LOS CARDOS

PILAR

REGLAMENTO DE ARQUITECTURA Y EDIFICACIÓN

AGOSTO 2023

VERSION PRELIMINAR SUJETA A REVISION

INDICACION MODIFICACIONES INTRODUCIDAS RESPECTO A LA VERSION ANTERIOR

Revisión	Art	Modificaciones
mar-23	Art 1.6.4	Acta final de Obra
may-23	Art. 3.2.8	Altura de Edificación
may-23	Art. 2.6	Espacio Guardacoche
may-23	Art. 2.3	**SUPERFICIES EDIFICABLES - ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN**
ago-23	Art. 2.3.3	**Retiros Mínimos**

INDICE

Capítulo I: Obras

1.1 Ámbito y Autoridad de Aplicación.
1.2 Requisitos para Visado de Proyectos de Obras Particulares.
1.3 Aprobación de Proyectos.
1.4 Permiso de Obras y Acta de Inicio de Obra.
1.5 Validez del Certificado de Inicio y Modificación al Proyecto Aprobado.
1.6 Plazos – Suspensión – Paralización
1.7 Inspección de Obra.
1.8 Obligaciones durante la ejecución de la obra. Prohibiciones.
1.9 UF sin construcción.
1.10 Agrupamientos

Capítulo II: Restricciones

2.1 Cantidad de viviendas permitidas.
2.2 Destino de las construcciones.
2.3 Superficies Edificables, Retiros, Alturas Máximas de Edificación.
2.4 Obras Complementarias.
2.5 Tanques de reserva de Agua.
2.6 Espacio Guarda Coche.
2.7 Equipos Electromecánicos, Térmicos y de Comunicaciones.
2.8 Iluminación frente a las UFs.
2.9 Niveles de Desagües.
2.10 Provisión de Agua.
2.11 Tratamiento de Aguas Cloacales.
2.12 Cercos.
2.13 Reglamento Espacios Verdes y Paisajismo.
2.14 Piletas de Natación.
2.15 Carteles de Obra y otros.
2.16 Servidumbres y Restricciones.
2.17 Quinchos.
2.18 Dimensiones de las UFs.
2.19 Normas Relativas a la Morfología Arquitectónica
2.20 Riego
2.21 Perforaciones para captación de agua
2.22 Estanques y espejos de agua
2.23 Aclaraciones sobre el presente Reglamento.

Capítulo III: Normas Operativas

3.1 Días y horarios de Trabajo.
3.2 Acceso de Vehículos y Materiales.
3.3 Utilización y Depósito de Materiales.
3.4 Personal de Obra
3.5 Seguridad de Obra
3.6 Obrador
3.7 Cerco de Obra
3.8 Conexión de Servicios
3.9 Otros

Capítulo IV: Responsabilidades – Cumplimiento y Sanciones

4.1 Responsabilidades.
4.2 Cumplimiento.

Capítulo V: Canon de Construcción

Capítulo VI: Sanciones

Capítulo I

OBRAS

Art° 1.1 – ÁMBITO Y AUTORIDAD DE APLICACIÓN

Las normas que integran el presente Reglamento de Arquitectura y Edificación (en adelante el “Reglamento”) rigen para toda obra o edificación nueva y/o ampliación y/o modificación, a realizarse dentro de los predios o unidades funcionales particulares que integran el Barrio Los Cardos (en adelante el “Barrio”), a efectos de garantizar que todas las construcciones que se realicen en el Barrio constituyan un todo urbanístico armónico, coherente y estético.

Los visados, aprobaciones, derechos y permisos, que en adelante se enuncian no sustituyen para ningún efecto las normativas de los Códigos de Zonificación y de Edificación del Partido de Pilar y de Entidades Nacionales y/o Provinciales y/o Municipales y/o de Entes Autárquicos, las que deberán cumplirse ineludiblemente. Estas normas son de cumplimiento obligatorio para todos los Propietarios del Barrio.

Todo propietario, al momento de adquirir su unidad en el Barrio, se obliga a respetar y cumplir las exigencias del Reglamento de Arquitectura y Edificación como así del resto de los Reglamentos.

Quedan solidariamente obligados al cumplimiento del presente Reglamento de Construcción todas las personas que, bajo cualquier figura o modalidad, encomienden la realización y/o realicen obras en el Barrio, como así también los constructores, contratistas, subcontratistas y demás profesionales intervinientes en carácter de proyectistas, directores de obra o bajo cualquier otra condición o carácter.
Este Reglamento podrá ser modificado y/o actualizado por la Comisión de Arquitectura (en adelante la Comisión) y/o la Administración del Barrio (en adelante la “Administración”) o afectado por cambios en la Normativa establecida por la Municipalidad de Pilar. Los cambios introducidos al Reglamento serán informados a los Propietarios y nunca podrán tener efectos retroactivos.

1.1.2 A los fines del cumplimiento técnico y operativo de las disposiciones del presente Reglamento, serán Autoridad de Aplicación del mismo, la Comisión y la Administración, de acuerdo con las facultades y atribuciones que -a tal efecto- se establecen en este Reglamento.

1.1.3 Las facultades de la Comisión y de la Administración serán:

- Controlar y otorgar el Visado a los Planos y la Documentación Técnica del Proyecto de Obras Nuevas, Ampliaciones y Remodelaciones.

- Realizar las inspecciones de control, estipuladas en el Reglamento de Arquitectura y Edificación -y cualquier otra que se requiera- a efectos de verificar la correspondencia con los planos y la documentación aprobada, para garantizar el mantenimiento de las características arquitectónicas y paisajísticas del emprendimiento.

- Evaluar las infracciones que puedan cometerse en la ejecución de las obras particulares y solicitar a la Administración la aplicación de las multas correspondientes.

- Paralizar las obras particulares, cuando éstas se aparten de lo consignado en los planos y la documentación del proyecto, o cuando no cumplan las normas establecidas en el Reglamento de Arquitectura y Edificación. Levantar las paralizaciones, cuando se hayan subsanado las faltas observadas.

1.1.4 Los visados, aprobaciones, derechos y permisos otorgados por la Comisión, no sustituyen -por ningún motivo- ni a ningún efecto, las normas o procedimientos establecidos por organismos públicos de nivel municipal, provincial o nacional, los que deberán cumplimentarse ineludiblemente.

1.1.5 La Comisión estará representada por Intecons S.A., fijando en sus oficinas el domicilio para las presentaciones y sus tareas serán solventadas por medio del cobro de tasas específicas, según se detalla en Capítulo V del presente Reglamento.

1.1.6 La Comisión podrá contratar servicios externos de visado, aprobación de planos, inspecciones y control de obras.

1.1.7 La Comisión realizará la revisión del proyecto, durante la etapa de elaboración del mismo, y -de corresponder- dará su aprobación o formulará las observaciones correspondientes. La Comisión inspeccionará la obra y realizará un monitoreo de la construcción, durante todo su desarrollo, verificando que la misma este de acuerdo con los planos presentados y oportunamente aprobados. Los planos de paisajismo también deberán ser aprobados por la Comisión.

1.1.8 La Comisión no asume ninguna responsabilidad que incluya:
- Resultado de la calidad de los trabajos de los contratistas o subcontratistas de la obra.
- Incumplimiento de las normas, códigos y ordenanzas de cualquier dependencia de gobierno, a saber:

a) Determinación de restricciones de medio ambiente, drenajes y requerimientos de nivelación y cualquier otra condición del suelo o subsuelo.
b) Determinación de cualquier aspecto estructural, mecánico, eléctrico relacionado con la construcción o requerimiento a cumplir por la empresa constructora contratista y/o subcontratista.
c) Certeza del estacado o relevamiento topográfico.
d) Depósitos u honorarios.

1.1.9 La Administración tendrá a su cargo el control de las Normas Operativas (Capítulo III) en lo que refiere al cumplimiento de los días y horarios de trabajo, al personal de obra (nóminas, seguros, seguridad e higiene, etc), el ingreso de vehículos y materiales, conexión de servicios, etc.

Art° 1.2 – REQUISITOS PARA VISADO DE PROYECTOS

Antes del inicio de cualquier obra (nueva, ampliación o modificación), el Propietario deberá presentar ante la Comisión una carpeta conteniendo los siguientes requisitos y documentación:

1. Nota tipo, firmada por el Propietario y el Profesional interviniente, en la que se aceptan incondicionalmente y se dan por conocidas las normas y procedimientos establecidos en el Reglamento de Arquitectura y Edificación (se adjunta nota modelo)
2. Croquis de amojonamiento de la parcela y nivel referido al centro de la calzada, otorgado por Agrimensor designado por el Barrio
3. Tres copias -en papel- del Plano de Obra, con formato municipal a escala 1:100, firmado por el Propietario y el Profesional interviniente, el que deberá contener:
   - Caratula con formato municipal, completa (modelo a solicitar en el municipio).
   - Identificación del Propietario.
   - Nombre y Matricula (CAPBA y Municipal), del Profesional interviniente.
   - Identificación de la Unidad Funcional o Parcela.
   - Factores de Ocupación: FOS y FOT.
   - Planilla de Balance de Superficies.

- Planilla de Iluminación y Ventilación.
- Orientación.
- Marcación de los retiros obligatorios.
- Ubicación de los tendederos y parrillas.
- Pileta de natación (con sus respectivas veredas, solárium, casilla de bombas y desagote), quinchos, espacios deportivos y toda otra construcción o instalación cualquiera sea su destino.
- Garage y/o espacios guarda coches.
- Cotas de nivel en pisos terminados, referidos al centro de calzada.
- Cotas referidas a nivel cero de: plantas de construcción principal, solados exteriores, desniveles de terreno y alturas máximas.
- Cota de desagüe y ancho de alcantarilla de ingreso a la propiedad.
- Silueta del espacio de estacionamiento fijo, mínimo para 2 (dos) vehículos.
- Especificación de materiales, terminaciones y colores.

4. Documentación Técnica del Proyecto – Escala 1:50 (por duplicado).
   - Plano de Fundaciones (acotado).
   - Plano de Plantas de Arquitectura (acotado).
   - Plano de Cortes significativos (mínimo 2, según proyecto).
   - Plano de Vistas (mínimo 4).
   - Plano de Planta de Techos y Estructura de Techos.
   - Perspectivas exteriores (renders), que permitan comprender la propuesta (mín. 2).
   - Plano de Replanteo de Forestación Existente y Proyectada.
   - Planilla de Locales.
   - Plano de silueta de implantación, con verificación de retiros, FOS y FOT.
   - Memoria descriptiva del proyecto, indicando colores, terminaciones, etc.

