

# **BARRIO CERRADO” LA RESERVA DE PILAR” REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO**

## **1.- Aspectos Generales**

Todas las construcciones que se levanten en el ámbito del Barrio Cerrado La Reserva de Pilar se registrarán por el presente Reglamento, como así también, y bajo la exclusiva responsabilidad del Propietario y del Profesional actuante, deberán respetar en un todo las normas del Código de Edificación de la Municipalidad de Pilar en aquellos ítems en que éstas sean más exigentes que las que se detallan a continuación.

## **2.- Organismo de aplicación**

El Consejo de Administración es el Organismo designado por el Directorio para la interpretación y aplicación del presente reglamento. Este podrá delegar estas funciones en una Comisión de Arquitectura y Urbanismo , creada al efecto o en un Estudio de Arquitectura contratado para cumplir la función.

### **2.1.- Funciones del Consejo de Administración**

En cumplimiento de lo establecido por el “Reglamento Interno de Administración y Funcionamiento de La Reserva de Pilar” en el punto 3.1.4: “Funciones de preservación del nivel arquitectónico del Barrio”, el Consejo de Administración tiene las siguientes funciones y facultades:

- Recibir y controlar los proyectos presentados y la documentación requerida para la aprobación de los mismos.
- Rechazar los que, a su criterio, no resulten acordes con la presente urbanización, indicando al profesional actuante las correcciones que deban hacerse a los mismos.
- Autorizar el inicio de la obra que cumpla con los requisitos de este Reglamento.
- Realizar inspecciones de obra para controlar y garantizar el cumplimiento del proyecto aprobado.

## **3.- Documentación necesaria para la aprobación de planos de obras nuevas, ampliaciones o modificaciones**

Para que los planos sean aprobados, antes de su presentación a la Municipalidad de Pilar, el profesional a cargo de la obra deberá presentar a la al consejo de Administración y a la Comisión de Arquitectura y Urbanismo la siguiente documentación por TRIPLICADO:

- 
- Plano Formato Municipal (escala 1:100 con todas las vistas ,plantas y cortes, planillas,etc)
- Documentación de obra:
- Plano del terreno con ubicación de la construcción y distancia a los límites de la parcela. Escala 1:100. También indicará ubicación de pileta de natación, quincho, tendedero, garage/guardacoches /acceso vehicular. Detallando todo lo que hay en terreno :arboles, pilares de servicio, etc.
- Planos de arquitectura: plantas y cortes en escala 1:50 con todas las cotas, alturas, materiales de terminación y colores.
- Cuatro vistas con indicación de materiales de terminación, colores y cubiertas de techos, alturas ,en Escala 1:50
- Planilla y silueta de superficies a construir. Escala 1:100
- Plano de esquema de superficies con indicación de los factores FOS y FOT proyectados.
- Alturas máximas de techos, tanque de agua y chimeneas referidas al nivel cero de la calle
- Pileta (si la hubiere), cerco de pileta, desagües, gabinete de bomba.
- Tendedero.
- Nicho de Gas.
- Garage/Guardacoches/ Solado de Estacionamiento para (minimo: 4 autos)
- Solados.
- Altura sobre nivel del pavimento
- Nicho de residuos domiciliarios.
- Cotas de desagüe de la unidad y cuneta de frente
- Cálculo de estructura y esquema estructural
- Cálculos de superficie cubierta, semicubierta y descubierta
- Plano Municipal a presentar a la Municipalidad de Pilar
- Todos los planos indicarán nombre de propietario, nombre y matrícula del profesional responsable, y número y ubicación del lote según el plano general del Barrio
- Certificado de amojonamiento extendido por un agrimensor matriculado.
- Carta de compromiso del propietario consignando plazo de ejecución de la obra.
- Nota de Autorización del Propietario al profesional profesional a Cargo de la obra.
- Nota de autorización del Profesional al personal de obra. (Nombres,dni y ART).
- Nota del Propietario ,autorizando inspecciones de obra para la comisión de arquitectura.
- Copia de Reglamento de construcción firmado por Propietario/s y Profesional/es.
- Fotocopia de Título de Propiedad o Boleto.
- Fotocopia Dni de Titulares .
- Libre deuda de expensas (se pide en administración)

- Comprobante de pago de Visado de Planos ,expedido por el Arquitecto a cargo de la aprobación de planos o por Administración .
- Libre deuda Municipal y Provincial.

La aprobación de un proyecto por parte del Consejo de Administración y/o Comisión de Arquitectura, autoriza la tramitación ante la Dirección de Obras Particulares de la Municipalidad de Pilar. Tal tramitación está condicionada a la aprobación de la subdivisión por parte de la autoridad Municipal y Provincial. Será responsabilidad del propietario la presentación, gestoría y derechos de construcción correspondientes, así como los costos que implique incluyendo derechos de edificación sobre obra terminada.

