS

3.1. DESTINO DE LAS UNIDADES FUNCIONALES.

3.2. UTILIZACIÓN DEL SUELO - PORCENTAJES DE OCUPACIÓN.

3.3. FORMA DE COMPUTAR LAS SUPERFICIES.

3.4 LÍNEAS DE RETIRO OBLIGATORIO.

3.4.1 RETIRO DE FRENTE.

3.4.2 RETIROS LATERALES.

3.4.3 RETIRO DE FONDO

3.4.3 A-RETIRO DE FONDO PARA LOTES EN ESQUINA.

3.4.3 B- RETIRO DE FONDO EN SITUACIONES ESPECIALES.

3.4.3. C- OCUPACIÓN DEL RETIRO DE FONDO PARA LOTES SIN COSTA.

3.5. VEREDAS:

3.6. DE LOS PROYECTOS PARA PISCINAS, CANILES, DEPÓSITOS Y OTROS.

3.7. DE LOS PROYECTOS PARA CONSTRUCCIÓN E ILUMINACIÓN DE CANCHAS.

3.8. DE LA ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN.

3.9. DESAGOTE DE PLUVIALES

3.10. FUNDACIONES.





- 3.11. LA RESERVA DE AGUA.
- 3.12. GRUPOS ELECTRÓGENOS Y OTRAS INSTALACIONES.
- 3.13 LUGAR DE ESTACIONAMIENTO.
- 3.14 ÁRBOLES.
- 3.15 CERCOS.
- 3.16. MODIFICACIÓN PERFIL NATURAL DEL TERRENO.
- 3.17 LAS CONDICIONES AMBIENTALES.
- 3.18 LOS MATERIALES Y FACHADAS.

- 4. OBRAS EN CONSTRUCCIÓN**
- 4.1. INICIACIÓN DE LA OBRA.
- 4.2. OBLIGATORIEDAD DE CONTAR CON SEGURO DE PERSONAL.
- 4.3. PLAZO DE VALIDEZ DE AUTORIZACIÓN.
- 4.4. PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS.
 - 4.4.1 FINAL DE OBRA
- 4.5. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS – SUSPENSIÓN DE OBRAS.
- 4.6. CARTEL DE OBRA Y PUBLICIDAD
- 4.7 OBRADOR.
- 4.8. VERIFICACIÓN DE LOS RETIROS Y FACTORES DE OCUPACIÓN.
- 4.9 CARGA MÁXIMA PARA CAMIONES DE MATERIALES.
- 4.10. PLANO Y CERTIFICADO FINAL DE OBRA.





C.5 AMPLIACIONES Y MODIFICACIONES A LOS PROYECTOS AUTORIZADO

C.6. SERVIDUMBRES

C.7. LAS RESPONSABILIDADES

C.8. NORMAS DE APLICACIÓN SUPLETORIA

C.9. EJECUCIÓN MANTENIMIENTO Y CUIDADO DE LA OBRA Y DE LAS PARCELAS

- A) PARA DAR INICIO DE OBRA
- B) DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA
- C) LOTES SIN CONSTRUCCIONES
- D) INCUMPLIMIENTOS

ANEXOS

- A) AGUA
- B) CLOACAS
- C) PARQUIZACIÓN
- D) CARTEL DE OBRA
- E) REQUISITOS PARA PRESENTAR REVISION
- F) REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DE VIVIENDAS INDUSTRIALIZADAS, PREMODELDEADAS Y CONSTRUCCIÓN NO TRADICIONAL
- G) CERTIFICADO FINAL DE OBRA
- H) INFORMACIÓN GENERAL PARA LAS OBRAS





ENTREGAR FIRMADA LA ÚLTIMA PÁGINA SOLAMENTE

1. ALCANCE

El presente Reglamento de Construcción rige para toda edificación, ya sea nueva, ampliación, refacción o modificación de la existente, a realizarse dentro de los Lotes que constituyen el emprendimiento San Sebastián, sito en la localidad de Zelaya, Partido de Pilar, Provincia de Buenos Aires, y tiene por objeto permitir que el Emprendimiento constituya un todo urbanístico armónico, coherente y estético. A dichos efectos este Reglamento establece una serie de normas relativas a subdivisión, loteo, usos del suelo, edificación, mantenimiento y otras.

El Desarrollo se encuentra dentro de la jurisdicción municipal de Pilar, y por consiguiente toda obra de urbanización y edificación deberá regirse por las disposiciones legales vigentes establecidas por el Código de Zonificación y Código de Edificación de la Municipalidad de Pilar. No obstante ello, el Consorcio de Copropietarios pone en vigencia un conjunto de normas especiales que constituyen el presente reglamento, las que regirán para toda obra de urbanización y edificación a realizarse dentro del ámbito del Emprendimiento.

Quedan solidariamente obligados al cumplimiento del presente Reglamento de Construcción todas las personas que, bajo cualquier figura o modalidad, encomienden la realización y/o realicen obras en el desarrollo San Sebastián, como así también los constructores, contratistas, subcontratistas y demás profesionales intervinientes en carácter de proyectistas, directores de obra o cualquier otra condición o carácter.

Para la determinación de los diferentes sectores, la urbanización se divide de la siguiente forma:

- Lotes para Uso Residencial de vivienda unifamiliar.
- Lotes para Uso Multifamiliar.
- Lotes para Uso Comercial.

El presente reglamento es de aplicación únicamente para los Lotes para Uso Residencial de vivienda unifamiliar. Por lo tanto, queda prohibido el uso de las unidades de vivienda familiar para otros usos, tales como vivienda multifamiliar, industrial, profesional o de otra naturaleza que no sea el expresado. Los lotes para Uso Residencial para Vivienda Unifamiliar se clasifican a su vez en cuatro grupos:

Tipo Residencial Unifamiliar sobre Laguna:	Lotes con costa sobre laguna.
Tipo Residencial Unifamiliar sobre Espacio Verde:	Lotes con fondo o laterales sobre espacios verdes.
Tipo Residencial Unifamiliar sobre Espacio Deportivo:	Lotes que limitan con las canchas de golf o Polo.
Tipo Residencial Unifamiliar:	Lotes sin costa sobre laguna, ni fondo sobre espacios verdes, ni cancha de golf, ni cancha de polo.

Respecto de las viviendas a construirse en cada lote, el propietario y profesional firmante *se comprometen a que todas las construcciones, modificaciones y/o ampliaciones deberán estar de acuerdo a las disposiciones legales vigentes establecidas por el Código de Zonificación, Código de Edificación de la Municipalidad de Pilar, el Reglamento de Copropiedad y Administración y el presente Reglamento de Construcción de la Urbanización "San Sebastián" así como cualquier otra norma nacional, provincial o municipal que sea de aplicación.*

1.A DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA / COMISIÓN DE ARQUITECTURA Y URBANISMO FACULTADES.

Todas las construcciones que se realicen deberán asegurar el carácter de residencial de la zona. Por lo tanto los planos de construcción, antes de su presentación ante la Municipalidad de Pilar, deberán ser aprobados por el Departamento de Arquitectura o la Comisión de Arquitectura y Urbanismo (cuando esta se encuentra finalmente conformada), queda facultado para interpretar y hacer cumplir este reglamento y verificar periódicamente la fidelidad de la obra con respecto al proyecto aprobado.

Hasta tanto el Consorcio se encuentre perfeccionado mediante la inscripción del Estatuto de la Sociedad, y la correspondiente asamblea designe un Consejo de Administración y un Administrador, es facultad del administrador





fiduciario la aplicación del presente reglamento, pudiendo éste delegar en otras personas las tareas referidas a la aplicación del presente reglamento.

Se podrán disponer en cualquier momento cánones especiales para las obras en construcción, tales como: Canon de obra, Cobro de derecho de paso para camiones, entre otros.

2. DE LA PRESENTACIÓN DE LOS PROYECTOS

2.1. DOCUMENTACION.

La documentación requerida para gestionar la autorización de una construcción, debe estar firmada por el propietario y profesional responsable, y presentada en sobre o carpeta debidamente doblada y, al dorso, hacer constar los datos de contacto del propietario y el profesional responsable (teléfono, e-mail, etc.).

Todos los planos indicarán el nombre del propietario, del profesional, la ubicación y número de la Unidad Funcional según el plano general.

Además, la presentación deberá contener:

- a) La plancheta del lote correspondiente firmada por propietario y profesional a cargo.
- b) Fotocopia del Contrato de Cesión
- c) Reglamento de Construcción firmado por el propietario y profesional. (solo la última hoja)
- d) Fotocopia del DNI del propietario y del profesional + Matrícula del profesional.
- e) Fotocopia de Solicitud de conexión del pilar de luz a Edenor.
- f) **Plano del terreno con implantación de la construcción y distancia a los límites. Escala 1:100.**
Este plano deberá contener: retiros laterales, de frente y los retiros de fondo establecidos según tipología de lote prevista en el Reglamento de Construcción. Los mismos deberán estar marcados y acotados en línea color rojo.
Deberán replantar los árboles existentes en la vereda y velar por respetarlos en el momento de proyectar. Marcar el pilar de luz y gas, luminaria u otro elemento urbano existente. Indicar el acceso vehicular y su materialidad. Ubicación del obrador y baño químico, detallar tipo de cerco definitivo y cerco de obra.
- g) **Planos de plantas y cortes** suficientemente acotados, con niveles y la indicación de los destinos de los diferentes locales, en escala 1:100. En estos se deberá indicar todas las alturas y cotas parciales para entender el proyecto, e indicar la línea municipal, y la línea de fondo, así como las líneas de los ejes medianeros. Deberá incluir todo el terreno.
- h) **Plano de cubiertas** con retiros reglamentarios generales indicados en línea roja. Escala 1:100. Detallando material del techo y como son las bajadas de pluviales
- i) **Plano de estructura** de cimientos y techos, con el dimensionamiento de la estructura. (firmado por profesional)
- j) **Plano de desagües** pluviales, escurrimiento y cuneta perimetral de acuerdo a lo que solicita la Dirección de Obras Particulares del Municipio de Pilar, de manera que no se inunde a las áreas vecinas.
- k) **Cuatro vistas** exteriores con indicación de materiales, conductos, ventilaciones a la vista, etc. en escala de 1:100. **Una de las vistas deberá presentarse con el color tentativo.** (se puede reemplazar por un render)
- l) **Silueta y Balance de Superficies**, detallando claramente superficie cubierta y semi cubierta con cálculo del F.O.S y F.O.T. Escala 1:100.
A su vez deberá presentar un plano con el cálculo de FOS VERDE incluyendo Silueta y Balance de sup.





- m) **Detalle Constructivo:** corte de cimiento a techo detallando la materialidad Esc 1:20
- n) Plano de Parquización Proyectada y existente en lotes de los barrios que componen el Golf.

Para todas las construcciones del tipo: No tradicional, pre moldeadas, industrializadas, se deberá adjuntar una nota que especifique el sistema constructivo; Render's y un folleto, fotos o cualquier material gráfico suficientemente claro para comprender la calidad resultante de la construcción. Dichos elementos, la morfología y la apariencia de los sistemas constructivos deberán ser aprobadas por el Departamento de Arquitectura y/o la Comisión de Arquitectura y Urbanismo (cuando esta quede conformada) de acuerdo a lo que determina el Reglamento. Y deberá cumplir con los requisitos descriptos en el Anexo F. La aprobación definitiva la debe dar el Municipio.

* **Se aconseja efectuar un estudio de suelos en el lote.** Se deberá presentar el cálculo estructural y una copia de la memoria de cálculo, firmada por un profesional con su matrícula correspondiente. El Departamento de Arquitectura / la Comisión de Arquitectura y Urbanismo no los evaluará ni se hará responsable por ellos.

* Luego de que el propietario presente la documentación requerida, la Comisión tendrá un plazo de 15 días hábiles para expedirse al respecto.

* El Departamento de Arquitectura / la Comisión de Arquitectura y Urbanismo (una vez que esta quede conformada) verificará el cumplimiento de las normas del presente reglamento en la documentación presentada, concediendo, si así correspondiere, la aprobación de los referidos planos.

Para la aprobación serán obligatorias las observaciones de carácter estético y/o estilístico que efectúe el Departamento de Arquitectura / la Comisión de Arquitectura y Urbanismo (una vez que esta quede conformada), incluso las referidas al color y tono de las paredes externas. Si es necesario se podrá pedir render's para dicha aprobación.

El Consejo de Administración podrá establecer un derecho por la aprobación de los mismos. Los proyectos no aprobados podrán ser presentados ante la Administración / el Consejo de Administración (una vez que quede conformado) para su decisión cumpliendo lo establecido en el Anexo E.

Cuando el proyecto se encuentre APROBADO por el Departamento de Arquitectura / la Comisión de Arquitectura y Urbanismo (una vez que quede conformada) (habiendo realizado las debidas correcciones, en caso de que las hubiere) se deberá:

- Ingresar el plano en el Municipio de Pilar y enviar al Depto de Arq. el Comprobante de Ingreso y los Derechos de Construcción.
- Colegiar el plano: Presentar 2 planos colegiados + 1 fotocopia del Contrato y los Aportes.
- Enviar por mail el plano en versión Autocad para el archivo digital.

2.2. PROCESO PARA SOLICITAR LA REGISTRACION DE LA OBRA EN LA MUNICIPALIDAD DE PILAR:

Luego de que el Proyecto sea Visado y Aprobado por el Departamento de Arquitectura / la Comisión de Arquitectura y Urbanismo (una vez que quede conformada), el PROPIETARIO o su PROFESIONAL presentará el plano en el Municipio de Pilar.

- a. Una vez ingresado el Expediente al Municipio, deberá enviar al Departamento de Arquitectura del Emprendimiento una copia de Pago de los Derechos de Construcción y N° de expediente de mesa de





entrada. Sin éste comprobante, no se efectuará la entrega oficial del lote, o la autorización de inicio de la obra.

ACLARACION: A partir de que la Municipalidad realizó la apertura de las partidas municipales para cada uno de los lotes, es responsabilidad de cada propietario realizar todas las gestiones anteriormente descriptas.

2.3. INICIO DE LAS OBRAS:

El inicio de tareas de obra comenzaran a partir de la entrega formal del lote, la misma queda efectuada a partir de recibir un mail formal con la autorización del inicio de obra por parte del departamento de Arquitectura.

La obra solo podrá ser iniciada una vez que se haya obtenido el plano aprobado por la Municipalidad de Pilar.

Dentro de un plazo de 90 días corridos a partir de la aprobación otorgada por el Municipio, la obra deberá iniciarse. Transcurrido dicho plazo y no habiendo dado comienzo a los trabajos se deberá pedir una nueva revisión de los planos al Municipio corriendo por cuenta del propietario los costos asociados que genere esta nueva gestión municipal.

2.4. FINAL DE OBRA:

Una vez finalizada la obra se deberá solicitar al Depto. de Arquitectura el Final de Obra.

Para el mismo deberá entregarse la siguiente documentación:

- 1) Solicitud al Departamento de Arquitectura de la inspección de obra para verificar que se cumplen con todos los ítems del **Certificado de Final de Obra** (Anexo adjunto).
- 2) **Plano Municipal Aprobado**, N° de expediente y copia de los derechos de construcción pagos.
- 3) **Formulario 903**, (contiene la descripción de las características constructivas que se han utilizado, para declarar en ARBA la construcción. Este Formulario será provisto por el Emprendimiento y completado por el profesional que firmó la Dirección de obra)
- 4) Libre Deuda emitido por la Administración.
- 5) Nota de compromiso firmada. El propietario es responsable por la presentación, ante el Municipio, de un **Plano de conforme a Obra**, si durante la construcción el proyecto sufrió modificaciones y/o agregados.

Queda terminantemente prohibido el uso como vivienda de obras parcialmente ejecutadas. Solo se permitirá el Uso, con la habilitación del Departamento de Arquitectura, una vez cumplidos los requisitos que anteceden. Si la vivienda no contare con Final de Obra ni la autorización antes mencionada, el propietario será pasible de las multas que correspondan. Para obtener el final de obra se deberán cumplimentar todas las acciones solicitadas por el depto de Arquitectura

Sin Final de Obra no se dará de baja el canon de obra y demás gastos en el caso de existir.

Todo gasto adicional que se genere en el futuro por la existencia de esa obra será solventado por cada particular.





2.5 CANON DE OBRA:

A partir del momento en que se hace efectiva la entrega del lote y se autoriza el comienzo de obra, comienza a regir el Canon de Obra. El mismo se debitará por expensas mensualmente y se dejará de percibir al obtener el Final de Obra. Es importante destacar que el solo hecho de presentar la documentación solicitando el final de obra, no desactiva el devenga miento del canon hasta que dicha aprobación no se haga efectiva por el depto. de obras particulares.