Se deberá adjuntar copia de toda la documentación, en formato digital. Los planos deberán digitalizarse en archivos dwg.

La Comisión verificará que la documentación presentada cumpla con las normas municipales y con el presente Reglamento. La Comisión tendrá un plazo de quince (15) días hábiles para evaluar y pre-aprobar u observar el proyecto; el eventual vencimiento de dicho plazo no presupone la aprobación de los planos.

En caso de que la presentación no cumpla las normas exigidas, la Administración informará al Profesional actuante, para que éste realice las modificaciones o ajustes necesarios. Para cada nueva presentación, correrá el mismo plazo indicado en el párrafo anterior.

Una vez aprobados los planos por la Comisión, el Propietario deberá presentarlos ante la Municipalidad de Pilar, para su aprobación final y el correspondiente pago de los Derechos de Construcción.

Un juego de planos visados por la Comisión quedará en la Administración del Barrio, otro se le devolverá al propietario y el tercero deberá estar permanentemente en la obra.

Una vez obtenido el Permiso de Obra por parte de la Municipalidad de Pilar, el Propietario deberá entregar a la Comisión una fotocopia del plano aprobado, siendo esta la condición para la obtención del certificado de inicio de trabajos preliminares.

IMPORTANTE: El Profesional a cargo del Proyecto deberá solicitar una reunión previa con la Comisión, a efectos de intercambiar ideas y definir la tipología arquitectónica a adoptar. Es aconsejable presentar un anteproyecto, antes de confeccionar los planos definitivos. En caso de producirse discrepancias en la interpretación del presente Reglamento, la Comisión adoptará la resolución definitiva.

Art° 1.3 – APROBACIÓN DE PROYECTOS

Sin perjuicio de lo establecido precedentemente, la Comisión -en primera instancia- y la Administración -con carácter definitivo- se reservan el derecho de rechazar aquellos proyectos, materiales, colores y sistemas constructivos que, independientemente de lo establecido en el presente Reglamento, no cumplan con el estilo, la calidad o la estética del Barrio. El objetivo de estos cuidados es preservar la coherencia arquitectónica y la armonía urbanística, a fin de conservar y aumentar el valor inmobiliario de las unidades particulares y de todo el conjunto.

Una vez obtenida la aprobación del proyecto por parte de la Comisión, el propietario contará con un plazo de 90 (noventa) días corridos para el inicio de las obras; cumplido dicho plazo deberá solicitar una reunión con la Comisión a fin de evaluar los cambios que pudieran haberse introducido en el presente reglamento respecto al proyecto aprobado oportunamente.

Art° 1.4 – PERMISO DE OBRA

1.4.1 A fin de estar en condiciones de iniciar la obra, el Propietario deberá obtener el "Permiso de Obra", a cuyos efectos deberá presentar ante la Administración, los siguientes elementos:

- Nota suscripta por el propietario solicitando el Permiso de Obra y Designando Responsable de Obra.
- Fotocopia del Acta de Posesión ó Boleto de compraventa o Título de Propiedad de la Unidad Funcional, del Contrato de Adhesión al Fideicomiso, según corresponda.
- Nómina del personal que intervendrá en la ejecución de los trabajos. Debe incluir al responsable de la conducción de la obra (Director de Obra), indicando su teléfono de contacto y casilla de correo electrónico.
- También deberá incluir al Constructor, a los Subcontratistas y a los Operarios. Se deben consignar los datos personales completos, incluidos CUIT o CUIL según corresponda, y los respectivos horarios de trabajo. Esta nómina debe ser actualizada cada treinta (30) días.
- Listado de subcontratistas y operarios, conteniendo los datos personales requeridos por la Comisión y los respectivos horarios de trabajo. Dicho listado deberá ser actualizado cada treinta (30) días, pudiendo la Administración entregar credenciales personales.
- Copia del Contrato de tareas profesionales, visado por el Colegio Profesional correspondiente por las tareas de Proyecto y Dirección de Obra.
- Nota firmada por el propietario y director de obra declarando cumplimiento de la Ley 19.587 referida a las normas de Seguridad e Higiene.
- Planos aprobados por la Comisión.
- Copia del Plano de Obra, aprobado por la Municipalidad de Pilar, o Permiso de Obra, otorgado por la misma autoridad.
- Reglamento de Arquitectura y Edificación firmado por el propietario, director y/o responsable de obra y constructor, quienes no podrán argumentar su desconocimiento, siendo solidariamente responsables entre ellos por el cumplimiento de todas las normas contenidas en el mismo.
- Copia del Estudio de Suelos (en caso de haberlo efectuado)
- Cartel de Obra (entregado por la municipalidad)

- Plan de Trabajos. No podrá estipularse un plazo mayor a dieciséis (16) meses.
- Certificado de conexión al medidor de energía eléctrica.
- Presentación -por parte del Constructor- de los seguros del personal de acuerdo a lo establecido en el punto 3.4
- Póliza de Seguro de Responsabilidad Civil frente a terceros.
- Todos los seguros deberán ser contratados en una Compañía Aseguradora de reconocida solvencia y a satisfacción de la Comisión de Arquitectura y Edificación. La Póliza debe contener una cláusula de "No Repetición" contra el Propietario, contra el Fideicomiso y contra el resto de los Propietarios del Barrio. Los mismos deberán mantener vigencia durante todo el plazo de la obra.
- Comprobante de Pago del Derecho Interno de Construcción (ver 5.2)

La documentación indicada precedentemente deberá ser entregada a la Administración con una anticipación mínima de 15 (quince) días hábiles a la fecha prevista para el inicio de las obras, la que una vez aprobada, se le otorgará el Acta de Inicio de Obra (se adjunta modelo)

1.4.2 Una vez obtenido el Permiso de Obra, tal lo indicado precedentemente y previo al inicio de las mismas, el propietario deberá firmar con la Administración el Acta de Inicio de Obra, a partir de la cual comenzará a correr el plazo establecido en 1.6

1.4.3 Una vez firmada el Acta de Inicio de Obra, el propietario deberá cumplir con las siguientes tareas preliminares para poder dar inicio a las obras:

- Estudio de Suelos: el propietario antes de comenzar con la obra deberá realizar un estudio de suelos como procedimiento previo al cálculo fundacional y estructural. Es necesario que el Lote este amojonado previo a la realización del estudio de suelos.
- La primera construcción a realizar será la entrada de vehículos, provisoria o definitiva. La misma deberá ser ejecutada respetando las cotas de nivel indicadas por la Comisión y de acuerdo con las disposiciones establecidas en el presente Reglamento. No se admitirá el ingreso -a la obra- de otros materiales, hasta que la entrada de vehículos esté terminada, aprobada y operativa para soportar carga.
- Deberán construirse los obradores, depósitos, baños químicos y cerco de obras, los que deberán respetar lo establecido en el Capítulo III del presente Reglamento.
- Haber efectuado la perforación de captación de agua tal lo establecido en 2.21
- Colocar el cartel de obra reglamentario, según lo establecido por la Municipalidad de Pilar junto con el Permiso de Obra, en el pilar de entrada de energía eléctrica, el cual deberá permanecer durante el transcurso de toda la construcción.
- Haber efectuado las defensas y protecciones de los árboles existentes en la UF
- Toda obra dentro del Barrio deberá cumplir las normas laborales, previsionales, de seguridad e higiene e impositivas, de carácter nacional, provincial y municipal. Asimismo, se deberán mantener actualizadas las pólizas de seguros de responsabilidad civil y de riesgos del trabajo. El propietario se compromete a mantener indemne a la Administración, a la Comisión y al Consorcio (hasta tanto este se encuentra constituido, al

Fideicomiso y a la Fiduciaria), respecto de reclamos derivados por eventuales incumplimientos, con relación a lo antes expuesto.

El cumplimiento y verificación de los trabajos mencionados habilitará automáticamente al otorgamiento del certificado de inicio de obra definitivo e ingreso general de materiales, SIN EL MISMO NO SE PODRÁ COMENZAR BAJO NINGUNA CIRCUNSTANCIA.

Tanto para gestionar la aprobación de planos como para solicitar el "Final de Obra" el propietario deberá presentar el "Libre Deuda de Expensas" expedido por la Administración.

Art° 1.5 - VALIDEZ DEL CERTIFICADO DE INICIO Y MODIFICACIÓN AL PROYECTO APROBADO

1.5.1 La autorización otorgada con el Permiso de Obra (Proyecto de Obra Nueva, Ampliación o Modificación), tendrá una validez máxima de ciento veinte (120) días corridos. Dentro de dicho plazo, el Propietario deberá iniciar los trabajos.
En caso de caducar el plazo estipulado en el párrafo anterior, sin que se haya iniciado la construcción, deberá realizarse una nueva presentación de todos los requisitos y abonarse nuevamente lo abonado por Derecho Interno de Construcción (ver 5.2)

1.5.2 Toda modificación al proyecto aprobado, antes o durante la ejecución de la obra, deberá ser elevada a la Comisión, para su consideración. No podrá materializarse modificación alguna sobre el proyecto aprobado, hasta tanto la Comisión lo autorice. El incumplimiento de este punto, hará pasible al Propietario de la obra de las sanciones previstas en éste Reglamento.
La documentación a presentar será similar a la establecida para una primera construcción de obra nueva.

1.5.3 La Comisión podrá ordenar la suspensión de toda obra que se construya sin autorización, o que teniéndola no se ejecute de acuerdo con la documentación aprobada. Cuando la orden de suspensión no sea acatada, la Comisión formulará la denuncia ante la Municipalidad de Pilar. Sin perjuicio de ello, la Administración arbitrará los medios para impedir el acceso al Barrio de materiales y del personal afectado a la Obra y aplicará al Propietario las penalidades previstas en este Reglamento.

Artº 1.6 - PLAZOS - SUSPENSIÓN; PARALIZACIÓN

1.6.1 Plazo para ejecución de las obras

Para la completa terminación de la obra, se establece un plazo máximo de quince (15) meses, contado a partir del otorgamiento por parte de la Administración del Acta de Inicio de Obra. Los propietarios podrán solicitar a la Comisión una ampliación de dicho plazo de hasta 3 meses, solo cuando la obra respectiva cuente con un avance mínimo del 80%.
Asimismo, el plazo establecido podrá ser ampliado, a exclusivo criterio de la Comisión, cuando el Propietario lo solicite, acreditando debidamente que la demora respondió a causas justificadas.
La decisión de la Comisión, a este respecto, será inapelable.

