



Reglamento de construcción



INDICE

1. Proyecto de edificación.

- I. *Etapas. Documentación.*
- II. *Estudios de planos.*
- III. *Tareas sujetas a inspecciones.*
- IV. *Iniciación de los trabajos.*
- V. *Plazo de la validez de la autorización.*
- VI. *Suspensión de la obra.*
- VII. *Proyecto de modificación y/o ampliación.*
- VIII. *Cartel de la obra.*
- IX. *Plano y certificado final de la obra.*

2. Mantenimiento de las obras y unidades funcionales.

3. De las edificaciones.

- I. *Unidades de vivienda.*

4. Utilización del suelo.

- I. *Porcentaje de ocupación.*
- II. *Superficie mínima a construir.*
- III. *Cota cero.*
- IV. *Líneas de retiro obligatorias. Retiros de frente, de fondo y de laterales.*
 - *Retiro de frente.*
 - *Retiro de lateral.*
 - *Retiro de fondo.*
- V. *Altura de edificación.*

5. Construcciones anexas o complementarias.

- I. *Tendederos.*
- II. *Piletas de natación.*

6. Materiales y especificación.

- I. *Cercos.*
- II. *Frente y paredes.*
- III. *Techos.*

7. Varios.

- I. *Buzones y cestos de residuos.*
- II. *Medidores de electricidad y agua.*
- III. *Conexión a servicios cloacales.*
- IV. *Árboles.*
- V. *Veredas y banquetas.*

8. Suspensión de obra.

9. Multa y penalidades.

10. Normas de aplicación supletoria.

Introducción

Todas las obras de urbanización y edificación privada que se realicen dentro del *Barrio Exclusivo AGUADITA DEL PORTEZUELO*, se regirán por el presente Reglamento de Construcción, siendo exclusiva responsabilidad de los propietarios y profesionales intervinientes el cumplimiento del mismo.

LA ADMINISTRACIÓN, será el organismo designado para interpretar y hacer cumplir el presente Reglamento de Construcción. Podrá además, delegar funciones y facultades en profesionales rentados para ejercer de forma correcta el control de arquitectura y urbanismo del Barrio.

Las restricciones al dominio, modalidades de uso y todo lo que se detalla a continuación, constituyen condición de venta y son expresamente aceptadas por los compradores de las unidades funcionales que integran este desarrollo urbano.

1. Proyecto de edificación.

I. Etapas. Documentación.

La documentación requerida para gestionar la autorización de una construcción, debe presentarse en dos juegos de planos cortados, doblados y encarpetados, respetando caratula municipal. La misma deberá estar firmada por el Propietario y profesional responsable, y será la que se detalle a continuación:

a) El plano del terreno con la correspondiente ubicación de la construcción y distancia de los límites, (en caso de plantas posteriores, además se deberá realizar las proyecciones de las mismas). En este plano se dibujarán también, los retiros mínimos que establece el reglamento para el lote sobre el cual se realiza la presentación. Escala 1:100.

b) Plano de instalaciones sanitarias, con esquema de tratamiento del efluente cloacal con biodigestor, instalaciones de electricidad, con tv, internet y alarma domiciliaria. Escala 1:100.

c) Indicación de la ubicación y las características de: termo tanques, calderas, equipos de aire acondicionado, etc. Piletas de natación con su vereda correspondiente y la ubicación de sus filtros y/o bombas. Quinchos y parrillas, y detalle de toda otra construcción y/o instalación semejante. Escala 1:100.

d) Detalle completo de los cercos, comprendiendo el frente, contra frente y laterales del terreno. Escala 1:100

e) La ubicación de la casilla del obrador y del baño químico de la obra. Estos deberán tener la característica de ser provisorios. El baño de obra se podrá plantear con conexión a biodigestor, queda totalmente prohibido la construcción de pozos negros.

f) Memoria descriptiva del proyecto.

g) No se aceptara documentación a aquellos propietarios / profesionales que no demuestren fehacientemente conocer el barrio, el lote a trabajar, sus niveles y el presente reglamento. No se autorizaran obras al incumplimiento del presente y no se firmaran excepciones algunas.

II. *Estudios de planos.*

LA ADMINISTRACIÓN y/o el profesional que ésta designe, será quien realice el control de la arquitectura y urbanismo verificando el cumplimiento de las normas del presente Reglamento en la documentación presentada, el que se expedirá en un plazo no mayor de 20 días, otorgando, si correspondiere, la aceptación de los referidos planos.

Una vez aceptado el proyecto por LA ADMINISTRACIÓN del *Barrio Exclusivo AGUADITA DEL PORTEZUELO*, el propietario podrá iniciar los trámites de aprobación de planos ante la Municipalidad de la Ciudad de La Punta.