La Administración se reserva el derecho de dar de baja canon si hay deuda de expensas.

Si durante el período de obra, por alguna razón la construcción deba ser parada temporaria o definitivamente, el Canon de Obra se seguirá devengando y percibiendo.

Porcentuales para el cobro del Canon

135 m2 a 180 m2 corresponde 1/2 expensas
180 m2 a 250 m2 corresponde 3/4 expensas.
250 m2 en adelante corresponde 1 expensa completa.

La superficie semi cubierta se divide a la mitad y se suma a la superficie cubierta.

3. PROYECTOS DE OBRAS

3.1. **DEL DESTINO DE LAS UNIDADES FUNCIONALES.**

Las Unidades Funcionales objeto del presente reglamento, tendrán como único destino el de vivienda unifamiliar de uso permanente o transitorio, quedando expresamente prohibido cualquier otro destino.

La construcción de boxes, caballerizas, criaderos de animales o gallineros, está prohibida.

3.2. **UTILIZACION DEL SUELO - PORCENTAJES DE OCUPACION.**

Superficie mínima a construir:

Para Nuestra Sra. de Itati (Área 5) Nuestra Sra. de Loreto (Área 6), Nuestra Sra. de la Paz (Área 9) Nuestra Sra. de Fátima (Área 10). En ningún caso la superficie cubierta del edificio principal podrá ser inferior a: **150 m2 totales**. De los cuales 120 m2 cubiertos, más **30 m2 semi cubiertos**.

Para Nuestra Sra. del Pilar (Área 1), Nuestra Señora de Rosario (Área 2), Nuestra Sra. de Lujan (Área 7), Nuestra Sra. de Torre Ciudad (Área 8) Nuestra Sra. de Lourdes (Área 11), Nuestra Sra. de Asunción (Área 12) En ningún caso la superficie cubierta del edificio principal podrá ser inferior a: **130 m2 totales**. De los cuales **100 m2** (cien metros) cubiertos más **30 m2** (treinta) semi cubiertos.

Para Nuestra Sra. Del Carmen (Área 13) son 100 m2 totales : De los cuales 80 m2 (ochenta) cubiertos más 20 m2 semi cubiertos en estos casos el volumen construido deberá tener un mínimo de 9 mts. de fachada (sobre el frente) o el mínimo que resulte descontando los retiros laterales permitidos.

En estos casos el proyecto no podrá ser un solo volumen, sino que tendrá diferencias de volumétricas, en profundidad o en altura (generando juego de volúmenes)

En ningún caso la superficie en planta baja podrá ser menor a 80 m2 pudiendo ser la misma compuesta por la suma de cubiertos y semi cubiertos

Debiendo ser, en todos los casos , en una sola planta cuando se decida construir solo la superficie mínima correspondiente a cada área.

F.O.S.- Factor de ocupación del suelo.





Denominase **F.O.S** al porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con edificación, por sobre la cota del predio. A efectos de determinar la superficie de ocupación del suelo, se computará como tal, la proyección de la superficie cubierta y/o semi cubierta cualquiera sea su uso, sobre la cota del predio, excluyéndose únicamente los aleros de vuelo igual o menor a 0,80 mts.

Se obtiene a partir de la siguiente ecuación:

$$\frac{\text{SUP. CUBIERTA EN P.B.} + \text{SUP. SEMICUBIERTA EN P.B.}}{\text{SUP. DEL TERRRENO}}$$

F.O.T.- Factor de ocupación total.

Es el coeficiente que se obtiene de la suma de las superficies cubiertas en planta baja y planta alta dividida por la superficie del terreno. El resultado determina la superficie cubierta máxima edificable en el lote.

Se obtiene a partir de la siguiente ecuación:

$$\frac{\text{SUP. CUBIERTA EN P.B. Y P.A.} + \text{SUP. SEMICUBIERTA EN P.B Y P.A.}}{\text{SUP. DEL TERRRENO}}$$

F.O.S. VERDE: Es la superficie mínima destinada a espacio verde. Como mínimo el 50% de la superficie total del lote deberá ser espacio verde, superficie permeable.

Los espejos de agua se computarán como superficie verde.

Valores máximos:

F.O.S. = 0,45 para construcciones en una planta
0,35 para construcciones en dos plantas

F.O.T. = 0,45

FOS verde = 0.50

No existen incrementos o premios por sobre los valores arriba indicados.

L.C.V.- Línea de Cierre a Vialidades.

Es la línea que deslinda cada Lote con la Vialidad Principal o Secundaria y Áreas Verdes Comunes anexas, definida en los planos respectivos.

L.C.G.- Línea de Cierre al Golf, Polo y Áreas Verdes.

Es la línea que deslinda cada Lote con el Campo de Golf, Polo y Áreas Verdes Comunes anexas, definidas en los planos respectivos.

S.C.- Superficie Cubierta.

Es la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, ubicadas por encima del nivel de vereda, nivel de referencia o su equivalente, incluyendo espesores de tabiques y muros interiores y exteriores.

S.SC.- Superficie Semi-Cubierta.

Es la suma de todas las áreas con cerramiento en la cubierta superior y que en su contorno falten dos o más paredes, o si las tienen, ellas no producen un cierre total por ser su altura menor o igual a 1,00 m.

3.3 FORMA DE COMPUTAR LAS SUPERFICIES.

Para el cálculo del F.O.S.:	Galerías-----100 %
	Pérgolas----- 0 %
Para el cálculo del F.O.T.:	Galerías ----100 %
	Pérgolas---- 0 %

Las salientes de aleros hasta 0,80 metros (inclusive) no se tomarán en cuenta para el F.O.S. Y F.O.T.





Toda la superficie cubierta encerrada en 3 o más bordes con paredes y otros elementos divisorios se computará al 100 % de su área.

Toda superficie cubierta, limitada en dos de sus bordes por elementos constructivos de cerramientos, se computará al 50 %, como semi cubierto.

3.4 LINEAS DE RETIRO OBLIGATORIO.

3.4.1 Del Retiro De FRENTE.

Retiro mínimo de frente: 4 metros

Línea de frente: Línea que deslinda la parcela o lote de las vías de circulación.

Línea de retiro de frente: La línea de retiro de frente es la traza del plano vertical paralelo al de la línea de frente del lote. Dicho plano delimita el volumen edificable.

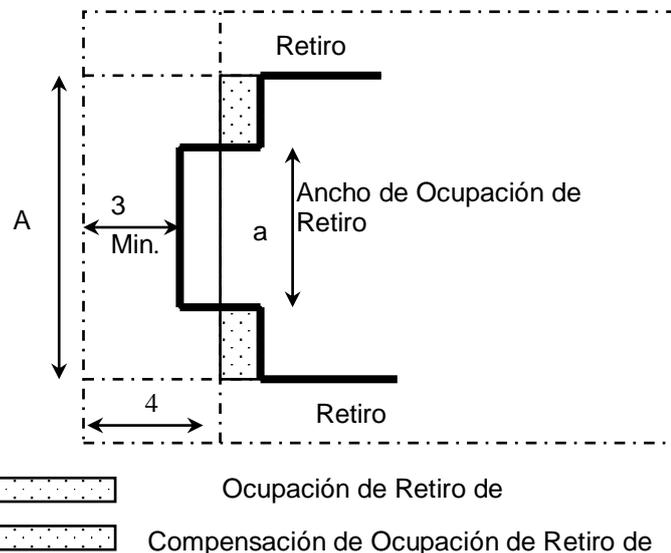
Para el Área 13, el retiro de frente será de 3 m.

Ocupación del Retiro de Frente (Compensación):

Se podrá ocupar con la volumetría de la vivienda, en forma paralela a la línea de Frente del lote o parcela hasta un 50% (cincuenta por ciento) del ancho de la construcción o ancho del espacio construible del lote, con un Retiro Mínimo de 3,00 m. de la línea de frente, debiendo compensarse sobre el resto del frente el área invadida, retirándolo al mínimo de 5 metros.

Entre la Línea de Frente y el 1er. Mojón, (2 metros) **no está permitido ningún tipo de construcción ya que ésta franja es la servidumbre de paso que el Barrio se la reserva para el pasaje de cañerías y servicios.**

Queda excluida de la compensación señalada aquellos elementos externos al volumen de la vivienda, como por ejemplo pérgolas y parrillas.



Retiro de frente para lotes en esquina

En lote de esquina se toma toda la línea municipal como línea de frente. Por lo tanto, el retiro de 4 metros se deberá respetar en ambos lados.

Todas las distancias se medirán en proyección horizontal.

3.4.2 Retiros LATERALES.

Línea de retiro lateral: Es paralela en toda su longitud a los límites laterales del lote.

Los retiros laterales serán de 3,00 m. sobre cada lateral.

En el caso de 2 lotes unificados será de 4,5 m sobre cada lateral





El Área 13, como caso particular, tiene retiro de 3 m y 1,15 m o según lo indiquen las planchetas correspondientes.

1: No podrán compensarse los retiros bilaterales por un solo retiro lateral,

2: Los retiros laterales podrán ser invadidos con pulmón y conducto de humos de chimenea, ancho del pulmón 2 metros y 0.50 metros del conducto con respecto del filo exterior del muro de la vivienda siempre que dicho pulmón y conducto se encuentren integrados a la construcción principal. Dichas invasiones deberán estar separadas como mínimo 3 m libres entre sí en el caso de estar en el mismo lateral.

3: A los efectos de los retiros, tanto de frente como de fondo o laterales, no se consideran los siguientes elementos, siempre que no excedan los 0.80 metros: cornisas, frisos, molduras, antepechos, balcones sin cerramientos laterales y que no se encuentren sobre los retiros laterales y otros elementos de carácter ornamental que resulten admisibles a criterios de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo.

4: No se admitirán construcciones sobre las medianeras.

5: En el retiro lateral se podrán ubicar la Cisterna de 2000 L la misma debe estar enterrada y el sector de Tender.

6: Los solados que existan como extensión de galerías, solarios, bordes de piletas de natación, canchas de tenis, etc., que no conformen espacios cubiertos o semicubiertos, deberán respetar un retiro de 1,5 metro desde los límites laterales y de fondo del lote.

7: En sólo 1 de los retiros laterales se podrá construir una pérgola de estructura seca (metal o madera) que no supere los 25 m² de superficie y su altura máxima será de h: 2,5 . La cubierta de esa pérgola debe ser permeable.

Para el caso de 2 lotes unificados se podrá construir una pérgola que respete un retiro al eje medianero de 1,5 m y de la misma superficie y características constructivas de la anterior.

8: Los solados que existan como prolongación de los accesos para vehículos podrán invadir el retiro lateral hasta 0.50 metros del eje medianero, esta invasión es unilateral. Se asegurará siempre el libre escurrimiento de las aguas hacia el frente del lote o hacia frente y contra frente en lotes costeros.

El nivel de dicha edificación no podrá superar los 0.20 metros sobre el nivel del terreno natural.

3.4.3 Retiro de FONDO.

Línea de retiro de fondo: Es paralela en toda su longitud al límite del fondo del lote. Es la traza del plano vertical que limita el volumen edificable.

Retiro de Fondo para parcelas NORMALES intermedias:

Lotes sin costa sobre laguna:

La línea de Retiro de Fondo queda establecida por la siguiente fórmula: $R.F. = (L - 15)/2$, donde L es el largo, en metros, del lote considerado, no debiendo ser nunca el RF menor a **6 metros**.

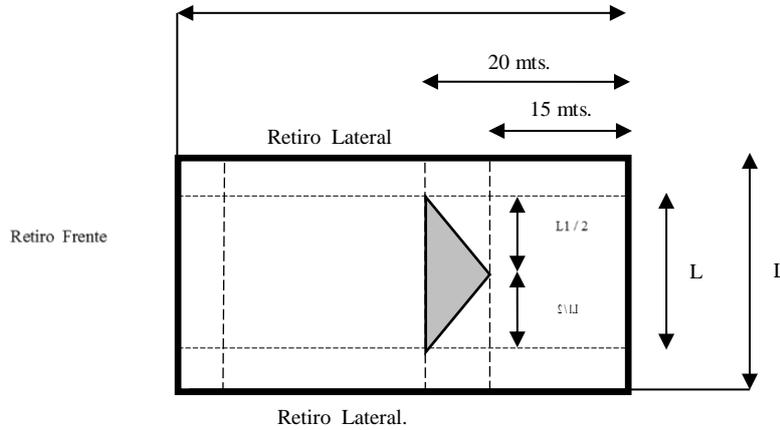
Cuando las líneas L no sean del mismo largo, el retiro de fondo se determinará por la semisuma de ambos lados. El Retiro de Fondo, cuando por fórmula se determine más de 15 metros, (lotes de 45 m de largo) se podrá tomar un Retiro de Fondo igual a **15 metros**.

Lotes con costa sobre laguna:

Retiro de Fondo Mínimo para lotes con costa sobre laguna: **20 metros**.

A partir de los 20 m. se puede avanzar hasta los 15 m. siguiendo el siguiente esquema:



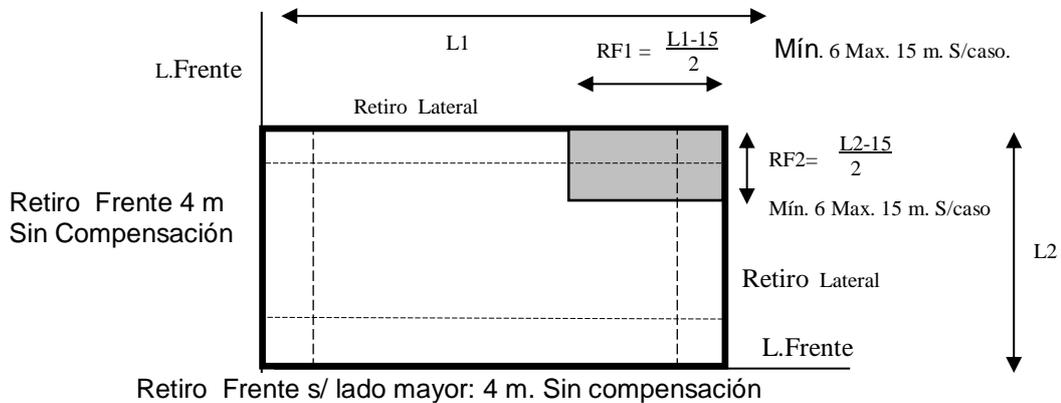


Lotes con desarrollo menor a 35 metros y costa sobre laguna: Retiro de fondo mínimo 15 metros.

3.4.3 A Retiro de Fondo para parcelas o lotes en ESQUINA.

Se define como parcela o lote en esquina aquel que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre dos vías de circulación vehicular (calzadas) distintas o bien que desarrolla su línea de frente sobre dos o más calzadas distintas.

En parcelas o lotes en esquina, el espacio resultante para la determinación del retiro surge de la determinación de los retiros de fondo según la fórmula o el mínimo para ambos lados y la intersección de ambas zonas de acuerdo al siguiente esquema:



Notas: En los lotes en que la línea de frente fuese curva o no fuera perpendicular a las laterales, la medida de frente se tomara paralela a la a la línea demarcatoria del lote.

Se incluyen en esta norma los lotes que tienen un lateral lindero con espacios verdes de uso común.

3.4.3.B RETIRO DE FONDO en situaciones Especiales

Línea de retiro de fondo: Es la paralela en toda su longitud a la línea de fondo de la Unidad Funcional, y el límite del volumen edificable.

Retiro de fondo: $(L-20)/2$ siendo L el largo de la Unidad Funcional.

Retiro de fondo mínimo para lotes sin costa: $(L-20)/2$ Hasta un mínimo de **6 metros**





Retiro de fondo mínimo para lotes con costa sobre laguna: (L-20) con un máximo de 15 metros y un mínimo de 12.

Cuando las líneas L no sean del mismo largo, el retiro de fondo se determinará por la semisuma de ambos lados.

3.4.3.C. OCUPACIÓN DEL RETIRO DE FONDO

Para lotes comunes

Las construcciones que se proyecten dentro del retiro de fondo deberán respetar los retiros laterales y fondo del lote de 3 metros a cada uno de los 3 ejes divisorios.

Se permitirá la ocupación del fondo con usos complementarios de la residencia, tales como quinchos, parrillas, depósitos familiares, baños de servicio, etc. hasta una superficie de **40 m²**.

