

azzurra

 T O R T U G A S 

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN

Enero 2022

CONSIDERANDOS:	4
I. INTRODUCCION	4
1. AUTORIDADES	5
2. COMISIÓN DE ARQUITECTURA Y URBANISMO (“CAU”) – FACULTADES	5
3. ARQUITECTO DEL BARRIO	6
II. NORMAS GENERALES	6
1. DEFINICIONES	6
2. MORFOLOGÍA ARQUITECTÓNICA	8
3. USOS PERMITIDOS	9
4. SUPERFICIE EDIFICABLE	9
4.1. Porcentajes de ocupación:	9
4.2. Forma de computar la superficie cubierta y semicubierta	9
4.3. Superficie mínima a construir	10
5. RETIROS OBLIGATORIOS	10
6. NIVEL MÍNIMO DE EDIFICACIÓN	13
7. ALTURA DE EDIFICACIÓN	13
8. SERVIDUMBRE	14
9. CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS	15
9.1. Parrillas	16
9.2. Piletas de natación	16
9.3. Estacionamientos para vehículos dentro de la unidad funcional	17
9.4. Cercos	17
9.5. Accesos y solados	18
9.6. Iluminación de parques	18
9.7. Tendederos	18
9.8. Muelles	19
9.9. Aires acondicionados (unidades exteriores)	19
9.10. Depósitos	19
9.12. Reserva de agua	20
9.13. Cámaras sépticas – red cloacal	20
9.14. Riego	20
9.15. Grupos electrógenos y otras instalaciones	20
9.16. Medidores de gas	20
9.17. Depósito de residuos	20
10. ARQUITECTURA SUSTENTABLE	20
III. NORMAS ADMINISTRATIVAS Y OPERATIVAS	21
1. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN - DOCUMENTACIÓN - ETAPAS DE OBRA	21
1.1. Ejes y puntos de referencia	21
1.2. Documentación para visado	21

1.3. Planos para visado	21
1.4. Aprobación interna	22
1.5. Permiso de inicio de obra	22
1.6. Iniciación de los trabajos:	23
1.7. Proyecto de ampliación y/o modificación	23
1.8. Réplica de planos	23
1.9. Estudio de planos	24
1.10. Plazos	24
1.11. Trabajos preliminares	24
1.12. Tareas sujetas a inspección	27
1.13. Suspensión de obra	27
1.14. Canon de obra	27
2. MANTENIMIENTO Y CUIDADO DE LAS OBRAS Y DE LAS UNIDADES FUNCIONALES	28
3. PLANO Y CERTIFICADO FINAL DE OBRA	30
4. MODIFICACIONES AL REGLAMENTO	31
ANEXO I:	32
MULTAS Y PENALIDADES	32
ANEXO II:	35
ÁRBOLES Y FORESTACION	35
ANEXO III	39
VIVIENDAS INDUSTRIALIZADAS, PREMOLDEADAS, CONSTRUCCIÓN NO TRADICIONAL	39

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN

CONSIDERANDOS:

Desarrollos Norte S.A.: es el desarrollador del complejo residencial ‘Azzurra Tortugas’. Tiene a su cargo el desarrollo, construcción y comercialización del proyecto.

Comisión de Arquitectura y Urbanismo: organismo especialmente encargado de asesorar a Desarrollos Norte S.A. y al Consejo de Propietarios respecto de todas las cuestiones vinculadas a asuntos urbanísticos, edificios y técnicos.

Consejo de Propietarios: órgano que constituirá un nexo entre el desarrollador y los propietarios del complejo. Actuará en líneas generales como informante, asesor y consejero.

Administrador del Consorcio de copropietarios: es el responsable de gestionar de manera eficaz y eficiente todos los recursos proporcionando lineamientos para garantizar el bienestar del consorcio y el buen funcionamiento de sus actividades.

Arquitecto del Barrio: profesional matriculado responsable de la aprobación de los planos, la emisión de las Actas, Certificados correspondientes y la realización de las inspecciones necesarias para asegurar que las obras en ejecución se atengan a lo establecido en el proyecto aprobado.

I. INTRODUCCION

El presente reglamento tiene por objeto establecer los parámetros generales que deben seguir todos los propietarios de las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar del complejo “AZZURRA” para la construcción de una obra nueva y/o la ampliación de obras existentes, sin perjuicio de las disposiciones complementarias que pudieran incorporarse por recomendación de la “Comisión de Arquitectura y Urbanismo” (en adelante denominada como la “CAU”). Esta normativa interpreta el enfoque urbanístico del complejo residencial AZZURRA, de manera que las intervenciones edilicias se integren a las características y estilo de vida del complejo residencial citado.

El propietario 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 laborales, previsionales, sociales, fiscales y la contratación de los seguros de obra, riesgo del trabajo, accidentes personales y responsabilidad civil. En relación con cualquier incumplimiento a su respecto, el propietario formula expresa liberación de responsabilidad a Desarrollos Norte S.A., al Administrador, a la CAU, a la Dirección de Obra del complejo y a los restantes propietarios; y se compromete a mantenerlos indemnes de cualquier daño que su incumplimiento pudiera causarles. Desarrollos Norte S.A. y la CAU podrán verificar el cumplimiento de estas obligaciones en cualquier instancia de la obra y suspender su ejecución en caso de incumplimiento con la misma. Particularmente los propietarios serán responsables de hacer cumplir a las empresas constructoras que contraten y a sus dependientes y subcontratistas, las normas del presente Reglamento en cuanto correspondiere. La trasgresión de cualquiera de ellas podrá dar lugar a la paralización de los trabajos, y a la aplicación de multas y otras sanciones que la CAU determine, fijando las mismas de acuerdo a la gravedad de la infracción, los perjuicios ocasionados y el grado de reincidencia del Propietario.

En consonancia con lo expuesto, el propietario y los profesionales por él contratados serán los exclusivos responsables por cualquier cuestión atinente a las obras a ejecutarse en su predio en todas sus instancias. La intervención -o falta de intervención- en cualquier instancia ya sea de proyecto, aprobación o

ejecución por parte de Desarrollos Norte S.A., de la Dirección de Obra del complejo, de la CAU y/o del Arquitecto del Barrio no eximirá a aquéllos de cualquier obligación al respecto ni podrá volver a éstos responsables por la ejecución.

Todas las restricciones al dominio, modalidades de uso y todo lo que se detalla a continuación, constituyen condición de venta y son expresamente aceptadas por los titulares de las unidades funcionales de vivienda unifamiliar que integran este desarrollo urbano. Todas las construcciones a realizarse deberán asegurar el carácter residencial de la zona, a cuyos fines los planos de construcción, antes de su presentación ante la Municipalidad de Pilar, deberán ser registrados por la CAU.

Quedan exceptuadas de esta normativa y serán objeto de normas particulares determinadas por Desarrollos Norte S.A., las fracciones destinadas a vivienda multifamiliar, al sector deportivo y a los diferentes servicios.

1. AUTORIDADES

Tanto el análisis de cumplimiento de las pautas establecidas en el presente reglamento, como la aprobación de los planos presentados por los propietarios del complejo residencial Azzurra estará a cargo de la CAU.

Desarrollos Norte S.A., en su carácter de desarrollador del complejo, nombrará la integración de la CAU (interina) por los cinco (5) primeros años desde su conformación. La misma estará conformada por tres (3) miembros, de los cuales al menos uno (1) deberá tener título de Arquitecto o Ingeniero.

La CAU asesorará a Desarrollos Norte S.A. y al Consejo de Propietarios respecto de todas las cuestiones vinculadas a asuntos urbanísticos, edilicios y técnicos.

A la vez, el Consejo de Propietarios será conformado pasados los cinco (5) años del inicio de las obras y estará compuesto inicialmente por tres (3) miembros que serán designados por Desarrollos Norte S.A.

2. COMISIÓN DE ARQUITECTURA Y URBANISMO (“CAU”) – FACULTADES

Sin perjuicio de las restantes disposiciones contenidas en este Reglamento, son funciones y facultades específicas de la CAU las siguientes:

- Velar por el cumplimiento de la totalidad de las disposiciones del presente Reglamento y los Anexos y proponer las reformas que considere pertinentes.
- Fijar el domicilio para las presentaciones y notificarlo a los propietarios.
- Recibir, controlar y aprobar los planos presentados, lo cual no implicará su responsabilidad en relación a los mismos ni a las obras; siendo siempre y en cada caso, el profesional interviniente y el titular del lote quienes deberán responder a los efectos legales.
- Visar los proyectos prestando atención a la calidad de la construcción y de las terminaciones, a efectos que no se desvirtúe el estilo del Barrio, se conserve y aumente el valor inmobiliario de las unidades y el conjunto.
- Rechazar los proyectos que no resulten acordes con la presente urbanización y establecer las excepciones que considere apropiadas; siempre que las mismas se hagan de manera fundada y no representen un perjuicio para los propietarios
- Informar de manera clara al profesional actuante de las correcciones que deban hacerse a los proyectos.
- Autorizar el inicio de la obra que haya cumplido con todo lo requerido.
- Realizar las inspecciones de obra para controlar y garantizar el cumplimiento del proyecto aprobado, como así también de todo lo referente al Reglamento de Construcción; y penalizar e imponer sanciones al propietario y/o responsable en caso de incumplimiento del Reglamento de Construcción.
- Disponer la suspensión y/o paralización temporal o permanente de las obras que se estuvieran realizando incumplimiento el Reglamento y/o sus Anexos.

- Los visados, aprobaciones, derechos y permisos que en adelante sean enunciados por la CAU, no sustituyen por ningún motivo, ni para ningún efecto las disposiciones de Entidades Nacionales y/o Provinciales y/o Municipales y/o de Entes Autárquicos; así como tampoco las disposiciones de las entidades que correspondan en lo referente a electricidad, gas, agua, teléfono y todo otro ente competente, las que deberán cumplimentarse ineludiblemente.
- Informar a Desarrollos Norte S.A. de las violaciones que se produjesen y de las sanciones impuestas.

Las resoluciones de la CAU adoptadas respecto a las cuestiones de su competencia resultarán definitivas e inapelables. Cualquiera de estas tareas podrá ser delegada, ya sea en forma genérica o particular por escrito, en un profesional calificado contratado por Desarrollos Norte S.A., quien llevará el nombre de Arquitecto del Barrio. Tales delegaciones de facultades podrán ser revocadas en cualquier momento por parte de la CAU.

3. ARQUITECTO DEL BARRIO

A los efectos de dar cumplimiento a las responsabilidades anteriormente detalladas, Desarrollos Norte S.A. contratará con acuerdo de la CAU, a un arquitecto matriculado en la Provincia de Buenos Aires y habilitado en el Partido de Pilar. El Arquitecto del Barrio trabajará para la CAU y tendrá a su cargo la aprobación de los planos sometidos a consideración de ésta, la emisión de las Actas y Certificados correspondientes y la realización de las inspecciones necesarias para asegurar que las obras en ejecución se atengan a lo establecido en los proyectos aprobados.

A su vez, podrá solicitar a la CAU que se expida respecto de aquellas cuestiones que considere de extrema complejidad o dudosa interpretación.

El arquitecto del barrio será el responsable de notificar al desarrollador y/o administrador sobre cada vivienda que haya obtenido el Final de Obra. No tendrá injerencia en las zonas donde se desarrollen complejos multifamiliares, quedando dicha potestad en cabeza de Desarrollos Norte S.A.

Las decisiones del profesional designado sobre cuestiones que les hubieran sido delegadas resultarán apelables ante la CAU dentro de los cinco (5) días hábiles de su notificación al propietario. En tal caso el Arquitecto del Barrio deberá elevar a la CAU todos los antecedentes en forma inmediata.

La remuneración de las tareas realizadas será establecida por Desarrollos Norte S.A. y la CAU.

