

**PARQUE
AUSTRAL**

Científico, Tecnológico & Empresarial

Reglamento de Construcción 2006



DESARROLLA



TAURUS

Índice

INTRODUCCIÓN

Capítulo I: Criterios y Restricciones Edilicias y Urbanísticas

- Artículo 1 **Criterios Generales de Imagen Exterior de los Edificios**
- Artículo 2 **Criterios Generales de Comunicación Visual**
- Artículo 3 **Áreas Edificables Dentro de las Parcelas Particulares**
- Artículo 4 **Superficies Computables**
- Artículo 5 **Altura de Edificación**
- Artículo 6 **Volumenes Máximos Edificables**
- Artículo 7 **Cercos Divisorios Entre Parcelas**
- Artículo 8 **Exigencia Paisajística en las Parcelas**
- Artículo 9 **Destino de las Construcciones**
- Artículo 10 **Requerimientos de Estacionamiento y Circulaciones Interiores**
- Artículo 11 **Cunetas- Alcantarillas- Niveles**
- Artículo 12 **Obligatoriedad de Perforaciones para Utilización de Agua para Riego**

Capítulo II: Aprobación de Anteproyectos y Proyectos

- Artículo 13 **Realización de Construcciones en Espacios Particulares**
- Artículo 14 **Comisión de Arquitectura**
- Artículo 15 **Aprobación de Anteproyectos**
- Artículo 16 **Aprobación de Proyectos**
- Artículo 17 **Exigencias a Cumplimentar por la Totalidad de las Instalaciones**
- Artículo 18 **Normas de Seguridad, Salud y Medio Ambiente**
- Artículo 19 **Modificación del Proyecto Aprobado**

Capítulo III: Aprobación y Desarrollo de Obras Particulares

- Artículo 20 **Permiso de Iniciación de Obra**
- Artículo 21 **Requisitos a Cumplir para dar Comienzo a las Tareas de Construcción – Derecho de Obra**
- Artículo 22 **Requisitos de Pre-Obras y/u Obras Auxiliares**
- Artículo 23 **Plazo de Ejecución de Obra**
- Artículo 24 **Relleno de terrenos y Excavaciones**
- Artículo 25 **Requerimientos Previos al Inicio de las Obras**
- Artículo 26 **Días y Horarios de Trabajo en Obras**
- Artículo 27 **Acceso de Vehículos- Carga Máxima**
- Artículo 28 **Utilización y Depósito de Materiales**

Artículo 29 **Referente a la Finalización de las Obras**

Capítulo IV: Normas Operativas- Prohibiciones

Artículo 30 **Prohibiciones Durante la Ejecución de las Obras**

Artículo 31 **Limpieza de Parcelas y Obras**

Artículo 32 **Publicidad en las Parcelas donde se estén ejecutando Obras**

Artículo 33 **Personal de Obras**

Artículo 34 **Normas Generales de Seguridad a Cumplir por los Contratistas**

Artículo 35 **Mantenimiento de las Parcelas durante la Ejecución de las Obras**

Artículo 36 **Cuidado del Medio Ambiente**

Artículo 37 **Areas y Cosas de Uso Común**

Capítulo V: Aranceles

Artículo 38 **Derecho de Aprobación**

Artículo 39 **Derecho de Constucción**

Artículo 40 **Derecho de Obra**

Capítulo VI: Responsables- Sanciones

Artículo 41 **Responsables- Cumplimiento**

Artículo 42 **Facultades del Operador**

Artículo 43 **Sanciones**

Anexos:

I **Inicio de Obra**

II **Inicio de Obra**

III **Luz de Obra**

IV **Modelo de Nota para Solicitar Permiso de Inicio de Obra**

V **Acta de Finalización de Obra**

VI **Cargas Admisibles para el Ingreso al Parque Austral**

VII **Detalle de Alcantarillas**

VIII **Diseño Pozo Explotación- Pampeano**

IX **Diseño Pozo Explotación- Puelche**

X **Carteles Identificación Empresarial**

XI **Carteles Identificación Broker**

XII **Carteles de Obra**

XIII **Parcela Tipo**

De acuerdo con lo previsto expresamente en el Reglamento Interno del PARQUE AUSTRAL se instituye el presente *Reglamento de Construcción* con el propósito de:

“Regular toda obra o edificación, nueva y/o ampliación, modificación o reforma de lo existente, a realizarse dentro de los "Espacios Particulares" que integran la organización urbanística del PARQUE AUSTRAL.” (ver artículo 3º del Reglamento Interno)

Estas normas son de cumplimiento obligatorio para todos los usuarios del PARQUE AUSTRAL sin perjuicio del cumplimiento de lo previsto en el Reglamento Interno, y las disposiciones Nacionales, Provinciales y Municipales vigentes sobre el particular.

El PARQUE AUSTRAL está sujeto al Código de Zonificación y Ordenanzas del Partido del Pilar, Provincia de Buenos Aires, en especial lo establecido en el Decreto N° 1779/06 dictado en concordancia con la Ordenanza N°165/96 HCD, promulgada por Decreto N° 08/97 del DE y convalidada por Decreto del Poder Ejecutivo Provincial N° 50/98, en cumplimiento de lo dispuesto en Art. 83 del Decreto Ley N° 8.912/77. En algunos casos, los requisitos del PARQUE AUSTRAL son más estrictos que los municipales. Por lo tanto, ambas normativas deberán ser consideradas y respetadas en función de la máxima exigencia entre ambas. Asimismo, será exigible el respeto de las normativas de otras jurisdicciones y entes reguladores a nivel provincial y nacional que resulten de aplicación a las situaciones aquí previstas. En todos los casos deberá respetarse la máxima exigencia.

Las autoridades de aplicación del presente Reglamento de Construcción, son el *Comité Ejecutivo* y el *Operador* del PARQUE AUSTRAL, respectivamente, de acuerdo con las facultades y atribuciones que a tal efecto se estipulan en el Reglamento Interno.

Consecuentemente se instituye el presente Reglamento de Construcción, el cual queda formulado en las siguientes cláusulas:

Capítulo I: Criterios y Restricciones Edilicias y Urbanísticas

Artículo 1: Criterios Generales de Imagen Exterior de los Edificios

Sobre el particular se fijan los siguientes criterios de carácter general:

- 1 Se pretende que las empresas que se instalen en el PARQUE AUSTRAL convoquen a profesionales del diseño para que sus edificios transmitan el espíritu de cada institución, retomando la histórica idea de la arquitectura como mensaje y emblema.
- 2 Se pretende que el PARQUE AUSTRAL se integre con edificaciones de alta calidad arquitectónica.
- 3 Se pretende que las construcciones armonicen con el entorno natural existente, que se genere un espacio urbano de tranquilidad, armonía y paz para trabajar y desarrollar ideas.
- 4 Para lograr este objetivo se puede utilizar la gran variedad de materiales existentes, que quedarán a criterio de los futuros Usuarios Particulares y sus diseñadores.
- 5 Siendo el PARQUE AUSTRAL un área integrada al Campus de la Universidad Austral, se aspira a que los nuevos edificios a ejecutarse contengan ciertos elementos y materiales que se familiaricen con las construcciones ya existentes.
- 6 Se indica como criterio general que dentro de los procesos creativos de las fachadas se contenga en las mismas una relación de un 30 % de la superficies totales de las mismas en ladrillo visto de media máquina color rojo, similar a los utilizados en los edificio del IAE y el basamento del Hospital Universitario Austral.
- 7 Esta superficie a la que denominaremos “*plano rojo*“, deberá conjugar con el resto de los materiales propuestos para las fachadas, quedando este desafío en manos de los diseñadores y las decisiones de los Usuario Particulares.
- 8 Esta superficie de ladrillo rojo junta enrasada podrá ser utilizada en cualquier sector de las fachadas a modo de planos ciegos, planos horadados, columnas, accesos, marquesinas, balcones, mansardas, buñas, cornisas, escaleras de escape, rampas o cualquier otro elemento propuesto por los diseñadores.
- 9 El diseño de construcciones auxiliares debe ser consistente con el diseño de los edificios principales. Los contenedores portátiles para almacenamiento sólo deben utilizarse en forma temporaria.

10 Es condición exigible para EL PARQUE AUSTRAL que se evite por completo el impacto visual, tanto hacia como desde el predio, de los siguientes elementos:

- Tanques de almacenamiento
- Equipos de aire acondicionado y mecánicos
- Conductos y chimeneas de ventilación y/o escapes
- Torres de enfriamiento y refrigeración
- Generadores
- Transformadores
- Construcciones temporarias
- Todos los demás elementos no arquitectónicos que afecten la condición exigible

11 Iluminación:

- Las luces de los edificios, las áreas de estacionamiento, los patios y demás espacios abiertos deben formar parte integral del diseño arquitectónico, ya sean en postes aislados o montados en los edificios.
- El diseño de la iluminación debe combinar el ahorro energético con factores estéticos, arquitectónicos y de seguridad.
- La altura máxima de montaje para todo artefacto de iluminación es 6,5 metros. Se prohíbe el uso de iluminación terrestre (ya sea montada en edificios o no) y de postes de luz tipo autopista.
- No debe haber ningún haz de luz de ninguna fuente, ya sea interna o externa, visible desde fuera del lote.
- Se debe utilizar iluminación de sodio de alta presión o sistema equivalente de ahorro de energía. Otros tipos de iluminación se considerarán en forma individual. En general, se prefiere la iluminación de baja intensidad, siempre que provea adecuada seguridad.

Artículo 2: Criterios Generales de Comunicación Visual

Sobre el particular se fijan los siguientes criterios de carácter general:

- 1** Se requiere diseño profesional. Como se ha indicado en el punto anterior intentamos que las futuras construcciones transmitan idea de investigación, tecnología y desarrollo a través de una muy buena arquitectura.

- 2 Se pretende que las empresas encuentren un ámbito donde darse a conocer, en sus diferentes etapas de desarrollo, siendo uno de estos medios, la comunicación visual mediante carteles, afiches y todo tipo de imagen gráfica.
 - 3 Para mantener el clima de armonía con la naturaleza existente y evitar una excesiva contaminación visual, se restringe el uso de imágenes y carteles corporativos de acuerdo con los siguientes criterios:
 - 4 Se aprobarán carteles institucionales ubicados en los espacios de las parcelas con las siguientes características:
 - Dimensiones de los mismos: 2.00ml x 1.00ml
 - Altura desde el nivel de parcela: 0,50ml
 - Cantidad máxima de carteles por parcela: 2 (dos)
 - 5 Si los Usuarios Particulares desean acentuar su comunicación visual, solo podrán hacerlo mediante carteles incorporados al diseño de las fachadas, no siendo los mismos mayores a una superficie de un 5 % de la superficie de dichas fachadas.
 - 6 Para propuestas de diseño que varíen este criterio general, el Usuario Particular presentará alternativas para ser analizadas.
 - 7 Todo elemento de ornamentación, hito, fuente y/o tótem externos al edificio o auxiliares a éste que el Usuario Particular desee instalar dentro de la parcela, requerirá previa autorización y aprobación.
 - 8 La señalización se permite en las áreas de retiro.
 - 9 Las letras de los carteles pueden ser en relieve o en bajorrelieve, en materiales que no se deformen ni degraden.
 - 10 Los carteles luminosos deben tener iluminación suave, indirecta y difusa.
 - 11 Se prohíbe la utilización de iluminación interna, sin terminación, con bordes expuestos de aluminio y carteles que contengan plástico u otros materiales de señalización comercial, al igual que los carteles brillantes, resplandecientes o con partes móviles.
-

Artículo 3: Áreas Edificables dentro de las Parcelas Particulares

Las edificaciones destinadas a albergar los variados emprendimientos, incluyendo estructuras de apoyo y complementarias deben, dentro de cada parcela, respetar los siguientes “retiros” y cumplir con los parámetros urbanísticos generales que se detallan a continuación y además están gráficamente descriptos en el Anexo 13.

Franja libre

- Se entenderá como la superficie libre a respetar entre el frente del edificio y la línea que marca el inicio de la vía de circulación.

Frente

- Se entenderá como frente de la parcela, en todos los casos, aquel lado lindante con la calle de circulación.
- Franja libre total mínima: 5 metros lineales, a excepción de los frentes que den a calles perimetrales del emprendimiento, los que deberán dejar una franja libre total mínima de 10 metros lineales.
- En las parcelas con superficies menores a 500 metros cuadrados, se deberá realizar la consulta pertinente.
- En los parcelas sobre esquinas, se tomará como frente, la calle que el Usuario Particular elija como tal; la/s otra/s calle/s se tomará/n como lateral/es de parcela, quedando esta/s última/s bajo la reglamentación de retiro lateral.
- Sobre la superficie definida por la franja libre de frente, solo se podrán construir muretes, canteros y/o asientos que no superen los 0.60 m. de altura, ubicados a no menos de un metro de los ejes divisorios laterales

Laterales

- Se entenderá como lateral de la parcela, en todos los casos, aquel lado perimetral que no sea frente ni fondo.
- Franja lateral libre: 3 metros lineales

Fondo

- Se deberá dejar una franja libre mínima a partir de la línea que limita el fondo de la parcela: la misma será la que resulte de la ecuación siguiente:
- Franja libre de fondo: $0.5 \times (L-20)$, L = profundidad de la parcela.
- Franja libre mínima de fondo: 5 metros lineales.