Las construcciones deberán respetar una altura máxima de 3 metros. Por encima del plano límite solo se permitirán conductos de ventilación o humos. Dichas superficies deberán computarse a los efectos del F.O.S. y del F.O.T.

El área complementaria de ocupación de Retiro de Fondo podrá ser construida a continuación de la vivienda o no, debiendo realizarse siempre en planta baja y su cubierta no será accesible.

Deberá continuar con la misma estética, calidad y sistema constructivo que la vivienda principal.

Nota:

La utilización de los espacios que generan los retiros de edificación para la ventilación e iluminación de locales de distintas categorías estarán supeditados en un todo a lo que establece, al respecto, la Municipalidad de Pilar, a través de su Código de Zonificación y Edificación. Es de cumplimiento obligatorio dicho Código.

Para Lotes a la laguna:

En el fondo de los lotes que dan a la laguna, se podrá construir 1 pérgola con las siguientes características:

Sup. máxima 20 m² , altura máx. 2,5 m.

Sólo podrá realizarse en madera para ser integrada al tablestacado y al muelle.

Retirada 3 m de cada eje medianero.

Por ser una pérgola , no computa superficie, sólo podrá ser cubierta con: plantas, media sombra, telas, cañas o cualquier material permeable.

3.5 VEREDAS

El espacio comprendido entre la línea de frente de cada lote y el borde de la calzada es parte de la calle y en consecuencia propiedad común. Por ello, antes de efectuar alcantarillas, entubamientos o badenes para accesos de peatones o vehiculares deberá requerirse la autorización expresa, por nota, acompañada por un croquis explicativo.

Se deberá tener precaución de que, una vez finalizada la obra, el escurrimiento del agua en el sentido longitudinal del cordón cuneta no haya sido afectado por el tránsito durante la obra. En caso que así haya sucedido, se deberá reconstruir el cordón cuneta para garantizar el escurrimiento superficial.

Se prohíbe el uso en veredas comunes (desde la cuneta hasta la línea de frente del lote) de materiales sueltos como piedra, arena o similar.

Se podrá utilizar, para lotes cuya línea de frente sea mayor a los 12 metros, accesos vehiculares y/o peatonales hasta un máximo del 50% de la superficie de la vereda. Los lotes cuya línea de frente sea menor a 12 metros, deberá utilizar hasta un máximo del 75 % de dicha superficie.

3.6 DE LOS PROYECTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE: PISCINAS, PERGOLAS, DEPÓSITOS, CANILES, PARRILLAS Y OTROS.

Las construcciones auxiliares tanto como vestuarios, complementos de sanitarios, parrillas, depósitos, viviendas para huéspedes, personal de servicio, etc. deberán ser ejecutadas con los mismos materiales que la construcción principal, con la cual guardarán unidad de diseño.





Además, deberán observar los retiros previstos. Asimismo, serán computables a los efectos de determinar el F.O.S. y F.O.T.. El Departamento de Arquitectura / La Comisión de Arquitectura y Urbanismo (una vez conformada) podrá rechazar aquellos proyectos que a su juicio configuren más de una unidad de vivienda.

Piletas

Su construcción, así como las de nuevas instalaciones en predios con edificios ya existentes, deberán ser Aprobadas y Autorizadas por el Departamento de Arquitectura / Comisión de Arquitectura y Urbanismo (una vez que quede conformada), en la misma forma que el resto de las construcciones.

La superficie mínima de espejo de agua será de 24 m²

Piletas de fibra de vidrio: se permite la colocación de piletas de fibra de vidrio. Las mismas deberán tener una superficie mínima de espejos de agua de 24 m² y respetar los mismos retiros que para las anteriores.

Deberán estar enterradas y no superar los 0,20 m de terreno natural.

Deberá contar con un borde/vereda de terminación (Deck, baldosas térmicas), impidiendo que el borde plástico quede a la vista.

En lotes comunes se deberá respetar el retiro de frente de 4 metros, retiro lateral y fondo sin costa, 2 metros al espejo de agua.

En lotes con costa sobre laguna el espejo de agua de la piscina deberá respetar los retiros laterales preestablecidos y un retiro de fondo de **10 metros**. Se permite el relleno del terreno hasta 10 metros del fondo del lote. Se deberá mantener el perfil original del terreno en una franja de 5 metros desde la línea de fondo del lote. Los siguientes 5 metros se utilizarán para la transición desde el terreno natural hasta el nivel de relleno.

En lotes que se encuentran en el Barrio del Golf, deberá respetar un retiro de fondo 5 metros.

Tanto la pileta como los bordes de piletas y solariums no podrán sobrepasar el plano determinado por la línea de eje divisorio como arranque con una pendiente de 20 grados.

Deberán llevar filtros y la evacuación de agua deberá hacerse mediante el desagote o mediante riego (recomendado). Está prohibido desagotar las piletas a unidades vecinas (aunque no se hallen habitadas) o en lugares de propiedad común. Los equipos de la pileta y sistemas de riego deberán estar debidamente protegidos visualmente y acústicamente respetando la norma IRAM 4062, titulada "Ruidos Molestos" sin sobrepasar los 30 decibeles como máximo.

EL LLENADO DE PILETA SE DEBE REALIZAR CON LA CISTERNA DE LOS BOMBEROS.

Recomendamos no usar agua de red para el llenado de piletas. Evite ser multado

Las piscinas y canchas deportivas, salvo que sean cubiertas, no se computaran a los efectos de F.O.S. y F.O.T.

Maceteros, canteros, asientos de mampostería, muros de contención de taludes artificiales, solariums, decks, y otros elementos similares complementarios de la construcción podrán ubicarse en cualquier lugar del predio, a más de **1.50 metros** de sus ejes divisorios o de la línea de frente siempre que no sobrepasen los **0.60 metros** de altura respecto del nivel proyectado del terreno.

Parrillas deberán respetar los retiros establecidos para cada caso y ser incluidos en los planos de obra a presentarse. No podrán estar en el frente y las mismas no admiten ningún tipo de compensación en los retiros, salvo el del pulmón de la chimenea.

Sectores de Servicio:

Tender: deberá ser proyectado teniendo en cuenta que la ropa no quede a la vista de los vecinos, espacios comunes o calles linderas y será obligatorio recurrir a soluciones transitorias (esterillas, cañas, maderas, troncos, etc.) mientras se crea el cerco vivo o pantalla vegetal, si es esta la opción elegida.





Cerrado visualmente a los 4 lados y a cielo abierto, con una altura máxima de 2 metros. Su solado deberá respetar una distancia mínima de 0,50 metros al eje divisorio de predios permitiendo el escurrimiento del agua de lluvia hacia el frente y contra frente del lote, su nivel de piso terminado no podrá exceder los 0.20 metros con respecto al terreno natural.

EL USO Y CONSTRUCCIÓN DEL TENDER ES OBLIGATORIO.

Depósitos prefabricados: comprados listos para instalar o armados insitu.
Superficie máxima de 10 m² y no pueden superar la altura de 1,90. (altura no habitable)

Caniles: sector delimitado con rejas o alambrado romboidal con una altura no inferior a 1,80m. construido de manera que asegure que el animal no se pueda escapar y que asegure las condiciones de vida del mismo. En ambos casos: No está permitido ubicarlos en el frente de la propiedad y en caso de estar próximos al eje medianero (distancia mínima 1,5m.) junto con la colocación del depósito/ canil se deberá plantar el cerco vivo, para proteger las visuales del vecino.

Equipos complementarios: que completen las instalaciones, como unidades exteriores de equipos de refrigeración, gabinetes para bombas de agua o filtros de natatorios, tanque cisterna, etc., podrán ubicarse dentro de la zona de retiro lateral o fondo siempre que no se eleven más de **0.60 metros** sobre el terreno y se ubiquen a más de **0.50 metros** de los ejes divisorios.

En ningún caso podrán ser instalados en el frente de la vivienda, ni en el retiro de frente.

Estas construcciones deberán recibir tratamientos arquitectónicos adecuado armonizando con la construcción principal y no deberán exceder el nivel de ruidos establecido en la norma argentina Iram 4062, titulada "RUIDOS MOLESTOS"

NO SE PERMITE LA COLOCACION DE TORRE NORMALIZADA DE HIERRO DEL TIPO ANTENA

Pérgolas: Podrán construirse pérgolas en uno de los retiros laterales, hasta una distancia de **0.50 m** del eje divisorio. No se podrá invadir ni compensar con el retiro de frente. Deberán ser construidas con estructura de madera y/o hierro, pudiendo techarse únicamente con cubiertas del tipo translúcidas y con cenefa perimetral para evitar su visualización. No están permitidas columnas ni otros elementos estructurales de mampostería y hormigón. La superficie máxima permitida será de **25 m²**. La altura máxima será de **2.50 metros**.

3.7 DE LOS PROYECTOS PARA CONSTRUCCION E ILUMINACION DE CANCHAS DEPORTIVAS.

Se podrán construir canchas para la práctica de diferentes deportes. Deberán respetar un retiro de **3,00 mts** en laterales y fondo y **5,00 mts** de frente y su construcción quedará sujeta a la aprobación por parte del Departamento de Arquitectura / la Comisión de Arquitectura y Urbanismo (una vez que esta quede conformada). No se podrán construir canchas de tenis de polvo de ladrillos o similares. Se podrá colocar iluminación artificial en las canchas deportivas siempre y cuando su utilización, a fin de no molestar a los vecinos sea hasta las 22 horas.

3.8 ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION.

Cota de parcela o lote: Cota del nivel del terreno en el sector correspondiente a la zona edificable. Corresponde al nivel del cordón más los suplementos que resultan de los desniveles necesarios correspondientes a la acera y al retiro de frente.

Nivel de referencia del proyecto - Cota Máxima N.P.T

El nivel de referencia se corresponderá a la cota de parcela o lote que será tomado en la base del pilar de gas, más veinticinco centímetros (0,25 mts.). O bien será fijado por el agrimensor designado por el Departamento de Arquitectura / la Comisión de Arquitectura y Urbanismo (una vez que esta quede conformada).

En lotes de zona baja en manzanas con pendiente, el Nivel de referencia se tomará veinte centímetros (0,20 mts.) por encima del nivel de terreno natural en el punto central del área edificable.

Se encuentra prohibida la construcción por debajo del nivel de referencia.

Altura máxima Edificable: Medida vertical del edificio. Será tomada desde el **nivel de referencia** del proyecto





(0,00) que está ubicado en la base del pilar de gas del propio lote.

La altura máxima permitida será:

- a) Para construcciones con cubierta plana: **9 metros**, tomada desde el nivel de referencia; solo podrán sobresalir de éste plano y hasta **1.50 metros**, chimeneas, conductos de ventilación y tanque de agua, tratados acorde con el resto de la obra.
- b) Para construcciones con cubiertas inclinadas: **9 metros**, tomados desde el nivel de referencia hasta el baricentro del polígono formado por las líneas de máxima pendiente de la cubierta y el plano de arranque de ésta. El plano límite para estas cubiertas será de **10.50 metros**, incluyendo chimeneas, conductos de ventilación, tanque de agua, etc.

Situaciones de Niveles en Planta Baja

1. Desniveles sectoriales interiores:

Los niveles de planta baja se pueden quebrar, generando desniveles internos. El desnivel hacia abajo no será mayor de 1.00 m.

2. Niveles PB en Lotes con fuerte pendiente:

2.1. Lotes en nivel superior de la manzana:

Los niveles de PB pueden quebrarse de forma que el contra frente acompañe el nivel de terreno natural existente.

3.9 DESAGOTE DE PLUVIALES

No se admiten techos con caída libre debiendo conducir, todos los pluviales, a la calle de acceso mediante gárgolas, canaletas, embudos y/o caños de bajada.

En ningún caso está permitido el uso de caños de PVC a la vista.

El derrame de aguas de lluvia sobre el terreno podrá conducirse hacia el frente (parcialmente) y/o respetar el sentido de escurrimiento existente (parcial o totalmente).

Las aguas de lluvia se escurrirán o conducirán hacia el frente. En los retiros laterales se canalizarán las aguas que recibe del fondo y del predio vecino de nivel superior, considerándolo en el "Plano de Escurrimiento superficial y desagües pluviales".

Al finalizar la obra junto con las tareas de limpieza y perfilado del terreno se deberán trazar cunetas de escurrimiento pegadas al alambrado del lote que ayuden a drenar el excedente de aguas superficiales.

3.10 FUNDACIONES.

En la ejecución de cualquier obra que requiera fundación, el propietario se compromete efectuar fundaciones cuyas especificaciones y cálculos, estén firmados por un profesional habilitado.

3.11 RESERVA DE AGUA

Es obligatoria la instalación de una cisterna enterrada de bombeo no menor a la capacidad mínima exigida.

La reserva de agua para consumo deberá sumar una **capacidad mínima de 2000 litros (dos mil litros)**.

En caso de realizar una red de riego interna, será obligatorio instalar un tanque cisterna independiente de un mínimo de 1.000 lts, éste último puede ser llenado con agua de lluvia.

La instalación de un tanque de reserva, en altura, es optativa. En ningún caso los tanques de reserva elevados pueden quedar a la vista. Estos serán tratados e integrados al resto del edificio.

No podrán construirse torres y tampoco molinos.

Está prohibida la ejecución de pozo de bombeo para la extracción de agua. Para mayores detalles remitirse al anexo A.

3.12. DE GRUPOS ELECTRÓGENOS Y OTRAS INSTALACIONES.

Los grupos electrógenos, sistemas de bombas para piletas, aire acondicionados u otras instalaciones contarán con pozo de absorción de ruidos y gabinete acústico de manera tal que se asegure la tranquilidad de los vecinos,





respetando la norma Iram 4062 titulada "RUIDOS MOLESTOS". Sin superar los 30 decibeles. La enumeración realizada no es taxativa y lo es al solo efecto enumerativo.

No está permitida su instalación en el frente de la vivienda, ya sea el retiro o la fachada.

3.13 LUGAR DE ESTACIONAMIENTO.

Se deberá prever un espacio, para el estacionamiento de los vehículos, como mínimo de 25 m² de piso, dentro del lote.

3.14. ÁRBOLES.

Ver Anexo "C" (Reglamento de parquización).

Los Proyectos de Vivienda deberán considerar los árboles existentes en el predio, como un beneficio especial y también como una limitación y un desafío a la creatividad.

Bajo ningún concepto se podrán talar ejemplares, ni dentro ni fuera del lote, sin un estudio que lo justifique y la expresa autorización departamento de Arquitectura / La Comisión de Arquitectura y Urbanismo (una vez que esta quede conformada).

Los árboles existentes en la vereda y frente de cada lote, no pueden ser removidos, ni cambiados de posición ni cambio de especie. Deberán ser tenidos en cuenta a la hora de diseñar el ingreso vehicular al lote.

Para hacer plantaciones en los lotes particulares, los mismos deben estar debidamente Amojonados y cercados.

Es obligatorio colocar una protección en los árboles existentes, durante el transcurso de la obra y no se debe atentar en general contra la flora y la fauna. En caso de resultar dañados o destruidos los árboles de la vereda, el propietario se deberá hacer cargo de los gastos de reposición de ejemplares similares a los afectados, los que serán directamente imputado a la cuenta expensa del lote.

3.15. CERCOS.

Cerco Definitivo: Los cercos definitivos, en los límites de las unidades funcionales, a excepción del frente, deberán construirse con alambre tejido romboidal de 2" con postes de madera natural con protección, cuya altura será de **1.50 metros**. Son de carácter obligatorio antes de comenzar la obra.

Aquellos lotes aledaños a la cancha de Golf, deberán tener como prioridad el ocultamiento del cerco por mimetización con el entorno, por lo tanto, el alambre deberá ser pintado de verde oscuro, y disimulado con plantas de porte y densidad suficiente para ocultarlo en su totalidad.

Una vez finalizada la obra, deberá completarse el cierre del frente del lote con algún elemento que sea permeable a la vista, no opaco. El cerco de cierre debe materializarse entre el edificio y las líneas divisorias laterales que delimite claramente áreas de uso, control y responsabilidad exclusivamente privada. Este cierre debe dibujarse en los planos.

Cerco de Obra: En cualquiera de los 4 tipos de Residencia Unifamiliar, es obligatorio, por parte del propietario, y previo al inicio de la obra, colocar un cerco provisorio en los laterales, frente y fondo cuya altura será de **1.80 metros**. El mismo debe materializarse con postes de madera y rafia 100% opacidad. Podrá ser montado sobre el cerco definitivo o separado al menos 0,80 m a este.