Obtenida la aprobación municipal, será obligación del propietario entregar 2 (dos) copias del plano de obra aprobado por dicha Municipalidad a LA ADMINISTRACIÓN.

III. *Tareas sujetas a inspecciones.*

Una vez que se haya obtenido la aprobación de la obra del Municipio de la Ciudad de La Punta, el director de la obra y/o el propietario del terreno, deberá solicitar a LA ADMINISTRACIÓN, con una anticipación mínima de 5 días hábiles las siguientes inspecciones:

- a) Tablero eléctrico, conexión a la red de agua, cerco de obra y obrador.
- b) Cumplimiento de los retiros y de los porcentajes de ocupación que se aprobaron oportunamente.

IV. *Iniciación de los trabajos.*

El inicio de la construcción será autorizada por LA ADMINISTRACIÓN, la cual lo hará solamente después que el propietario haya obtenido la aprobación del proyecto en la Municipalidad de la Ciudad de La Punta.

El propietario, con la entrega de las 2(dos) copias de plano autorizado por la Municipalidad deberá presentar a LA ADMINISTRACIÓN una nómina de las personas que estarán a cargo y/o participen de la obra. La lista del personal deberá incluir al responsable de la conducción de la obra, al constructor, a los subcontratistas y a los operarios. La misma deberá contener los datos personales, el cargo, ocupación y/o profesión y los respectivos horarios que deberá cumplir cada uno. La lista, de ser necesario, se actualizará cada 30 días. Se deberán presentar comprobantes de

antecedentes (certificado por la policía), inscripciones correspondientes tanto de seguro de trabajo como todas aquellas que rigen las leyes laborales nacionales y provinciales.

Para el inicio de la obra, acopio de materiales o instalación de obradores, será necesaria previamente, la autorización municipal del proyecto. Así mismo será necesario la instalación de baño químico, tablero de obra (con toma corriente y llave térmica) y tanque de reserva.

Los acopios de materiales se deberán hacer dentro del predio de la obra, no se deberán utilizar terrenos linderos por ningún motivo (acopios, circulación o estacionamiento de vehículos, escombros, residuos, etc.)

V. Plazo de la validez de la autorización.

La autorización que haya emitido LA ADMINISTRACIÓN para la realización del proyecto, tendrá una vigencia de 24 meses. Si dentro de los 12 (doce) primeros meses de emitida la autorización, no se inicia la obra, caducará automáticamente, debiendo el interesado tramitar nuevamente el permiso y acoplarse al reglamento vigente al momento de gestionarse la nueva autorización.

VI. Suspensión de la obra.

LA ADMINISTRACIÓN y/o profesional que ésta designe, podrá ordenar la suspensión de toda aquella obra que se encuentre sin la autorización correspondiente del Municipio o que, teniéndola no se ejecute de acuerdo a la documentación presentada y autorizada.

Cuando la orden de suspensión de la obra no sea acatada por el infractor, LA ADMINISTRACIÓN, deberá hacer la correspondiente denuncia en el Municipio de la Ciudad de La Punta. Sin perjuicio, LA ADMINISTRACIÓN podrá impedir el acceso al personal que tenga participación en la obra y/o materiales afectados a la misma, aplicando además, las penalidades que se determinen.

Así también, cuando el obrador no haya cumplido con algún punto establecido en el presente reglamento, se le suspenderán los trabajos, permitiendo el ingreso solamente al personal que sea necesario para regularizar la situación, siendo exclusiva responsabilidad del propietario y del director de la obra los inconvenientes que se puedan producir.

VII. Proyecto de modificación y/o ampliación.

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

Toda modificación del proyecto autorizado deberá someterse al mismo trámite de aprobación original.

VIII. Cartel de la obra.

Es una obligación del propietario, colocar un cartel en lugar visible de 0,90 cm x 0,60 cm como mínimo conteniendo los siguientes datos:

- a) Nombre y apellido del Director de obra y del constructor.
- b) Domicilio laboral y número de matrícula.
- c) Número de expediente municipal en donde se otorgó la autorización.
- d) Cualquier otro dato que exija el municipio.

IX. Plano y certificado final de la obra.

El Propietario deberá presentar, dentro de los 45 días de finalizada la obra, el "certificado final de obra" expedido por la Municipalidad de la Ciudad de La Punta.

Hasta tanto no se dé cumplimiento a este requisito, la obra, a todos los efectos, será considerada como en ejecución y pendiente de finalización.

