

# azzurra

---

 TORTUGAS 

---

**REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN**

Versión JULIO 2023

<b>CONSIDERANDOS:</b>	<b>4</b>
<b>I. INTRODUCCION</b>	<b>4</b>
1. AUTORIDADES	<b>5</b>
2. DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO (“DAU”) – FACULTADES	<b>5</b>
3. ARQUITECTO DEL BARRIO	<b>6</b>
<b>II. NORMAS GENERALES</b>	<b>7</b>
<b>1. DEFINICIONES</b>	<b>7</b>
<b>2. MORFOLOGÍA ARQUITECTÓNICA</b>	<b>9</b>
<b>3. USOS PERMITIDOS</b>	<b>10</b>
<b>4. SUPERFICIE EDIFICABLE</b>	<b>11</b>
4.1. Porcentajes de ocupación:	<b>11</b>
4.2. Forma de computar la superficie cubierta y semicubierta	<b>11</b>
4.3. Superficie mínima a construir	<b>12</b>
<b>5. RETIROS OBLIGATORIOS</b>	<b>12</b>
<b>6. NIVEL MÍNIMO DE EDIFICACIÓN</b>	<b>15</b>
<b>7. ALTURA DE EDIFICACIÓN</b>	<b>15</b>
<b>8. SERVIDUMBRE</b>	<b>16</b>
<b>9. CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS</b>	<b>18</b>
9.1. Parrillas	<b>18</b>
9.2. Piletas de natación	<b>18</b>
9.3. Estacionamientos para vehículos dentro de la unidad funcional	<b>19</b>
9.4. Cercos	<b>20</b>
9.5. Accesos y solados	<b>21</b>
9.6. Iluminación de parques	<b>21</b>
9.7. Tendederos	<b>21</b>
9.8. Muelles	<b>22</b>
9.9. Aires acondicionados (unidades exteriores)	<b>26</b>
9.10. Depósitos	<b>26</b>
9.12. Reserva de agua	<b>26</b>
9.13. Cámaras sépticas – red cloacal	<b>26</b>
9.14. Riego	<b>26</b>
9.15. Grupos electrógenos y otras instalaciones	<b>26</b>
9.16. Medidores de gas	<b>27</b>
9.17. Depósito de residuos	<b>27</b>
<b>10. ARQUITECTURA SUSTENTABLE</b>	<b>27</b>
<b>III. NORMAS ADMINISTRATIVAS Y OPERATIVAS</b>	<b>28</b>
<b>1. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN - DOCUMENTACIÓN - ETAPAS DE OBRA</b>	<b>28</b>

1.1. Ejes y puntos de referencia	28
1.2. Documentación para visado	28
1.3. Planos para visado	28
1.4. Aprobación interna	30
1.5. Permiso de inicio de obra	30
1.6. Iniciación de los trabajos:	30
1.7. Proyecto de ampliación y/o modificación	31
1.8. Réplica de planos	31
1.9. Estudio de planos	31
1.10. Plazos	32
1.11. Trabajos preliminares	32
1.12. Tareas sujetas a inspección	35
1.13. Suspensión de obra	35
1.14. Canon de obra	36
<b>2. MANTENIMIENTO Y CUIDADO DE LAS OBRAS Y DE LAS UNIDADES FUNCIONALES</b>	<b>36</b>
<b>3. PLANO Y CERTIFICADO FINAL DE OBRA</b>	<b>39</b>
<b>4. MODIFICACIONES AL REGLAMENTO</b>	<b>40</b>
<b>ANEXO I:</b>	<b>41</b>
MULTAS Y PENALIDADES	41
<b>ANEXO II:</b>	<b>44</b>
ÁRBOLES Y FORESTACION	44
<b>ANEXO III</b>	<b>49</b>
VIVIENDAS INDUSTRIALIZADAS, PREMOLDEADAS, CONSTRUCCIÓN NO TRADICIONAL	49

## 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.

*Departamento 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 el 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 del "Departamento de Arquitectura y Urbanismo" (en adelante denominada como "DAU"). 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, al DAU, 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 el DAU 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 correspondieren. 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 el DAU 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, del DAU y/o del Arquitecto del Barrio no eximirá a aquéllos de cualquier obligación al respecto ni podrá volver a estos 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 el DAU.

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 del DAU.

Desarrollos Norte S.A., en su carácter de desarrollador del complejo, nombrará la integración del DAU (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.

El DAU 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. DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO (“DAU”) – FACULTADES**

Sin perjuicio de las restantes disposiciones contenidas en este Reglamento, son funciones y facultades específicas del DAU 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 el DAU, 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 del DAU 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 del DAU.

### **3. ARQUITECTO DEL BARRIO**

A los efectos de dar cumplimiento a las responsabilidades anteriormente detalladas, Desarrollos Norte S.A. contratará con acuerdo del DAU, a un arquitecto matriculado en la Provincia de Buenos Aires y habilitado en el Partido de Pilar. El Arquitecto del Barrio trabajará para el DAU 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 al DAU 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 el DAU dentro de los cinco (5) días hábiles de su notificación al propietario. En tal caso el Arquitecto del Barrio deberá elevar al da todos los antecedentes en forma inmediata.

La remuneración de las tareas realizadas será establecida por Desarrollos Norte S.A. y el DAU.

## 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 el DAU, 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 el DAU y marcado en el pilar de luz.

**m. Rotonda**

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.

El DAU 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 el DAU 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 del DAU, 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 el DAU considere necesaria para expedirse.
- ii. Todas las caras de las viviendas deberán ser tratadas arquitectónicamente y constructivamente como fachadas, y serán similares y homogéneos en cuanto tipo, colorido y calidad de materiales, de manera tal de lograr una totalidad arquitectónica que será tenida 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 el DAU. 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 el DAU.
  - 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. Las descargas pluviales no podrán conectarse a la cloaca y deberán descargar a red pluvial mediante la utilización de Ralentizadores de aguas.
  - Está permitida la utilización de cubiertas verdes.
  - Están expresamente prohibidas las cubiertas de paja tipo quincho, chapa galvanizada no prepintada 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. Ralentizador de Aguas:
- Por recomendación de los especialistas en el manejo de aguas de la laguna y del arroyo, y con el fin de preservar la flora, la fauna y mejorar los costos de mantenimiento, cada lote deberá ejecutar un ralentizador de aguas de lluvia en sus instalaciones pluviales. El mismo podrá ser materializado tanto con tanque enterrado como a cielo abierto. Dicho ralentizador deberá figurar en los planos de aprobación. El DAU asesorará sobre la forma de ejecución de dichos ralentizadores.
- vi. Fachadas:
- Cualquier revestimiento no tradicional, realizado en fachada (llámese chapa, siding, madera, piedra, entre otros) quedará a exclusivo criterio del DAU; 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 el DAU considere necesaria para expedirse.
- vii. 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, quincho, 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 el DAU.