Toda obra cuya medianera sea compartida con una casa terminada deberá colocar, obligatoriamente, placas de fenólico pintadas de verde oscuro a lo largo del eje divisorio h:1.80mts a 1 mts del eje divisorio. Está prohibida la apertura de accesos sobre esta instalación.

3.16. MODIFICACION PERFIL NATURAL DEL TERRENO.

Cuando el proyecto de construcción involucre la modificación natural del terreno, solo se lo autorizará como caso especial, siempre que asegure el escurrimiento normal de las aguas pluviales y se preserven las características de la zona, de modo tal que la construcción sobre elevada no ocasione perjuicios a los linderos debiendo alcanzarse el nivel del terreno natural existente a un mínimo de 1.5 m de los límites de la parcela.





Lotes con costa sobre laguna:

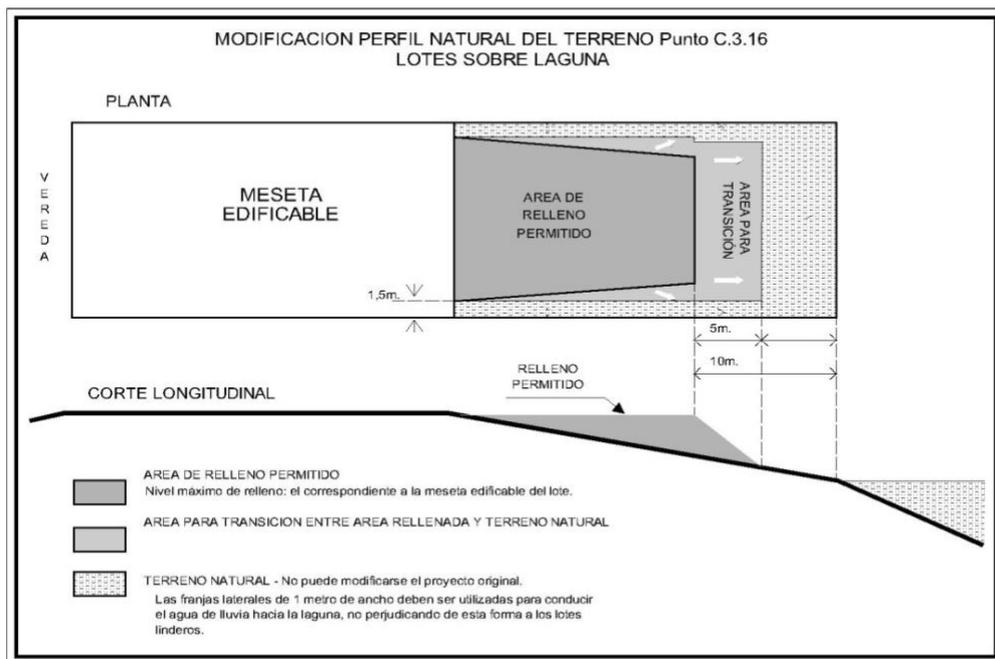
Prohibición de realizar modificaciones al terreno en la costa sobre laguna. Los propietarios no podrán modificar el perfil del terreno sobre una franja de 10 metros desde la línea de fondo del lote. Se podrá modificar la pendiente hacia la laguna dentro de los siguientes límites:

Nivel máximo de relleno: en ningún caso se podrá rellenar por sobre el nivel existente original del lote en su meseta edificable.

Fondo: se deberá mantener el perfil original del terreno en una franja de 5 metros desde la línea de fondo del lote. Los siguientes 5 metros se utilizarán para la transición desde el terreno natural hasta el nivel de relleno. La aprobación para dicha modificación de perfil deberá ser solicitada al Departamento de Arquitectura / Comisión de Arquitectura y Urbanismo (una vez que esta quede conformada).

Nota: En caso de realizar tablestacado se deberá presentar el proyecto, solicitando previamente información de cotas y materialidad al Departamento de Arquitectura / Comisión de Arquitectura y Urbanismo (una vez que esta quede conformada).

Laterales: Se deberá respetar los niveles originales del terreno en una franja de 1,50 metros medidos desde cada una de las líneas medianeras.



Muelles:

Para la construcción de los mismos se deberá solicitar el permiso al Departamento de Arquitectura / Comisión de Arquitectura y Urbanismo (una vez que esta quede conformada).

La superficie máxima a construir será de 20 metros cuadrados y su largo máximo de 6 metros contados desde el límite del terreno. No podrán sobrepasar los 0.30 metros del nivel máximo de la cota de la laguna.

Cota máxima de laguna indicada en el Emprendimiento + 3,50 m, que deberá confirmarse para la presentación de aprobación.

El retiro, que debe ser paralelo en toda su longitud a los límites laterales del lote, debe ser de 3,00 m. como mínimo.





Se permite expresamente la construcción de muelles o amarras en común entre dos unidades. Superficie máxima total 30 metros cuadrados. (Para este caso no rige el retiro lateral).

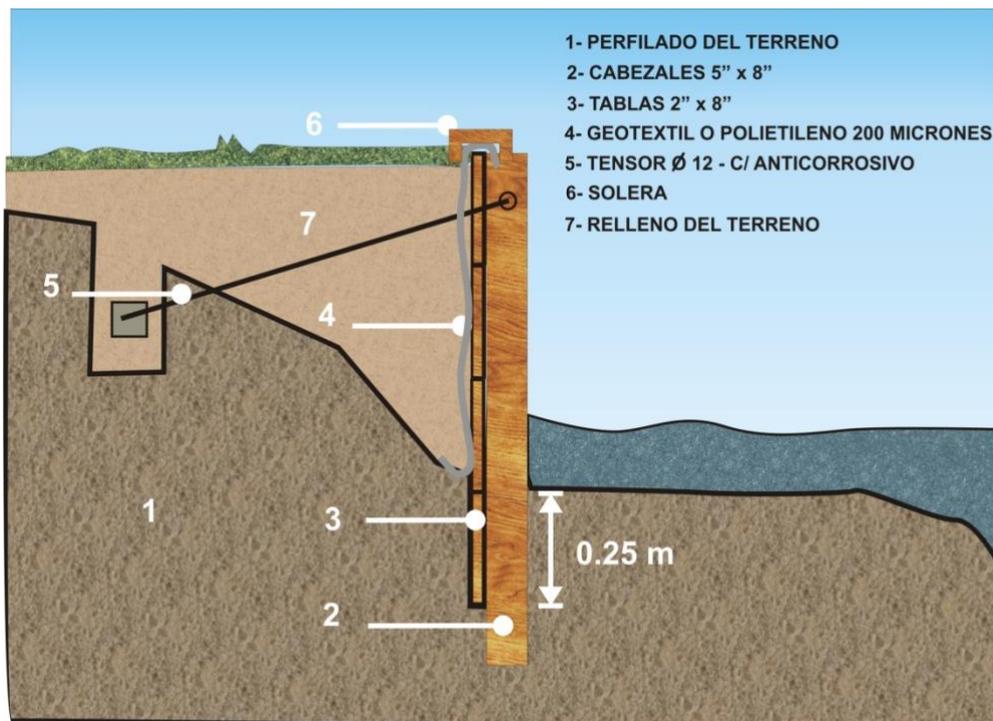
Está prohibida la construcción de pérgolas, gazebos, etc. sobre los muelles (invasión al retiro de fondo).

La iluminación deberá realizarse por debajo de los 0.90 metros de altura con respecto al nivel del muelle.

A los efectos de la utilización del lago, se considera la prolongación del lote hasta 10 metros hacia el centro del lago. Lo que exceda de estos límites será considerado de utilización común de las unidades con frente al lago.

Especificaciones para la construcción de tablestacados:

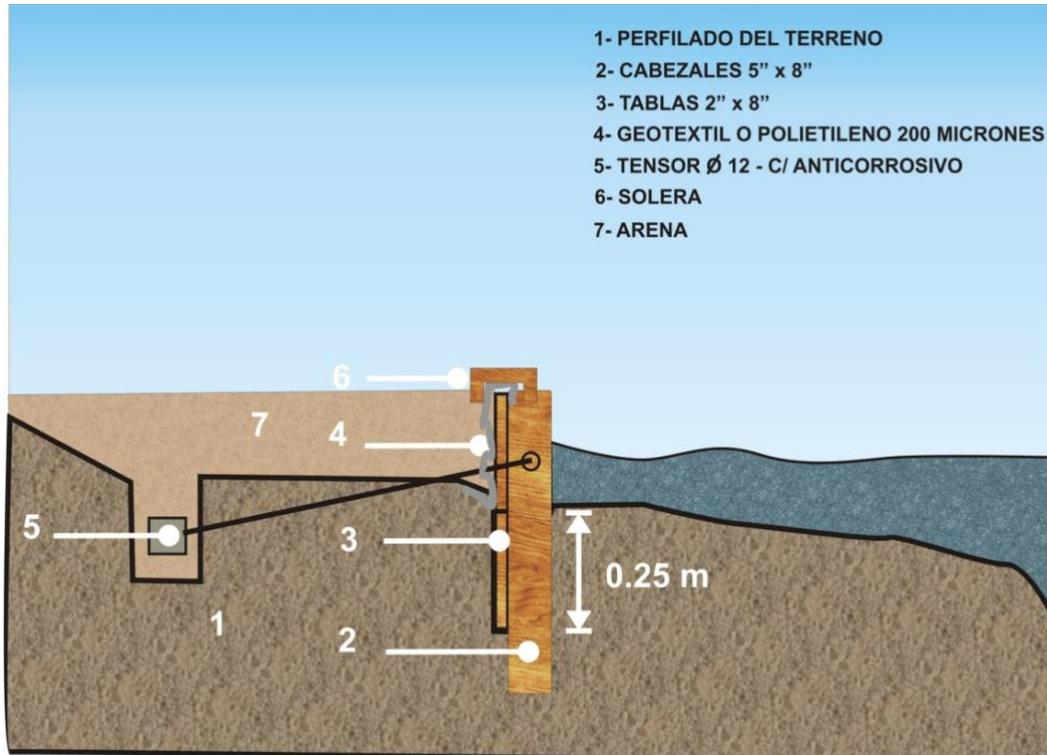
- Nivel superior de tablestacado 1,80 IGM
- El tablestacado deberá estar enterrado en terreno natural como mínimo 25 cm. Se informa que el mínimo nivel histórico del lago es 0.75 IGM. Es responsabilidad de cada Propietario y Constructor de obras costeras que ante una eventual circunstancia que el tablestacado siga cumpliendo las recomendaciones efectuadas por la AVN.
- No debe haber separación entre tablones.
- Interponer entre la superficie interna del tablestacado y la costa de tierra un film que impida la acción del agua por infiltración.
- Extracción fuera del agua de la totalidad de la tierra removida para su construcción.
- Las medidas mínimas: Cabezal 5 X 8 pulgadas. Tablas 2 X 8 pulgadas.
- Tensores: mínimo un espesor de 12 mm y estar protegidos contra la corrosión



Especificaciones para playas de arena:

- Debe poseer una pendiente menor o igual al 5%.
- Establecer un sistema de drenaje pluvial que conduzca el agua que provenga de los jardines o cualquier otro sector de tal manera que no afecte la playa.
- El límite de interfase con el agua no podrá estar por debajo del nivel máximo.
- La zona de interfase con el agua deberá protegerse mediante 1 o 2 tablas para que impidan el efecto del oleaje directo sobre la playa. Atender particularmente las zonas expuestas a los vientos predominantes.
- Deberá usarse arena gruesa





3.17. CONDICIONES AMBIENTALES.

Se deberá cumplir todo lo indicado por la Municipalidad de Pilar. A título indicativo y no limitativo se mencionan las siguientes condiciones: Polución: polvo 4 gr./m²/10 días. Humo: 0-0 escala Ringelmann. Radiación: Albedo 20 %. Ruido: 30 decibeles.

3.18. MATERIALES Y FACHADAS

Todos los materiales de la obra deben ser nuevos, de no ser así se deberá especificar (cuando se presenta el proyecto) de que material se trata, donde se encuentra (fachadas, interior, etc.) y serán estudiados por el Departamento de Arquitectura / la Comisión de Arquitectura y Urbanismo (una vez que esta quede conformada) que podrá aprobar o rechazar su utilización.

TIPOS DE CUBIERTAS

Se entiende por cubiertas el elemento que cubre áreas habitables.

Están expresamente prohibidas las cubiertas de: paja tipo quincho, las cubiertas de fibrocemento trapezoidal, de cartón prensado o similar, o cubiertas de chapa galvanizada natural, aún cuando se trate de "techos perdidos".

Solo se admiten cubiertas de: tejas, losas y chapa galvanizada prepintada que cumplan con la norma IRAM- IAS U-500-214,.

COLOR EXTERIOR DE PAREDES

La pintura o revestimiento exterior de las viviendas, deberán respetar colores suaves o pastel, **excluyéndose el uso de tonos saturados tipo fosforescentes los colores violentos y los ácidos primarios o puros (rojo, azul, amarillo)**. Esto no afecta al uso libre de cualquier color en superficies decorativas acotadas, algunos elementos constructivos y acentos arquitectónicos que armonicen y combinen con el tono general.

Los Tonos generales de la vivienda serán sometidos a la aprobación del Departamento de Arquitectura / la Comisión de Arquitectura y Urbanismo (cuando está quede conformada) en la presentación de los planos y bajo





el Control de Obra, en etapa de ejecución. Las propuestas que estén en los límites de estas indicaciones, deberán presentarse con una Memoria de Concepto Artístico que la sustente para su consideración.

TRATAMIENTO DE FACHADAS

El proyecto debe contemplar un tratamiento estético en sus 4 vistas.

No está permitido proyectar " fachadas ciegas" en ninguna de los lados de la casa, y se debe respetar, al menos, que un 15% del muro sea vidriado en cada vista o tratado arquitectónicamente.

La Iluminación y ventilación debe respetar las normas de habitabilidad que también traza el Municipio.

4. DE LAS OBRAS EN CONSTRUCCION.

PARA MAYORES DETALLES : VER ANEXO " COMIENZO DE OBRA" AL FINAL DE ESTE REGLAMENTO

4.1. INICIACION DE LA OBRA.

El propietario tomara a su cargo todos los gastos relacionados con la aprobación del plano correspondiente ante la Municipalidad del Partido de Pilar, Provincia de Buenos Aires.

Con la entrega por parte del propietario del plano visado o aprobado (registrado) por la Dirección de Obras Particulares de la Municipalidad de Pilar y el cumplimiento de las normas que fije la el Departamento de Arquitectura / la Comisión de Arquitectura y Urbanismo (cuando ésta quede conformada) a tal efecto, se autorizará el inicio de los trabajos.

Para dar comienzo a las obras será indispensable:

- Haber cancelado la totalidad de cuotas del plan de pagos del Emprendimiento, incluyendo los mayores costos y gastos administrativos y todo otro gasto puesto al cobro por el Administrador del Emprendimiento.
- Contar con el pago de las expensas al día.
- Para el Amojonamiento del terreno, el agrimensor será el designado por el Departamento de Arquitectura / la Comisión de Arquitectura y Urbanismo (cuando ésta quede conformada), y los honorarios serán debitados por expensas. Es obligación del propietario y del constructor conservar los mojones. En caso que durante el desarrollo de las obras sea necesario replantear nuevamente el lote, el costo de dicho replanteo será nuevamente con cargo al Propietario.
- Contar con la conexión a la red de agua. El costo de la conexión al medidor de agua existente en el lote, será debitado por expensas.
- Contar con la conexión al pilar de luz. Deberá realiza el trámite de conexión de luz de obra ante Edenor Pilar. Sugerimos hacerlo con tiempo suficiente.

NO se permitirá la iniciación de obras, acopio de materiales o instalación de obradores sin la previa entrega oficial del lote. (Esto se efectivo con la recepción de un e-mail de autorización de inicio de obra otorgado por parte del departamento de Arquitectura)

4.2. OBLIGATORIEDAD DE CONTAR CON SEGURO DE PERSONAL.

No se permitirá el comienzo de la obra hasta tanto se hayan presentado ante Enrolamiento, en original y copia, la póliza de cobertura de riesgo del trabajo y responsabilidad civil del personal estable de la misma y de un seguro de responsabilidad civil por los daños que se puedan seguir de ella para terceros ajenos a la misma. Estas pólizas deberán mantenerse vigentes durante todo el plazo de obra y hasta que se entregue el final de obra definitivo.