Si la obra fuere discontinuada o paralizada, sin causa justificada, por un plazo superior a los sesenta (60) días corridos o noventa (90) alternados, el Propietario deberá presentar a la Comisión un informe, con su firma y la del Profesional actuante, donde se establezca el nuevo plan de avance de obra.

En caso de suspensión de los trabajos, se exigirá que el propietario mantenga el lote totalmente libre de materiales, enseres y equipos, como así también de realizar las tareas de limpieza, corte de césped, cierre de la obra y obrador.
Durante la ejecución de la obra, el Propietario se obliga a mantener su UF limpia, con el césped corto y con el cerco de obra perimetral estipulado en buen estado.

1.6.2 Obras sin Permiso de Obra

Toda obra que se inicie sin el correspondiente permiso de obra será automáticamente suspendida, no se permitirá el ingreso de personal y o materiales hasta tanto el propietario tramite y obtenga dicho permiso.

1.6.3 Reanudación de la obra

En caso de que un propietario compre una obra en construcción, automáticamente asume la responsabilidad del cumplimiento del presente Reglamento, que constituye una condición de venta. El mismo, se responsabiliza a terminar la obra, debiendo acordar con la Comisión el otorgamiento de un nuevo plazo.

1.6.4 Acta Final de Obra

Para obtener el acta final de obra se deberán cumplimentar todas las acciones solicitadas por la Comisión, sin excepción.
Se considerará que la obra se encuentra terminada y en condiciones de solicitar el acta final cuando se hayan finalizado todas las obras indicadas en el presente y aquellas que impliquen ingreso de materiales y/o personal de obra, contar con todas las actas de inspección de los controles de retiros reglamentarios de retiros, alturas, etc. y se haya concluido con:

- el re perfilado la vereda de frente devolviéndole su nivel y escurrimiento original.
- la conformación de las cunetas laterales desde fondo de lote hacia línea de eje de cuneta
- el nivelado del lote y el pasto cortado.
- la ejecución del cerco reglamentario del lote o pileta.
- el retiro del cerco, cartel de obra, obradores, baños, depósitos, andamios y la demolición de los playones de ingreso de obra y toda obra provisoria con el retiro de escombros y volquetes.
- la instalación del tanque domiciliario reglamentario.
- la vivienda debe estar habitable, con todas las aberturas colocadas con sus respectivos vidrios, los playones de acceso, pintura exterior terminados y tener todos los servicios conectados.

A partir de dicho momento, se fija un plazo máximo de treinta (30) días corridos para la presentación del plano final de obra en la Municipalidad de San Isidro y un plazo máximo de ciento cincuenta (150) días corridos para la obtención del final municipal. En ambos casos (presentación y obtención de la final), el propietario deberá presentar a la Comisión los planos y constancias correspondientes que acrediten dichas instancias.
Una vez vencido el plazo antes mencionado, y no habiéndose obtenido el final solicitado, se reanudará el cobro del canon interno (ver 5.1) hasta tanto se cumpla con lo exigido en el presente reglamento.
Hasta tanto no sea cumplimentada el acta de final de obra, la misma será considerada en ejecución, y por lo tanto continuará abonando el canon interno (ver 5.1).

Sólo podrán solicitar permiso de mudanza aquellas viviendas que tengan el final de obra entregado por la comisión. De mudarse sin el final de obra otorgado se aplicará la multa del Doble canon que será abonada en forma mensual consecutiva hasta que se obtenga final de obra.

Art° 1.7 - INSPECCIÓN DE OBRA

En el transcurso de la obra, la Comisión de Arquitectura y Edificación realizará -como mínimo- cinco (5) inspecciones a la misma, en los siguientes momentos:

1. A la finalización de las tareas preliminares indicadas en el Artº 1.4.2
2. Al replanteo de mampostería sobre planta baja, verificando los retiros mínimos.
3. Al terminar la altura de la pared exterior y antes de colocar el techo.
4. A la altura de la cumbrera antes de colocar el techo.
5. Al final de la Obra.
6. A la conexión a los servicios públicos (electricidad, agua, cloacas y gas).

En cada instancia indicada, el propietario o profesional designado deberá solicitar a la Comisión las inspecciones correspondientes.
No obstante ello, la Comisión, en función de la complejidad de la obra o su desarrollo, podrá fijar otras instancias de inspección adicionales.
Si en razón de alguna inspección que haya sido solicitada por el propietario y/o profesional designado, alguno de los parámetros establecidos en el presente no se estuviesen cumpliendo, la realidad relevada no respondiese a la documentación presentada y aprobada, el profesional designado no se encontrara en la obra en el día y hora acordados, la etapa de obra no se encontrara terminada en forma completa en la instancia necesaria para su inspección y/o cualquier otra razón asignable por propietario, la inspección será facturada de acuerdo a lo establecido en el inciso 5.2 y deberá ser nuevamente solicitada.

Art° 1. 8 - OBLIGACIONES DURANTE LA EJECUCION DE LA OBRA -PROHIBICIONES

1.8.1 Está prohibido la presencia de perros u otros animales sueltos, en la obra y en todas las áreas comunes.

1.8.2 Está prohibido dejar excavaciones descubiertas, o en condiciones peligrosas, tales que puedan causar accidentes, aun cuando estén dentro del perímetro del cerco de seguridad.

1.8.3 Está prohibida la poda de árboles, tanto fuera como dentro de los límites del terreno, sin la debida autorización por escrito de la Comisión.

1.8.4 Están prohibidas las construcciones cuyo destino no responda al único y exclusivo carácter de vivienda unifamiliar.

1.8.5 Durante la ejecución de las obras, el Propietario deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

- Mantener la limpieza de las calles frentista y predios linderos.
- Mantener limpio y desmalezado el terreno. De incumplirse esta exigencia, la Comisión dispondrá realizar dichas tareas y los gastos serán debitados por expensas.
- Minimizar la contaminación sonora propia de la obra y la propagación de música, fuera de los límites de la misma.

- No ejecutar trabajos, ni preparar mezclas, fuera de los límites del cerco de obra instalado en el terreno.

1.8.6 Está prohibida la descarga de materiales y el estacionamiento de vehículos de carga y volquetes, sobre las calles, banquinas del Barrio o lotes linderos.
Fuera de los horarios de trabajo establecidos, se prohíbe la permanencia del personal de obra, dentro del Barrio. No se podrá disponer de serenos.
Se prohíbe la permanencia del personal de obra, fuera de los límites del terreno donde se lleva a cabo la construcción en la que se desempeña.

1.8.7 Está totalmente prohibido la preparar mezclas y depositar tierra, materiales de construcción o cualquier otro elemento, en las cunetas del Barrio. La limpieza de las mismas, está a cargo y es responsabilidad exclusiva de los respectivos Propietarios. La obstaculización de cunetas y desagües pluviales, originará la inmediata paralización de la obra, hasta que se subsane dicha irregularidad, sin perjuicio de las sanciones que la Administración aplique al Propietario.

1.8.8 Queda prohibida la colocación de carteles de publicidad de cualquier tipo. Los carteles de venta de inmuebles deben respetar el formato otorgado por la Administración del Barrio si oportunamente se permitiera la colocación de los mismos.

1.8.9 Se deberá dar cumplimiento con los establecido en el Capítulo III.

1.8.10 La Comisión y/o Administración podrá ordenar la suspensión de toda obra que se construya sin cumplir las prescripciones de este Reglamento. Adicionalmente, la Administración podrá aplicar al Propietario las sanciones y multas que pudieran corresponderle.

Estas exigencias podrán ser modificadas a exclusivo arbitrio de la Comisión y/o la Administración.

Art° 1.9 – UNIDADES FUNCIONALES (UF) SIN CONSTRUCCIÓN

Hasta tanto se realice la construcción en la UF, el Propietario deberá mantenerlo en perfecto estado de limpieza, no pudiendo hacer acopio de materiales en el mismo.
Mientras el terreno se encuentre baldío el Consorcio se hará cargo del mantenimiento del césped de los mismos con cargo a los respectivos propietarios, a menos que por razones de fuerza mayor la Administración determine lo contrario, o que la UF se encuentre cercada y no se pueda acceder con el equipamiento necesario.

Artº 1.10 - AGRUPAMIENTO

La edificación será aislada, es decir separada de los límites de la UF, y deberá emplazarse a una distancia mayor o igual que la que resulta de aplicar las normas sobre antejardines y retiros. Solo se admitirá una vivienda por UF.

No se permitirán construcciones atomizadas.
La Comisión rechazará aquellos proyectos que a su juicio representen más de una unidad habitacional, aun bajo una única construcción.

En caso de que el propietario desee construir una vivienda unifamiliar sobre dos o más lotes deberá realizar la unificación de ambos lotes en un solo lote. En ese caso los indicadores urbanísticos serán los que correspondan al lote unificado resultante.

La unificación de los lotes deberá realizarse en un todo de acuerdo a lo que fijen las normas municipales y provinciales.
En caso de que la unificación de los lotes no esté aprobada al momento de la presentación de los planos por parte del propietario, la presentación y aprobación de los mismos por parte de la Comisión de Arquitectura se realizará Ad Referéndum de la aprobación de la unificación y a la exclusiva cuenta y riesgo del propietario.
Correrá por cuenta del propietario el costo del corrimiento de los pilares, servicios, etc., como su correspondiente gestión ante las empresas prestadoras de los servicios.

Capítulo II

RESTRICCIONES

Art° 2.1 - CANTIDAD DE VIVIENDAS PERMITIDAS

Sólo se permite la construcción de una única vivienda unifamiliar, en cada unidad funcional particular del Barrio.

Art° 2.2 - DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES

2.2.1 La construcción a efectuarse en la UF será destinada -exclusivamente- a vivienda unifamiliar, no pudiendo realizarse en ellos ninguna clase de actividad que desnaturalice el destino antes señalado.

2.2.2 Queda prohibido:

a) Utilizar las UFs para destinos contrarios a la moral y buenas costumbres o a fines distintos de los previstos en el Reglamento de PH.

b) Perturbar con ruidos o de cualquier otra manera, la tranquilidad de los vecinos.

c) Ejercer actividades profesionales, comerciales, industriales o lucrativas de cualquier tipo.

d) Ejercer actividades que comprometan la seguridad de los inmuebles o depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para el Barrio. Los que se produzcan por reparaciones, deberán tomar los recaudos enunciados en el artículo precedente.

e) La instalación en el Barrio de todo tipo de casas rodantes o vehículos similares o viviendas temporarias, tanto dentro o fuera de la unidad funcional.