#### 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 cuya 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 del DAU.

- 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.

- No podrán ejecutarse terceras plantas. En aquellas viviendas de techos inclinados que, por el desarrollo de los cielorrasos, les quede una superficie de altillo o ático, podrán presentar un pedido de excepción al DAU, siempre que dichos altillos o áticos no constituyan tercera planta, se acceda por escalera secundaria y cuya altura máxima no supere los **1,90 metros** en su lado más alto. El DAU, a su exclusivo criterio, será quien rechace o apruebe estas excepciones.
- 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 m<sup>2</sup> 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 del DAU. Considerando que estas intervenciones son invasiones al retiro de frente, el DAU 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 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*.

### 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.

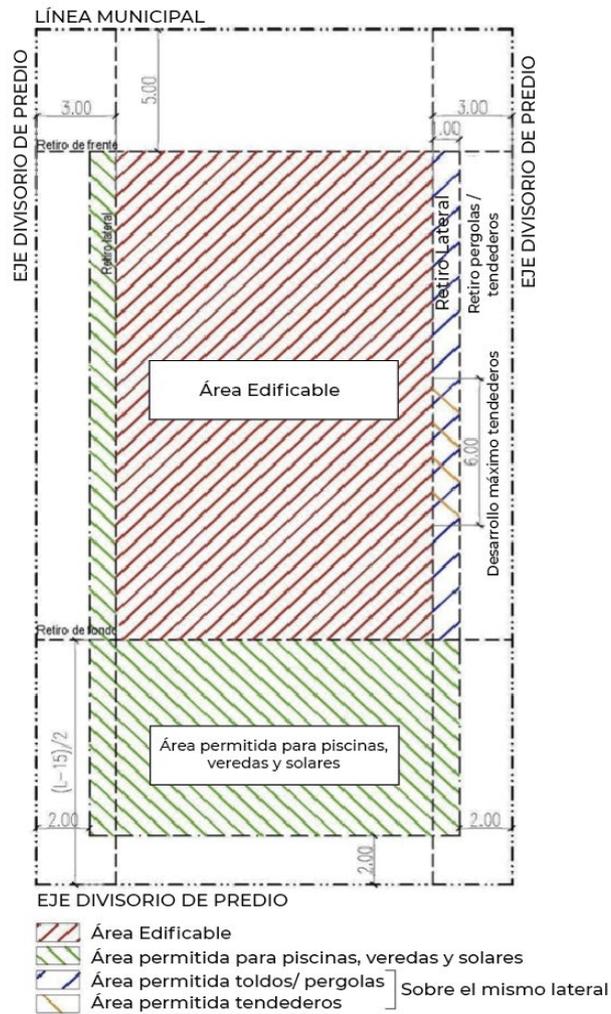
- No se podrá construir dentro de los tendedores que invadan el retiro, ningún tipo de gabinete, depósito, sala de máquinas, o espacio cubierto o semicubierto. Tampoco se podrán ubicar termotanques, calderas, generadores eléctricos, tanques hidroneumáticos y/o equipos de aire acondicionado, etc. Todos estos elementos deberán estar dentro del perímetro edificable, respetando todos los retiros.
- 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.

- En el caso de 2 lotes unificados el Retiro Lateral será de **4,5 metros** sobre cada lateral.

- Todas las instalaciones y construcciones accesorias deberán respetar los retiros mínimos establecidos.

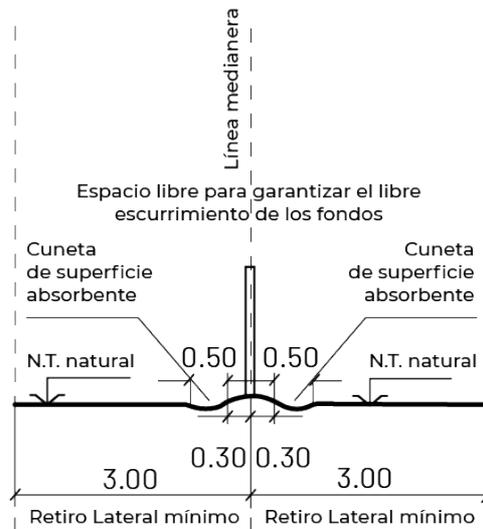
- Los patios de ventilación de subsuelos podrán invadir hasta **1,00 metros** el retiro lateral.

- Los retiros laterales podrán ser invadidos, hasta **0,50 metros** como máximo, con pulmón 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

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

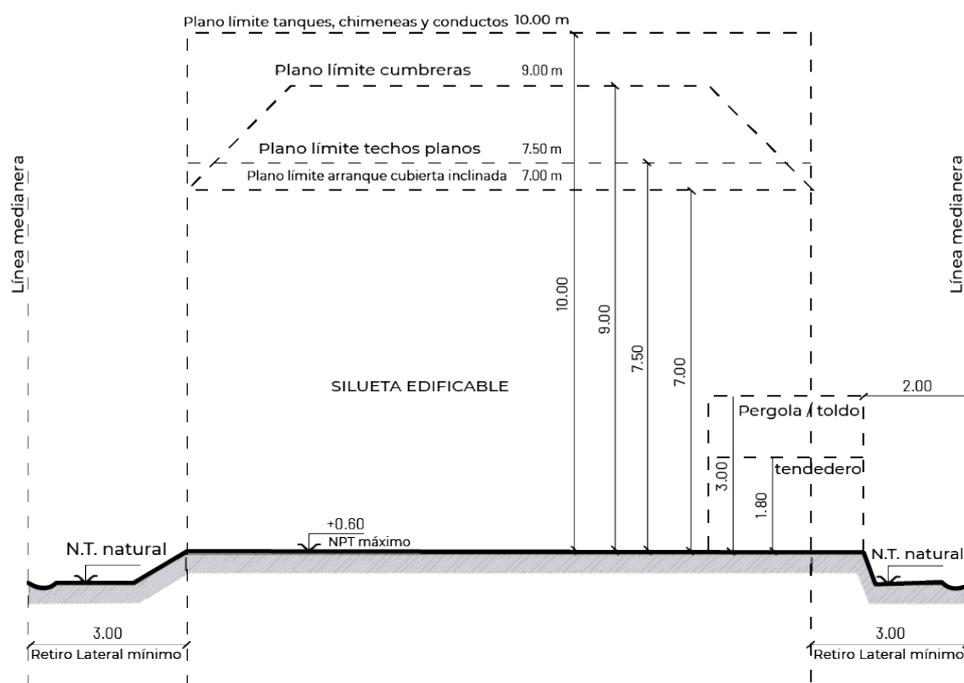
Las alturas están referenciadas al nivel de terreno natural.  
Planos límite de altura medida desde el nivel cero:

- **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.