Criterio de medición de las Franjas libres

- A los efectos de la medición de las franjas libres, no se considerarán los siguientes elementos: antepechos, ménsulas de sostén de balcones, maceteros u otros elementos similares de carácter ornamental que puedan resultar admisibles a criterio de la Comisión de Arquitectura y que no superen los 0.30 m.

Artículo 4: Superficies Computables

Las edificaciones destinadas a albergar los variados emprendimientos, incluyendo estructuras de apoyo y complementarias deben, dentro de cada parcela, respetar los siguientes “retiros” y cumplir con los parámetros urbanísticos generales que se detallan a continuación y además están gráficamente descritos en el Anexo 13.

Superficie mínima

- La superficie mínima a edificar sobre la parcela (sin incluir áreas de apoyo o auxiliares) será de 250 m²

Superficie máxima - FOT

- La superficie máxima permitida total edificable será la de la parcela particular: FOT = 1,20

Superficie máxima - FOS

- La superficie máxima permitida sobre la parcela (incluyendo áreas de apoyo o auxiliares) será un 60 % de la superficie de la parcela particular: FOS = 0.60

Cómputo de la superficie cubierta

- Las superficies, pavimentadas o no, abiertas o cubiertas como pérgolas (se consideran pérgolas aquellas estructuras utilizadas para sostener material vegetal), sombreaderos con cubiertas permeables, u otras similares, no se considerarán superficies edificadas al menos que excedan el 10 % de la superficie total de la parcela. De lo contrario se computará la superficie para los cálculos del FOS y del FOT.
- No se computarán a efectos del FOT, aquellas superficies, cubiertas o semi-cubiertas que se encuentren por debajo del nivel de planta baja, siempre y cuando el nivel de planta baja no exceda los 0.60 m de la cota de la parcela.

Construcciones Auxiliares

- No se permite la realización de ningún tipo de construcciones, o partes auxiliares, en los retiros libres de las parcelas; los mismos han de ubicarse dentro de los retiros establecidos.

Artículo 5: Altura de Edificación

La altura máxima edificable es del 20% del FOT (20 metros) y del 80% del FOT en el caso de 3 (tres) plantas. Los metros a medir se tomarán sobre el nivel central de la parcela particular. Solamente podrán edificarse en cada parcela particular por encima de la altura máxima de edificación:

Conductos de ventilación, antenas de radio, televisión, satelitales u otras siempre que éstas no superen 1,20 metros desde la altura máxima de la edificación.

Las alturas máximas de edificación se tomarán desde el punto más alto del terreno natural, salvo que esté por debajo del nivel de la calle, en cuyo caso se tomará desde este último.

Artículo 6: Volúmenes Máximos Edificables

Los volúmenes máximos de edificación quedan especificados en el Anexo 13.

No se permite que queden a la vista tanques premoldeados, como así tampoco las cañerías de entradas y salidas a cualquier tipo de tanques.

De presentarse por una necesidad arquitectónica del edificio a realizar, los Usuarios Particulares han de presentar detalles y justificación de los mismos a los efectos de su aprobación.

Artículo 7: Cercos Divisorios Entre Parcelas

Queda prohibida la realización de medianeras ciegas y/o cercos divisorios entre parcelas.

Artículo 8: Exigencia Paisajística en las Parcelas

A estos fines se determinan los siguientes criterios:

- 1** Se exigirá que todas las parcelas cuenten con una superficie mínima de canteros con arreglos florales equivalente a un 0,01 % de la superficie libre no construida sobre el nivel de la parcela.
- 2** Esta superficie mínima exigida se colocará entre el frente del edificio y la línea de frente de la parcela, sobre la calle común al Parque. La distribución de la misma conformará un diseño paisajístico que queda a consideración de los Usuarios Particulares.
- 3** Todo el tendido de servicios debe ser subterráneo.
- 4** Las cajas de prevención de reflujos ubicadas sobre la superficie no obstaculizarán la visión. Deberán estar tapadas por plantas u otro tipo de barreras visuales que complementen el esquema paisajista del predio. Las casetas se pintarán de verde oscuro u otro color similar de camuflaje y tendrán la altura y el tamaño mínimos, técnicamente requeridos.
- 5** Para preservar el estilo paisajístico del PARQUE AUSTRAL, se recomienda utilizar una combinación de césped y arbustos que requieran poco riego, a fin de colaborar con el ahorro de agua.
- 6** Debe establecerse un programa de mantenimiento permanente para proteger el aspecto visual del paisaje a través del corte y limpieza regular de césped, árboles y arbustos.
- 7** Se requiere que las plantas secas y/o en malas condiciones se retiren y reemplacen con rapidez.
- 8** Se realizará un estricto control de basura, maleza y plantas que obstruyan la circulación.
- 9** Además del atractivo que aporte a la parcela, la utilización de espacios verdes complementa el efecto de los sistemas de aire acondicionado al brindar sombra que ayuda a racionalizar energía y a elevar el contenido de humedad y oxígeno en el aire.
- 10** También se recomienda el uso de plantas para ocultar:
 - Equipos mecánicos / eléctricos
 - Contenedores de basura
 - Estacionamientos y demás espacios pavimentados
 - Paredones y cercos (de malla o sólidos)
 - Plataformas de carga y descarga.
 - Parte posterior de carteles de una sola faz.
 - Áreas de servicios y de almacenamiento de equipos.
 - Cámaras de prevención de reflujos.

Artículo 9: Destino de las Construcciones

La construcción a efectuarse en cada parcela, será destinada únicamente al uso permitido para dicho espacio presentado oportunamente por el Usuario Particular.

No se permitirá realizar en el mismo terreno cualquier otro tipo de construcción auxiliar hasta que previamente no se haya edificado la estructura principal.

Se prohíbe la construcción de cualquier otro tipo de edificación con uso diferente al permitido para la parcela en cuestión.

Artículo 10: Requerimientos de Estacionamientos y Circulaciones Interiores

A los fines del estacionamiento de vehículos y circulación dentro de las edificaciones de uso particular, se definen los siguientes requerimientos:

- 1** En cada edificio se exige la construcción de 1 (una) cochera por cada 100 m² de superficie cubierta construida.
- 2** Se tomará como criterio que cada cochera no podrá ser menor a un polígono de 5.00 ml x 2,50 ml.
- 3** Los patrones de circulación vehicular en el lote deben ser claros y el estacionamiento para visitantes y discapacitados deben estar claramente diferenciados del estacionamiento de empleados.
- 4** Se debe proveer circulación peatonal segura, franca y correctamente iluminada desde las áreas de estacionamiento hasta la entrada a los edificios, siempre a través de veredas exclusivas para peatones.
- 5** Los caminos peatonales interiores del predio, tendrán un ancho mínimo de 0,6 metros.
- 6** Los espacios de estacionamiento para personas discapacitadas deberán estar claramente designados y convenientemente ubicados, de acuerdo con las normas estatales y municipales vigentes.
- 7** Los espacios de estacionamiento para vehículos de carga o de servicios serán distintos y en ubicación discreta y diferenciada respecto a los reservados para vehículos particulares de visitantes y/o empleados, debiendo incorporarse adicionalmente a la superficie reservada para éstos.

- 8 Las playas de estacionamiento se deberán diseñar para reducir el volumen general de fluidos y la cantidad de contaminación inherente contemplando minimizar el área impermeable, utilizar pavimento permeable y direccionar los fluidos a los bajos diseñados para tratamiento pluvial.
 - 9 Las áreas pavimentadas deben estar a un mínimo de 1 metro de los límites de la parcela, ya que estas franjas están destinadas a veredas y espacios verdes.
 - 10 Los requisitos del PARQUE AUSTRAL superan los requerimientos mínimos del Partido del Pilar en términos de forestación de estacionamientos. Los mismos deberán ser forestados para evitar la vista del plano superior de los vehículos desde los edificios linderos.
No debe haber estacionamiento dentro del retiro frontal exigido.
 - 11 Para favorecer la preservación de espacios verdes, los espacios de estacionamiento dentro de los edificios, serán computables como espacio para estacionar deducibles en una relación de 1,5 cocheras descubiertas por cada cochera cubierta (por ejemplo: 6 cocheras cubiertas suplen la exigencia de 9 cocheras descubiertas o semicubiertas).
-

Artículo 11: Cunetas - Alcantarillas – Niveles

- 1 Las alcantarillas deberán asegurar el drenaje pluvial y no podrán ser utilizadas para disimular las cunetas. Deberán respetarse los niveles y pendientes correspondientes, los cuales deben ser solicitados al Operador (ver Anexo 7).
- 2 La longitud de la alcantarilla para el acceso vehicular no debe exceder el 40% del frente en caso que sea continua (un solo acceso). En caso en que sea discontinua (más de un acceso) su longitud no debe exceder el 50% del frente del parcela.
- 3 No se permite la utilización de caños prefabricados de ningún tipo. Para la ejecución de las mismas se deberá solicitar al Operador el plano de alcantarilla correspondiente a la parcela en construcción, y no se procederá a hormigonar la misma hasta que el Operador entregue una constancia por escrito, en duplicado, de que fueron respetados los niveles y las pendientes necesarias para asegurar el drenaje pluvial del PARQUE AUSTRAL.
- 4 Está prohibido entubar las cunetas en el tramo de acceso vehicular, permitiéndose solo ejecutar el puente de acceso tal y como lo describe el esquema adjunto (ver Anexo 7).
- 5 Queda establecido que no se podrán modificar las cunetas existentes.
- 6 Las cunetas deberán ser de bordes suaves y curvos que permitan el desplazamiento de las máquinas cortadoras de pasto y deberán mantenerse libres de materiales y objetos.

- 7 No se puede alterar el perfil natural del terreno.
 - 8 Concluida la obra se deberá proceder al nivelado, sembrado, reparación de la vereda, de la cuneta y de la banquina.
 - 9 Está prohibido drenar los desagües pluviales a la red cloacal. Los mismos deben drenar en la cuneta.
-

Artículo 12: Obligatoriedad de Perforaciones para Utilización de Agua para Riego

No está permitido el riego con agua de red sea o no por aspersión.

Las perforaciones de bombas para estanques, fuentes y riego son obligatorias y deben retirarse 1.50 m, de los límites perimetrales y 5.00 m. de la perforación existente de la parcela lindera.

En el caso que entre parcelas linderas se decida compartir la perforación con su bomba, se continuará exigiendo el retiro de 1.50 m. a los límites perimetrales.

Las bombas de las perforaciones deberán ser para un caudal máximo de 5.000 lts./hora y una potencia no mayor a 1 HP.

Capítulo II: Aprobación de Anteproyectos y Proyectos

Artículo 13: Cunetas - Alcantarillas – Niveles

Para realizar construcciones, sean éstas nuevas y/o ampliaciones, modificaciones o reformas de edificaciones existentes, el usuario deberá presentar una carpeta suscripta por él y por el profesional interviniente, incluyendo los siguientes requisitos y documentación que se detallan más adelante y dividida en dos etapas a los fines de su aprobación:

- aprobación de anteproyectos.
- aprobación de proyectos ejecutivos.

Respecto de los edificios a construirse en cada parcela, los firmantes se comprometen a que todas las construcciones, modificaciones o ampliaciones deberán estar de acuerdo al presente Reglamento de Construcción y a las disposiciones legales vigentes establecidas por la Municipalidad del Pilar.

Asimismo deberán cumplimentar en tiempo y forma la totalidad de las normas, trámites y obligaciones que establece el presente Reglamento, y obtener previa conformidad de la Municipalidad del Pilar.

Artículo 14: Comisión de Arquitectura

A los fines antedichos se crea la Comisión de Arquitectura que estará integrado por 3 (tres) miembros designados por el Comité Ejecutivo, la cual contará con las siguientes atribuciones y funciones:

- 1** Preservar el estilo y criterios urbanísticos y edilicios del PARQUE ASUTRAL según lo previsto en el presente Reglamento de Construcción.
 - 2** Evaluar y aprobar los anteproyectos y proyectos de construcción a realizar por los Usuarios Particulares dentro de los espacios de su uso particular.
 - 3** Evaluar y aprobar cualquier modificación de construcciones existentes en Espacios Particulares.
 - 4** Brindar asesoramiento a los Usuarios Particulares relacionado con la formulación de anteproyectos y proyectos de construcción.
-

Artículo 15: Aprobación de Anteproyectos

Para la aprobación de anteproyectos se deberán cumplimentar los siguientes pasos:

- 1** Cuando los anteproyectos están listos para su revisión, se solicitará una reunión con la Comisión de Arquitectura para analizar el progreso del anteproyecto. Si es necesario realizar modificaciones en los planos presentados, la Comisión de Arquitectura trabajará con el solicitante para atender los temas de diseño.
- 2** La Comisión de Arquitectura se reserva el derecho de aprobación del anteproyecto, no obstante el cumplimiento del presente reglamento.
- 3** Una vez aprobados los planos, con las copias visadas por la Comisión de Arquitectura, el Usuario Particular podrá comenzar a gestionar las aprobaciones de los mismos ante los organismos oficiales competentes. La primera aprobación que se le exigirá es ante la Municipalidad del Pilar.
- 4** Es responsabilidad del Usuario Particular solicitante el inicio, seguimiento y conclusión de los trámites pertinentes con dichos organismos.
- 5** No podrá iniciarse obra alguna, sin presentar al Operador los planos visados y constancia del pago de tasas y/o derechos municipales que correspondan.