2.2.3 Todas las construcciones a realizarse deberán asegurar el carácter residencial de la zona.

2.2.4 Ninguna construcción complementaria (pileta, quincho, instalación, etc.) podrá ser construida ni habilitada con anterioridad a la vivienda principal.

2.2.5 La Comisión y/o la Administración podrá -a su exclusivo criterio- conceder excepciones a lo dispuesto en el punto anterior, únicamente para el caso de las UFs linderas de un mismo propietario. Las excepciones, de ser otorgadas, se encontrarán sujetas a que las construcciones auxiliares (quinchos, piletas, etc.), formen un proyecto arquitectónico integral con la vivienda principal y, en caso de venta de la UF a un tercero, éste sea devuelto a su estado original, o sea sin ningún tipo de construcción. No se autorizará la venta de la UF, en caso de que no se cumpla con este requisito, con excepción de las transferencias que ocurran entre padres e hijos. En caso de que el nuevo propietario pueda garantizar el inicio de la obra de la construcción principal en la UF con construcciones complementarias, se evaluará evitar la obligación de volver la UF a su estado original.

2.2.6 Todo propietario que entregue en locación, ceda o preste su UF, deberá comunicarlo a la Administración y cumplir previamente con las disposiciones vigentes para tales casos.

Art° 2.3 - SUPERFICIES EDIFICABLES - ALTURAS MÁXIMAS DE EDIFICACIÓN.

2.3.1 Está prohibida cualquier construcción fuera del área edificable de la UF. Se entiende por “área edificable”, la superficie interior de la parcela, determinada por las líneas de retiro obligatorio (frente, fondo y bilateral).

2.3.2 Superficie Cubierta Mínima: 150 m2. En esta superficie no se computará áreas semicubiertas o galerías.

2.3.3 Retiros Mínimos: A excepción de aquellos lotes cuyas fichas establezcan indicadores diferentes, las edificaciones para vivienda deberán dejar los siguientes retiros:

2.3.3.1 UF estándar (entre ejes divisorios):

- **Frente:** Una franja libre de 5 metros, a partir de la Línea Municipal de frente (se entenderá como frente de UF, en todos los casos, aquel lado que dé sobre la calle en el lado más corto del lote y el retiro será tomado hasta el elemento más saliente de la fachada; dicha franja se denominará Antejardín).
  En los Antejardines no podrá haber edificación de ninguna especie, incluyendo balcones, voladizos, etc. Sin embargo, la Comisión podrá aprobar la construcción de un cobertizo para estacionamiento de automóviles, del tipo pérgola plana, intransitable y abierta por lo menos tres lados, siempre que sean de característica acorde con la arquitectura de la vivienda y formen un conjunto armónico con ésta y siempre que este retirado a un mínimo de 2 metros de la línea de frente, cumpla con los retiros laterales y no ocupe más del 30% del área determinada como Antejardín.

  No podrán ubicarse piletas ni estanques en los Antejardines.

- **Laterales:** El Retiro Mínimo a los medianeros será de 3 m. hacia un lateral y de 1 mt. hacia el otro lateral, de acuerdo a lo indicado en el Anexo 1 (Plano de Mensura) que forma parte del presente Reglamento.
  Para el caso de unificación (por escritura de unificación o por plano de PH) de 2 (dos) lotes, los retiros laterales establecidos serán de 4 m de cada lado, y para el caso de unificación de 3 (tres) o más lotes el retiro lateral mínimo será de 5 m de cada lado y frente máximo continuo de construcción no podrá superar 28m.
  Dentro del retiro lateral de 3 m. se podrá materializar una vereda cuyo ancho deberá estar retirado un mínimo de 1 m. del eje medianero.

- **Fondo:**
  El retiro de fondo representará una línea paralela a la línea de fondo de la UF.
  El retiro mínimo para la Planta Baja de 12 m. o lo que resulte de la fórmula (L (largo menor de lote) – 15m) /2, lo que fuera mayor; el retiro mínimo para la Planta Alta será de 4 m mayor al retiro resultante de la PB.

  Para aquellos lotes en los que el retiro de fondo resultante para la Planta Baja fuera mayor al de la fórmula o a los retiros mínimos indicados, se podrá invadir dicho retiro con una galería semicubierta (entendiendo por tal la superficie techada que presenta dos o más caras libres) hasta un máximo de 4 m de profundidad y 4 m de alto total, pudiendo superar dicha altura máxima hasta en un 5% (20 cm) solo con elementos transparentes (barandas de vidrio, de herrería, etc.), debiendo resultar un retiro mínimo total (galería y techos incluídos) como el indicado precedentemente.

  No se podrán realizar construcciones aisladas dentro del retiro de fondo.

2.3.3.2 UF en esquina:

- **Frente:** Siempre se considera como frente el lado menor del terreno sobre calle.

Antejardín: de acuerdo a lo reglamentado en el Art. 2.3.3.1

- **Lateral** (contra eje divisorio): de acuerdo a lo reglamentado en el Art. 2.3.3.1.
- **Fondo:** de acuerdo a lo reglamentado en el Art. 2.3.3.1
- En lotes en esquina, los accesos vehiculares y peatonales podrán ubicarse sobre ambos lados.

2.3.3.3 Los retiros indicados precedentemente no contemplan las restricciones indicadas en el artículo 2.16.2 del presente.

2.3.3.4 Las medidas, a los efectos de considerar los retiros, serán tomadas al paramento más saliente de la construcción, así sea esta en altura, tal como balcones, aleros, cornisas, voladizos, pudiendo sobresalir solo algún elemento decorativo (molduras, cornisas o similares), con una saliente máxima de 0,15m. respecto de la Línea de Edificación y una altura máxima de 0,20 m.
No se permitirá invadir los retiros con ningún tipo de bow-window, parrillas ni elemento que supere el nivel del terreno (parapetos, barandas, etc.)
Solo el retiro lateral de 3 m podrá ser invadido por el pulmón o conducto de chimenea en tanto no excedan las siguientes medidas:
Ancho exterior de pulmón----------2,00 m.
Invasión del retiro ----------1,00 m.
Altura del pulmón ----------2,00 m.
Por encima de la altura mencionada, solo podrá invadir el conducto de evacuación de humo.

2.3.3.5 Se podrán construir patios ingleses dentro de los retiros laterales, siempre que los mismos no invadan la servidumbre establecida en el Art. 2.16.1 (franja de 1 metro) y no cuente con ningún elemento que supere el nivel de terreno natural (parapetos, barandas, etc.); en caso de construir patios ingleses dentro de los retiros, será obligatorio el cercado del lote.
Se aclara que con independencia del cumplimiento de lo establecido precedentemente, en lo referente a los patios ingleses, cada propietario deberá hacer una consulta específica en la Dirección de Obras Particulares de la Municipalidad.

2.3.4 Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)

Porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con la proyección horizontal de las construcciones, de todos los niveles de la vivienda.
FOS: 0,40 se computan todos los m2 al 100%, incluidos los solados pavimentados o no, solárium, etc, (el espejo de agua de piletas de natación no computa FOS).
A los efectos del cómputo de la superficie ocupada se tomará el área de la envolvente de las proyecciones horizontales de todos los niveles del edificio incluidas las salientes y los voladizos o balcones mayores de 1.00m.

2.3.5 Factor de Ocupación Total (F.O.T.)

Número que, multiplicado por la superficie total de la UF, determina la superficie máxima edificable.
FOT: 0,55 se computan todos los m2 que sean semicubiertos o cubiertos, al 100%, no se computan las superficies descubiertas.
Las construcciones subterráneas no computan FOT, considerando como tales aquellas áreas edificadas cuyo cielo interior quede a la altura o por debajo del Nivel Natural del Terreno. Se establece que dichas construcciones subterráneas no podrán sobrepasar ni desarrollarse más allá del perímetro de la superficie cubierta de la Planta Baja y deberán cumplir con la normativa municipal establecida para locales en subsuelos.

El espacio comprendido en el interior de la techumbre de las construcciones podrá ser destinado a un espacio tipo mansarda y en este caso la superficie así construida no se computará para él cálculo de FOT siempre y cuando su altura no supere los 2m de piso o techo. Este espacio deberá cumplir con las normas municipales.

2.3.7 En el supuesto que el Propietario posea dos UFs contiguas, se computará la superficie a construir sobre una UF, salvo que previamente realice la unificación de ambos.

2.3.8 Altura de Edificación:

Altura máxima: las viviendas podrán tener un máximo de dos plantas más el espacio interior de la techumbre. La altura de la cubierta horizontal no podrá superar los 7,5 m. y 9 m. para cubierta inclinada; la altura máxima de cualquier edificación o instalación (plano límite) no podrá superar los nueve metros (9 m.) medidos desde el Nivel del Terreno Natural, lo que solo podrá ser excedido en un máximo de 2 m. por antenas, paneles solares o chimeneas.

La altura de las fachadas no podrá sobrepasar las alturas máximas indicadas.
En el caso de cubiertas con pendientes no podrán colocarse aberturas, ventanas, puertas-balcón; ni conformarse: terrazas accesibles, balcones o similares que generen vistas a predios linderos.
Solo se admitirán la colocación de ventiluces, “ojos de buey”, rajas o elementos similares, que sirvan para iluminación (y eventualmente ventilación según las características del proyecto), cuyas dimensiones serán como máximo de 0,50 m de lado, y en tanto no permitan a través de ellos vistas directas al exterior.

Forma de medir la altura máxima de las construcciones de cada UF

La altura máxima se tomará a partir del nivel natural del terreno donde se implanta el edificio, en el centro geométrico de la planta que se ubica en ese nivel (cota +/- 0,00 de la obra), y hasta un plano horizontal (virtual) que pasa a una distancia igual a la Altura Máxima establecida.

A fin de determinar con exactitud el cumplimiento de estas alturas y niveles, se deberán indicar en los planos de obra, las cotas y curvas de nivel del terreno natural: indicando las cotas de referencia más significativas, tales como las correspondientes a: los puntos extremos y centrales del predio, las de la vereda a nivel cordón y las ubicadas sobre L.M. en cada frente.
Cuando existan terrenos con diferencias de nivel internas o con respecto a sus linderos, al resto de la manzana o a la vía pública, a efectos de fijar la cota +/ - 0.00, se deberán indicar además los niveles del entorno inmediato según corresponda, a efectos de realizar la evaluación particular.

2.3.9 Subsuelos o excavaciones bajo nivel
En caso de construir subsuelos o cualquier otra construcción bajo nivel con acceso desde el exterior, la excavación de rampas y accesos no podrá invadir la vereda ni el primer metro a contar desde la línea de frente

2.3.10 Niveles del Terreno

La evacuación de aguas de lluvia de las UFs deberá efectuarse hacia la calle debiéndose usar canaletas de recolección de agua que las lleve a la cuneta del frente, nunca sobre un vecino.