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



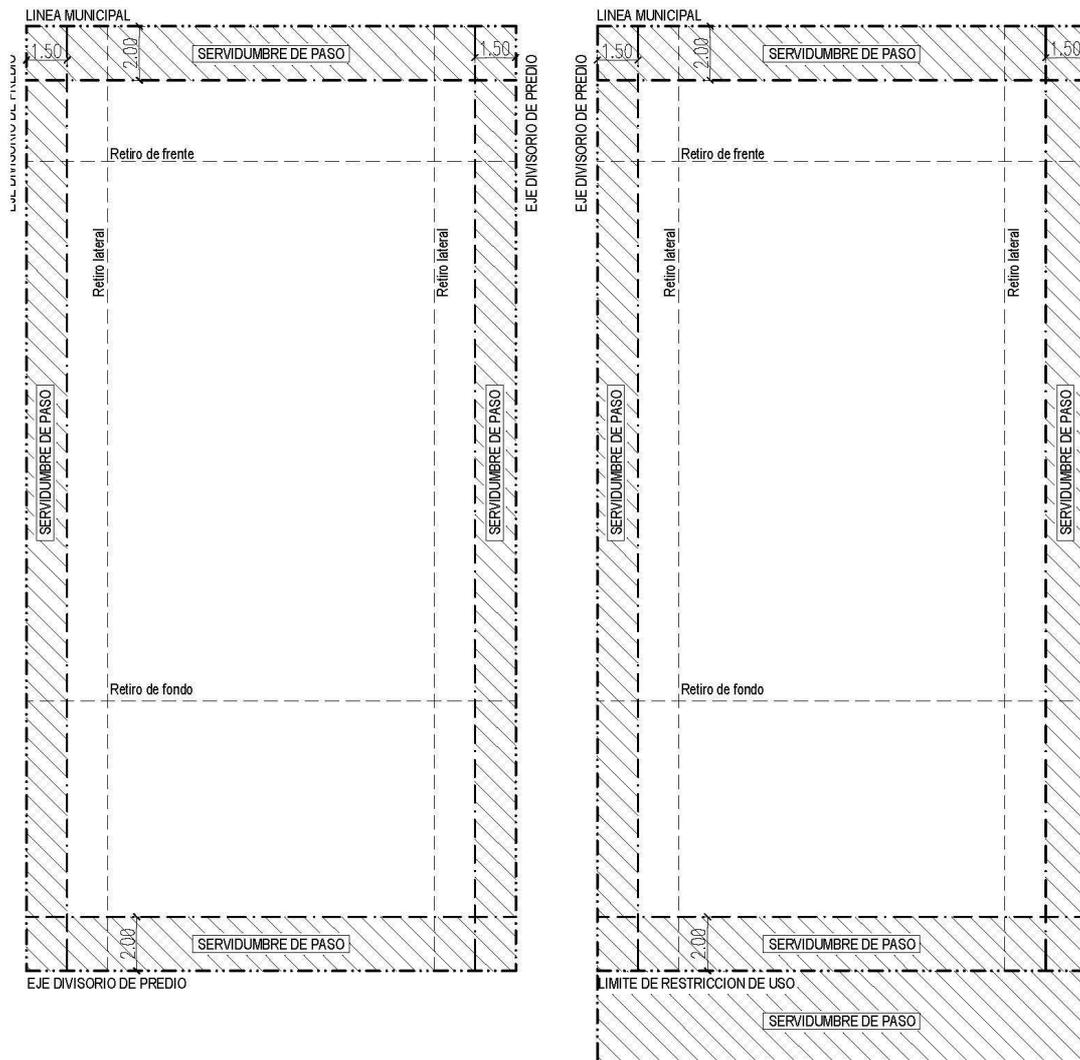
## 8. SERVIDUMBRE

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 interna del tablestacado de borde de la laguna, 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.

### Piletas de natación

- Se deberá respetar el retiro de frente de **5,00 metros**.
- Los retiros de fondo y laterales, serán de **2,00 metros** para espejos de agua, y de **1,50 metros** para 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 **1,00 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 45 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. El desagüe de la pileta deberá resolverse dentro de los límites del lote o desagotar al sistema de desagües pluviales generales del Barrio, haciendo uso del ralentizador solicitado en el **punto 2 inc.V**, y siempre que se efectúe de acuerdo con la planificación que establecerá oportunamente el DAU, 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 tres veces 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 esta 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.

**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 6,00 metros. Independientemente del diseño de la pileta y del jardín, se deberá mantener el perfil original del terreno en una franja mínima de **6,00 metros**, medidos desde el filo interno del tablestacado, para permitir la servidumbre de paso del mantenimiento de la laguna.

## 9.2. 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.

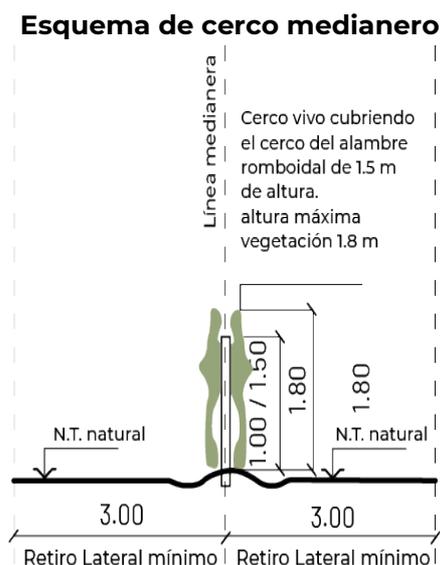
### 9.3. Cercos

- Cercos de frente: No se encuentran permitidos los cercos de frente de la vivienda, ni los laterales desde la línea municipal hasta la línea de **5,00 metros** (retiro de frente). A partir de ese punto se deberá completar el cierre de frente, desde el lateral hasta la vivienda del lote, con algún elemento que sea permeable a la vista, no opaco, y con una altura máxima de **1,50 metros** con el fin de impedir el acceso de niños, ya sea 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 (ALBA verde ingles) 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 el DAU.

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



#### **9.4. 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.

#### **9.5. Iluminación de parques**

Todo proyecto de iluminación de parques mediante columnas que superen los **2,00 metros** de altura deberá ser previamente aprobado por el DAU 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.