- 6** Una vez presentados los planos, la Comisión de Arquitectura, se expedirá en un plazo no mayor de 10 días hábiles.
- 7** Requisitos de documentación para la aprobación de anteproyectos

Documentación referente a la parcela:

- 1** Plano del terreno en escala 1:100 con la ubicación de las construcciones e indicando:
 - a** Franjas libres de frente, fondo y laterales.
 - b** Superficies.
 - c** Ubicación de construcciones anexas, si las hubiera.
 - d** Ubicación de tanques cisternas, hidroneumáticos, tanque de agua y pozo con perforación de agua para riego y/u otras instalaciones especiales.
 - e** Plano de corte en escala indicando las alturas máximas de la edificación, la cota del pavimento y la cota del nivel interior del edificio.
 - f** Silueta de superficies en escala 1:100 con cálculo de las mismas e indicando la relación.
 - g** Ubicación de los árboles, farolas, pilares, buzones, cámaras y/o cualquier otro elemento de servicios comunes existentes frente al terreno.
 - h** Ubicación de los accesos vehiculares y peatonales, indicando las alcantarillas, cota de desagüe y ancho de las alcantarillas de ingreso a la parcela.
 - i** Lugar de garaje ó guardacoches con la ubicación de los espacios para Estacionamiento de autos de acuerdo a las indicaciones establecidas al respecto por este Reglamento.
 - j** Tratamiento de los árboles y forestación existente, esquema de diseño de espacios verdes, incluyendo sistema de riego.
 - k** Esquema de obras de relleno y/o variación de niveles del terreno natural existente.
 - l** Se debe incluir un resumen completo de las zonas de construcción, espacios verdes, iluminación conceptual, señalización y equipamiento del parcela, circulación y relaciones con los lugares para estacionamientos, actuales y futuros.
 - m** Planos de planta indicando la relación con el entorno.
 - n** Planos de techos.
 - o** Elevaciones (incluyendo equipos mecánicos) y cortes de los edificios
 - p** Vistas a color de perspectivas de la obra (desde la calle, a nivel)
 - q** Fotografías o diapositivas de la parcela que muestren su condición actual.
 - r** Ubicación y dimensión del obrador, indicando las distancia a los límites de la parcela. El obrador no ocupará más de un 10% de la superficie del parcela.
 - s** Nombre, matrícula, dirección y teléfono del profesional actuante.

Documentación referente al edificio a construir:

- a** Planos de planta en escala 1:100 indicando los destinos de los diferentes ambientes de cada edificio.
 - b** Planos de cuatro vistas escala 1:100 indicando los materiales de terminación exterior (muros, techos, carpinterías, etc.).
 - c** Muestras y o fotos o folletos comerciales de todos los materiales y colores de terminación exterior de las fachadas.
 - d** Planos a nivel de anteproyectos de las siguientes instalaciones:
 - Instalaciones contra incendios
 - Esquema indicando los criterios de salidas de escape
 - Instalaciones eléctricas
 - Instalaciones de desagües, cloacales y/o especiales
 - Esquemas estructurales
-

Artículo 16: Aprobación de Proyectos

Para la aprobación de proyectos se deberán cumplimentar los siguientes pasos:

Documentación requerida para aprobación de los mismos

- 1** Una vez que el solicitante tenga la aprobación del anteproyecto ha de presentar a la Comisión de Arquitectura la documentación de la etapa de proyecto, con los comentarios y correcciones propuestos al anteproyecto. La misma deberá estar firmada por el Usuario Particular y por el profesional responsable y deberá ser presentada por duplicado a la Comisión de Arquitectura.
- 2** Las obras de construcción deberán ser iniciadas en un plazo no mayor a los 180 días corridos desde la autorización otorgada al proyecto por la Comisión de Arquitectura.

La documentación requerida para la etapa de proyecto, será la siguiente:

- 1** Prefactibilidades de instalación de servicios públicos.
- 2** Estudios de suelo de la parcela
- 3** Planos de planta en escala 1:50
- 4** Planos de cortes en escalas 1:20 y 1:25
- 5** Planos de fachadas en escalas no menores a 1:50

- 6 Detalles constructivos de los elementos de las fachadas
 - 7 Planos de estructuras
 - 8 Memorias de cálculos estructurales
 - 9 Planos de instalaciones sanitarias
 - 10 Planos de instalaciones de incendios
 - 11 Planos de instalaciones eléctricas
 - 12 Planos de instalaciones de aire acondicionado
 - 13 Planos de instalaciones especiales
 - 14 Planos de detalles de fachadas
 - 15 Ubicación de las ventilaciones de caldera, termo tanque, equipos anexos, etc.
 - 16 Soporte magnético de toda la documentación en acad 2006
 - 17 Planos de Jardinería y arquitectura paisajística
 - 18 Memoria descriptiva
-

Artículo 17: Exigencias a Cumplimentar por la totalidad de las Instalaciones

En la etapa de presentaciones de documentación de proyecto, todas las instalaciones han de cumplir con las reglamentaciones, exigencias legales, reglamentarias, normas y disposiciones técnicas aplicables para cada una de ellas, en lo referido a:

Instalaciones eléctricas:

- Resolución ENRE 207/95 (“*Ente Nacional Regulador de la Electricidad*”)
- Reglamento para instalaciones eléctricas en inmuebles de la Asociación Electromecánica Argentina y del COPyME
- Resolución de la Secretaría de Industria y Comercio y Minería N° 92/98 sobre requisitos de seguridad de los materiales
- Reglamento eléctrico de la Municipalidad del Pilar

Instalaciones de gas:

- Normas del ENERGAS (“*Ente Nacional Regulador del Gas*”)
- Gas Ban
- Código de Edificación de la Municipalidad del Pilar

Proyecto de arquitectura:

- Código de Edificación de la Municipalidad del Pilar. De no encontrarse en el mismo los puntos a analizar, se adoptará el Código de Edificación de la Municipalidad de San Isidro.

De los medios de salidas y escapes:

- Normas NFPA (“*National FIRE Protection Association*”)
- Normas y reglamentaciones indicadas en el Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
- Código de Edificación de la Municipalidad del Pilar

Instalaciones contra incendio:

- Normas NFPA (“*National FIRE Protection Association*”)
- Normas y reglamentaciones indicadas en el Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
- Código de Edificación de la Municipalidad del Pilar

Instalaciones sanitarias:

- Código de Edificación de la Municipalidad del Pilar
- Todo lo referente a la provisión de agua de los edificios debe respetar las normas establecidas por Sudamericana de Aguas
- Códigos de instalaciones en vigencia de Ex Obras Sanitarias de la Nación
- Normas y gráficos de instalaciones sanitarias e industriales de Ex Obras Sanitarias de la Nación y sus modificaciones y agregados aprobados por Resolución OSN N° 67017 del 16/01/81
- Reglamento para las instalaciones sanitarias internas y perforaciones de Ex Obras Sanitarias de la Nación aprobado por Resolución OSN N° 75185 del 12/08/86
- Normas para redes internas y obras complementarias en nucleamientos habitacionales de Ex Obras Sanitarias de la Nación aprobado por Resolución OSN N° 76252 del 21/08/87
- Está totalmente prohibida la alimentación de las edificios con bomba sin cisterna intermedia

Instalaciones de ascensores y montacargas:

- Código de Edificación de la Municipalidad del Pilar

Elementos estructurales

- Normas DIN 1045 (“*Deutsches Institut für Normung eV*”)
 - Normas CIRSOC (“*Centro de Investigación de Reglamentos Nacionales de Seguridad para las Obras Civiles*”)
 - Código de Edificación de la Municipalidad del Pilar
-

Artículo 18: Normas de Seguridad, Salud y Medio Ambiente

Se establece expresamente como objetivo del PARQUE AUSTRAL específicamente a este respecto, el de desarrollar todas sus actividades laborales en el marco de adecuadas condiciones de Trabajo y Seguridad, para que de esta forma se brinde la protección necesaria tanto a los trabajadores vinculados directamente con el PARQUE AUSTRAL, así como también a las personas que fueran contratadas por los *Usuarios* del mismo.

A estos fines los *Usuarios* deberán dar estricto cumplimiento a las normas vigentes sobre esta materia, como por ejemplo:

- Ley Nacional de Higiene y Seguridad en el Trabajo N° 19.587
- Decreto para la construcción 911/96 y Resoluciones complementarias.
- Ley Nacional de Accidentes de Trabajo N° 24557 y sus resoluciones.
- Leyes y reglamentaciones provinciales y municipales que sean de aplicación.
- Convenios colectivos de trabajo vigentes para la actividad que se trate.
- Leyes y Decretos Nacionales, Provinciales y/o Municipales sobre Medio Ambiente.

El PARQUE AUSTRAL se reserva la facultad de solicitar a los respectivos Usuarios los comprobantes, constancias y/o documentación que acrediten suficientemente el cumplimiento de estas normativas. Cualquier infracción a las mismas será considerada como falta grave y dará lugar a la imposición de las sanciones previstas en el presente Reglamento de Construcción, el Reglamento Interno y/o cualquier otra norma específica del PARQUE AUSTRAL

Artículo 19: Modificación del Proyecto Aprobado

Toda modificación al proyecto aprobado, sea dentro o fuera de la construcción, antes y/o durante la ejecución de obra, deberá ser elevada a la Comisión de Arquitectura con los mismos requisitos de los artículos precedentes, no pudiendo realizarse modificación alguna sobre lo aprobado, pudiéndose proceder a la suspensión de los trabajos de obra, mientras no se conceda la correspondiente aprobación.

Capítulo III: Aprobación y Desarrollo de Obras Particulares

Artículo 20: Permiso de Iniciación de Obra

Una vez aprobado el proyecto presentado de acuerdo con lo establecido en este Reglamento, para iniciar la obra se deberá solicitar un *Permiso de Obra* a cuyo efecto se enviará una nota al Operador con los siguientes requisitos:

Texto solicitando permiso para iniciar la obra cuyos datos técnicos e identificatorios constan en la documentación elevada.

Datos del profesional actuante:

- Nombre/s y Apellido/s
- Número/s de matrícula/s profesional/es
- Dirección/es
- Teléfono/s

Firmas:

- Del/los representante/s del Usuario Particular solicitante
- Del/los profesional/es actuante/s

Una vez obtenido el Permiso de Obra solicitado, que habilitará para su iniciación, el mismo deberá ser exhibido durante todo el tiempo de ejecución de la obra.

Artículo 21: Requisitos a Cumplir para dar Comienzo a las Tareas de Construcción – Derecho de Obra

Para dar inicio a los trabajos, el Usuario Particular deberá:

- 1 No mantener ninguna deuda por pagos de derechos, aranceles y cualquier otro reintegro de gastos establecidos en el presente Reglamento de Construcción.
- 2 Tener el plano aprobado por la Municipalidad del Pilar, los Entes Públicos correspondientes y la Comisión de Arquitectura.

- 3 Haber amojonado la respectiva parcela y tener conformidad del amojonamiento del mismo por parte del Operador.
 - 4 Constancia de la solicitud del medidor de electricidad y otros que correspondieran.
 - 5 Entrega de datos de la empresa o empresas que intervendrán en la construcción de la obra y la nómina de personas y equipos que participarán en la obra.
-

Artículo 22: Requisitos de Pre-Obras y/U Obras Auxiliares

Para realizar todo trabajo de mejoras físicas en terrenos, edificios o espacios verdes, se debe notificar al Operador sobre la fecha y el alcance del trabajo que se llevará a cabo a fin de que se emita un “Aviso de Deslinde de Responsabilidades” y se presente el original ante el Registro del Municipio.

En términos generales, si el trabajo a realizar supera el equivalente a 50 metros cuadrados de construcción según los índices arriba indicados, será necesario emitir este aviso con un mínimo de veinte (20) días hábiles antes de comenzar los trabajos, para la aprobación de las tareas a realizar y la liquidación de sus respectivos aranceles.

Artículo 23: Plazo de Ejecución de Obra

A partir de la obtención del Permiso de Obra, se establece un plazo máximo de ejecución de obra de 10 (diez) meses.

Este plazo podrá ser ampliado a pedido del Usuario Particular a la Comisión de Arquitectura, cuando demuestre que la demora responde a causas justificadas. Transcurrido el plazo de 10 (diez) meses, o su postergación autorizada, sin que haya concluido la obra, el Usuario Particular deberá abonar una multa mensual equivalente al doble de lo que le corresponda abonar en concepto de *Reintegro de Gastos B*.