II. NORMAS GENERALES

1. DEFINICIONES

a. Altura de edificación

Es la altura máxima que podrá tener el volumen edificado dentro de cada lote y se medirá desde el Nivel del Terreno Natural fijado por la Comisión, hasta el punto más alto del volumen incluyendo techumbres, tanques y excluyendo solo chimeneas.

b. Antejardín

Es una faja de terreno propia de cada lote o parcela conformada por el espacio ubicado entre la línea de cierre (LM) y la línea de edificación (LE).

c. Áreas verdes

Sectores en los que predomina la vegetación y el paisaje cuya función principal es la de servir a la recreación de la comunidad y contribuir a la depuración del medio ambiente.

d. Áreas verdes comunes

Son el conjunto de espacios o superficies, destinadas a áreas verdes, jardines y práctica deportiva entre las líneas medianeras y las vialidades principal o secundaria que las enfrentan. Son también áreas verdes comunes las plazas al interior de las comunidades, cul de sacs y rotondas centrales en las vialidades.

e. Distanciamiento mínimo

Es la separación mínima que debe existir entre el plano exterior más saliente de la edificación y el deslinde más cercano del lote donde se realizará la construcción, exceptuando el o los deslindes contiguos a las vialidades principales o secundarias.

f. Vialidad principal

Es el conjunto de espacios o superficies que tienen por objeto dar acceso al barrio desde la vialidad pública. Se entenderá como terreno constitutivo la suma de las superficies entre las líneas de cierre de las propiedades que la enfrentan.

g. Vialidad secundaria

Es el conjunto de espacios o superficies que tiene por objeto dar acceso a los lotes desde la vialidad principal. Se entenderá como terreno constitutivo de la suma de las superficies entre las líneas de cierre de las propiedades que la enfrentan y/o las plazas que conforman el barrio.

h. Factor de ocupación de suelo - FOS

Es la razón entre la superficie total edificada en planta baja y la superficie útil del lote, medida en proyección horizontal. Para estos efectos, la superficie edificada del primer piso se determinará por la proyección vertical de la construcción sobre el terreno incluyendo la proyección de aleros.

i. Factor de ocupación total – FOT

Es la razón entre la superficie total edificada excluyendo subterráneos (siempre y cuando no sean locales de primera categoría) y la superficie útil del lote.

j. Lote

Es cada una de las unidades de terreno habitables del Barrio Cerrado que provienen del proceso de subdivisión conforme a la normativa vigente.

k. Medianeras

Son las líneas que deslindan cada lote con los lotes linderos.

l. Nivel de terreno natural (NTN)

Es el nivel de suelo antes de haber sido afectado por movimientos de tierra propios de las obras de edificación. Este nivel será fijado por la Comisión y marcado en el pilar de luz.

m. Ronda

Intersección caracterizada por tramos que en él confluyen se comunican a través de un anillo en el que se establece una circulación rotatoria alrededor de una isla central.

2. MORFOLOGÍA ARQUITECTÓNICA

Para lograr los objetivos de armonía de la urbanización, es indispensable la unidad del paisaje, el equipamiento y las construcciones particulares, a las que se les exige correspondencia de estilo y calidad para preservar la coherencia del barrio, conservar y aumentar el valor inmobiliario de las unidades y del conjunto.

El cumplimiento del reglamento de edificación deberá ser estricto y se controlarán y evaluarán los proyectos, calidad de construcción y terminación de las casas a construir para no desvirtuar el estilo del barrio.

La CAU es la responsable de lo enunciado y puede denegar la aprobación de proyectos, materiales, sistemas constructivos y colores si a su juicio no reúnen las condiciones arquitectónicas y de seguridad requeridas. Deberán conformar un estilo armónico con el diseño arquitectónico del barrio y de las construcciones realizadas, pudiendo la CAU denegar la aprobación del proyecto si a su exclusivo criterio considerara que no cumple con condición estética mencionada.

A continuación se enumeran criterios mínimos de diseño y construcción:

- i. Las construcciones deberán ser de primera calidad ejecutadas con sistemas constructivos y materiales tradicionales. Cualquier otro tipo de construcción o materiales que deseen ser utilizados, serán sometidos a evaluación por parte de la CAU, quien podrá autorizarlos en caso que, de acuerdo a su criterio, considere que reúnen las condiciones arquitectónicas y de seguridad requeridas por la urbanización. A estos fines el interesado deberá presentar toda la información que la CAU considere necesaria para expedirse.
- ii. Todas las caras de las viviendas deberán ser tratadas arquitectónicamente y constructivamente como fachadas, y serán similares y homogéneas en cuanto tipo, colorido y calidad de materiales, de manera tal de lograr una totalidad arquitectónica que será tomada en cuenta para su aprobación. Las cubiertas, en su totalidad, se incluyen en el concepto de fachada horizontal, con el tratamiento correspondiente.
- iii. Materiales y Colores:
 - Se autorizan solo materiales nobles, opacos y en colores sobrios y tradicionales. El color exterior deberá responder a la paleta de colores aprobada por la CAU. Es obligatoria la presentación de los colores que se usarán en las fachadas, especificados en los planos de obra (con marca de pintura y número de paleta).
 - Otro tipo de material que se deje a la vista deberá ser autorizado especialmente por la CAU.
 - El uso de hormigón a la vista deberá cumplir con las reglas del arte.
 - No se permiten materiales reflectantes.
- iv. Cubiertas y Techados:
 - Las cubiertas podrán ser techos con pendiente o planos.
 - Cubiertas planas: deberán tener tratamiento de accesibilidad peatonal, a los fines de resguardar las vistas de los vecinos. No se aceptan las membranas a la vista.
 - Cubiertas inclinadas: tejas francesas o coloniales de color terracota, pizarra, o chapa pre pintada color.
 - El desagote pluvial será previsto a través de canaletas perimetrales y albañales de chapa galvanizada o bien instalación pluvial embutida. Las bajadas pluviales deberán ser recibidas por piletas de patios y canalizaciones que las conduzcan a la cuneta.
 - Está permitida la utilización de cubiertas verdes.
 - Están expresamente prohibidas las cubiertas de paja tipo quincho, chapa galvanizada no pre-pintada y las cubiertas de fibrocemento trapezoidal, cartón prensado asfáltico sinusoidal o materiales que no reúnan la calidad de la construcción residencial. No están permitidas las construcciones con bloques de hormigón que queden a la vista o pintados sin revocar, viviendas prefabricadas industrializadas.

v. Fachadas:

- Cualquier revestimiento no tradicional, realizado en fachada (llámese chapa, siding, madera, piedra, entre otros) quedará a exclusivo criterio de la CAU; quien podrá rechazarlos en caso que, de acuerdo a su criterio, considere que no reúnen las condiciones arquitectónicas y de seguridad requeridas para la urbanización. A estos fines el interesado deberá presentar toda la información que la CAU considere necesaria para expedirse.

vi. Solados exteriores:

- Queda expresamente prohibido en los espacios exteriores de la vivienda, la utilización de material alguno que no esté firmemente unido al piso, tales como piedra partida, polvo de ladrillo, canto rodado u otro material que pueda perjudicar el asfalto o volarse con el viento.

3. USOS PERMITIDOS

Dentro del ejido de “Azzurra” se permitirá únicamente el Uso Residencial a través de la construcción de una sola vivienda unifamiliar por parcela (con excepción de los sectores destinados para la construcción de edificios de vivienda multifamiliar y/o housing, ajenos a este Reglamento).

Está prohibida terminantemente la construcción de boxes, caballerizas, criaderos de animales, gallineros, y/o cualquier otra construcción que tenga por objeto la guarda de más de dos animales domésticos, en las parcelas, debiendo los compradores y/o propietarios respetar las disposiciones establecidas en el Reglamento de Convivencia para la tenencia de animales domésticos.

Ninguna construcción complementaria (pileta, quinchó, instalación deportiva, etc.) podrá ser habilitada con anterioridad a la construcción de la vivienda principal; encontrándose las mismas además, sujetas a la pertinente aprobación por la CAU.

4. SUPERFICIE EDIFICABLE

4.1. Porcentajes de ocupación:

Valores máximos de ocupación en parcelas destinadas a vivienda unifamiliar:

FOS= 40%

FOT= 60%

FOS VERDE= 50%

- Factor de ocupación del suelo (FOS): todas las proyecciones en planta de construcciones cubiertas computan FOS en un 100% y las semicubiertas computan FOS en un 50%. La sumatoria de ambas no podrá superar el **40%** de la superficie del lote.

Cuando se renuncie expresamente y en forma fehaciente a la construcción en planta alta, el FOS podrá elevarse a un **45%** de la superficie del terreno.

- Factor de ocupación total (FOT): las superficies de todas las plantas de construcciones cubiertas computan FOT en un 100% y las semicubiertas en un 50%. La sumatoria de ambas no podrá superar el **60%** de la superficie del terreno.

- Factor de ocupación del suelo verde: es la superficie mínima destinada a espacio verde. Como mínimo el **50%** de la superficie total del lote deberá ser espacio verde y/o superficie permeable. Los espejos de agua computarán como superficie verde.

4.2. Forma de computar la superficie cubierta y semicubierta

- Toda superficie cubierta encerrada en tres 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 cerramientos, se computará al 50% como semicubierta.
- En el caso de los aleros que se encuentren en planta baja y no superen los **0,60 metros** de ancho, no computarán FOS y/o FOT. No obstante, aquellos aleros que su extensión sea mayor a **0,60 metros** podrán invadir el retiro lateral hasta **1,00 metros** computando así como superficie al 50%. Dichos aleros podrán contar con un apoyo armónico, esbelto e integrado a las fachadas de la vivienda particular; quedando sujetos a la aprobación de la CAU.
- La superficie cubierta y semicubierta ubicada por debajo del nivel de piso terminado de la planta baja, no se computarán a los efectos del FOT, siempre que el nivel de planta baja no sobrepase la cota de parcela en más de **0,70 metros** de altura; con excepción de garajes y locales de primera. En caso que dichos sótanos tengan acceso a un patio de iluminación y ventilación, el mismo deberá encontrarse dentro de los límites del área construible, o sea no invadir los retiros.
- Los áticos no serán computados al efecto del FOT, siempre que los mismos no constituyan tercera planta y se acceda por escalera secundaria. Se fija **1,90 metros** como altura máxima de ático en su lado más alto.
- Se recuerda que el nivel de terreno natural fijado por el Agrimensor, guarda relación directa con la cota de inundación fijada por Hidráulica. Por lo tanto, en caso de realizar un sótano o alguna modificación del perfil original del terreno, se deberá tener en cuenta este punto y tomar las precauciones pertinentes.
- La silueta y análisis de superficies deberán indicarse en gráfico particular

4.3. Superficie mínima a construir

Las viviendas deberán contemplar una superficie mínima de **180 m² cubiertos**.

5. RETIROS OBLIGATORIOS

Debido a la irregularidad de parcelas y entorno, cada lote tiene definida sus propias áreas edificables según plancheta existente para cada uno de ellos. A título informativo se describe el criterio general:

- Retiro de Frente: Se deberá respetar una franja de terreno libre por delante de las construcciones cubiertas de **5,00 metros** de profundidad por todo el ancho de parcela.

Para aquellos casos en los cuales el proyectista quisiera avanzar hasta un metro del retiro de frente, con cerramientos virtuales de espacios descubiertos, para generar intimidad en relación al proyecto de la vivienda particular, se deberán presentar planos, croquis e imágenes renders de detalle particulares. Dicha propuesta quedará sujeta a aprobación de la CAU. Considerando que estas intervenciones son invasiones al retiro de frente, la CAU tendrá criterio amplio y exclusivo en la autorización de estos casos.

- Retiro de Fondo: Se utilizará la fórmula $(L-15)/2$ como criterio general.

Lotes típicos:

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.

El Retiro de Fondo, cuando por fórmula se determine más de 15 metros, (lotes de 45 metros de largo) se podrá tomar un Retiro de Fondo igual a 15 metros.

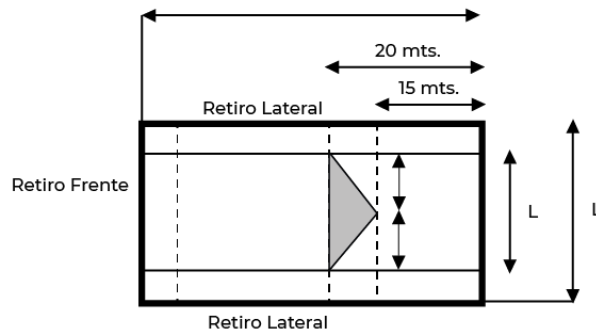
Cuando las líneas L no sean del mismo largo, el retiro de fondo se determinará por la semisuma de ambos lados.

Lotes con costa sobre laguna:

El retiro será de **20 metros**.

Se podrá avanzar según el siguiente esquema.

En lotes menores a 35 metros de largo, a la laguna, será de 15 metros.

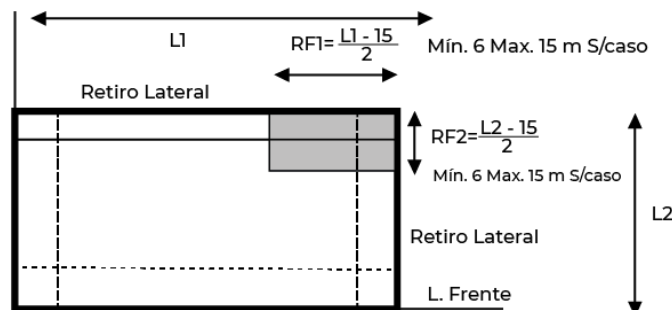


Lotes en esquina:

Se define como parcela o lote en esquina aquel que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre dos vías de circulación vehicular distintas o bien que desarrolla su línea de frente sobre dos o más calzadas distintas o bien uno de los lados es lindero a un espacio verde.

La determinación del lado considerado frente y lateral queda a criterio de cada particular respetando las distancias establecidas en el ítem 5. *Retiros Obligatorios*.

El espacio resultante para la determinación del retiro de fondo surge de la determinación de los retiros de fondo según la fórmula o el mínimo para ambos lados y la intersección de ambas zonas según el siguiente esquema:



Retiro lateral:

El retiro lateral será de **3,00 metros**.

- Dicha distancia será tomada desde el borde de los aleros o cualquier parte saliente de la construcción mayor a 0,60 m, así sea ésta en altura.