Podrán autorizarse -como caso especial- proyectos que involucren la modificación del perfil natural del terreno. Deberá garantizarse el escurrimiento normal de las aguas pluviales, la preservación de las características de la zona y el no ocasionar perjuicios a las UFs linderas. Estos proyectos requerirán de un análisis especial por parte de la Comisión y no podrá avanzarse en ellos sin la previa aprobación del plano respectivo y la autorización de realizar los trabajos.
Los cambios de nivel del terreno, producto de la solución particular de aguas de lluvia no modificará la altura máxima de construcción, que se referirá siempre al Nivel del Terreno Natural.
En caso de que se efectúe un cambio de nivel del terreno no se podrá elevar la vivienda (nivel de piso terminado) más de 0.50 m tomados respecto del nivel de terreno natural fijado para cada UF, en el punto más alto de emplazamiento de la construcción.

2.3.11. Terreno absorbente:
Para el otorgamiento del visado de proyecto se deberá verificar que como mínimo el 50% de la superficie de cada Unidad Funcional sea absorbente, debiendo indicar cálculo y croquis en plano correspondiente del conjunto.

2.3.12 Accesos:
- Los accesos vehiculares y peatonales podrán llegar hasta las vialidades.
- No podrán exceder un ancho de 6 ml. (para el vehicular) y de 1,5 ml (para los peatonales)
- Los accesos deberán respetar los retiros laterales establecidos para la construcción principal.

2.3.15. En aquellos lotes en los cuales la línea de frente se encuentra retrasada respecto a la línea de pilares de medición de los servicios, la comisión podrá fijar indicadores especiales de retiros, FOS y FOT, los que serán indicados en las fichas correspondientes a cada lote.

Art° 2.4 - OBRAS COMPLEMENTARIAS

2.4.1 Los lavaderos, tendederos de ropa, asadores o parrillas, deberán tener cerramientos con las características arquitectónicas de la vivienda, de forma que impidan su visualización desde los terrenos vecinos y desde la calle. Los retiros de estas construcciones están previstos en el Art. 2.3.3 y 2.3.4.

2.4.2 Las parrillas deben integrarse a la construcción y ser tratadas arquitectónicamente, acorde con el resto de la obra
Los conductos de humo de las parrillas deberán tener sus salidas a no menos de 4,00 m. por sobre la cota de la parcela y ventilar a los 4 vientos. Las parrillas deberán respetar los retiros obligatorios y no podrán construirse con anterioridad a la vivienda principal.

2.4.3 Todas las redes de tendidos eléctricos, telefónicos, de TV cable, de corrientes débiles u otros existentes o por extender en la UF serán subterráneas, no contemplándose ni permitiéndose ningún tendido aéreo.

2.4.4 Los caniles, pajareras y otros recintos destinados a albergar animales deberán ubicarse considerando el bienestar de los vecinos, atendiendo al ruido y olores que puedan producir, previo visto bueno de la Comisión.

2.4.5 No se permitirá la construcción de un nicho para residuos; los residuos deberán ser depositados dentro de los tachos comunes provistos por el consorcio y ubicados dentro del Barrio.

Art° 2.5 - TANQUES DE RESERVA DE AGUA

Las viviendas deben tener por lo menos, un tanque de reserva de agua con una capacidad mínima de 500 litros, la que podrá ser con tanque cisterna y sistema de presurización. Tanto el tanque como las chimeneas y los conductos de ventilación deberán ser tratados con revestimientos que cumplan con la continuidad y armonía de la fachada. Está prohibido instalar tanques de agua tipo molino, tanques de fibrocemento o premoldeados a la vista , ni sobrepasar las alturas máximas establecidas. Las cañerías de entrada y salida de los tanques también deberán quedar ocultas.

Art° 2.6 - ESPACIO GUARDA COCHE

2.6.1 Se deberá prever un área, dentro de la UF, para el estacionamiento de -por lo menos- dos (2) automóviles, que puede ser descubierta. En el supuesto que se desee construir una pérgola, la misma debe guardar los retiros del Art. 2.3.3.

2.6.2 El módulo de estacionamiento deberá respetar la medida mínima de 2,5m x 5m.

2.6.3 Queda expresamente prohibido el estacionamiento de vehículos sobre la vialidad.

2.6.4 El acceso vehicular a los lotes desde las vialidades no podrá exceder un ancho de 6 ml. asimismo deberán respetar los retiros laterales establecidos para la construcción principal.

Art° 2.7 - EQUIPOS ELECTROMECÁNICOS, TERMICOS Y DE COMUNICACIONES

2.7.1 Las instalaciones y construcciones accesorias, tales como filtros, calefactores o bombas para piletas de natación y perforaciones y bombas para captación de agua podrá ubicarse hasta 1,5 m de los límites del lote (a excepción del frente, donde se deberá respetar el retiro de la construcción); dichos elementos, no podrán superar los 0,50 m. de altura.
En todos los casos, estos equipos deberán ser insonorizados con pantallas acústicas y/o sistemas de absorción de ruidos, a fin de no perturbar a los ocupantes de casas vecinas.
Deben estar ocultos de las visuales externas mediante especies de arbustos o cerco vivo.

2.7.2 Grupos electrógenos
Los equipos deberán ubicarse dentro de los retiros establecidos para la vivienda.
Los equipos contarán con un gabinete acústico, de manera tal que se asegure la tranquilidad de los vecinos.

2.7.3 Equipos de aire acondicionado
No está permitida la colocación de los mismos dentro de los retiros laterales obligatorios, debiendo estar ocultos de las visuales. Los proyectos deberán ser pensados teniendo en cuenta los equipos externos de los Aires Acondicionados. Las partes de los equipos que provoquen ruidos molestos deberán estar convenientemente aislados.
Está permitida la colocación de grupos individuales, cuando éstos se integren a la composición de la fachada y no sobresalgan más de 0.30 m. del plomo del paramento.

2.7.4 Quedan prohibidos todos los sistemas de generación de calor y/o calentamiento que empleen gasoil o fuel-oil.

2.7.5 Energía Renovable
Se permite la utilización de paneles y termotanques solares, siempre que se ubiquen dentro de los retiros y alturas máximas establecidas.

Es la intención del Barrio exigir en toda nueva vivienda la implementación de medidores con la función bidireccional para una lectura remota en tanto y en cuanto el Barrio homologue el tipo de medidor que se exigirá, lo que le será informado oportunamente.

2.7.6 Antenas
No se aceptará la instalación de antenas de telecomunicaciones o similares. Las antenas receptoras de TV y/o FM (parabólicas u otras) deberán quedar incluidas dentro del ámbito de la techumbre y/o adosadas a la chimenea de modo que no se perfilen fuera del ámbito de ésta.

Art° 2.8 – ILUMINACIÓN FRENTE A LAS UNIDADES FUNCIONALES

2.8.1 Las luminarias ubicadas en las calles son parte del proyecto urbanístico del Barrio y no pueden ser desplazadas o modificadas en cuanto a cantidad, intensidad lumínica y horario de encendido y apagado.

2.8.2 La instalación de iluminación exterior, dentro de la parcela o UF particular, deberá ser aprobada por la Comisión y evitar molestias y encandilamiento en calles y predios vecinos.

Art° 2.9 – NIVELES DE DESAGUES

2.9.1 Están terminantemente prohibidas las pendientes de desagüe del terreno hacia terrenos linderos. El drenaje natural de los lotes será hacia el frente; de ser necesario el propietario está obligado a construir una canaleta que lleve el agua hacia el frente, lo cual deberá ser evaluado en cada caso.

2.9.2 Se encuentra terminantemente prohibida la conexión de desagües pluviales a la red cloacal del Barrio.

2.9.3 Se encuentra prohibido el volcamiento a cunetas de agua producto de depresión de napas

Art° 2.10 – PROVISION DE AGUA

Cada parcela deberá conectarse a la red de agua potable del Barrio, la cual estará disponible en el pilar de acceso.

Art° 2.11 – TRATAMIENTO DE AGUAS CLOACALES

2.11.1 Los propietarios deberán conectarse a la red colectora cloacal. Antes de dicho punto de conexión, deberá preverse una cámara de inspección.
En dicha cámara se deberá disponer un canasto interceptor de sólidos no orgánicos (trapos, toallas, etc.) de modo de evitar su volcamiento a la red y provocar obstrucciones en las cañerías y cámaras comunes (ver Anexo 5); será exclusiva responsabilidad de cada propietario la conservación y mantenimiento periódico de dicho canasto en condiciones de uso.

2.11.2 Se encuentra prohibida la realización de pozos absorbentes o Lechos nitrificantes. Todos los drenajes cloacales deberán estar conectados a la red de cloacas del Barrio.

Art° 2.12 – CERCOS

2.12.1 A excepción de lo indicado en el presente, no es obligatorio la colocación de cerco perimetral definitivo. No podrán cercarse terrenos donde no se hayan realizado construcciones.

2.12.2 Los terrenos, una vez construidos, podrán ser cercados teniendo en cuenta los lineamientos y exigencias determinados en el presente.

2.12.3 Los cercos deberán ejecutarse a partir de la línea de edificación; no se podrán cercar los antejardines

2.12.4 Los cercos podrán estar conformados por: a) cercos vivos libres (ver Reglamento de Parquización) ó b) con postes de madera y alambre tejido de 1,20 m de altura (ver Anexo IV), en cuyo caso deberán estar indefectiblemente ocultos de las visuales exteriores mediante especies de arbustos o enredaderas. Se deberá tener en cuenta que las especies elegidas, para ocultar el cerco de alambre deberán ser los usuales para cercos vivos

2.12.5 Existe obligación de cercar cuando el terreno cuente con piscina, patios ingleses o mascotas.
Para los casos que se cuente con piscina y no con mascotas, se podrá cercar el perímetro de la piscina sin obligación de cercar el perímetro de la UF.
Cuando se cuente con patio inglés (para el caso en que el mismo no invada los retiros) se lo podrá cercar sin la obligación de cercar el perímetro de la UF

Art° 2.13 – REGLAMENTO DE ESPACIOS VERDES Y PAISAJISMO

Previo a la ejecución de una obra nueva o reforma de los parques interiores en las UFs particulares, deberá presentarse ante la Comisión de Espacios Verdes (CEV) para su aprobación,
A tales efectos se deberá dar cumplimiento al Reglamento Paisajismo del Barrio, el cual se anexa al presente (Anexo 3).