Artículo 24: Relleno de Terrenos y Excavaciones

En la proyección del edificio sobre el terreno, queda permitido como nivel máximo de relleno 0,50 metros sobre el nivel en el eje de pavimento frente al centro de la parcela.

En estos casos se deberán tomar los recaudos necesarios a fin de no modificar los drenajes naturales de agua desde y hacia todos los terrenos linderos y cunetas debiendo ejecutar obras de arte en caso de ser necesario.

Únicamente podrán iniciarse las obras de relleno y excavación del terreno una vez obtenida la autorización otorgada por el Operador.

La instalación de tanques de almacenamiento u otros equipos subterráneos también requiere aprobación previa, tal como se especifica en los procedimientos para modificaciones en las parcelas.

Se debe notificar por lo menos 20 (veinte) días hábiles antes de comenzar las tareas.

Artículo 25: Requerimientos Previos al Inicio de las Obras

Para poder iniciar los trabajos de ejecución de la obra deberán cumplirse los siguientes requerimientos previos:

- 1** El Usuario Particular es el responsable de verificar el amojonamiento y la correcta colocación del alambrado perimetral.
- 2** Finalizada la etapa de replanteo se deberá solicitar a la inspección de obra la verificación de los retiros tanto de la construcción como del obrador y de los porcentajes de ocupación aprobados oportunamente.
- 3** Las obras en construcción deberán estar totalmente cercadas con alambre romboidal y deben llevar puertas de acceso lo suficientemente seguras
- 4** Dicho cerco tendrá una altura mínima de 1,80 metros y deberá estar cubierto todo el perímetro con una malla geotextil (media sombra) de color verde.
- 5** Deben respetarse las superficies libres indicadas para cada parcela que no sean afectadas dentro del cerco de obra presentado para su aprobación.

- 6** Construir la entrada de vehículos a cada parcela en forma definitiva a cuyos fines se solicitarán las cotas y la autorización correspondiente. *(ver exigencias en Artículo 11)*.
- 7** No se autorizará el acceso de materiales para el resto de la obra hasta tanto estas entradas se encuentren terminadas y aprobadas.
- 8** Se construirá el obrador, el mismo será de color verde inglés. Los obradores y demás depósitos deberán ser desmantelados y retirados de la obra al finalizar la construcción.
- 9** Los obradores y depósitos de herramientas deberán respetar los retiros mínimos obligatorios de 5 mts. de frente y 3 mts en el fondo y los laterales. Deberán ser de características aceptables constarán de un gabinete sanitario para el uso de los obreros y una canilla; todos sus lados deberán ser pintados de color verde inglés y ser ejecutada con materiales en buen estado de uso. Deberá mantenerse en buenas condiciones hasta la finalización de la obra.
- 10** Construir una casilla y un gabinete sanitario para uso del personal de obra. A tal fin el profesional responsable deberá presentar un croquis de ubicación y características constructivas del mismo.
- 11** Los gabinetes sanitarios se han de conectar directamente a la cloaca con un caño no menor a 4" de sección, se utilizarán artefactos de inodoro con sifón hidráulico conectados a una cama séptica previo ingreso de los líquidos cloacales a la red cloacas del parque.
- 12** Bajo ningún concepto se autorizará el uso de "inodoros a la turca".
- 13** La casilla y gabinete sanitario deberán ser inmediatamente desmontados a la finalización de la obra.
- 14** El Operador queda facultado para desmontar estas instalaciones con cargo al Usuario Particular cuando no se hayan cumplimentado los requisitos correspondientes.
- 15** Se aconseja mantener los obradores cerrados con candado las 24 hs. y todas las herramientas en su interior, en tanto el PARQUE AUSTRAL no se responsabiliza por robos o extravíos de materiales de obra y de ningún otro tipo.
- 16** Está prohibida la utilización de los espacios comunes y/o terrenos vecinos para la guarda o depósito de materiales de construcción. Deberá procurarse el mayor orden y limpieza posible durante las obras.
- 17** En caso que se diere inicio a trabajos que no respeten el presente Reglamento de Construcción, se podrá impedir la entrada del personal que esté efectuando la obra, presentar la correspondiente denuncia ante las autoridades que correspondan, suspender los trabajos y en caso que la situación irregular persistiera volver el terreno a su estado original a costas del contraventor.

Artículo 26: Días y Horarios de Trabajo en Obras

Los días y horarios autorizados para trabajar en las obras serán fijados por la el Operador.

Esta limitación incluye a todos los gremios de prestación de servicios y a toda entrada o salida de vehículos y/o materiales vinculados a los mismos.

Artículo 27: Acceso de Vehículos – Carga Máxima (ver Anexo 6)

La carga máxima autorizada para circular por las calles del PARQUE AUSTRAL es de 12 toneladas brutas y 4,50 metros de altura máxima.

Salvo autorización expresa, no está permitido el ingreso de camiones con acoplados o semirremolques.

No se podrá acceder con vehículos a la obra transitando a través de otras fracciones o vulnerando el límite perimetral.

Obligatoriamente todo acceso deberá realizarse pasando únicamente por las entradas habilitadas y circulando por las calles habilitadas.

Artículo 28: Utilización y Depósito de Materiales

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

- 1 No depositar o utilizar materiales o equipos en la vía pública, terrenos linderos, espacios comunes, cunetas, zanjas, o en cualquier otro lugar ajeno al lugar en que se debe realizar la obra.
- 2 Durante el período que dure la construcción se deben mantener las cunetas y zanjas permanentemente limpias, libres y despejadas de obstrucciones.
- 3 Mantener muy especialmente la limpieza de calles y predios linderos.
- 4 En caso de suspensión de los trabajos se deberá dejar el terreno libre de materiales y de equipos de trabajo, efectuando el cierre de obrador y, muy particularmente, el 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 Usuario Particular de la parcela se hará responsable de los daños ocasionados.

- 5 En caso de incumplimiento, el Operador intimará a la inmediata remoción de los materiales y/o equipos de trabajo ubicados en lugares no permitidos.
 - 6 Si esta intimación no fuera respondida en el plazo otorgado, el Operador queda facultado a proceder a esta remoción con cargo de los gastos que esta tarea origine al ocupante infractor. Todo ello sin perjuicio de cualquier otra sanción que pueda corresponder de acuerdo con lo previsto en el presente Reglamento.
 - 7 No realizar, sin la autorización correspondiente, la incineración de ningún tipo de material.
-

Artículo 29: Referente a la Finalización de las Obras

Para dar por finalizada la obra, el Usuario Particular deberá entregar un informe por escrito, indicando que se completó la construcción de acuerdo a la documentación presentada originalmente, incluyendo los comentarios y datos que crea convenientes.

Se deberá presentar a la Comisión de Arquitectura el correspondiente certificado final de obra expedido por la Municipalidad del Pilar y demás entes regulatorios de los diferentes servicios, dentro de los 60 días hábiles siguientes a la finalización de la misma. (ver Anexo 2). Además se exigirá que, dentro de los treinta días corridos de concluida una construcción, se entregue un ejemplar completo de planos (conforme a obras) al Operador.

Capítulo IV: Normas Operativas – Prohibiciones

Artículo 30: Prohibiciones Durante la Ejecución de las Obras

Queda prohibido a los Usuarios Particulares de las parcelas:

- 1 Usar los caminos u otros espacios comunes, las veredas y explanadas para depositar mercaderías.
 - 2 Guardar rodados en lugares no habilitados al efecto.
 - 3 Arrojar desperdicios u objetos al exterior y/o fuera de los espacios y/o depósitos destinados a tal fin, a otras parcelas y a la vía pública.
 - 4 Introducir o mantener en depósito, aún cuando formen parte de las actividades habituales del Usuario Particular, materiales inflamables, explosivos, antihigiénicos o que produzcan malos olores.
 - 5 Perjudicar, molestar y/o perturbar a otro Usuario Particular en el uso de los servicios comunes.
 - 6 Retirar o podar árboles y/o especies vegetales existentes.
-

Artículo 31: Limpieza de Parcelas y Obras

Independientemente de las obligaciones legales que le correspondan, y de otras obligaciones que figuran en este Reglamento, el Usuario Particular, el director de obra y el constructor serán solidariamente responsables del cumplimiento de las siguientes normas:

- 1 Mantener la limpieza de las calles.
- 2 Mantener limpio el terreno de malezas y basuras, sea estando baldío, en construcción o con la obra parada.
- 3 Preservar el estado de los árboles y otras especies vegetales.
- 4 No deberán dejarse excavaciones en general, pozos descubiertos, ni elementos en condiciones tales que puedan ocasionar accidentes.
- 5 No descargar ni procesar materiales fuera de los límites propios de la parcela.
- 6 No se podrán ingresar ni retirar materiales los días sábados, domingos y feriados.

- 7 No se permitirá la presencia de animales durante la ejecución de las obras.
 - 8 En casos de lluvia se cerrará el acceso de camiones al predio del PARQUE AUSTRAL; dicha restricción cesa a las 48 horas o cuando a criterio del Operador las condiciones de humedad del suelo lo hagan conveniente. El PARQUE AUSTRAL no asume responsabilidad alguna por los perjuicios que de ello puedan derivarse, siendo responsabilidad del Usuario Particular avisar a contratistas y proveedores.
-

Artículo 32: Publicidad en las Parcelas donde se estén Ejecutando Obras

No se podrán colocar carteles de publicidad de terceros de ninguna especie en las parcelas donde se estén ejecutando obras.

En toda obra deberá colocarse a la vista, un cartel cuyas medidas serán de 0,5 x 1 m., conteniendo:

- *Nombre y apellido del Constructor, Director de obra y Proyectista.
- *Domicilio real.
- *Número de matrícula.
- *Teléfonos de los mismos.
- *Fecha y numero de autorización de Proyecto.
- *Numero de expediente Municipal

Se utilizara para tal fin el esquema autorizado por el PARQUE AUSTRAL con logo del mismo indicado en el Anexo 12. Durante el período de la obra, el Usuario Particular podrá colocar carteles institucionales de acuerdo a lo indicado en el Artículo 2.

Artículo 33: Personal de Obra

El Usuario Particular deberá presentar al Operador una nómina del personal empleado en su obra, consignando sus datos personales a los fines del control de acceso y habilitación de ingreso a obra.

- Nombre y Apellido
- N° de documento
- Domicilio
- Nacionalidad
- Lugar de trabajo

El personal que en este carácter ingrese deberá respetar lo siguiente:

- 1** Someter su comportamiento y conducta a las normas de seguridad y controles vigentes.
- 2** No permanecer dentro del ejido del PARQUE AUSTRAL fuera de los días y horarios previstos en este Reglamento.
- 3** Transitar únicamente por las calles o senderos habilitados por el PARQUE AUSTRAL respetando las normas de circulación válidas para vehículos y peatones.
- 4** Queda prohibido a este personal transitar o hacer uso de las instalaciones del PARQUE AUSTRAL y de los espacios particulares.
- 5** El Operador queda facultado para prohibir el ingreso al PARQUE AUSTRAL del personal de obras cuando, a su juicio, esto resulte necesario y/o conveniente, sin obligación de tener que dar razones a dicho personal sobre los fundamentos de la decisión adoptada.
- 6** El personal de obra deberá acceder al PARQUE AUSTRAL por la entrada destinada para tal fin.
- 7** Se podrá prohibir el ingreso de personal, que a juicio de las autoridades, no resulte conveniente o no estuviera incluido en la nómina afectada a cada obra.
- 8** No está permitida la permanencia del personal de obra fuera de los horarios permitidos y fuera de los límites de la construcción.
- 9** No están permitidos serenos de obra, salvo expresa autorización.

Artículo 34: Normas Generales de Seguridad a Cumplir por los Contratistas

Las normas que a continuación se detallan, son de carácter básico y general. El Contratista deberá aplicarlas en sus tareas pero, además, será su responsabilidad determinar las normas necesarias para los casos y situaciones no cubiertas en estos párrafos. En el supuesto caso de que alguna situación pudiera exceder su posibilidad de neutralización de riesgos, deberá plantear tal situación a la Dirección de Obra y evaluar la minimización o neutralización en forma conjunta, en caso contrario será pasible de sanciones.

