

MUNICIPALIDAD DE TANDIL
EXPTE. N° 21/5362/04
FECHA: 21/05/25



El Abra Club de Campo

REGLAMENTO URBANÍSTICO Y DE EDIFICACIÓN

El Abra Club de Campo está aprobado por la Ordenanza N°18.331/23 del HCD de la Municipalidad de Tandil

El presente Reglamento tiene por objeto establecer los parámetros generales que deben seguir todos los propietarios de El Abra Club de Campo para la construcción de una obra nueva, reforma y parquización, sin perjuicio de las disposiciones que pudieran incorporarse por recomendación de la Comisión de Arquitectura, Urbanismo y Ambiente de EACC.

El Club de Campo se encuentra dentro de la jurisdicción municipal de Tandil, y por consiguiente toda obra de edificación deberá regirse por las disposiciones legales vigentes establecidas por el Plan de Desarrollo Territorial y el Código de Edificación de la Municipalidad de Tandil, correspondiéndole los indicadores urbanísticos propios del emprendimiento y aprobados por la Municipalidad.

Esta normativa interpreta holísticamente el enfoque urbanístico de El Abra de manera que las intervenciones edilicias se integren de forma consciente y sostenible a las características del sitio y estilo de vida del Club de Campo basado en el respeto por el medio ambiente, la convivencia organizada entre los distintos propietarios, la libertad individual y la responsabilidad social de cada miembro de esta comunidad.

Este reglamento se encuentra sujeto a modificaciones periódicas en virtud de la normativa provincial, municipal y/o de las decisiones que estime necesarias la Administradora Fiduciaria y/o la Comisión Directiva. Será la última actualización la que tendrá vigencia. La aprobación definitiva de cualquier proyecto se realizará con la última versión disponible. Consulte las modificaciones en forma periódica con su usuario en la plataforma del Club de Campo.

Eugenia I. Guadagna
arquitecta
Matr. CAPBA 30929

Roberto O. Guadagna
arquitecto
Matr. CAPBA 10955

ÍNDICE:

1. AUTORIDAD DE APLICACIÓN	P4
ALCANCE	
2. NORMAS GENERALES	P4
2.1. MORFOLOGÍA ARQUITECTÓNICA	
3. NORMAS URBANÍSTICAS	P5
3.1. USOS PERMITIDOS	
3.2. SUPERFICIE EDIFICABLE	
3.3. VEREDAS	
3.4. CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN DOS O MÁS TERRENOS	
3.5. RETIROS OBLIGATORIOS	
3.6. OCUPACIÓN DEL RETIRO DEL FONDO	
3.7. ALTURA DE EDIFICACIÓN	
3.8. MEDIDAS DE LOCALES	
3.9. CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS	
3.10. PILETA DE NATACIÓN	
3.11. CERCOS	
3.12. ESTACIONAMIENTOS	
3.13. ACCESOS VEHICULARES Y PEATONALES	
3.14. ILUMINACIÓN	
4. NORMAS RELATIVAS AL TERRENO	P14
4.1. INFRAESTRUCTURA DOMICILIARIA	
4.2. DESAGÜES PLUVIALES DEL TERRENO	
4.3. TANQUE DE RESERVA DE AGUA POTABLE	4.4.
DESAGÜE CLOACAL	4.5.
INSTALACIONES ESPECIALES	4.6.
INSTALACIONES DEPORTIVAS	4.7.
MODIFICACIÓN DEL PERFIL NATURAL DEL TERRENO	
5. CUIDADO DEL MEDIOAMBIENTE	P16
5.1. RESIDUOS DOMICILIARIOS	
5.2. RIEGO	
5.3. AGUA	
6. REQUERIMIENTOS SEGÚN EL TIPO DE TRABAJO A REALIZAR	P18
7. PRESENTACIONES Y PROCEDIMIENTOS	P19
7.1. FORMA DE PRESENTACIÓN	
7.2. LISTADO DE DOCUMENTACIÓN A SUBIR PREVIO AL VISADO DE PLANOS	

7.3. REVISIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN	
7.4. PRESENTACIÓN ANTE MUNICIPALIDAD DE TANDIL	
8. INICIO DE LAS OBRAS	P22
8.1. EJECUCIÓN DE LA OBRA, PLAZOS Y VIGENCIA DE LA AUTORIZACIÓN	
8.2. DURANTE LA EJECUCIÓN DE OBRA	
8.3. INSPECCIONES DURANTE LA OBRA	
8.4. MODIFICACIONES AL PROYECTO	
9. AUTORIZACIÓN DE MUDANZA Y FINAL DE OBRA	P25
10. INCUMPLIMIENTOS Y MULTAS	P25
<u>ANEXO</u>	
VERDE – REGLAMENTO DE PARQUIZACIÓN	

Handwritten signature or initials.

1. AUTORIDAD DE APLICACIÓN

Tanto el análisis de cumplimiento de las pautas establecidas en el presente reglamento, como la aprobación de los planos presentados por los propietarios del El Abra Club de Campo estarán a cargo de la Comisión de Arquitectura, Urbanismo y Ambiente. Sin perjuicio de lo expuesto hasta tanto se conforme dicha Comisión, la Administradora Fiduciaria, nombrará la primera integración de la Comisión de Arquitectura, Urbanismo y Ambiente, quien tendrá a cargo analizar el cumplimiento de las pautas y normas establecidas en el presente reglamento, pudiendo establecer las interpretaciones o excepciones que consideren apropiadas siempre que las mismas se hagan de manera fundada y no representen un perjuicio para los propietarios de terrenos.

La Comisión de Arquitectura, Urbanismo y Ambiente estará integrada por un mínimo de 3 miembros y un máximo de 5 miembros.

Es facultad de la Comisión de Arquitectura, Urbanismo y Ambiente la evaluación del cumplimiento de la totalidad de las disposiciones del presente reglamento. Podrá denegar la aprobación de proyectos, materiales, sistemas constructivos, colores, parquización, si a su juicio no reúne las condiciones arquitectónicas, ambientales y de seguridad requeridas por este reglamento.

Los visados, aprobaciones, derechos, permisos, que en adelante sean enunciados, no sustituyen por ningún motivo, ni para ningún efecto las disposiciones de Entidades Nacionales y/o Provinciales y/ o Municipales y/ o de Entes Autárquicos, las que deberá cumplimentarse ineludiblemente.

ALCANCE

Las disposiciones del presente reglamento alcanzan a los temas relacionados a la construcción, remodelación, modificación, puesta en valor, demolición de edificios, estructuras e instalaciones, parquización, nivelación y movimientos de tierra, implantación y remoción de vegetación. Para todos aquellos casos no contemplados en este Reglamento se tomará como supletorio el Plan de Desarrollo Territorial y/o el Código de Edificación, del Partido de Tandil.

2. NORMAS GENERALES

2.1. MORFOLOGÍA ARQUITECTÓNICA

Respetando el contexto que nos rodea, teniendo en cuenta las disposiciones municipales y provinciales, centrándonos tanto en aspectos técnicos, estéticos y funcionales siguiendo lineamientos sostenibles-ecológicos estableciendo una serie de normas que regirán y servirá de guía para todos los proyectos del Club de Campo, aplicándose tanto en nueva construcción, como en refacciones, ampliaciones y rehabilitaciones de lo existente.

Desde la Comisión de Arquitectura, Urbanismo y Ambiente se incentiva y se valora todo dato de interés para la implementación de estrategias de desempeño social, económico y ambiental, basadas en datos, evaluación y comunicación para el desarrollo de proyectos. Será importante incorporar a los proyectos el manejo de aguas pluviales para reducir el volumen de la escorrentía y mejorar la calidad del agua.



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

El cumplimiento del Reglamento de Edificación deberá ser estricto y se controlarán y evaluarán los proyectos, calidad de construcción y terminación de las casas a construir para no desvirtuar el estilo del EACC.

La Comisión de Arquitectura, Urbanismo y Ambiente es la responsable de lo enunciado y puede a su sólo criterio denegar la aprobación de proyectos, materiales, sistemas constructivos y colores si a su juicio no reúnen las condiciones arquitectónicas y de seguridad requeridas.

A continuación, se enumeran criterios mínimos de diseño y construcción:

CALIDAD

Las construcciones deberán ser de primera calidad ejecutadas con sistemas constructivos y materiales aprobados según normas IRAM.

FACHADAS

Todos los lados deberán ser tratados arquitectónica y constructivamente como fachadas; serán similares y homogéneos en cuanto tipo, colorido y calidad de materiales, de manera tal de lograr una totalidad arquitectónica que será tenida en cuenta para su aprobación.

CUBIERTAS Y TECHADOS

Para la construcción de cubiertas y techados, se autorizan sólo materiales nobles y en colores sobrios y tradicionales tales como tejas francesas, coloniales o chapa prepintada para techos inclinados y cerámicos, baldosones o ladrillo para techos planos. Todo otro material que pretenda ser usado en las cubiertas y techados será sometido a la aprobación de la Comisión de Arquitectura, Urbanismo y Ambiente.

Acondicionamiento de la quinta fachada:

Siguiendo la línea de cuidado de medioambiente que plantea El Abra Club de Campo, a modo optativo se podrán plantear cubiertas verdes de poco peso y mantenimiento reducido, con plantas de bajo porte y autóctonas.