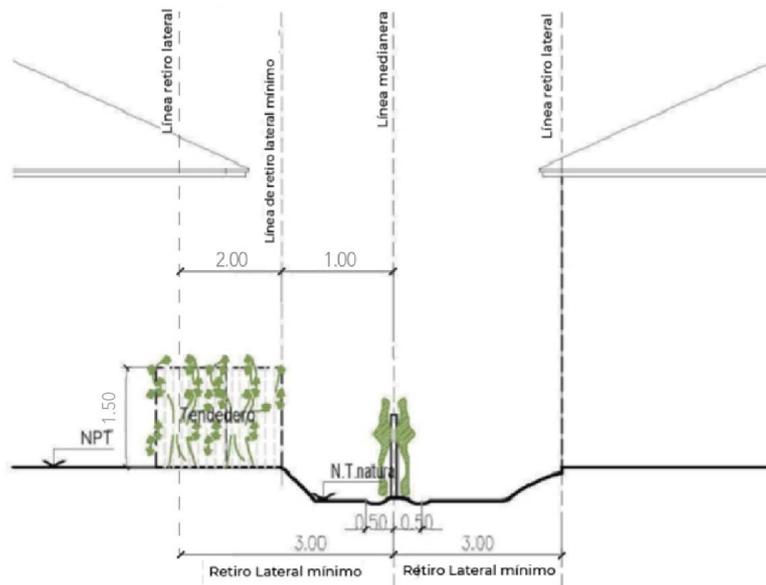
Se pedirá que las luminarias de exterior sean equipadas con luz cálida (hasta 3500K), evitando la colocación de luces frías/blancas (de 4000K en adelante) en el exterior de las viviendas.

#### **9.6. 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



### 9.7. Muelles

Este punto rige solamente para lotes con costa a la laguna.  
Se deberá solicitar permiso al DAU.

Su diseño y ubicación deberá enriquecer el paisaje de la costa y no perjudicar las vistas públicas y de linderos.

El fondo de la laguna no puede ser perforado con ningún tipo de patas / postes y/o columnas de madera ni de ningún otro material.

Se deberá elegir uno de los diseños predeterminados que aquí se proponen, (marina flotante, rampa y deck) respetando los siguientes parámetros:

- Tanto las marinas como los decks interiores deberán respetar retiros bilaterales mínimos de 6mts. En los lotes en donde los retiros no permitan construir una de las opciones, la misma se colocará centrada en el lote.
- La superficie de la marina flotante no podrá superar los 15 m<sup>2</sup>
- El nivel de piso terminado del deck interior será tal que no supere los 20 cm sobre el coronamiento del tablestacado.
- La rampa deberá construirse centrada a la marina.
- Las marinas o muelles no podrán tener ningún tipo de cubierta o pérgola.

- Se permite realizar una pérgola liviana sobre el deck interno, la misma no podrá tener ningún tipo de cubierta y o cerramiento lateral en ninguna de sus caras. La altura máxima de la pérgola no podrá superar los 2.4 mts y su superficie máxima será de 12m<sup>2</sup>
- Queda prohibido utilizar el tablestacado para soportar el muelle, rampa o marina flotante
- Queda prohibido la realización de pérgolas sobre la marina flotante. Si se desea agrandar la superficie del deck y/o colocar bancos, se deberá presentar previamente la propuesta a DAU.

Dado que el barrio considera primordial y necesario el cuidado estético y de la calidad con la que se ejecuten las marinas y muelles, ha realizado un profundo estudio de mercado y recomienda a la empresa "Las Marinas" para la ejecución de este equipamiento. En el caso que a futuro se encuentren otros proveedores que mantengan este nivel de calidad, los mismos serán informados a los propietarios. DNSA y AZZURRA no mantienen ninguna relación comercial al respecto.

#### **9.8.1. Materiales permitidos para la construcción de marinas flotantes, muelles y rampas**

Todas las estructuras costeras deberán ser construidas en madera dura o tratada. Solo se permite la utilización de estructura metálica en la rampa de acceso a la marina flotante.

La terminación de las maderas será natural o con aceite de lino.

Solo se permite utilizar como flotadores de las marinas, piezas especialmente diseñadas para esta aplicación. Las mismas deberán estar rellenas de EPS (telgopor) y ser de color negro. Se prohíbe la utilización de tachos plásticos, recipientes y/o piezas de fibra de vidrio como flotadores de marina.

#### **9.8.2. Esquemas posibles para ejecutar en el diseño de las marinas**

A continuación, se muestran 2 esquemas que deberán ser respetados para el diseño de los muelles o marinas.

La **opción A** está disponible para el 100% de los lotes,

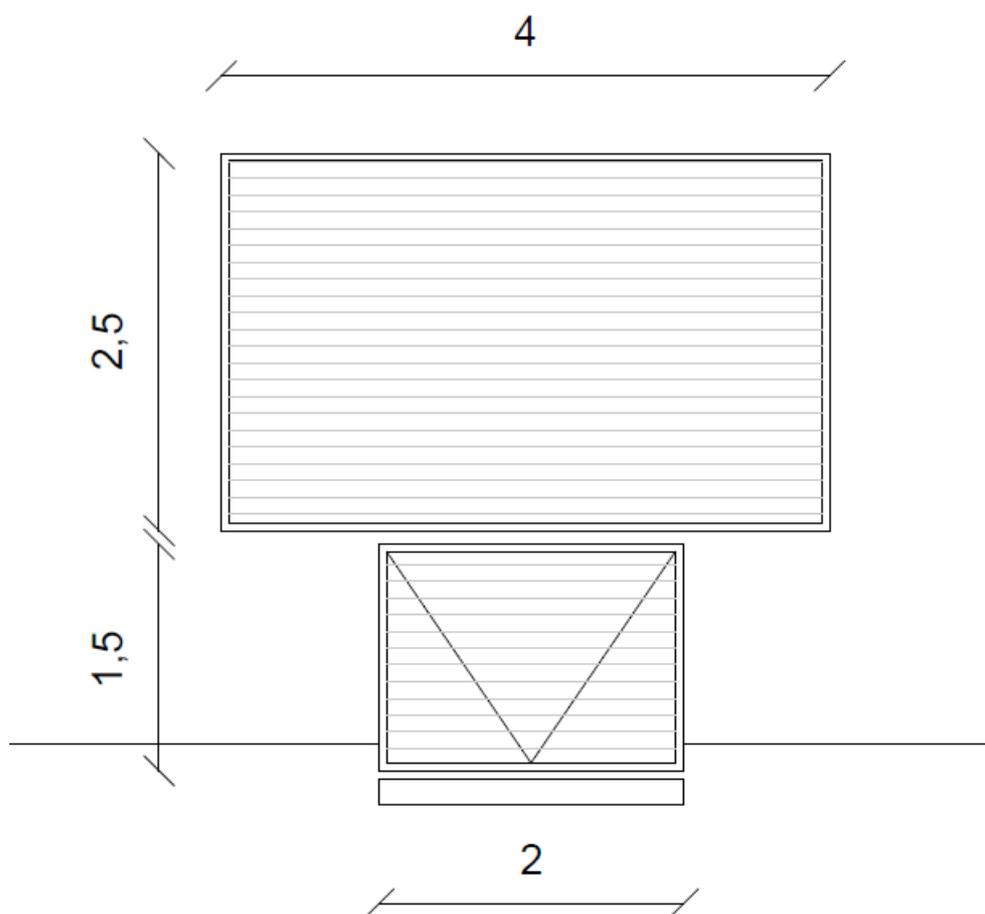
Para la **opción B** se deberá solicitar una aprobación especial al DAU, y solo serán evaluadas en lotes dobles/unificados o en sectores de laguna donde las costas enfrentadas posean distancias mayores, es decir aquellos lotes comprendidos entre AZL011 y AZL036 inclusive y/o los lotes comprendidos entre el AZL046 y AZL058 inclusive.