Obligaciones Generales

- 1** Informar inmediatamente a la dirección de obra, acerca de cualquier situación, método de trabajo o actitud del personal propio o de terceros, que ocasione algún riesgo de accidente o siniestro, y cuya solución inmediata no se encuentre a su alcance.
- 2** Delimitar con vallas y/o cintas bicolor u otro medio visible y eficaz los sitios donde puedan ocurrir:
 - Caídas de objetos.
 - Caída de vehículos y/o equipos.
 - Lesiones personales debidas a otras tareas que se estén realizando en la zona, tales como:
 - i Trabajos en altura.
 - ii Excavaciones.
 - iii Pruebas hidráulicas.
 - iv Corte con arc-air u oxiacetileno.
 - v Operaciones en equipos o tableros con tensión , etc.
- 3** Instalar los carteles y la señalización necesarios para información de riesgos, medios de protección, normas básicas de seguridad, etc.
- 4** Evitar toda posibilidad de superposición de tareas que puedan poner en riesgo la seguridad de los operarios..
- 5** Proveer y mantener en buenas condiciones, los extintores de incendio del tipo y calidad apropiados, que la supervisión de la dirección de obra considere necesarios de acuerdo con la tarea a ejecutar.
- 6** Informar al Operador, sobre todo accidente de trabajo de sus dependientes en forma inmediata, ya sea en el predio de la obra o en sus adyacencias.
- 7** Presentar mensualmente al Operador, la estadística de horas trabajadas, cantidad de personal y accidentes de trabajo ocurridos.
- 8** Instruir a todo el personal acerca de la interpretación inequívoca de los carteles,

indicaciones escritas de riesgo y toda otra señal que exista en la obra o en las instalaciones del PARQUE AUSTRAL.

Queda expresamente prohibido:

- 1 Introducir en la obra bebidas alcohólicas o ingresar en estado de ebriedad.
- 2 Correr, salvo en casos de emergencias.
- 3 Conducir vehículos a velocidades excesivas dentro del perímetro de los obradores y de las calles internas del PARQUE AUSTRAL
- 4 Transportar pasajeros en cajas de camionetas o camiones, así como en cualquier otro equipo móvil de obra no apto para el transporte de personas.
- 5 Usar líquidos inflamables para limpieza, salvo expresa autorización.
- 6 Usar aire comprimido u oxígeno para limpieza de algún tipo.
- 7 Promover juegos de azar.
- 8 Efectuar excavaciones sin consultar planos de instalaciones enterradas o sin la correspondiente autorización escrita de la Comisión de Arquitectura.
- 9 Ubicarse debajo de cargas suspendidas o de lugares donde se realicen trabajos en altura.
- 10 Almacenar materiales combustibles o explosivos sin previa autorización

Elementos de Protección Personal

Todo el personal del Contratista/Subcontratista está obligado a utilizar los siguientes elementos de protección necesarios para sus tareas:

- Casco de seguridad
- Cinturón de seguridad para trabajos en altura
- Calzado de seguridad con puntera de acero
- Protección ocular y/o facial
- Guantes
- Todo otro elemento que el riesgo justifique

Estos elementos de protección personal deberán conservarse en buen estado de uso. Su tipo y calidad estarán de acuerdo con las Normas IRAM vigentes y las Normas homologadas por la Superintendencia de riesgos del trabajo.

Trabajos en Altura

Será obligatorio:

- 1** Utilizar tablonces, para andamios y plataformas, de dos pulgadas de espesor, un pie de ancho, en buenas condiciones, sin pintar y sin nudos que los vuelvan frágiles.
- 2** Atar firmemente los tablonces a la estructura de los andamios, solapándolos solamente sobre los caños transversales.
- 3** Amarrar la estructura del andamio, cuando esto sea necesario por su altura o esbeltez, a una estructura firme, mediante anclajes adecuados.
- 4** Utilizar tablonces para suplementar la altura en los pies de andamios, cuando la configuración del terreno así lo requiera.
- 5** Trabajar eficazmente las ruedas de los andamios que las posean en sus pies, para evitar su movimiento, no es suficiente girar las ruedas para que no tengan el mismo sentido de orientación.
- 6** No improvisar andamios con tambores, tablas comunes u otros elementos no específicos.
- 7** No colocar tablonces sobre instalaciones que puedan ser dañadas, bandejas para cables u otro lugar inconveniente, ya sea por sus características o porque los tablonces no puedan amarrarse.
- 8** Armar cuerpos de andamios con doble baranda.
- 9** No usar escaleras como plataformas de trabajo, ni cinturones de seguridad en lugar de silletas o andamios colgantes adecuados.
- 10** Todo trabajo en altura deberá ser señalizado y vallado a nivel de piso, para advertir tal situación.
- 11** Los andamios, guindolas y todo otro dispositivo para trabajos en altura deben estar contruidos con elementos y materiales que brinden absoluta seguridad a los trabajadores que los utilizan, de forma tal que impidan la caída de personas, herramientas y otros elementos. Asimismo deberán ser perfectamente visibles tanto en horario diurno como nocturno, sobre todo cuando estén sobre caminos, veredas o zonas de operación.
- 12** En el caso de utilizar guindolas, silletas, balancines, etc., cada uno de los operarios deberá estar amarrado con su cinturón de seguridad y un dispositivo "salva caídas" a un cable de acero fijado en forma independiente de los dispositivos de izaje mencionados.

Equipos Contra Incendio

- 1** No deberá utilizarse ningún equipo contra incendio para fines que no sean extinguir incendios. El hacerlo puede provocar que se lo necesite para un siniestro y el equipo no funcione.
- 2** Uso de Artefactos con Llama Abierta.
- 3** Antes de utilizar artefactos con llama abierta, ya sea para fundir bituminosos o para cualquier otro fin, se deberá consultar sobre el lugar más adecuado para ubicarlos.

Orden y Limpieza

El orden y la limpieza son elementos básicos para trabajar con seguridad, dado que generan un ambiente apto para el desarrollo de las tareas. Por ello tanto en obradores, como en los lugares de trabajo de taller u obra, se pondrá especial atención en:

- 1** No dejar maderas con clavos salientes
- 2** No dejar materiales donde constituyan riesgo de tropiezo.
- 3** Colocar los residuos (trapos, estopas, embalajes, electrodos, cables, latas de pintura, restos de comida, etc.) en tambores metálicos o plásticos con tapa, para su recolección.
- 4** Limpiar derrames de aceites, combustibles, productos químicos, etc.
- 5** Retirar andamios, escaleras, máquinas y equipos que ya no se utilicen.
- 6** Las herramientas y equipos deben ser depositados en lugares que no afecten la normal circulación de peatones y vehículos, ni obstaculicen los elementos de lucha contra incendio y de primeros auxilios.

Utilización de Instalaciones o Equipos Ajenos

Ninguna persona del Contratista podrá operar o utilizar instalaciones, herramientas, líneas de gases (aire, oxígeno, gases combustibles, etc.), que no sean propias, sin la debida autorización.

Riesgo Eléctrico

- 1** Todos los equipos de obra con alimentación eléctrica deberán contar con su correspondiente llave de corte individual al alcance del operador. Es recomendable la utilización en los tableros, de protección diferencial para mayor seguridad del personal. No se admitirá el uso de equipos eléctricos sin puesta a tierra, a menos que estén provistos de doble aislación.
- 2** Los empalmes, conexiones, derivaciones, etc., serán ejecutados con los elementos adecuados como fichas, tomacorrientes, empalmes, etc.; mientras que los cables deberán ser del tipo para intemperie envainados, tipo taller, y tendrán sección adecuada a la intensidad de corriente a emplear.
- 3** Se evitará el desorden en la instalación eléctrica y su distribución y se protegerán aquellos cables que deban cruzar vías transitadas.
- 4** Los tableros para conexión de equipos eléctricos de propiedad del Subcontratista, deberán ser aprobados, antes de efectuar su alimentación desde la red general o desde los equipos generadores pertinentes.

Protecciones de Máquinas

Todas las máquinas utilizadas en obra deberán contar con sus correspondientes protecciones mecánicas, tales como protección de piedra de amolar, protecciones de correas, arrestallamas en equipos de oxicorte, etc. Cuando se deba retirar una protección para reparación de un equipo, aquella será repuesta inmediatamente después de terminada la reparación.

Operaciones con Vehículos y Maquinaria Automotriz

- 1** Los vehículos deberán mantenerse en correcto estado de utilización y estarán de acuerdo con las normas legales vigentes al respecto, en la jurisdicción donde operen.
- 2** Se verificará el correcto funcionamiento del sistema de frenos (de tránsito y de estacionamiento), luces de posición y/o reglamentarias, dirección, limpiaparabrisas, extintores de incendio, bocina, buen estado de los neumáticos, paragolpes y espejos retrovisores.
- 3** Los camiones y camionetas que se usen para transporte de personal deben acondicionarse a tal fin. Para ello se le incorporarán asientos, pasamanos, barandas, estribos, y todo aquel elemento que resulte necesario.
- 4** No se permitirá que viajen personas paradas en las cajas de los vehículos y en los bordes, estribos o paragolpes de los mismos.

Trabajos con Equipos de Oxicorte y Soldadura Eléctrica

- 1 No utilizar aceite o grasa cuando se operen válvulas o accesorios de los cilindros de gases comprimidos.
- 2 Los tubos de oxígeno y acetileno estarán dispuestos sobre carros portatubos, sujetos con cadena metálica y alejados de toda fuente de calor.
- 3 Los equipos tendrán mangueras, manómetros, reguladores y sopletes en perfecto estado y sus uniones se harán mediante abrazaderas.
- 4 En las mangueras se intercalarán las correspondientes válvulas arrestallamas.
- 5 Para los trabajos con soldadura por arco eléctrico el cable de masa se conectará únicamente con el elemento a soldar y no con cualquier otro objeto de la obra.
- 6 La puesta a tierra de los equipos de soldar deberá conectarse directamente con el tablero de distribución eléctrica y no con cañerías o partes estructurales de la obra.

Servicios Sanitarios, Comedores y Agua Potable

- 1 El contratista instalará provisión de agua potable, servicios sanitarios (baños y vestuarios) y locales para comedor del personal, de acuerdo con lo establecido por el decreto 911/96.
- 2 El Contratista deberá extremar las precauciones y tomar todas las medidas necesarias para garantizar que sus trabajadores, en las áreas de trabajo, tengan un medio ambiente adecuado, consecuente con la legislación vigente.
- 3 El Contratista deberá velar para que sus trabajadores no afecten el Medio Ambiente. En especial se debe cuidar que no se produzcan problemas de contaminación por generación de gases y polvos, ruidos, olores y también por contaminación visual.

Artículo 35: Mantenimiento de las Parcelas durante la Ejecución de las Obras

Durante la ejecución de los trabajos, las parcelas en estado de obra, deben tener el sector de obra propiamente dicho, vallado y el resto del mismo se debe encontrar en perfecto estado de conservación con el césped cortado y sin materiales, desperdicios ni basura.

En el caso que algún Usuario Particular de una parcela no procediese al corte de pasto habiendo sido intimado a ese efecto por el Operador, el mismo estará facultado para llevar a cabo esa tarea, con cargo al Usuario Particular de la parcela en cuestión.

Artículo 36: Cuidado del Medio Ambiente

El Usuario Particular indicará y se hará responsable de que la empresa contratada conduzca todas sus operaciones de tal forma de minimizar impactos sobre el medio ambiente natural, y cumpla asimismo con todas las leyes, disposiciones y reglamentos aplicables en el sitio de las tareas.

El Contratista que trabaje en cada parcela deberá considerar:

- 1** Control de polvos en toda excavación, almacenamiento de material, caminos y áreas de desecho dentro de las áreas de trabajo asignadas a su responsabilidad.
- 2** Equipos, instalaciones y precauciones adecuadas para evitar el vaciado de agentes contaminantes que puedan ensuciar la atmósfera, cursos de agua, tierras que puedan dañar a cualquier forma de vida silvestre.
- 3** En la ejecución de las obras y/o trabajos que se desarrollen en terrenos del proyecto, el Contratista deberá tomar todas las medidas necesarias para eliminar o minimizar los efectos negativos sobre el Medio Ambiente.
- 4** El Usuario Particular y el Contratista tienen prohibido el despeje, cubrimiento y corte de especies vegetales existentes en todo el perímetro del predio del PARQUE AUSTRAL, debiendo ambos cuidar y proteger la flora y la fauna existentes.
- 5** La vegetación que sea destruida en violación de esta prohibición deberá ser repuesta a sus costas por el Usuario Particular de la parcela en la que se está ejecutando la obra.
- 6** Protección del Ecosistema del Entorno

Aire

- 1** Quedan estrictamente prohibidas todas las quemas que no sean expresamente autorizadas.
- 2** En relación a la emisión de gases, ya sea de equipos y maquinarias de combustión interna así como de chimeneas, se deberá cumplir con la legislación vigente. Por ningún motivo se permitirá quemar aceites usados u otros lubricantes.

Agua

Queda expresamente prohibido a los Usuarios Particulares de las parcelas y a los Contratistas durante la ejecución de las obras, el vaciado de cualquier sustancia nociva a los cauces de aguas existentes, lagunas, embalses, aguas subterráneas, etc., sea el vaciamiento directo o indirecto (obras de drenaje, fosos, acequias, terreno natural, cauces secos, pozos, etc.)

Residuos

El reciclaje debe ser un elemento significativo en el programa de manejo de residuos, con contenedores para reciclaje y cerramientos exteriores.