- Se permitirá sólo uno de los laterales avanzar hasta **1,00 metro** sobre el retiro lateral con aleros atento a lo especificado en el ítem 4.2 y hasta **2,00 metros** con patios tendedores respetando siempre el retiro de frente y fondo de lote.

- Los tendedores tendrán una altura máxima de **1,50 metros**, y un desarrollo máximo de **6,00 metros** en planta en su lado medianero. Deberán estar cercados perimetralmente con alambre tejido (cubierto con plantas) y/o tablas de madera.

- No se podrá construir dentro de los tendedores que invadan el retiro, ningún tipo de gabinete, depósito, sala de máquinas, o espacio cubierto o semicubierto. Tampoco se podrán ubicar termotanques, calderas, generadores eléctricos, tanques hidroneumáticos y/o equipos

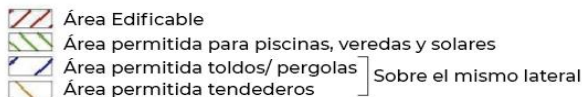
- En los lotes que limitan con la calle troncal se debe elegir el lateral opuesto.
- Se podrá elegir para su ubicación uno sólo de los laterales y debe ser el mismo que el optado para la pérgola.

- Todas las instalaciones y construcciones accesorias, tales como filtros o bombas para piletas de natación, etc. deberán respetar los retiros mínimos establecidos.

- Los patios de ventilación de subsuelos podrán invadir hasta **1,00 metros** el retiro lateral.

y/o conducto de humos de chimenea. Dicho pulmón y/o conducto deberá tener 2,00 metros como

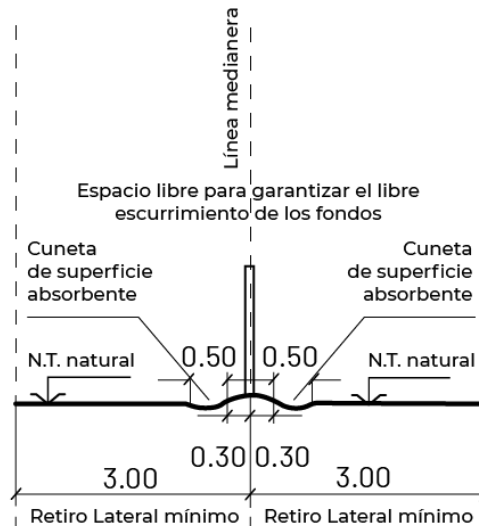
máximo, para el volumen que invade los **0,50 metros**, medidos desde el filo exterior del muro de la vivienda, y siempre que dicho pulmón y/o conducto se encuentren integrados a la construcción principal.



Esquema de retiros de lote típico

Se deberá dejar libre de construcción y como cuneta de superficie absorbente una franja de **0,50 metros** a lo largo de todos los ejes medianeros, con la cota del nivel del terreno natural. La misma quedará libre de

plantación y deberá tener la pendiente necesaria para que el agua no se estanque ni pueda inundar lotes vecinos; dicha cuneta deberá tener pendiente de desagüe hacia la calle e indicarse en el plano de escurrimiento.



Esquema de zanja en lote para escurrimiento de agua

6. NIVEL MÍNIMO DE EDIFICACIÓN

Se define como nivel +/-0.00 al NPT interior de la PB de la vivienda unifamiliar.

La modificación en los niveles del terreno, no podrá sobrepasar los siguientes parámetros tomados desde la cota de terreno natural de parcela sobre la L.M., resultando:

- Máximo nivel piso terminado exterior (porche, galerías, patios) +0,50 metros desde L.M.
- Máximo nivel piso terminado interior PB +0,60 metros desde L.M.
- Máximo nivel jardín exterior + 0,30 metros desde L.M.
- Mínimo nivel de piso terminado exterior (porche, galerías, patios) e interior ídem nivel superior de cuneta.

No es deseable la modificación del nivel del terreno natural existente siendo la principal causa el escurrimiento natural del agua y la continuidad superficial de todos los jardines. Cuando el proyecto de construcción involucre la modificación del perfil natural del terreno en un sector (lomadas paisajísticas) sólo se autorizará como caso especial siempre que se posibilite 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 alcanzar el nivel del terreno natural o existente del vecino 2,00 metros antes del eje divisorio. Estas lomadas no tendrán una altura mayor a +0,60 metros.

7. ALTURA DE EDIFICACIÓN

Las alturas están referenciadas al nivel de terreno natural.

Planos límite de altura medida desde el nivel cero:

- **10,00 metros** para todo tipo de construcción o instalación como: tanques de reserva, chimeneas y conductos, los que deberán ser tratados arquitectónicamente acorde con el resto de la construcción.

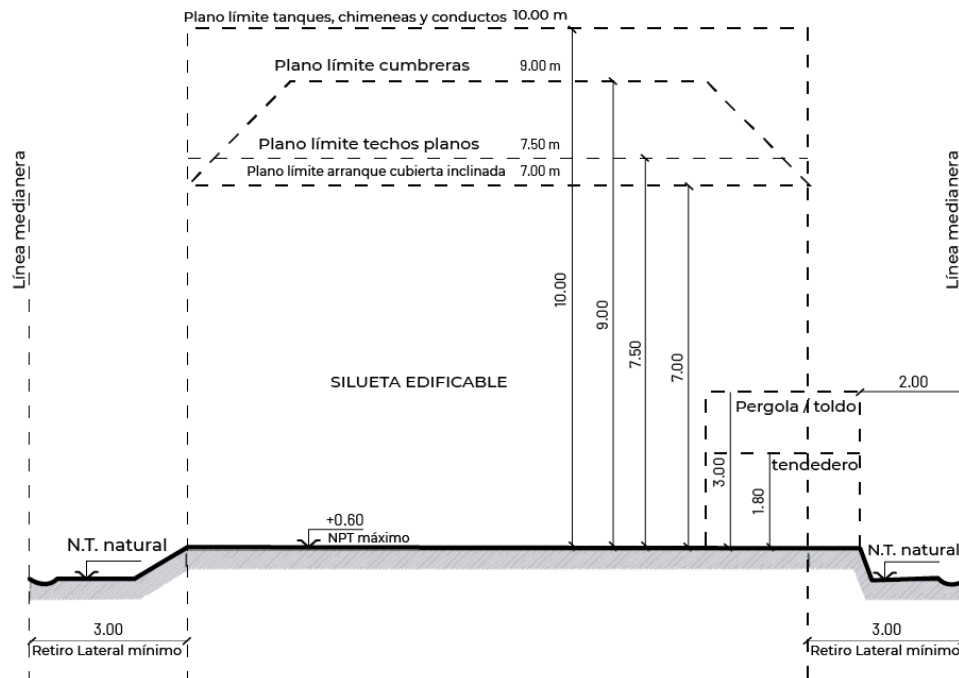
- **9,00 metros** para cumbreras de techos inclinados y **7,00 metros** al arranque de la cubierta inclinada.
- **7,50 metros** para cubiertas planas.
- **7,00 metros** para arranque de cubiertas inclinadas.

En casos de superficies curvas o irregulares, se considerará al plano simple, envolvente de esas superficies, como techo plano o inclinado según corresponda.

Se autoriza la edificación de planta baja, planta alta y altillo que no configure tercera planta.

La instalación de antenas de radio o televisión no podrá superar el máximo establecido en la presente cláusula, debiendo instalarse las mismas de manera que no sobresalgan ni resulten claramente visibles desde los terrenos lindantes.

Esquema de alturas

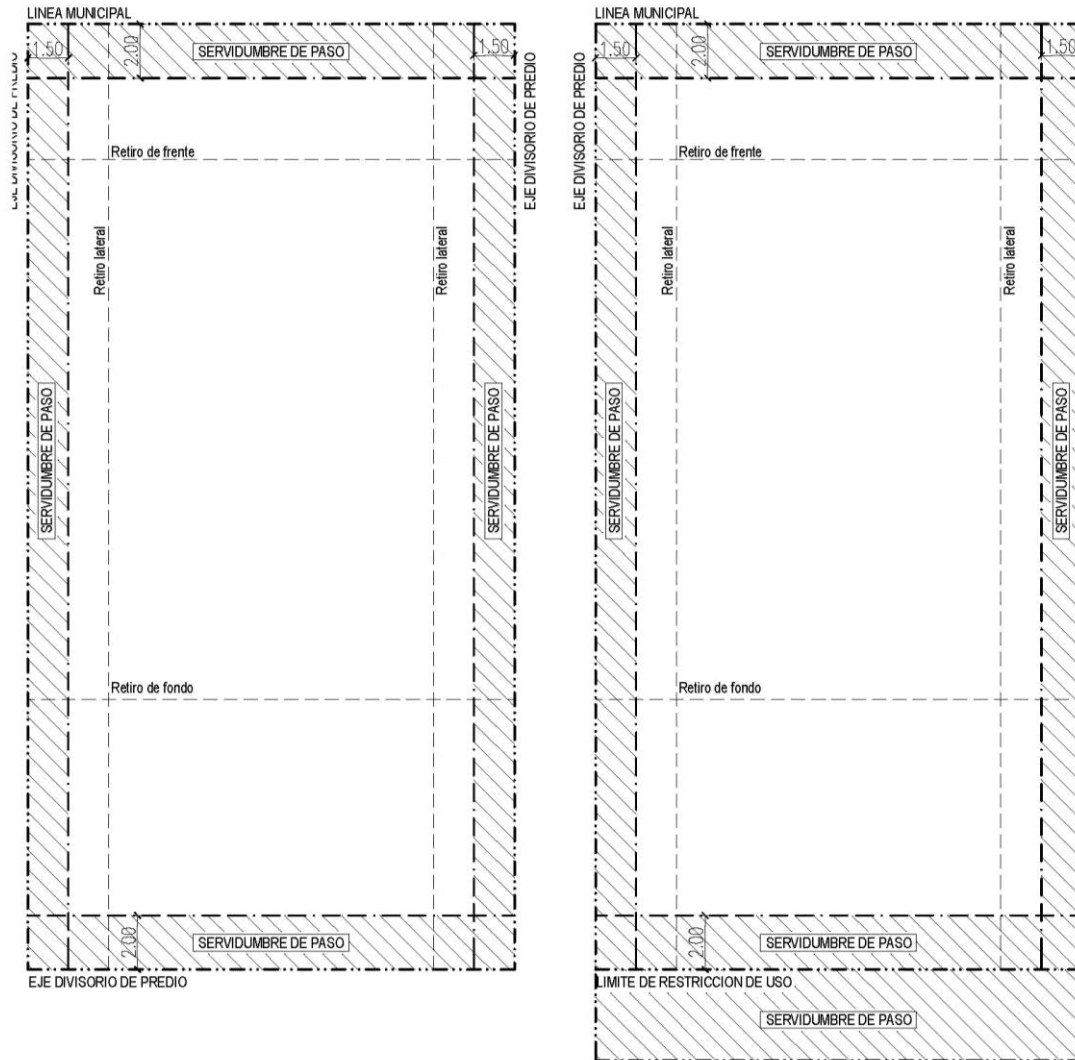


8. SERVIDUMBRE

Se establece una servidumbre perpetua, permanente y gratuita a favor del consorcio de propietarios y/o de los respectivos proveedores para la instalación y mantenimiento de instalaciones y servicios generales sin ningún tipo de indemnización ni compensación en las siguientes zonas de los lotes:

- i. Franja de 2,00 metros Adyacente a la línea municipal (de frente).
- ii. Franja de 1,50 metros Adyacente a la línea medianera lateral.
- iii. Franja de 2,00 metros adyacente a la línea de fondo.
- iv. Franja de 6,00 metros adyacente a la línea de borde los lagos siendo estos casos también servidumbre de paso para personal y equipos autorizados para la Administración.

Esquema de servidumbres de paso



Lote típico

Lote que limita con laguna

Será responsabilidad del propietario el cuidado de las obras hídricas y de infraestructura que se encuentren ubicadas dentro del lote privado. En los casos en que se ubiquen dentro del lote zanjas a cielo abierto, el propietario deberá mantenerlas limpias, sin restos de residuos ni hojas, ni nada que las obstruya, para garantizar el normal escurrimiento del agua, ya que su interrupción puede ocasionar un desequilibrio de desagüe hidráulico del barrio en general, causando daños en la propiedad privada ajena y en los espacios públicos.

9. CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS

Se consideran así a los tendederos, quinchos, parrillas, vestuarios, depósitos, dependencias, y cualquier otra construcción que no sea tratada en forma particular por este reglamento. Estas construcciones,

conformen o no un volumen independiente del edificio principal, deberán cumplir con los retiros enunciados y/o con las consideraciones accesorias a cada uno que se detallan a continuación.

Las construcciones anexas deberán incluirse en los cálculos de FOS y FOT.

No se permitirá la construcción de estas instalaciones hasta no encarar la construcción principal. No podrán ser de carácter temporario, y tendrán que formar un conjunto armónico con la construcción principal, guardando así unidad de diseño.