Los lotes dobles podrán solicitar ampliar el ancho de la marina hasta 6mts como máximo.

OPCIÓN A

MARINA FLOTANTE + PUENTE

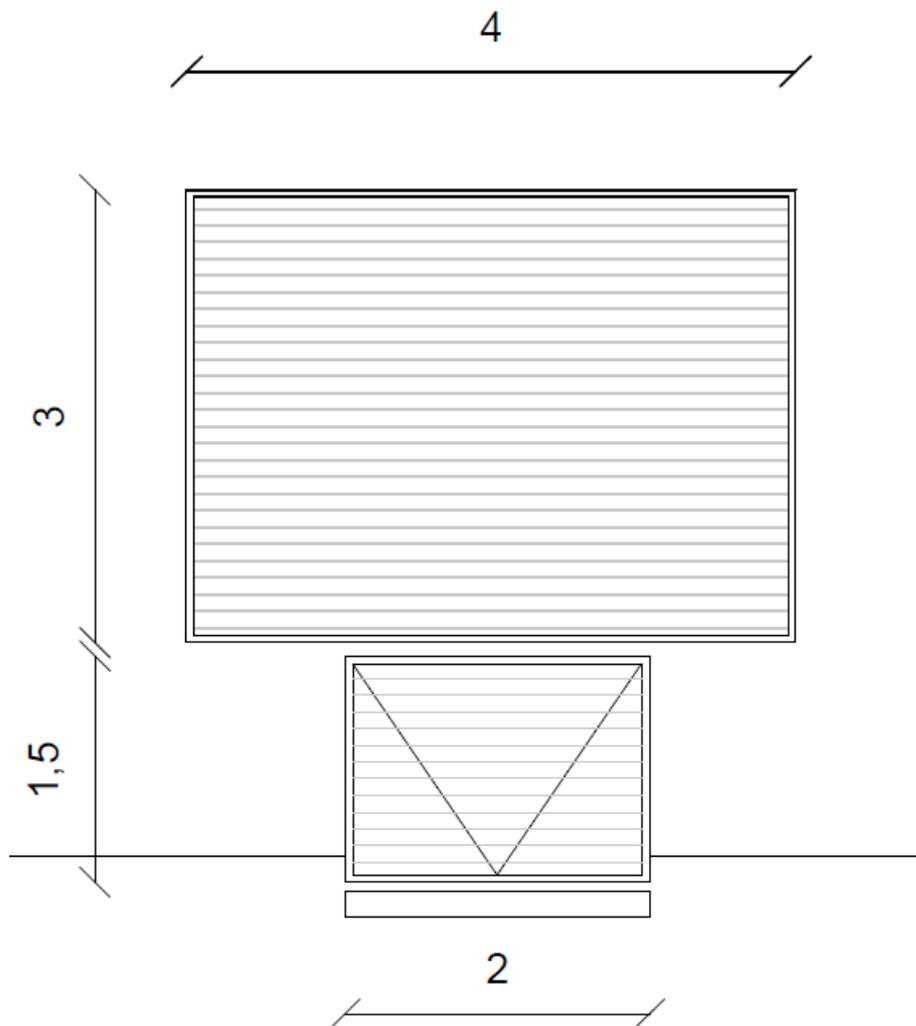
El puente con estructura galvanizada hace de bisagra.



OPCIÓN B

MARINA FLOTANTE + PUENTE

El puente con estructura galvanizada hace de bisagra.



### **9.8.3. 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.

### **9.8.4. 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.

### **9.8.5. 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.

### **9.8.6. 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 con 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.

Dado que la presión de agua del barrio dependerá de lo que disponga la empresa prestataria del servicio municipal, se recomienda la utilización de tanques cisterna, en cada vivienda.

### **9.8.7. 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 del DAU.

### **9.8.8. Riego**

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

### **9.8.9. 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.

**9.8.10. Medidores de gas**

Los pilares de gas serán construidos según el esquema entregado por el DAU o por la Administración, debiendo estar ubicados únicamente en el sitio asignado en la plancheta del lote. Si bien como caso gral. la conexión se deberá ejecutar en el lateral opuesto al que se encuentra el pilar eléctrico, antes de la ejecución del mismo se deberá solicitar indicación de ubicación. Su materialidad deberá respetar el esquema anexo.

**9.8.11. 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. El modelo de depósito será regulado por el DAU.

**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 el DAU. 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 todas 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 el DAU, 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.
- g) Planilla Check-list de documentos y planos de la carpeta de obra, firmada por profesional y propietario.

##### 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.

El DAU podrá solicitar la presentación de una copia de la documentación arriba referida en soporte digital 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) Plantas de arquitectura.
- c) Planta de techos  
Planta de techos con retiros reglamentarios generales.
- d) 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.

- e) 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.

f) 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.

- g) Memoria

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

Memoria de cálculo del FOS verde

- h) Cálculo del área en el antejardín.

- i) 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 del DAU 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.

j) Indicación de ubicación, distancia retiros y características de terminación de los siguientes ítems: tanques de reserva, cisternas, cámaras de inspección, hidroneumático, 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. Ralentizador de lluvias o de desagote de piletas. 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.

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

- l) Plano de cómputo de accesos y solados.

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

n) Cualquier otro documento solicitado por el DAU, el Administrador y/o el Arquitecto del Barrio.