- 1** Se consideran materias nocivas a:
 - a** Elementos tóxicos.
 - b** Combustibles y Lubricantes.
 - c** Solventes.
 - d** Aceites quemados.
 - e** Basuras domésticas y desechos sólidos industriales.
 - f** Aguas servidas no tratadas en plantas o sin un sistema autorizado de evacuación a base de fosa séptica y pozo o drenes absorbentes.
 - g** Suelos (rocas, material granular, etc.).
- 2** En la ejecución de los trabajos en terreno, el Contratista deberá mantener inalterado el sistema natural de drenaje superficial existente y canalizar las aguas interceptadas por las obras provisionarias y por las instalaciones hacia cursos naturales, de modo de evitar la formación de nuevos cauces y minimizar o controlar las erosiones asociadas.
- 3** Los desechos y escombros provenientes de las faenas, así como los materiales de escarpes y excedentes de los movimientos de tierras deberán ser transportados y depositados por el Contratista en los lugares designados por el Operador.
- 4** Queda totalmente prohibido depositar desechos sólidos o líquidos, sean estos domésticos, industriales o de otro origen, en las parcelas.
- 5** En este último caso se deberá cumplir estrictamente con las exigencias que sean fijadas en cuanto a área de depósito, manejo y forma de depositar esos desechos.
- 6** Fuera del sitio del proyecto el Contratista deberá cumplir con todas las normas y reglamentaciones vigentes respecto al manejo y depósito de desechos.
- 7** Asimismo, el Contratista deberá adoptar una actitud responsable, cuando determinadas pautas de protección a la naturaleza o al medio ambiente sean necesarias, aunque no existan normal o controles de la autoridad competente sobre tales materias.

Almacenamiento y Manejo de Materiales Peligrosos

- 1** En el caso de derrame o emanación, el Usuario Particular solucionará, reparará y remediará cualquier daño o perjuicio ocasionado por el mismo, y notificarán al Operador en un plazo no mayor a las 24 horas posteriores al suceso.
- 2** Cuando ya no sean necesarias, las instalaciones de almacenamiento de materiales peligrosos, tales como pozos ciegos, tuberías subterráneas para transporte de sustancias químicas y/o residuos químicos, y tanques subterráneos o a nivel del suelo, deberán retirarse de la propiedad en coordinación con el Operador y con las correspondientes autoridades reguladoras. Si fuera necesario, las autoridades reguladoras o el Operador exigirán pruebas de suelo y/o agua subterránea y su correspondiente proceso de purificación.
- 3** Antes de realizar toda investigación o proceso de purificación en una parcela distinta a la ocupada por el Usuario Particular, es obligatorio solicitar permiso de acceso al Operador.
- 4** Para desmantelar instalaciones (por ejemplo, talleres de laminado, talleres de reparaciones, laboratorios, plantas de almacenamiento, etc.), el Usuario Particular deberá presentar al Operador, los avisos y las copias de planos e informes de cierre por lo menos diez (10) días antes de proceder a las actividades de cierre.

Artículo 37: Areas y Cosas de Uso Común

Se indican a continuación, con carácter descriptivo, algunas áreas y cosas consideradas de Uso Común en el PARQUE AUSTRAL, los cuales todos los Usuarios Particulares han de preservar, cuidar y mantener en buen estado de conservación.

- 1** Las entradas generales al predio del PARQUE AUSTRAL.
- 2** Los cercos y alambrados que lo circundan.
- 3** Los equipamientos comunitarios, tales como, bancos, carteles, semáforos, indicadores vehiculares o peatonales, sistemas de seguridad, entre otros, que se instalen para proteger y mejorar la calidad de vida de los usuarios del PARQUE AUSTRAL.
- 4** Las calles que sirven de acceso a las distintas parcelas, sus pavimentos, cunetas, veredas, cordones, banquetas y desagües.
- 5** La red de alumbrado, comprendiendo los tableros seccionales, cabinas, empalmes, columnas de alumbrado, faroles y todo lo que haga al suministro de fluido eléctrico y de fuerza motriz para el uso común del PARQUE AUSTRAL.
- 6** Todos los elementos caños y accesorios que abastezcan los demás servicios comunes del predio del PARQUE AUSTRAL, instalaciones de gas, sistemas cloacales y abastecimientos de agua, instalaciones destinadas a servicios centralizados o de beneficio común, así como los locales de asiento de todas las instalaciones enumeradas.
- 7** Revestirán asimismo el carácter de comunes además de las cosas muebles, los accesorios e instalaciones recreativas y de esparcimiento que se incluyan e incorporen en el futuro.
- 8** La forestación existente o que se incorpore en el futuro sobre las parcelas o zonas de Uso Común.

Capítulo V: Aranceles

Artículo 38: Derecho de Aprobación

Una vez visados los planos por la Dirección de Obras Particulares de la Municipalidad del Pilar, el Usuario Particular presentará copia de los mismos ante el Operador debiendo abonar en ese acto, un arancel como *Derecho de Aprobación* equivalente al costo de 1 metro cuadrado de construcción, según los últimos valores publicados por la Cámara Argentina de la Construcción para edificios de oficinas, en concepto de tareas relacionadas con el análisis de planos, documentación de obra y todo otro documento presentado.

Artículo 39: Derecho de Construcción

Se establece un arancel a cargo del Usuario Particular como *derecho de construcción* del 0,1% del costo de un metro cuadrado de construcción según los valores indicados en el párrafo anterior, por cada metro cuadrado de construcción a realizar declarado originalmente.

Este valor será ajustado al finalizar la edificación de acuerdo con el cómputo final de metros cuadrados construidos efectivamente, si éstos resultaran en exceso respecto a los declarados originalmente.

Este importe será liquidado cuando se realice la presentación completa de la etapa de proyecto ante el Comisión de Arquitectura.

Artículo 40: Derecho de Obra

Una vez obtenido el permiso de obra, el peticionante deberá abonar un arancel mensual fijo, en concepto de *derecho de obra* durante la Ejecución de Obra –EDEO.

El mismo se fija en una proporción creciente y acumulativa hasta llegar al 100 % de las sumas correspondientes al *Reintegro de Gastos B* mensual directamente relacionada con el plazo de

obra comprometido por el Usuario Particular.

El mismo será abonado dentro de dicho reintegro de gastos. (Ej.: *Reintegro de Gastos B* \$ 1.000 / Plazo de Obra 10 meses → EDEO 1° mes \$ 100; 2° mes \$ 200; 3° mes \$ 300;10° mes \$1.000).

A partir del mes siguiente al del plazo de obra comprometido, el EDEO queda fijado en un equivalente al total del *Reintegro de Gastos B* que corresponda al Usuario Particular, independientemente de la conclusión o no conclusión de la obra. Este arancel podrá ser modificado, previa notificación al Usuario Particular, y antes de comenzar la realización de los respectivos trámites de aprobación.

Capítulo VI: Responsables – Sanciones

Artículo 41: Responsables - Cumplimiento

Aún cuando el Usuario Particular es el único responsable ante el PARQUE AUSTRAL por el fiel cumplimiento de las normas establecidas en el presente Reglamento de Construcción, los Directores de Obra, Constructores y Contratistas serán solidarios en esta responsabilidad, especialmente cuando se trate de daños a terceros o al PARQUE AUSTRAL, 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 eximen al Usuario Particular de las responsabilidades que como tal le corresponden por el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, que están previstas en el presente Reglamento de Construcción, en el Reglamento Interno, y en todo otro reglamento o norma complementaria del PARQUE AUSTRAL.

También se deja expresa y fehacientemente establecido que el PARQUE AUSTRAL resulta un tercero sin vinculación o participación alguna en los contratos y/o acuerdos que realizan los Usuarios Particulares con sus dependientes y/o contratistas, por lo cual es de exclusiva responsabilidad de estos Usuarios Particulares, a cualquier efecto, el cumplimiento de las obligaciones de todo tipo que resulten aplicables a dicha relación particular por normas de carácter municipal, provincial y/o nacional, como así también quedan a su exclusivo cargo las consecuencia que pudieran resultar por su incumplimiento. Quedando de esta forma debidamente aclarado que estos acuerdo resultan totalmente ajenos al PARQUE AUSTRAL y/o ACES y/o Taurus y/o el Operador y a las personas que lo/s representan.

Artículo 42: Facultades del Operador

El Operador queda facultado para exigir el estricto cumplimiento del presente Reglamento. A tal fin y previa intimación al Usuario Particular, podrá:

- 1 Demoler y/o retirar y/o desmontar y/o remover todos aquellos elementos que se encuentren en contravención a lo establecido en los Reglamentos y Normas vigentes.
- 2 Sellar cañerías de drenaje.
- 3 Retirar carteles.
- 4 Proceder a la limpieza de parcelas, baldíos y/o materiales y equipos.
- 5 Realizar cualquier otra tarea de las previstas en este Reglamento a los fines del cumplimiento de los Reglamentos y Normas vigentes.

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

Artículo 43: Sanciones

Los infractores de las normas previstas en el presente Reglamento de Construcción se harán pasibles de las siguientes sanciones:

- 1 Multas diarias, cuyo importe fijará el Comité Ejecutivo, las que cesarán una vez cumplido lo requerido
- 2 Paralización de la obra que se ejecute en contravención del presente Reglamento de Construcción, con impedimento de acceso de materiales, contratistas y personal.
- 3 Prohibición de acceso a las personas que infrinjan lo dispuesto en el presente Reglamento de Construcción.
- 4 Las sanciones aquí previstas podrán ser aplicadas en forma acumulativa y sin perjuicio de cualquier otra que pudiera aplicarse según lo previsto en el Reglamento Interno.

Anexos

I Inicio de Obra

Para dar inicio a la obra se deberá entregar en la Administración del PARQUE AUSTRAL la siguiente documentación completa y firmada:

- 1** Reglamento de Construcción firmado por el Usuario Particular y el Arquitecto responsable de la obra.
- 2** Planos de proyecto aprobados por la Comisión de Arquitectura.
- 3** Copia en soporte magnético en “acad 2006”, de toda la documentación de proyecto de la obra a realizar.
- 4** Fotos del estado de la parcela en la situación en que se encuentra al comienzo de obra.
- 5** Copia de planos aprobados por la Municipalidad de Pilar.
- 6** Certificado de Amojonamiento, verificación de que el amojonamiento esta correcto (entregado por la Administración).
- 7** Nombre de la empresa o empresas contratadas por el arrendatario para la ejecución de la obra /las obras.
- 8** Libre deuda de contribución de gastos.
- 9** Comprobante de único pago de derecho de estudio de la documentación presentada.
- 10** Comprobantes de pago de la primera tasa de derechos mensuales de construcción.
- 11** Fotocopia de contrato de arrendamiento de la parcela.
- 12** Constancia de solicitud de medidor para luz de obra.

II Final de Obra

Para obtener la certificación de "Final de Obra" se deberá entregar a la Administración del PARQUE AUSTRAL la siguiente documentación completa y firmada:

- 1 Plano visado por la Municipalidad de Pilar.
 - 2 Formulario que entrega el Municipio de Pilar firmado y completado.
 - 3 Acta de constancia de verificación de lo construido contra planos presentados al inicio de obra, firmados por el Operador.
 - 4 Presentar fotos de las fundaciones realizadas de acuerdo a planos presentados.
-

III Luz de Obra

Documentación a presentar para la obtención de luz de obra.

(Indicar siempre la parcela particular con el número de parcela)

- 1 Fotocopia de documento.
- 2 Fotocopia de Escritura
- 3 Permiso Municipal para luz de obra.
- 4 Abonar derecho de conexión.
- 5 Solicitud de energía Monofásica: *Deberá colocar llave de corte térmica.*
- 6 Solicitud de energía Trifásica: *Deberá hacer el cableado con los colores normalizados correspondientes, cambiar caja de medidor y colocar llave de corte.*

IV Modelo de Nota para Solicitar Permiso de Inicio de Obra

Pilar, de de 2003.-

Señores

OPERADOR DEL PARQUE AUSTRAL.

Presente.

Ref.: Solicitud de inicio de obra

De mi mayor Consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Uds. en mi carácter de Usuario Particular de la parcela particular número a fin de manifestarles mi intención de comenzar a construir nuestro edificio en la mismo.

Asimismo, manifiesto que los planos y la documentación que se acompañan han sido confeccionados de acuerdo a lo que dispone el Reglamento de Construcción vigente en el PARQUE AUSTRAL, el que declaro por la presente conocer y aceptar.

También declaro conocer y aceptar las penalidades para el supuesto de cometer infracciones durante la construcción de la obra.

Denuncio a continuación mi domicilio, teléfono y dirección de correo electrónico, donde serán válidas todas las notificaciones que se me cursen en los mismos, ya sean por simples comunicaciones, o bien, para notificarme el hecho de haber ocurrido una infracción al Reglamento de Construcción:

Domicilio:

Teléfono:

E-mail:

Por último, autorizo a las siguientes personas a recibir las notificaciones precedentemente mencionadas:

Arquitecto:

Nombre:

DNI:

Teléfono:

E-mail:

Jefe de Obra:

Nombre:

DNI:

Teléfono:

E-mail:

Sin otro particular, los saludo muy atentamente.