Previo a la iniciación de la obra, el Propietario deberá presentar 1 copia del plano aprobado por Municipalidad del Pilar, contar con la aprobación del Proyecto y plano, por parte de la Comisión de Arquitectura y el lote deberá contar con el medidor de energía eléctrica.

#### **4.- Normas para la construcción**

Todas las construcciones deberán guardar relación con el carácter residencial del Barrio en cuanto a proyecto, superficie y calidad de materiales. Además de las tradicionales construcciones de mampostería de ladrillo a la vista o revocadas, el Consejo de Administración podrá autorizar, a solicitud de los interesados, otros tipos de materiales de construcción.

Quedan totalmente prohibidas las construcciones precarias, prefabricadas o industrializadas de dudosa calidad que, a criterio del Consejo de Administración, no reúnan las condiciones estéticas, constructivas y de seguridad adecuadas.

##### **4.1.- Usos**

Cada parcela estará destinada a la construcción de una única vivienda unifamiliar; no pudiendo destinarse las mismas a negocios, pensiones ni otra clase de actividades comerciales o lucrativas.

##### **4.2.- Volumen edificable**

**Factor de Ocupación del Suelo (FOS)** indica el porcentaje de la superficie total del lote ocupado por la construcción. No deberá ser mayor a 0.30 y se computará, a los efectos de este cálculo, la proyección de todo lo construído, incluyendo galerías.

Para este cálculo quedan exceptuadas las siguientes superficies:

- Terrazas exteriores
- Accesos y pérgolas (permeables sin techar)

- Tendadero, cuando no supere los 8 metros cuadrados de superficie
- La pileta de natación, bordes y solarium.

#### **4.3.-Superficie total construída**

**Factor de Ocupación Total (FOT)** indica la superficie total edificada, considerando los distintos niveles; se fija en el valor máximo de 0.50 y no podrá ser inferior a 120 m<sup>2</sup> Cubiertos, mas galerías.

#### **4.4.- Ubicación de la vivienda en el terreno**

Los retiros que deben respetarse son los siguientes:

- Al frente de la parcela una franja no edificable mínima de 5 metros, medidos en forma perpendicular desde la línea de frente.
- Al fondo una franja de terreno no inferior a 15 metros medidos desde la terminación de la galería, o última construcción.
- Los retiros laterales no podrán ser inferiores a 3 metros por lado.
- Las pérgolas podrán estar fuera del área siempre y cuando sean permeables, sin techar.

El máximo desnivel del terreno en los laterales será de 40 centímetros, teniendo 1 metro de terreno sin rellenar y los 2 metros de terreno restantes, irán subiendo hacia la construcción. Los propietarios en todos los casos deberán prever la construcción de sumideros hacia la cuneta del pavimento.

En caso de lotes esquina, se tomará como frente el lado menor del terreno para respetar los retiros.

#### **4.5.- Altura máxima de la construcción**

En ningún caso podrá construirse más de dos plantas..

La altura máxima para construcciones con techo plano será de siete metros tomada desde el pavimento en el frente del terreno.

Para construcciones con cubierta con pendiente la altura máxima será de 7,50 m hasta el baricentro del polígono formado por la línea de máxima pendiente de la cubierta y el plano de arranque de ésta. El plano límite será de 9 metros y sólo se permitirá que por la altura máxima sobresalgan chimeneas, tanques de agua y conductos de ventilación, los que no superarán la misma por sobre los 2.50 m y deberán tener un tratamiento arquitectónico acorde con la estética del proyecto.

#### **4.6.-Otras exigencias**

##### **4.6.1.- Pilares de servicios**

En la línea municipal se encuentra construído el pilar de conexión de energía eléctrica y red de telefonía; esta construcción no podrá ser modificada por el propietario. El pilar de conexión de gas deberá ser construído por cada propietario en un todo de acuerdo con el anterior.

##### **4.6.2.- Desagües pluviales**

Es responsabilidad del propietario tomar las precauciones necesarias para evacuar el agua de lluvia del terreno hacia la cuneta. Están prohibidas las pendientes de desagüe del terreno sobre los linderos.

La pendiente del terreno deberá tener inclinación hacia el frente, de manera que desagote hacia la cuneta del frente.

#### **4.6.3.- Cunetas y alcantarillas**

Las entradas para garages o accesos peatonales deberán construirse sin modificar el nivel de la cuneta existente. No se podrá revestir ni modificar la cuneta que deberá ser sembrada con césped.