La cobertura podrá ser a través de una Aseguradora de Riesgos del Trabajo o mediante seguros personales de accidentes de Compañía de Seguros. En éste último caso el monto mínimo exigido será el que fije la ley con un mínimo de un valor equivalente a 600 expensas ordinarias promedio.

4.3. PLAZO DE VALIDEZ DE AUTORIZACIÓN.

La autorización otorgada al proyecto por El departamento de Arquitectura / la Comisión de Arquitectura y Urbanismo (una vez que ésta quede constituida) tendrá un año de validez, caducando automáticamente si durante dicho lapso no se hubieran iniciado los trabajos de construcción.

El reglamento será solicitado en la administración y tendrá una vigencia de 6 meses. Vencido dicho plazo deberá retirar y firmar el último reglamento con sus modificaciones.





4.4. PLAZO DE EJECUCION DE LAS OBRAS.

El plazo máximo de ejecución de la obra será de 12 meses a partir del inicio de obra otorgado por El departamento de Arquitectura / la Comisión de Arquitectura y Urbanismo (una vez que ésta quede constituida).

Vencido este plazo se incrementará un canon de obra por trimestre hasta su finalización.

Si por razones de fuerza mayor, y dentro de dicho plazo, el propietario tuviese que parar la obra, deberá comunicarlo por escrito a El departamento de Arquitectura / la Comisión de Arquitectura y Urbanismo (una vez que ésta quede constituida), mencionando las causas y la probable fecha de reinicio. En tal caso deberá retirar el obrador y todos los materiales que se encuentren en el terreno y mantenerlo con el césped cortado permanentemente. Si ello no ocurriere, lo efectuará la administración con cargo al propietario.

Para dar por finalizada la obra se deberá solicitar al Departamento de Arquitectura / la Comisión de Arquitectura y Urbanismo (una vez que ésta quede constituida), una inspección final de la misma, quien deberá expedirse dando el conforme o negándolo con indicación de las observaciones para que estas puedan ser corregidas. Una vez resueltas las observaciones podrá solicitarse una nueva inspección y deberá cumplirse el procedimiento antes descrito hasta que la obra se encuentre en condiciones de ser tenida por concluida, caso en el cual formalizará el Final de Obra.

CONSTRUCCIÓN EN ETAPAS:

Se permitirá la construcción en etapas. La primer etapa de construcción de la obra deberá cubrir los metros cuadrados mínimos según cada área.

La primera etapa de construcción de la obra deberá cubrir un mínimo de 120 m2 o 100 m2 cubiertos en una sola planta más 30 m2 semi cubiertos, según lo permitido en cada área.

Para Nuestra Sra. Del Carmen (Área 13) son 100 m2 totales : De los cuales 80 m2 (ochenta) cubiertos más 20 m2 semi cubiertos.

El proyecto a presentarse para ser aprobado por la Comisión deberá ser el proyecto definitivo que respete lo indicado en el punto 3.2.

4.4.1 FINAL DE OBRA.

El arquitecto o propietario deberán solicitar formalmente (por mail) el Final de Obra, cumpliendo entre otros los siguientes requisitos: (se adjunta modelo del Certificado de Final de Obra)

- 1.Cumplir con los retiros y alturas permitidas
- 2.Contar con cercos reglamentarios de frente y laterales.
- 3.Tener el estacionamiento de 25 m2 mínimo.
- 4.Estar finalizada la pintura exterior.
- 5.Poseer las veredas exteriores terminada.
- 6.Contar con cuneta perimetral del terreno.
- 7.Retiro de materiales y elementos de obra.
- 8.Estar instalado y en operación el tanques cisternas.2000 lts..
- 9.Poseer servicios de luz, gas y agua conectados.
- 10.La vivienda debe estar en condiciones habitables y sin gremios trabajando.
- 11.Presentación del Formulario 903.
- 12.Presentación del plano municipal con las modificaciones, si las hubiere.
- 13.Contar con el certificado de libre deuda de expensas emitido por la Administración.

Queda terminantemente prohibido el uso como vivienda, de obras parcialmente ejecutadas. Solo se permitirá el uso y la cancelación del canon con el otorgamiento del Final de Obra por parte del Departamento de Arquitectura / la Comisión de Arquitectura y Urbanismo (una vez que ésta quede constituida), cumplidos los requisitos que anteceden.

4.5. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS – SUSPENSIÓN DE OBRAS.

El Departamento de Arquitectura / la Comisión de Arquitectura y Urbanismo (una vez que ésta quede constituida) ordenará la suspensión de toda obra que se construya sin la autorización correspondiente, se ejecute sin la documentación autorizada o que incumpla los reglamentos vigentes.

Cuando la orden de suspensión no sea acatada, el Departamento de Arquitectura / la Comisión de Arquitectura y Urbanismo (una vez que ésta quede constituida) formulará la correspondiente denuncia ante la Municipalidad de





Pilar. Sin perjuicio de ello, el Departamento de Arquitectura / la Comisión de Arquitectura y Urbanismo (una vez que ésta quede constituida) impedirá el acceso al ejido del personal afectado y aplicará las penalidades que al respecto determine este reglamento.

Dichas penalidades serán fijadas por el Administrador / Consejo de Administración (cuando éste quede constituido) y serán cargadas en el resumen de expensas. En el caso de detectar una falta al reglamento en vigencia, el Departamento de Arquitectura / la Comisión de Arquitectura y Urbanismo (una vez que ésta quede constituida) queda facultado para intimar al propietario a su retiro o demolición corriendo dichos gastos por cuenta del propietario.

Toda modificación que debiera realizarse para cumplimentar dicho reglamento corre por cuenta exclusiva del propietario del terreno.

Atento a que el incumplimiento de estas normas dispuestas en beneficio común conspira contra el interés general de los propietarios, se han dispuesto las siguientes consecuencias y sanciones

- a) La mora del propietario se producirá de pleno derecho por el solo hecho del incumplimiento.
- b) El Departamento de Arquitectura / la Comisión de Arquitectura y Urbanismo (una vez que ésta quede constituida) intimará a propietario por el incumplimiento de la norma transgredida, dentro del plazo que en cada caso se fije.
- c) Transcurrido el plazo sin que se haya corregido el incumplimiento, el Administrador / Consejo de Administración (una vez que éste quede constituido) podrá realizar por sí y por cuenta y cargo del propietario, los actos necesarios para asegurar el cumplimiento de la norma violada.
- d) Producida la mora y sin perjuicio del ejercicio de la facultad prevista en el inciso c) precedente el propietario se hará pasible de una multa diaria cuyo importe fijará anualmente el Administrador / Consejo de Administración (una vez que éste quede formalmente constituido), la que se aplicara desde la fecha de la mora y hasta que esta cese.
- e) Sin perjuicio de lo anterior, el Administrador / Consejo de Administración (una vez que éste quede formalmente constituido), podrá formular la correspondiente denuncia y solicitar intervención de los organismos Municipales, así como también prohibir la continuación de la obra en la urbanización y cualquier otra medida que tienda directamente a hacer respetar las disposiciones transgredidas.

Transcripción en los Títulos: El texto de este Reglamento de Construcción deberá ser ratificado e incorporado expresamente en todas las escrituras traslativas de dominio de Unidades Funcionales de este Consorcio, debiendo los adquirentes manifestar expresamente que se someten a sus términos y que aceptan que su cumplimiento es condición esencial para el goce de sus derechos como titulares de dominio.

Modificaciones a estas disposiciones: Además de las disposiciones que la Asamblea de Copropietarios puede decidir por sí misma, el Departamento de Arquitectura / la Comisión de Arquitectura y Urbanismo (una vez que ésta quede constituida) podrá proponer a aquella, las modificaciones que considere pertinentes al presente Reglamento, debidamente fundadas. Dichas modificaciones tendrán vigencia desde su aprobación por el Administrador / Consejo de Administración, Una vez que éste quede formalmente constituido) siendo estas ratificadas en la primera asamblea.

4.6. CARTEL DE OBRA y PUBLICIDAD

En toda obra deberá colocarse a la vista un cartel de obra según lo establecido por la Municipalidad de Pilar. Con la información descripta en el modelo adjunto en el Anexo D.

De querer colocar un cartel con imágenes o render's del proyecto tendrá que ser un cartel independiente al cartel de obra con las mismas dimensiones que este.

No podrán colocarse carteles de publicidad comercial de ninguna especie.

4.7 OBRADOR Y BAÑO QUIMICO.

- El obrador deberá construirse respetando los retiros y estará constituido por una casilla y baños para los obreros con sus puertas ocultas.
- Se ejecutará con materiales en buen estado de uso y sus cerramientos exteriores serán pintados de color verde oscuro, y será mantenido en buenas condiciones hasta la finalización de la obra.





- Está terminantemente prohibido la utilización de los espacios comunes y/o terrenos vecinos para la guarda o depósito de materiales de construcción. Deberá procurarse el mayor orden y limpieza posible en el transcurso de las obras.
- No se permitirá la permanencia y/o residencia de serenos en las obras.
- El obrador deberá estar en buenas condiciones hasta la finalización de la obra. El mismo deberá contar con candado y una luz testigo para la noche. Serán responsables el propietario, el director de la obra y el constructor sobre el cerramiento del mismo fuera de horario de trabajo en obra.
 - El baño químico debe permanecer en la durante todo el período de construcción. El retiro del mismo se podrá hacer solamente con la autorización del Inspector de Obras.

4.8. VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS RETIROS Y FACTORES DE OCUPACION.

Finalizada la etapa de replanteo se deberá solicitar a Control de Obras, la inspección de obra, para controlar los retiros y los niveles de piso terminado **N.P.T (max. interior terminado +0,25)**

Sin ésta inspección y la autorización del Control de Obra no se habilitará el ingreso de hormigón. Esta inspección deberá solicitarse con 48 hs (cuarenta y ocho) previas a la colada programada.

4.9. CARGA MÁXIMA PARA CAMIONES DE MATERIALES.

Los camiones que transporten materiales de construcción y otros, deberán respetar **una carga máxima, por eje, de 5 (cinco) toneladas**

4.10. PLANO Y CERTIFICADO FINAL DE OBRA.

El propietario deberá presentar dentro de los **45 días** de finalizada la obra el certificado final de obra expedido por la Municipalidad del Partido de Pilar. Hasta tanto no se haya cumplido este requisito la obra, a todos los efectos, será considerada como en ejecución y pendiente de finalización.

El Departamento de Arquitectura / la Comisión de Arquitectura y Urbanismo (una vez que ésta quede constituida) fijará, anualmente, las penalizaciones a aplicar a quienes no finalicen las obras en los plazos preestablecidos.

5. AMPLIACIONES Y MODIFICACIONES A LOS PROYECTOS AUTORIZADOS.

Todo proyecto de ampliación a construcciones existente, incluidas las piletas y pérgolas deberá ser autorizado conforme a lo estipulado precedentemente para obras nuevas y contar con la Aprobación del departamento de Arquitectura / la Comisión de Arquitectura y Urbanismo (una vez que ésta quede constituida).

Toda modificación del proyecto autorizado deberá someterse al mismo trámite de aprobación original. Se debe solicitar una copia del reglamento vigente al momento de la presentación de la modificación y entregar la documentación de la modificación con el reglamento vigente, firmado por el proyectista y el propietario.

Las remodelaciones, cualquiera sea el agregado, deben estar perfectamente cercadas, evitando la contaminación visual al vecino.

6. SERVIDUMBRES.

Se establece una servidumbre permanente, perpetua y gratuita, para el paso de cañerías, cables, conductos y otros elementos destinados a la instalación de servicios generales tales como agua corriente, cloacas, desagües pluviales, teléfonos, CATV, red eléctrica y gas, plantación de especies, sin ningún motivo de indemnización ni compensación. La servidumbre podrá afectar hasta una franja de dos metros de los retiros de frente de cada unidad.

Se debe tener en cuenta dejar colocado bajo el piso del acceso vehicular 2 caños de PVC de 110. Dichos caños se colocarán 1 m. adelante del 1er. mojón y a 0,60 m de profundidad.





7. LAS RESPONSABILIDADES.

El copropietario es único y exclusivo responsable del cumplimiento de las obligaciones inherentes a la obra que se realiza en el predio de su propiedad; en particular, obligaciones sociales, fiscales y contratar y mantener vigente durante todo el plazo de duración de la obra los seguros de riesgos del trabajo y responsabilidad hacia terceros. En relación con cualquier incumplimiento a su respecto, el copropietario formula expresa liberación de responsabilidad a favor del condominio y/o consorcio y de los restantes copropietarios y se compromete a mantenerlos indemnes de cualquier daño que su incumplimiento pudiera causarles.

8. NORMAS DE APLICACIÓN SUPLETORIA.

En caso de silencio de las presentes normas es de aplicación supletoria todo aquello que este incluido en el código de Planeamiento de la Municipalidad de Pilar, y la ley de Higiene y Seguridad en el Trabajo (Ley N°19.587).

9. EJECUCION MANTENIMIENTO Y CUIDADO DE LA OBRA Y DE LAS PARCELAS.

El propietario, el director de obra y el constructor serán responsables solidariamente del cumplimiento de las siguientes normas:

A) Para dar inicio a la obra

1. Como condición previa a la realización de cualquier otro trabajo o acopio de materiales.
Colocación del Cerco perimetral definitivo de alambre romboidal de 1,5 m de altura, y por dentro de éste el cerco de obra Rafia 100% opacidad de 1,80 m de altura.
2. Construir la entrada de vehículos, ya sea ésta provisoria o definitiva, consistente como mínimo en un contra piso, ejecutada de acuerdo a las cotas de nivel correspondientes y a las disposiciones establecidas en el presente reglamento. No se admitirá el ingreso de materiales para la obra hasta que la entrada particular esté terminada y aprobada. Dejar colocados los 2 caños de PVC de 100, tal como se indica en el punto 6.
3. Contar con conexión de suministro eléctrico, agua de obra, obrador y baño químico.
4. En toda obra deberá colocarse a la vista un cartel cuyas medidas serán 1 x 0.70 m, conteniendo nombre y apellido del director de obra, domicilio real, número de matrícula provincial, matrícula municipal, uso, retiros obligatorios, nomenclatura catastral, altura permitida, superficie del terreno, superficie proyectada, número de expediente por el que la Municipalidad de Pilar otorgó la correspondiente aprobación, de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza Municipal 43/99.
4. Los obradores y depósitos de herramientas deberán ser construidos con materiales nuevos, pintados color verde oscuro y estar ubicados de tal manera que cumplan con los retiros mínimos obligatorios, debiendo ser desmantelados al finalizar la construcción. Contar con candado y luz testigo para la noche.
5. Deberá proveerse baños portátiles, de los denominados baños químicos o similares, en cantidad suficiente. Estos baños serán mantenidos limpios y fuera de la vista desde la vía pública, y permanecerán hasta el final de obra, correspondiendo al Controlador de Obras quien dar la autorización para su retiro.
6. Toda obra a realizarse dentro de los barrios deberá cumplimentar con todas las normas laborales, previsionales, de seguridad social, de higiene y seguridad en el trabajo e impositivas, ya sean de carácter nacional, provincial y/o municipal, y con la contratación de los seguros de responsabilidad civil correspondientes.
7. Durante todo el período de obra, el barrio tiene contratado un servicio de desratización que le será devengado por expensas. Colabore manteniendo la obra prolija y limpia para evitar que proliferen los roedores.

B) Durante la ejecución de la obra

1. Mantener la limpieza de las calles y predios linderos permanentemente.





2. Minimizar la contaminación sonora propia de la obra y evitar la propagación de música fuera de los límites de misma.
3. No ejecutar trabajos ni preparar mezcla fuera de los límites propios del terreno.
4. Está prohibida la descarga de materiales y el estacionamiento de los vehículos de carga y volquetes sobre las calles y banquetas del barrio.
5. Los vehículos del personal, contratistas y proveedores deben estacionar dentro de los límites del terreno, no pudiendo hacerlo en la calle y/ o banquina.
6. Se prohíbe la permanencia del personal de obra fuera de los horarios de trabajo establecidos dentro del ejido del Emprendimiento. No se podrá disponer de serenos.
7. Se prohíbe la permanencia del personal de obra fuera de los límites del predio en cuya obra intervenga.
8. Se prohíbe arrojar tierra, materiales de construcción o desperdicios en las cunetas estando a su cargo la limpieza de las mismas en forma inmediata. La obstaculización de los desagües pluviales con escombros, tierra, materiales de construcción o desperdicios originará la inmediata paralización de la obra hasta que se subsane la obstrucción, sin perjuicio de las sanciones que la Comisión de Administración aplique al propietario, a los

directores y a la empresa o empresas constructoras de la obra.