Firma del Usuario Particular:

Aclaración:

Parcela Particular N°

V Acta de Finalización de Obra

Señor

OPERADOR del PARQUE AUSTRAL

Presente

Por medio de la presente, solicitamos en nuestro carácter de Profesional y Arrendatario, de la obra cita en el parcela N°..... la inspección para dar por finalizada la obra y la baja de pago del Canon de Construcción, considerando haber cumplimentado todos los requisitos del Reglamento de Construcción y conforme a planos presentados oportunamente a la Comisión de Arquitectura.

Los saludamos atentamente,

.....
Firma

Aclaración del Usuario Particular

.....
Firma

Aclaración del Profesional

VI Cargas Admisibles para el Ingreso al Parque Austral

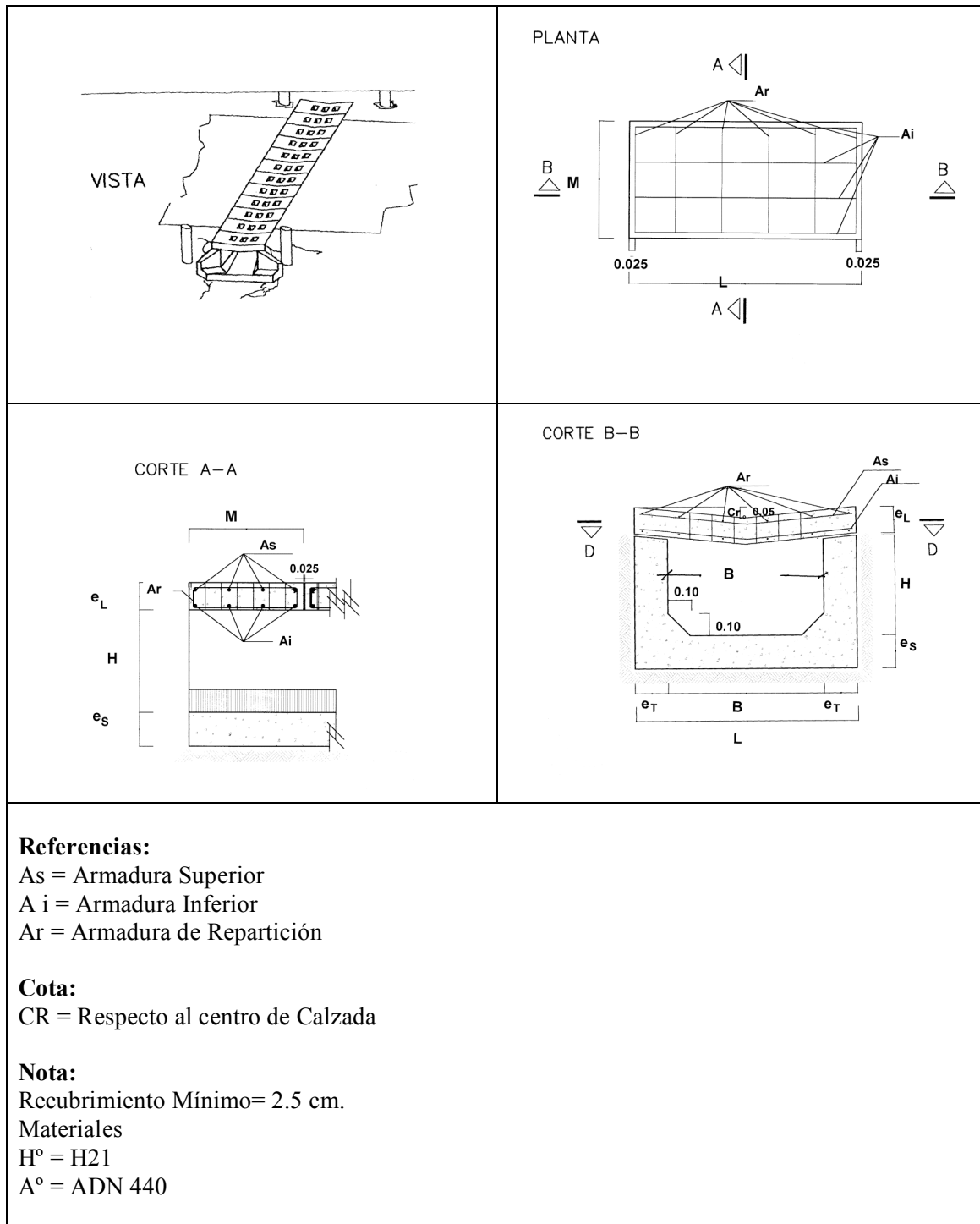
Cargas máximas por Eje:

• Tipo a) Camiones con carga regular	con 2 ejes	5.000 Kg. / eje
• Tipo b) Camión con Hormigón (minimixer)	con 2 ejes	7.200 Kg. / eje
• Tipo c) Camiones con Hormigón (mixer)	con 3 ejes	6.000 Kg. / eje
• Tipo d) Volquetes	con 2 ejes	6.500 Kg. / eje

- 1 Está prohibido el acceso de camiones en días de lluvia, y hasta 48 hs posteriores a la misma.
- 2 El horario de ingreso de los camiones es de Lunes a Viernes de 07:00 a 20:00 hs

VII Detalle de Alcantarillas

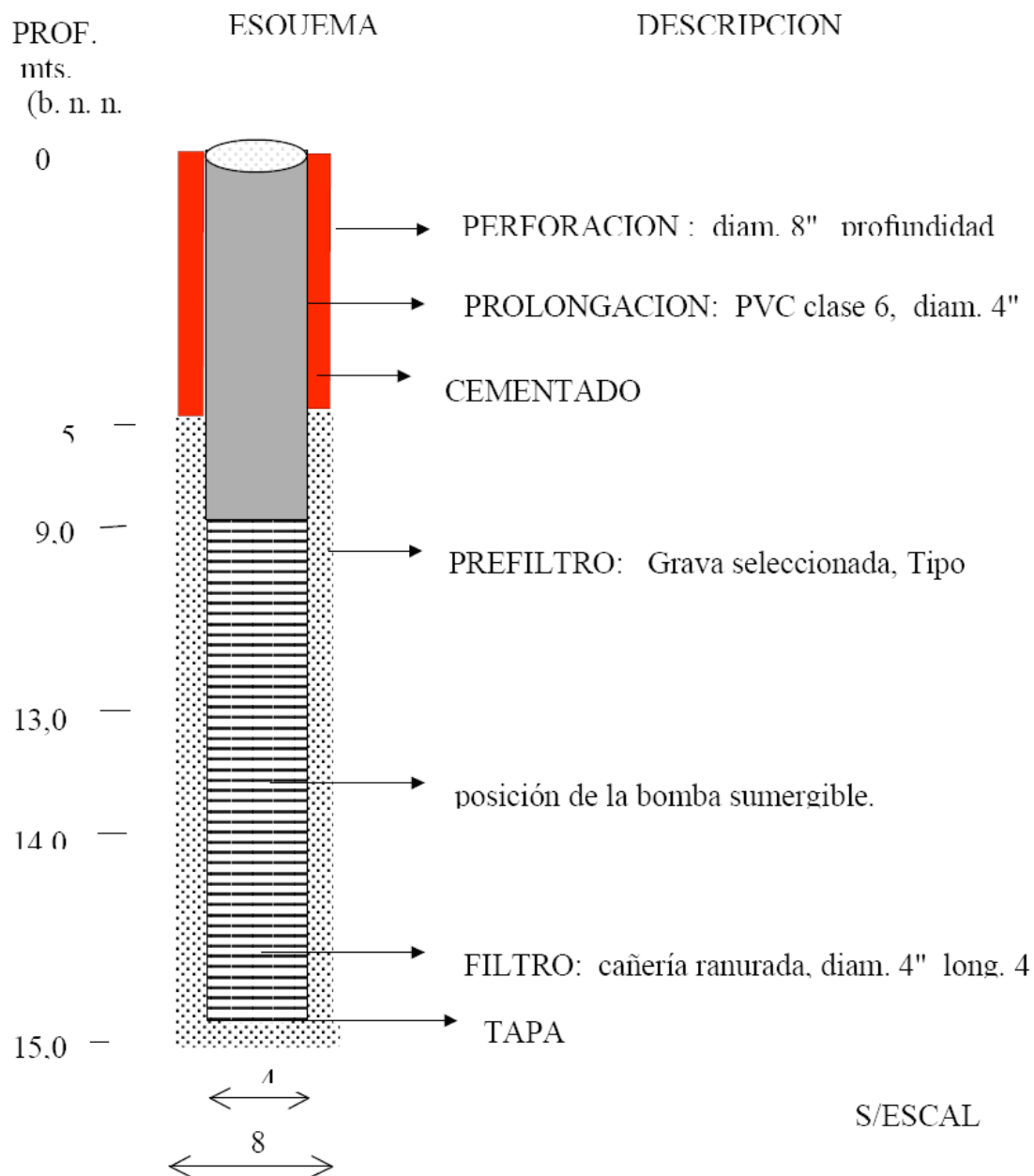
Alcantarillas: Secciones Transversales de Armaduras (sin escala):



Capa	Sedimentos	Salinidad	Potencia
• Superior	Serie Pampeana	2700 a 3500	28
• Intermedia	Arenas Puelches	1500	12
• Inferior	Fin Paraná	> 6000	No definida

Alcantarillas											
Tipo	Dimensiones (Mts)							Armaduras			Cota
	Internas		Tapa		Espesores			As	Ai	Ar	
	B	H	L	M	eL	eS	eT				
A0	0.60	0.40	0.90	0.60	0.12	0.15	0.15	4Ø8	4Ø20	1Ø8c/20cm	-0.15
A1	0.60	0.60	0.90	0.60	0.12	0.15	0.15	4Ø8	4Ø20	1Ø8c/20cm	-0.20
A2	1.00	0.70	1.30	0.75	0.15	0.20	0.15	4Ø8	4Ø20	1Ø8c/20cm	-0.20
A3	1.20	0.70	1.50	0.75	0.15	0.20	0.15	5Ø8	5Ø20	1Ø8c/20cm	-0.20

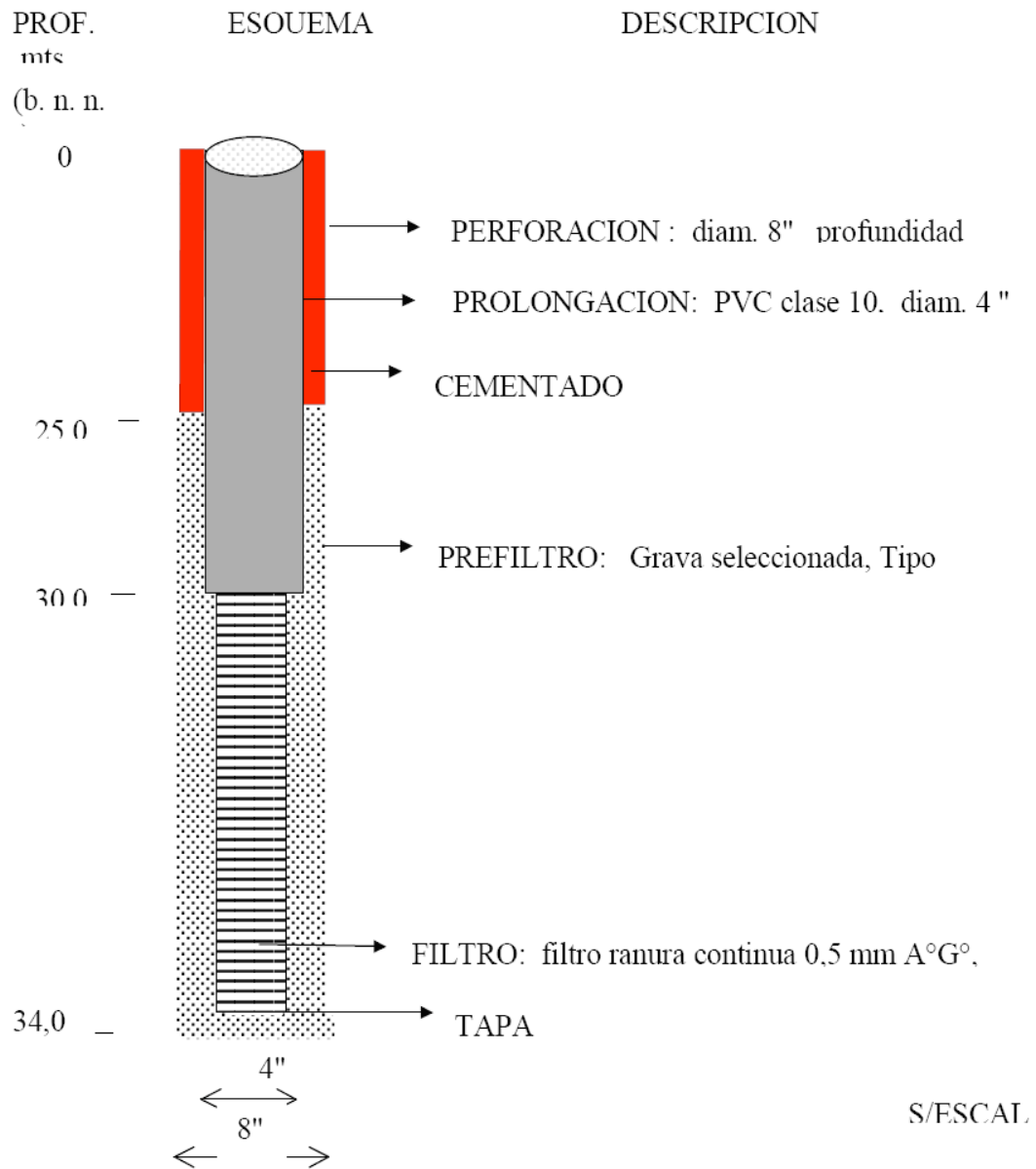
VIII Diseño Pozo Explotación-Pampeano



Materiales necesarios para la perforación

- Cañería de PVC clase 6, diam. 4": 15 metros
- Grava silicea tipo Paraná, 1 a 2 mm: 250 kg
- Cementado: 1/3 cemento/arena