Queda prohibida la construcción de alcantarillas para acceso a los lotes sin previa autorización del Consejo de Administración, a fin de su adaptación al proyecto hidráulico aprobado.

#### **4.6.4.- Cercos**

Los cercos perimetrales se materializarán con plantas a no menos de 50 cm del eje medianero, pudiendo también adicionarse un cerco de alambre de una altura mínima de 1.20 m y máxima de 1.50m. El cerco de alambre será obligatorio en el caso de tener animales domésticos y/o pileta de natación, excepto en el caso de que ésta esté cerrada con un cerco perimetral.

Se evitarán los cercos de frente. En caso de ser necesario se deberá respetar el retiro de frente del lote.

#### **4.6.5.- Estacionamiento**

Se deberá prever un espacio para estacionamiento de autos o guardacoches de al menos 4 vehículos ,dicho espacio podrá ser descubierto ,si deberá tener solado.

#### **4.6.6.- Piletas de natación**

Deberán ubicarse a no menos de 3 m de distancia de los ejes divisorios del terreno y la elevación máxima permitida será el nivel del lote..

Las piletas deberán contar con sistema de filtrado y el desagote se hará a la cuneta de desagüe pluvial en el frente del terreno. Deberán contar con cerco perimetral de al menos 1 metro de altura, a menos que el terreno cuente con cercado perimetral completamente cerrado.

#### **4.6.7.- Forestación**

Los árboles o arbustos que se planten a partir de la demarcación de los lotes, no deberán ubicarse a menos de 2,50 m de la línea de frente y 0,50 m de las líneas medianeras y de fondo en el caso de arbustos y a 3,00m en el caso de árboles, excepto en el caso de acuerdo entre vecinos, en que podrán ubicarse sobre las líneas.

Queda prohibida la poda o tala de árboles existentes o plantados por el Barrio aunque se encuentren dentro de los lotes. En caso de necesitar hacerlo, el propietario deberá solicitar autorización del Consejo de Administración.

#### **4.6.8.- Provisión de agua y pozos**

La Reserva de Pilar tiene a su cargo la provisión de agua potable para uso y consumo familiar. Las conexiones contarán con medidor y regulador de caudal.

A fin de aumentar la reserva de agua, toda vivienda deberá contar con un tanque de altura de una capacidad mínima de 1000 litros; el mismo podrá ser substituído por una cisterna.

En cuanto al agua necesaria para llenado de piscinas y riego de jardines, será obtenida mediante perforaciones y bombas a cargo de los propietarios, previa aprobación del Consejo de Administración.

Por cuanto el Barrio cuenta con servicio de cloacas, no está permitida la construcción de pozos ciegos.

Está prohibido el desagote de piscinas a la cloaca.

#### **4.6.9.-Lavaderos y tendedores**

Los lavaderos y tendedores de ropa deberán estar encerrados en un patio de servicio que impida su visualización desde el exterior del lote. Esta construcción es obligatoria y deberá observar los retiros reglamentarios.

### **5.- Normas a cumplir por las Empresas Constructoras que operen en el Barrio**

Las empresas que construyan dentro del Barrio serán responsables del cumplimiento del presente Reglamento como así también de hacer cumplir a sus empleados o subcontratistas las presentes normas complementarias.

#### **5.1.- Cerramiento**

Durante el período de construcción el lote deberá quedar completamente cerrado en todo su perímetro mediante un cerco provisorio de obra o media sombra (densidad 70%) con el correspondiente portón.

#### **5.2.-Obrador**

Durante el período de construcción es obligatoria la colocación de un obrador pintado de verde, como así también de una canilla y la provisión de un gabinete sanitario conectado a la red cloacal, para uso del personal.

#### **5.3.- Depósito de materiales de construcción**

La primera construcción a realizarse será el acceso a la parcela realizado en hormigón y malla, para evitar la rotura de conductos. Por donde posteriormente ingresarán todos los materiales al lote necesarios para la construcción de la obra.

Está prohibido depositar materiales de construcción fuera de los límites de los lotes, como así también utilizar el pavimento, cunetas o terrenos adyacentes para acumular materiales o realizar trabajos(mezclas).

#### **5.4.- Horario de trabajo**

El horario de trabajo y el ingreso y permanencia de personal de obras y de vehículos afectados a las mismas es de lunes a viernes de 7:30 a 18:00 hs.

#### **5.5.- Personal**

El personal que trabaje en las obras tendrá acceso al Barrio exclusivamente con el pase extendido por la Administración. Dicho documento será solicitado por las empresas constructoras por nota donde debe constar nombre y apellido del operario, número de documento de identidad, domicilio, especialidad y lugar de trabajo y ART.