Su construcción, así como las de nuevas instalaciones en predios con edificios ya existentes, deberán ser autorizadas en la misma forma que el resto de las construcciones.

9.1. Parrillas

Las parrillas deben integrarse a la construcción y ser tratadas arquitectónicamente, acorde con el resto de la obra y ventilar por un conducto de humos a los cuatro vientos, a cuatro (4) metros por sobre la cota de terreno, y en todo de acuerdo con el código de construcción de la Municipalidad de Pilar. A la vez, deberán respetar los retiros obligatorios y no podrán construirse con anterioridad a la vivienda principal.

No está permitida la construcción de quinchos con techos de paja.

9.2. Piletas de natación

En lotes típicos: se deberá respetar el retiro de frente de **5,00 metros**, retiro lateral y fondo sin costa, **2,00 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 **10,00 metros**. Se permite el relleno del terreno hasta **10,00 metros** del fondo del lote. Se deberá mantener el perfil original del terreno en una franja de **5,00 metros** desde la línea de fondo del lote. Los siguientes **5,00 metros** se utilizarán para la transición desde el terreno natural hasta el nivel de relleno.

- Los retiros de fondo y laterales, serán de **2,00 metros** para espejos de agua, veredas y solares.
- Los equipos de mantenimiento de piletas deberán respetar los retiros de construcción, salvo que los mismos se encuentren enterrados sobresaliendo de la cota de parcela un máximo de 0,50 m., en cuyo caso podrán retirarse de laterales y/o fondo en **2,00 metros**.
- Cuando la piscina esté elevada sobre el terreno natural, debe respetar una pendiente máxima del **20%** para dicha elevación, que no podrá superar el **0,50 m** de la cota de la parcela.
- Toda pileta debe ser construida en un plazo no mayor de 60 días, en el cual deberá quedar totalmente terminada. Durante su construcción deberá contar con un cerco de obra perimetral de **1,80 metros** de altura, retirado **1,00 metros** del eje medianero, con materiales nuevos y pintados de verde inglés; debiendo ser desmantelado una vez finalizada la construcción de dicha pileta con el fin de evitar el ingreso de niños de corta edad desde espacios ajenos a la parcela.
- Está prohibida la utilización de piletas de lona, fibra de vidrio o similares.
- La superficie de pileta, salvo que sea cubierta, no será computable a los efectos del FOS y FOT.
- Será obligatorio que toda pileta cuente con filtros y sistemas automáticos de filtrado diario, a fin de evitar desagotes reiterados. En ningún caso se permitirá el desagote a terrenos vecinos.
- Queda expresamente prohibido el desagote de las piletas a la red cloacal y pozos negros. El desagüe de la pileta deberá resolverse dentro de los límites del lote o desagote al sistema de desagües pluviales generales del Barrio, siempre que se efectúe de acuerdo a la planificación que establecerá oportunamente la CAU, coordinando recurrencias y horarios para cada propietario.
- Los filtros de piletas que provoquen ruidos serán colocados en lugares que no molesten a los vecinos y se evitará convenientemente la propagación de los ruidos con pantallas acústicas. Los filtros y demás accesorios deben respetar los retiros mínimos establecidos para los mismos.

- El perímetro de la pileta deberá estar convenientemente cercado hasta una altura mínima de 1,00 metros, para evitar accidentes, deberá ser de buen diseño, lo más discreto posible y construido con materiales nobles y tratados con colores neutros con respecto al entorno circundante.
- El llenado de las piletas será a través de perforación de agua.
- El vaciado total de la pileta se podrá llevar a cabo como máximo una vez por año calendario. Se deberá solicitar autorización para realizarlo, con no menos de 48 horas hábiles de anticipación a la fecha del vaciado, a la Administración, donde se le entregará un comprobante de la misma y quedará debidamente registrado en el control anual de vaciado de piletas. Una vez obtenida la autorización, podrá realizarse sobre las cunetas del frente del lote paralelas a la calle. Deberá figurar en el plano el tipo de cañería recorrido y el lugar de desagüe de este afluente.

9.3. Estacionamientos para vehículos dentro de la unidad funcional

Es obligatorio dejar previsto el espacio necesario para el estacionamiento de vehículos dentro de la Unidad Funcional, pudiendo dejarse el mismo en los retiros de frente y/o laterales. En cada lote destinado a vivienda unifamiliar este espacio será tal que se puedan estacionar, como **mínimo tres (3)** automóviles, no estando permitido utilizar dichos espacios para ningún accesorio de automóviles, ni trailers, ni unidades básicas que superen el tamaño del módulo de estacionamiento.

Dentro de los retiros laterales se permitirá el estacionamiento de automóviles, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

- Puede invadir en **1,00 m** el retiro lateral
- Se tendrán en cuenta las construcciones vecinas con el fin de no afectar sus visuales.
- El lateral que se destine a estacionamiento deberá materializar la medianera con cerco vivo, tupido y perenne.
- Se puede utilizar solamente uno de los laterales, siendo siempre el mismo que el elegido, en caso de ser necesario; para la ubicación de tendedores.
- En el caso que el estacionamiento sea semicubierto, se deben respetar los retiros de frente y/o laterales establecidos en este Reglamento.

9.4. Cercos

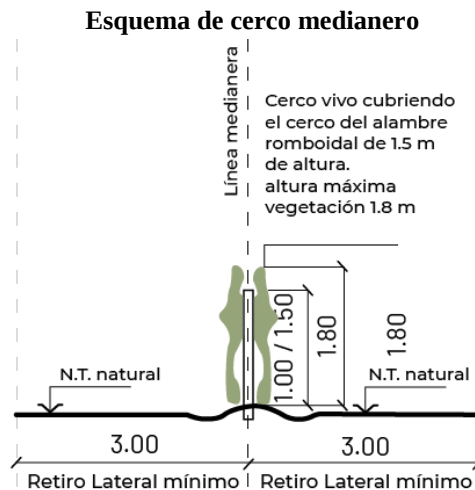
- Cercos de frente: hasta la línea de **5,00 metros** se anularán los cercos de frente y hasta la línea de encuentro del edificio con el eje divisorio entre lotes; a partir de ese punto se deberá completar el cierre del frente del lote con algún elemento que sea permeable a la vista, no opaco de **1,50 metros** de altura para impedir el acceso de niños, por existencia de piletas y/o perros. Este cierre debe dibujarse en los planos.

- Cercos medianeros y de fondo: deberán estar montados sobre el eje medianero divisorio de los lotes y deberán materializarse con postes de madera dura pintados de verde oscuro y alambre tejido romboidal y arbustos.

La altura reglamentaria obligatoria, es de **1,50 metros** para el alambrado y deberá ser disimulado entre plantas de porte y densidad suficiente para ocultarlo en su totalidad.

La altura reglamentaria para las plantas será hasta **1,80 metros**. En el caso que el cerco tuviera por función evitar el desplazamiento de animales domésticos, se podrá utilizar un sistema eléctrico por ultrasonido previamente aceptado por la CAU.

No se otorgará el certificado Final de Obra hasta que se ejecute el cerco verde.



9.5. Accesos y solados

El solado total de estacionamiento en la franja del frente del lote (entre la LO y la LE) no podrá superar el **50%** de la superficie total. Las superficies destinadas exclusivamente a solados no podrán superar el **20%** de la superficie del lote.

Las rampas de acceso peatonal a cada lote respetarán un ancho máximo de **3,00 metros**.

Las de acceso vehicular, sean una o más, podrán tener un ancho máximo sobre la línea de pavimento de **6,00 metros** cada una y mínimo por el ancho de la vereda.

La separación mínima entre rampas deberá ser el ancho de la rampa vehicular.

Las rampas de acceso deberán adecuarse al espacio entre árboles de forestación urbana, la que no podrá ser modificada. En caso que un árbol quede cerca o rodeado de solado debe retirarse 1,00 m del tronco.

Las rampas de acceso deberán garantizar el escurrimiento de aguas superficiales hacia las cunetas.

Se deberá presentar un plano particular para alcanzar la aprobación de dicho ítem.

9.6. Iluminación de parques

Todo proyecto de iluminación de parques mediante columnas que superen los **2,00 metros** de altura, deberá ser previamente aprobado por la CAU a fin de evitar que la iluminación del parque afecte a los propietarios vecinos.

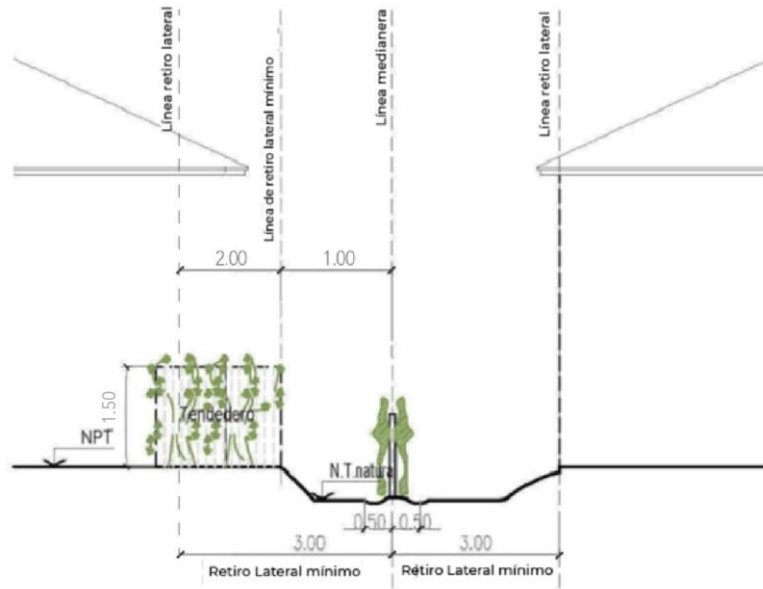
Deberá respetar los retiros de linderos igual a una vez y media la altura de la luminaria, en todo el perímetro del lote.

9.7. Tendederos

Los tendederos que se construyan en el retiro lateral deberán tener en cuenta lo establecido en el ítem Retiros obligatorios.

No se otorgará el certificado Final de Obra hasta que se ejecute el tendedero.

Esquema de tendedero en el retiro lateral



9.8. Muelles

Se deberá solicitar permiso a la CAU.

Su diseño y ubicación deberá enriquecer el paisaje de la costa y no perjudicar las vistas públicas y de linderos. Los mismos deberán ser fijados al fondo de la laguna.

El tipo de madera a usar deberá ser dura y sin tratar. En caso de tratarlas se deberá utilizar pinturas que actúan por impregnación. No está permitido el uso de barnices o lacas.

La superficie máxima será de **20 m²** y su largo máximo de **3,00 metros** contados desde el límite del terreno. No podrán sobrepasar los **0,30 metros** del nivel máximo de la costa de la laguna.

En el retiro lateral, que será paralelo en toda su longitud a los límites laterales del lote, debe ser de **3,00 metros** como mínimo. Las barandas no podrán superar **1,00 metro** de altura.

El caso de realizar pérgolas, las mismas no podrán superar los **2,50 metros** de altura.

9.9. Aires acondicionados (unidades exteriores)

No podrán quedar a la vista las unidades exteriores de equipos de aire acondicionado. Las mismas deberán estar a nivel PB debidamente ocultas por vegetación, en azoteas, balcones, o recintos especialmente diseñados y protegidas de las visuales. Se deberán contemplar cañerías interiores en los muros de las viviendas para la instalación de éstos o cualquier otro tipo de servicios.

9.10. Depósitos

Deberá preverse en la construcción de espacio suficiente para depósito de herramientas, leña, elementos y equipos de jardinería, de pileta, embarcaciones, etc. Este tipo de elementos no podrán estibarse a la vista de vecinos ni a la calle.

9.11. Fogoneros y juegos infantiles

Los fogoneros y/o elementos decorativos deberán respetar **4,00 metros** de fondo y **3,00 metros** laterales, no deberán superar los **0,60m** de altura. En los lotes con costa a la laguna se deberá respetar los **10 metros** de fondo. En caso de contar con juegos infantiles los mismos deberán respetar los retiros establecidos en el área edificable.

9.12. Reserva de agua

Las conexiones contarán con un medidor de caudal instantáneo y volumen acumulado y un regulador de caudal. El diámetro de la tubería de conexión PEAD 25mm. Esta descarga deberá ser sin ningún equipo intermedio y libre; solamente controlada por un flotante.

El o los tanques de reserva de agua, deberán tener una capacidad total mínima de acuerdo a lo que fijan las normas municipales y no deberá ser menor a 1.000 lts.

No podrá quedar el tanque a la vista debiendo ser tratado con revestimientos que cumplan la continuidad de la fachada de la casa.

9.13. Cámaras sépticas – red cloacal

Se prohíbe la construcción de pozos negros y cámaras sépticas dada la existencia de una red de cloacas. Sin perjuicio de ello queda terminantemente prohibido conectarse a la red cloacal hasta tanto la construcción esté terminada, y con la correspondiente autorización de la CAU.

9.14. Riego

Queda sujeto a la revisión de condiciones impuestas por el Ente regulador AYSA conforme a lo detallado en el anexo.