#### **1.4. Aprobación interna**

El DAU verificará el cumplimiento de las normas del presente reglamento con la documentación anteriormente descripta.

Cabe resaltar que aquellos casos que soliciten la extracción/remoción de árboles existentes en el lote serán remitidos al Departamento de Paisajismo para alcanzar la aprobación, como condición indispensable para el inicio de la obra.

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 supe, 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 del DAU, 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 el DAU, 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 el DAU y en ella se incluirá una síntesis de las normas de construcción.

ii) Ante el DAU, 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 el DAU. 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 el DAU)

iv) No registrar deuda en el pago de cuotas, expensas y otros cargos que fueran exigidos por la Administración y/o el desarrollador.

Todas las solicitudes deberán estar firmadas por el propietario y el profesional actuante, quienes deben dejar en la Administración y en el DAU 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, el DAU 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 del DAU, 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 con 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. El DAU 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 el DAU 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 el DAU 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 el DAU, (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 el DAU con miras a la presentación municipal de planos. Por lo tanto, se deberá una vez iniciado el trámite:

- Enviar al DAU 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 al DAU 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 el DAU 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**

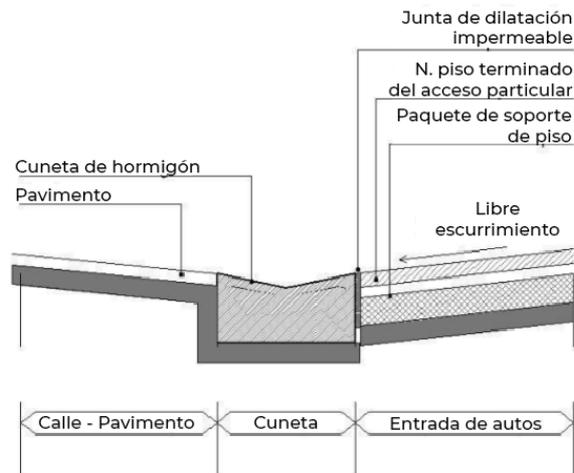
El propietario tendrá un plazo de **dieciocho (18)** meses para concretar y terminar por completo la obra de acuerdo con los planos presentados, a contar desde la fecha de inicio de obra (la cual deberá documentarse mediante certificado de inicio de obra respectivo, suscripto por el propietario, el profesional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

#### **1.11. Trabajos preliminares**

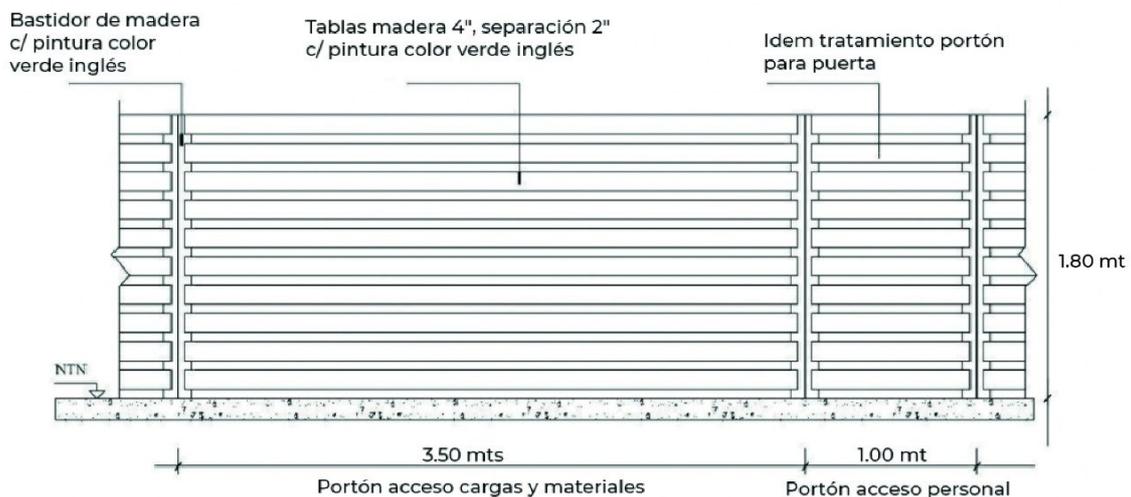
Se definen como trabajos preliminares y necesarios para el efectivo inicio de una obra los siguientes:

- 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*



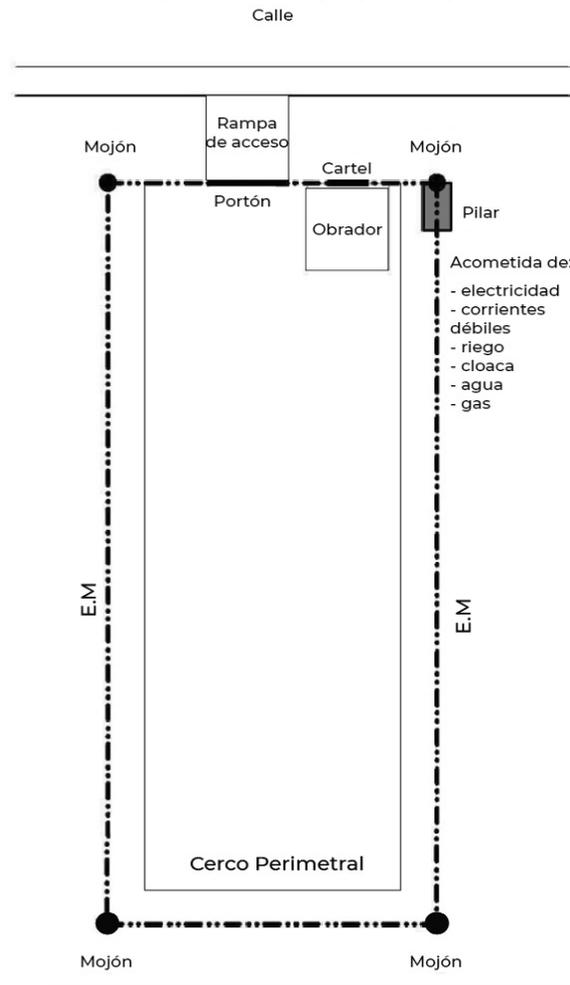
- Conexión de servicios eléctricos, agua de obra, etc.
- Cartel de obra según esquema exigido por la Municipalidad de Pilar. (No podrán colocarse carteles de publicidad de ninguna especie).
- Conexión de agua a la red o pozo de bombeo.
- Cerco de obra perimetral:
  - Los predios en construcción deberán 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 0,50 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 (ALBA verde ingles).
  - Deberá asegurarse su buen estado de mantenimiento durante todo el curso de la obra y respetar el siguiente esquema:



- 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 al DAU, 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**

El DAU ordenará la suspensión de toda obra que se construya sin la autorización correspondiente, o que, teniéndola, no se ejecute de acuerdo con la documentación autorizada. Cuando la orden de suspensión no sea acatada, el DAU 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**, el DAU 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, el DAU 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, el DAU 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. y/o el Administrador.