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

2. Mantenimiento de las obras y unidades funcionales.

El propietario, Director de la obra y/o constructor serán responsables solidariamente del cumplimiento de las normas que a continuación se detallan:

a) Del cierre de la obra: las obras deberán contar en todo su perímetro con una malla media sombra al 90%, y una altura de 2 mts. que deberán quedar cerradas con un portón de acceso, permaneciendo en tal estado durante todo el tiempo.

b) De la limpieza y mantenimiento: deberá mantener la limpieza de las calles frentistas, durante la ejecución de la obra. El terreno se deberá mantener limpio ya sea cuando se encuentre en estado de baldío, de construcción o aún cuando la obra se hubiera visto interrumpida por alguna causa.

No deberá dejarse pozos ni excavaciones descubiertas, ni elementos que pudieran ocasionar accidentes.

c) De la descarga de materiales y preparación de mezclas: no se puede y queda terminantemente prohibido la descarga y/o preparación de mezclas fuera de los límites del propio terreno. No se permite la utilización de terrenos vecinos ni espacios públicos para beneficios de las obras.

d) Del horario y permanencia del personal de la obra: no estará permitida la permanencia del personal de la obra dentro del Barrio fuera de los horarios establecidos para el trabajo. Los horarios para ejecuciones de trabajos son de lunes a sábados inclusive, de 8 hrs a 18 hrs, teniendo en cuenta que queda terminantemente prohibido hacer ruidos molestos de 14 hrs a 16 hrs de lunes a

viernes y sábados de 13 hrs hasta concluir la jornada. Durante dicho horario, el personal deberá permanecer exclusivamente dentro del terreno donde desempeña su labor. No estará permitido un sereno en la obra.

e) De la poda y/o extracción de árboles: en virtud de no atentar contra la flora y fauna propia del lugar, no se permitirá la poda y/o extracciones de árboles que se encuentren dentro o fuera del predio del propietario, sin previa autorización escrita de la Municipalidad de la Ciudad de La Punta y del Ministerio de Medio Ambiente.


f) Del depósito de herramientas: será obligatorio para el personal que esté afectado a la obra, respetar los retiros mínimos al momento de la colocación de depósito de herramientas. Los mismos deberán ser retirados una vez finalizada la construcción.

g) Del ingreso y retiro de los materiales: no estará permitido el ingreso o retiro de materiales los días domingos y feriados.

Tampoco se permitirá el ingreso de camiones con acoplados, semirremolques, ni todo vehículo que por sus características pudiera ocasionar daños en la arboleda, parqueización y/o construcciones del Barrio tales como rotondas, canteros, portal, etc.

El ingreso de camiones se podrá suspender en días de lluvia, o cuando las calles producto de las mismas, se vean anegadas.

LA ADMINISTRACIÓN, podrá determinar días y horarios permitidos para el ingreso, egreso, carga y descarga de los mismos.



3. De las edificaciones.

I. *Unidades de vivienda.*

Dentro del *Barrio Exclusivo AGUADITA DEL PORTEZUELO*, solo se podrá construir una vivienda unifamiliar por lote.

Los lotes que podrán tener fines comerciales de índole turístico y hotelero son los de las Manzana A lote 1 , la Manzana B lote 1 y 14 , Manzana D lotes 1 - 10^a- 11 -12 -13.

4. Utilización del suelo.

I. *Porcentaje de ocupación.*

La obra en construcción deberá respetar los factores de ocupación tanto de suelo, como total.

El *Factor de ocupación de suelo (FOS)* es el porcentaje máximo de la superficie de la parcela que podrá ser ocupada por la proyección de la edificación sobre el terreno. En este caso, la ocupación será de 35%.

El *factor de ocupación total, (FOT)* es el porcentaje que al multiplicarse por la superficie de la parcela, permite conocer el total máximo edificable sobre la misma. En este caso, el porcentaje de ocupación será de 50%.

En caso de excedente de los mismos, lo podrá estudiar LA ADMINISTRACIÓN en conjunto con la Municipalidad de la Ciudad de La Punta.

II. Superficie mínima a construir.

Las viviendas, deberán tener como superficie mínima 150,00 mts.2 excepto en aquellos terrenos identificados con usos comerciales.

III. Cota cero:

Se entiende por tal, el nivel tomado como 0 (cero) del nivel vereda, y a partir del cual será referencia para todos los niveles de la vivienda. Por consiguiente será considerada para la medición de las alturas reglamentarias de cada parcela.

IV. Líneas de retiro obligatorias. Retiros de frente, de fondo y de laterales.

Las medidas de los retiros, serán tomadas al parámetro más saliente de la construcción, aunque ésta se halle en altura, pudiendo sobresalir algún elemento decorativo como molduras, maceteros, etc.

Los aleros podrán invadir los retiros laterales y de frente siempre que se encuentren a una altura no inferior a los 2, 80metros y que dicha invasión no supere los 60 centímetros.