El personal no podrá permanecer dentro del Barrio fuera de los horarios de trabajo.

“La Reserva de Pilar” se reserva el derecho de admisión. Ante casos de comportamiento inadecuado o si se encontrase personal alcoholizado, o tuviere conductas inapropiadas, se retirará de inmediato el pase correspondiente.

Las Empresas tienen la obligación de contar con una ART o tener su personal asegurado contra accidentes de trabajo en una Empresa de Seguros aprobada por La Reserva de Pilar.

#### **5.6.- Vehículos y equipamiento**

Los vehículos que transporten personal o materiales, no podrán ingresar al Barrio si no cuentan con seguro al día.

No está permitido el ingreso de acoplados, semi-remolques o camiones con carga que supere los 6.000 kg.; en el caso de transporte de áridos el límite será de 4 m<sup>3</sup> (camión tipo tres cincuenta).

En caso de utilizarse minimixers, estos no podrán superar la capacidad de 3 m<sup>3</sup> de hormigón.

### **6.- Plazos de construcción y tasas**

#### **6.1.-Plazo**

El plazo de construcción de las obras será de hasta un máximo de 18 meses.

La fecha de iniciación de la obra se establecerá a partir del día en que se reciban los planos aprobados y según conste en el acta correspondiente.

Se considerará concluída la obra cuando estén terminados todos los trabajos de obra civil, nivelación y limpieza de terreno y la vivienda se ajuste al Reglamento de Construcción y al plano aprobado por el Consejo de Administración. La Comisión de Arquitectura determinara si la obra se encuentra finalizada.

## **6.2.- Tasa de construcción**

A partir de la fecha de iniciación de obra se abonará una tasa mensual de construcción del 35 % de la expensa vigente.

En caso de incumplimiento del plazo de construcción el Directorio fijará el monto del recargo a aplicar a la tasa.

## **6.3 Incumplimiento en las obras**

Sin perjuicio de lo establecido en el próximo punto, el incumplimiento de este Reglamento hará pasible al infractor de la aplicación estricta de las sanciones previstas en el Reglamento Interno, inciso 6.3.1

### **6.3.1 Multas:**

En caso de trasgresiones al presente Reglamento por parte del propietario, contratista, personal de obras, proveedores, etc., la Comisión de Arquitectura y Urbanismo deberá informar al Directorio y podrá aplicar las siguientes penalidades:

- a) Multa por dos a cinco veces las expensas comunes que corresponda abonar mensualmente por la parcela en infracción.
- b) Paralización de obra.
- c) Retiro de materiales depositados en la vía de circulación (transcurrido el plazo de intimación) y cargo de los gastos directos e indirectos para despejar la vía de circulación y/o terrenos invadidos.
- d) Prohibición de acceso al personal que cometa la infracción.
- e) Corte de los servicios eléctricos y agua hasta tanto no se solucionen las infracciones cometidas.  
Podrá fijarse una expensa adicional por obra paralizada según decisión del Directorio.
- f) En caso de incumplimiento en la limpieza de obra (ver art:2.2.7.1), será sancionada la empresa constructora o responsable de la obra con una multa equivalente al valor de 10 bolsas de cemento.

### **6.3.2 Suspensión de la obra:**

La Comisión de Arquitectura y Urbanismo dará intervención al Consejo de Administración y suspenderá toda obra que se construya sin tener concedido el *permiso de obra expedido por la misma y por la Municipalidad del Pilar, o los que* teniéndolo no se ejecuten de acuerdo con los documentos aprobados. Cuando no se acate la orden de suspensión la Comisión hará la denuncia formal, con los fundamentos del caso, al Consejo de Administración. Además la subcomisión se reserva derechos de aplicar las penalidades indicadas en el punto anterior., y recurrir a las acciones legales correspondientes

### **6.3.3 Obras paralizadas:**

En el caso que se encuentren obras paralizadas por más de 180 días, la Comisión de Arquitectura y Urbanismo deberá requerir un informe al propietario, que deberá ser

firmado por el profesional actuante, sobre el plan de avance de la obra. Si la obra fuere discontinuada, la Comisión deberá informar al Consejo , para la aplicación de las sanciones que correspondan.

En toda circunstancia los propietarios deberán mantener la obra limpia y desmalezado el terreno. Si se hiciera efectiva la paralización de la obra con causa justificada, se deberá demoler el obrador, retirar los materiales que se encuentren en el terreno y mantenerlo con césped cortado permanente.

A los efectos de los plazos de duración de obra, paralización de la misma y reiniciación, el propietario deberá comunicar a la Comisión de Arquitectura y Urbanismo la fecha prevista para iniciación de los trabajos.

**Junio 2014**