9. Está prohibido bañarse, pescar y arrojar residuos líquidos o sólidos al lago.
10. Está prohibido mantener perros en la obra.
11. Está prohibido atentar en general contra la flora y la fauna
12. Está prohibido podar los árboles ubicados fuera de los límites del predio del propietario sin autorización expresa de la Comisión.
13. Se debe mantener limpio el terreno de malezas y basura sea estando baldío, en construcción o con la obra parada. De lo contrario la Comisión dispondrá que se realice la limpieza del lote y los gastos serán debitados por expensas.

C) Lotes sin construcciones

1. Hasta tanto se realice la construcción en el lote, el propietario deberá mantenerlo libre de basura y en perfecto estado de limpieza, no pudiendo hacer acopio de materiales en el mismo.
2. Los lotes serán mantenidos desmalezados y con el césped cortado. Si el propietario así no lo hiciera el trabajo será ejecutado por La Administración y su costo debitado de las expensas del propietario.
3. Para poder construir cualquier obra complementaria o auxiliar y/o piscina, es necesario previamente haber terminado la vivienda principal. En caso de que dichas obras se construyeran en lotes linderos de un mismo propietario estos deben ser unificados formalmente y en forma previa, con la parcela que ocupa la vivienda principal; presentando previamente al Departamento de Arquitectura / la Comisión de Arquitectura y Urbanismo (una vez que ésta quede constituida) y al Administrador / Consejo de Administración (una vez que éste quede formalmente constituido) para su aprobación, los planos de unificación aprobados por los organismos competentes.

D) Incumplimientos

1. En caso de incumplimiento por parte del propietario de las obligaciones resultantes del presente reglamento, el Emprendimiento tendrá derecho a exigir su cumplimiento por vía judicial o extrajudicial, sin perjuicio de la imposición de las multas y/u otras sanciones que pudieran corresponder por el accionar del propietario.
2. El propietario acepta que, a través de una decisión fundada, del Administrados / Consejo de Administración (una vez que éste quede formalmente constituido) este podrá p r o c e d e r a la demolición parcial o total de lo construido, remoción de lo plantado o realizado en contravención, con cargo al propietario.
3. El Departamento de Arquitectura / la Comisión de Arquitectura y Urbanismo (una vez que ésta quede constituida), a través del personal del barrio, podrá suspender toda obra que se construya sin tener concedido el permiso, o las que teniéndolo, no se ejecuten de acuerdo con los planos aprobados.
4. Cuando no se acate la orden de paralización, el Departamento de Arquitectura / la Comisión de Arquitectura y Urbanismo (una vez que ésta quede constituida), hará la denuncia formal ante la entidad oficial correspondiente y podrá impedir el ingreso de personal y materiales a la obra.





5. En caso de transgresiones al presente Reglamento por parte del propietario, personal de la obra, proveedores, etc., se aplicará en forma individual o acumulativamente las siguientes sanciones:

- Multa diaria según tabla de infracciones.
- Paralización de la obra, con impedimento de acceso a proveedores, contratistas, arquitectos, personal de obra, etc.
- Denuncia a la Municipalidad, a la Dirección de Obras Particulares y/o a la Secretaría de Obras Públicas, según corresponda.
- Prohibición de acceso a personal o contratistas que cometan infracciones al presente reglamento.
- Suspensión de los servicios que presta el barrio hasta tanto se solucionen las infracciones cometidas

6. El titular de dominio no podrá alegar desconocimiento de lo actuado por el personal que ha sido contratado por él, por su profesional o empresa constructora, siendo el único y total responsable ante el barrio del accionar de dichas personas o entidades dentro del complejo residencial.

Listado de Infracciones, Plazos y Multas - Obras Particulares

Ítem	Infracción	Solución	Plazo Multa	Multa en expensas Ordinarias
Trabajar en días y horarios no permitidos	Grave		directa	1
Cierre de frente	Falta / Abierto / Mal estado	Modificar / Cerrar	24 hs	0,5
Cierres laterales	Falta / Incorrecto	Modificar	24 hs	0,5
Camión en lote vecino	Paso / Descarga		Directa	0,5
Camión sin rampa	Ingreso / Descarga			0,5
Conexión eléctrica	Falta medidor / Mal estado	Tramitar medidor / Arreglar	24 hs	0,5
Cierre de fondo (laguna)	Falta / Mal estado	Realizar / Arreglar	24 hs	0,25
Materiales	Acopio frente o vecinos	Retirar materiales	24 hs	0,25
Calle y vereda	En mal estado	Limpieza	2 hs	0,25
Documentación personal	Falta / Vencido / Incorrecto	Presentar Documentación	48 hs	0,25
Obrador / baño	Falta / Pintar / Invade	Colocar / Pintar / Modificar	72 hs	0,25
Cartel de obra	Falta / Incorrecto	Colocar / Modificar	48 hs	0,25
Cesto de basura	Falta / Incorrecto	Colocar / Modificar	48 hs	0,25
Pasto	Largo / Descuidado	Cortar / Arreglar	48 hs	0,25
Árboles	Descuidado / Dañado / Falta	Modificar	48 hs	0,25
Limpieza de obra	Descuidado / Principio de Incendio	Volquete	24 hs	0,25





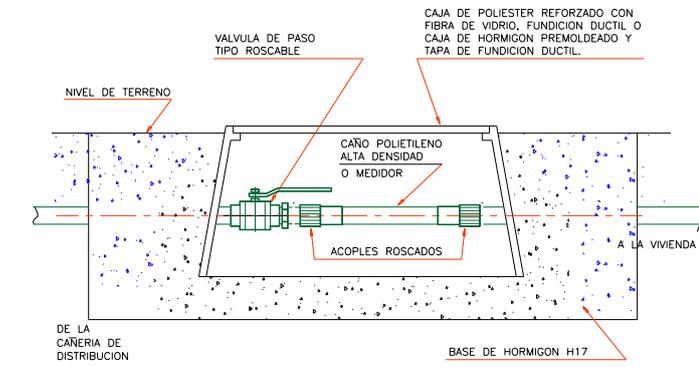
ANEXO A

RED DE AGUA – RECOMENDACIONES TÉCNICAS

RECUERDE QUE ES OBLIGATORIA LA INSTALACION DE UNA CISTERNA ENTERRADA DE 2000 LTS.

1 Conexión Domiciliaria:

Las parcelas cuentan con las conexiones domiciliarias ya realizadas. Sin embargo el instalador sanitario de la obra particular deberá completar la instalación incluyendo el niple distanciador correspondiente apto para ser reemplazado por el medidor y procederá a amurar la caja plástica en hormigón de acuerdo al croquis siguiente. De ésta forma en el caso en que el Administrador comience a colocar medidores simplemente se reemplazará el niple con sus acoples roscados por el medidor correspondiente.



2 Recomendaciones generales:

- El servicio de suministro de agua del Emprendimiento y por consiguiente el suministro propietario, no contempla ni garantiza el suministro de “agua a presión”. Es por ello que los propietarios deberán instalar un tanque de bombeo (cisterna enterrada) cercano a la línea de frente del lote.
- Entre los sistemas que se recomiendan para la distribución de agua dentro de la casa pueden mencionarse, entre otros, el de tanque elevado con bomba elevadora, tanque hidroneumático con bomba, etc. Cabe mencionar que éste último tiene como desventaja que ante un corte en el suministro de electricidad, la vivienda puede quedarse sin agua aun estando llena la cisterna.
- No está permitido el uso de bombas succionando directamente de la red de agua del barrio (chupadoras).
- Se recomienda realizar un control periódico de las instalaciones internas de cada vivienda, minimizando la posibilidad de fugas visibles o semi-visibles.

Cómo detectar fugas

1. Asegúrese de que todas las canillas estén cerradas.
2. Fíjese si, luego de un tiempo prudencial, se enciende automáticamente el sistema de bombeo que posea la vivienda (bomba elevadora a tanque elevado o bomba con hidroneumático):
 - Si se enciende significa que está entrando agua a la casa y, por lo tanto, es posible que haya alguna pérdida visible (canillas o inodoros goteando) o no visible. Si la pérdida no es visible, haga revisar las cañerías de su domicilio para detectarla.





• Si los equipos de bombeo se mantienen apagados significa que no ingresa agua al inmueble, lo cual indica pocas posibilidades de existencia de fugas.

- Se recomienda controlar las situaciones de derroche. Tenga en cuenta los siguientes datos:

Consumos domésticos:

Canilla goteando	46 litros/día
Depósito de inodoro con deficiencia en flotante	4.500 litros/día
Tanque de reserva con deficiencia en flotante	2.600 litros/día
Lavarropas	100 litros /ciclo
Baño de inmersión	150 litros
Lavado de auto mediano	500 litros
Una ducha	80 litros
Cada descarga de inodoro	20 litros/vez

Consumos familiares: (estimados según cantidad de personas)

	Consumo por grupo familiar:	
Personas	Mínimo (litros por día)	Promedio (litros por día)
Una	480	720
Dos	730	1.100
Tres	900	1.350
Cuatro	1.000	1.500
Cinco	1.200	1.800
Seis	1.350	2.000

3 Reserva de agua:

Las viviendas deberán contar con una reserva de capacidad suficiente para atender 24 hs. de consumo.

- Según Normas para Instalaciones Sanitarias Domésticas e Industriales de Obras Sanitarias de la Nación (1987)
- Volumen de reserva básico (total): 600 litros para la unidad de vivienda básica (baño principal, baño de servicio, pileta de cocina, pileta de lavar y pileta lava copas).
 - Agregado por baño adicional: 250 litros.
 - Agregado por lavatorio, pileta de cocina o de lavar adicional: 100 litros.

Según las recomendaciones de Aguas Argentinas:

- 250 litros por persona (no incluye riego ni piletas de natación).

De acuerdo a las normas de Obras Sanitarias de la Nación, en el caso que la instalación sea del tipo: Tanque de bombeo (cisterna bajo nivel) + bomba elevadora + tanque elevado, la reserva puede repartirse entre ambos tanques con ciertos mínimos. Sin embargo, es siempre recomendable que toda la reserva se garantice con la capacidad del tanque de bombeo (cisterna bajo nivel).





En el caso que la instalación sea con tanque hidroneumático u otro sistema de bombeo directo, el tanque de bombeo (cisterna bajo nivel) deberá tener por sí sola la capacidad equivalente a la reserva total.

Un tanque limpio le asegura la calidad del agua que llega a su casa. Tenga en cuenta que cada seis meses es la frecuencia ideal para la limpieza de su tanque de agua.

En caso de falta de agua en la vivienda:

- 1.- Constate que haya agua en la cisterna de reserva. En caso que la misma tenga agua, el problema puede estar en sus instalaciones de bombeo al tanque elevado o en el sistema hidroneumático de su vivienda.
- 2.- En caso que la cisterna esté vacía, verifique que no haya quedado trabado el flotante que habilita el ingreso de agua a la cisterna.
- 3.- En caso que el flotante funcione correctamente y no ingrese agua, verifique que se encuentre abierta la válvula de bronce ubicada en la caja frente a su lote.

PARA EL CASO QUE NINGUNO DE ESTOS PUNTOS HAYA SUBSANADO EL PROBLEMA REALICE EL CORRESPONDIENTE RECLAMO A LA ADMINISTRACIÓN DEL BARRIO.





ANEXO B

RED DE CLOACA – RECOMENDACIONES TÉCNICAS

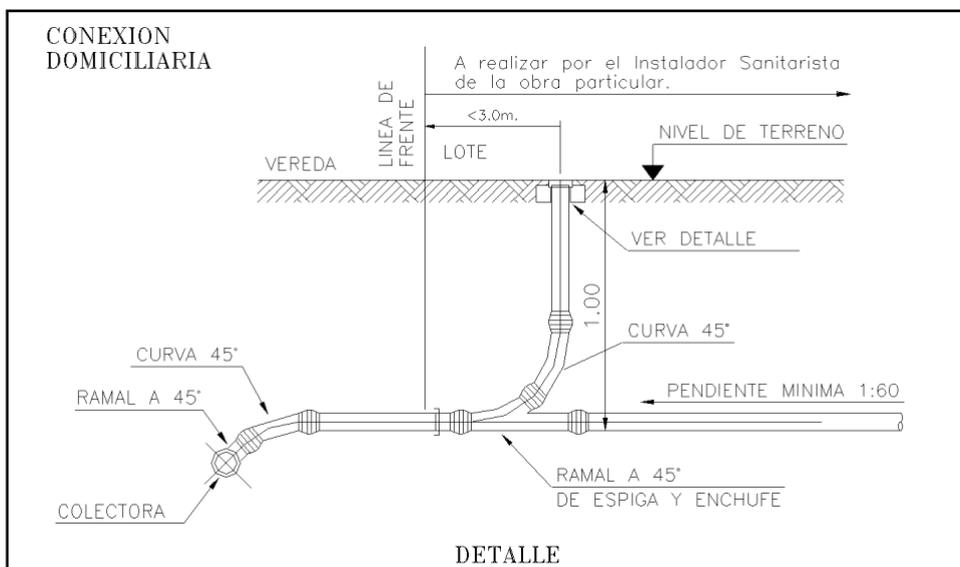
Conexión Domiciliaria:

La parcela cuenta con la conexión domiciliaria ya realizada en cañería de P.V.C. Diámetro 110 mm.

La conexión a la Red se encuentra del lado del pilar de gas de cada lote.

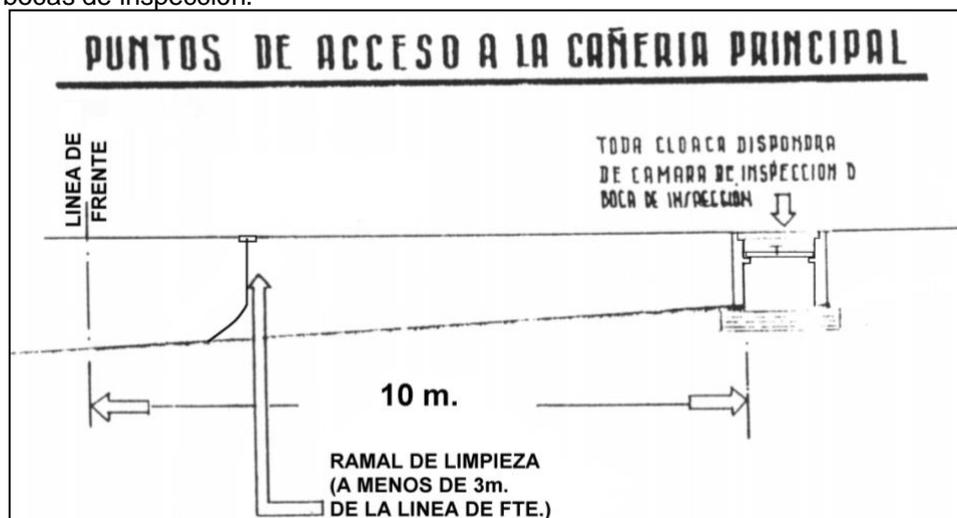
Para su ubicación se deberá contactar a la Administración quien indicará al instalador particular el lugar donde realizar el sondeo para ubicar la conexión.

El instalador sanitaria o plomero de la obra particular **NO DEBERÁ BAJO NINGÚN CONCEPTO**, realizar pozos en la vereda sin autorización previa de la Administración. Es importante recordar que existen en la vereda otros servicios que conllevan riesgo en caso de rotura (electricidad, gas natural, agua, agua de riego, alumbrado, etc.)



Al realizarse la conexión al servicio se **DEBERÁ INCLUIR** la construcción en lugar accesible, de un Ramal con Boca de Acceso (o Cámara de Inspección reglamentaria) para limpieza, del tipo del indicado en el croquis adjunto o similar. La función de ésta boca de acceso es contar con un punto de acometida a la conexión domiciliaria para limpieza en el caso de notar el propietario algún inconveniente con el funcionamiento de la cloaca.

Por otra parte la instalación interna de cloacas deberá cumplir con lo establecido en las Normas de Obras Sanitarias de la Nación respecto a Instalaciones Sanitarias Domiciliarias del año 1987, en particular respecto a cámaras o bocas de inspección.





Notas generales:

1.- LA RESPONSABILIDAD POR LAS INSTALACIONES INTERNAS (DESDE LA LINEA DE FRENTE HACIA EL INTERIOR DEL LOTE) ES EXCLUSIVA DEL PROPIETARIO DEL LOTE. La responsabilidad del Emprendimiento alcanza a las cañerías colectoras y a las conexiones domiciliarias HASTA LA LÍNEA DE FRENTE.