9.15. Grupos electrógenos y otras instalaciones

Los grupos electrógenos deberán cumplir con los retiros establecidos y contarán con pozo de absorción de ruidos y gabinete acústico de manera tal que se asegure la tranquilidad de los vecinos.

9.16. Medidores de gas

Los pilares de gas serán construidos según el esquema entregado por la CAU o por la Administración, debiendo estar ubicados únicamente en el sitio asignado en la plancheta del lote. Su materialidad deberá respetar el esquema anexo.

9.17. Depósito de residuos

Se deberá tener en cuenta la ubicación del depósito de residuos detrás del pilar de luz, conformado según plano anexo en el Reglamento de Convivencia; con acceso franco y libre desde la calle.

10. ARQUITECTURA SUSTENTABLE

Es de interés del Barrio alinearse con las nuevas tecnologías e instalaciones de sistemas de energías alternativas y arquitectura sustentable.

Todo proyecto que desee utilizar estas técnicas deberá presentar toda la información requerida por la CAU. La misma velará por mantener la estética del conjunto y controlar que no se perjudique a construcciones vecinas con estas instalaciones.

A modo orientativo, se requerirá que todos las instalaciones queden escondidas o en el lugar de la vivienda que sean menos visibles, utilizando todos los medios necesarios para que no atenten contra la estética del barrio, como pantallas verdes, etc.

Se presentará un plano con todos los elementos que lo conforman indicando en planta/corte y vista, materiales, dimensiones, alturas, colores, etc.

III. NORMAS ADMINISTRATIVAS Y OPERATIVAS

1. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN - DOCUMENTACIÓN - ETAPAS DE OBRA

1.1. Ejes y puntos de referencia

Ejes para acotar retiros: todas las líneas perimetrales que delimitan el lote según plano de mensura a presentar.

1.2. Documentación para visado

Se deberá presentar la siguiente documentación firmada por el propietario y profesional responsable:

- a) Solicitud de aprobación completa y firmada.
- b) Fotocopia del título de propiedad, Contrato de Adhesión al Fideicomiso, o Boleto de compraventa, Acta de Toma de Posesión o instrumento equivalente, según el caso.
- c) Plancheta firmada otorgada por el agrimensor matriculado designado.
- d) Certificado de encomienda, nombrando el profesional a cargo de la dirección de obra ante la CAU, firmado por ambos.
- e) Número de matrícula del profesional responsable de obra.
- f) Copia del presente Reglamento firmado por el propietario, proyectista y profesional responsable de la dirección de obra, en señal de conformidad y compromiso de cumplimiento de las disposiciones establecidas en el mismo.

1.3. Planos para visado

Se deberá presentar un juego de planos cortados, doblados y encarpetados para gestionar la autorización de la construcción. El mismo deberá estar firmado por el propietario y profesional responsable.

La CAU podrá solicitar la presentación de una copia de la documentación arriba referida en soporte digital CD en formato autocad, con datos del propietario y profesional, de tal forma que pueda revisar el proyecto por dicho medio.

Todos los planos indicarán: el nombre del propietario, la ubicación y número de la unidad funcional según el plano general.

Todos los planos deberán ser presentados en escala 1:100 como mínimo.

a) Planta de implantación:

- Plano del terreno con ubicación de la construcción y distancia a los límites y niveles. En este plano se dibujarán también con líneas de trazas y perfectamente acotados los retiros mínimos que establece el Reglamento para el lote sobre el cual se realiza la presentación.

- Indicar:

- Ubicación de árboles existentes y a plantar debidamente acotados.
- Pilar de luz existente.
- Alcantarillas de acceso, el acceso vehicular y su materialidad.
- Luminarias existentes, en caso que las hubiera.
- Cerco de pileta.
- Obrador.
- Baño químico.
- Silueta de estacionamiento fijo y visitas.
- Parquización proyectada.

b) Planta de techos

Planta de techos con retiros reglamentarios generales.

c) Cortes

Se deberá presentar la cantidad de cortes necesarios para la interpretación del proyecto. Como mínimo un corte transversal y otro longitudinal. En estos se indicará las alturas y cotas parciales junto con la línea municipal, la línea de fondo y las líneas de los ejes medianeros.

Asimismo, se deberá acotar los niveles interiores, solados externos, desniveles y alturas máximas.

d) Vistas

Se deberá entregar las cuatro vistas correspondientes o las que fueren necesarias para la interpretación del proyecto, acompañadas de la materialidad, colores, cotas de nivel.

e) Imágenes 3D (vista peatonal) de todas las fachadas que conforman la vivienda. Elementos de representación como perspectivas, renders, etc. que mejor expresen la edificación terminada, parquización proyectada y su relación con el entorno extendiendo la representación hasta las edificaciones linderas inclusive.

f) Memoria

Memoria de cálculo por la cual se llegó a FOS y FOT

Memoria de cálculo del FOS verde

g) Cálculo del área en el antejardín.

h) Plano de forestación existente

Se marcarán todas las especies arbóreas que se encuentran en el lote y vereda. El plano deberá contener la ubicación de las áreas construidas (FOS) marcando el perímetro y la ubicación de las especies en planta acompañados de las cotas a los ejes fijados. A su vez, se especificarán los nombres de las especies, alturas y diámetro de copa. Debe someterse a consideración previa de la CAU la eventual destrucción o poda importante de especies existentes, indicando en el mismo la compensación de la nueva forestación y parquización proyectada. La misma debe ser de calidad similar o superior.

i) Indicación de ubicación, distancia retiros y características de terminación de los siguientes ítems: tanques de reserva, cisternas, cámaras de inspección, hidro-neumático, termotanques, caldera, grupo electrógeno, equipos para la provisión de aire acondicionado, piletas de natación con su vereda, cerco y casilla de filtros y/o bombas. Tendedero ubicación y material, quinchos, parrillas y pérgolas si hubiera, materiales, detalles y medidas. Instalaciones deportivas y detalle de toda otra construcción e instalación. Escala 1:100.

j) Plano de escurrimientos: detalle de cubiertas. Pendientes y materiales. Detalles de escurrimientos pluviales en el lote. Escala 1:100.

k) Plano de cómputo de accesos y solados.

l) Cálculo de fundación de la construcción firmado por el profesional especializado junto con la copia del informe.

m) Cualquier otro documento solicitado por la CAU, el Administrador y/o el Arquitecto del Barrio.

1.4. Aprobación interna

La CAU verificará el cumplimiento de las normas del presente reglamento con la documentación anteriormente descripta.

De esa manera, el propietario estará en condiciones de presentar la documentación pertinente ante la Municipalidad de Pilar, Provincia de Buenos Aires, a efectos de iniciar el pedido de autorización de obra nueva. Por lo tanto, el referido visado interno no sule, los visados, aprobaciones, autorizaciones y/o permisos que deban obtenerse; bajo exclusiva responsabilidad del propietario y sus asesores, ante las autoridades nacionales competentes, ni implica aquel visado interno ningún tipo de responsabilidad y/o de obligación por parte de la CAU, ni de sus integrantes, ni de sus autoridades u órganos.

1.5. Permiso de inicio de obra

Para obtener el permiso de inicio de obra se deberá cumplir con la siguiente documentación firmada:

- Permiso de obra expedido por la Municipalidad de Pilar, con el correspondiente número de expediente.
- Plano de obra aprobado por la municipalidad (de corresponder).

- Constancia de pago de los derechos de construcción.
- Certificado de Amojonamiento firmado por el Agrimensor.
- Comprobante de adquisición del seguro de responsabilidad civil.
- Seguro de accidentes personales para los eventuales trabajadores.
- Comprobante de ART, certificado de cobertura y nómina de personal.

1.6. Iniciación de los trabajos:

Con anterioridad al inicio de cualquier trabajo, será requisito presentar:

- i) Ante la CAU, nota especificando el nombre y matrícula del profesional actuante con su domicilio y teléfono y planilla “Previo a la iniciación” firmada por el propietario y profesional actuante. Esta planilla será realizada por la CAU y en ella se incluirá una síntesis de las normas de construcción.
- ii) Ante la CAU, una póliza de seguro contra todo riesgo construcción, contratada por el propietario a su cargo y costo y designando como coasegurados al consorcio de propietarios de Azzurra y a Desarrollos Norte S.A. con cláusula de no repetición contra éstos. El valor de la póliza y las compañías aseguradoras que podrán emitirlas serán definidos oportunamente por la CAU. El propietario deberá mantener al día el pago de la póliza y sus renovaciones, bajo sanción de clausura de la obra.
- iii) Ante el Servicio de vigilancia deberá conformar la planilla de control de obras e incluir en la misma la declaración jurada de bienes de obra, la que no implica responsabilidad del Consorcio respecto a la restitución de bienes en caso de robo, hurto o extravío.
 - La lista del personal de obra, que incluirá al responsable de la conducción de la obra, al constructor, a los subcontratistas y a los operarios. Dicha lista deberá contener los datos personales, el cargo que ocupa, oficio y ocupación y los respectivos horarios de trabajo, y deberá actualizarse cada 30 días, de ser necesario.
 - Anexo de cerco de obra
 - Anexo para el control de retiros
 - Designación de responsable de obra (nota tipo entregada por la CAU)

Todas las solicitudes deberán estar firmadas por el propietario y el profesional actuante, quienes deben dejar en la Administración y en la CAU sus teléfonos de contacto y direcciones de correo electrónico.

Cumplidos tales requisitos y luego de la celebración de una reunión conceptual junto con el propietario y el profesional a cargo de la Dirección de Obra, la CAU autorizará el inicio de los trabajos preliminares, dejándose expresamente establecido que no se permitirá la iniciación de obras, acopio de materiales o instalación de obradores sin la previa autorización municipal.

Alcanzado todo ello y con la recomendación favorable de la CAU, se otorgará el permiso de inicio de obras.

1.7. Proyecto de ampliación y/o modificación

Todo proyecto de ampliación a construcciones existentes deberá ser autorizado conforme a lo estipulado precedentemente para obras nuevas. Deberá someterse al mismo trámite de aprobación original y pagará el mismo arancel interno estipulado.

Se ordenará la suspensión de toda obra que se construya sin autorización, o que teniéndola no se ejecute de acuerdo a la documentación presentada.

1.8. Réplica de planos

No está permitida la aprobación de réplicas de planos en el Barrio Azzurra, las viviendas unifamiliares deberán ser diferentes en diseño y morfología.

1.9. Estudio de planos

1. La CAU verificará el cumplimiento de las normas del presente Reglamento en la documentación presentada, debiendo expedirse en un plazo no mayor de **quince (15) días** hábiles, otorgando, si correspondiere, la aprobación de los referidos planos. Tal podrá prorrogarse por diez (10) días más en los casos que la CAU lo considere necesario. De no cumplir con las normas de presentación exigidas, se le informará al propietario para su corrección.

Se deberá abonar un arancel interno por el estudio de los mismos, el que será fijado por la CAU en función de los metros cuadrados de la construcción a realizarse.

2. Una vez registrado el proyecto con las debidas correcciones, si las hubiera, el Propietario presentará ante la CAU, (4) cuatro copias del Plano Municipal y ésta devolverá dos (2) de las copias visadas para iniciar los trámites ante la Municipalidad de Pilar.

3. Recién una vez abonadas las tasas correspondientes, con el Certificado de Amojonamiento y con las expensas al día, el Propietario puede comenzar a realizar la presentación del trámite municipal. El propietario tomará a su cargo todos los gastos relacionados con la aprobación del plano correspondiente ante la Municipalidad del Partido de Pilar, Provincia de Buenos Aires. Hasta tanto se encuentre subdividido el lote en propiedad horizontal e inscripto registralmente a nombre del propietario, éste deberá observar la totalidad de las instrucciones impartidas por la CAU con miras a la presentación municipal de planos. Por lo tanto, se deberá una vez iniciado el trámite:

- Enviar a la CAU el Comprobante de ingreso municipal, indicando el N° de expediente de mesa de entrada + el comprobante de pago de los Derechos de Construcción.
- Presentar 1 plano colegiado + 1 fotocopia del Contrato y los Aportes.
- Enviar a la CAU por mail el plano APROBADO en Autocad (dwg y pdf) para el archivo digital.

1.10. Plazos

a) Plazo de validez de la autorización

La autorización otorgada al proyecto por la CAU tendrá una validez de **doce (12)** meses. Si la construcción no se inicia, vencido el plazo, dicha autorización caducará automáticamente debiendo tramitarse una nueva; para la que regirá el Reglamento vigente en el momento de gestionarse el nuevo permiso.

b) Plazo de obra

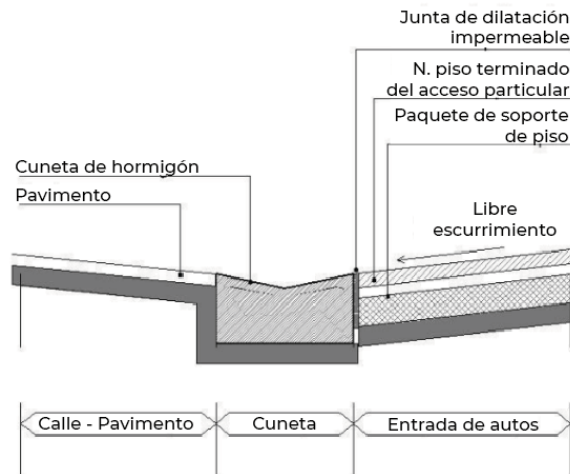
El propietario tendrá un plazo de **dieciocho (18)** meses para concretar y terminar por completo la obra de acuerdo a los planos presentados, a contar desde la fecha de inicio de obra (la cual deberá documentarse mediante certificado de inicio de obra respectivo, suscripto por el propietario, el profesional responsable de la dirección de obra y la CAU).