- **Retiro de frente:** se entiende por tal aquella línea que divide la unidad funcional de los espacios comunes de circulación. En dicho caso, el retiro establecido será de 6 (seis) metros.
- **Retiro de lateral:** se entiende por tal aquellos espacios libres que se ubican entre el parámetro lateral más saliente de la construcción y la línea divisoria entre parcelas. En este caso, el retiro establecido es de 3 (tres) metros.
- **Retiro de fondo:** para tal retiro, se ha estipulado que la medida sea de 3 (tres) metros.

V. Altura de edificación.

Se podrán realizar construcciones de dos plantas y buhardillas. La altura máxima que deberá tener la edificación, será de 7 metros, pudiendo incrementarse hasta 9 metros, cuando el ángulo fuera de 45°.

Dichas alturas deberán contemplarse teniendo en cuenta la *cota cero* detallada anteriormente.

5. Construcciones anexas o complementarias.

I. Tendederos.

Los tendederos deberán estar contemplados en dicha construcción y deberán tener la característica de muros de 2 metros de altura. No se podrán construir tendederos que invadan los retiros establecidos.

II. Piletas de natación.

En el caso de la construcción de piscina, se deberán respetar los retiros establecidos precedentemente. Sin embargo aquellos terrenos que por sus características topográficas se vean comprometidos para cumplir con los mismos, LA ADMINISTRACIÓN podrá evaluar el caso concretamente y dictaminar una normativa al respecto.

Las piscinas deberán tener el desagote conectado con un pozo absorbente para lo cual deberá realizarse previamente un estudio de suelos con el fin de no perjudicar a terceros. Está terminantemente prohibido volcar el efluente a las vías de circulación, a propiedades de terceros o espacios verdes.

6. Materiales y especificación.

I. Cercos.

Los cercos medianeros, deberán ser de malla de alambre romboidal o hilos de alambre y postes de madera o material, con una altura máxima de 1 metro.

II. Frente y paredes.

Las terminaciones exteriores deberán ser de ladrillo visto, semi visto pintado, piedra a la vista, revoque grueso o fino pintado, bolseado pintado o madera pintada o cualquier material que mantenga las líneas del buen arte.

III. Techos.

Para las cubiertas inclinadas de las viviendas se deberá utilizar teja, o en su defecto chapa galvanizada pre pintada.

7. Varios.

I. Buzones y cestos de residuos

Los mismos deberán estar dentro de los límites del terreno, cumpliendo además, con las características que para dicho caso fije LA ADMINISTRACIÓN.

II. Medidores de electricidad y agua

Los medidores deberán estar ubicados en la línea de frente del terreno y conectados antes del inicio de la obra.

III. Conexión a servicios cloacales.

Para el tratamiento de líquidos cloacales se exigirá la colocación de biodigestor domiciliario.

IV. Árboles.

Los árboles que se planten a partir de la demarcación del terreno, deberán ubicarse a más de 2 metros desde los límites. En el caso de que se planten arbustos menores a los 2 metros de altura, se podrán colocar a 1 metro desde los límites del lote.

V. Veredas y banquetas.

Concluida la obra, se procederá al sembrado, reconstrucción (en caso de ser necesario) de la vereda y a la limpieza de la banquina. El mantenimiento de las mismas, quedan a cargo exclusivo del propietario de cada lote.

8. Suspensión de obra.

En caso de suspensión de los trabajos por más de 60 días corridos, se exigirá que el propietario se obligue a mantener el lote totalmente libre de materiales, enseres y equipos, como así también efectuar las tareas de limpieza, corte de césped necesario, cierre de la obra y obrador. En el caso de obras que se hallen paralizadas por más de 120 días se someterá el caso a consideración de LA ADMINISTRACIÓN, que queda facultada para establecer multas y penalidades adicionales.

9. Multa y penalidades.

Las transgresiones o infracciones que cometan los propietarios, sus contratistas, personal de obra dependiente y proveedores de bienes o servicios, serán sancionadas por LA ADMINISTRACIÓN del Barrio, con sujeción a la siguiente normativa:

Cuando por acción u omisión del propietario, se vean afectados los espacios comunes y/o de libre circulación, LA ADMINISTRACIÓN deberá intimar fehacientemente al propietario para que regularice la situación. Vencido el plazo fijado, LA ADMINISTRACIÓN realizará los trabajos tendientes a liberar los sectores en cuestión se cobrarán los gastos incurridos con más una multa del 50 % del gasto efectuado.

10. Normas de aplicación supletoria.

En caso de silencio del presente, se aplicará la normativa vigente de la Municipalidad de la Ciudad de La Punta, conforme lo estipula la Ordenanza vigente de la Ciudad de La Punta.