Producción de energías renovables:

Se recomienda emplear sistemas de energía renovable para compensar el costo energético de la vivienda y reducir los daños ambientales y económicos asociados con la energía como paneles fotovoltaicos (para convertir la energía solar en electricidad) y colectores solares (convertir en calor). Será de uso obligatorio un sistema de paneles fotovoltaicos para la iluminación exterior de la vivienda.

4
#

3. NORMAS URBANÍSTICAS

3.1. USOS PERMITIDOS

El Abra Club de Campo se destinará únicamente al uso residencial, a través de la construcción de una unidad funcional (vivienda unifamiliar) por terreno.

Tipología constructiva: Se permite la construcción de viviendas unifamiliares, con subsuelo, planta baja y la cantidad de plantas altas que resulten comprendidas en el volumen determinado por las alturas, retiros, FOS y FOT determinados en este reglamento.

Ninguna construcción complementaria (pileta, quincho, instalación deportiva) podrá ser habilitada con anterioridad a la construcción de la vivienda principal.

Se recomienda contemplar en los proyectos espacio para compostaje y separación de residuos.

*Composteras domiciliarias: recipiente donde se puede descomponer la materia orgánica que se deposita con el objetivo de reducir los residuos y obtener abono ecológico para nutrir las plantas del El Abra Club de Campo.

3.2. SUPERFICIE EDIFICABLE

A- Factor de ocupación del suelo (F.O.S.) - Es la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie del terreno; se obtiene por la proyección del perímetro máximo del edificio, excluyéndose los aleros menores a 0,50m. Cuando la proyección de los mismos supera un ancho de 0,50cm, la misma se computará al 100%.

B- Factor de ocupación total (F.O.T.) – Es el coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada terreno para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella.

Las superficies de todas las plantas de construcciones cubiertas, semicubiertas, y aleros mayores a 0,50m. computan F.O.T. En todos los casos la edificación no podrá cubrir una superficie menor de 120m² totales. La superficie de la edificación estará conformada por la sumatoria de la superficie cubierta y la semicubierta.

C- SUPERFICIE ABSORBENTE: - Es la superficie mínima destinada a espacio verde. Como mínimo el 70% de la superficie libre obligatoria que surge de la aplicación del F.O.S deberá ser espacio verde o superficie permeable. Los espejos de agua se computarán como superficie verde. Deberá presentarse previamente a la Comisión de Arquitectura, Urbanismo y Ambiente el plano de forestación y parquización. Deberá respetarse la forestación existente.

Se deberá contemplar en los proyectos la reducción del consumo de agua en el exterior: Las reducciones deben obtenerse mediante la selección de especies de plantas autóctonas (resistentes al clima del lugar-sequía) y la eficiencia de los sistemas de riego (se adjuntará toda información de los sistemas utilizados).

Superficie cubierta: Es la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, ubicadas por encima del nivel de vereda, nivel de referencia o su equivalente, incluyendo espesores de tabiques y muros interiores y exteriores.

Superficie semicubierta: Se considera superficie semicubierta al área cuya sumatoria de lados libres sea mayor o igual a los lados cubiertos.

Indicadores Urbanos:

F.O.S. = 0,35

F.O.T. = 0,50

NOTA: No existen incrementos o premios por sobre los valores arriba indicados.

Las superficies como solados, de cualquier tipo de características o material, y pérgolas sin cubierta, no se considerarán superficies computables para F.O.S, siempre que no excedan el 10% de la superficie total del terreno. De lo contrario se le computará la totalidad de la superficie para F.O.S.

D- SERVIDUMBRES:

Se establece servidumbre perpetua, permanente y gratuita, para la instalación, mantenimiento y servicios generales de redes de infraestructura, tablestacados, etc., sin ningún tipo de indemnización ni compensación, en las siguientes áreas de los terrenos:

- Frente: Franja de 2,00m paralelo a la línea municipal.
- Laterales: Franja de 0,50m paralelo a cada uno de los ejes medianeros. Se trata de 0,50m en los retiros. Franja de 3,00m a 6,00m medidos desde el eje medianero según el caso.
- Fondo: Franja de 2,00m medidos desde la línea de fondo del terreno, cuando la misma sea lindera con otro terreno o espacio común.

3.3. VEREDAS

El espacio comprendido entre la línea de frente de cada terreno y el borde de la zanja lateral es parte de la calle y en consecuencia propiedad común. Por ello, antes de efectuar alcantarillas, entubamientos o badenes para accesos peatonales o vehiculares deberá requerirse la autorización expresa por nota acompañado por un croquis explicativo.

Se deberá tener precaución que una vez finalizada la obra el escurrimiento del agua en el sentido longitudinal de la zanja lateral no haya sido afectado por el tránsito durante la obra. En caso que así haya sucedido, se deberá reconstruir la zanja para garantizar el escurrimiento superficial. Se prohíbe el uso en veredas comunes (zanja hasta la línea municipal) de materiales sueltos como piedra, arena o similar.

Se podrá utilizar para accesos vehiculares y/o peatonales hasta un máximo del 30% de la superficie de la vereda, quedando el 70% restante con pasto o intervenido únicamente con parquización, pudiéndose usar baldosas cuadrículadas para césped.

Con cada construcción de vivienda, el propietario materializa su respectiva vereda, a los fines de mantener un aspecto de jardín común, el gran parque del Club de Campo. Con la entrega de la plancheta del terreno, se adjuntará plano con medidas y materialidades requeridas para una faja de 1,50m de ancho.



3.4. CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN DOS O MÁS TERRENOS

En caso que el propietario desee construir una vivienda unifamiliar sobre dos o más terrenos unificados, deberá solicitar formalmente la unificación de ambos terrenos en uno solo. En ese caso los indicadores urbanísticos serán los que correspondan al terreno unificado resultante. La unificación de los terrenos deberá realizarse en un todo de acuerdo a lo que fije el Reglamento de Copropiedad y Administración del Consorcio. En el caso que la unificación de los terrenos no esté aprobada al momento de la presentación de los planos por parte del Copropietario, la presentación y aprobación de los mismos por parte del Administrador de la urbanización se realizará Ad Referéndum de la aprobación de la unificación y a exclusivo cuenta y riesgo del propietario.

3.5. RETIROS OBLIGATORIOS

Generalidades

Con el objetivo de garantizar una convivencia armónica entre unidades, proteger la privacidad, mejorar las condiciones de asoleamiento, ventilación natural y preservar el carácter paisajístico del Club de Campo, se establece una relación directa entre la altura máxima de la edificación y los retiros obligatorios laterales.

Esta relación busca evitar situaciones de impacto negativo derivadas de construcciones de mayor escala, que pudieran generar sombreado excesivo, pérdida de visuales abiertas o tensiones sobre los límites medianeros. De este modo, se equilibra la posibilidad de crecer en altura con la obligación de liberar mayor superficie lateral, permitiendo así una mayor proporción de espacio verde permeable entre unidades.

En términos generales:

- Para edificaciones de hasta 7,50 metros de altura, se exige un retiro lateral de 3 metros.
- Para edificaciones de más de 7,50 metros y hasta 9,50 metros de altura, se exige un retiro lateral de 6 metros.

Esta medida se toma en proyección horizontal desde el eje medianero y aplica a cualquier elemento constructivo (muros, aleros, salientes, etc.) que supere los 0,50 metros de vuelo. Esta disposición no solo responde a una lógica técnica y normativa presente en desarrollos contemporáneos de similar escala, sino que también promueve un diseño responsable, sustentable y compatible con el entorno natural del Club, priorizando la calidad del paisaje, la privacidad entre vecinos y el confort ambiental dentro de cada parcela.



En caso de proyectarse un subsuelo, este no podrá invadir los retiros obligatorios de frente ni de fondo. Además, en el caso de construcciones con subsuelo, los retiros laterales mínimos serán de 4,00m, independientemente de la altura, por motivos técnicos y de seguridad.

Ninguna edificación podrá superar el volumen imaginario generado por las rasantes del terreno, definidas por un ángulo de 20° respecto de la horizontal. En caso de que exista conflicto entre esta norma y los distanciamientos mínimos establecidos, prevalecerá la más restrictiva. Estas medidas se tomarán desde el borde de cualquier elemento que sobresalga más de 0,50 m.

Las construcciones accesorias —como filtros, bombas de pileta, etc.— también deberán respetar los retiros establecidos. Para piletas, veredas y solárium se aplicarán los mismos retiros que para las construcciones principales.

Retiro de frente: El retiro de frente es de 5,00m.

Se permite una única excepción: una construcción semicubierta (con tres lados abiertos) podrá avanzar hasta 1,50m sobre el retiro de frente, siempre que su ancho no supere el 30% del frente de la edificación en la línea de edificación del terreno.

Retiro de frente en terrenos en esquina: En terrenos con frente sobre más de una calle, el propietario podrá optar por definir uno de los lados como frente principal. El otro lado se considerará como lateral, debiendo respetarse un retiro mínimo de 3 metros desde la línea municipal. Todas las distancias se medirán en proyección horizontal.

Nota: En terrenos donde la línea de frente sea curva o no perpendicular a las laterales, la medida de frente se tomará paralela a la línea demarcatoria del terreno.

Retiro lateral: Los retiros laterales serán de 3,00m a 6,00m en función de la altura total de la vivienda sobre cada lateral.

En el caso de viviendas proyectadas sobre dos terrenos unificados, el retiro lateral obligatorio será de 4,50 metros sobre cada uno de los laterales exteriores del nuevo lote.

Este valor se establece como término medio entre los retiros laterales definidos para edificaciones de hasta 7,50 m de altura (3,00 m) y aquellas que superan dicha altura (6,00 m), garantizando una transición armónica en la escala edilicia del conjunto.

En caso de que la edificación proyectada supere los 7,50 metros de altura, deberá respetarse el retiro de 6,00 metros, aun en terrenos unificados.

La franja determinada por este retiro deberá mantenerse libre de construcciones en toda la longitud del terreno, a cada lado.

Sobre el eje medianero del terreno deberá materializarse un cerco vivo, tupido, con plantas de hoja perenne, al menos en coincidencia con la longitud de la edificación.

Los solados deberán respetar un retiro mínimo de 0,50 m desde la línea divisoria del terreno (no desde el eje medianero), en coherencia con la servidumbre correspondiente.

Instalaciones especiales —como parrillas, equipos de aire acondicionado, etc.— también deberán respetar el retiro lateral establecido.

Se permite la ventilación e iluminación de locales de 1ª categoría hacia los retiros laterales,



respetando los valores mínimos del EACC y conforme a lo dispuesto en el Código Civil y las Ordenanzas Municipales vigentes.

Retiro de fondo: El retiro de fondo es de 6,00m.

Solo se permite ocupar el retiro del fondo con piletas, veredas o pérgolas livianas, no con construcciones cerradas, hasta una superficie de 40,00m². Estas construcciones deberán respetar un retiro de fondo de 3,00m. Se trata de una excepción puntual dentro de la norma general de retiros.

Retiro de fondo en terrenos en esquina: Se considera "terreno en esquina" aquel que presenta al menos dos lados adyacentes sobre vías de circulación vehicular distintas, o cuya línea de frente se extiende sobre dos o más calzadas diferentes.

El retiro de fondo en estos casos se determinará aplicando la fórmula de retiro de fondo correspondiente a cada lado, tomando como válida la zona de intersección entre ambas áreas de retiro.

Nota: Se permite utilizar los espacios generados por los retiros de edificación para la ventilación e iluminación de locales de distintas categorías.

No podrán compensarse los retiros bilaterales por un solo retiro lateral.

3.7. ALTURA DE EDIFICACIÓN

Todas las alturas serán tomadas desde el nivel +/- 0.00 desde la línea de frente del terreno.

Para techos inclinados, cubrerías la altura máxima: 9,50m.

Para todo tipo de construcciones o instalaciones salientes, tales como tanques de reserva, chimeneas y conductos, los que deberán ser tratados respetando el diseño de la vivienda, la altura máxima es de 9,50m.

Para techos planos horizontales la altura máxima: 7,50m.

Para todo tipo de construcciones o instalaciones salientes, tales como tanques de reserva, chimeneas y conductos, los que deberán ser tratados respetando el diseño de la vivienda, la altura máxima es de 9,50m.

Para cubiertas curvas o irregulares: se considerará al plano simple envolvente de esas superficies, como techo inclinado o plano, según corresponda, sea 9,50m o 7,50m respectivamente.

Plano límite, silueta edificable, tercer nivel de la edificación: en el caso que el proyecto contemple un tercer nivel, la edificación quedará comprendida en la silueta determinada por la envolvente, respetando:

- Una cubrera a 9,50m de altura, ubicada en el punto medio de la distancia entre paramentos externos del proyecto en el primer piso o PA de la edificación. Se aplicará en el corte transversal y longitudinal del proyecto.
- El punto más alto permitido para la altura inferior de los techos con planos inclinados, igual a 9,50m medidos desde el nivel +/-0.00 (surge del nivel IGN determinado en la línea de frente del terreno) de proyecto para ambos cortes.



- El proyecto deberá quedar inscripto en la envolvente determinada. No se permiten aleros, conductos u otros elementos sobresaliendo del área determinada en ambos cortes, longitudinal y transversal. En todos los casos los locales proyectados deberán cumplir con las alturas interiores, condiciones de ventilación e iluminación, superficies de los ambientes, anchos de puertas y escaleras, establecidas en este Reglamento de Edificación.

NOTA: El nivel de piso terminado para viviendas con un subsuelo, es el nivel de piso mínimo admitido igual a menos medio nivel, que surge de la altura de locales establecidos en este mismo reglamento.

SUBSUELOS: Todas las superficies construidas por debajo de la cota +1.50m serán consideradas para el cómputo del FOT y abonarán las tasas correspondientes.

- Se admitirán únicamente espacios destinados a depósitos familiares y cavas. No se permitirán locales sanitarios tales como: cocinas, lavaderos o baños.
- Se construirán desagües pluviales conectados con la red pluvial del Barrio, garantizando la estanqueidad hidrófuga del subsuelo.
- Será obligatoria la colocación de una bomba conectada a la red de desagües pluviales a fin de extraer el agua que eventualmente pudiera acumularse.
- Podrá construirse una escalera de servicio de ancho mínimo 0,75m conectada a un ambiente de la vivienda ubicado en PB.

3.8. DIMENSIONES DE LOCALES

Según la normativa vigente en la Municipalidad de Tandil, las medidas mínimas para las construcciones serán, a saber:

Alturas Mínimas Interiores:

- Locales de 1° Categoría: 2,40m
- Locales de 2° Categoría: 2,20m

Lados y Áreas Mínimas libres (sin placard):

- Primer Dormitorio: Lado Mínimo 3,00m. Superficie Mínima 10m²
- Segundo Dormitorio: Lado Mínimo 2,80m. Superficie Mínima 10 m²
- Tercer Dormitorio: Lado Mínimo 2,70m. Superficie Mínima 8m²

Iluminación y Ventilación de aplicación: Código de Edificación de Tandil.

3.9. CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS

Los lavaderos, tendedores, parrillas, quinchos, depósitos o cualquier otro tipo de construcciones auxiliares deberán conformar volúmenes cerrados que impidan las visuales desde la calle y terrenos vecinos.



Deberá preverse en la construcción de espacio suficiente para depósito de herramientas, leña, elementos y equipos de jardinería, de pileta, etc. Este tipo de elementos no podrán estibarse de manera tal que sean visibles desde el exterior del terreno.

Las parrillas deben integrarse a la construcción y ser tratadas arquitectónicamente, acorde con el resto de la obra y ventiladas por un conducto de humo a los cuatro vientos. Está permitida la construcción de quinchos con techos de paja.

Es obligatoria la construcción de patio de servicio - tendedero con tabique de cerramiento de 1,60m de altura como mínimo. En este patio se permite la estiba de los recipientes de basura, envases, mangueras, etc.

Las construcciones complementarias no deberán ser ejecutadas con los mismos materiales que la construcción principal pero sí deberán mantener una unidad de diseño y la materialidad debe guardar un profundo respeto por el medioambiente y por la línea estética de la vivienda y el Barrio. Entiéndase, estructuras metálicas o de madera para pérgolas, tensado de lonas o tejas, estructuras para cubiertas verdes, etc. Ninguna de estas construcciones podrá ser habilitada con anterioridad a la construcción de la vivienda principal y deberán respetar todos los retiros establecidos.

Los equipos complementarios que completan las instalaciones, como unidades exteriores de equipos de refrigeración, gabinetes para bombas de agua o filtros de natatorios, podrán ubicarse dentro de la zona de retiro lateral o fondo siempre que no se eleven más de 0,60 metros sobre el terreno y se ubiquen a más de 0,50 metros de los ejes divisorios. Dichos elementos deberán recibir tratamiento arquitectónico adecuado armonizando con la construcción principal y no deberán exceder el nivel de ruidos establecido en la norma argentina IRAM 4062, titulada "RUIDOS MOLESTOS".

Maceteros, canteros, asientos de mampostería, muros de contención de taludes artificiales, solárium, decks, y otros elementos similares complementarios de la construcción podrán ubicarse en cualquier lugar del predio, a más de 1 metro de sus ejes divisorios o de la línea de frente siempre que no sobrepasen los 0,60 metros de altura respecto del nivel proyectado del terreno.

3.10. PILETAS DE NATACIÓN

Los planos de construcción (será obligatoria la presentación de un corte longitudinal con el perfil del terreno natural incluyendo la pileta en base al amojonamiento) y la planta de ubicación deberán ser presentadas ante la Comisión de Arquitectura, Urbanismo y Ambiente para su aprobación, rigiendo para las mismas las restricciones a la construcción fijadas en el punto *RETIROS OBLIGATORIOS* y con retiros especiales de fondo, a cuyos efectos las mediciones se efectuarán desde el límite del solárium o veredas.

Los niveles del solarium deberán adecuarse al terreno respetando un máximo de 0,80m de altura desde el perfil natural al solarium. Será obligatorio que toda pileta cuente con filtros y sistemas automáticos de filtrado diario, a fin de evitar desagotes reiterados. En ningún caso se permitirá el desagüe a terrenos vecinos.

Toda pileta debe ser construida en un plazo no mayor de 60 días, en el cual deberá quedar totalmente terminada. Durante su construcción deberá contar con un cerco de obra perimetral de seguridad, el cual deberá tener una altura mínima de 1,00.

Toda pileta luego de su construcción debe contar con cerco de protección para evitar el ingreso de niños de corta edad desde espacios ajenos a la vivienda. El cerco deberá tener también su tratamiento arquitectónico acorde al resto de la vivienda. Podrán materializarse en herrería, vidrio, alambre debidamente cuidado o madera. Deberá contar con puerta de acceso. Su altura mínima será de 1,00m.

3.11. CERCOS

Las pautas urbanísticas buscan mantener un aspecto de jardín común, el gran parque del Club de Campo, equilibrado con el requerimiento de privacidad de los propietarios.

El terreno no deberá ser alambrado en su totalidad, solo se considera de obligatoriedad el cerco perimetral de la pileta y la guardería de mascotas. Queda a criterio de cada propietario la posibilidad o no de delimitar con un cerco el terreno.

Tal lo expreso en el ítem *Piletas*, toda pileta debe contar con cerco de protección para evitar el ingreso de niños de corta edad desde espacios ajenos a la vivienda. En caso de contar con mascotas con el fin de preservar la seguridad de todos los vecinos, el cuidado de jardines y espacios comunes se deberá contar con un perímetro cercado con las condiciones de higiene y salubridad controladas y tomando todas las medidas para que nunca falte agua. Se creará un hábitat adecuado para el alojamiento, recreación y descanso de las mascotas sin poner en riesgos la seguridad de terceros. Estas guarderías de mascotas deberán asegurar dimensiones mínimas tales como: a) Altura: 1,5m. b) ancho: de 2,50m. c) largo: de 2,50m.

Los cercos deberán tener también su tratamiento arquitectónico acorde al resto de la vivienda, podrán materializarse en herrería, vidrio, alambre debidamente cuidado o madera.

Los propietarios que decidan cercar sus terrenos deberán cumplir las siguientes reglamentaciones:

Se permitirá solamente la instalación de cercos de tres tablas de madera dura de 1,2 metros de altura en frente y contrafrente. En los ejes divisorios de terrenos estarán permitidos solamente alambrados de 5 a 7 hilos tradicionales cuya altura será de 1,2 metros. La Comisión de Arquitectura, Urbanismo y Ambiente evaluará la factibilidad de autorizar la instalación y construcción de los distintos cercos.

- El cercado deberá permitir el ingreso en forma franca por personas mayores, personal de seguridad, etc. Teniendo como mínimo una puerta de acceso.
- En medianeras y fondo con otros terrenos siempre será cubierto por plantas crecidas en especial sobre el lado del vecino.

Características:

- Altura del cerco: mínimo 1,20m y máximo 1,50m
- En piletas de natación la altura mínima es 1,00m y máximo 1,50m.
- Altura de vegetación: máximo 1,80m

Materiales y terminaciones:

- Para el diseño e instalación de los cercos se deberá tener como prioridad el ocultamiento por

mimetización con el entorno del mismo. En los casos donde por alguna razón quede a la vista, Deberá ser de buen diseño y construido con materiales nobles y tratados con colores neutros con respecto al entorno circundante.

- En los puntos de acceso, en caso de tener algún dispositivo de cerramiento o cerradura, esta deberá poder ser accionada desde el exterior por cualquier persona mayor.
- No se permitirán materiales que afecten estéticamente el entorno, o sean potencialmente peligrosos o agresivos, por ejemplo: planchones de hormigón o alambre de púas, etc.

La Comisión de Arquitectura, Urbanismo y Ambiente evaluará la factibilidad de autorizar la construcción o instalación del cerco y la aprobación será dada cuando, a la terminación de los trabajos, se compruebe la calidad del mismo.

3.12. ESTACIONAMIENTOS

Es obligatorio proyectar dentro de la superficie del terreno, la cantidad de plazas de estacionamiento requeridas en la ficha de indicadores urbanísticos. Los mismos deberán respetar los retiros y las servidumbres, según lo establecido en el presente Reglamento.

Se permitirá ubicar el espacio para estacionamiento sobre un solo lateral, coincidiendo como máximo con la longitud de la construcción principal, a tal efecto se permite la construcción de una pérgola o semicubierto a evaluar altura y detalle según proyecto. El solado de dicho espacio deberá retirarse como mínimo 0,50m del eje medianero y será paralelo a este. Dicho espacio se deberá mantener parqueado.

En el lateral que se destinen a estacionamiento, se deberá materializar la medianera con cerco vivo, tupido y perenne. En el área de retiro de frente del terreno y sobre el mismo lateral, se podrán proyectar otros espacios destinados a estacionamiento, los que serán descubiertos. No se podrá superar el 60% de ocupación con solado en la superficie comprendida entre la línea de frente y el retiro de frente.

3.13. ACCESOS: ALCANTARILLADOS VEHICULARES Y PEATONALES

Los accesos peatonales y vehiculares a cada terreno respetarán un ancho máximo de 5,00 metros hasta llegar en forma trapecial a 4 metros a la línea de frente de terreno.

Será obligación cumplir con lo dictado por la Comisión de Arquitectura, Urbanismo y Ambiente sobre la sección y los niveles que deberán tener los desagües que podrían atravesar los alcantarillados de acceso a las viviendas, con el fin de facilitar el correcto escurrimiento de las aguas.

Están terminantemente prohibidas las pendientes de desagüe del terreno sobre los terrenos linderos. Deberá preverse la pendiente hacia la cuneta de frente de acuerdo a la altimetría del terreno.

Los alcantarillados de acceso deberán adecuarse al espacio libre existente entre los árboles de alineación, cuya ubicación no podrá ser modificada.

3.14. ILUMINACIÓN

Toda iluminación exterior que se planteen en los proyectos deberá contemplar estar alimentadas por el sistema de paneles fotovoltaicos, energía solar.

La instalación de iluminación exterior deberá evitar molestias y encandilamiento en calles, predios y viviendas vecinas y se ajustará a las siguientes pautas:

Deberá respetar el retiro de linderos igual a una vez y media la altura de la luminaria, en todo el perímetro del terreno.

La altura máxima permitida es de 4,00m hasta la luminaria.

4. NORMAS RELATIVAS AL TERRENO

4.1. INFRAESTRUCTURA DOMICILIARIA

Deberá instalarse en forma subterránea todo tipo de tubería y cableado previsto en el terreno.

- Electricidad: Deberá conectarse desde el pilar de servicios en forma subterránea.

- Telefonía y bajas señales: Deberá conectarse desde el pilar de servicios en forma subterránea.

- Televisión Satelital: Los dispositivos para recepción de televisión satelital deben respetar los mismos retiros y alturas que las construcciones.

- Provisión de agua: Deberá instalarse un tanque enterrado en el frente del terreno de 2500L para agua de consumo.

- Gas: En caso de no contar con red de gas natural.

Los dispositivos para almacenamiento y/o carga de gas envasado (tubos) deben respetar los mismos retiros que las construcciones y estar ocultos a las vistas desde el exterior de la propiedad, pudiendo en caso de depósitos semi-enterrados y ocultos a las vistas, avanzar hasta 2,50m sobre el retiro de frente.

- Servicio de Seguridad electrónica y Monitoreo: La administración de la urbanización dispondrá de un sistema básico e integral de seguridad.

La instalación adicional de sensores de seguridad (incendio, escape de gas, pulsadores de emergencias médicas, presencia, cámaras, etc.) deberán estar vinculados con la central de monitoreo de la urbanización. No se permite la instalación de sirenas y/o campanas de alarmas que propaguen el sonido hacia el exterior de la vivienda.

4.2. DESAGÜES PLUVIALES DEL TERRENO

Está prohibido dirigir el desagüe del terreno hacia los linderos. Deberá proyectarse la pendiente hacia la cuneta existente en el frente del terreno sin perforar la misma. La cuneta no puede ser modificada.

Las piletas de natación deberán desagotar obligatoriamente a la red de desagües pluviales a cielo abierto del barrio.

4.3. TANQUE DE RESERVA DE AGUA POTABLE

Es obligatoria la instalación de un tanque de reserva o tanque cisterna, con una capacidad mínima de 1.000ltts enterrado-presurizado o en altura, con el diseño en coincidencia con la vivienda, a efectos de alimentación, distribución y presión.



4.4. DESAGÜE CLOACAL

El instalador sanitarista de la obra particular no deberá bajo ningún concepto realizar pozos en la vereda sin autorización previa de la Comisión de Arquitectura, Urbanismo y Ambiente. Es importante contemplar que existen bajo tierra otras infraestructuras que conllevan riesgo en caso de rotura (electricidad, gas natural, agua, agua de riego, alumbrado, etc.).

La instalación cloacal interna deberá contar con una C.I. de 60cm x 60cm ubicada en el frente del terreno. Se permite también la instalación de un ramal a 45° y BDC (boca de acceso cerrada). La función de esta boca de acceso es contar con un punto de acometida a la conexión domiciliar para limpieza en el caso de notar el propietario algún inconveniente con el funcionamiento de la cloaca.

Conexión: La conexión deberá ser informada por el profesional actuante a la Comisión de Arquitectura, Urbanismo y Ambiente quien realizará la inspección previa a la tapada.

4.5. INSTALACIONES ESPECIALES ANALIZAR

Se define como instalación especial toda construcción accesoria a la básica para vivienda o la incorporación de elementos o equipos fijos o móviles que produzcan efectos sobre el entorno urbano o el medio ambiente.

La Comisión se reserva el derecho de no autorizar las obras y equipos según sus características. Para el caso de otorgarse autorización precaria, se suscribirá un acuerdo de partes, fijando los límites de tal situación a criterio de la Comisión.

La instalación de cualquier elemento accesorio requerirá la aprobación previa de la Comisión de Arquitectura, Urbanismo y Ambiente, la misma no podrá producir ningún tipo de interferencia cumpliendo los siguientes requisitos:

- 1) Solicitud y enunciado de fundamentos.
- 2) Planos de ubicación en escala adecuada, según las características de las obras/ instalación a criterio de la Comisión de Arquitectura, Urbanismo y Ambiente, indicando distancias a retiros obligatorios y/o construcciones de linderos.
- 3) Plano escala 1:50 de la obra/ instalación solicitada.
- 4) Memoria descriptiva de la obra/ instalación y sus características de emisión de posibles molestias, así como medidas que tomará para neutralizar sus efectos molestos: (insonorización, camuflaje, etc.) Si fuera equipamiento industrializado agregar plano y/o folleto del fabricante.

4.6. INSTALACIONES DEPORTIVAS

La construcción de canchas de tenis, pádel, fútbol, etc., solo será permitida como anexo de viviendas existentes o habilitadas.

Estas instalaciones deberán respetar los siguientes retiros: laterales, frente y fondo según cada caso.

En ningún caso la altura del cerco perimetral (obligatorio) podrá superar los 4 metros, tomando como nivel cero el punto medio de la calle más bajo que afecta a los terrenos donde se emplaza la vivienda.



En las canchas de tenis, el piso deberá ser de material sintético color verde, no está autorizado el uso de polvo de ladrillo u otro material desplazable por la acción del viento. El piso y paredes, en caso de que sea de mampostería, de cancha de pádel deberán ser de color verde. Si la cancha de pádel es panorámica, el vidriado deberá ser del tipo reglamentario para dicho deporte.

4.7. MODIFICACIÓN DEL PERFIL NATURAL DEL TERRENO

Cuando el proyecto de la vivienda, pileta de natación u otros, involucre la modificación del perfil natural del terreno, sólo se autorizará como caso especial, siempre que se posibilite el escurrimiento normal del agua de lluvia y se preserven las características de la zona, de modo tal que la construcción sobreelevada o en subsuelo no ocasione perjuicios a los linderos, debiendo alcanzar el nivel del terreno natural o existente del vecino 3,00m antes del eje divisorio y sin invadir las servidumbres. En tal caso deberá presentarse plano con corte longitudinal del terreno con los niveles del terreno natural y el proyecto propuesto.

5. CUIDADO DEL MEDIO AMBIENTE

El Abra Club de Campo busca y promueve los diseños que tengan en cuenta no solo la morfología y el programa de necesidades sino también el impacto sobre el medio ambiente. Tiene como objetivo promover la realización de proyectos que tiendan al mejor aprovechamiento de los recursos naturales, a la aplicación de nuevos modelos constructivos y métodos con renovación tecnológica, de manera tal que el crecimiento del Club sea sostenible en el tiempo alcanzando una relación saludable y eficiente con el medio ambiente.

5.1. RESIDUOS DOMICILIARIOS

Materiales y Recursos

Los materiales reciclables deben incluir mezclas de papel, cartón corrugado, vidrio, plásticos y metales. Tomar medidas adecuadas para la recogida, almacenamiento y depósito seguros de dos de los siguientes elementos: pilas, lámparas que contengan mercurio y residuos electrónicos.

Durante la ejecución de la obra, el propietario y/o profesional actuante dispondrán los residuos de obra en volquetes contratados a tal efecto, cumpliendo con las reglamentaciones vigentes. Para su traslado, los volquetes deberán estar cubiertos con una lona evitando la caída y/o pérdida de residuos.

En concordancia con el compromiso de cuidado del ambiente del emprendimiento, los residuos domiciliarios serán clasificados según su tipo y embolsados en bolsas de consorcio de distintos colores.

1. Residuos reciclables: materiales susceptibles de aprovechamiento como cartón, papel, envases larga vida tipo Tetra Brik, plásticos, PET, vidrios, metales, entre otros. Los residuos reciclables deberán ser colocados en bolsas específicas de color verde, las cuales serán provistas por la Administración y distribuidas a los vecinos en forma periódica.



2. Residuos No Reciclables: restos orgánicos, húmedos y otros no detallados. Estos residuos serán dispuestos en bolsas negras provistas por la Administración y distribuidas a los vecinos en forma periódica.

La distribución de las bolsas de residuos por parte de la Administración será abonada mediante expensas.

Para evitar la permanencia de las vistas de los residuos domiciliarios, no se permiten cestos transparentes, solo cestos de madera unificados por el propio EACC sobre la línea de frente de cada terreno.

NOTA: Con la entrega de la plancheta del terreno, se adjuntará plano con medidas y materialidad y ubicación requeridas del cesto de madera para depositar las bolsas de residuos.

5.2. RIEGO

Está permitido la instalación de sistemas de riego automatizados; consideramos que el riego debe utilizarse de forma complementaria, compensando la falta de agua en tiempos de sequía, altas temperaturas etc.; ayudando a mantener la humedad necesaria del perfil de suelo, para lograr el óptimo mantenimiento de la carpeta cespitosa y de las plantas que compongan el jardín. Cada profesional a cargo del proyecto de vivienda deberá proyectar el sistema de riego para el terreno.

Para instalar una red de riego por aspersión es obligatoria la instalación de un tanque cisterna de acopio con un volumen mínimo de 1000lts de agua y la colocación de sensores de lluvia. Queda prohibida la instalación de bombas conectadas directamente a la red. Se propicia la instalación de sistemas de cosecha de agua de lluvia, por medio de los cuales puede almacenarse parte de las precipitaciones pluviales para ser posteriormente utilizadas en el riego de parques y jardines, permitiendo reducir el consumo de agua de otras fuentes.

5.3 AGUA

Reserva de agua

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

Según Normas de Obras Sanitarias Tandil:

Volumen de reserva básico (total): 600lts para la unidad de vivienda básica (baño principal, baño de servicio, pileta de cocina, pileta de lavar y pileta lavacopas).

- Agregado por baño adicional: 250lts.
- Agregado por lavatorio, pileta de cocina o de lavar adicional: 100lts.

Según las recomendaciones de Obras Sanitarias:

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

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

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

Llenado de Piscinas

No se autorizará la realización de pozos de bombeo para agua de piletas. Asimismo, no se permitirá el llenado de piscinas con agua de red, se deberá realizar por medio de camiones cisterna tipo de bomberos.

6. REQUERIMIENTOS SEGÚN EL TIPO DE TRABAJO A REALIZAR

PERMISO DE OBRA

La construcción de nuevas viviendas, ampliar, refaccionar, realizar modificaciones internas, o transformar lo ya construido. Cerrar, abrir o modificar vanos en cualquier fachada. Cambiar y ejecutar revoques en cualquiera de las fachadas. Elevar muros. Cambiar o modificar estructuras de techos. Terraplenar y rellenar terrenos. Desmontar y excavar terrenos. Efectuar demoliciones. Amojonar o mensurar predios y modificar el estado parcelario. Modificar o refaccionar espacios de estacionamiento.

La realización de obras de parquización, nivelación, implantación y remoción de especies vegetales y riego.

La realización de obras e instalaciones que afecten las condiciones de cuidado ambiental.

AVISO DE OBRA

Limpiar o pintar fachadas principales; ejecutar solados; ejecutar o cambiar revestimientos, revoques exteriores o trabajos similares; cambiar el material de cubierta de techos; ejecutar cielorrasos.

Modificaciones en la parquización e ingreso de especies vegetales.

AVISO DE MODIFICACIÓN

Será necesario para la realización de obras que no impliquen cambios de superficies, realización de pérgolas, solados, etc., durante la obra o una vez finalizada la misma.

La Comisión de Arquitectura, Urbanismo y Ambiente podrá exigir, no obstante, que se solicite permiso en los casos en que los trabajos mencionados tengan una especial importancia.

7. PRESENTACIONES Y PROCEDIMIENTOS

IMPORTANTE: Todos los trámites deberán ser realizados únicamente por el profesional actuante mediante la página y solicitando el turno correspondiente.

7.1. FORMA DE PRESENTACIÓN

Es requisito ineludible que, para presentar el proyecto al Administrador, el propietario se encuentre al día en el cumplimiento de sus obligaciones como propietario y como socio del El Abra Club de Campo.

Los planos se presentarán en formato municipal y en PDF. Los Reglamentos, Anexos, Notas y Renders deberán estar firmados en todas sus hojas por propietario y profesional, incluyendo aclaración y N° de DNI en la última hoja, escaneada en PDF.

Se permitirá insertar las firmas del propietario y profesional actuante en los archivos, en cuyo caso deberá acompañarse la presentación con una nota, en la que se certifique la autenticidad de las mismas, realizada ante Escribano Público.

7.2. LISTADO DE DOCUMENTACIÓN A SUBIR PREVIO AL VISADO DE PLANOS

DOCUMENTACIÓN LEGAL

1. Acreditación de titularidad mediante Acta de posesión/Copia del título de propiedad/ Contrato de compraventa y/o adhesión a fideicomiso/Boleto de compraventa con posesión, según el caso, o escritura.

Si el propietario es una persona jurídica, deberá presentar el estatuto de la misma, actas de designación de cargos y/o poder de la persona física firmante.

2. Certificado libre de deuda del El Abra Club de Campo, se puede obtener el "libre deuda" a través de la página.

3. Archivo PDF, firmado por el propietario y el profesional responsable del proyecto y la dirección de la obra, de todos los Reglamentos, Anexos y Notas, en señal de conformidad y compromiso de cumplimiento de las disposiciones establecidas en los mismos. Con aclaración de firma y DNI en la última hoja de cada uno.

DOCUMENTACIÓN TÉCNICA

1. Estudio de suelos realizado según la normativa del código de edificación del Partido de Tandil, realizado por un profesional habilitado, contratado por el propietario o profesional actuante.

2. Plano de amojonamiento en el que consten los límites del terreno, el nivel +/- 0,00m de proyecto. Será contratado por el propietario o el profesional actuante. Se deberá ubicar y acotar los árboles de alineación y el pilar.

3. Plano Municipal de Obra Nueva con Caratula de la Municipalidad de Tandil, cortado y plegado:

- Carátula oficial, según Código de Edificación de Tandil
- Plantas de todos los niveles, con designación según destino real y numeración de locales, cotas de nivel, dimensiones acotadas de retiros y de todos los locales, proyección de aleros y/o salientes de cualquier tipo, indicaciones de vanos,



indicaciones de sectores existentes, a construir y/o demoler con la simbología correspondiente, etc.

- Cortes de la vivienda en cantidad no inferior a dos, perpendiculares entre sí, indicándose cotas de solados, alturas total y de locales, etc. Y todo detalle necesario para la interpretación del proyecto.
- Corte de la piscina, si hubiera, acotada al terreno.
- Cuatro vistas con sombras e indicación de materiales de terminación.
- Silueta real del terreno y de la vivienda, en escala 1:200 con indicaciones de retiros obligatorios.
- Cuadro con balance de superficies discriminando las correspondientes a F.O.S. y F.O.T.
- Plantas de techos en escala 1:200, con indicación de sus elementos constructivos, pendientes y pluviales.
- Planilla de locales
- Plano de estructuras en escala 1:100 en caso de tratarse de una vivienda en dos plantas.

4. Plancheta del terreno en formato A4.

5. Plano de ubicación de obrador y baño químico, acotado y en escala 1:100.

6. Plano de ubicación de alcantarilla y ubicación de tanque cisterna, acotado en escala 1:100.

7. Renders del proyecto donde se puedan distinguir materialidades, texturas y colores.

7.3. REVISIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN

La Comisión de Arquitectura, Urbanismo y Ambiente verificará el cumplimiento de las normas del presente Reglamento, evaluando la morfología arquitectónica, parquización y sustentabilidad de la obra.

Si la misma ha merecido alguna corrección, será subida a la página con las observaciones correspondientes o autorizada. En esta instancia, se liquidarán los derechos de visado y una vez abonados se subirá el comprobante de pago a la página.

IMPORTANTE: Se realizarán como máximo (2) dos revisiones. Si debieran realizarse más revisiones, se abonará nuevamente la Tasa por revisión de planos.

Los proyectos no aprobados por la Comisión de Arquitectura Urbanismo y Ambiente, podrán ser presentados ante la Comisión Directiva para su estudio y reconsideración. La presentación a la Comisión Directiva, para reconsideración del proyecto, no conlleva el pago de un derecho de aprobación adicional.

Luego de que el propietario presente la documentación requerida, el responsable de aprobación de proyectos, tendrá un plazo de 10 días hábiles para expedirse al respecto. Recién cuando el proyecto se encuentre aprobado por el responsable de aprobación de proyectos, (habiendo realizado las debidas correcciones, en caso de que las hubiere) se deberá dar inicio a



la presentación y aprobación del plano ante la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad de Tandil.

7.4. PRESENTACIÓN ANTE MUNICIPALIDAD DE TANDIL

Es condición indispensable para comenzar la obra que el propietario presente a la Administración del EACC, el plano de la obra particular con su correspondiente aprobación municipal que otorga la **Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad de Tandil**.

A continuación, se detallan los trámites que determina para todo vecino del partido de Tandil que decida dar inicio a una obra particular. Los pasos a seguir para solicitar la aprobación del proyecto ante la Municipalidad de Tandil son, a saber:

- De acuerdo a lo que la mencionada Dirección exige, el propietario deberá presentar ante la Administración del barrio, para su "visado", previo pago del Canon establecido por la administración de El Abra Club de Campo, 2 (DOS) copias del plano a ser presentado a la Dirección de Obras Privadas, de tal forma que el responsable de aprobación de proyectos pueda revisar el proyecto y evaluar el cumplimiento del presente reglamento. Una vez constatado dicho cumplimiento, se le entregará al propietario una de las copias presentadas "visada" por el responsable de aprobación de proyectos, a fin que el propietario la adjunte a la presentación de su obra en la Dirección de Obras Privadas del Municipio.
- Una vez que el propietario cuente con el plano de obra municipal aprobado presentará una copia del mismo a la Dirección de Obras Privadas del barrio, quedando a partir de ese momento aprobado el proyecto de la obra particular en cuestión.
- El propietario tomará a su cargo todos los gastos relacionados con la aprobación del plano correspondiente ante la Municipalidad de Tandil.

La Administradora Fiduciaria no asumen responsabilidad alguna para el caso que el proyecto en cuestión aun habiendo sido aprobado y visado por el Responsable de aprobación de proyectos del emprendimiento sea observado y/o rechazado por la Dirección de Obras Privadas, siendo responsabilidad del propietario producir las modificaciones al proyecto que sean requeridas por dicha Dirección y –en el caso que la obra ya se encontrara construida o en construcción- realizar las reformas, modificaciones y demoliciones si fuera necesario- que dicha Dirección requiera para la normalización de la obra. Asimismo, se establece claramente que la aprobación de los planos de estructuras incluidos en los planos a presentar no implica la aprobación de los cálculos estructurales.

8. INICIO DE LAS OBRAS

Recién una vez que se obtenga el plano visado por la Municipalidad de Tandil se podrá dar inicio a la obra en cuestión. Se presentará dicho plano con su número de expediente.



8.1. EJECUCIÓN DE LA OBRA, PLAZOS Y VIGENCIA DE LA AUTORIZACIÓN

Trabajos preliminares:

1. Construcción de entrada de vehículos, ya sean éstas provisorias o definitivas, como mínimo un contrapiso, ejecutado de acuerdo a las cotas de nivel correspondientes y a las disposiciones establecidas en el presente reglamento. No se admitirá el ingreso de materiales para la obra hasta que las entradas no estén terminadas.
2. Conexión de servicios eléctricos, agua de obra, etc.
3. Colocar a la vista un cartel cuyas medidas mínimas serán 1,00m x 1,50m según modelo. Es válido colocar render de proyecto. Está terminantemente prohibido poner publicidad de cualquier índole.
4. Los obradores y depósitos de herramientas, deberán ser construidos con madera o con chapa acanalada, pintados color verde inglés y estar ubicados según plano presentados, debiendo ser desmantelados al finalizar la construcción. Se deberá efectuar el mantenimiento de los mismos durante la ejecución y mantener cerrado el cerco de obra.
5. Se deberá construir un cerco de obra con un retiro mínimo de 0,50m de los ejes divisorios laterales y de fondo, y 1,00m desde la línea de frente, quedando cercados los cuatro lados del terreno. Este cerco deberá materializarse con una mediasombra color verde, preservando la vegetación existente dentro del predio, debiendo ser desmantelado en su totalidad al finalizar la obra. Debe ser lo suficientemente seguro para impedir el ingreso de niños.
6. Deberán proveer baños químicos. Estos baños deberán ser mantenidos limpios y detrás del obrador.
7. Toda obra a realizarse dentro de Barrio deberá cumplir con todas las normas laborales, previsionales, de seguridad social, de higiene y seguridad en el trabajo e impositivas, ya sean de carácter nacional, provincial y/o municipal, y con la contratación de los seguros de responsabilidad civil correspondientes. El cumplimiento podrá ser exigido y/o verificado por la Comisión de Arquitectura, Urbanismo y Ambiente en cualquier momento y hasta la total terminación de la obra.
8. Vigencia del visado: La autorización otorgada al proyecto por la oficina de Obras Privadas, tendrá un (1) año de validez, contados desde la fecha de "conformidad del proyecto", caducando automáticamente si durante dicho lapso no se han iniciado los trabajos de construcción.
9. En caso de caducar el plazo de inicio de las obras, se deberá iniciar una nueva presentación de la documentación antes señalada, a fin de obtener una renovación de la aprobación del proyecto correspondiente.
10. Horarios de trabajo en la obra: El profesional y personal de obra podrá trabajar en los días y horarios establecidos, siendo los mismos de lunes a viernes de 8 a 18hs, quedando prohibidas las extensiones horarias. (Durante los meses de verano el horario de jornada laboral podrá sufrir modificaciones)
11. Plazo para la ejecución de la obra: El propietario tendrá un plazo de dieciocho (18) meses para finalizar la obra de acuerdo a los planos presentados, contados desde la



- fecha del Acta de Inicio de obra. Vencido dicho plazo el propietario deberá abonar nuevamente la tasa de revisión de planos, con más las sanciones correspondientes.
12. Solicitud de suspensión de la obra por parte del propietario: Permitido hasta ciento ochenta (180) días y en el caso que una obra deba ser paralizada por mayor plazo, deberá presentarse ante la Comisión de Arquitectura, Urbanismo y Ambiente, un plan de avance de obra firmado por el propietario y profesional actuante, comunicando la nueva fecha prevista para la continuación de los trabajos. En dicha paralización deberá mantenerse cercado el terreno y sus materiales cubiertos dentro del cercado.
 13. Paralización sin permiso previo: Si la obra fuere discontinua sin aviso, la Comisión de Arquitectura y Urbanismo deberá informar a la Comisión Directiva, para la aplicación de las sanciones que correspondan.
 14. Cambio de profesionales: se deberá informar la novedad inmediatamente por nota a la Comisión de Arquitectura, Urbanismo y Ambiente, adjuntando los nuevos planos de obra, copia de la desvinculación profesional ante el Colegio de Arquitectos y la Municipalidad de Tandil y Reglamentos, Notas y Anexos firmados por el nuevo Profesional.
 15. La obra deberá permanecer paralizada hasta tanto se presente toda la nueva documentación. Por ningún motivo, una obra puede quedar sin profesional responsable.

8.2. DURANTE LA EJECUCIÓN DE OBRA

Será de carácter obligatorio respetar las siguientes pautas:

1. Mantener la limpieza de las calles y predios linderos durante la ejecución de la obra
2. Minimizar la contaminación sonora propia de la obra y evitar la propagación de música fuera de los límites de la misma.
3. No ejecutar trabajos ni preparar mezcla fuera de los límites propios del terreno.
4. Está prohibida la descarga de materiales y el estacionamiento de los vehículos de carga y volquetes sobre las calles y banquetas del Barrio.
5. Los vehículos del personal, contratistas y proveedores deben estacionar sin invadir las calles, ubicando dos ruedas sobre el terreno y dos ruedas sobre la calle en forma paralela para permitir el paso.
6. Se prohíbe la permanencia del personal de obra fuera de los horarios de trabajo establecidos dentro del ejido del complejo residencial. No se podrá disponer de serenos.
7. Se prohíbe la permanencia del personal de obra fuera de los límites del predio en cuya obra intervenga.
8. No arrojar tierra, materiales de construcción o desperdicios en las cunetas estando a su cargo la limpieza de las mismas en forma inmediata. La obstaculización de los desagües pluviales y/o cloacales con escombros, tierra, materiales de construcción o desperdicios originará la inmediata paralización

de la obra hasta que se subsane la obstrucción, sin perjuicio de las sanciones que la Administración aplique al propietario, a los directores y a la empresa o empresas constructoras de la obra.

9. No mantener perros en la obra.
10. No atentar en general contra la flora y la fauna.
11. No podar los árboles ubicados fuera de los límites del predio del propietario sin autorización expresa de la Comisión de Arquitectura, Urbanismo y Ambiente.
12. Mantener limpio el terreno de malezas y basura durante la construcción o durante su paralización. De lo contrario la Comisión de Arquitectura, Urbanismo y Ambiente dispondrá que se realice la limpieza del terreno y los gastos serán debitados por expensas.
13. No se permite el ingreso de máquinas, herramientas, equipos y/o materiales por los terrenos vecinos.
14. Mantener el portón del cerco de obra cerrado con candado fuera de los horarios de trabajo.

8.3. INSPECCIONES DURANTE LA OBRA

La obra será inspeccionada en cualquier momento, exigiendo la documentación detallada en el presente Reglamento y verificando el cumplimiento de las normas.

Será de carácter obligatorio solicitar un turno a Obras Privadas para una inspección previa al llenado de las alcantarillas y la construcción de la pileta a fin de verificar niveles y retiros. Deberán quedar ubicados los ejes y mojones correspondientes. Se efectuarán inspecciones generales registradas mediante Actas de Infracción y notificadas al personal de obra hasta en tres instancias para cumplir con lo solicitado indicando el plazo estipulado. En caso de incumplimiento se aplicará la sanción correspondiente.

8.4. MODIFICACIONES AL PROYECTO

Las modificaciones que se introduzcan al proyecto aprobado, deberán ser presentadas a la oficina de Obras Privadas, no pudiendo materializarse esas modificaciones hasta tanto sean autorizadas.

Se ordenará la suspensión de toda obra que se construya sin autorización, o que teniéndola no se ejecute de acuerdo a la documentación presentada.

Cuando la orden de suspensión no sea acatada, se formulará la correspondiente denuncia ante la Municipalidad de Tandil. Sin perjuicio de ello la Comisión de Arquitectura, Urbanismo y Ambiente se reserva el derecho de impedir al personal afectado a las obras, el acceso a las mismas, y aplicar las penalidades previstas en este Reglamento.

Todo proyecto de ampliación de construcciones existentes deberá ser autorizado conforme a lo estipulado en este Reglamento.

9. AUTORIZACIÓN DE MUDANZA Y FINAL DE OBRA

4

Para adquirir el Acta de Autorización de Mudanza, deberá solicitarse a la Comisión de Arquitectura, Urbanismo y Ambiente un turno de inspección y contar con las condiciones mínimas de habitabilidad.

Tras la inspección realizada, se procederá a realizar el control del desagüe pluvial, conexión cloacal y verificación del desagüe de la pileta.

No se permitirá pernoctar en la vivienda hasta que no se haya extendido el Acta de Autorización de Mudanza.

Una vez finalizados los trabajos y para obtener la baja del Canon mensual, el propietario y el profesional solicitará la confección del Acta de Final de Obra, que para ello deberán:

- Tener la inspección final aprobada y poseer la nota de autorización de mudanza expedida.
- Subir a la página el Plano Conforme a Obra presentado a la Municipalidad y su respectivo registro con N° de expediente. Si hubiera modificaciones al proyecto original, el profesional actuante deberá presentar ante la Comisión de Arquitectura, Urbanismo y Ambiente los planos actualizados para que se dé su correspondiente aprobación y nuevamente a la Municipalidad para liquidar los derechos de visado correspondientes.

10. INCUMPLIMIENTOS Y MULTAS

1. En caso de incumplimiento por parte del propietario de las obligaciones resultantes del presente Reglamento, se podrá exigir su cumplimiento por vía judicial o extrajudicial, sin perjuicio de la imposición de las multas y/u otras sanciones que pudieran corresponder por el accionar del propietario.
2. El propietario acepta que la Comisión de Arquitectura, Urbanismo y Ambiente, a través de una decisión fundada de su Comisión Directiva podrá proceder a la demolición parcial o total de lo construido, remoción de lo plantado o realizado en contravención.
3. La Comisión de Arquitectura y Urbanismo y Ambiente, suspenderá toda obra que se construya sin tener concedido el permiso, o las que, teniéndolo, no se ejecuten de acuerdo con los planos aprobados.
4. Cuando no se acate la orden de paralización, la Comisión Directiva hará la denuncia formal ante la entidad oficial correspondiente, la cual procederá por la fuerza pública.
5. En caso de transgresiones al presente Reglamento por parte del propietario, personal de la obra, proveedores, etc., la Comisión de Arquitectura, Urbanismo y Ambiente aplicará en forma individual o acumulativamente las siguientes sanciones:
 - Multa diaria equivalente a U\$S 100, tipo de cambio vendedor del Banco Nación Argentina, del día que se documenta dicha multa.
 - Paralización de la obra con impedimento de acceso a proveedores, contratistas, arquitectos, personal de obra, etc.
 - Denuncia a la Municipalidad de Tandil, Dirección de Obras Privadas y/o a la Secretaría de Obras Públicas, según corresponda.

4
7

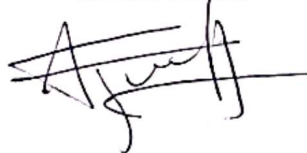
- Prohibición de acceso a personal o contratistas que cometan infracciones al presente reglamento.
- Suspensión de los servicios que presta el Barrio hasta tanto no se solucionen las infracciones cometidas. Elevación de los antecedentes al Tribunal de Disciplina para que tome las sanciones que correspondan al asociado.

El titular de dominio no podrá alegar desconocimiento de lo actuado por el personal que ha sido contratado por él, por su profesional o empresa constructora, siendo el único y total responsable del accionar de dichas personas o entidades dentro del complejo residencial.

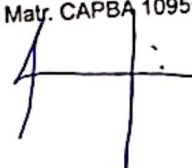
ANEXO

VERDE – REGLAMENTO DE PARQUIZACIÓN

Eugenia I. Guadagna
arquitecta
Matr. CAPBA 30929



Roberto O. Guadagna
arquitecto
Matr. CAPBA 10955





El Abra Club de Campo

REGLAMENTO URBANISTICO Y DE EDIFICACION

El Abra Club de Campo está aprobado por la Ordenanza N°18.331/23 del HCD de la Municipalidad de Tandil

VERDE – ANEXO DE PARQUIZACION

El presente reglamento tiene por objeto establecer los parámetros generales que deben seguir todos los propietarios de El Abra Club de Campo a los fines de preservar la integridad y dar uniformidad al concepto del arbolado, ordenar las situaciones de parquización manteniendo el requerimiento de privacidad dentro de los terrenos, como así también evitar posibles inconvenientes surgidos de la incorrecta ubicación y/o selección de las especies incluidas en el diseño de plantación. Sin perjuicio de las disposiciones que pudieran incorporarse por recomendación de la Comisión de Arquitectura, Urbanismo y Ambiente del EACC para asegurar, tanto como sea posible, las vistas, el asoleamiento y las proyecciones de sombra evitando que la acción unilateral afecte al conjunto.