1.11. Trabajos preliminares

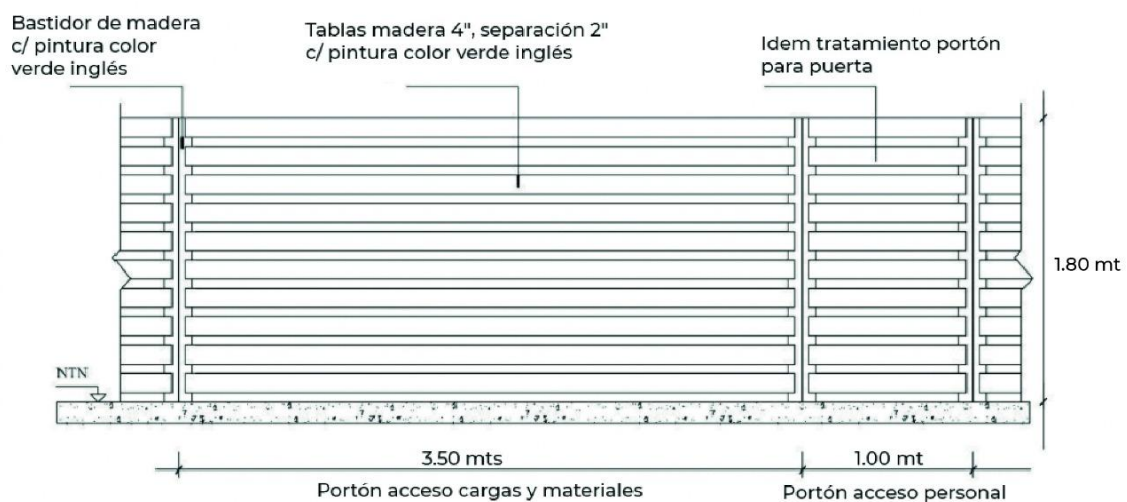
Se definen como trabajos preliminares y necesarios para el efectivo inicio de una obra los siguientes:

- Declarar una persona Responsable de Obra sin cuya presencia, o la del Profesional responsable, no se permite el ingreso de materiales, la ejecución de trabajo alguno y el ingreso y/o permanencia del personal de obra.
- Construir un acceso de hormigón elaborado para el ingreso de camiones de 3 metros por 3 metros por 0,15 metros de espesor. La construcción del acceso se debe realizar previo a la entrada con materiales y a los movimientos de tierra dentro del lote, siempre que no entren camiones a la obra (cada Propietario debe mantener en las condiciones que fue entregado el cordón cuneta del frente de su propiedad, efectuando su reparación en el caso de daño).

Esquema accesos para camiones



- Conexión de servicios eléctricos, agua de obra, etc.
- Cartel de obra según esquema exigido por la Municipalidad de Pilar. (No podrán colocarse carteles de publicidad de ninguna especie).
- Conexión de agua a la red o pozo de bombeo.
- Cerco de obra perimetral:
 - Los predios en construcción deberán estar totalmente cercados antes de comenzar cualquier trabajo. Se deberán colocar tablas de madera de 4" con separación de 2" y una altura de 1,80 metros y deberá estar retirado 1,00 metros del eje medianero. El mismo deberá contar con un portón de acceso tipo tranquera.
 - Tanto el portón como los postes y las maderas que conforman el alambrado deberán pintarse de color verde oscuro.
 - Deberá asegurarse su buen estado de mantenimiento durante todo el curso de la obra y respetar el siguiente esquema:

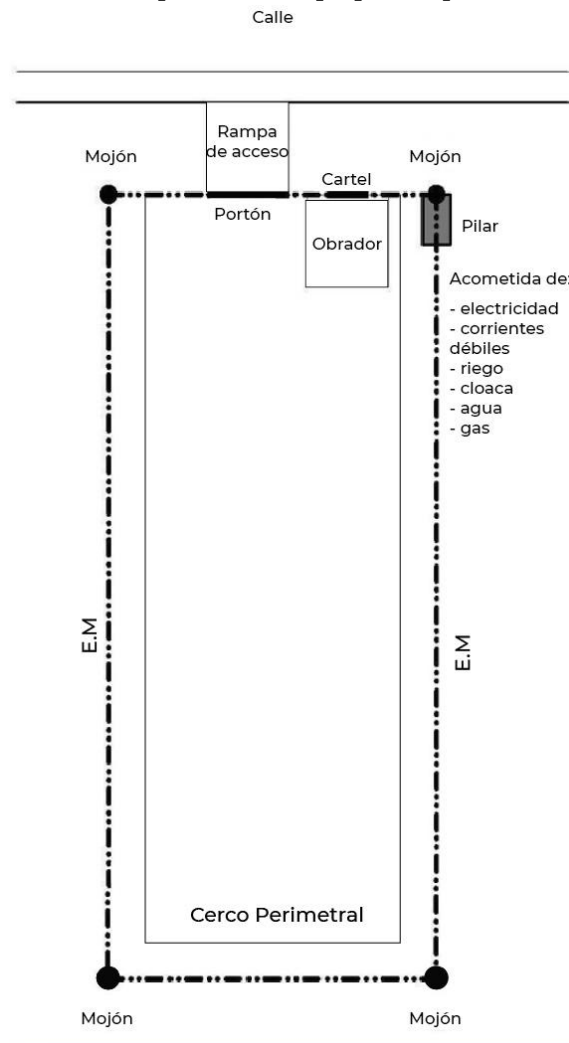


- Cerramiento con candado
- Cercos laterales y de fondo: postes de madera con pintura verde inglés y alambre romboidal.
- Tela media sombra color negra, sobre ejes medianeros habitados

- Alcantarillas y Cunetas.
- Obrador y depósito

- Gabinete Sanitario Químico
 - Los obradores y depósitos de herramientas deberán respetar los retiros laterales obligatorios.
 - El sanitario para el personal será exclusivamente del tipo denominado Baño Químico, y deberá incluirse un vestuario o espacio cerrado y oculto para la visual exterior para ducha y aseo del personal.
 - La casilla y el depósito de herramientas del obrador se ejecutarán con materiales en buen estado de uso y sus vistas serán pintadas de color verde oscuro, deberán ser mantenidos en buenas condiciones estéticas hasta la finalización de la obra. Este depósito deberá contar por un tema de seguridad con candado y luz encendida a la noche para facilitar el control de la guardia
 - Los mismos deben ser desmantelados y retirados del predio al finalizar la construcción.
 - Deberá construirse íntegramente dentro del lote respetando los retiros reglamentarios y estará constituido por una casilla de un piso con sus puertas ocultas.
 - Se ejecutará con materiales en buen estado al igual que sus cerramientos exteriores.
 -

Esquema de lote preparado para obra



La ubicación de las acometidas en el esquema anterior es típica y de carácter informativo. Se deberá verificar con la plancheta correspondiente y con la Administración la posición definitiva. Las mismas puedan variar en función a situaciones técnicas diferentes.

El cumplimiento y verificación de los trabajos preliminares mencionados, habilitará automáticamente al otorgamiento del certificado de inicio de obra definitivo y al ingreso general de materiales.

1.12. Tareas sujetas a inspección

La Dirección de Obra o la persona designada a tal fin en cada unidad, deberá solicitar a la CAU, con una antelación mínima de 5 días hábiles, las siguientes inspecciones, en concepto de trabajos preliminares:

- Tareas preliminares.
- Replanteo del terreno, acorde con la hoja de amojonamiento entregada por el administrador y verificada por el profesional actuante.
- Determinación nivel +/-0.00
- Cimientos antes de comenzar con la mampostería de elevación, cumplimiento de los retiros y de los porcentajes de ocupación aprobados oportunamente.
- Replanteo de piletas de natación.
- Movimiento de suelos, rellenos, modificación de cotas de nivel, replanteo de taludes.
- Inspección final de obra.

1.13. Suspensión de obra

La CAU ordenará la suspensión de toda obra que se construya sin la autorización correspondiente, o que, teniéndola, no se ejecute de acuerdo a la documentación autorizada. Cuando la orden de suspensión no sea acatada, la CAU formulará la correspondiente denuncia ante la Municipalidad de Pilar. Sin perjuicio de ello, el Administrador impedirá el acceso al ejido del personal y/o el material afectado a dicha obra y aplicará las penalidades que al respecto se determinen.

Asimismo cuando no se cumpla con algún punto establecido en el presente reglamento, se suspenderán los trabajos, permitiéndose solamente el ingreso del personal que ejecute las tareas de regularización necesarias, siendo de absoluta responsabilidad del Propietario y el Director de obra los inconvenientes que se puedan producir.

En el caso que se encuentren obras suspendidas o paralizadas por más de **60 días**, la CAU podrá requerir un informe al propietario que deberá ser firmado por el profesional actuante, sobre el plan de avance de la obra. Si la obra fuere discontinuada, la CAU queda facultada para establecer multas y penalidades adicionales al canon de obra.

El propietario será responsable de mantener el lote totalmente libre de materiales, enseres y equipos, como así también efectuar las tareas de limpieza, corte de césped necesario, cierre de la obra y obrador. De lo contrario, la CAU dispondrá de su acondicionamiento y los gastos, como las multas serán debitadas al propietario.

1.14. Canon de obra

Las obras en construcción deberán abonar un canon de obra que será determinado por Desarrollos Norte S.A. en función de los metros cuadrados de la obra a realizarse.

El mismo regirá para los primeros doce (12) meses desde el inicio de la obra. Entre los doce (12) y dieciocho (18) meses dicho canon se duplicará respecto del monto base. Vencido el plazo de dieciocho (18) meses el canon se triplicará respecto del monto base.

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.

El mismo caducará al ser presentado el Plano Final de Obra y siempre que estuvieren cumplidos los restantes requisitos contenidos en este Reglamento.

2. MANTENIMIENTO Y CUIDADO DE LAS OBRAS Y DE LAS UNIDADES FUNCIONALES

El Propietario, el Director de la obra y el Constructor serán responsables solidariamente del cumplimiento de las siguientes normas:

2.1. Limpieza y mantenimiento:

Mantener la limpieza de las calles frentistas durante la ejecución de la obra.

Mantener limpio el terreno de malezas y basura, sea estando baldío, en construcción o con la obra interrumpida por cualquier motivo.

No deberán dejarse excavaciones en general, ni pozos descubiertos, ni elementos en condiciones tales que puedan ocasionar accidentes.

2.2. Perforación de agua para obra, riego y/o piscinas:

Toda perforación para extracción de agua deberá solicitar permiso de ejecución al emprendimiento como paso previo a la ejecución. Solamente están permitidas las perforaciones al acuífero Pampeano, realizadas por empresas y/o profesionales que se encuentren inscriptos en el Registro de Empresas Perforadoras y Profesionales Responsables de las Perforaciones de la Provincia de Buenos Aires y/o se encuentren incluidas en el listado de empresas habilitadas por el emprendimiento. Finalizada la perforación, el propietario y/o profesional responsable de la obra firmará una declaración jurada donde indicará detalle de la profundidad de la perforación realizada, materiales, tipo y modelo de bomba, encamisados, sellos, etc.

2.3. Descarga de materiales y preparación de mezclas:

No se debe descargar material, ni acopiar, ni preparar mezcla fuera de los límites propios del terreno.

No se debe arrojar tierra, materiales de construcción o desperdicios en las cunetas, estando a su cargo la limpieza de las mismas en forma inmediata si no se hubiese cumplido esta forma.

2.4. Poda y/o extracción de árboles:

Queda terminantemente prohibido extraer, trasplantar o podar los árboles ubicados dentro o fuera de los límites del predio del Propietario sin autorización expresa de la CAU y/o del organismo competente que pudiera crearse a esos fines.

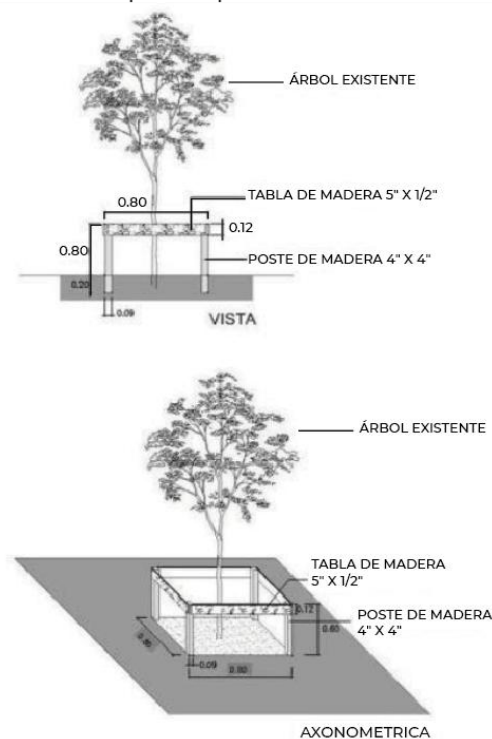
No atentar en general contra la flora y la fauna.