2.- No está permitido el vuelco de aguas de lluvia a la red cloacal. El vuelco de las aguas pluviales del terreno natural y de los techos, debe ser realizado al cordón cuneta o a la laguna (para los lotes con fondo a laguna). No se permite desaguar patios embaldosados, con sumidero y cañería volcando a los Lagos. Tampoco está permitido el volcar a la red cloacal aguas de vaciado de pileta.

3.- Se recomienda realizar un control periódico de las instalaciones internas de cada vivienda y de la conexión domiciliaria.

Para evitar taponamientos cloacales

• Es indispensable no arrojar al sistema elementos sólidos que provoquen obstrucciones en las instalaciones, dado que las conexiones están diseñadas y construidas para permitir sólo el paso de líquidos o materias degradables.

No deben ser arrojados a los conductos cloacales:

- Trapos, medias de mujer, pañales, algodones, vasos y envases plásticos o de cartón.
- Materiales granulados: piedra, arena, plásticos.
- Productos solidificados como grasas y aceites comestibles, aceites lubricantes y pinturas.
- Materiales no degradables a corto plazo como maderas y cartones.

El sistema sólo admite líquidos provenientes de sanitarios, del lavado de ropa, de limpieza.

Ante un problema de taponamiento:

1.- Vierta agua en el ramal de limpieza cercano a la línea de frente. En caso que el agua corra sin inconvenientes ello indica que la posible obstrucción se encuentra en las instalaciones internas de la casa.

2.- En caso de que al volcar agua en la boca de acceso o cámara de inspección el agua no corra libremente, realice el correspondiente reclamo al Intendente.





ANEXO C

REGLAMENTO DE PARQUIZACIÓN

1. OBJETIVO

El presente tiene como objetivo principal regular el desarrollo paisajístico del Complejo San Sebastián, evitando la tala de árboles existentes, el uso indiscriminado de especies o plantas y/o su ubicación inapropiada. De esta manera se conseguirá preservar una armonía natural y estética en todo el emprendimiento.

Del mismo modo, se pretende por este intermedio, asegurar, tanto como sea posible, las vistas, los espacios de asoleamiento y las proyecciones de sombra de todos y cada uno de los propietarios; evitando que la acción unilateral de uno de ellos afecte al/los vecino/s respectivo/s y compatibilizar las nuevas parquizaciones con la forestación existente en el terreno.

2. ALCANCE

El presente afecta la parquización y diseño de todos los jardines particulares, exceptuando los barrios linderos al Golf (consulte las restricciones de ejemplares y especies), quedando las áreas comunes bajo la entera responsabilidad del Administrador del Emprendimiento.

3. ESPECIES PLANTADAS EN LAS AREAS COMUNES

Tanto los cuidados, como la remoción, reemplazo o trasplante de una o varias de estas especies (en áreas comunes) es exclusiva responsabilidad de la administración del barrio. Quedando los propietarios particulares, obligados a preservar las mismas, obviando todo tipo de acción que pudiera poner en riesgo su bienestar.

4. JARDINES PARTICULARES

A continuación, se detallan las pautas que deberán respetarse concernientes a los tipos y distribución de las plantas a incorporar en el jardín, habiéndose tenido en cuenta para la redacción de éste reglamento, las características de desarrollo propias de cada especie; pretendiéndose como fin último el resultado de un paisaje equilibrado, natural y armonioso.

CÉSPED

Se recomienda la utilización preferente del "Bermuda". De esta manera se podrá mantener una tonalidad unificada y una única textura básica en todo el barrio.

Corte

- El corte del césped es entera responsabilidad de los propietarios particulares, el mismo se extiende incluyendo la vereda hasta el cordón, en todo el frente del lote.
- La altura del césped no podrá sobrepasar aproximadamente 5 cm durante todo el año, debiéndose cortar periódicamente según fuera necesario.

PLANTAS

- No existen restricciones en lo que respecta a las especies herbáceas, florales y pequeños arbustos.
- Las especies de la forestación existente pueden servir de referencia en cuanto a la fácil adaptación en el terreno. Se desarrollaron sin problemas: Eucaliptos (no recomendado) Casuarinas, fresno americano y Fresno Europeo, Álamo híbrido, Álamo negro, Sauce criollo, Ceibo, Roble de los Pantanos. Pino insigne y de Monterrey y Liquidámbar.





- Los arbustos de primera magnitud (especies cuyo desarrollo adulto supera los dos metros de diámetro) deberán plantarse a más de 1 metro del límite con el lote vecino y 3 metros de la línea municipal del frente del lote.
- Se prohíbe la colocación de plantas acuáticas en los bordes de la laguna, aun mediando algún tipo de contenedor, pudiendo las mismas desarrollarse fuera de los límites de contención, corriéndose el riesgo de una propagación no deseada en otras áreas de la laguna.

ÁRBOLES

Se pide que se tengan en cuenta la magnitud y la cantidad de especies a plantar de manera tal que las densidades de las mismas resulten acorde al entorno, la forma y la superficie de cada lote.

Los Árboles PREEXISTENTES en el Lote, quedarán a cargo del propietario del mismo, que tendrá el uso y goce y el deber de conservación y mantenimiento en general, quedando prohibido su traslado, la tala y poda masiva. Solamente se talará los ejemplares que imposibiliten la implantación de la vivienda.

De todas formas la autorización para la tala de árboles obliga al propietario a plantar tantos ejemplares en su lote como que se talaron y aportar **el equivalente en pesos a un canon de Obra** por árbol retirado (de edad superior a 4 años) que será debitado automáticamente del resumen de cuenta del lote con el objeto de poder generar un fondo que permita mantener la cantidad de árboles en el emprendimiento. Dicho fondo formará parte del fondo de expensas, y será administrado por el Administrador / Consejo de Administración (una vez que éste quede formalmente constituido), quien decidirá su utilización.

Ello no implicará que dicho fondo se utilice exclusivamente para la adquisición de árboles nuevos ni que, de adquirirse, sean colocados en los lotes penalizados o su área de influencia.

Distancias de Plantado Mínimas Obligatorias:

- 3 m de lotes contiguos, excepto árboles de desarrollo piramidal (a más de 1 metro)
- 5 m de árboles existentes en la línea municipal
- No hay restricciones respecto de la distancia de plantado a la laguna recomendándose, en estos casos, la utilización de especies palustres como los Sauces (Salix), etc.

CERCOS VIVOS

De plantarse especies arbustivas a modo de cerco vivo, se recomienda dejar una distancia mínima de 0,50 m al alambrado, de modo tal de no invadir al vecino y propiciar el buen desarrollo de los arbustos para que puedan formar una pared compacta.

Asimismo, deberá existir previo acuerdo con el vecino para el plantado de especies trepadoras o apoyantes.

El cerco vivo no podrá superar la altura de 1,80 m, debiendo ser mantenido a dicha altura, por medio de la poda.

PLANTAS INVASORAS

Las plantas con desarrollo de carácter invasor como aquellas con rizomas, estolones o raíces gomíferas deberán ser contenidas con algún tipo de material o barrera física dentro de las áreas de plantado, para evitar se extiendan a lugares no deseados como los lotes vecinos, áreas comunes u orillas de la laguna, en los casos de especies palustres rizomatosas.

Se recomienda limitar la utilización de estas especies tanto como sea posible.

INSPECCIÓN TÉCNICA Y SANCIONES





El Departamento de Arquitectura / la Comisión de Arquitectura y Urbanismo (una vez que ésta quede constituida), podrá disponer la debida inspección del proyecto una vez que el mismo esté finalizado para verificar que se hayan respetado los instructivos aquí descriptos.

De mediar diferencias entre lo establecido en el reglamento y lo efectivamente realizado, se podrá instruir la remoción o trasplante inmediato de las especies en discordia, pudiendo esta acción afectar los trabajos realizados en parte o en su totalidad.





ANEXO D
CARTEL DE OBRA

Municipalidad del Pilar - Cartel de Obra Según Ord. 43/99:

PROYECTO Y DIRECCION:		
Mat. Col.:		Mat. Mun.:
CONSTRUCTOR:		
Mat. Col.:		Mat. Mun.:
USO:	Nº DE EXPEDIENTE:	
NOMENCLATURA CATASTRAL:		
ALTURA PERMITIDA:		ALTURA PROYECTADA:
RETIROS:	OBLIGATORIOS:	PROYECTADA:
FRENTE:		FRENTE:
LATERALES:		LATERALES:
FONDO:		FONDO:
SUP. DEL TERRENO:	SUP. PROYECTADA:	

0.70

1.00





ANEXO E

REQUISITOS PARA PRESENTAR REVISIÓN ANTE EL DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA / CONSEJO DE ADMINISTRACION

En caso de rechazo del proyecto, el Propietario podrá apelar lo resuelto, dirigiéndose por escrito al Departamento de Arquitectura / la Comisión de Arquitectura y Urbanismo (una vez que ésta quede constituida), Administrador / Consejo de Administración (una vez que éste quede formalmente constituido) adjuntando nuevos antecedentes.

Dicha Autoridad responderá por escrito en un plazo no mayor a 15 (quince) días corridos. Esta resolución no será apelable.

En aquellos casos en que, previo a la elaboración de proyecto, surjan dudas de interpretación del reglamento y se quisiera consultar, se deberá hacer por escrito presentando la siguiente documentación:

- a) Una carta explicativa del problema, indicando las restricciones del reglamento que motivan la consulta, especificando las cláusulas involucradas.
- b) Anteproyecto esquemático que incluya:
 - Implantación de la vivienda en el terreno
 - Planta por cada nivel a construir.
 - Vistas y/o Render's que ayuden a la comprensión del problema.
- c) Las condiciones y plazos de respuesta serán los mismos que los de aprobación del proyecto.





ANEXO F

REQUISITOS QUE DEBERAN CUMPLIMENTARSE PARA LA APROBACION DE VIVIENDAS INDUSTRIALIZADAS, PREMOLDEADAS, CONSTRUCCION NO TRADICIONAL

1. La empresa constructora deberá contar con el Certificado de Aptitud Técnica general (CAT) que deberá estar vigente durante todo el desarrollo de la obra.
2. Se deberán proveer detalles constructivos (documentación estructural, hidráulica y de terminaciones).
3. Se deberá presentar la memoria de cálculo correspondiente al sistema constructivo firmada por un profesional (Director de Obra y/o Constructor) y avalada por el Propietario. En caso de obras en steel framing deberá ser de acuerdo a normas CIRSOC 303.
4. Ley 13059: Se determinará el valor K de los muros exteriores y cubiertas de modo que los mismos cumplan con el nivel B de la Norma IRAM 11.605 (mínimo de 0,9 W/m² h °C) para garantizar la ausencia de patologías de condensación y adecuado aislamiento térmico.
5. Se deberán proveer las instrucciones de montaje firmada por un profesional (Director de Obra y/o Constructor) y avalada por el Propietario las cuales serán visadas por el Departamento de Arquitectura.
6. Se entregarán:
 - Renders ilustrativo de lo que se proyecta construir.
 - Fotos del proceso constructivo y obra terminada aplicando el Sistema propuesto Residencial.
 - El final de obra será otorgado comparando contra la imagen presentada.
7. La empresa constructora deberá contar con un prototipo para su visita en un radio de hasta 30 km del Barrio, en caso de que la distancia sea mayor los interesados deberán facilitar el traslado para que el Departamento de Arquitectura / la Comisión de Arquitectura y Urbanismo (una vez que ésta quede constituida) pueda conocer el prototipo. El final de obra se dará comparando contra este prototipo.
8. La empresa constructora deberá contar con la aprobación municipal del sistema constructivo
9. Declaración jurada firmada por el profesional a cargo, con el siguiente texto: “Soy responsable técnica y profesionalmente por la correcta utilización del sistema, de acuerdo con los croquis, detalles constructivos e instrucciones de montaje de la empresa constructora proveedora del sistema. También me responsabilizo civil y penalmente por las consecuencias que pudieran derivarse de la obra o la vivienda terminada por el hecho de haber utilizado dicho sistema constructivo”.
10. La empresa constructora deberá contar con 5 años de antigüedad comprobable construyendo satisfactoriamente con el método propuesto.
11. La empresa constructora se deberá hacer cargo de la presentación de planos aprobados en la municipalidad y en cualquier otro ente que lo pudiera exigir.





ANEXO G

Listado de requerimientos para el Final de Obra EL INSPECTOR ES QUIEN COMPLETA EL CERTIFICADO

CERTIFICADO FINAL DE OBRA.

Propietario:

Area Lote

	Cumple	No Cumple	Comentarios
Cumple con los retiros reglamentarios/ cumbreira/ Nivel de piso			
Cercos reglamentarios , frente y laterales			
Estacionamiento 25 m2			
Veredas exteriores terminadas			
Cunetas perimetrales para escurrimiento			
Pintura exterior			
Se retiró cartel y cerco de obra			
Servicios conectados, luz , gas, agua			
Tanque sistema 2000 lts.			
Tender			
Casa habitable, sin gremios			
Limpieza general y perfilado del lote			
Formulario 903			
Plano final de Obra del Municipio o Nota firmada			
Libre Deuda			





INFORMACION A TENER EN CUENTA AL COMENZAR UNA OBRA

Antes de iniciar la obra, se deberá tener la Aprobación del Depto. de Arquitectura de San Sebastian y la Municipalidad de Pilar.

Como condición previa a cualquier trabajo en el lote, el propietario debe presentar copia de la cobertura - Seguro de Responsabilidad Civil (Contra terceros) sobre la construcción, por los trabajos a efectuar en el Barrio San Sebastián con un monto mínimo de \$1.000.000. **Se adjunta instructivo de Seguros**

Todo el personal que ingrese al Barrio, deberá ser registrado en el Sistema de Gestión "Open Key" (<http://openkey-sansebastian.dyndns.org/>) para asesoramiento respecto a esta herramienta, les pedimos por favor se contacten con la oficina de Enrolamiento: enrolamiento@bpsansebastian.com.ar Allí mismo, se deberán presentar:

- Póliza de cobertura de Seguro de Accidentes personales o ART.
- Póliza de cobertura de Responsabilidad Civil para la obra.
- Certificado de Reincidencia.

Recordar que diariamente el personal deberá tener el documento de identidad original (no fotocopia) para presentarlo, siempre y cuando la guardia o la administración así lo requiera.
arquitectura@bpsansebastian.com.ar ; atencionalpropietario@bpsansebastian.com.ar

Mojones, Recomendamos que antes de construir se verifique las medidas del lote, y se compruebe que verifiquen con las medidas del Certificado de Amojonamiento entregado por el Depto de Arquitectura. Los mismos se deberán mantenerse en su posición original durante toda la obra

Nivel de Terreno Natural: La comisión fijará el nivel del terreno natural y este será marcado en el pilar de gas

Alambrado perimetral definitivo: el mismo sera de alambre romboidal de 1,50 del altura con postes de madera.

Cerco de obra (rafia opacidad 100 %) serán colocadas en todo el perímetro del lote, dejando 80 cm hacia adentro de cada eje medianero, para luego poder efectuar el mantenimiento y el corte de césped entre lotes

Obrador y baño químico: pintado de verde y en buen estado de mantenimiento

Rampa de acceso vehicular: el tramo obligatorio desde el cordón cuneta hasta el mojón de frente. Colocar 2 caños de 110

Seguridad e higiene: queda bajo exclusiva responsabilidad del Constructor y el Propietario que el personal de obra deberá cumplir con el Programa de Seguridad e Higiene que prevee el Ministerio de Trabajo de la Provincia.

Desratización: durante todo el tiempo que dure la obra, mensualmente el barrio, a través de una empresa de fumigaciones, se encargará de hacer y controlar la desratización de las mismas. Este servicio le será cobrado por expensas a cada propietario en obra.

El profesional a cargo de la obra deberá avisar al Intendente del Área.:

1. Replanteo y colado de platea 48 HS. previas al colado de cimientos
2. Al terminar la altura de la pared exterior y antes de colocar el techo.
3. Al tener la excavación de la futura pileta.
4. El responsable de obra asegura tener pleno conocimiento del reglamento de construcción.
5. Cualquier modificación al proyecto deberá ser previamente aprobado por la comisión.





LOS SERVICIOS DE ELECTRICIDAD Y GAS SE DEBERAN TRAMITAR

Electricidad (*):

Edenor (Pilar)

Tel.: 0230-4428613 int. 3175

Para pedir el trámite deberán comunicarse previamente con la entidad y solicitar los requisitos.

Gas: (*)

Deberán respetar el esquema entregado por la comisión.