Art° 2.14 – PILETAS DE NATACIÓN

2.14.1 Los planos de construcción y ubicación de las piletas, deberán presentarse a la Comisión para su aprobación.

Para la construcción de las piletas se deberá observar las siguientes restricciones:

Separación de ejes divisorios y fondo:

• En la construcción de piletas se deberá respetar los siguientes retiros mínimos al espejo de agua: 2,0 m. de medianeros y 2,0 m a fondo; los retiros mínimos de los solárium serán de 1,0 m. en ambos sentidos (lateral y fondo) – VER RESTRICCIONES PARTICULARES ART 2.16
• Los equipos de bombas, filtros y/o calefactores de pileta deberán respetar los retiros y alturas establecidas en el Art 2.7.

• Máxima elevación permitida sobre el terreno natural 0,50 metros. En cualquier caso, a dos (2) metros de distancia del eje divisorio, el terreno tiene que encontrarse a nivel 0,00.

Una vez efectuada la excavación se deberá solicitar la inspección de obra a fin de verificar el cumplimiento de los retiros establecidos.

2.14.2 De no contar la UF con cerco perimetral, la pileta deberá tener indefectiblemente un cerco de cerramiento de acuerdo a lo indicado en el Anexo IV; toda propuesta alternativa para su materialización deberá ser presentada a la Comisión previamente para su aprobación.

2.14.3 No se permitirá el llenado de las piletas, con el agua de la red externa que abastece a la UF. Es obligatoria la ejecución de una perforación y la colocación de una bomba sumergible para esos fines.

2.14.4 Las piletas deberán contar con un sistema de filtrado y el agua que se vuelque a la cuneta deberá estar razonablemente limpia y sin olor. Está prohibida la conexión del desagote de la pileta a la red cloacal del Barrio.

2.14.5 El vaciado total de la pileta de natación (permitido con una frecuencia máxima anual) o de un volumen que exceda al del filtrado, deberá realizarse en fecha y horario establecido y autorizado previamente por la Administración del Barrio. La solicitud y autorización deben ser realizadas en forma escrita.

Art° 2.15 - CARTELES DE OBRA Y OTROS

2.15.1 Durante la construcción, deberá colocarse el cartel de obra que entrega el Municipio, junto con el plano aprobado.

2.15.2 Está prohibida la colocación de carteles de publicidad, de cualquier tipo, pegar afiches, dibujos, calcomanías, letras, carteles de propaganda comercial, ni de ninguna especie en las fachadas ni en los frentes de terrenos.

Art° 2.16 - SERVIDUMBRES Y RESTRICCIONES

2.16.1 Servidumbres:

Se establece sobre todas y cada uno de las UFs una servidumbre permanente, perpetua y gratuita, para el acceso de cámaras, paso de cañerías, cables, conductos y otros elementos destinados a la instalación de servicios generales tales como agua corriente, cloacas, teléfonos, fibra óptica, red eléctrica y gas, sin ningún tipo de indemnización o compensación.
La servidumbre afectará el primer metro del retiro del fondo, toda una franja del retiro lateral de un metro a lo largo de ambos medianeros y una franja de un metro del frente de los Lotes (dentro de dichas franjas no se podrá plantar árboles ni construir solados, a excepción de los ingresos peatonales y vehiculares).

Las UFS 159 y 160 cuentan con una servidumbre de paso dentro de una franja de 13,23 m a contar desde la línea de frente sobre la calle Oliden a los efectos de ingresar a realizar mantenimiento bajo la línea de alta tensión existente en dicha franja.

2.16.2 Restricciones:

- Las UFs 32 y 33 y las UFs 91 y 92 poseen una restricción de plantación arbórea de 1,5 m. en el retiro lateral sobre el eje medianero entre ambas UFs y las UFs 33 a 39 incluidas una restricción de construcción y plantación arbórea de 3 m. sobre el retiro de fondo; dichas restricciones responden a la existencia de caños pluviales que corren por dichas franjas.

- Las UFs 159 y 160 tienen una restricción de 13,23 m a contar desde la línea de frente sobre la calle Oliden, en razón de la existencia de una línea de alta tensión; dentro de la franja establecida se prohíben las siguientes instalaciones/actividades:

a) Todo tipo de construcciones, de instalaciones y/o de montajes.
b) Realizar movimientos de suelo que pongan o puedan poner en riesgo la estabilidad de las estructuras, dificulten las tareas de mantenimiento o disminuyan las distancias de seguridad a los conductores.
d) La plantación de árboles o arbustos que en su máximo estado de crecimiento superen la altura de CUATRO METROS (4,00 m.).
e) La quema de rastrojos, matorrales, cultivos, y/o cualquier otro material, en la franja de servidumbre y en sus inmediaciones.
f) El manipuleo o trasvasamiento de combustibles líquidos o gaseosos o volátiles inflamables.
g) Playas de estacionamiento de vehículos; piletas de natación; lagos artificiales y basurales.
j) Realizar actividades o acopios de materiales que produzcan una reducción de la distancia respecto de los conductores de la línea u ocasionen riesgos contingentes tales como fuego, explosiones, voladuras, etc.
k) Transitar con vehículos o equipos móviles que superen la altura neta de CUATRO COMA CINCUENTA METROS (4,50 m.).

Nota: en las franjas en las que se establecen restricciones de plantación arbórea podrá proponerse la plantación de arbustos, lo que será evaluado por la Comisión de Paisajismo.

2.16.3 En las escrituras traslativas de dominio de las UFs y en todos los instrumentos por los cuales se constituyan o transfieran derechos reales sobre las UFs deberá dejarse constancia de la constitución de estas servidumbres y restricciones.

Art° 2.17 - QUINCHOS

No está permitida la construcción de quinchos por fuera del área edificable de cada UF. Se deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 2.4.

Art° 2.18 - DIMENSIONES DE LAS UNIDADES FUNCIONALES

2.18.1 El Propietario presta su total conformidad al plano de subdivisión del Barrio y se compromete a no modificarlo bajo ningún concepto. La Administración -previo informe favorable de la Comisión- podrá autorizar la ampliación de una UF por anexión de una o más UFs contiguas.

2.18.2 Asimismo, la Administración -previo informe favorable de la Comisión- podrá autorizar la subdivisión de una UF, en caso de que cada fracción sea absorbida por más de un propietario lindero (en la proporción que entre ellos convengan) y anexada a la UF adquiriente.

2.18.3 La Municipalidad de Pilar y la Dirección de Catastro Provincial, no aprobarán ni darán curso a solicitudes de modificación de planos de UF, salvo cuando lo haya autorizado previamente la Comisión y la Administración del Barrio.

Artº 2.19 - NORMAS RELATIVAS A LA MORFOLOGIA ARQUITECTONICA

Para lograr los objetivos de coherencia y armonía arquitectónica señalados como objetivo del presente Reglamento, cualquiera sea el estilo arquitectónico que se utilice, los elementos de edificación que más presencia visual ofrecen, deberán ser homogéneos con el objeto de integrar y no resaltar las edificaciones respecto al paisaje y el entorno.

Las fachadas o detalles constructivos de una construcción, pertenecen al bien estético del conjunto urbano. Los principios urbanísticos generales primarán sobre las conveniencias particulares, donde ninguna razón podrá sobreponerse a ellos.

Aquel propietario que desee introducir dentro de su proyecto / construcción / modificación, algún equipo o elementos de un sistema correspondiente a alguna de las múltiples Energías Alternativas, y que esto afecte en forma parcial o total las terminaciones exteriores, diseño de cubiertas y/o incida en el impacto visual de la vivienda, en cuanto a lo expresado en este Reglamento, deberán ser expuestos ante la Comisión de Arquitectura para su correspondiente aprobación.

2.19.1 Materiales

No se permite la utilización de materiales considerados precarios para la construcción de las unidades de vivienda.
No se admitirán la construcción de viviendas prefabricadas, ni conteiner marítimo, ni vagones..
Los muros, pilares y demás paramentos verticales de fachada y otros elementos revocados o de hormigón (a excepción del hormigón visto), elementos metálicos, etc. deberán pintarse de colores suaves o pastel, aplicando tonalidades de gamas ladrillo, beige, ocres, gris verde, blanco atenuado, excluyéndose los colores violentos y los ácidos primarios o puros.
Los muros y paramentos de ladrillo, piedra u otro material natural se dejarán preferentemente en su color y aspecto natural.
No se permite el uso de materiales contaminantes (asbestos o similares)

2.19.2 Colores de fachada

El color exterior deberá responder a la paleta de colores aprobada por la COMISIÓN.

2.19.3 Cubiertas

Los techos podrán ser planos o inclinados. En caso de ser planos, está prohibida la terminación con membrana asfáltica a la vista. Para los techos inclinados, los materiales permitidos quedan sujetos a aprobación de la Comisión**.** Se deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 1.10.1.

Serán permitidos los techados “verdes”

2.19.4 Desagües pluviales

Se colocarán canaletas de desagüe pluvial rectangulares o cenefas de terminación pintadas del mismo color de las chapas.
Las columnas de descarga pluvial, en caso de que sean a la vista, deberán ser rectangulares y fijadas a los muros o columnas con grampas.
No se permite el desagüe con caída libre.

2.19.5 Toldos

Se permite la colocación de toldos dentro de los retiros obligatorios hasta una distancia máxima de 1.00 m. de desarrollo.
Se permiten los toldos con soportes verticales, únicamente cuando no invadan los retiros mínimos establecidos para frente, fondo y laterales.
En todos los casos deberán ser lisos y de color blanco o crudo; no se permitirán estampados de colores, rayas u otros motivos.
La Comisión podrá disponer, la remoción de los mismos cuando se hallen en mal estado o cuando considere necesario mediante razón fundada.

Artº 2.20 - RIEGO

Para el riego no se permitirá el uso del agua de la red externa que abastece a la UF. Es obligatoria la ejecución de una perforación y la colocación de una bomba sumergible para esos fines.

Artº 2.21 – PERFORACIONES PARA CAPTACION DE AGUA

Las mismas deberán ejecutarse para la ejecución de las obras, el llenado de piletas de natación y el riego.
Se deberán ubicar dentro de los límites de la unidad funcional, respetando 1,5 m. de retiro de eje medianero.
Las perforaciones deberán ser ejecutadas de acuerdo a las normas vigentes y se exigirá la contratación de Perforistas matriculados por el ente correspondiente.
Previo a su ejecución deberá darse aviso a la Administración y entregar toda la documentación referida a la empresa perforista y una vez finalizada se deberá entregar copia del certificado correspondiente.

Art 2.22 ESTANQUES Y ESPEJOS DE AGUA

Todo estanque o espejo de agua que se encuentre ubicado en jardines que no cuenten con cerramiento reglamentario deberán contar con una protección construida mediante una malla sima 15/15 ø 4,2 amurada perimetralmente ubicada a no más de 5 cm del nivel del pelo de agua.

Artº 2.23 - ACLARACIONES SOBRE EL PRESENTE REGLAMENTO

Todo otro indicador no contemplado en la presente, deberá responder al Códigos de Edificación y de Ordenamiento Territorial vigentes de la municipalidad de Pilar; en ningún caso los indicadores fijados por el Reglamento de Construcción podrán incumplir lo establecido en dichos códigos.

El presente Reglamento podrá ser modificado por la Comisión cuantas veces lo estime necesario o conveniente, sin derecho a reclamo alguno de Propietarios o terceros.
Los señores Propietarios aceptan el presente Reglamento y se comprometen a suscribir y respetar las modificaciones que puedan introducirse en el futuro, en el entendimiento que ellas siempre serán para mantener y acrecentar la calidad arquitectónica del Barrio y el valor inmobiliario las propiedades que lo integran.

Capítulo III

NORMAS OPERATIVAS

Se establecen las siguientes normas básicas para las obras de construcción, sin perjuicio de las que pueda establecer la Administración, con el objeto de resguardar la seguridad y el confort de los habitantes del Barrio y el personal que participa en las obras.

Con independencia de lo establecido en el presente, las obras durante su ejecución deberán dar estricto cumplimiento a toda norma operativa que se implemente a futuro y/o a toda modificación y agregado al presente reglamento en versiones futuras.

Es responsabilidad exclusiva de los responsables de la obra el cuidado y preservación de todos los elementos (herramientas, materiales, maquinaria, equipos, etc.) propios de la obra, para lo cual se deberán tomar las medidas de control, guardado y toda otra que entiendan sea necesaria para evitar robos y/o hurtos, como así la contratación de los seguros correspondientes; ni la Administración, ni la empresa de seguridad ni el consorcio tomarán a su cargo el control de ingreso ni egreso de dichos elementos ni serán responsables por los faltantes que pudieran ocurrir.

Art° 3.1 - DÍAS Y HORARIOS DE TRABAJO

3.1.1 Los trabajos de obra nueva, ampliaciones o modificaciones, sólo podrán llevarse a cabo en días hábiles, de lunes a viernes de 8 a 17 horas. Por lo tanto, está prohibido trabajar los sábados, domingos y feriados. Estas prescripciones incluyen a todos los gremios, y así también al ingreso de materiales.

3.1.2 Lo indicado en el artículo anterior rige también para la realización de tareas de parquizado y los servicios de jardinería contratada.

3.1.3 No se podrá acceder a las obras a través de las UFs linderas.

3.1.4 Todo el material de la construcción deberá estar dentro de los límites del terreno.

3.1.5 Prohibición de permanencia del personal de obra fuera de los horarios establecidos.

3.1.6 Prohibición de permanencia y/o residencia de serenos y/o animales.

3.1.7 Los horarios podrán ser modificados por la Administración según la estación del año o razones especiales.

3.1.8 En caso de lluvia se cerrará el ingreso a las obras, no asumiendo el Consorcio la responsabilidad por los perjuicios que de ello pueda originarse. Será responsabilidad del Propietario / profesional, avisar a contratistas o proveedores. Esta restricción no cesa con la lluvia, sino cuando las condiciones de humedad del suelo lo hagan conveniente.

Art° 3.2 - ACCESO DE VEHÍCULOS Y MATERIALES

- Está prohibida la carga o descarga de materiales y el estacionamiento de los vehículos de carga sobre las calles del Barrio.
- El material no podrá sobresalir del plano de la caja y deberá estar cubierto con una lona.
- El ingreso de materiales se realizará en los días y horarios establecidos: lunes a viernes de 9.00 a 17.00 hs. Fuera de dichos horarios NO se permitirá el ingreso de materiales;

Dichos horarios podrán ser modificados por la Administración según la estación del año o por razones especiales.

- No se permite los días sábados, domingos y feriados.

- No se podrá acceder a las obras con vehículos a través de Lotes vecinos y/o linderos.

- Prohibido el ingreso con semirremolques o camiones con acoplados.

- Prohibido el ingreso de vehículos que por su largo puedan dañar o deteriorar canteros, parquizaciones, rotondas, etc.

- Prohibido el ingreso de materiales en camiones que excedan en peso total (tara + carga):

  - 4.000 Kg. por eje y rodado simple
  - 8.000 Kg. por eje y rodado doble
  - 15.000 Kg. por eje doble y rodado doble

- Prohibido en ingreso de camiones que superen los 3,5 m de altura total (carga incluida) y/o 8 m. de largo máximo

- Los servicios de hormigonado deberá ser programados con una antelación de 48 hs. previas al día de hormigonado. Los profesionales de las obras deberán presentar un esquema de trabajo con m3 de volcado, adjuntando un plano del sector a hormigonar y horarios de ingreso para ser aprobado por la Administración y la Comisión de arquitectura. Los camiones hormigoneros deberán tener doble eje trasero con rodado doble y no deberán exceder los 4.00 m3 de material. Queda expresamente prohibido realizar la limpieza de los camiones hormigoneros en calles, veredas o todo otro sector común del Barrio.

- El ingreso de camiones se suspenderá los días de lluvia y dentro de las 36 a 48 hs. posteriores a la finalización de la misma. El Administrador, según las condiciones del caso y del terreno, podrá extender dicho plazo.

- La Comisión podrá autorizar el ingreso de vehículos con mayor carga que la permitida, únicamente por razones justificadas y cuando los ejes del vehículo se encuentren distribuidos de forma tal, que el peso transferido no dañe al pavimento.

- Las excepciones deberán solicitarse por escrito, con anticipación a la fecha de ingreso del vehículo y anteponiendo las razones de la solicitud.

- Cuando se cierre el ingreso al Barrio por causa de lluvias, el Consorcio no asumirá la responsabilidad por los perjuicios que de ello pudieran derivarse. Será responsabilidad del Propietario /Profesional, avisar de la medida a los Contratistas y Proveedores.

Art° 3.3 - UTILIZACIÓN Y DEPÓSITO DE MATERIALES

Para el manejo y operatoria de los materiales y equipos de construcción, deberán observarse los siguientes cuidados:

- No depositar materiales, ni utilizar equipos en la vía pública, predios linderos, espacios comunes, cunetas, o en cualquier otro lugar ajeno al terreno de la obra.
- Se deberán mantener las cunetas permanentemente limpias, libres y despejadas de obstrucciones.
- Se deberá mantener -muy especialmente- la limpieza de calles y predios linderos.
- En caso de suspensión de los trabajos, por un plazo mayor a tres (3) meses, el Propietario se obliga a dejar el terreno libre de materiales y de equipos de trabajo, efectuando el cierre de obrador y -particularmente- del acceso al interior de la obra, evitando así la posibilidad de que puedan sufrir accidentes las personas que circunstancialmente lleguen a transitar por el predio. De ocurrir algún accidente por

negligencia en el cumplimiento de estas disposiciones, el Propietario de la obra se hará responsable de los daños ocasionados.

En caso de incumplimiento, la Comisión intimará la inmediata remoción de los materiales y/o equipos de trabajo ubicados en lugares no permitidos. Si esta intimación no fuera acatada, en el plazo otorgado, la Administración quedará facultada a realizar dichos trabajos con cargo al Propietario infractor. Todo ello, sin perjuicio de las sanciones que puedan corresponder, de acuerdo al presente Reglamento.

Art° 3.4 - PERSONAL DE OBRA

El personal de la obra no podrá permanecer en ningún caso fuera de los horarios laborables (17 hs a 8 hs) ni los días sábado, domingo o feriados dentro del Barrio ni de la UF.
Como condición previa para cualquier trabajo en la UF, el Propietario elevará a la Comisión los siguientes datos de toda persona que fuera a ingresar al Barrio con motivo o en oportunidad de la construcción:

- nombre y apellido completo, tipo y número de documento y número de CUIL - CUIT del empleado y del empleador
- seguro de responsabilidad civil por los trabajos a ser realizados en la UF
- seguro de responsabilidad civil de los vehículos que ingresen al Barrio.
- constancia de afiliación a una ART (aseguradora de riesgos del trabajo) con la constancia de pago al día de las primas correspondientes y el Certificado de aviso de iniciación de obra ante la ART
- Para los trabajadores eventuales se deberá presentar un seguro contra accidentes que abarque incapacidad total, parcial y muerte, por un monto no menor a $ 12.000.000. (monto que será actualizado periódicamente según el índice de inflación), la que deberá incluir una cláusula de no repetición en favor del Fideicomiso Oliden Pilar, de Intecons S.A. y de la Administración.

Todos los seguros deberán contratarse con una compañía de primer nivel y por un monto a satisfacción de la Administración, debiéndose exhibir las pólizas y entregarse una copia de las mismas a la Administración.
No se permitirá el ingreso al Barrio de ningún personal o vehículo respecto del cual no se hubieran cumplido las exigencias anteriores.
El personal de seguridad del Barrio queda facultado para verificar la corrección de los datos proporcionados y solicitar las correspondientes identificaciones, así como para prohibir el ingreso del personal de obra que, a su juicio, no cumpla con las exigencias antes indicadas o no resulte conveniente.

El personal de obra deberá respetar lo siguiente:

- Someter su comportamiento y conducta a las normas de seguridad y control vigentes en el Barrio, en cada momento.
- No permanecer dentro del Barrio, fuera de los días y horarios de trabajo.
- Transitar únicamente por las calles o senderos habilitados, respetando las normas de circulación para vehículos y peatones.

Queda prohibido -al personal de obra- transitar o hacer uso de las instalaciones del Barrio y de las propiedades privadas, pudiendo únicamente circular por las calles hacia y desde la obra y la entrada.

La Administración queda facultada para prohibir el ingreso al Barrio, del personal de obra, cuando -a su juicio- esto resulte necesario y/o conveniente, sin obligación de dar razones a dicho personal, sobre los fundamentos de la decisión adoptada.

Art. 3.5 SEGRURIDAD DE OBRA

Cuando, por la naturaleza de los trabajos, se efectúen excavaciones de profundidades mayores que las utilizadas para la cimentación, el responsable deberá tomar medidas de seguridad para evitar accidentes. Al finalizar cada jornada laboral se procederá a cubrir con tablones, maderas, chapas, etc., la excavación que se estuviere realizando, y a dejar convenientemente señalizada la misma.

No se podrá acceder a las obras con vehículos a través de UFs vecinas y/o linderas, ni tampoco por el alambrado perimetral, salvo expresa autorización de la Administración.
Se deberá mantener la obra iluminada en los horarios nocturnos en función de permitir el proceder de personal de seguridad.

Serán responsables solidariamente el Propietario, director de obra y constructor por el cumplimiento de las siguientes obligaciones, durante la ejecución de la obra.

- Mantener la limpieza de las calles y predios linderos.
- Impedir que el personal de obra ingrese en las instalaciones comunes del Barrio.
- Impedir que se descarguen materiales o preparen mezclas fuera de los limites propios del cerco de obra del terreno en el que se construye.
- Informar a la Comisión en forma previa a realizar las etapas en las cuales se requiere inspección de esta.
-

Asimismo, el Propietario de la UF en la que desarrollen las obras, así como el director de obra y el constructor serán solidariamente responsables por todo daño o perjuicio causado a terceros o al Barrio con motivo o en ocasión de las obras, aún cuando hubiera mediado autorización de la Comisión y/o la Administración.

Art. 3.6 OBRADOR

El obradores y depósitos deberán construirse íntegramente dentro de la UF respetando los retiros reglamentarios y estará constituido por una casilla de una planta.
Se ejecutará con materiales nuevos y sus cerramientos exteriores serán pintados de color verde oscuro y deberán mantenerse en buenas condiciones hasta la finalización de la obra, debiendo ser desmantelados al finalizar la construcción.

Se deberán instalar baños químicos en cantidad suficiente. Los mismos deberán ser mantenidos limpios y fuera de la vista desde la vía pública, con sus puertas ocultas. Se prohíben los pozos absorbentes.

Art. 3.7 CERCO DE OBRA

Se deberá construir un cerco de obra, en todo el perímetro de la misma, de altura mínima 1.80 metros, con materiales nuevos, postes cada 2 metros, pintados de color verde noche y media sombra verde, dispuesta en toda la altura y correctamente tensada. El cerco deberá estar retirado como mínimo 1,00 m. del límite del predio sobre el lado cuyo retiro lateral de construcción es de 3 m, preservando la vegetación existente. Deberá mantenerse en buenas condiciones hasta la finalización de la obra, debiendo ser desmantelado al finalizar la construcción.

Art. 3.8 CONEXION DE SERVICIOS

3.8.1 Gas

El servicio de gas estará a cargo de la empresa Naturgy. Por tal motivo, cada propietario deberá solicitar la conexión y realizar los trámites correspondientes ante la empresa, así como también deberá respetar las disposiciones y normativas vigentes que la misma empresa requiera.

3.8.2 Agua y Cloacas

El servicio estará a cargo de la empresa Aysa
Las derivaciones a los lotes y su punto de conexión, estarán indicadas en las planchetas correspondientes. Dichas planchetas se deberán solicitar a la Administración del Barrio. La conexión a la red cloacal será otorgada por la empresa concesionaria.
No podrá tomarse agua de la red de agua potable para la ejecución de la obra.

3.8.4 Electricidad

El servicio eléctrico está a cargo de Edenor.
Cada propietario deberá solicitar la instalación del medidor y conexión al mismo, y realizar los trámites correspondientes ante la empresa, así como también deberá respetar las disposiciones y normativas vigentes que la misma empresa requiera.
Bajo ninguna circunstancia, se podrá conectar a tableros del Barrio o cajas de alimentaciones eléctricas de vecinos.

Art. 3.9 OTROS

Está prohibida la utilización de los espacios comunes y/o UFs vecinas para la guarda o depósito de materiales de construcción. Deberá procurarse el mayor orden y limpieza posible durante el transcurso de las obras.
Todo daño causado en las aceras, cordones, cercos y en general sobre toda la infraestructura común del Barrio, deberá ser reparado por el Propietario de la obra y/o con cargo al mismo, conforme a los estándares de calidad de las obras de urbanización. Una vez terminadas las obras en los sectores comunes, deberá solicitarse la recepción de las mismas a la Comisión.

En caso de deber efectuar depresión de napa durante la ejecución de las obras, el agua resultante deberá ser volcado a la zanja de frente en horarios y condiciones a acordar con la Administración del Barrio.

Capítulo IV
RESPONSABILIDADES - CUMPLIMIENTO Y SANCIONES

Art° 4.1 - RESPONSABILIDADES

Además de ser el Propietario, único responsable ante el Barrio por el fiel cumplimiento de las normas establecidas en el presente Reglamento, los Directores de Obra, Constructores y Contratistas serán solidarios en esta responsabilidad, especialmente cuando se trate de daños a terceros o al Barrio. Ello sin perjuicio de la aplicación de la legislación vigente sobre la materia. Asimismo, la responsabilidad que pudiera alcanzar a cualquiera de sus empleados y/o contratistas, no exime al Propietario por las responsabilidades que -como tal- le corresponden por el cumplimiento de las obligaciones a su cargo.

El Propietario, el director de obra y todos los contratistas que trabajen en la obra estarán solidariamente obligados a mantener indemne a la Administración, a la Comisión y al Consorcio (hasta tanto este se encuentre constituido, al Fideicomiso y a la Fiduciaria), frente a cualquier y todo reclamo, acción, juicio o procedimiento, de cualquier tipo o naturaleza, que (i) el personal ocupado en la obra pueda realizar con motivo, como consecuencia o en ocasión de su trabajo en las obras, ya sea por pago de jornales o sueldo, aportes, contribuciones a fondos de desempleo, pago de primas de seguro de riesgos del trabajo, beneficios, viáticos, gastos de viaje o comida, indemnizaciones o cualquier otra causa o concepto de la índole que fuera; (ii) terceros, sean o no Propietarios o poseedores de UFs en el Barrio, puedan efectuar como consecuencia de daños, perjuicios, molestias o perturbaciones que los mismos aleguen sufrir con motivo, como consecuencia o en ocasión de la obra en curso de ejecución.

Art° 4.2 - CUMPLIMIENTO

La Comisión o la Administración, según corresponda, quedan facultadas para vigilar el estricto cumplimiento del presente Reglamento. A tal fin, y previa intimación al Propietario, podrán:

- Demoler y/o retirar y/o desmontar y/o remover, todos aquellos elementos que se encuentren en contravención a lo dispuesto.
- Sellar cañerías de drenaje.
- Retirar carteles.
- Proceder a la limpieza de las UFs baldías y al retiro de materiales y equipos.
- Realizar cualquier otra tarea, de las previstas en este Reglamento, a estos fines.

En todos estos casos se transferirán los costos y cargos que se originen, a la cuenta del Propietario correspondiente.

Capítulo V

CANON DE CONSTRUCCIÓN

5.1 Durante el transcurso de la obra, el Propietario deberá abonar en forma mensual un Canon de Construcción **(CC)** en concepto de reintegro de gastos profesionales y administrativos de equivalente a:

- Obra nueva: paga una tasa mensual equivalente a 1 expensa ordinaria durante los meses que dure la obra.
- Ampliaciones y/o construcción de pileta de natación (fuera del período de construcción de la obra principal): paga una tasa mensual equivalente a 1 expensa ordinaria durante los meses que dure la obra.
- Remodelaciones: pagan una tasa mensual equivalente a ½ expensa ordinaria durante el tiempo que dure la obra.

El pago del canon establecido deberá cancelarse del 1 al 5 de cada mes junto con la expensa mensual ordinaria.
El certificado de inicio de obra determina la fecha de comienzo del arancelamiento.
La obligación de abonar el canon caducará con el Acta de Final de Obra expedido por la Comisión.
El canon de obra será destinado a solventar los gastos por la revisión y visado de planos y documentación de obra, inspecciones de avances de obra, y acta final de obra, tareas a cargo de la Comisión de Arquitectura (75%) y los gastos administrativos del personal a cargo de los controles de ingreso de personal, camiones, seguros, etc. a cargo del Consorcio (25%).

El plazo máximo de construcción es de 16 (dieciséis) meses; superado dicho plazo y a no ser que a solicitud del Propietario, la Comisión haya otorgado una ampliación de acuerdo a lo indicado 1.6.1, se cobrará una tasa adicional que se incrementa en un equivalente a 1/2 expensa cada 3 meses de atraso.

5.2 Todo proyecto que a posterior de haber sido aprobado por la Comisión sea modificado y que requiera una nueva revisión y visado (haya o no comenzado las obras) deberá abonar un canon adicional equivalente a 1 expensa, el que deberá ser abonado al momento de la presentación del nuevo proyecto.

5.3 Toda obra paralizada que retome su ejecución deberá abonar un canon equivalente a 1 expensa en concepto de Levantamiento de Paralización o Clausura de Obra.

5.4 La mora en el pago de los cánones mencionados, generará intereses que serán liquidados por la Administración. En caso de acumular deuda por un período mayor a tres (3) meses, consecutivos o acumulados, se perderá el derecho a continuar la obra y por tanto se procederá a la clausura de la misma.

Capítulo VI

SANCIONES

6.1 En caso de incumplimiento por parte del Propietario de las obligaciones resultantes de este Reglamento, el Barrio tendrá derecho a exigir su cumplimiento por vía Judicial o extra Judicial. Sin perjuicio de ello, el Barrio podrá imponer al Propietario las sanciones y multas previstas en el presente inciso, las que quedará a exclusivo criterio de la Administración del emprendimiento:

a) Paralización de la obra, con prohibición de acceso a proveedores, contratistas, arquitectos, personal de la obra, etc.
b) Demolición de las obras ejecutadas en infracción.
c) Denuncia ante la Municipalidad de Pilar y/o el Colegio Profesional correspondiente.
d) Prohibición de acceso al personal que cometa infracciones al presente Reglamento.
e) Suspensión de los servicios que presta el Barrio, hasta tanto no se subsanen las irregularidades cometidas.
f) Retiro de materiales depositados en la vía de circulación o en Lotes vecinos (transcurrido el plazo de intimación), siendo los gastos directos e indirectos que ello ocasione por cuenta del Propietario infractor.
g) Multa de dos a cinco veces las expensas comunes que correspondan abonar mensualmente por el Lote en el que se cometiera la infracción.

6.2 Cuando no se acate la orden de paralización impartida, el Barrio hará la denuncia formal ante la Municipalidad de Pilar y/o el Colegio Profesional correspondiente, quien podrá proceder con el auxilio de la fuerza pública.