Durante el período de obra, los árboles existentes en la vereda y en el predio deberán ser protegidos en forma adecuada.

El incumplimiento a éstos enunciados será considerado falta grave, plausible de multas.

Esquema de protección de árboles existentes

Protección los árboles durante el período de obra. Dicha protección se deberá realizar durante el período de trabajos previos y el cercado de lote. Se detalla un esquema de protección en madera



En caso de tener un grupo de árboles se podrá optar por cercar el grupo completo, respetando las medidas y retiros según el esquema para árboles individuales.

2.5. Perros en obra:

No están permitidos.

Para la tenencia de mascotas quedan establecidas las pautas en el Reglamento de Convivencia.

2.6. Ingreso y retiro de materiales:

A efectos de preservar los conductos de redes de servicio que corren por debajo de las veredas, la primera construcción a realizarse en cada obra será la platea de acceso de hormigón referida en el ítem “Trabajos preliminares”, por donde ingresarán al terreno los vehículos y materiales necesarios para la obra.

- Los camiones deberán ingresar de a uno a la vez.
- Está permitido ingresar a obra de lunes a viernes de 8 a 17hs, exceptuados feriados.
- El ingreso de materiales no podrá exceder los 5.000 Kg (cinco mil kilogramos) (Tara + Carga) por eje.
- Se permitirá el ingreso de camiones 1+1D equivalente a 16 toneladas y camiones 1+2D equivalente a 26 toneladas.
- Se autoriza el ingreso de camiones hormigoneros cuya carga no exceda los 5 m3 (cinco metros cúbicos) de material.
- Se deberán cubrir con polietileno un sector de 20 m2 debajo de la tolva cuando se efectúa el bombeo de hormigón elaborado.
- Previo a hormigonar se deberán colocar dos planchuelas metálicas de 60 x 60 cm de lado por 1,90 cm de espesor para el apoyo de las patas de los camiones de bombeo, las mismas deberán ser provistas por la los ejecutantes de la obra.

- Finalizadas las tareas de hormigonado el acceso a la parcela como así la vereda y la calle deberán permanecer limpias y sin rastros de hormigón, siendo responsabilidad del propietario dicha limpieza, de no efectuarse la misma será plausible de las multas que le correspondieren.
- No se permite el ingreso de acoplados o semirremolques.
- El ingreso de camiones se suspenderá los días de lluvia por 48hs. De todos el administrador determinará, según los casos y las condiciones del terreno, hasta cuántas horas después de finalizada la lluvia se mantendrá la suspensión.
- La CAU comunicará el lugar de ingreso de los camiones y definirá la entrada y el recorrido por donde accederán los materiales, como así también el horario permitido para el ingreso, egreso, carga y descarga de los mismos.
- Ni la CAU, ni el Administrador ni el Consorcio de Propietarios será responsable por robo o hurto de herramientas y materiales y/o incorrecta recepción de materiales.

2.7. Ingreso del personal:

El personal de obra, sean profesionales u operarios, sólo podrá ingresar al Barrio si cuenta con el pase correspondiente. Los pases deben ser tramitados ante el personal de guardia o la administración, los cuales regularán la forma y modalidad de los mismos y se deberán renovar mensualmente. Dicho documento deberá ser gestionado por el propietario o por un representante de la empresa constructora por nota donde conste: nombre y apellido del operario, su documento de identidad, domicilio, especialidad y lugar de trabajo. No se otorgarán pases solicitados directamente por los dependientes. El ingreso del personal se hará por la entrada habilitada a tal efecto.

2.8. Ingreso de vehículos a obra

Sólo se permitirá el ingreso de los vehículos que tengan espacio para estacionar en el mismo predio, no pudiendo dejar vehículos en lotes vecinos o calles. A ese efecto se recomienda planear espacio para estacionamiento de los mismos.

2.9. Horario y permanencia del personal de obra:

Está permitido ingresar a obra de lunes a viernes de 8 a 17hs, exceptuados feriados.

No está permitida la permanencia del personal de obra dentro del ejido fuera de los horarios de trabajo establecidos. Durante dicho horario el personal deberá permanecer dentro de los límites del predio en cuya obra intervengan.

El personal de obra deberá contar en todo momento con la ropa de trabajo.

No se permite que el personal de obra haga uso de las instalaciones del Club.

No se permiten ruidos molestos que superen los 35 decibles.

No se permite realizar “asados” en obra, al menos hasta que los mismos puedan ser realizados en la parrilla construida con las ventilaciones reglamentarias.

No se permite sereno de obra.

3. PLANO Y CERTIFICADO FINAL DE OBRA

El Propietario deberá presentar, dentro de los **cuarenta y cinco (45)** días de finalizada la obra, el “certificado final de obra” expedido por la Municipalidad de Pilar. Hasta tanto no sea cumplimentado este requisito, la obra, a todos los efectos, será considerada como en ejecución y pendiente de finalización, y por lo tanto continuará pagando el canon de obra establecido en el presente reglamento.

Si por algún motivo no se pudiera cumplimentar este trámite se deberá presentar a la CAU el pedido de excepción temporal a dicha obligación.

El final de obra definitivo del barrio será otorgado por la CAU debiendo cumplir con los requisitos enunciados:

- Retiros obligatorios.
- Cercos reglamentarios.
- Correcta resolución de desagües pluviales.
- Parquización realizada.
- Tender terminado y parquizado.
- Retiro de cartel de obra.
- Servicios solicitados.
- Limpieza general del lote.
- Estanques con protección.
- Casa habitable, sin gremios.
- Cunetas.
- Veredas con panes de pasto.
- Plano conforme a obra aprobado por el Municipio de Pilar.
- Declaración de Revalúo de la vivienda ante ARBA, (o datos de la vivienda, realizados por profesional habilitado para su declaración por terceros).

Hasta no cumplir estos requisitos se considerara la obra como pendiente de finalizaciones.

4. MODIFICACIONES AL REGLAMENTO

El presente Reglamento estará sujeto a posteriores actualizaciones y/o reformas que deberán ser aprobadas en Asamblea con una mayoría superior al 75% de la totalidad de los propietarios presentes y no presentes. Las mismas regirán a partir de los sesenta (60) días de la fecha en que éstas sean aceptadas e informadas a los propietarios, quedando exceptuados de las actualizaciones los planos presentados con anterioridad al cambio del mismo.

Sin perjuicio de ello, durante un plazo de cinco (5) años a partir del dictado del presente, Desarrollos Norte S.A. podrá modificarlo sin necesidad de someterlo a Asamblea; a efectos de poder asegurar la unicidad del conjunto inmobiliario durante la etapa preliminar de desarrollo, puesta en marcha e inicio de actividades del Barrio, así como también la armoniosa incorporación de los nuevos propietarios dentro de los nuevos sectores que se vayan habilitando. La CAU podrá proponer a Desarrollos Norte S.A. modificaciones y/o agregados al presente Reglamento; las que deberán contar con el correspondiente visado municipal.

ANEXO I: MULTAS Y PENALIDADES

Las transgresiones o infracciones que cometan los propietarios, sus contratistas, personal de obra dependiente y proveedores de bienes o servicios serán sancionadas por la CAU, y en caso de corresponder se aplicará una sanción pecuniaria al Propietario de la Unidad Funcional con sujeción a las siguientes pautas normativas:

- Cuando por acción u omisión del Propietario, la Administración deba realizar trabajos en predios privados tendientes a desmalezar, liberar cunetas, zanjas y desagües, se cobrarán los gastos incurridos en la facturación habitual de servicios; con más una multa a ser fijada por la CAU según la gravedad de la falta, los perjuicios ocasionados y el grado de reincidencia del Propietario. Sin perjuicio de ello, la CAU podrá optar por intimar fehacientemente al mismo para que proceda a realizar los trabajos referidos y, vencido el plazo acordado, si no lo ha hecho, a cobrar una multa por cada día de mora en el incumplimiento.
- Paralización de las obras que se realicen en forma antirreglamentaria con impedimento de acceso de materiales y personal al ejido y denuncia formal a la Municipalidad del Partido de Pilar. Previamente constatadas las infracciones o transgresiones se intimará al Propietario a que cesen en el lapso que en cada caso fije la CAU de acuerdo con las particularidades que cada situación presente. Vencido el plazo fijado sin que se haya regularizado la situación por el infractor, la CAU podrá paralizar sin necesidad de interpelación de ninguna naturaleza la obra, a cuyo fin extenderá un acta en la que se dejará constancia de las infracciones cometidas. La paralización subsistirá hasta la regularización de la infracción y el pago de la multa que pudiera haber sido aplicada.
- Remoción, traslado y depósito de materiales o desperdicios depositados en la vía pública o en terrenos ajenos. Previa intimación fehaciente, el gasto emergente será facturado conjuntamente con los servicios habituales, con más una multa a ser fijada por la CAU la gravedad de la falta, los perjuicios ocasionados y el grado de reincidencia del Propietario.
- Suspensión de todos los servicios al Propietario remiso a solucionar o cesar en las infracciones cometidas o a pagar las sanciones pecuniarias impuestas.
- Restricción al acceso y uso de los bienes y espacios comunes del complejo por parte del Propietario remiso a solucionar o cesar en las infracciones cometidas o a pagar las sanciones pecuniarias impuestas. Dicha restricción se podrá extender al grupo familiar o conviviente del infractor.
- La CAU podrá asimismo aplicar multas diarias desde la fecha de inicio de la transgresión y hasta que ésta cese.

Las sanciones aquí previstas podrán ser aplicadas en forma individual, conjunta y/o acumulativa.

A modo orientativo, se establece un listado con categorías de infracciones y escalas de multas, las cuales aplicará la CAU, de acuerdo con las características de las infracciones que se cometan por incumplimiento al presente Anexo. Queda a cargo y criterio del mismo, establecer las multas correspondientes a las infracciones no descriptas específicamente en el listado detallado a continuación.

Listado de infracciones y multas

Tipo de infracción	Grave	Leve
Cerco de obra abierto con pileta	X	
Conexión ilegal a luz	X	
Conexión ilegal a agua	X	
Cables de electricidad por fuera de la luz	X	
Entrada a obra por lote vecino	X	
Pileta sin protección	X	
Volquetes sin tapar al retirarse		X
Obra sin baño químico		X
Cementar sobre asfalto o cuneta	X	
Limpiar camión de cemento sobre asfalto o cuneta	X	
Cerco de obra caído o en mal estado	X	
Obra abierta	X	
Materiales en cuneta	X	
Nicho de gas mal ubicado	X	
Materiales fuera de obra	X	
Obrador sin pintar		X
Cartel antirreglamentario		X
Saca o mover mojones del lote	X	
Salir fuera de horario sin permiso	X	
Hierros fuera del lote	X	
Pasto alto, limpieza general de obra		X
Modificar perfil de terreno natural	X	

De acuerdo a la categoría de infracción a que hubiere lugar, se establece la siguiente escala de multas:

- **Grave:** se aplicará entre un mínimo del equivalente a **quinientos (500) y un máximo del equivalente a cinco mil (5.000) litros de Nafta Súper** (según valor de surtidor de la estación YPF más cercana al complejo) por cada infracción.
A la multa por infracción se le sumará un período de gracia de **quince (15) días** corridos posteriores, a la comunicación formal de la infracción, para ajustarse al Reglamento vigente. Desde el día 16 (dieciséis) , hasta el día 30 (treinta), la multa se duplicará de manera mensual. Con posterioridad al vencimiento de ese plazo, es decir, a partir del día treinta y uno (31) de mora en la regularización de la situación, la multa se incrementará hasta la regularización de la situación.
- **Leve:** se aplicará entre un mínimo del equivalente a **uno (1) y un máximo de quinientos (500) litros de Nafta Súper** (según valor de surtidor de la estación YPF más cercana al complejo) por cada infracción.

En caso de reincidencia se establece que las mismas se dupliquen, tripliquen, cuadrupliquen y, así sucesivamente, en la medida que se trate de la segunda, tercera, cuarta infracción, etc.

Previo a la aplicación de cualquier sanción, se deberá notificar al propietario permitiendo así el derecho de defensa del presunto infractor, a cuyos fines deberá notificársele en su unidad funcional, por escrito y en forma detallada, la infracción que se le imputa, otorgándole un plazo de **diez (10) días hábiles** para realizar el descargo correspondiente.

Las multas fijadas por la CAU serán definitivas e inapelables. Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, la CAU podrá formular todas las denuncias del carácter que sean y solicitar la intervención de los Organismos Municipales, Provinciales o Nacionales; así como también prohibir la continuación de la obra, ingreso de materiales, de personas y cualquier otra medida que tienda a hacer respetar las normas transgredidas.

Queda convenido entre los propietarios que una vez iniciada la construcción de una vivienda, y habiendo alguno de los propietarios intuido razonablemente o verificado alguna trasgresión al régimen municipal o al presente reglamento, esto dará derecho a la CAU a hacer la pertinente denuncia ante los organismos oficiales correspondientes.

ANEXO II: ÁRBOLES Y FORESTACION

El presente ítem tiene como objetivo principal regular el desarrollo paisajístico del barrio para conservar el paisaje que lo caracteriza. Se ocupa del uso, manejo y ubicación de especies, lo que permitirá preservar una armonía natural y estética en todo el emprendimiento, mantener un aspecto de jardín común, equilibrado con el requerimiento de privacidad de los propietarios, cuidando de conservar, permanentemente, la flora y la fauna del lugar.

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 una de las parcelas; evitando que la acción unilateral de uno de ellos afecte a los vecinos y compatibilizar las intervenciones paisajísticas con la forestación existente en el terreno.

El presente afecta la intervención de los jardines particulares, quedando las áreas comunes bajo la entera responsabilidad de la Administración del barrio.

Queda terminantemente prohibido extraer, trasplantar o podar los árboles ubicados dentro o fuera de los límites del predio del Propietario sin autorización expresa de la CAU y/o del organismo competente que pudiera crearse a esos fines.

Los árboles que se planten a partir de la demarcación del lote deberán ubicarse a más de **3,00 metros** de los límites del mismo. Los arbustos, de menos de **2,00 metros** de altura, podrán plantarse hasta un mínimo de **0,50 metros** de los límites del lote

1. Autoridades de aplicación y definiciones:

- Los propietarios deberán respetar y dar a conocer el presente instructivo a los arquitectos, paisajistas, parquistas, jardineros y/o todo personal que realice tareas en sus parques privados.
- Previo a cualquier trabajo de plantación en un parque privado, se deberá presentar un proyecto de parquización, documentado con dos planos en escala 1:100 del lote en cuestión, haciendo constar: ubicación aproximada, denominación y porte de las especies elegidas, solicitando la aprobación del cerco perimetral, de corresponder, a fin de que pueda ser evaluado por la CAU.

2. Forestación

- En el Proyecto se deberá prever la magnitud, proporción y cantidad de las especies a plantar en el parque privado.
- Las especies arbóreas no podrán plantarse a menos de **3,00 metros** de los límites laterales del lote, con excepción de lo existente.
 - Los arbustos, de menos de **2,00 metros** de altura, podrán plantarse hasta un mínimo de **0,50 metros** de los límites del lote.
- Los árboles existentes en la parcela, quedarán a cargo de su propietario, que tendrá el uso, goce y deber de conservación y mantenimiento en general
- Los proyectos de vivienda deberán considerar los árboles existentes en el predio, como un beneficio especial y un desafío a la creatividad. Queda terminantemente prohibido extraer, trasplantar o podar los árboles existentes ubicados dentro o fuera de los límites del predio del Propietario sin autorización expresa de la CAU. Dicha Comisión, solo podrá autorizar la tala de especies, ante la necesidad insoslayable del uso normal de la parcela, y en la medida que resulte indispensable. Para lo cual es obligatorio presentar un plano de la forestación existente en el lote, indicando claramente las especies que se solicita/n retirar y el fundamento de dicha acción. Ante esta situación, por cada árbol talado, el propietario deberá reponer **tres (3)** especies en los lugares que determine la CAU.
- Si avanzada la obra el profesional responsable considerara la necesidad de extraer ejemplares por razones de seguridad o ampliación, deberá presentar un estudio que lo justifique y contar con la expresa autorización de la CAU para poder removerlos. Ante esta situación, por cada árbol talado, el propietario

deberá reponer **tres (3)** especies en los lugares que determine la CAU. La misma a la vez, determinará las especies permitidas y su tamaño.

- Aquellos árboles que, durante la obra, sufran un daño tal, que afecte su estado fitosanitario tanto en espacios comunes o dentro de la parcela, se considerará un acto de mala praxis, por tal motivo se deberán reponer **seis (6)** árboles por cada uno afectado.
- Las especies existentes en las áreas comunes, tanto sus cuidados, como la remoción, reemplazo o trasplante de una o varias 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.

3. Especies vegetales arbustivas en cercos:

- Las especies vegetales elegidas deberán ser de porte y densidad suficiente para ocultar el cerco de materiales autorizados, en su totalidad, desde el momento de su construcción.
- Las especies arbustivas utilizadas como cerco vivo perimetral deberán plantarse a **0,50 metros** del EM, la línea de plantación no deberá superar la línea de frente de la casa. El uso de trepadoras y apoyantes sobre alambrados perimetrales debe ser consensuado con los propietarios de parcelas vecinas en el caso que no sean parcelas baldías.
- El cerco vivo no podrá superar la altura de **1.80 metros**, debiendo podar periódicamente para respetar la altura mencionada.
- La poda de formación y mantenimiento de las especies plantadas como cerco vivo o como pantalla visual, deberá realizarse a ambos lados del EM. de forma tal que no interfiera con parcelas vecinas.
- Se prohíben, a partir de la emisión del presente Reglamento, los cercos de cañas de bambú –vivas- dado su grado de invasividad. En el caso de encontrarse ejemplares ya existentes al momento de la sanción del presente Reglamento, se deberá tener en cuenta, que los mismos deberán ser confinados en recipientes de hormigón o barreras metálicas no corrosibles u otros elementos similares que impidan la invasión radicular hacia espacios vecinos (particulares o públicos). Dicha obra deberá ser supervisada y aprobada por la CAU.
- De considerarse otras plantas con desarrollo de carácter invasor deberán ser contenidas con algún tipo de material o barrera física dentro de las áreas de plantado para limitar su carácter invasor.
- También por su alto grado de invasividad, se prohíbe la plantación de álamos plateados, tanto en su forma piramidal como de copa globosa (*Populus Alba nivea* y *pyramidalis*). Para el caso de hallarse ya implantados se deberá respetar la especie y podrá ser puesta a la evaluación de la CAU.

4. Parquización frentista

- La parquización del frente de un lote, entendiendo por éste, el espacio comprendido entre la calzada y la fachada de la vivienda, es de singular importancia para lograr la imagen de jardín común ya que, conforma el espacio urbano y el recorrido principal tanto peatonal como vehicular, por ende, deberá ser mantenido con esmero y calidad, practicándose periódicamente las podas que resulten aconsejables.
- Es obligatoria para los propietarios la poda de ramas de los árboles y arbustos ubicados dentro de sus predios, lindantes con la línea municipal, líneas medianeras laterales o de fondo que afecten el tránsito, la visual en las calles, y el desarrollo de los árboles de alineación municipal.
- El espacio ubicado entre la calzada y la línea municipal, que si bien se encuentra cubierto de pasto, técnicamente constituye la vereda que incluye parte del espacio circulatorio, por ende:
 - No puede ser obstaculizado por ninguna instalación, construcción o plantación, salvo los caminos de acceso y los pilares de servicios.
 - Es importante aclarar que en este sector y en forma subterránea pasa la infraestructura de servicios públicos.
- El arbolado urbano de alineación de calles que es lindero a la línea municipal, o ubicado sobre línea municipal, o incluso junto a dicha línea pero dentro del lote privado, es propiedad de la urbanización y no

puede ser modificado de ninguna manera y bajo ningún concepto, por persona alguna que no sea la expresamente contratada y autorizada por la Administración, a tal fin.

- El riego y cuidado de los árboles implantados en la línea municipal, por no ser de propiedad del vecino, serán a cargo de la empresa de servicios contratada por el Barrio a tal fin. Sin embargo y por hallarse dichos árboles dentro del radio de riego del césped, el vecino deberá tomar en consideración el efecto de tal riego sobre este arbolado urbano, teniendo en cuenta que muchas especies arbóreas son muy sensibles al exceso de agua. Si se comprobare la muerte de cualquiera de los ejemplares mencionados por exceso de riego, el vecino será pasible de infracción.

- De igual modo, cuando por motivos atribuibles al propietario fuera necesario reemplazar el árbol de la vereda dos o más veces con posterioridad al período de garantía de dos años desde su plantado, dicho costo le será imputado al propietario frentista, con más el importe correspondiente a un nuevo año de garantía.

- Se encuentra prohibido plantar flores, o cualquier otra planta en las hoyas de los árboles mencionados, debiendo mantenerse podadas las plantas (pertenecientes al predio particular) que por su volumen entorpezcan el desarrollo del mencionado arbolado.

5. Lotes linderos al arroyo

En todos los lotes que lindan con el paseo del arroyo las especies vegetales plantadas deberán ser las designadas por la comisión de paisaje, y no podrán ser modificadas, sin autorización de la misma.

6. Tipo de infracciones y multas

A modo orientativo, se establecen tres categorías de infracciones y tres escalas de multas, las cuales aplicará la Administración, de acuerdo con las características de las infracciones que se cometan por incumplimiento al presente Anexo.

Queda a cargo y criterio del mismo, establecer las multas correspondientes a las infracciones no descriptas específicamente en este listado.

Listado de infracciones y multas

Tipo de infracción	Grave	Media	Leve
Incumplimiento de obligación de tala, de poda o de modificación de las especies plantadas.	X		
Plantación incumpliendo con retiros o especies autorizadas.	X		
Cercos a la vista.	X		
Cercos fuera de los límites y distancias y/o alturas permitidos.	X		
Cercos realizados en materiales no permitidos.	X		
Instalación de elementos ornamentales, luminarias y equipamiento en general, sin autorización.	X		
Artefactos de iluminación que afecten a vecinos.	X		
Tala, poda daño o cualquier otra intervención de árboles existentes, sin aprobación previa emitida por autoridad competente.		X	
Tala, poda daño o cualquier modificación del arbolado urbano.		X	
Ensuciar los espacios públicos			X

De acuerdo a la categoría de Infracción a que hubiere lugar, se establece la siguiente escala de multas:

- **Grave:** se aplicará entre un mínimo del equivalente a **diez (10) y un máximo del equivalente a cinco mil (5.000) litros de Nafta Súper** (según valor de surtidor de la estación YPF más cercana al complejo) por cada infracción.
A la multa por infracción se le sumará un período de gracia de **sesenta (60) días** corridos posteriores, a la comunicación formal de la infracción, para ajustarse al Reglamento vigente. Desde el día 60, hasta el día ciento veinte (120), la multa será se duplicara de manera mensual. Con posterioridad al vencimiento de ese plazo, es decir, a partir del día ciento veintiuno (121) de mora en la regularización de la situación, la multa se incrementará hasta la regularización de la situación.
- **Media:** reposición del árbol o arbusto dañado o trasplantado sin autorización, por **tres (3)** de similar especie y tamaño e incluyendo el costo de la plantación con garantía por 1 (un) año, a cargo del propietario. La plantación estará ejecutada por la Administración con cargo al propietario por medio de las expensas. A la multa descrita se le sumará una multa equivalente a **500 Litros de Nafta Súper**.
- **Leve:** se aplicará entre un mínimo del equivalente a **uno (1) y un máximo de quinientos (500) litros de Nafta Súper** (según valor de surtidor de la estación YPF más cercana al complejo) por cada infracción.

En caso de reincidencia se establece que las mismas se dupliquen, tripliquen, cuadrupliquen y, así sucesivamente, en la medida que se trate de la segunda, tercera, cuarta infracción, etc.

Previo a la aplicación de cualquier sanción, deberá asegurarse el derecho de defensa del presunto infractor, a cuyos fines deberá notificársele en su unidad funcional, por escrito y en forma detallada, la infracción que se le imputa, otorgándole un plazo de **diez (10) días hábiles** para realizar el descargo correspondiente.

Las multas fijadas por la CAU serán definitivas e inapelables. Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, la CAU podrá formular todas las denuncias del carácter que sean y solicitar la intervención del Administrador o de las autoridades locales; así como también prohibir la continuación de la obra, ingreso de materiales, de personas y cualquier otra medida que tienda a hacer respetar las normas transgredidas.

Las sanciones aquí previstas podrán ser aplicadas en forma individual, conjunta y/o acumulativa.

ANEXO III

VIVIENDAS INDUSTRIALIZADAS, PREMOLDEADAS, CONSTRUCCIÓN NO TRADICIONAL

- La empresa constructora deberá contar con el Certificado de Aptitud Técnica general (CAT) que deberá estar vigente durante todo el desarrollo de la obra.
- Se deberán proveer detalles constructivos (documentación estructural, hidráulica y de terminaciones).
- 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.
- 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 oC) para garantizar la ausencia de patologías de condensación y adecuado aislamiento térmico.
- 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.
- 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.
- 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.
- La empresa constructora deberá contar con la aprobación municipal del sistema constructivo
- 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”.
- La empresa constructora deberá contar con 5 años de antigüedad comprobable construyendo satisfactoriamente con el método propuesto.
- 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.