La empresa responsable es Gas ban (Gas Natural)

Tel.: 46645583

(*) Se podrá solicitar el servicio una vez que el prestador esté en condiciones de brindarlo.

- Los servicios pasan todos por el frente del lote.**
- La conexión a la cloaca y al agua corriente están del lado del pilar de gas
- No se podrán realizar perforaciones de agua individuales. Deberán conectarse a la Red.

DATOS UTILES DE SAN SEBASTIAN

Dirección Postal

Acceso Principal: José Hernández 6498. (continuación Boote) Zelaya. Partido de Pilar

Acceso de Servicios: Petrocci 5302. Zelaya. Partido de Pilar. Cód. Postal 1627

Teléfonos Útiles:

Guardia Acceso Principal: 011-5361-7520

Oficina de Enrolamiento: 011-5361-7519

Oficina Atención al propietario: 011-5361-7500 / 15 5026 1663

Bomberos (avisar previamente a la Guardia, ellos se ocupan de informar y actuar al inicio de la Emergencia según Normas de Seguridad):

Bomberos Voluntarios de Pilar (Destacamento 1 Villa Rosa): 0230-4495101

Bomberos Voluntarios de Escobar (Matheu):03488-4606





PROCEDIMIENTO PARA TRABAJAR EN EL BARRIO

HORARIO DE TRABAJO

De lunes a viernes, en el horario de verano de 07.00 a 18.00, en el invierno de 07.00 a 17.00 horas.
Sábados, Domingos y feriados, NO SE PERMITEN trabajos de obra

ENTRADA DE VEHÍCULOS

La construcción de la entrada de vehículos, deberá construirse como primera tarea al inicio de la obra.

LIMPIEZA DE CALLE FRENTE A LA OBRA

Al término de cada jornada quedará barrida y perfectamente lavada.

OCUPACIÓN O PASO DE LOTES ADYACENTES A LA OBRA EN EJECUCIÓN

No podrán ser ocupados ni total ni parcialmente, en caso de existir imperiosa necesidad de ello, deberá solicitarse autorización al área de Obras Particulares de San Sebastián.

PREVISIÓN PARA DIAS DE LLUVIA

Para optimizar la preservación y limpieza del pavimento de las calles de San Sebastián, queda establecido que no estará permitido el ingreso de camiones de cualquier porte, en días de lluvia, el acceso posterior a ésta se concretará una vez que se haya evaluado el caudal de agua caído, siendo condición primordial que el pavimento y la tierra se encuentren secos y en condiciones razonables de trabajar. Tiempo estimado luego de una lluvia promedio: 36 horas.

INGRESO Y EGRESO DE OBREROS

Ambos desplazamientos se harán exclusivamente por las calles, está absolutamente prohibido transitar por los espacios verdes, ni deambular por fuera de sus lugares de trabajo.

VESTUARIO y SEGURIDAD DE LOS OBREROS

El personal de obra deberá cumplir con el Programa de Seguridad e Higiene que prevee el Ministerio de Trabajo de la Provincia.

Resultará conveniente que la Empresa constructora provea de ropa de trabajo a sus obreros, o bien cada contratista será responsable de que su personal se encuentre adecuadamente vestido al ingreso y egreso de los Barrios.

No se podrá trabajar con el torso desnudo y no se podrá escuchar música fuerte.

LIMPIEZA, MANTENIMIENTO DE LAS OBRAS Y RETIRO DE RESIDUOS

Está prohibido el acopio de materiales, maderas, papeles, materias contaminantes, que puedan afectar el ecosistema de San Sebastián, o provoquen la proliferación de roedores, para lo cual periódicamente se efectuará el retiro de los mismos en los medios adecuados como volquetes, estos a su vez mientras permanezcan en cada lote deberán encontrarse tapados con media sombra de color verde a fin de que su carga no se expanda por efecto del viento, a las calles, los lagos ó a propiedades vecinas.

Los lotes en obra deberán mantenerse con el césped cortado, libre de malezas.

El servicio de desratización será mensual y se cobra por expensas.





PROCEDIMIENTO PARA EL ACCESO DE CAMIONES

HORARIOS

Horario de habilitación del Puesto de Pesaje:

Lunes a viernes: 08:30 a 16:00 horas

Sábados, Domingos y feriados, el Puesto permanecerá cerrado.

DOCUMENTACION VEHICULOS Y CHOFERES

Se registrará:

Datos del chofer (DNI, LE, CI, etc.).

Datos del vehículo (Dominio, marca, lugar al que se dirige).

Documentación:

Registro de conductor (verificar clase).

Seguro.

Verificación técnica.

Para el caso de la documentación a exigir al chofer bastará con presentar el registro de conducir, ya que se trata de un documento con foto y emitido por un organismo estatal.

Aquellos que presenten alguna documentación vencida no podrán ingresar al predio hasta regularizar su situación.

CONTROL DE PESO

1 El objeto de este control es mantener el estado de la capa asfáltica de las calles del ejido.

2 Todo vehículo dual deberá ingresar y pasar por el control de la Balanza.

3 El peso permitido para el ingreso y/o egreso será de 7000 Kg. por eje. Cuando un camión sale con materiales, tierra, escombros u otros, debe pasar por la balanza para comprobar que no excede el límite de peso establecido por eje.

4 Si supera los 7000 Kg., deberá descargar hasta lograr el peso aceptado. No podrá descargar material, del tipo que sea, en el área de acceso o en las inmediaciones del Puesto.

PAGO SERVICIO DE PESAJE

1. Todo vehículo deberá abonar el servicio de pesaje en oportunidad de ser pesado. El mismo se abonará al operador de la Balanza y recibirá, a cambio, el ticket comprobante.

correspondiente, el que será presentado en la Guardia del Barrio para poder ingresar.

2. Cuando, al salir del barrio, retiran áridos u otro material, al camión deberá ser pesado y, también, abonará el servicio de pesaje correspondiente.

3. Los camiones que ingresan vacíos a retirar materiales, áridos, volquetes, etc. deberán abonar al entrar al predio San Sebastián.

4. Volquetes: Al ingresar el camión con volquetes vacíos, el transportista abonará el valor de un servicio de pesaje por cada volquete vacío que ingresa en el camión. Al salir, lo hará con escombros o material de tal manera que no superen el límite superior del mismo. Si hay dudas sobre el peso del mismo, se hará pasar por la balanza para comprobar su peso.

5. Los volquetes que sean retirados del predio de San Sebastián, deberán ser cargados de manera tal que la carga no sobrepase el límite superior del volquete y no supere los 7000 Kg. de carga por eje.





MEDIDAS DE CONTROL

- 1** Deberán presentar la declaración de ingreso de herramientas a la guardia toda vez que ingresen con materiales o herramientas.
- 2** Asimismo, serán tapados con una lona y atados a los efectos de no arrojar desperdicios en el trayecto a transitar.
- 3** Los vehículos que se dirigen a áreas para lo cual no pisan capa asfáltica de El Barrio, **no** pasarán por la balanza. Serán registrados y controlados con el remito correspondiente.
- 4** Los camiones que ingresan con mercadería en tránsito, el transportista deberá declararlo a efectos de su control a la salida y comprobarlo con el remito.
- 5** Días de lluvia: En días de lluvia y los subsiguientes que se presenten con mucha humedad sobre los caminos de ingreso, el responsable de la Balanza determinará la suspensión de actividades y el puesto permanecerá cerrado.
- 6** Infracciones: Todos los vehículos deberán tener la patente en las partes correspondientes y visibles. No ingresarán vehículos con patentes viejas (salvo expediente judicial que lo habilite). Todo conductor que infrinja las normas de tránsito en el barrio, será pasible de multas con cargo al usuario o, en su defecto, con la prohibición del ingreso.
- 7** Aquellos vehículos que ingresen con materiales (maderas o hierros) y sobrepasen la parte posterior de la caja del camión, no podrán ingresar, salvo el caso de ser acompañados por un vehículo menor con la balizas encendidas (culata)
- 8** No se permitirá el ingreso de camiones, acoplados, etc., que le falte alguna de las partes de contención del mismo (paragolpes, tapas de caja, etc.) y falta de luminosidad reglamentaria de acuerdo a la ley de tránsito 24449.
- 9** Todos los camiones deberán ingresar con todos los ejes bajos, es decir asentados sobre el piso del camino que transita.
- 10** No podrán ingresar menores de edad.
- 11** No podrán ingresar más de un acompañante (masculino) en la cabina del camión si la descarga lo justifica. El acompañante también será registrado.
- 12** Todos los vehículos deberán mostrar el ticket de abono de peaje al ingresar a los barrios. Aquellos vehículos que no posean el ticket correspondiente no podrán hacer su ingreso a los barrios y previa consulta a la portería de ingreso camiones.
- 13** Los camiones que no puedan realizar sus actividades de descarga, u otra actividad en el día, deberán abonar el servicio de pesaje nuevamente, al día siguiente.
- 14** En caso de que un camión ingrese sin carga y se dirija a un barrio a retirar tierra u otro material para entregar en otro barrio, deberá antes pasar por la balanza a efectos de confirmar el límite de peso, no abona este servicio y el Responsable de la balanza firma y sella la autorización en el ticket emitido al ingreso para entregar esa carga en el barrio siguiente.





COBERTURA DE SEGURO DE TRABAJO DE OBRA

Es sumamente importante tener en cuenta que toda obra en construcción, deberá tener seguro de Responsabilidad Civil Construcción y el personal que ingrese a la misma su seguro de ART o Accidentes Personales de acuerdo a lo requerido por el Barrio, caso contrario se suspende el acceso a la Obra hasta tanto regularice la situación.

Compañías Habilitadas

- RSA Group
- ACE Seguros Argentina
- Sancor Seguros
- La Meridional Compañía Argentina de Seguros S.A.
- Zurich Argentina Compañía de Seguros S.A.
- Chubb Argentina S.A.
- MAPFRE Argentina Compañía de Seguros S.A.
- Allianz Argentina S.A.
- Berkley International Seguros S.A.
- La Caja de Ahorro y Seguros S.A.
- Compañías de ART (todas)
- San Cristobal
- SMG Seguros
- Generali Corporate
- Federacion Patronal
- QBE Seguros Coop.
- La Segunda Coop. Ltda. De Seguros Generales.

Condiciones mínimas para la cobertura de Accidentes Personales

Ámbito de cobertura:

Jornada Laboral e In Itinere

Ubicación del Riesgo: Republica Argentina

Cobertura

- Muerte Accidental
- Invalidez Total Permanente por Accidente
- Invalidez Parcial Permanente por Accidente
- Gastos Médicos y/o Farmacéuticos por Accidente

Coasegurados:

- Propietarios del Lote

- Asociación Civil Social y Deportiva San Sebastián CUIT 30-71184918-8

**Cláusula de no repetición a favor del Consorcio San Sebastian CUIT 30-70988718-8 y/o Sol de Pilar S.A.
CUIT: 30-68727064-5**





SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Ubicación del Riesgo: Lugar de la obra

Cobertura: Responsabilidad Civil del asegurado frente a terceros como consecuencia directa de la ejecución de la construcción, únicamente cuando los daños sean causados por:

- Daños a terceros por derrumbe del edificio en construcción
- Transporte de mercadería
- Incendio, rayo, explosión, descargas eléctricas y escapes de gas.
- Bienes bajo cuidado, custodia y control. Se excluye hurto o desaparición misteriosa.

Se excluyen también bienes tales como dinero, valores, piedras y/o materiales preciosos, bienes con valor tasado, joyas, pieles y arte; se excluyen los daños a las mercaderías tenidas a título oneroso, el extravío, pérdida, desaparición, falta de entrega. Asimismo se excluyen los bienes concesionados, el equipaje y la guarda de vehículos. Sublímite 20% de la suma asegurada.- por evento y en el agregado anual.

- Utilización de equipos de contratistas.
- Caída de objetos, incendio y/o explosión
- Cables y descargas eléctricas
- Carga y descarga de mercaderías.
- Abertura de zanjas
- Prueba de las instalaciones destinadas a producir, transportar o utilizar vapor y/o agua caliente.
- Grúas, guinches y autoelevadores. En exceso de póliza específica o en exceso del valor del equipo, lo que fuere mayor. Sublímite \$ 50.000.- por evento y en el agregado anual.
- Filtraciones y/o rajaduras Sublímite 20% de la suma asegurada.- por evento y en el agregado anual.
- Daños por derrumbe total o parcial de linderos
- RC linderos cualquiera sea el daño

Suma Asegurada: \$ 1.000.000 por evento y durante la vigencia de la póliza

Deducible: 10% del Stro., mínimo 1% y máximo 5% de la suma asegurada.-

Coasegurados:

- Propietarios del Lote

- Asociación Civil Social y Deportiva San Sebastián CUIT 30-71184918-8

Cláusula de no repetición a favor del Consorcio San Sebastian CUIT 30-70988718-8 y/o Sol de Pilar S.A. CUIT

Los Propietarios, Constructores y proveedores en general tendrán libertad de contratar mediante su Broker o Aseguradora habitual siempre y cuando se respeten las condiciones mencionadas precedentemente. **A título informativo, comentamos que la administración de San Sebastian ha realizado una Alianza Estratégica con un Broker de Seguros especializado en Riesgos de Barrios Privados a los efectos de poder brindarles coberturas acorde a las necesidades del Barrio a un costo competitivo en el mercado.**

Middle Sea Asesores de Seguros SA

* Mariela Laurele E-mail mlaurele@middle-sea.com Tel: 011- 5258-7410

* Diego Mollí E-mail dmolli@middle-sea.com Tel: 011- 5258-7412

Procedimiento de Control de Seguros:

La acreditación de los seguros de accidentes Personales, deberá hacerse en persona en la oficina de Middle Sea situada en el Complejo San Sebastian.

Para tal acreditación, deberá presentarse con el certificado de cobertura vigente extendido por la aseguradora y el comprobante de pago efectuado de dicha vigencia. Se acreditará con un sello debidamente incorporado en el certificado.

Mensualmente se deberá presentar certificado de cobertura y comprobante de pago que acredite el personal en cobertura.





La acreditación de los seguros de Responsabilidad Civil deberá hacerse vía mail a dmolli@middle-sea.com y/o mlaurele@middle-sea.com

Mensualmente se deberá enviar certificado de cobertura y comprobante de pago que acredite el seguro de Responsabilidad Civil Construcción.

En caso de no contar con la información requerida se procederá a suspender la construcción.





CERTIFICADO DE REINCIDENCIA

Se solicitará Certificado de Reincidencia Nacional en el ingreso a San Sebastián para:

* Todo personal de obra y eventual por trabajos que superen 72hs hábiles.

* Inquilinos, personal doméstico, jardineros.

Personal obligado a presentar sin excepción antecedentes penales al inicio de obra:

Queda comprendido en este caso todo aquel personal que ingrese a desarrollar tareas de manera fija, continuada y estable en una obra, por más de 72hs. cualquiera sea su especialidad.

Ejemplos: albañiles, plomeros, carpinteros, pintores, electricistas, durleros etc.

Exentos:

* Proveedores de materiales (carga y descarga).

* Fletes, mudanzas, remis, reparto a domicilio y mensajería.

* Personal eventual, técnicos, presupuestadores, proveedores e instaladores por trabajos para un mismo lote que no excedan las 72hs.

Turnos:

Los turnos para sacar el certificado se pueden solicitar desde la siguiente página web:

www.dnrec.jus.gov.ar

Direcciones:

- Sede central: Tucumán 1353, CABA.

- Migraciones: Antártida Argentina 1355, CABA.

- Lomas de Zamora: Laprida 562.

- San Martín: Salguero 2207.

- Morón: Ntra. Señora del Buen Viaje 1201.

- San Isidro: 25 de Mayo 574.

Queda notificado y acepta las condiciones requeridas por La Asociación Civil San Sebastián.

Saluda a Uds. atte.

Administración

San Sebastián.





San Sebastian,.....20.....

IMPRIMIR, FIRMAR Y ENTREGAR SOLO ÉSTA HOJA.

POR LA PRESENTE DECLARAMOS CONOCER Y ACEPTAR LAS DISPOSICIONES ESTABLECIDAS EN ESTE REGLAMENTO VIGENTE MAYO 2017:

NOMBRE COMPLETO DEL PROPIETARIO:

AREA Y LOTE:

FIRMA:

FECHA:

NOMBRE COMPLETO DEL PROFESIONAL:

FIRMA:

FECHA:





MINUTA RESUMEN MODIFICACIONES EN EL REGLAMENTO:

