

INDICE

1.	OBJETO Y ALCANCE.....	3
2.	LAS RESPONSABILIDADES.....	3
3.	AUTORIDADES DE APLICACION - FACULTADES.....	3
4.	NORMAS DE APLICACION SUPLETORIA.....	4
5.	USOS PERMITIDOS DE LAS UNIDADES.....	4
6.	EXPENSAS Y CANON DE OBRA.....	4
7.	PRESENTACION DE LOS PROYECTOS.....	5
7.1.	SOLICITUD DE PLANCHETA DEL LOTE Y ESTUDIO DE SUELOS GENERALIZADO.....	5
7.2.	AMOJONAMIENTO DEL LOTE.....	5
7.3.	DOCUMENTACION A PRESENTAR.....	12
7.4.	REVISION Y APROBACION.....	12
8.	PROYECTOS DE OBRAS.....	14
8.1.	DESTINO DE LAS UNIDADES FUNCIONALES.....	14
8.2.	UTILIZACION DEL SUELO - PORCENTAJES DE OCUPACION.....	14
8.2.1.	Definiciones:.....	14
8.2.2.	Valores máximos:.....	14
8.2.3.	Valores mínimos:.....	14
8.3.	FORMA DE COMPUTAR LAS SUPERFICIES.....	14
8.4.	PROYECTOS PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN 2 LOTES.....	15
8.5.	LINEAS DE RETIRO OBLIGATORIO.....	15
8.5.1.	Retiro de Frente.....	15
8.5.2.	Retiros Laterales.....	15
8.5.3.	Retiro de Fondo.....	15
8.6.	MODIFICACION DEL PERFIL NATURAL DEL TERRENO.....	16
8.7.	ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION.....	17
8.8.	FUNDACIONES.....	18
8.9.	RESERVA DE AGUA.....	18
8.10.	VEREDAS.....	18
8.11.	PROYECTOS PARA LA CONSTRUCCION DE PILETAS DE NATACION, QUINCHOS Y OTROS.....	18
8.11.1.	Piletas de natación.....	19
8.11.2.	Riego automático:.....	21
8.11.3.	Quinchos y parrillas.....	21
8.11.4.	Bombas, filtros:.....	21
8.11.5.	Maceteros, canteros, asientos de mampostería, muros de contención de taludes artificiales, decks, y otros elementos similares complementarios de la construcción.....	21
8.11.6.	Sectores de servicio, lavaderos y/o tendederos:.....	22
8.11.7.	Pérgolas:.....	22
8.11.8.	Cesto de residuos.....	23
8.11.9.	Antenas de TV satelital, telefonía inalámbrica, Internet.....	24
8.11.10.	Unidades exteriores de aire acondicionado.....	24
8.11.11.	Proyectos para construcción e iluminación de canchas deportivas.....	25
8.11.12.	Grupos electrógenos, A.A. centrales y otras instalaciones.....	25
8.11.13.	Otros.....	25
8.12.	LUGAR DE ESTACIONAMIENTO.....	25
8.13.	ARBOLES.....	25
8.14.	ILUMINACION DEL LOTE.....	26
8.15.	CABLEADOS AEREOS.....	26
8.16.	CERCOS.....	26
8.17.	MUELLES.....	27
8.18.	TABLESTACADO EN LAGUNAS.....	17
8.19.	CONDICIONES AMBIENTALES.....	28
8.20.	MATERIALES Y ESPECIFICACIONES.....	28

9. CONSTRUCCION	29
9.1. PLAZO DE VALIDEZ DE AUTORIZACION.....	29
9.2. OBLIGATORIEDAD DE CONTAR CON SEGURO DE PERSONAL.....	29
9.3. PLAZO DE EJECUCION DE LAS OBRAS.....	29
9.4. HABILITACION Y CONEXION DE SERVICIOS.....	29
9.5. FINAL DE OBRA	31
9.6. MUDANZA	33
9.7. EJECUCION DE LAS OBRAS – SUSPENSION DE OBRAS	33
9.8. CARTEL DE OBRA y PUBLICIDAD	34
9.9. OBRADOR Y BAÑO QUIMICO.....	34
9.10. VERIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LOS RETIROS Y FACTORES DE OCUPACION	34
9.11. CARGA MAXIMA PARA CAMIONES DE MATERIALES	34
9.12. SEGURO DE VEHICULOS	34
9.13. PLANO Y CERTIFICADO FINAL DE OBRA	35
10. AMPLIACIONES Y MODIFICACIONES A LOS PROYECTOS AUTORIZADOS.....	35
11. SERVIDUMBRES	35
12. EJECUCION MANTENIMIENTO Y CUIDADO DE LA OBRA Y DE LAS PARCELAS.....	35
ANEXO A - RED DE AGUA POTABLE - RECOMENDACIONES TECNICAS	39
A.1. Conexión Domiciliaria:.....	39
A.2. Recomendaciones generales:	39
A.3. Reserva de agua:	40
ANEXO B - RED CLOACAL - RECOMENDACIONES TECNICAS	42
B.1. Conexión Domiciliaria:.....	42
B.2. Notas generales:	43
ANEXO C - REGLAMENTO DE PARQUIZACION	45
C.1. OBJETIVO	45
C.2. ALCANCE	45
C.3. ESPECIES PLANTADAS EN LAS AREAS COMUNES	45
C.4. JARDINES PARTICULARES	45
C.4.1.CESPED	45
C.4.2.PLANTAS.....	45
C.4.3.ARBOLES	46
C.4.4.CERCOS VIVOS.....	46
C.4.5.PLANTAS INVASORAS.....	46
C.4.6.INSPECCION TECNICA Y SANCIONES.....	46

1. OBJETO Y ALCANCE

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

El cumplimiento del reglamento de edificación deberá ser estricto y se controlarán y evaluarán los proyectos, calidad de construcción y terminación de los edificios a construir.

El presente Reglamento de Edificación establece las normas de proyecto, presentación, ejecución, inspección y aprobación de obras particulares nuevas y/o ampliación de obras existentes en lotes de uso residencial de vivienda unifamiliar pertenecientes al desarrollo El Cantón, cito en el Partido de Escobar, Provincia de Buenos Aires, rigiendo las relaciones entre el Fideicomiso de Administración Barrio El Cantón y el fiduciante del lote en lo que a obras particulares se refiere.

Las normas serán de cumplimiento obligatorio para todos los fiduciantes y para quienes ellos designen para construir sus obras.

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

Modificaciones a estas disposiciones: Además de las disposiciones que la Asamblea de Copropietarios puede decidir por si misma, la Comisión de Arquitectura podrá proponer a esta, modificaciones al presente debidamente fundadas. Dichas modificaciones tendrán vigencia desde la aprobación del Consejo de Administración siendo estas ratificadas en la primera asamblea.

2. LAS RESPONSABILIDADES

El fiduciante del lote es único y exclusivo responsable del cumplimiento de las obligaciones inherentes a la obra que realiza.

El fiduciante del lote y profesional firmante se comprometen a que todas las construcciones, modificaciones y/o ampliaciones se realicen de acuerdo a las disposiciones legales vigentes y a las establecidas en el presente Reglamento de Edificación, así como cualquier otra ley municipal, provincial o nacional.

En relación con cualquier incumplimiento respecto a obligaciones sociales, fiscales y los seguros de riesgos del trabajo y responsabilidad a terceros, el propietario del lote formula expresa liberación de responsabilidad a favor del fideicomiso, condominio y/o consorcio y de los restantes propietarios de lotes y se compromete a mantenerlos indemnes de cualquier daño que su incumplimiento pudiera causarles.

3. AUTORIDADES DE APLICACION - FACULTADES

El Consejo hará cumplir el presente Reglamento a través del Departamento de Arquitectura, la cual se reserva el derecho de aprobación del proyecto.

Todas las construcciones que se realicen deberán asegurar el carácter de residencial de la zona. Por lo tanto los planos de construcción, antes de su presentación ante la Municipalidad de Escobar, deberán ser aprobados por Departamento de Arquitectura del Barrio, el cual queda facultado para interpretar y hacer cumplir este reglamento.

El Departamento de Arquitectura se reserva el derecho de otorgar, cuando así lo considere, en beneficio del desarrollo del conjunto urbanístico de El Cantón, las excepciones a este reglamento que estime oportunas, sin que las mismas constituyan antecedentes para otros casos. Estas deberán ser fundadas

y aprobadas en las reuniones del Dpto. de Arquitectura, con la presencia de todos sus miembros y por unanimidad.

El Dpto. de Arquitectura emitirá a solicitud de los propietarios de lotes los permisos para construir, refaccionar, demoler, reemplazar materiales de frentes o techos y cualquier otra construcción no especificada anteriormente, aun cuando ésta se efectúe a puertas cerradas dentro de una vivienda, tanto con la obra terminada como la obra en construcción, así como también para efectuar movimientos de tierra y forestación.

El Dpto. de Arquitectura revisará y aprobará también los proyectos de forestación o reforestación atendiendo criterios ornamentales, paisajísticos y ecológicos, emitiendo los correspondientes permisos.

La Administración podrá contratar servicios externos de control de obras quedando los mismos autorizados al acceso de éstas sin previa autorización del propietario.

La aplicación de penalizaciones por incumplimientos se realizará a través del Administrador.

4. NORMAS DE APLICACION SUPLETORIA

En caso de silencio de las presentes normas es de aplicación supletoria toda norma nacional, provincial y municipal vigente.

5. USOS PERMITIDOS DE LAS UNIDADES

Los lotes particulares, serán destinados exclusivamente a Vivienda Unifamiliar, no permitiéndose uso alguno como vivienda multifamiliar, industrial, profesional o de otra naturaleza que no sea el expresado.

La Comisión de Arquitectura podrá rechazar aquellos proyectos que a su juicio configuren más de una unidad de vivienda.

6. EXPENSAS Y CANON DE OBRA

Con motivo del desarrollo de las obras particulares, se generan tareas de asesoramiento, soporte, mayor vigilancia y seguridad, coordinación con las obras de infraestructura, fiscalización y control etc., que resultan en costos que asignan a esas obras y no recaen sobre los propietarios de los lotes donde no se ha iniciado obra aún o en donde ya haya finalizado. Esos costos se cubren con un Canon de Obra.

Al fiduciante de lote se le debitará en conjunto con las expensas mensuales el "Canon de Obra". El mismo se devengará por los meses que dure la construcción (a mes vencido) y finalizará cuando el Depto. de Arquitectura otorgue el Final de Obra. De existir alguna contravención, faltante, norma incumplida o deuda de expensas NO SE OTORGARA el final de obra.

El canon se aplicará también a cualquier remodelación, ampliación, construcción de pileta; posteriores a la finalización de la obra original.

Las expensas deberán estar al día en el transcurso de toda la obra, con la siguiente penalidad:

2 meses de deuda, aviso e intimación a regularizar situación.

3 meses de deuda, paralización inmediata de obra.

El monto de canon de obra se relaciona con los m2 construidos según la siguiente tabla:

Visado de proyecto	\$3.000 vigente al 01/09/17
Obra nueva o ampliación	\$17, 36 el m2 cubierto y \$ 8,68 el m2 el semi-cubierto vigente al 01/10/19 actualizándolo trimestral por índice de la CAC
Obra de pileta o canon mínimo de obra	\$1.736,27 vigente al 01/10/19 actualizándolo trimestral por índice de la CAC
costo del amojonamiento	\$6.769 vigente al 01/10/19 actualizándolo según colegio de agrimensura.
Formulario 903	Vigente al fecha 01.10.2019 \$ 10.708,80 actualizándolo según colegio de agrimensura.

Z PRESENTACION DE LOS PROYECTOS

7.1. SOLICITUD DE PLANCHETA DEL LOTE

El fiduciante del lote deberá solicitar la plancheta vía mail a obras@el-canton.com.ar.

7.2. AMOJONAMIENTO DEL LOTE

El fiduciante solicitará el amojonamiento del lote a Dpto.de Arquitectura una vez aprobado el proyecto de construcción.

Este amojonamiento se realizará dentro de los 15 días subsiguientes al pedido de amojonamiento. El mismo se realiza con cargo al propietario del lote. Es responsabilidad del propietario y constructor retirar el certificado de amojonamiento previo al inicio de obra, como también conservar los mojones (metálicos) y/o estacas (madera). En caso que durante el desarrollo de las obras sea necesario replantear nuevamente el lote, el costo de dicho replanteo será con cargo al propietario del lote.

El mojón del frente donde se ubique el pilar eléctrico estará 2.00m hacia el fondo sobre el eje divisorio.

El amojonamiento tendrá una validez de 15 días, si vencido ese plazo el lote no fuera alambrado se volverá a amojonar con el correspondiente costo a cargo del propietario. La fecha de amojonamiento se tomará como fecha de inicio de obra.

Una vez amojonado el lote se deberá cumplir con las siguientes etapas.

PASOS A SEGUIR para el INICIO de OBRA

Luego de ser amojonado el lote, el propietario y/o profesional a cargo, deberá presentar ante el barrio **copia del certificado de Visado Previo** otorgado por la Municipalidad de Escobar, de este modo, se podrá comenzar la obra respetando las siguientes etapas:

PRIMER ETAPA

1. Ingresar la nómina del personal de obra en la página <http://openkey-elcanton.dyndns.org>, esto lo puede hacer el propietario con su usuario y contraseña o pueden solicitar un usuario para el profesional.
2. Colocación del alambrado perimetral (h: 1,50mts) y **media sombra color verde oscuro (H: 1,50)** en frente, fondo y laterales, tanto lotes con o sin costa. (Ver Reglamento de Construcción) **(No se permite "rafia": por resistencia-durabilidad-visibilidad)**. De existir una vivienda en el lateral, el cerco y la media sombra deberán colocarse a 1,00mt del alambrado divisorio existente. No deben utilizarse los cercos existentes ya sean los realizados por el barrio o por una vivienda existente.
3. Portón de acceso con bastidor, alambrado y media sombra color verde oscuro (h: 1,50mts). Debe cerrarse con **cadena y candado**.
4. Baño químico para el personal.
5. Construcción de acceso de obra (rampa descarga de materiales) desde la cuneta a la línea municipal según reglamento. Se debe dejar tanto en la entrada provisoria como en la definitiva un caño de PVC de 110 de diámetro a 50cm de la cuneta y 60cm de tapada.
6. Colocación de cartel de obra (debe cumplir con reglamento de edificación).
7. Solicitar a EDENOR la colocación del MEDIDOR de electricidad, previa preparación del cableado del mismo. (Ver ANEXOS).
8. Deberá colocarse un artefacto eléctrico de exterior en el frente de la construcción y en la puerta del obrador, que debe permanecer encendido durante el tiempo de ausencia del personal.
9. Construcción de obrador pintado de verde oscuro (ubicación: según plano) cerrado con cadena y candado.
10. Asentar cajas de agua y caño de cateo.
11. Colocar una canilla de servicio.
12. Colocar Cesto de Basura según artículo 8.11.8
13. Presentar una copia con el número de Expediente Municipal al departamento de Obras.
14. Entrega de una **copia del Plano Municipal REGISTRADO** a la oficina del Dpto. de Obras.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCION

Para uso de lotes Residencial - Vivienda Unifamiliar

revisión 10-2019

		FORMULARIO INSPECCION DE OBRA ETAPA 01: PRELIMINARES DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA BARRIO EL CANTON		Nº 01	
BARRIO:		LOTE:		FECHA INSP:	
EXP. MUNICIPAL:		FECHA APROBACION EXPEDIENTE:			
DATOS DEL PROPIETARIO/ADQUIRIENTE:					
NOMBRE Y APELLIDO TITULAR DEL LOTE:					
TELEFONO PROPIETARIO:			MAIL:		
DATOS DEL PROFESIONAL/ES:					
PROFESIONAL <u>DIRECTOR DE OBRA</u> EN CARATULA DE PLANO:					
MATRICULA:		TELEFONO:		MAIL:	
PROFESIONAL CARGO DE LA <u>DIRECCION DE OBRA</u> :					
MATRICULA:		TELEFONO:		MAIL:	
PROFESIONAL <u>PROYECTISTA</u> QUE FIGURA EN CARATULA DE PLANO:					
MATRICULA:		TELEFONO:		MAIL:	
ITEMS A OBSERVAR EN LA INSPECCION:					
		VERIFICA		OBSERVACIONES	
		SI/NO			
1	COPIA VISADA DE PLANO MUNICIPAL EN OBRA				
2	CERCO PERIMETRAL COMPLETO CON MEDIA SOMBRA				
3	PORTON DE ACCESO A OBRA				
4	RAMPA/CAMINO DE HORMIGON ACCESO VEHICULAR				
5	ASENTAMIENTO DE CAJA DE AGUA				
6	ASENTAMIENTO DE CAJA DE CLOACA				
7	CARTEL DE OBRA TOTALMENTE COMPLETO DEL PROFESIONAL VIGENTE				
8	ILUMINACION DE FRENTE DE OBRA Y OBRADO				
9	VEREDA TRANSITABLE, LIMPIA Y LIBRE DE MATERIALES				
10	MEDIDOR DE EDENOR INSTALADO - INDICAR NUMERO DE MEDIDOR:				
11	OBRADOR				
12	BAÑO QUIMICO (NO BAÑO PORTATIL CLOACAL)				
13	TABLERO ELECTRICO				
14	TABLESTACADO				
15	CONEXIÓN ELECTRICA - (NO CABLE AEREO) (CONEXIÓN SUBTERRANEA)				
16	CORTE DE PASTOS				
17	CONTROL DE UBICACIÓN DE ARBOLES DE ACUERDO A LO PRESENTADO EN PLANO				
18	COLOCACION DE CESTO DE RESIDUOS				
INFORMACION IMPORTANTE: TODOS LOS ITEMS DEBERAN ESTAR <u>CORRECTOS EN SU TOTALIDAD</u> PARA APROBAR Y PASAR A LA SIGUIENTE ETAPA DE OBRA E INSPECCION. EN CASO DE TENER QUE SOLICITAR UNA NUEVA INSPECCION LA MISMA TENDRA UN COSTO ADICIONAL A CARGO DEL PROPIETARIO VIA EXPENSA SI EL DIRECTOR DE OBRA NO ESTA PRESENTE AL MOMENTO DE LA INSPECCION, DEBERA PASAR POR ADM. A RETIRAR Y FIRMAR LA MISMA. EN CASO DE NO HACERLO EN LAS 48HS HABILES, SE PARALIZARA LA OBRA HASTA QUE EL MISMO SE HAGA PRESENTE					
SOLICITUD DE INSPECCION:		FECHA:		FIRMA:	
NOMBRE DIRECTOR DE OBRA:		MATRICULA:			
HUBO INSPECCION ANTERIOR DE ESTA ETAPA?:					
RECEPCION DE PEDIDO DE INSPECCION:		FECHA:		SELLO:	
PERSONAL QUE RECIBE POR EL CANTON:					
FIRMA:		FIRMA:			
ACLARACION:		ACLARACION:			
FECHA:		FECHA:			
INSPECTOR DE OBRAS - EL CANTON		PROFESIONAL MATRICULADO DIRECTOR DE OBRA			

Una vez culminados los pasos anteriores se deberá pedir al departamento de Obras la inspección correspondiente para su aprobación. obras@el-canton.com.ar con 48 hs de anticipación, las inspecciones se realizan los martes y jueves

SEGUNDA ETAPA

Con la aprobación de la 1er. ETAPA por el Departamento de Obras se autoriza a comenzar la **Segunda Etapa**, la cual consta de:

1. Movimiento de suelos
2. Replanteo de Fundación e Instalaciones Sanitarias Primarias
3. Armado de hierros y encofrados

Una vez culminados los pasos anteriores se deberá pedir al departamento de Obras la inspección correspondiente para su aprobación. obras@el-canton.com.ar

REGLAMENTO DE CONSTRUCCION

Para uso de lotes Residencial - Vivienda Unifamiliar

revisión 10-2019

		FORMULARIO INSPECCION DE OBRA ETAPA 02: PREVIO HORMIGON DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA BARRIO EL CANTON		Nº 02	
BARRIO:		LOTE:		FECHA INSP:	
EXP. MUNICIPAL:		FECHA APROBACION EXPEDIENTE:			
DATOS DEL PROPIETARIO/ADQUIRIENTE:					
NOMBRE Y APELLIDO TITULAR DEL LOTE:					
TELEFONO PROPIETARIO:			MAIL:		
DATOS DEL PROFESIONAL/ES:					
PROFESIONAL <u>DIRECTOR DE OBRA</u> EN CARATULA DE PLANO:					
MATRICULA:		TELEFONO:		MAIL:	
PROFESIONAL CARGO DE LA <u>DIRECCION DE OBRA</u> :					
MATRICULA:		TELEFONO:		MAIL:	
PROFESIONAL <u>PROYECTISTA</u> QUE FIGURA EN CARATULA DE PLANO:					
MATRICULA:		TELEFONO:		MAIL:	
ITEMS A OBSERVAR EN LA INSPECCION:			VERIFICA		OBSERVACIONES
			SI/NO		
1	COPIA APROBADA DE PLANO MUNICIPAL EN OBRA				
2	CERCO PERIMETRAL COMPLETO CON MEDIA SOMBRA				
3	PORTON DE ACCESO A OBRA				
4	RAMPA DE HORMIGON ACCESO VEHICULAR				
5	CARTEL DE OBRA TOTALMENTE COMPLETO DEL PROFESIONAL VIGENTE				
6	ILUMINACION DE FRENTE DE OBRA Y OBRADO				
7	VEREDA TRANSITABLE, LIMPIA Y LIBRE DE MATERIALES				
8	RETIRO FRENTE				
9	RETIRO LATERAL				
10	RETIRO FONDO				
11	MOVIMIENTO DE SUELO/ENTOSCADO/COMPACTACION				
12	ARMADURAS EN PLATEA (VERIFICAR QUE CUMPLA CON EL CALCULO PRESENTADO)				
13	CORRECTO ACOPIO DE MATERIALES (ALTURA DE ESTIBA DE PALLETS, ORDEN EN GENERAL)				
14	CORTE DE PASTOS				
15	RETIRO DE RESIDUOS				
16	CONEXIÓN ELECTRICA SUBTERRANEA 7 CABLE AEREO				
17	CANILLA DE OBRA				
INFORMACION IMPORTANTE: TODOS LOS ITEMS DEBERAN ESTAR <u>CORRECTOS EN SU TOTALIDAD</u> PARA APROBAR Y PASAR A LA SIGUIENTE ETAPA DE OBRA E INSPECCION. EN CASO DE TENER QUE SOLICITAR UNA NUEVA INSPECCION LA MISMA TENDRA UN COSTO ADICIONAL A CARGO DEL PROPIETARIO VIA EXPENSA SI EL DIRECTOR DE OBRA NO ESTA PRESENTE AL MOMENTO DE LA INSPECCION, DEBERA PASAR POR ADM. A RETIRAR Y FIRMAR LA MISMA. EN CASO DE NO HACERLO EN LAS 48HS HABILES, SE PARALIZARA LA OBRA HASTA QUE EL MISMO SE HAGA PRESENTE					
SOLICITUD DE INSPECCION:			FECHA:	FIRMA:	
NOMBRE DIRECTOR DE OBRA:					
HUBO INSPECCION ANTERIOR DE ESTA ETAPA?:			MATRICULA:		
RECEPCION DE PEDIDO DE INSPECCION:			FECHA:	SELLO:	
PERSONAL QUE RECIBE POR EL CANTON:					
FIRMA:			FIRMA:		
ACLARACION:			ACLARACION:		
FECHA:			FECHA:		
INSPECTOR DE OBRAS - EL CANTON			PROFESIONAL MATRICULADO DIRECTOR DE OBRA		

RECUERDE: EL 1er CAMION DE HORMIGON DEBE INGRESAR ANTES DE LAS 10:00 AM PARA ASEGURAR QUE NO SE RETRASE LA JORNADA LABORAR.

Se toma como fecha de inicio de obra el día que se amojona el lote.

Una vez realizada la inspección solicitada por propietario y/o profesional se le informara via mail, si esta no fuera aprobada pasarán 15 días hasta que se realice una nueva inspección.

En caso de que el propietario o profesional envíen materiales sin haber aprobado las inspecciones anteriormente detalladas NO SE PERMITIRA EL INGRESO DEL PROVEEDOR. Y se le aplicara una multa si detectamos que ingreso por otro lote.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCION

Para uso de lotes Residencial - Vivienda Unifamiliar

revisión 10-2019

		FORMULARIO INSPECCION DE OBRA ETAPA 03: MAMPOSTERIA DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA BARRIO DE EL CANTON		Nº 03	
BARRIO:		LOTE:		FECHA MSP:	
EXP. MUNICIPAL: 077		FECHA APROBACION EXPEDIENTE: 077			
DATOS DEL PROPIETARIO/ADQUIRIENTE:					
NOMBRE Y APELLIDO TITULAR DEL LOTE:					
TELÉFONO PROPIETARIO:			MAIL:		
DATOS DEL PROFESIONAL/ES:					
PROFESIONAL DIRECTOR DE OBRA EN CARÁTULA DE PLANO:					
MATRÍCULA:		TELÉFONO:		MAIL:	
PROFESIONAL A CARGO DE LA DIRECCION DE OBRA:					
MATRÍCULA:		TELÉFONO:		MAIL:	
PROFESIONAL PROYECTISTA QUE FIGURA EN CARÁTULA DE PLANO:					
MATRÍCULA:		TELÉFONO:		MAIL:	
ITEMS A OBSERVAR EN LA INSPECCION:			VERIFICA		OBSERVACIONES
			SI/NO		
1	CERCO PERIMETRAL/PORTON ACCESO/RAMPA/CARTEL DE OBRA/ILUMINACION				
2	VEREDA EXTERIOR TRANSITABLE LIBRE DE MATERIALES				
3	orden de las pilas y clasificadas				
4	retiro de residuos en general				
5	retiro de residuos desperdigados (que se vuelan, telgopor, nylon, papel etc)				
6	ALTURA DE EDIFICACION (3m para cubierta plana, 3.5m plano límite para cubierta inclinada)				
7	FRANJA NIVEL TERRENO NATURAL (1.50 MTS DE EJES MEDIANEROS)				
8	ALTURA DE PERGOLAS EN RETIROS Y CANALAS DE LAS MISMAS				
9	orden de materiales				
10	UBICACIÓN DE LOS EQUIPOS Y CAÑERÍAS DE AIRE ACONDICIONADO y muros de carga				
11	RESERVA DE AGUA (VERIFICAR REAL CAPACIDAD INSTALADA) SEGUN REGLAMENTO				
12	pastos altos				
13	conexión de cloaca				
14	asentamiento de caja de conexión de agua y caño de teo				
15	medidor eléctrico colocado				
16	piso de módulo de estacionamiento (no respeta distancia de 50 cm y supera la superficie máxima 50% de vereda)				
SOLICITUD DE INSPECCION:			FECHA:		FIRMA:
NOMBRE DIRECTOR DE OBRA:					
HUBO INSPECCION ANTERIOR DE ESTA ETAPA?:			MATRÍCULA:		
RECEPCION DE PEDIDO DE INSPECCION:			FECHA:		SELLO:
PERSONAL QUE RECIBE POR EL CANTON:					
FIRMA:			FIRMA:		
ACLARACION:			ACLARACION:		
FECHA:			FECHA:		
INSPECTOR DE OBRAS EL CANTON			PROFESIONAL MATRICULADO DIRECTOR DE OBRA		

7.3. DOCUMENTACION A PRESENTAR

Para obras nuevas el fiduciante del lote deberá presentar al Dpto. de Arquitectura la siguiente documentación digitalizada en formato PDF y DWG, firmada por el/los fiduciante/s del lote y por el/los profesional/es responsable/s (Proyectista, Calculista, Director de Obra, Constructor). Una vez aprobado en formato digital, el Dpto de Arquitectura autorizará la presentación en papel del PLANO MUNICIPAL para su sellado.

- a) Plano de terreno implantando la planta baja (acotando la construcción a los límites del terreno, sus divisiones internas e indicación los destinos de los diferentes locales), proyecciones (pérgolas, aleros, planta alta), retiros, vereda reglamentaria, árboles y farolas existentes, cercos y alambrados, piscina/muelle/tablestacado (si los tuviere), acceso vehicular y peatonal, solados, módulos de estacionamientos, tanque/s de agua, bomba sumergible, tender, obrador, baño químico y cualquier otro elemento que este contemplado por este reglamento. Escala 1:100.
- b) Plantas Alta (Si corresponde) suficientemente acotado, con indicación de los destinos de los diferentes locales, niveles, cubiertas sobre planta baja, proyecciones de P. Techos. Escala 1:100
- c) Todas las vistas exteriores con indicación de materiales (y colores), conductos, ventilaciones a la vista, etc. Escala 1:100 (Una de ellas en color definitivo o render).
- d) Plano de cubiertas. Con indicación de materiales, niveles, cargas, equipos de aires acondicionados y desagües. Escala 1:100
- e) Plano de escurrimiento superficial y desagües pluviales (Se puede graficar en plano de implantación)
- f) Silueta de superficies con división de polígonos en figuras simples, balance de superficie, separando superficies cubiertas/ semicubiertas y por planta. cálculo del F.O.S. y F.O.T. Escala 1:100 ó 1:200.
- g) Plancheta del lote.
- h) Fotocopia del boleto de compra o cesión del boleto (según corresponda).
- i) Reglamento de Edificación y Anexos.
- j) Estudio de suelos del área de obra.
- k) Cálculo estructural y esquema general realizado por el profesional de la obra o un profesional calculista matriculado.
- l) Memoria descriptiva del proyecto.

En caso de refacciones, reformas o ampliaciones la documentación a presentar deberá ser consultada previamente al Depto. de Arquitectura.

7.4. REVISION Y APROBACION

La presentación de la mencionada documentación no implica la aprobación ni el permiso de inicio de obra.

Una vez recibida toda la documentación requerida, y en un plazo no mayor a 20 días, el Dpto. de Arquitectura verificará el cumplimiento de las normas del presente reglamento, así como el carácter estético y/o estilístico del proyecto, incluyendo color y tono de las paredes externas. Si así correspondiere, el Dpto. de Arquitectura otorgará la aprobación de los referidos planos,

De no hacerlo se comunicarán las observaciones al propietario/profesional para su corrección.

El Departamento de arquitectura podrá solicitar asesoramiento a la COMISION DE URBANISMO de los proyectos que a su criterio lo amerite.

Con la aprobación del Dpto. de Arquitectura, se podrá solicitar el amojonamiento y posteriormente se otorgará al propietario del lote la autorización de inicio de obra, debiendo cumplir con las etapas de obra y sus respectivas inspecciones/autorizaciones. (Ver planilla de etapas)

Una vez aprobados los planos de construcción, cualquier modificación o agregado que se quiera realizar debe ser presentado al para su aprobación. Por ej. Modificación de ubicación de la pileta, pérgolas, muelles, tablestacados de jardín, fogones, bancos, etc

El propietario del lote tomará a su cargo todos los gastos relacionados con la aprobación del plano.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCION

Para uso de lotes Residencial - Vivienda Unifamiliar

revisión 10-2019

INSTRUCTIVO PARA LA PRESENTACION DE PLANOS DE OBRA NUEVA O AMPLIACIÓN

CONSULTAS ARQUITECTURA: MIERCOLES Y VIERNES DE 14:00 A 16:30

Solicitar entrevista a obras@el-canton.com.ar

RETIRO DE PLANOS VISADOS: de lunes a viernes de 11 a 15 hs

INSPECCIONES PRELIMINARES: solicitarla con 48 hs de anticipacion

NO INGRESAR MATERIAL ANTES DE SER APROBADA.

INSPECCIONES para HORMIGONAR: martes y jueves (solicitar con 48 de anticipacion)

TODOS LOS RESULTADOS DE LAS INSPECCIONES SERAN NOTIFICADOS VIA MAIL

IMPLANTACION		PLANTA TECHOS	
☐	TERRENO (Acotado Según plancheta)	☐	NIVELES
☐	CERCOS MEDIANEROS	☐	MATERIALES (Chapa / membrana indicar color)
☐	RETIROS (Acotados)	☐	CARGAS (h:)
☐	VEREDA (con elementos existentes)	☐	EQUIPOS AIRES ACOND (Ocultos)
☐	PILAR ELECTRICO + NICHOS (Lado opuesto)	☐	TANQUE (Oculto / Capacidad)
☐	PLANTA BAJA ACOTADA	☐	PENDIENTES
☐	DESTINO DE AMBIENTES		
☐	PROYECCIONES DE P.A. ACOTADAS	4 VISTAS (1 COLOR O RENDER)	
☐	ACOTAR CONSTRUCCION A EJES	☐	NIVELES
☐	CIERRES LATERALES (h: y Mat.)	☐	MATERIALES
☐	PERGOLAS (Mat. y Dimensiones, canaletas RETIROS, ALTURA	☐	COLORES
☐	EQUIP. EXT. DE A/ACOND (Si corresponde)		
☐	TENDER (h: y Mat.) DISTANCIA AL E.M.	2 CORTES (uno transversal que incluya los cercos y uno longitudinal hasta la laguna indicando los niveles de relleno del terreno)	
☐	OBRADOR (Respetando retiros)	☐	NIVELES
☐	BAÑO QUIMICO (Frente)	☐	MATERIALES / SISTEMA CONSTRUCTIVO
☐	TANQUE CISTERA (Cap. y Dist. a eje 1,50mts)		
☐	TANQUE DE RIEGO (Cap. Y Dist a eje 1,50mts)	SILUETAS DE SUPERFICIES	
☐	PLUVIALES DEL TERRENO (franja escurrimiento lateral a nivel de terreno natural de 1,50 mts de ancho)).	☐	POLIGONOS SIMPLES
☐	ACCESOS VEHIC. Y PEAT. (Mat y N.V.N)	☐	NUMERADO
☐	2 MOD. EST. (2,50 X 5,00 y Acceso Indep.)	☐	ACOTADO
☐	NIVELES (+/-0.00 - Int. Ext.)		
☐	TABLESTACADO (Solo a laguna - Mat. y Nivel)	BALANCE DE SUPERFICIES	
☐	MUELLE (Si corresponde, Mat. Nivel, Dimen.)	☐	NUM. POLIGONO
☐	PILETA (Si Corresp., Pisos - Niv. - Perf. - Gab.) (Planta y corte)	☐	DIMENSIONES
☐	SENTIDO DE LOS CORTES	☐	SUP. DEL POLIGONO
		☐	SUP. PARCIAL (Cub y Semi en C/Planta)
		☐	CALCULO FOS Y FOT
PLANTA ALTA (SI CORRESPONDE)		ESTRUCTURA	
☐	DESTINO DE AMBIENTES	☐	FUNDACION (con rmadura)
☐	ACOTADO TOTAL	☐	S/P. BAJA Y S/P.ALTA
☐	NIVELES	☐	VIGAS
☐	TECHOS P.B. (Mat. / Nivel / Cargas)	☐	COLUMNAS
☐	EQUIPOS EXT. DE A/A (Solo en terrazas)	☐	LOSAS
LOS PLANOS DEBEN CONTAR CON CARATULA/ROTULO INDICANDO BARRIO - LOTE - PROP. - PROF.			
DEBEN ESTAR FIRMADOS POR PROPIETARIO Y PROFESIONAL - ESC: 1.100 - DOBLADOS TAMAÑO A4			

8. PROYECTOS DE OBRAS

8.1. DESTINO DE LAS UNIDADES FUNCIONALES

Las Unidades Funcionales tendrán como único destino el de vivienda unifamiliar de uso permanente o transitorio, quedando expresamente prohibidas cualquier otro destino.

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

8.2. UTILIZACION DEL SUELO - PORCENTAJES DE OCUPACION

8.2.1. Definiciones:

F.O.S.- Factor de ocupación del suelo: Porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con la proyección horizontal de las construcciones de todos los niveles del o de los edificios. Los factores de ocupación del suelo tienen carácter de máximos.

F.O.T.- Factor de ocupación total: Es el coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada lote o parcela para obtener la superficie máxima edificable en ella.

Superficie Cubierta: Es la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, ubicadas por encima del nivel de vereda, nivel de referencia o su equivalente, incluyendo espesores de tabiques y muros interiores y exteriores. Se tomara únicamente toda superficie cerrada en sus cuatro laterales.

Superficie Semi-Cubierta: Es la suma de todas las áreas con cerramiento en la cubierta superior y que en su contorno falte una o más paredes o si las tienen y no producen un cierre total.

Espacio verde: Superficie de la parcela (sin incluir veredas) parqueadas o agreste cuya característica es el predominio de especies vegetales y suelo absorbente. Los espejos de agua se computarán como superficie verde.

8.2.2. Valores máximos:

F.O.S. = 0,35

F.O.T. = 0,45

8.2.3. Valores mínimos: “ESTE PUNTO TENDRA VOTACION ESPECIAL EN ASAMBLEA”

OPCION A= Se exigirá 180M2 totales. (No se incluyen pérgolas)

Todos los proyectos con una superficie menor a 200m2 el Dpto de Arquitectura deberá solicitar la opinión de la Comisión de Arquitectura previa a su aprobación.

OPCION B= se exigirán 180m2 de los cuales 160m2 deberán ser cubiertos.

OPCION C= se exigirán 200m2 de los cuales 160m2 deberán ser cubiertos.

Espacio verde: 50%

8.3. FORMA DE COMPUTAR LAS SUPERFICIES

Para el cálculo del SUP MINIMA.: Cubiertos y Semicubiertos -----100% (Semicubiertos dentro del area construible)

Para el cálculo del F.O.S.: Cubiertos y Semicubiertos -----100%

Para el cálculo del F.O.T.: Cubiertos y Semicubiertos -----100%

Las salientes de aleros hasta 0,50 m no se tomaran en cuenta para el F.O.S. y F.O.T.

8.4. PROYECTOS PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN 2 LOTES

En caso de construir una vivienda unifamiliar sobre dos o más lotes, estos deberán unificarse en una sola U.F. En ese caso los indicadores urbanísticos serán los que correspondan al terreno unificado resultante.

La unificación de los lotes deberá realizarse en un todo de acuerdo a lo que fije el Reglamento de Copropiedad de la urbanización. En el caso que la unificación de los lotes no esté aprobada al momento de la presentación de los planos por parte del propietario del lote, la presentación y aprobación de los mismos por parte del Departamento de Arquitectura se realizará Ad Referéndum de la aprobación de la unificación y a exclusivo cuenta y riesgo del propietario del lote.

Cualquier modificación o corrimiento de los pilares de servicios que resultare de dicha modificación correrá con sus costos a cargo del propietario bajo aprobación, dirección y reglas determinadas por el departamento de Infraestructuras del Barrio.

8.5. LINEAS DE RETIRO OBLIGATORIO

8.5.1. Retiro de Frente

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

Línea de retiro de frente: Es la traza del plano horizontal paralelo a la línea de frente del lote que delimita el volumen edificable.

Retiro de frente: 5.00m.

Retiro de frente en lotes sobre cul de sac: 4.00m.

Retiro de frente para lotes en esquina:

Se define como lote en esquina aquel que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre dos vías de circulación vehicular (calzadas) distintas.

Retiro de frente sobre el lado mayor: 4.00m.

Retiro de frente sobre el lado menor: 4.00m.

Retiro de frente para lotes con costa en el lateral:

Retiro de frente sobre la calle: 4.00m

Retiro lateral contra el lago: 4.00m

Retiro de frente en lotes especiales:

Consultar con el Depto. de Arquitectura.

8.5.2. Retiro Bilateral:

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

Retiro lateral: 3,00m.

8.5.3. Retiro de Fondo

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

Retiro de fondo en lotes sin costa sobre laguna: La línea de Retiro de Fondo queda establecida por la siguiente fórmula: $(L - 15)/2$ donde L es el largo en metros del lote considerado, no debiendo ser nunca la resultante menor a 6.00m.

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

Cuando por fórmula se determine un retiro de fondo de más de 15.00m, se podrá tomar un Retiro de Fondo de 15.00m.

Retiro de fondo en lotes con costa sobre laguna: 15.00m.

Retiro de fondo en lotes en esquina (sin fondo a laguna): Se define como lote en esquina aquel que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre dos vías de circulación vehicular (calzadas) distintas. En lotes en esquina, la línea de retiro de fondo será la prolongación de la línea de retiro de fondo del lote adyacente.

Notas: En los lotes en que la línea de frente o fondo fuese curva o no fuera perpendicular a las laterales, la línea de retiro de frente o fondo será una curva paralela a la línea demarcatoria del lote.

Los solados que se proyecten como ser extensión de galerías, canchas de tenis, deck de pileta, etc. El retiro mínimo es de 3mts desde los laterales y 8 mts desde el fondo, en caso de lote a laguna y de 1.50 mts en caso de lote interno.

Retiro en lotes irregulares:

En aquellos lotes con formas irregulares donde la aplicación de los retiros reglamentarios no sean claros o no se puedan aplicar, deben consultarse con el Depto. de Arquitectura.

Aclaraciones sobre los retiros:

- No podrán compensarse los retiros bilaterales por un solo retiro lateral.
- No podrán compensarse áreas en los retiros de frente, fondo y/o laterales.
- Los retiros laterales podrán ser invadidos con pulmón y conducto de humos de chimenea, ancho del pulmón 2 m y 0.50 m del conducto con respecto del filo exterior del muro de la vivienda siempre que dicho pulmón y conducto se encuentren integrados a la construcción principal. Dichas invasiones deberán estar separadas como mínimo 3m entre sí en el caso de estar en el mismo lateral.
- A los efectos de los retiros, tanto de frente como de fondo o laterales, no se consideran los siguientes elementos en voladizo menores de 0.50m: aleros, cornisas, frisos, molduras, antepechos, balcones sin cerramientos laterales (que no se ubiquen en los retiros laterales) y otros elementos de carácter ornamental que resulten admisibles a criterios de la Comisión de Arquitectura.

8.6. MODIFICACION DEL PERFIL NATURAL DEL TERRENO

En ningún caso se podrá rellenar por sobre el nivel existente original del lote en su meseta edificable. Cuando el proyecto de construcción involucre la modificación del perfil natural del terreno, previa autorización del Dpto. de Arquitectura, está deberá dejar, como mínimo, una franja a nivel natural de 1,5 m de ancho al terreno lindero.

Lotes con costa sobre laguna: No se podrá modificar el perfil del terreno sobre una franja de 4m desde la línea de fondo del lote.

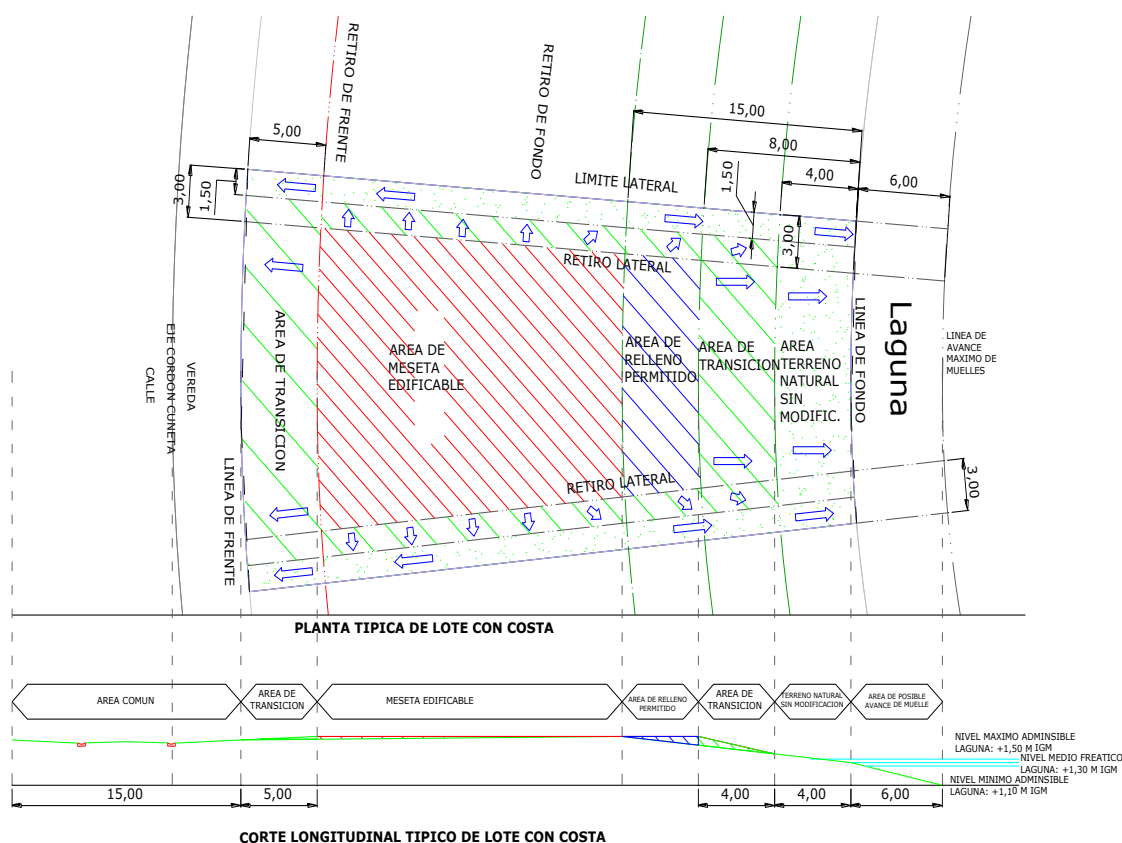
En el caso de querer realizar una transición escalonada con tablestacado se deberá hacer a los 8m desde la línea de fondo,.

En caso de que el lote se encuentre por debajo de la cota de 1,80m del tablestacado se deberá rellenar con esa cota toda la superficie que se encuentre por debajo de la misma, el resto se deberá respetar el corte graficado.

Situaciones de Niveles en Planta Baja

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

El derrame de aguas de lluvia sobre el terreno deberá conducirse hacia el frente (o fondo si es terreno con fondo a laguna).



Fondo: se deberá mantener el perfil original del terreno en una franja de 4m desde la línea de fondo del lote. Los siguientes 4m se utilizarán para la transición desde el terreno natural hasta el nivel de relleno.

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

La aprobación para dichas modificaciones del perfil deberá ser solicitada al Dpto. de Arquitectura.

8.7. ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION

Nivel de referencia del proyecto:

Lo fijara el agrimensor en base al punto más alto de la meseta edificable.

Sera mencionado en la plancheta del lote con las medidas del agrimensor

Altura máxima Edificable:

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

La altura máxima permitida será:

a) Para construcciones con cubierta plana hasta 13% pendiente (Incluye “Estilo Francés”): 8.00 m tomada desde el nivel de referencia; solo podrán sobresalir de éste plano y hasta 1.50 m chimeneas, conductos de ventilación y tanque de agua, tratados acorde con el resto de la obra.

b) Para construcciones con cubiertas inclinadas: 8.00 m tomados desde el nivel de referencia hasta el baricentro del polígono formado por las líneas de máxima pendiente de la cubierta y el plano de arranque de ésta. El plano límite para estas cubiertas será de 9.50 m incluyendo chimeneas, conductos de ventilación, tanque de agua, etc. En este caso los muros perimetrales exteriores no podrán superar los 6,50 m de altura para el caso de muros con carga y los 6.50 m con aleros, a excepción de tímpanos.

8.8. FUNDACIONES

Como en la ejecución de cualquier obra de hormigón estructural, el propietario del lote se compromete realizar o encargar el cálculo de la fundación de la construcción, a un profesional matriculado.

SE DEBE PRESENTAR UN DETALLE DEL ARMADO DE fundación según cálculo estructural, y según presentación MUNICIPAL PREVIO AL INICIO DE LA OBRA FIRMADO POR EL PROFESIONAL.

Antes de realizar el llenado de la misma, el propietario y/o el profesional deberán solicitar la inspección de replanteo de cimientos al Depto. de Arquitectura.

NO SE PERMITIRA INGRESO DE HORMIGON ELABORADO SI NO TIENE el plano municipal registrado por la municipalidad y certificado de inicio de obra expedido por el municipio; también debe estar APROBADA LA INSPECCION DE REPLANTEO. EN CASO DE LLENADO CON HORMIGON IN SITU Y SIN APROBACION SE LABRARA UNA MULTA DE 500 litros de nafta súper.

8.9. RESERVA DE AGUA

El o los tanques de reserva de agua para consumo, deberán sumar una capacidad total mínima de 1500 litros (un mil quinientos). Es obligatoria la instalación de una cisterna enterrada con bombeo no menor de 1000 litros. La ubicación de los mismos no puede ser dentro del área de retiro de frente y debe respetar un retiro lateral de 1.50m a contar desde la tapa del tanque y 0.60 a contar del borde. podrá colocarse bajo del solado de la cochera o tender permitido en caso de realizarlo en el lateral fuera del área construible. En ningún caso los tanques de reserva elevados pueden quedar vistos. Estos deben ser tratados arquitectónicamente e integrados al resto del edificio en sus cuatro vistas.

No podrán construirse torres y tampoco molinos.

8.10. VEREDAS

El espacio comprendido entre la línea de frente de cada lote y el borde de la calzada es propiedad común.

Por lo tanto no podrán ejecutarse ningún tipo de cámaras, rejillas, badenes, entubamientos, etc., tendientes a resolver problemas de desagüe no previstos convenientemente.

Se podrá utilizar para accesos vehiculares y/o peatonales hasta un máximo del 50% de la superficie de la vereda.

En los lotes en esquina al menos el 50% del frente principal deberá ser césped, pues no es compensable con los otros lados. Está prohibido realizar cualquier tipo de trabajo de riesgo en veredas, las mallas de las rampas deben ser cortadas en el interior del lote y luego desplazadas ya cortadas hasta la ubicación definitiva. En el momento de ejecución de rampas de acceso en el espacio de las veredas, debe colocarse un cerco de protección para evitar accidentes con hierros.

8.11. PROYECTOS PARA LA CONSTRUCCION DE PILETAS DE NATACION, QUINCHOS Y OTROS

Las construcciones auxiliares tanto como vestuarios, complementos de sanitarios, quinchos, parrillas, depósitos, viviendas para huéspedes, personal de servicio, etc. deben respetar los retiros previstos en el artículo 8.5

No podrán iniciarse sin que previamente se haya construido el edificio principal destinado a la vivienda.

Deberán ser autorizados de la misma forma que el resto de las construcciones.

Serán computables a los efectos de determinar el F.O.S. y F.O.T. con excepción de piletas y canchas deportivas (Salvo que las mismas sean cubiertas).

8.11.1. Piletas de natación

Ubicación:

- Las piletas deberán ubicarse en la parte posterior de las viviendas.
- **Altimetría:** Tanto la pileta como los bordes de piletas, decks y solárium no podrán sobrepasar mas de 20cm por encima del nivel de referencia (+/-0.00).
- **Retiros sin costa a laguna: tanto lateral como fondo** 2.50m al espejo de agua y 1.50 al solado
- **Retiros con costa a laguna: lateral** 3.00m al solado, **fondo** 8.00m al solado.

SE DEBE PRESENTAR UN DETALLE DEL ARMADO DE LA PILETA PREVIO AL INICIO DE LA OBRA. NO SE PERMITIRA INGRESO DE HORMIGON ELABORADO SI NO TIENE APROBADA LA INSPECCION DE REPLANTEO. EN CASO DE LLENADO CON HORMIGON INSITU Y SIN APROBACION SE LABRARA UNA MULTA DE 500 litros de nafta super. En unidades funcionales terminadas que no hayan presentado la pileta en plano municipal, deberán tener regularizado y registrado por la municipalidad el mismo para poder comenzar con la excavación.

Equipos: Debe llevar sistemas automáticos de filtrado diario. Deberán estar debidamente protegidos visual y acústicamente respetando la norma IRAM 4062, titulada "Ruidos Molestos" sin sobrepasar los 30 decibeles como máximo. Podrán ubicarse dentro de la zona de retiro lateral o fondo siempre que no se eleven más de 0.60 m sobre el terreno y se ubiquen a más de 0.50 m de los ejes divisorios. En terrenos con fondo a laguna, deberán respetar una distancia de 8.00m desde la línea de fondo. La protección visual deberá recibir tratamiento arquitectónico adecuado armonizado con la construcción principal.

Desagote: La evacuación de agua deberá hacerse de acuerdo a la característica del lote:

- A laguna
- A cuneta de frente

Está prohibido desagotar las piletas a unidades vecinas (aunque no se hallen habitadas o edificadas), en lugares de propiedad común (excepto lagunas) ó límites perimetrales del barrio.

Cerco de protección: No es obligatorio, dado que las unidades funcionales deberán tener cerrado su acceso a la calle o sectores comunes con cerco o portones.

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

Queda prohibida la colocación de piletas prefabricadas, plásticas, de lona o similares.

Llenado/Mantenimiento: El llenado se deberá hacer por medio de bomberos o laguna.

Esta totalmente prohibido el uso de la red domiciliaria para el llenado de las mismas.

Se podrá realizar una perforación en caso de no tener fondo con laguna.

El llenado y mantenimiento: se hace mediante bomba y perforación. Existen lotes en el barrio, que según un estudio realizado por un geólogo, tienen agua salada, en cuyo caso están exceptuados de hacer la perforación y deberán llenar la pileta con bomberos. Para saber si el lote está dentro de los lotes exceptuados, deben pedir la información en el departamento de obras de la administración

REGLAMENTO DE CONSTRUCCION

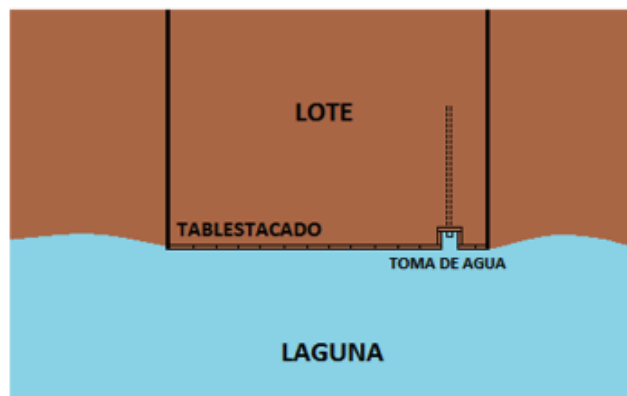
Para uso de lotes Residencial - Vivienda Unifamiliar

revisión 10-2019

		FORMULARIO DE INSPECCION DE OBRA ETAPA 04: PILETA DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA BARRIO EL CANTON		Nº 04	
BARRIO:		LOTE:		FECHA MSP:	
EXP. MUNICIPAL: 777		FECHA APROBACION EXPEDIENTE: 777			
DATOS DEL PROPIETARIO/ADQUIRIENTE:					
NOMBRE Y APELLIDO TITULAR DEL LOTE:					
TELÉFONO PROPIETARIO:			MAIL:		
DATOS DEL PROFESIONAL/ES:					
PROFESIONAL DIRECTOR DE OBRA EN CARATULA DE PLANO:					
MATRICULA:		TELÉFONO:		MAIL:	
PROFESIONAL A CARGO DE LA DIRECCION DE OBRA:					
MATRICULA:		TELÉFONO:		MAIL:	
PROFESIONAL PROYECTISTA QUE FIGURA EN CARATULA DE PLANO:					
MATRICULA:		TELÉFONO:		MAIL:	
ITEMS A OBSERVAR EN LA INSPECCION:				VERIFICA EN REPLANTEO	VERIFICA EN CONSTRUCCION
				SI/NO	SI/NO
1	PLANO DE PILETA APROBADO				
LOTE CON FONDO LAGUNA					
2	RETIRO FONDO AL SOLADO (mín. 0,00m)				
3	RETIRO FONDO AL ESPEJO DE AGUA.				
4	RETIRO LATERAL AL SOLADO (mín. 0,00m)				
5	RETIRO LATERAL AL ESPEJO DE AGUA				
6	NICHOS DE BOMBA: RETIRO LATERAL (mín. 0,50m B.E.M.)				
7	NICHOS DE BOMBA: ALTURA (máx. 0,60m B.N.T.)				
8	NICHOS DE BOMBA: TRATAMIENTO ARQUITECTONICO				
LOTE SIN FONDO LAGUNA					
9	RETIRO FONDO AL SOLADO (mín. 0,50m)				
10	RETIRO FONDO AL ESPEJO DE AGUA (mín. 0,50m)				
11	RETIRO LATERAL AL SOLADO (mín. 0,50m)				
12	RETIRO LATERAL AL ESPEJO DE AGUA (mín. 0,50m)				
13	NICHOS DE BOMBA: RETIRO LATERAL (mín. 0,50m B.E.M.)				
14	NICHOS DE BOMBA: ALTURA (máx. 0,60m B.N.T.)				
17	NICHOS DE BOMBA: TRATAMIENTO ARQUITECTONICO				
INFORMACION IMPORTANTE:					
TODOS LOS ITEMS DEBERAN ESTAR CORRECTOS EN SU TOTALIDAD PARA APROBAR Y PASAR A LA SIGUIENTE ETAPA DE OBRA EN INSPECCION. EN CASO DE TENER QUE SOLICITAR UNA NUEVA INSPECCION LA MISMA EN DRA UN COSTO ADICIONAL A CARGO DEL PROPIETARIO VIA EXPENSA SI EL DIRECTOR DE OBRA NO ESTA PRESENTE AL MOMENTO DE LA INSPECCION, DEBERA PASAR POR ADM. RETIRAR Y FIRMAR LA MISMA. EN CASO DE NO HACERLO EN LAS 8 HS HABILES, SE PARALIZARA LA OBRA HASTA QUE EL MISMO SE HAGA PRESENTE					
SOLICITUD DE INSPECCION:			FECHA:	FIRMA:	
NOMBRE DIRECTOR DE OBRA:					
HUBO INSPECCION ANTERIOR DE ESTA ETAPA?:			MATRICULA:		
RECEPCION DE PEDIDO DE INSPECCION:			FECHA:	SELLO:	
PERSONAL QUE RECIBE POR EL CANTON:					
FIRMA:			FIRMA:		
ACLARACION:			ACLARACION:		
FECHA:			FECHA:		
INSPECTOR DE OBRAS DEL CANTON			PROFESIONAL MATRICULADO DIRECTOR DE OBRA		

8.11.2. Riego automático:

Los lotes que cuenten con costa a laguna, deberán utilizar el agua de la misma para riego.



Los lotes sin costa a laguna deberán contar con una cisterna (enterrada) de 2000 lts. El cual será abastecido por la red de riego interna del barrio, quedado expresamente prohibido utilizar la red de agua corriente para el riego. La ubicación de los mismos no puede ser dentro del área de retiro de frente y debe respetar un retiro lateral de 1.50m.

Equipos: Deberán estar debidamente protegidos visual y acústicamente respetando la norma IRAM 4062, titulada “Ruidos Molestos” sin sobrepasar los 30 decibeles como máximo. Podrán ubicarse dentro de la zona de retiro lateral o fondo siempre que no se eleven más de 0.60 m sobre el terreno y se ubiquen a más de 0.50 m de los ejes divisorios. La protección visual deberá recibir tratamiento arquitectónico adecuado armonizado con la construcción principal.

8.11.3. Quinchos y Parrillas:

Deberán respetar los retiros establecidos para cada lote y ser incluidos en los planos de obra a presentarse. Las parrillas deberán contar con conductos a los 4 vientos, superando siempre la altura máxima de la construcción principal. En caso de que la boca de la parrilla de hacia el lote vecino, la misma deberá estar a más de 6.00m del eje medianero o debe contar con un cierre para ocultar el interior de la misma cuando esta no se esté utilizando.

8.11.4. Bombas, filtros:

Los equipos complementarios que completen las instalaciones, gabinetes para bombas de agua, etc., podrán ubicarse dentro de la zona de retiro lateral o fondo (fondo a laguna, deben respetar un retiro de fondo de 8.00m) siempre que no se eleven mas de 0.60 m sobre el terreno y se ubiquen a mas de 0.50 m de los ejes divisorios.”.

En caso de agregar gabinete para filtro de osmosis inversa, se deberá colocar en el lateral cercano al tanque cisterna, a 1,50 máximo del e.M. la altrua máxima de 1,50 mts de alto

Dichos elementos deberán recibir tratamientos arquitectónicos adecuado armonizador la construcción principal y no deberán exceder el nivel de ruidos establecido en la norma argentina Iram 4062, titulada “RUIDOS MOLESTOS

8.11.5. Maceteros, canteros, asientos de mampostería, muros de contención de taludes artificiales, y otros elementos similares complementarios de la construcción

Podrán ubicarse en cualquier lugar del predio, a más de 1.50 m de sus ejes divisorios o de la línea de frente siempre que no sobrepasen los 0.60m de altura respecto del nivel de terreno natural.

Fogones en lote con fondo a laguna: se puede ubicar respetando los laterales de 3mts y a no más de 4 mts. desde el tablestacado de la laguna. La altura máxima es de 60 cm

Los fogoneros En ningún caso podrán superar una superficie de 16m2.

8.11.6. Sectores de servicio, lavaderos y/o tendederos:

Conjuntamente con la construcción principal, se podrá realizar la construcción de un sector de Tendedero al aire libre para que la ropa no quede a la vista desde los lotes vecinos, espacios comunes o calles linderas.

Se deberá realizar con CERCO VIVO. En caso de colocar plantas pequeñas que no lleguen a la altura exigida será obligación recurrir a soluciones transitorias en madera. De optar por esta solución en Madera con carácter definitivo de deberá solicitar su aprobación estética al depto. de arquitectura. Debe estar ubicado al menos a 8m de la línea de frente y la superficie mínima es de 4m². Deben materializarse al menos 3 lados con su altura mínima de 1.60m y máxima de 2.00m. De construirse con listones de madera LA LUZ MAXIMA ENTRE MADERAS ES DE 1", estos deberán ofrecer visualmente una trampa cerrada, que oculte visuales hacia el interior.

Debe estar ensamblado y amurado configurando un espacio fijo. Puede utilizarse como cerramiento.

Su solado debe respetar una distancia mínima de 0,50 m al eje divisorio de predios permitiendo el escurrimiento del agua de lluvia hacia el frente y contrafrente del lote.

Para otro tipo de cerramientos de sectores de servicio se deberá solicitar autorización al Dpto. de Arquitectura.

Una vez crecido el cerco vivo se deberá retirar las Maderas.

ESTA TOTALMENTE PROHIBIDO colgar ropa para secar, ni tendederos móviles fuera del sector previsto para este fin, y fuera de las visuales de todos los vecinos. El no cumplimiento de este compromiso generará una advertencia seguido de multa directa de 1 expensa. Y en caso de reincidir en esta falta se aumentará la multa a 1 expensa más por reincidencia.

8.11.7. Pérgolas:

Podrán construirse en uno de los retiros laterales para estacionamiento vehicular, hasta una distancia de 0,50M del eje divisorio y respetando el retiro de frente correspondiente

La altura máxima de la pérgola que se ubica en el retiro es 2,80 mts terminada tomada a la parte más alta. Los materiales serán madera, hierro, steel frame. Las dimensiones de las columnas máximas son de 10x10 cm y no más de 3 columnas en el lado más cercano al eje medianero. La cenefa máximo es de 30 cm. . Podrán techarse únicamente con cubiertas traslucidas.

En dicho caso, esta debe desagotar a canaleta con bajada pluvial y tener cenefa perimetral para evitar la visualización de la misma.

No están permitidas columnas ni otros elementos estructurales de hormigón o mampostería.

La superficie máxima permitida es de 25 m², contando la superficie que invade el retiro lateral, teniendo un máximo de 10ml de fondo respetando el retiro de frente obligatorio.

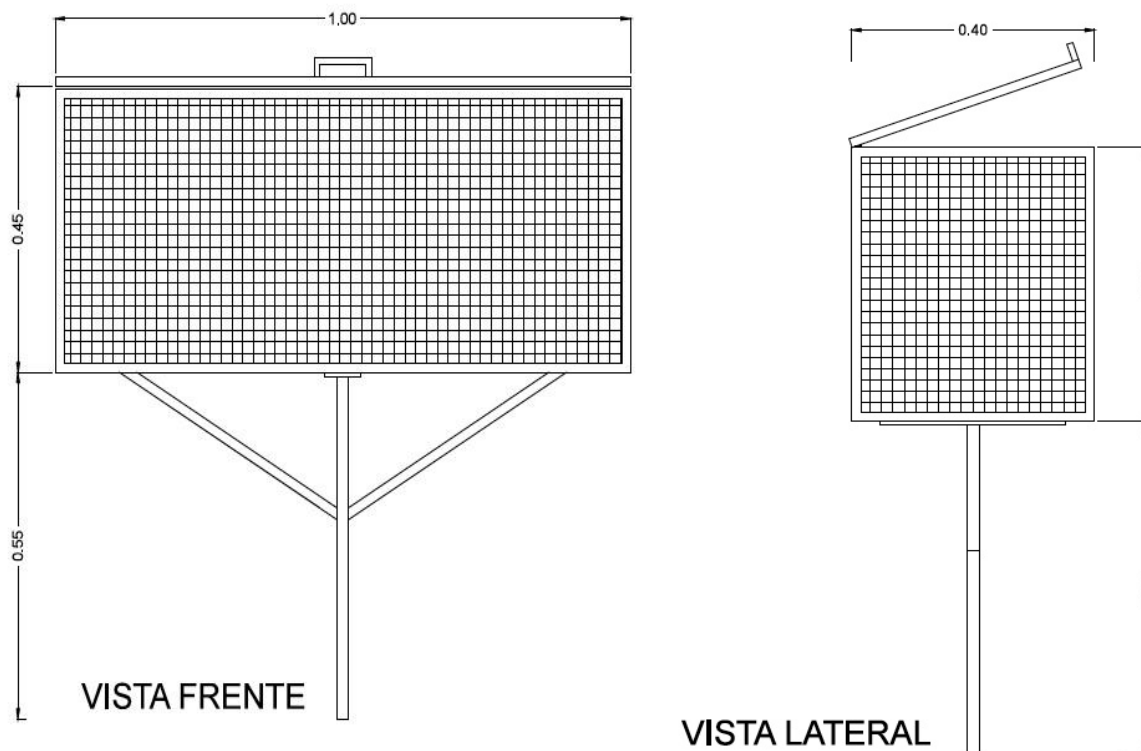
Lotes en esquina: solo podrán ubicarse en el retiro lateral de 3m.

Se permite la construcción de pérgolas de madera en el fondo del lote, respetando un retiro lateral de 4m, retiro de fondo de 6m para lotes internos y 8m con costa a laguna. La altura máxima será de 2.50m y no podrán tener ningún tipo de cubierta que impida el paso del agua.

8.11.8. Cesto de residuos

Especificaciones técnicas del cesto de residuos.

Diseño:



Materiales y Características:

El cesto de residuos será del tipo metálico en su totalidad. Las superficies de sus caras, fondo y tapa estará realizado con alambre artístico galvanizado de dibujo cuadrado de 20 mm x 20mm. El mismo deberá ser de color negro.

La tapa tendrá bisagras para su apertura y una manija superior de agarre.

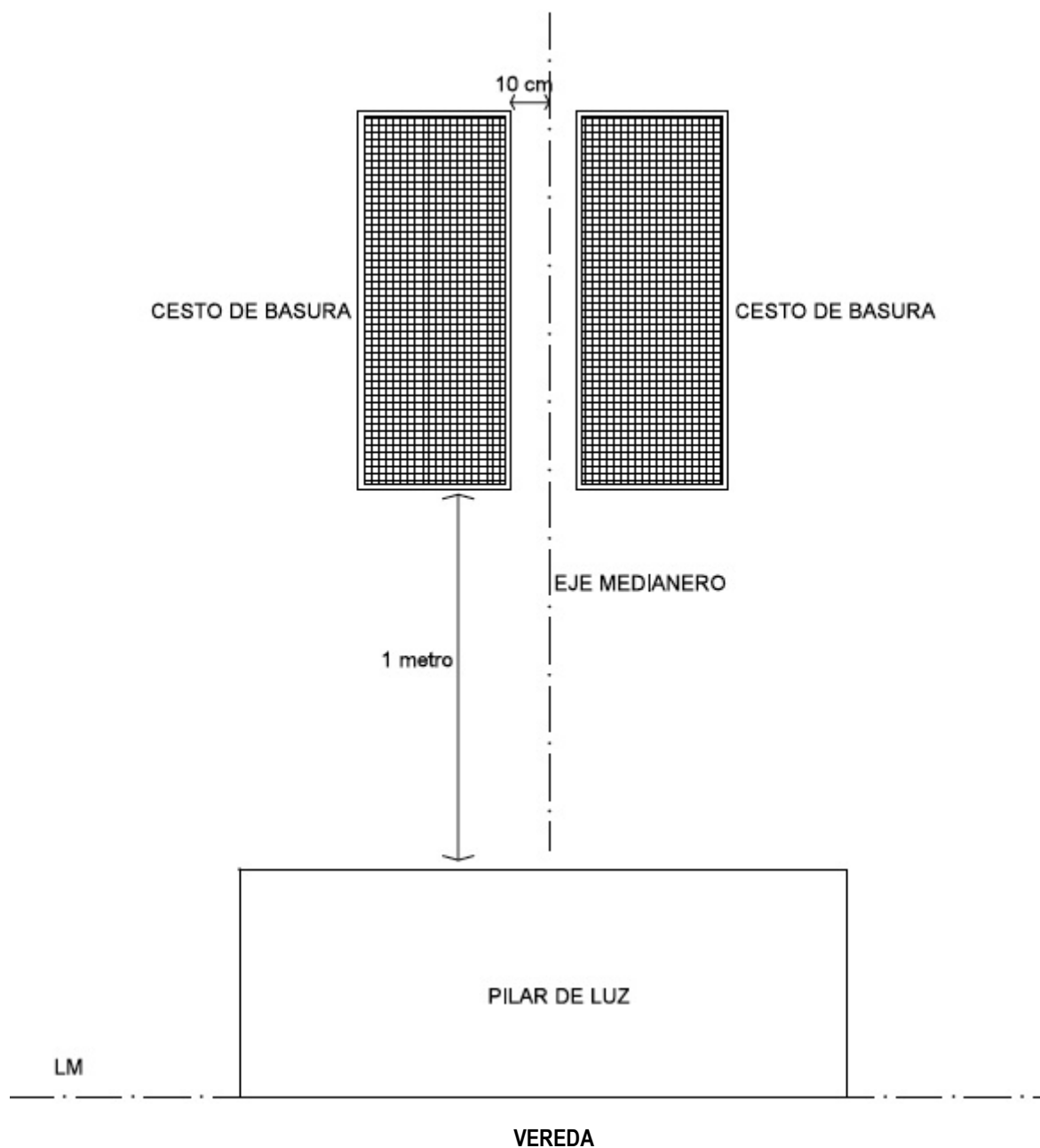
Su estructura de fijación deberá estar debidamente amurada al suelo, garantizando su estabilidad.

Debe respetarse las medidas establecidas en las imágenes ilustrativas.

UBICACIÓN:

Debe estar ubicado detrás del pilar eléctrico o el de gas a una distancia de 1 un metro.

Se deberán separar a 10 cm del eje medianero lateral del lote, **DEL LADO DEL SERVICIO.**



8.11.9. Antenas de TV satelital, telefonía inalámbrica, Internet Se encuentra prohibida la instalación de antenas sobre los frentes de las unidades. Si se ubican en los laterales, no podrán estarlo a menos de 10 m de la línea del frente.

Se recomienda la colocación en azoteas accesibles o inaccesibles o en los volúmenes de tanques de agua/máquinas etc.

No se permitirá la instalación de antenas de gran envergadura (radio aficionados, parabólicas, etc.) que alteren la armonía del paisaje urbano.

8.11.10. Unidades exteriores de aire acondicionado

Se prohíbe la utilización de aire acondicionados de tipo ventana/pared.

Tanto en los casos de utilización de A/A Central como de AA tipo splits, las unidades exteriores deberán colocarse en las azoteas donde el muro de carga debe tener como mínimo 0.70m de altura.

De verse imposibilitado por el tipo de techo, se podrán ubicar en los retiros laterales, a nivel de planta baja o amuradas contra la pared de la casa hasta una distancia máxima del piso de 0,30m.

Deberán quedar ocultas a las visuales desde el exterior y con los recaudos correspondientes para mantener los mínimos niveles de ruido establecidos.

En caso de NO instalar los aires durante la obra se deberá firmar compromiso de cumplir lo presentado en el proyecto y el reglamento. En caso de incumplimiento corresponderá una multa de 100 litros de nafta súper y se volverá a cobrar canon de obra hasta regularizar la situación y volver a pedir final de obra.

8.11.11. Proyectos para construcción e iluminación de canchas deportivas

Se podrán construir canchas de tenis. Deberán respetar un retiro de 2,00 en laterales y fondo y 4,00 m de frente y su aprobación quedará sujeta al Departamento de de Arquitectura. No se podrán construir canchas de tenis de polvo de ladrillos o similares. Se podrá colocar iluminación artificial en las canchas deportivas, siendo el plano máximo de iluminación para estas instalaciones de 6 m de altura.

8.11.12. Grupos electrógenos, A.A. centrales y otras instalaciones

Los grupos electrógenos u otras instalaciones deberán cumplir con los retiros establecidos del edificio principal y contarán con pozo de absorción de ruidos y gabinete acústico de manera tal que se asegure la tranquilidad de los vecinos, respetando la norma Iram 4062 titulada "RUIDOS MOLESTOS". Sin superar los 30 decibeles.

Deberán quedar ocultos a la vista desde cualquier punto externo al lote.

8.11.13. Otros

No se permitirá la ubicación de motores, tanques de agua, paneles solares, termotanques solares, cisternas o cualquier otro tipo de instalación, máquina o construcción en el frente del lote. Cuando estos elementos estuvieran elevados recibirán tratamiento arquitectónico sujeto a la aprobación del Dpto. de Arquitectura.

CASETAS y/o CASILLAS DE HERRAMIENTAS DE JARDIN: Deberán ser móviles de estructura liviana, pudiendo ser de chapa, plásticas o madera del color de la vivienda. Tendrá que respetar un retiro de frente de 8.00m, 0.50 m lateral y el retiro de fondo de acuerdo a los retiros establecidos para el lote. Sus medidas MAXIMAS serán 2.00m de lado x 2.50m de alto, solicitando su aprobación al depto. de arquitectura previa a su instalación.

8.12. LUGAR DE ESTACIONAMIENTO

No se deberá estacionar en las vías de circulación. Por lo tanto, se deberá prever, como mínimo, un espacio dentro del lote para el estacionamiento de 2 vehículos (módulos de 2.50x5.00m), con acceso independiente En la vereda y en el área del retiro de frente, se podrá ubicar respetando una distancia mínima de 0,50M a los ejes divisorios. Superado el retiro de frente, solo se podrá invadir un retiro lateral. No se permitirá el uso de materiales no adheridos tipo piedra partida..

No se permitirá el uso del espacio entendido como vereda para estacionamiento permanente. Este espacio solo podrá ser utilizado como estacionamiento de cortesía (visitas).

8.13. ARBOLES

Ver Anexo "C" (Reglamento de parquización).

Los árboles existentes en los espacios comunes como así también los que se encuentran dentro de la superficie de los lotes, son considerados elementos ornamentales de propiedad común, por lo cual los proyectos deberán adaptarse al emplazamiento de los mismos.

En el caso de no poder realizarse adaptaciones, se podrá solicitar al Dpto. de Arquitectura la autorización para la extracción, reubicación y/o reemplazo de las especies que considere imprescindibles, indicando claramente en un plano demostrativo aquellas que se proyectan extraer. Se debitará al propietario del lote con las expensas un costo de reposición equivalente a 10 ejemplares noveles.

Bajo ningún concepto se podrán talar ejemplares ni dentro ni fuera del lote, sin un estudio que lo justifique y la expresa autorización del Depto. de Arquitectura.

Los árboles que se planten dentro de la unidad deberán retirarse 3.00m de los ejes divisorios laterales y línea de fondo.

Durante la construcción del parque, el propietario del lote no puede utilizar la vereda ni la calle como depósito para la tierra ni las plantas. Tampoco puede utilizar las unidades vecinas.

Todo elemento (ramas, tronco, raíz, etcétera) proveniente de la extracción o poda de árboles o arbustos del jardín de cada propiedad, no puede depositarse en los terrenos vecinos ni en la calle. Deberá coordinarse con el Depto. De Arquitectura para su retiro. Los residuos vegetales producto de poda o corte de pasto deberán ser retirado del barrio a costa del propietario o depositados en el sector que el barrio disponga para tal fin.

Es obligatorio colocar una protección en los árboles existentes (corral de madera de 1m²), durante el transcurso de la obra y no se debe atentar en general contra la flora y la fauna. En caso de resultar dañados o destruidos los árboles de la vereda, el propietario del lote se deberá hacerse cargo del gasto equivalente a la reposición de 10 (diez) ejemplares similares directamente imputado en las expensas de su lote.

8.14. ILUMINACION DEL LOTE

Se exige la correcta orientación de los artefactos para evitar molestias a los vecinos.

Es obligatoria la colocación de un artefacto de luz en el obrador tipo tortuga y otro tipo pantalla en el frente durante todo el lapso de la obra.

8.15. CABLEADOS AEREOS

Quedan totalmente prohibidas las instalaciones aéreas de servicios (cableados, cañerías, etc.) desde el pilar hasta la construcción principal y desde ésta hacia cualquier otra construcción en el lote.

8.16. CERCOS

La presente normativa tiene por objeto conciliar tres aspectos: el entorno paisajístico; la privacidad y la seguridad.

Los cercos deberán materializarse para demarcar los límites de las unidades funcionales.

Deberán realizarse con alambre tejido romboidal de 2" y con postes de madera dura natural (tipo quebracho) o postes de hormigón pintados de verde oscuro inglés, separados como máximo 2 metros entre sí. La altura de los mismos es de 1.50m.

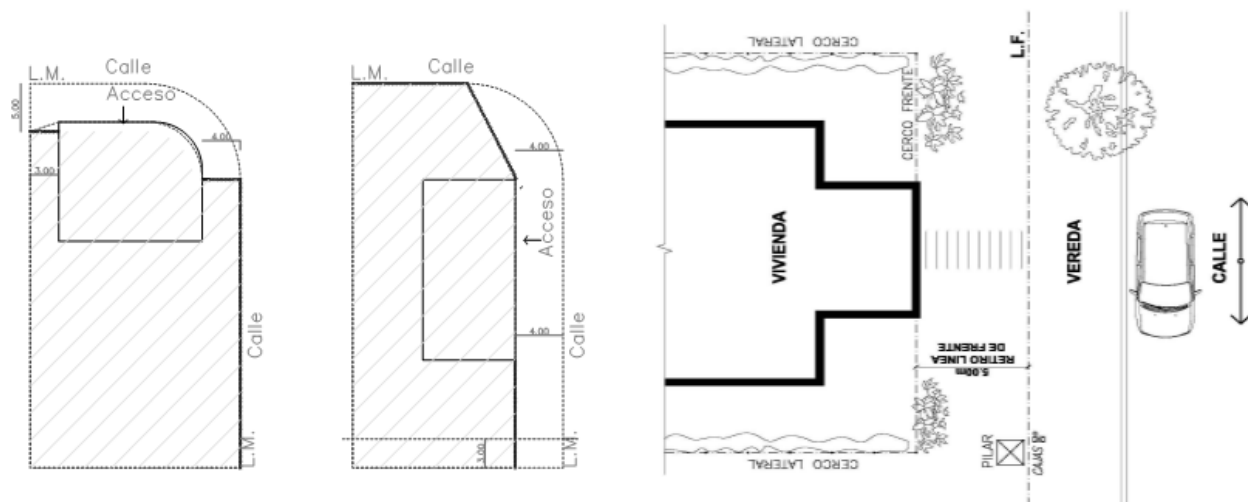
Los cercos medianeros deberán respetar el retiro de frente que rija para la vivienda y ejecutar entre el cerco medianero y la vivienda un cierre que garantice la privacidad y el paso de los animales.

Los límites físicos laterales en la zona del frente, podrán ser materializados con alambre, madera o metálicos, con una altura mínima de 1.00 y máxima de 1.50. También pueden optar por cerrar utilizando un lateral del tender. En todos los casos, la separación del material a utilizar debe impedir el paso de los animales.

Lotes con costa a laguna: En caso de optar por cercar el fondo para impedir el acceso desde y hacia la laguna, el mismo podrá realizarse de 0.90m de altura sobre la línea de fondo, o con un retiro de 4 metros a 1.50m de altura como máximo, continuando los cercos medianeros hasta el tablestacado del fondo del lote.

Lotes con fondo a cancha de golf tendrán el mismo tratamiento que lotes internos, todo el cerco 0,90 sin posibilidad de abrir o colocar una puerta de acceso en el fondo o lateral.

Lotes dobles que cerquen el frente del lote deben respetar el retiro de frente de 5,00m y en caso de generar una apertura vehicular deben realizar entrada vehicular hasta el alambrado.



Cercos de obra

Deberán realizarse **en todo el perímetro de la obra**, en aquellas con fondo a laguna deberá respetar un retiro de 4mts,

Deberá cubrirse en todo su perímetro y altura, con media sombra color verde oscuro sujeto con alambrado en cruz (NO RAFIA) , la cual se sujetará con los precintos necesarios para quedar posicionada durante todo el tiempo que dure la obra, y/o poder repararse en caso de deterioro.

En la línea de cierre de frente, deberá colocarse un portón en coincidencia con la explanada de entrada de materiales. Este podrá ser de 1 o 2 hojas, materializado en hierro o madera, con hojas con estructura y cubierto con la media sombra. Debe tener la condición de seguridad, con lo cual deberá poderse cerrar con candado.

En caso de tener **una vivienda terminada en los lotes vecinos**, no podrá utilizarse el cerco de esta, debiendo separarse a 1,00 metro de distancia y pudiendo realizarlo sólo con postes y media sombra de 1.80mts de altura. El "pasillo" que quede, debe mantenerse en perfectas normas de higiene y realizando el corte de pasto tan periódicamente como sea necesario.

En el caso de que el lote tenga por límite uno de los **alambrados públicos colocados por el barrio**, este no podrá utilizarse para colocar la media sombra, podrá seguirse el mismo criterio de tener una vivienda terminada en los lotes vecinos.

8.17. MUELLES

Superficie máxima: 20 m2

Largo máximo: 4 m contados desde el límite del terreno. En los casos donde la distancia de costas enfrentadas sea mayor a 40 metros se podrán extender los muelles a 6mts previa autorización del departamento de arquitectura.

Elevación máxima: 0,20 m por sobre el nivel del tablestacado (+2.00 m IGN), la que deberá confirmarse para la presentación de aprobación.

Retiro lateral: Paralelo en toda su longitud a los límites laterales del lote, mínimo 3,00 m.

Iluminación: Podrá realizarse por debajo de los 0.90 m de altura con respecto al nivel del muelle.

Construcción de muelles o amarras en común entre dos unidades: Está permitido. Para este caso no rige el retiro lateral y la superficie máxima será de 30 m2.

La construcción de muelles no podrá impedir la libre circulación desde los espacios comunes.

Se permite la construcción de una pérgola sobre el muelle con estructura de Madera, sin cubierta y con una superficie máxima de 10m2. Se deberá aprobar el proyecto de las mismas por el departamento de

arquitectura y/o por la comisión de arquitectura. En ningún caso se permitirá cubrir ningún lateral, No se permiten telas, cañas, esterillas, etc.

Aquellos lotes con fondo próximos a las bajadas comunes (espacios de circulación), deberán permitir la libre circulación de las máquinas, dejando una separación mínima de 10m a dicho espacio.

En ningún caso, la construcción de los muelles podrá impedir la libre circulación dentro de las lagunas, debiendo dejar como mínimo un paso de 8.00m teniendo en cuenta la posible construcción de muelles en la costa de enfrente.

En casos donde la distancia entre costas sea menor a 16m se deberá evaluar y aprobar el proyecto por el departamento de arquitectura y/o la comisión de arquitectura.

Los Muelles en espejos de agua, tendrán una superficie máxima de 10m², un largo máximo de 3ml desde la costa y no se permitirán las pérgolas de ningún tipo.

8.18. Tablestacados en lagunas

En los lotes con costa sobre laguna, es obligatorio la construcción del tablestacado. Deben ser horizontales, colocando columnas a una distancia entre 2 y 3mts. Entre el tablestacado y el terreno deberá colocarse una membrana geotextil de espesor mínimo de 200 micrones.

La madera debe ser: Curupay o Quebracho (nuevo o recuperado)

La construcción se realizará sobre la línea de fondo del lote y la altura del mismo es de +1.80 I.G.N.

(dicho nivel estará marcado con una estaca verde junto con el amojonamiento del lote, si no la encontrara deberá solicitarla al departamento de arquitectura)

Deberá realizarse en etapa PRELIMINARES.

8.19. CONDICIONES AMBIENTALES

Se deberá cumplir todo lo indicado por el Dpto. de Arquitectura. Cómo mínimo se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Polución: polvo 4 gr./m²/10 días.
- Humo: 0-0 escala Ringelmann.
- Radiación: Albedo 20 %.
- Ruido: 30 decibeles.

8.20. MATERIALES Y ESPECIFICACIONES

No se permiten construcciones del tipo **prefabricadas, premoldeadas o industrializadas**. Solo se permitirán componentes parciales de este tipo. Para ello se deberá adjuntar una nota que especifique el sistema constructivo y un folleto, fotos o cualquier material gráfico suficientemente claro para comprender la calidad resultante de la construcción. Dichos elementos, la morfología y la apariencia de los sistemas constructivos deberán ser aprobadas por la Comisión.

Están permitidas las construcciones ejecutadas en madera. **Sujeto a la aprobación de la Comisión de URBANISMO** se permitirá siempre que no superen el 50%.

Todos los materiales de la obra deben ser nuevos, de no ser así se deberá especificar al momento de presentar el proyecto, de que material se trata, donde se encuentra (fachadas, interior, etc.) y serán estudiados por el Dpto. de Arquitectura. Están expresamente prohibidas las cubiertas de paja, de fibrocemento trapezoidal, de cartón prensado o similar, o cubiertas de chapa natural a la vista.

En losas con altura inferior a los 5.00m de altura, está prohibida la colocación de membrana de aluminio, de utilizarla debe estar pintada acorde a la casa. No se permiten cubiertas de toldo.

9. CONSTRUCCION

9.1. PLAZO DE VALIDEZ DE AUTORIZACION

Transcurridos 6 meses de haberse otorgado la autorización sin haberse iniciado los trabajos de construcción, el propietario del lote deberá solicitar al Departamento de Arquitectura la confirmación de la misma. Si durante ese lapso se hubiere modificado el Reglamento de Edificación y estas modificaciones afectasen dicha aprobación, el proyecto deberá ser ajustado y vuelto a presentar como nuevo.

9.2. OBLIGATORIEDAD DE CONTAR CON SEGURO DE PERSONAL

No se permitirá el comienzo de la obra hasta tanto se hayan presentado la constancia de cobertura del personal de la misma y deberá entregarse a la oficina de seguros una copia de la póliza de cobertura, mostrando el original de la misma para su verificación.

La cobertura podrá ser a través de una Aseguradora de Riesgos del Trabajo o mediante seguros personales de accidentes de Compañía de Seguros. En éste último caso el monto mínimo exigido será de pesos 1.000.000 por incapacidad total, parcial o muerte y \$ 100.000 por gastos médicos al 1-11-18 pudiendo ser este monto modificado por el Administrador.

9.3. PLAZO DE EJECUCION DE LAS OBRAS

El plazo máximo de ejecución de la obra será de 18 meses a partir del inicio de obra (amojonamiento del lote).

Vencido este plazo se incrementará el canon de obra mensual según el siguiente esquema.

Plazo de obra	Pago mensual
Hasta 18 meses	1 canon
Entre 19 y 24 meses	2 cánones
Más de 25	3 cánones

Para aquellas ampliaciones que abonen un canon mínimo (50 m2 cubiertos o pileta), el valor del mismo se duplicara cada 3 meses hasta obtener el final de obra.

Si por razones de fuerza mayor, y dentro de dicho plazo, el propietario del lote tuviese que suspender la obra, deberá comunicarlo por escrito al Dpto. de Arquitectura, mencionando las causas y la probable fecha de reinicio. El Dpto. de Arquitectura, estudiará la situación en particular y dará las indicaciones necesarias para realizar dicha suspensión.

Para dar por finalizada la obra se deberá solicitar una inspección al Dpto. de Arquitectura. En caso de que la misma no sea aprobada por faltantes u observaciones, una vez cumplimentadas las mismas, se deberá solicitar una nueva inspección.

9.4. HABILITACION Y CONEXION DE SERVICIOS

Electricidad: Previo a la solicitud del medidor ante la empresa prestadora del servicio, el electricista matriculado deberá preparar el pilar acorde a las exigencias vigentes de la empresa prestadora (Cables, Conectores, Térmicas, etc.).

PROTOCOLO PARA MIGRACION DE MEDIDOR ELECTRICO

1-Debe autorizarlo Gerencia General. Y tener el aval de la compañía eléctrica.

2-El propietario /constructor deberá pedir a Edenor la habilitación de un suministro (medidor)en el pilar existente para contar con un número de cliente (apertura de cuenta en edenor).

3-Construir el nuevo pilar idéntico al existente respetando normativas de la compañía eléctrica y del barrio. La nueva ubicación no debe interferir con el cableado subterráneo de Edenor ni con el tritubo de

señales débiles el cual debe quedar accesible en su correspondiente nueva caja de inspección (en el piso atrás del pilar).

4-Una vez construido el nuevo pilar, el propietario /constructor debe realizar en Edenor el trámite de solicitud de **“remoción de acometida y traslado de medidor al nuevo pilar”**.

5-Telecom: el pilar posee en su parte posterior un terminal de fibra óptica para telefonía e internet (dentro de una de las cajas de pvc existentes). Antes de tocar nada nos deben avisar a nosotros (Infraestructura: operaciones@el-canton.com.ar) para que solicitemos a Telecom la re-conexión de la línea al nuevo Pilar.

6-La cámara de inspección que se encuentra en el piso atrás del pilar existente NO SE PUEDE ANULAR. Deberá quedar accesible con su correspondiente tapa.

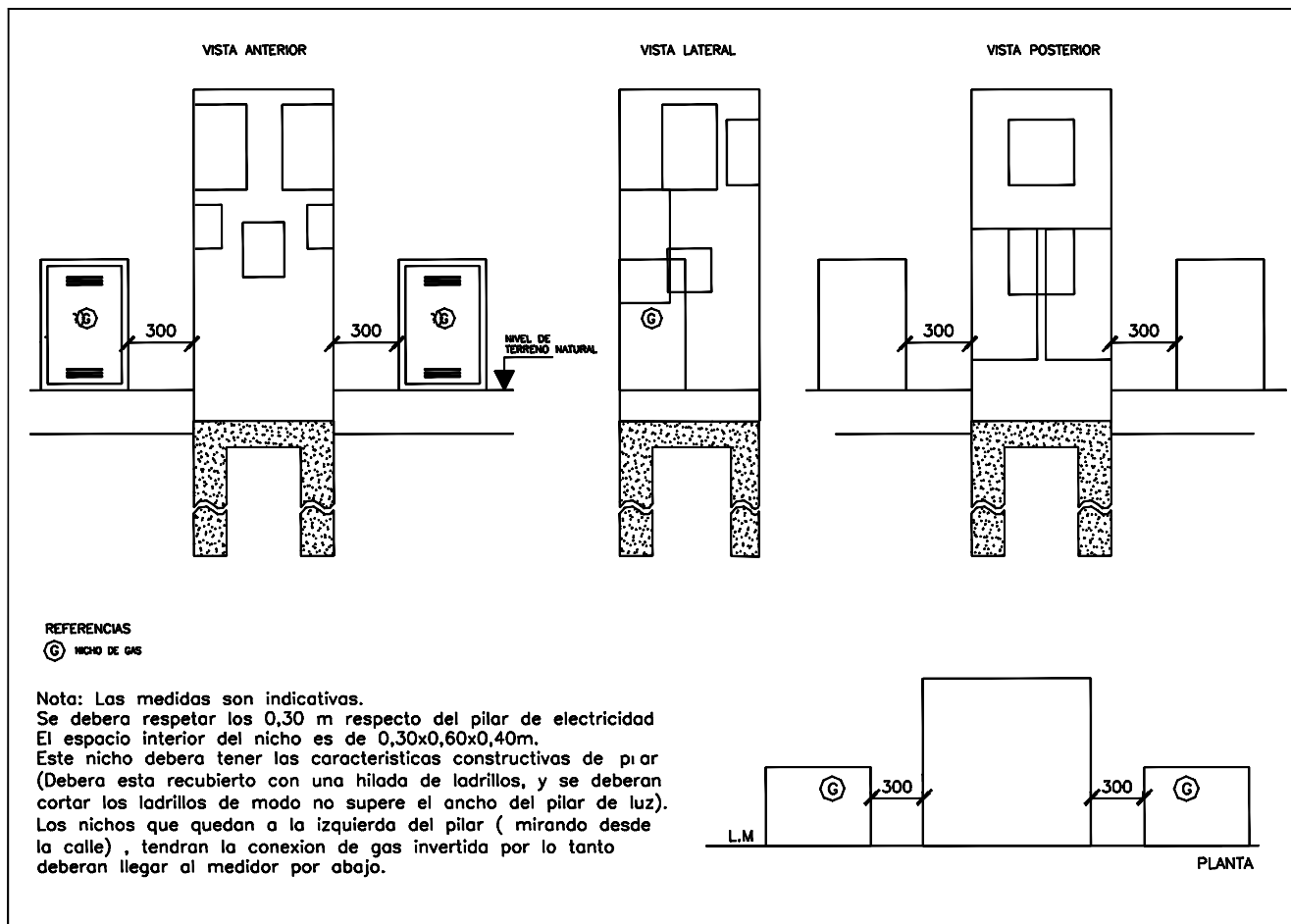
7-El pilar no se podrá derribar hasta que el barrio lo autorice (dependiendo de que Edenor y Telecom hayan realizado las adecuaciones pertinentes)

Agua de Obra: La Administración dispondrá la colocación del servicio domiciliario. Para utilizarlo el propietario del lote debe colocar una cisterna. Ver anexo Inst. Sanitarias

Cloaca: El constructor deberá informar previamente al Dpto. de Arquitectura sobre la realización de la conexión a la red domiciliaria de diámetro 110 mm ya realizada.

El propietario del lote deberá conectarse a la misma colocando una cámara de acceso ubicada a una distancia no mayor a 2 m de la línea de frente del lote. Está prohibido conectarse a la red cloacal hasta que se apruebe la inspección de final de obra y deberá dar aviso antes de realizar la conexión cloacal.

Gas: Se deberá construir el nicho para el medidor, el mismo debe estar revestido en ladrillo, siguiendo el estilo de los pilares eléctricos. Se ubicará en el vértice de frente opuesto al pilar eléctrico o al lado. En caso de ser un frente irregular, consultar su ubicación al Depto. de Arquitectura. El propietario del lote solicitará la conexión y habilitación del medidor ante Naturgy.



9.5. FINAL DE OBRA

El arquitecto o propietario del lote deberán solicitar formalmente el final de obra por la página web del barrio o vía mail a obras@el-canton.com.ar una vez que hayan cumplido con los siguientes requisitos:

Plano conforme a Obra y Digital Actualizado
Expensas al Día

REGLAMENTO DE CONSTRUCCION

Para uso de lotes Residencial - Vivienda Unifamiliar

revisión 10-2019

		FORMULARIO DE INSPECCION DE OBRA ETAPA 05: FINAL DEPARTAMENTO DE ARQUITECTURA BARRIO EL CANTON		Nº 05	
BARRIO:		LOTE:		FECHA INSP:	
EXP. MUNICIPAL:		FECHA DE APROBACION:		EXPEDIENTE:	
DATOS DEL PROPIETARIO/ADQUIRIENTE:					
NOMBRE Y APELLIDO TITULAR DE LOTE:					
TELÉFONO PROPIETARIO:			MAIL:		
DATOS DEL PROFESIONAL/ES:					
PROFESIONAL DIRECTOR DE OBRA EN CARATULA DE PLANO:					
MATRICULA:		TELÉFONO:		MAIL:	
PROFESIONAL CARGO DE LA DIRECCION DE OBRA:					
MATRICULA:		TELÉFONO:		MAIL:	
PROFESIONAL PROYECTISTA QUE FIGURA EN CARATULA DE PLANO:					
MATRICULA:		TELÉFONO:		MAIL:	
ITEMS A OBSERVAR EN LA INSPECCION:			VERIFICA		OBSERVACIONES
			S/NO		
1	PLANO MUNICIPAL CONFORME A OBRA REALIZADA (TERMINADA)				
2	FORMULARIO 03				
3	FINALIZACION DE TODOS LOS TRABAJOS DE OBRA				
4	ESTETICA CORRECTA FRENTE Y LATERALES (sin escombros, restos de obra, pastos recidos, etc)				
5	VERIFICACION DE IMAGEN DE ACUERDO AL RENDIMIENTO DE PINTURA PROBADA				
6	PINTURA EXTERIOR COMPLETA				
7	RETIRO DE ODORES ELEMENTOS DE OBRA (baño, brador, cartel, etc)				
8	CERRES LATERALES Y CIERRE DEL FRENTE (verificar su estado correcto y tierra total)				
9	NIVELACION DE TIERRA SOBANTE				
10	FRANJA NIVEL TERRENO NATURAL (1,50 MTS DE EJES MEDIANEROS)				
11	RETIRO FRENTE Y FONDO				
12	RETIRO LATERALES				
13	SOLADO PARA MODULOS DE ESTACIONAMIENTO (2,50 X 5,00 U)				
14	ALTURA DE PERGOLAS EN RETIROS Y CANALAS DE LAS MISMAS				
15	TENDER				
16	CESTO DE RESIDUOS				
17	TANQUE DE AGUA CISTERNA (ubicación y capacidad) conoble tapa				
18	TANQUE DE AGUA LEVADO/RESERVA (ubicación y capacidad) VERIFICAR ESTETICA EXTERIOR				
19	MEDIDOR DE GAS (UBICACION Y MATERIALIDAD/ESTETICA)				
20	CHIMENEAS (UBICACION Y ALTURAS REGLAMENTARIAS)				
21	CORRECTA UBICACION DE RESERVA CONY/O SUCALANERIA FUTURA				
22	TABLETACADO VERIFICAR COTA SUPERIOR				
23	MUELLE (DIMENSIONES, ALTURAS, ETC)				
24	PILETA Y SOLADOS Y SOLADOS (RETIROS DE FONDO Y LATERALES) ALTURA DE SOLADOS				
25	EQUIPO FILTRADO DE PILETA (ESTETICA, UBICACION, RETIROS Y EJES)				
26	BOMBA PRESURIZADORA EN FUNCIONAMIENTO				
INFORMACION IMPORTANTE: TODOS LOS ITEMS DEBERAN ESTAR CORRECTOS EN SU TOTALIDAD PARA APROBAR Y PASAR A LA SIGUIENTE ETAPA DE OBRA EN INSPECCION. EN CASO DE FENER QUE SOLICITAR UNA NUEVA INSPECCION LA MISMA EN DRA UN COSTO ADICIONAL A CARGO DEL PROPIETARIO VIA EXPENSA SI EL DIRECTOR DE OBRA NO ESTABA PRESENTE AL MOMENTO DE LA INSPECCION, DEBERA PASAR POR ADM. A RETIRAR Y FIRMAR LA MISMA. EN CASO DE NO HACERLO EN LAS 8 HS HABILES, SE PARALIZARA LA OBRA HASTA QUE EL MISMO SE HAGA PRESENTE					
SOLICITUD DE INSPECCION: NOMBRE DIRECTOR DE OBRA: HUBO INSPECCION ANTERIOR DE ESTA ETAPA?:			FECHA: MATRICULA:		FIRMA:
RECEPCION DE PEDIDO DE INSPECCION: PERSONA QUE RECIBE POR EL CANTON:			FECHA:		SELLO:
FIRMA:			FIRMA:		
ACLARACION: FECHA:			ACLARACION: FECHA:		
INSPECTOR DE OBRAS DEL CANTON			PROFESIONAL MATRICULADO DIRECTOR DE OBRA		

9.6. MUDANZA

Está terminantemente prohibido realizar una mudanza y ocupar una propiedad si no se encuentra aprobado el final de obra por el Dpto. de Arquitectura o su autorización.

En caso que realice una mudanza sin autorización se aplicaran las sanciones correspondientes pudiendo ser pasible esta actitud de sanciones económicas las cuales serán fijadas por el administrador.

Se deberá informar al Administrador la fecha de mudanza para que se autorice la misma. Esta deberá notificarse por escrito con una semana de antelación o vía email a: info@el-canton.com.ar . Así mismo es necesario incorporar las construcciones en curso o finalizadas ante ARBA. Para esto es necesario complementar el formulario 903 de ARBA. Estos datos revisten en carácter de declaración jurada entre el propietario y El Cantón, y no se otorgará el final de obra hasta tanto no se complete este formulario y se envíe a la Administración del barrio junto con el plano municipal en formato CAD.

9.7. EJECUCION DE LAS OBRAS – SUSPENSION DE OBRAS

El Dpto. de Arquitectura y/o el Administrador ordenará la suspensión de toda obra que se construya sin la autorización correspondiente, se ejecute sin la documentación autorizada, que incumpla los reglamentos vigentes o sea deudor de más de dos meses de expensas.

Cuando la orden de suspensión no sea acatada, el Dpto. de Arquitectura, impedirá el acceso al ejido del personal afectado y aplicará las penalidades que al respecto determine este reglamento.

Dichas penalidades serán fijadas por el Administrador y serán cargadas en el resumen de expensas.

En el caso de detectar una falta al reglamento en vigencia, el Administrador queda facultado para intimar al propietario del lote a su retiro o demolición, corriendo dichos gastos por cuenta del propietario del lote.

El Dpto. de Arquitectura tiene la facultad de impedir el ingreso del personal de la obra, si habiendo notificado irregularidades en la misma, éstas no hubieran sido regularizadas por el propietario o el arquitecto a cargo de la misma en el plazo establecido. Será necesario el levantamiento de todas las irregularidades planteadas, requisito indispensable para poder reanudar la obra. La operatividad de este artículo será realizada por el personal de seguridad del barrio, el cual tiene la responsabilidad de hacer cumplir la norma determinada, impidiendo el acceso al Consorcio y no es responsable por la correcta aplicación de la misma. El copropietario deberá regularizar la situación exclusivamente y sin excepción con el Depto. De Arquitectura. Bajo ningún concepto, el personal de seguridad tendrá facultades para autorizar una contravención al presente reglamento, ni percibir ningún tipo de contribución por parte del copropietario para permitir una acción no permitida por este reglamento. De detectarse alguna irregularidad, el Depto. de arquitectura y/o el administrador podrán aplicar una suspensión de obra por el tiempo que se determine a modo de penalidad.

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

- a) La mora del propietario del lote se producirá de pleno derecho por el solo hecho del incumplimiento;
- b) El Administrador intimará al propietario del lote al cumplimiento de la norma transgredida, dentro del plazo que en cada caso dicho Dpto. de Arquitectura fije;
- c) Transcurrido el plazo sin haberse cumplido la norma, el Administrador podrá realizar por sí y por cuenta y cargo del propietario del lote, los actos necesarios para asegurar el cumplimiento de la norma violada; como así también aplicar sanciones económicas que serán debitadas de las expensas.
- d) Producida la mora y sin perjuicio del ejercicio de la facultad prevista en el inciso c) precedente el propietario del lote se hará pasible de una multa diaria cuyo importe fijara anualmente el Administrador, la que se aplicara desde la fecha de la mora y hasta que esta cese
- e) Sin perjuicio de lo anterior, el Administrador podrá formular la correspondiente denuncia y así como también prohibir la continuación de la obra en la urbanización y cualquier otra medida que tienda directamente a hacer respetar las disposiciones transgredidas.
- f) Sin perjuicio de lo anterior, el Administrador podrá formular la correspondiente denuncia y solicitar intervención de los organismos Municipales, así como también prohibir la continuación de la obra en la urbanización y cualquier otra medida que tienda directamente a hacer respetar las disposiciones transgredidas. El Depto. de arquitectura se reserva del derecho de solicitar la demolición de toda construcción incoherente con el plano aprobado. En caso de que se constate el incumplimiento del pago

de expensas será causal de la suspensión de obra. El copropietario acepta todos los términos del presente artículo.

9.8. CARTEL DE OBRA

En toda obra deberá colocarse a la vista un cartel de cualquier material resistente a la intemperie (de preferencia PVC o Lona Front), cuyas medidas serán como mínimo 0,50 metros. X 0,70 metros., y como máximo de 2 m² (dos metros cuadrados), colocado de forma tal que su filo superior quedará por debajo de 1,5 m sobre el nivel del terreno, conteniendo los siguientes datos:

- a) Nombre y apellido del director de obra y del constructor.
- b) Domicilio real, número de matrícula, email y teléfono de ambos.
- c) Número de Expediente Municipal.

No podrán colocarse carteles de publicidad comercial de ninguna especie.

Se admite en el cartel de Obra el logotipo o isologo identificatorio de Proyectista y/o Constructor como así también renders o perspectivas del proyecto.

9.9. OBRADOR y BAÑO QUIMICO

El obrador deberá contar con candado o cerradura y serán responsables el propietario del lote, el director de la obra y el constructor sobre el cerramiento del mismo fuera de horario de trabajo en obra.

- Se ejecutara con materiales en buen estado de uso y sus cerramientos exteriores serán pintados de color verde oscuro, y será mantenido en buenas condiciones hasta la finalización de la obra.
- El obrador será implantado respetando los retiros obligatorios del lote.
- Está terminantemente prohibido la utilización de los espacios comunes y/o terrenos vecinos para la guarda o depósito de materiales de construcción **y/o estacionamiento de vehículos**. Deberá procurarse el mayor orden y limpieza posible en el transcurso de las obras.
- No se permitirá la permanencia y/o residencia de serenos en las obras.
- El baño químico deberá estar ubicado dentro del retiro de frente para su limpieza y no podrá estar cercano a viviendas. Para los casos que exista una vivienda de un solo lateral, el baño químico deberá colocarse del lado opuesto.

9.10. VERIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LOS RETIROS Y FACTORES DE OCUPACION

Finalizada la etapa de replanteo se deberá solicitar a la inspección de obra la verificación de los retiros y de los porcentajes de ocupación aprobados oportunamente.

9.11. CARGA MAXIMA PARA CAMIONES DE MATERIALES

No está permitido el ingreso de camiones semi-remolques ó de camiones con acoplado.

La circulación peatonal y vehicular, deberá hacerse en todos los casos por los espacios públicos, quedando prohibido el tránsito por sobre los lotes particulares.

Deberá respetarse la velocidad máxima de 30 km/h para la vialidad y 20 km/h para las calles internas de los barrios, y las señales de ordenamiento vial.

El peso máximo permitido será de 7.000kg pesando en el eje trasero para camiones con 1 solo eje trasero y 14.000kg para camiones con 2 ejes traseros. Según reglamento "ACCESO DE CAMIONES".

9.12. SEGURO DE VEHICULOS

Para ingresar al barrio los vehículos deberán contar con seguro de Responsabilidad Civil.

Además cumplirán con las Verificaciones y demás normas en vigencia, para circular por la vía pública.

No se permitirá el ingreso al barrio de los vehículos que no cumplan dichas normas.

9.13. PLANO Y CERTIFICADO FINAL DE OBRA

El propietario del lote deberá presentar dentro de los 60 días de finalizada la obra el certificado final de obra. Hasta tanto no sea cumplimentado este requisito la obra, a todos los efectos, será considerada como en ejecución y pendiente de finalización.

La Comisión de Arquitectura fijará anualmente las penalizaciones a aplicar a quienes no finalicen las obras en los plazos preestablecidos.

10. AMPLIACIONES Y MODIFICACIONES A LOS PROYECTOS AUTORIZADOS

Todo proyecto de ampliación, refacción o reforma a construcciones existentes, deberá ser autorizado conforme a lo estipulado precedentemente para obras nuevas.

Asimismo la construcción de pérgolas, piletas, fogones, muelles, decks, etc debe presentar un croquis para su aprobación por el depto de arquitectura

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

Cuando el propietario de una casa terminada necesite ingresar materiales ya sea para una reparación de la vivienda, modificación, etc, deberá enviar un mail a obras@el-canton.com.ar informando que materiales ingresarán, la tarea a realizar y tiempo de trabajo.

La administración evaluara si corresponde el cobro del canon de obra.

11. SERVIDUMBRES

Se establece una servidumbre permanente, perpetua y gratuita, para el paso de cañerías, cables, conductos y otros elementos destinados a la instalación de servicios generales tales como agua corriente, cloacas, desagües pluviales, interconexión de lagunas, teléfonos, CATV, red eléctrica y gas, plantación de especies, sin ningún motivo de indemnización ni compensación. La servidumbre podrá afectar hasta una franja de 2m de los ejes de cada unidad.

12. EJECUCION, MANTENIMIENTO Y CUIDADO DE LA OBRA Y DE LAS PARCELAS

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

- **Acceso a obra**

Se deberá ejecutar un contrapiso de hormigón, desde la cuneta hasta terminar la línea municipal, de al menos 3,50m. de ancho para el acceso de los vehículos.

Antes de iniciar el movimiento de suelo y previo al ingreso de los materiales Se deberá solicitar inspección al Depto. de Arquitectura una vez cumplimentadas la totalidad de las tareas solicitadas en la planillas de etapas de obra.

- **Limpieza y mantenimiento**

Deberá mantenerse el terreno con el pasto corto, limpio de malezas y basura, sea baldío, en construcción o con la obra suspendida.

El acopio de residuos de basura debe estar contenido en bolsones o corrales de madera, tapados con media sombra para evitar su dispersión por efecto del viento.

La madera de obra debe estar correctamente estibada y prolija.

Esta permitido el acopio de escombros para su posterior uso, ordenados en un sector.

En caso de no cumplir con dicho mantenimiento, será apercibido por el Dpto. de Arquitectura, dejando en claro que luego del tercer apercibimiento, la Administración podrá proceder al realizar las tareas necesarias, a costo del propietario y aplicar la multa que considere correspondiente.

Al término de cada jornada, la calle frente a la obra debe ser lavada y barrida, dejándola en perfectas condiciones.

No deberán dejarse excavaciones en general ni elementos en condiciones tales que puedan ocasionar accidentes. En caso de necesidad y por un máximo de 72 hs., la excavación abierta deberá permanecer cercada con elementos de alta visibilidad.

La obra deberá contar con cesto provisorio para depositar residuos orgánicos, los que deberán ser dispuestos adecuadamente al final de cada jornada de trabajo para evitar la proliferación de roedores. El mismo debe estar ubicado delante del cerco de frente, próximo al pilar eléctrico y con una altura mínima de 1.50m.

En ningún caso se podrán usar residuos de obra, basura, escombros o restos de materiales como relleno, no se permite quemar ni enterrar la basura. Todo excedente de obra debe ser retirado del lote una vez finalizada la misma.

- **Descarga de materiales y preparación de mezclas:**

El ingreso de materiales solo podrá hacerse los días hábiles de lunes a viernes, a partir de las 8:00 de la mañana y hasta las 16:30 hs, siempre y cuando haya personal responsable en la obra, para el recibo o entrega de los mismos. No podrán utilizarse los espacios comunes (veredas y/o calles) como depósitos transitorios ni permanentes de materiales.

No podrán prepararse mezclas fuera de los límites del terreno.

No estacionar volquetes fuera de los límites de terreno sin previa autorización. Con el permiso deberán cargarlo y retirarlo en el día caso contrario se deberá tapar con media sombra.

No 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 norma.

- **Horarios y permanencia del personal en obra:**

El horario de trabajo es de lunes a viernes (solo días hábiles) de 8.00 a 17:30 horas.

Se permitirá el ingreso al ejido desde las 7:00 mientras el egreso será a las 18.00 horas.

No está permitido 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.

No está permitida la permanencia de serenos.

No está permitido que el personal haga uso de las instalaciones del barrio, ni las lagunas.

No se permite al personal permanecer, transitar ó trabajar con el torso descubierto.

El propietario elevará la nómina de personal empleado en su obra, indicando sus datos personales. Dicha nómina deberá ser actualizada cada vez que se realicen altas y bajas.

Queda facultada la autoridad de aplicación para prohibir el ingreso al barrio del personal de obra que a su juicio no resulte conveniente.

- **Uso de lote vecino:**

Está prohibido su uso para cualquier destino permanente o transitorio.

- **Egreso de materiales y herramientas:**

La salida de materiales solo podrá hacerse los días hábiles de lunes a viernes, a partir de las 9.00 de la mañana y hasta las 16:30hs, previa autorización del propietario, profesional o responsable de obra.

Toda vez que se inicie una obra, el responsable de la misma deberá presentar al encargado de la seguridad del barrio una lista de las herramientas a utilizarse dentro de la misma. Esta deberá ser actualizada por el mismo personal en caso de que sufra modificaciones. En el caso que personal de la obra particular deba retirar materiales o herramientas, el arquitecto responsable deberá enviar un mail detallando lo que retiran, DNI de la persona que lo retira a: accesoescobar@el-canton.com.ar

- **Perros en obra:**

NO están permitidos los perros en obra.

- **Cerco:**

Las obras en construcción deberán estar totalmente cercadas y con puertas de acceso lo suficientemente seguras como para impedir el ingreso a las mismas de los niños que viven o concurren al barrio. Dicho cerco tendrá una altura de 1,50 m.

No podrá haber ningún cable eléctrico ubicado a menos de un metro de distancia del interior del cerco de obra, así como tampoco el tablero provisorio de obra.

- **Prohibición de abrir accesos:**

Los propietarios de lotes ubicadas sobre los límites perimetrales, no podrán abrir accesos al exterior de la fracción, debiendo utilizar los de uso común. Tampoco podrán realizar obras de ningún tipo para conectarse con redes externas de servicios públicos.

- **Corte de luz:**

Todos los días al retirarse el responsable de obra, deberá bajar la llave térmica del tablero y desenchufar todas las máquinas y herramientas, dejando solamente la luz de vigilancia de Obrador y Frente.

- **Camiones en días de lluvia:**

No está permitido el ingreso de camiones con materiales durante los días de lluvia **y hasta 48 hs.** posteriores a la caída de la última lluvia. Cualquier cambio en la aplicación de esta norma está supeditado a la decisión del Administrador y según el caso será comunicado fehacientemente a la guardia y/o a quien corresponda.

En la tabla se describe el ítem de la infracción, indicando el monto y los plazos para su cumplimiento, vencido ese plazo el monto será debitado en los resúmenes del propietario del lote. El plazo rige a partir de la notificación en obra del responsable que allí se encuentre, asimismo un duplicado será entregado al arquitecto en la guardia.

- **Cuidado del cordón cuneta:**

No se permite modificar el cordón cuneta o la cuneta de calle. En caso de rotura durante el período de construcción, la reparación del mismo se realizará con cargo al propietario del lote, debitándose los mismos de las expensas.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCION

Para uso de lotes Residencial - Vivienda Unifamiliar

revisión 10-2019

- Multas:**

Rigen para las infracciones que se detecten y no sean corregidas en el plazo dado. La misma se hará efectiva dejando al personal de obra fuera de los límites del barrio, permitiendo el ingreso de algún obrero para corregir la infracción detectada. **Vencido el plazo para modificar el incumplimiento se aplicará una multa en pesos a determinar en cada momento y por decisión exclusiva del Administrador.** El depto. de Arquitectura y/o el Administrador poseen todas las facultades necesarias para imponer penalidades.

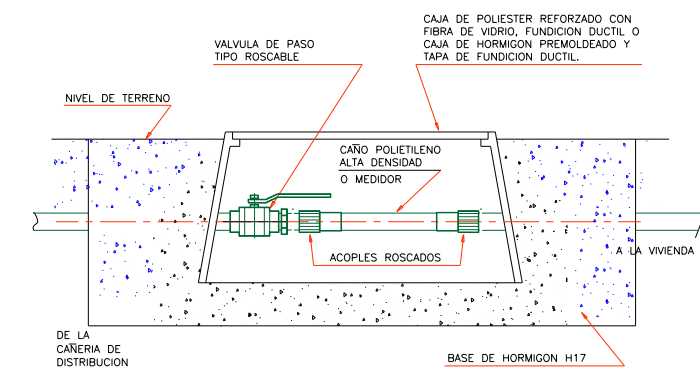
Ítem	Infracción	Solución	Plazo Multa	Multa en expensas ordinarias
Cierre de frente y fondo	Falta / Abierto / Mal estado	Realizar / Modificar / Cerrar	24 hs	0.5
Cierres laterales	Falta / Incorrecto	Modificar	24 hs	0.5
Portón de cerco	Falta / Incorrecto	Realizar / Modificar	48 hs	0.5
Media sombra	Falta / Incorrecta	Realizar / Modificar	48 hs	0.5
Vehículo en lote vecino	Paso / Descarga		Directa	0.5
Camión sin rampa	Ingreso / Descarga		Directa	0.5
Conexión eléctrica	Falta medidor / Mal estado	Tramitar medidor / Arreglar	Directa	suspensión de Obra
Conexión ilegal	Conectado a EDENOR		Directa	0,5
Conexión a cloaca	No autorizada / Mal realizada	Taponar / Arreglar	24 hs	0.5
Conexión de agua	Incorrecto	Modificar	24 hrs	0.5
Cajas de conexión	Falta / No asentadas	Modificar	24 hrs	0.5
Construcción irregular	Incorrecto	Modificar	24 hs	0.5
Materiales	Acopio frente o vecinos	Retirar materiales	2 hs	0.25
Calle y vereda	En mal estado	Limpieza	2 hs	0,25
Cuneta	Sucia	Limpieza	24 hrs	0.25
Lote/Obra	Basura / Escombros	Limpieza	24 hrs	0.25
Baño	Sucio / No tiene	Limpieza/ Colocar	Directa	0.25
Obrador	Falta / Pintar / Invade	Colocar / Pintar / Modificar	72 hs	0,25
Cartel de obra	Falta / Incorrecto	Colocar / Modificar	48 hs	0.25
Personal de obra Fines de semana	Trabajar fuera de Horarios y días permitidos		Directa	1
Cesto de basura	Falta / Incorrecto	Colocar / Modificar	48 hs	0.25
Pasto	Largo / Descuidado	Cortar / Arreglar	48 hs	0.25
Árboles	Descuidado / Sacar/ cortar	Modificar	Directa	0.25
Prender fuego			Directa	0,25
Pasar de etapa sin autorización			Directa	0.5
Luz nocturna en frente de obra	No está / no funciona	Colocar / Arreglar	48hs	0.25
Mudanza sin autorización			Directa	1
Volquete en vereda			Directa	0.25

El Administrador podrá sancionar en cualquier instancia la suspensión de la obra cuando ésta lo considere necesario notificando la reiteración de una falta. Los descargos serán recibidos hasta 5 días después de realizada la infracción, los cuales serán evaluados por el Departamento de Arquitectura y/o el Administrador.

ANEXO A - RED DE AGUA CORRIENTE - RECOMENDACIONES TECNICAS

A.1. Conexión Domiciliaria:

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



A.2. Recomendaciones generales:

- El servicio de suministro de agua al barrio y por consiguiente el suministro del barrio al propietario del lote, no contempla ni garantiza el suministro de "agua a presión". Es por ello que los propietarios de lotes deberán instalar un Tanque de Bombeo (Cisterna enterrada) cercano a la línea de frente del lote. No está permitida la alimentación de agua al interior de la vivienda en forma directa desde la red.
- Entre los sistemas que se recomiendan para la distribución de agua dentro de la casa pueden mencionarse, entre otros, el de tanque elevado con bomba elevadora, tanque hidroneumático con bomba, etc.
- No está permitido el uso de bombas succionando directamente de la red de agua del barrio (chupadoras).
- Se recomienda realizar un control periódico de las instalaciones internas de cada vivienda y de la red del barrio, minimizando la posibilidad de fugas visibles o semi-visibles. Es conveniente reparar éstas pérdidas antes que pagar por agua no usada.

Cómo detectar fugas

1. Asegúrese de que todas las canillas estén cerradas.
2. Fíjese si, luego de un tiempo prudencial, se enciende automáticamente el sistema de bombeo que posea la vivienda (bomba elevadora a tanque elevado o bomba con hidroneumático):
 - Si se enciende significa que está entrando agua a la casa y, por lo tanto, es posible que haya alguna pérdida visible (canillas o inodoros goteando) o no visible. Si la pérdida no es visible, haga revisar las cañerías de su domicilio para detectarla.
 - Si los equipos de bombeo se mantienen apagados significa que no ingresa agua al inmueble, lo cual indica pocas posibilidades de existencia de fugas.
- Se recomienda controlar las situaciones de derroche. Tenga en cuenta los siguientes datos:

Consumos domésticos:

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

Consumos familiares: (estimados según cantidad de personas)

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

A.3. Reserva de agua:

Las normas vigentes exigen al usuario una reserva de capacidad suficiente para 24 hs. de consumo.

Según Normas para Instalaciones Sanitarias Domésticas e Industriales de Obras Sanitarias de la Nación (1987)

- Volumen de reserva básico (total): 600 litros para la unidad de vivienda básica (baño principal, baño de servicio, pileta de cocina, pileta de lavar y pileta lavacopas).
- Agregado por baño adicional: 250 litros.
- Agregado por lavatorio, pileta de cocina o de lavar adicional: 100 litros.

Según las recomendaciones de Aguas Argentinas:

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

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

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

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

En caso de falta de agua en la vivienda:

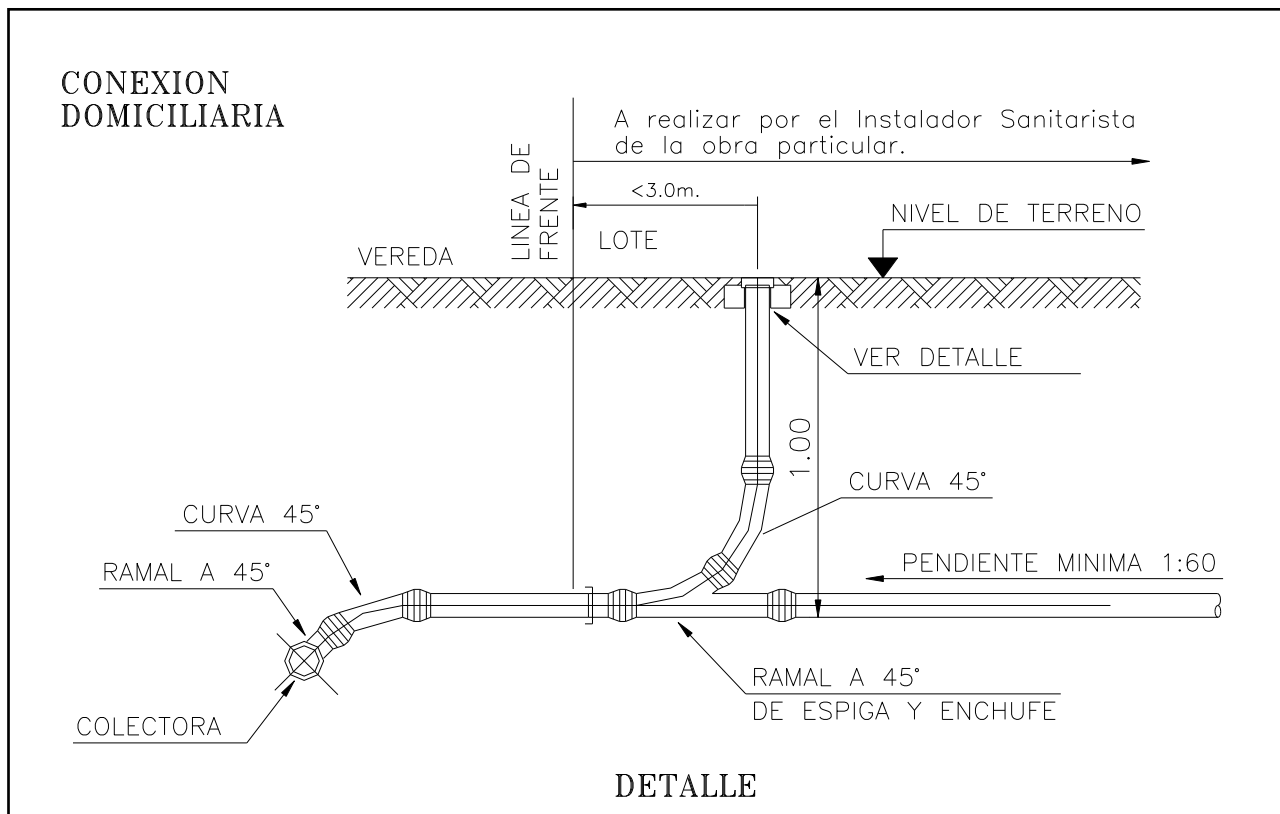
- 1.- Constate que haya agua en la cisterna de reserva. En caso que la misma tenga agua, el problema puede estar en sus instalaciones de bombeo al tanque elevado o en el sistema hidroneumático de su vivienda.
- 2.- En caso que la cisterna esté vacía, verifique que no haya quedado trabado el flotante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

PARA EL CASO QUE NINGUNO DE ESTOS PUNTOS HAYA SUBSANADO EL PROBLEMA REALICE EL CORRESPONDIENTE RECLAMO AL ADMINISTRADOR DEL BARRIO.

ANEXO B - RED CLOACAL - RECOMENDACIONES TECNICAS

B.1. Conexión Domiciliaria:

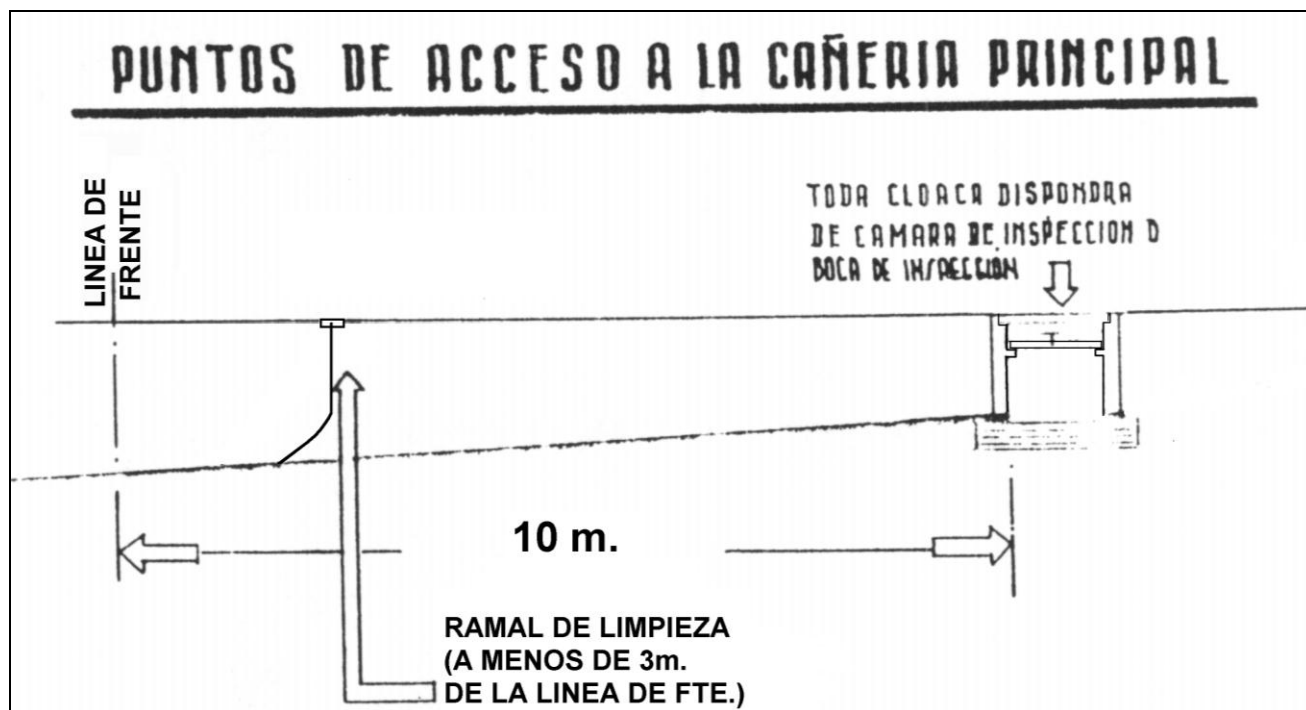
La parcela cuenta con la conexión domiciliaria ya realizada en cañería de P.V.C. Diámetro 110 mm.. Para su ubicación se deberá contactar a el Administrador quien indicará al instalador particular el lugar donde realizar el sondeo para ubicar la conexión.



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

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

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



B.2. Notas generales:

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

2.- No está permitido el volcamiento de aguas de lluvia a la red cloacal. El volcamiento de las aguas pluviales del terreno natural y de los techos, debe ser realizado al cordón cuneta o a la laguna (para los lotes con fondo a laguna).

No se permite desaguar patios embaldosados, con sumidero y cañería volcando a la laguna. Tampoco está permitido el volcamiento a la red cloacal de aguas de vaciado de pileta.

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

Para evitar taponamientos cloacales

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

No deben ser arrojados a los conductos cloacales:

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

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

Ante un problema de taponamiento:

- 1.- Vierta agua en el ramal de limpieza cercano a la línea de frente. En caso que el agua corra sin inconvenientes ello indica que el posible taponamiento se encuentra en las instalaciones internas de la casa.
- 2.- En caso que al volcar agua en la boca de acceso o cámara de inspección el agua no corra libremente, realice el correspondiente reclamo al Administrador.

ANEXO C - REGLAMENTO DE PARQUIZACION

C.1. OBJETIVO

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

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

C.2. ALCANCE

El presente afecta la parquización y diseño de todos los jardines particulares, quedando las áreas comunes bajo la entera responsabilidad del Administrador.

C.3. ESPECIES PLANTADAS EN LAS AREAS COMUNES

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

C.4. JARDINES PARTICULARES

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

C.4.1. CESPED

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

Corte

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

C.4.2. PLANTAS

- No existen restricciones en lo que respecta a las especies herbáceas, florales y pequeños arbustos.
- Las especies de la forestación existente pueden servir de referencia en cuanto a la fácil adaptación en el terreno. Se desarrollaron sin problemas: No plantar Eucaliptos solo Eucaliptos Cinerea Casuarinas, fresno Americano y Fresno Europeo, Álamo híbrido, Álamo negro, Sauce criollo, Ceibo, Roble de los Pantanos. Pino insignie, de Monterrey y Liquidámbar.
- Los arbustos deberán plantarse a más de 1 metro del límite con el lote vecino y 3 m de la línea municipal del frente del lote.
- Se prohíbe la colocación de plantas acuáticas en los bordes de la laguna, aun mediando algún tipo de contenedor, pudiendo las mismas desarrollarse fuera de los límites de contención, corriéndose el riesgo de una propagación no deseada en otras áreas de la laguna.

C.4.3. ARBOLES

Se pide se tengan en cuenta la magnitud y la cantidad de especies a plantar de manera tal que la densidad de los mismos resulte acorde al entorno, la forma y la superficie de cada lote.

Los Árboles PREEXISTENTES en el lote, quedarán a cargo del propietario del mismo, que tendrá el uso y goce y el deber de conservación y mantenimiento en general, prohibiéndose la tala y poda masiva.

Solamente se talará los ejemplares que imposibiliten la implantación de la vivienda con las siguientes aclaraciones:

Los proyectos de vivienda deberán considerar los árboles existentes en el predio, como un beneficio especial y también como una limitación y un desafío a la creatividad. Bajo ningún concepto se podrán talar ejemplares ni dentro ni fuera del lote, sin un estudio que lo justifique y la expresa autorización del Departamento de Arquitectura y/o el Administrador. Esto vale para los árboles de alineación.

De todas formas la autorización para la tala de dichos árboles obliga al propietario del lote a plantar tantos ejemplares en su lote como se talaron y aportar el equivalente a $\frac{1}{4}$ de expensa por árbol retirado (de edad superior a 4 años) debitado automáticamente del resumen de cuenta del lote con el objeto de poder generar un fondo que permita mantener la cantidad de árboles en el emprendimiento. Dicho fondo formará parte del fondo de expensas, y será administrado por el Administrador, quien decidirá su utilización.

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

Distancias de Plantado de Mínimas Obligatorias:

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

C.4.4. CERCOS VIVOS

De plantarse especies arbustivas a modo de cerco vivo, se deberá dejar una distancia mínima de 0,60 m al alambrado, de modo tal de no invadir al vecino y propiciar el buen desarrollo de los arbustos para que puedan formar una pared compacta.

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

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

C.4.5. PLANTAS INVASORAS

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

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

C.4.6. INSPECCION TECNICA Y SANCIONES

El Departamento de Arquitectura revisará el proyecto y realizará inspecciones durante su realización y/o una vez que el mismo esté finalizado para verificar que se hayan respetado los instructivos aquí descriptos.

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

POR LA PRESENTE DECLARAMOS CONOCER Y ACEPTAR LAS DISPOSICIONES ESTABLECIDAS EN ESTE
REGLAMENTO

UNIDAD FUNCIONAL: _____

NOMBRE COMPLETO DEL COPROPIETARIO: _____

FIRMA: _____

FECHA: _____

NOMBRE COMPLETO DEL PROFESIONAL: _____

FIRMA: _____

FECHA: _____