El mismo regirá para los primeros dieciocho (18) meses desde el inicio de la obra. Vencido el plazo de dieciocho (18) meses el canon se duplicará 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.

Perforaciones para riego y piletas Las perforaciones de bombas para pileta y riego son obligatorias y deben retirarse 2.00 metros de los límites perimetrales y 5 metros de la perforación del vecino. En el caso que entre vecinos se decida compartir la perforación con su bomba, no se exigirá el retiro de 1.50 a los límites del terreno. Las bombas de las perforaciones deberán ser para un caudal máximo de 5.000 lts./hora y una potencia no mayor a 1 HP, se aconseja antes de realizarlo solicitar a la Administración los detalles técnicos (profundidad de las napas potables). No está permitido el riego con agua de red sea o no por aspersion. Todo lo referente a la provisión de agua de las viviendas debe respetar las normas impuestas por Aguas Argentinas, dentro de las cuales está expresamente indicado la obligatoriedad de poseer una reserva de agua

ya sea en forma elevada o con cisterna y bomba inferior. Está totalmente prohibido la alimentación de la vivienda con bomba sin cisterna intermedia.

**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 del DAU y/o del organismo competente que pudiera crearse a esos fines.

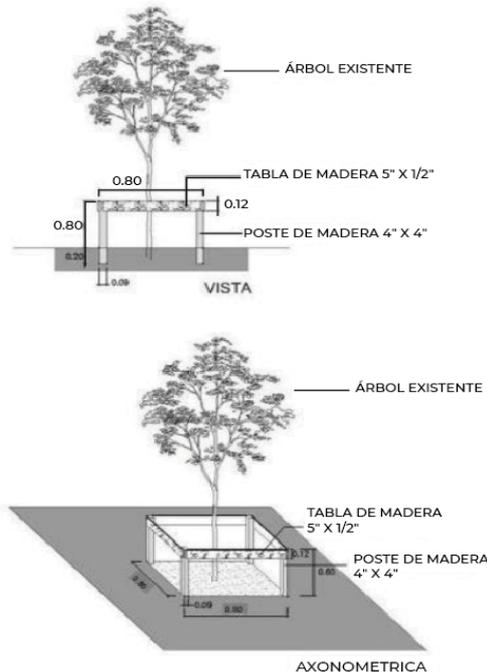
No atentar en general contra la flora y la fauna.

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

El incumplimiento a estos 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 está permitida la tenencia de mascotas en las obras.

Con el fin de desalentar la circulación libre de animales, será penalizada con multa leve la obra que alimente animales que deambulen sueltos en el barrio.

## **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 4 m<sup>3</sup> (cuatro metros cúbicos) de material.
- Se deberán cubrir con polietileno un sector de 20 m<sup>2</sup> 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 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 modos, el administrador determinará, según los casos y las condiciones del terreno, hasta cuántas horas después de finalizada la lluvia se mantendrá la suspensión.
- El DAU 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 el DAU, 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.

Aquellos operarios que se trasladen caminando deberán utilizar chaleco reflectivo de color **Verde**.

Está prohibido ingresar con traje de baño y ojotas.

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 solicitar al DAU el certificado de final de obra "como requisito previo a la habitabilidad de la vivienda". 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.

El Certificado de Final de Obra expedido por la DAU será otorgado habiendo cumplido con los requisitos enunciados:

- Retiros obligatorios.
- Cercos reglamentarios.
- Correcta resolución de desagües pluviales y ralentizador de lluvias.
- Parquización realizada.
- Tender terminado y parquizado.
- Retiro de cartel de obra.
- Servicios solicitados y conectados.
- 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).
- Presentar Libre Deuda en el pago de cuotas, expensas y otros cargos que fueran exigidos por la Administración y/o el desarrollador.

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

Si por motivos ajenos al profesional actuante, no es posible entregar al DAU, el Plano Conforme a Obra aprobado por el Municipio de Pilar, se deberá presentar la constancia de inicio de trámite, y se establecerá un plazo de **cuarenta y cinco (45)** días para cumplimentar esta presentación. En caso de incumplimientos, se reestablecerá el cobro del canon de obra hasta que se tenga por cumplido este requisito

También deberá presentarse el conforme a obra, expedido por el Departamento de Paisajismo, conforme a lo establecido en el *ítem 4.1 Planos* del Reglamento de Paisajismo.

#### **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. El DAU 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 el DAU, 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 el DAU según la gravedad de la falta, los perjuicios ocasionados y el grado de reincidencia del Propietario. Sin perjuicio de ello, el DAU 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 el DAU de acuerdo con las particularidades que cada situación presente. Vencido el plazo fijado sin que se haya regularizado la situación por el infractor, el DAU 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 juntamente con los servicios habituales, con más una multa a ser fijada por el DAU 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.
- El DAU 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 el DAU, 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	
Instalación de elementos ornamentales, luminarias y equipamiento en general, sin autorización.		X
Artefactos de iluminación que afecten a vecinos.	X	
Hierros y/o materiales fuera del lote	X	
Pasto alto, limpieza general de obra		X
Modificar perfil de terreno natural	X	

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

- Grave: se aplicará entre un mínimo equivalente a **quinientos (500)** y un máximo 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 equivalente a **cien (100) litros de Nafta Super** y un máximo equivalente a **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, cuadruplicen 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 el DAU serán definitivas e inapelables. Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, el DAU 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 al DAU 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.

**Asimismo, se deberá dar traslado e intervención al Departamento de Paisajismo, cada vez que el DAU lo requiera.**

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

### **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 al **Departamento de Paisajismo** un proyecto de parquización, acorde lo expresado en el *Reglamento de Paisajismo*.

### **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, que no conformen cerco, 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 del DAU. Dicho DAU, dará traslado e intervención al **Departamento de Paisajismo**, ante la necesidad insoslayable del trasplante o remoción de una especie para asegurar el 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 el DAU.

- Si avanzada la obra el profesional responsable considerara la necesidad de extraer ejemplares por razones de seguridad o ampliación, deberá peticionarlos ante el **Departamento de Paisajismo**, presentando un estudio que lo justifique y contar con la expresa autorización de este y del DAU para poder removerlos. Ante esta situación, por cada árbol talado, el propietario deberá reponer **tres (3)** especies en los lugares que determine el DAU. 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.