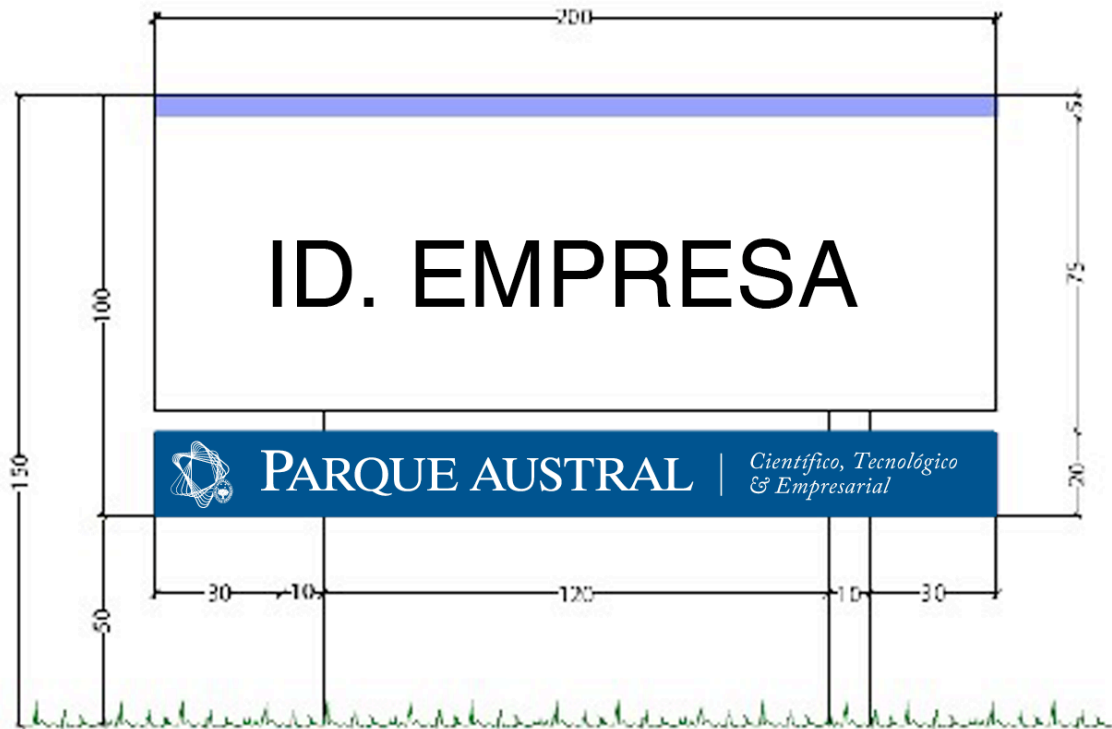
IX Diseño Pozo Explotación - Puelche



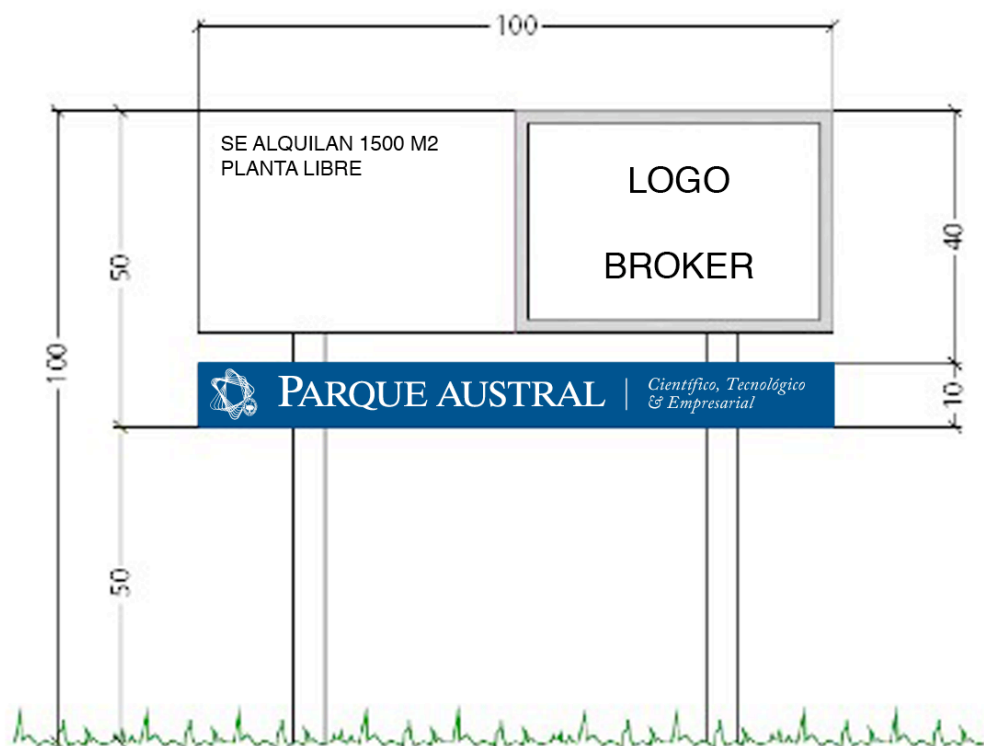
Materiales necesarios para la perforación

- Cañería de PVC clase 6, diam. 4": 30 metros
- Filtro ranura continua A° G° abertura 0,5: 4 metros
- Grava silicea tipo Paraná, 1 a 2 mm: 350 kg
- Cementado: 1/3 cemento/arena

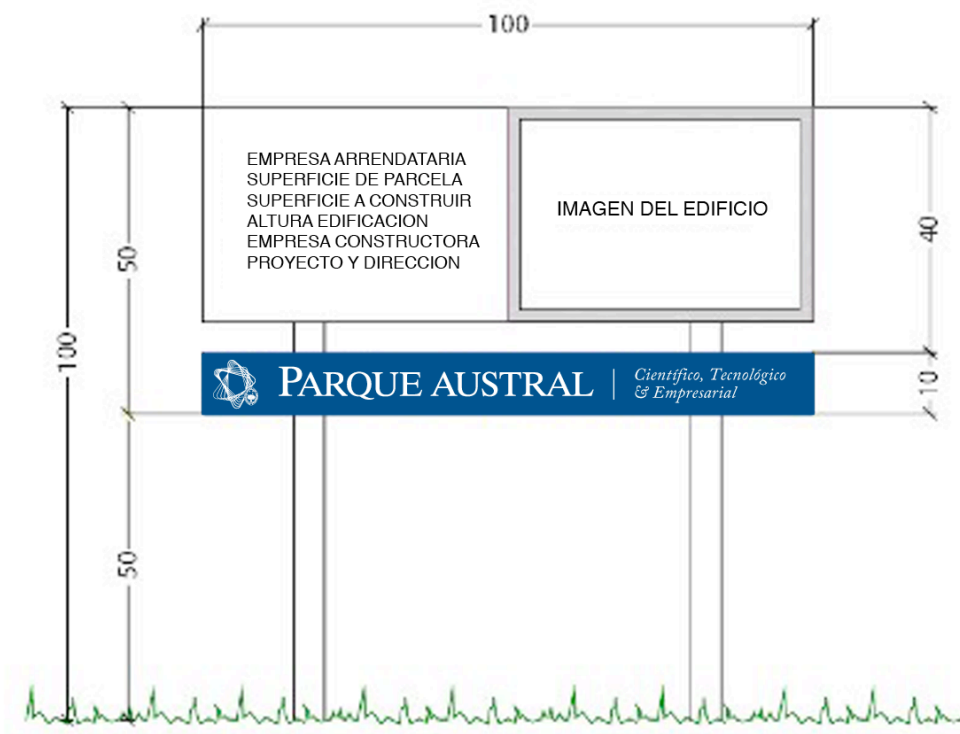
X Carteles Identificación Empresarial



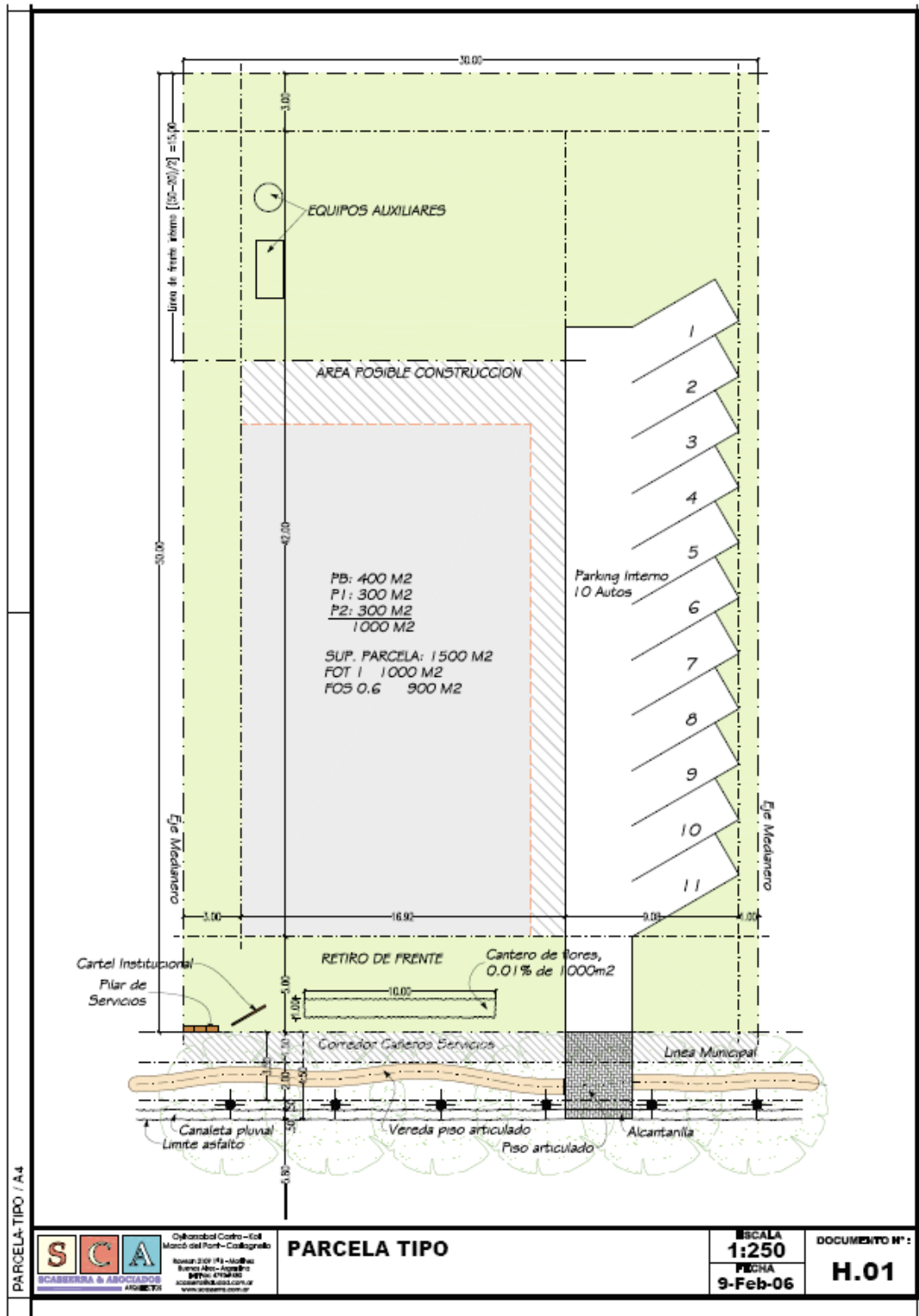
XI Carteles Identificación Broker



XII Cartel de Obra



XIII Parcela Tipo



PARCELA TIPO / A4


SCA
 Caballero Castro - Cal
 Marco del Port - Callegrial
 Av. 2100 #1 - Mañabo
 Buzón Aéreo - Aguas
 #1170 - 4741410
 acastano@scas.com.ec
 www.scas.com.ec

PARCELA TIPO

ESCALA
1:250
FECHA
9-Feb-06

DOCUMENTO N°:
H.01