- El cerco vivo no podrá superar la altura de **2.00 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 el DAU.

- 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 del DAU.

#### **4. Parquización frentista**

- La parquización del frente de un lote, entendiéndose 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, 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 aprobadas por el Departamento de Paisajismo, y no podrán ser modificadas, sin autorización de esta.

## 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		
Tala de árboles existentes, sin aprobación previa emitida por autoridad competente.	X		
Tala del arbolado urbano.	X		
Poda daño o cualquier otra intervención de árboles existentes, sin aprobación previa emitida por autoridad competente.		X	
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 equivalente a **quinientos (500) litros de Nafta Súper** y un máximo 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 duplicará 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 descripta se le sumará una multa equivalente a **500 Litros de Nafta Súper**.

- Leve: se aplicará entre un mínimo equivalente a **cien (100) litros de Nafta Súper** un máximo equivalente a **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, cuadruplicen 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 el DAU serán definitivas e inapelables. Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, el DAU 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/m<sup>2</sup> 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 y/o el Arquitecto del Barrio 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.

## NOTAS ANEXAS

**PLANILLA CHECK-LIST DE LA CARPETA DE OBRA**

FECHA: \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_\_\_

OBRA LOTE: \_\_\_\_\_

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.	
PLANCHETA FIRMADA POR AGRIMENSOR DESIGNADO	
CERTIFICADO DE ENCOMIENDA	
COPIA DE REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN FIRMADA POR PROFESIONAL Y PROPIETARIO	
PLANTA DE IMPLANTACIÓN	
PLANTA DE ARQUITECTURA	
PLANTA DE TECHOS	
CORTES	
VISTAS	
IMÁGENES 3D (RENDERS)	
CÁLCULO DE FOT	
CÁLCULO DE FOS	
CÁLCULO DE FOS VERDE	
CÁLCULO DE ANTEJARDIN	
PLANO DE FORESTACION O CONFORME DE DEPARTAMENTO DE PAISAJISMO	
PLANO DE UBICACIONES DE CONSTRUCCIONES SECUNDARIAS O SERVICIOS	
PLANO DE ESCURRIMIENTOS	
COMPUTO DE ACCESOS Y SOLADOS	
CALCULO DE FUNDACIONES	

\*  
colocar una cruz [X] en la columna, si el documento forma parte de la carpeta entregada

Firma del responsable de obra  
Número de lote:

Firma del propietario

Pilar,.....

## DESIGNACION DEL RESPONSABLE

Yo....., DNI.....,  
teléfono....., designo a Arquitecto / Ingeniero / Maestro Mayor de Obras  
....., DNI.....,  
teléfono....., correo electrónico.....,  
como responsable de la obra situada en el lote.....a realizar las  
siguientes tareas:

- Recibir documentación con respecto a mi obra
- Ingresar y retirar materiales
- Autorizar personal de obra para trabajar en mi obra
- Recibir notificaciones del Departamento de Arquitectura

Firma del responsable de obra  
Número de lote:

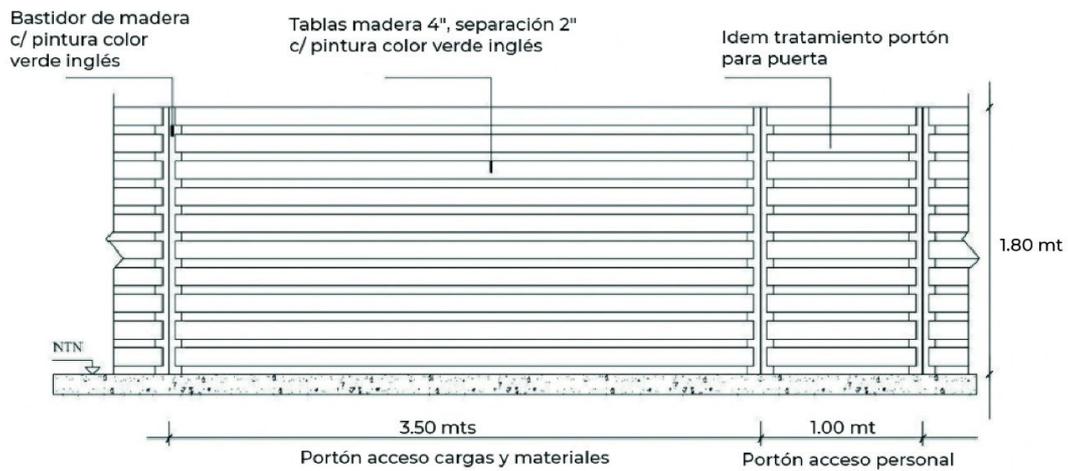
Pilar,.....

Sr. Responsable de obra.

Se le recuerda que:

- 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:



Firma del responsable de obra  
Número de lote:

Pilar,.....

Sr. Responsable de obra

### PROCEDIMIENTO PARA EL CONTROL DE RETIROS

El profesional a cargo de la obra debe avisar a comisión de Arquitectura en las siguientes oportunidades:

- Al terminar la colocación de la segunda hilada de ladrillos o equivalente.
- Al terminar la altura de la pared exterior y antes de colocar el techo.
- A la altura de la cumbrera antes de colocar el techo.
- Al tener la excavación de la futura pileta.

El responsable de obra asegura tener pleno conocimiento del reglamento de construcción.

Cualquier modificación al proyecto deberá ser previamente aprobado por la comisión.

Firma del responsable de obra  
Número de lote:

Pilar,.....

**CERTIFICADO FINAL DE OBRA.**

Sr. Propietario / Arquitecto / Ingeniero / Constructor.

Lote:

	<b>Cumple</b>	<b>No cumple</b>
Cumple con los retiros reglamentarios/ cumbrera		
Cercos reglamentarios		
Cunetas laterales		

Se retiró cartel de obra y/o otros carteles		
Servicios solicitados		
Baño químico		
Acceso a laterales de pileta cerrados		
Estanques con protección		
Casa habitable, sin gremios		
Limpieza general del lote		
Plano final de obra Municipal *		
Aire Acondicionado		
Parquización		
Ejecución de cerco perimetral		
Tender terminado y parquizado		
Veredas con panes de pasto		
Libre deuda		

\* Se obliga a realizar el trámite de final de obra de la vivienda particular, ante el Municipio de Pilar; dentro de los 60 (sesenta) días posteriores a la notificación.

Firma del responsable de obra:

Comisión de Arquitectura Azzurra

Comisión de Paisajismo Azzurra