El alcance del presente reglamento afecta la parquización y diseño de todos los jardines particulares, quedando las áreas comunes bajo la entera responsabilidad de la administración de El Abra Club de Campo.

CONCEPTO

El diseño urbano se proyectó pensando en el concepto *caminabilidad*, tendiente a mejorar la salud y proporcionar un ambiente más atractivo y placentero. Para tender a una calidad de vida sostenible hay que tener en cuenta la optimización del uso de los recursos naturales, promoviendo estrategias regeneradoras y restauradoras, maximizando las consecuencias positivas para la salud ambiental y humana, reduciendo las consecuencias negativas de la construcción para de esta manera generar un menor impacto en la huella de carbono. Siguiendo los lineamientos de este anexo se potenciarán los espacios abiertos exteriores que fomenten la interacción con el medioambiente, la interacción social, la recreación pasiva y las actividades físicas.

Eugenia I. Guadagna
arquitecta
Matr. CAPBA 80929

Roberto O. Guadagna
arquitecto
Matr. CAPBA 10955

1. ARBOLADO DE ALINEACIÓN Y ESPECIES PLANTADAS EN LAS AREAS COMUNES

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

No está permitido modificar la ubicación original de los ejemplares, sin la aprobación de Comisión de Arquitectura, Urbanismo y Ambiente, previa presentación de nota justificativa presentada por el propietario.

El arbolado de alineación de calles, lindero a la línea de frente del terreno, es propiedad de la urbanización y no puede ser modificado.

No está permitido realizar paisajismo en la base de los árboles que comprometan la zona que rodea al tronco. El objetivo es no entorpecer las tareas de mantenimiento y evitar daños mecánicos con las bordeadoras. Queda terminantemente prohibido la parquización y/o construcción de solados en un radio de 60cm, como mínimo alrededor del tronco.

Se autoriza la colocación de astilla, chip o cualquier otra cubierta orgánica y se prohíbe el uso de piedra partida.

2. JARDINES PARTICULARES

Pautas que deberán respetarse para dar como resultado un paisaje equilibrado, natural y armonioso, acorde con el resto de El Abra Club de Campo.

- En el proyecto se deberá prever la magnitud, proporción y cantidad de las especies a plantar.
- La forestación deberá realizarse con distintas especies.
- La forestación que se hubiere realizado omitiendo la presentación y correspondiente aprobación será plausible ser retirada con cargo al propietario.

2.1. CÉSPED

- El corte del césped es entera responsabilidad de los propietarios.
- La altura del césped no podrá sobrepasar aproximadamente 5cm durante todo el año.

2.2. PLANTAS

Las especies de forestación existente pueden servir de referencia en cuanto a la fácil adaptación en el terreno. Se desarrollaron sin problemas: (nombre científico de las plantadas en etapa 1 del proyecto)

- Fraxinus Raywood,
- Acer Saccharinum,
- Photinea Fraseri,
- Cupressocyparis Leylandii,
- Robinia Pseudoacacia Aurea Frisia,



- Fraxinus Excelsior Aurea,
- Eucaliptus Cinerea.

Se recomienda también la plantación del Aromo, la Lagerstroemia, el Sauce Llorón, el Jacarandá, árboles frutales como limoneros, mandarinos y ciruelos, entre otros. Asimismo, encontramos otros ejemplares que no son recomendables:

- Fresno (raíces superficiales)
- Acacia Negra (espinas)
- Eucaliptos (grandes raíces y gran porte)
- Roble Americano (raíces superficiales y tamaño)

Algunas especies de plantas se extienden en el terreno generando nuevos individuos a su alrededor. Se prohíbe la utilización de especies con este tipo de comportamiento y en especial aquellas que se extienden a través de rizomas, estolones o raíces gemíferas. Ejemplos:

- Cañas (de cualquier tipo y especie)
- Álamos (Populus sp, Populus nigra vr italica y Populus Alba Bolleana)

La fundamentación técnica se basa en que estos árboles presentan baja resistencia mecánica de la madera, lo cual lo hacen propensos a desgajes y rotura de ramas, representando un riesgo de falla por excesiva altura cerca de las distintas construcciones. Así mismo sus raíces presentan alta agresividad pudiendo invadir terrenos vecinos.

2.3. ÁRBOLES

la Comisión de Arquitectura, Urbanismo y Ambiente del EACC recomienda que se tengan en cuenta la magnitud y la cantidad de especies a plantar de manera tal que la densidad de los mismos resulte acorde al entorno, la forma y la superficie de cada terreno.

La conservación y mantenimiento en general de los árboles preexistentes en el terreno, quedaran a cargo del propietario del mismo.

En aquellos casos, donde sea necesaria la tala de árboles, ésta deberá ser expresamente aprobada, para lo cual es obligatorio presentar un plano de la forestación existente en el terreno, indicando claramente las especies a retirar y el fundamento de dicha acción. Conjuntamente con el plano de tala de árboles se deberá presentar uno de forestación alternativa. Dicha presentación será ante la Comisión de Arquitectura, quien evaluará el caso. La autorización para la tala de dichos árboles obliga al propietario a plantar tantos ejemplares en su terreno como se hayan talado. En caso de aprobar la presentación para retirar algún árbol del terreno, y que dicho terreno cuente con una cantidad importante de árboles, la especie a plantar deberá ser entregada a la Comisión del EACC, quien determinará el espacio común donde será plantada, siempre a costo y cargo del propietario.

Distancias de Plantado Mínimas Obligatorias:

- 2,00m para arboles de desarrollo piramidal
- 3,00m para arboles de mayor tamaño



- Los arbustos de primera magnitud, especies cuyo desarrollo adulto supera los dos metros de diámetro, deberán plantarse a por lo menos 1,00m del límite con el terreno vecino y 3,00m de la línea de frente del terreno.

2.4. PARQUIZACIÓN EN EL FRENTE DEL TERRENO

Las pautas urbanísticas buscan mantener la continuidad de los jardines en el frente de los terrenos, para ello la parqueización respetará las siguientes condiciones:

- Entre la línea de frente del terreno y la calzada, no puede realizarse ninguna instalación o construcción, a fin de no interferir con el arbolado de alineación. No se permite la plantación de especies arbóreas en este sector ya que por allí pasan distintas redes de infraestructura de servicios.

2.5. PARQUIZACIÓN EN LOS LATERALES DEL TERRENO

- Los cercos laterales (en caso de materializarse), no pueden extenderse por delante de la línea de retiro de frente del terreno, a fin de obtener la unificación de los jardines frentistas linderos.
- Se permite la plantación de arbustos que no superen los 1,80m de altura.

2.6. CERCOS

NOTA: Cuando la piscina no cuente con cerco perimetral, es obligatorio tener todo el terreno cercado.

Para el diseño e instalación de los cercos obligatorios se deberá tener como prioridad el ocultamiento por mimetización con el entorno del mismo. En los casos donde por alguna razón quede a la vista deberá ser de buen diseño, discreto y construido con los materiales autorizados en el Reglamento de Edificación del EACC para cuidar el entorno circundante.

En los puntos de acceso, en caso de tener algún dispositivo de cerramiento o cerradura, esta deberá poder ser accionada desde el exterior por cualquier persona mayor.

No se permitirán materiales que afecten estéticamente el entorno o sean potencialmente peligrosos o agresivos, por ejemplo: hormigón, mampostería, púas, etc.

La comisión de Arquitectura, Urbanismo y Ambiente evaluará la factibilidad de autorizar la construcción o instalación de cercos y la aprobación será dada cuando, a la terminación de los trabajos, se compruebe la calidad de los mismos.

Los arbustos a colocar en los cercos, podrán alcanzar una altura máxima de 1,80m a fin de permitir la intimidad entre vecinos, impedir las vistas de terceros desde y hacia otros terrenos y/o espacios comunes, sin perjudicar el asoleamiento. Las especies vegetales elegidas deberán ser de porte y densidad suficiente para ocultar el cerco.

De plantarse especies arbustivas a modo de cerco vivo, se recomienda dejar una distancia mínima de 0,50m al alambrado, de modo tal de no invadir al vecino y propiciar el buen desarrollo de los arbustos



para que puedan formar una pared compacta. Cada propietario tendrá previsto un programa de poda.

2.7. PLANTAS INVASORAS

Las plantas con desarrollo de carácter invasor como aquellas con rizomas, estolones o raíces gomíferas deberán ser contenidas con algún tipo de material o barrera física dentro de las áreas de plantado, para evitar se extiendan a lugares no deseados como los terrenos vecinos o áreas comunes.

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

2.8. ESTANQUES

Se recomienda considerar elementos para aprovechamiento del agua lluvia tales como estanques.

La idea de un estanque es propiciar la creación de un pequeño ecosistema en el que se integran armoniosamente plantas, insectos y pequeños animales, por tal motivo, tiene que ser sostenible.

Si bien no hay restricciones para el diseño y construcción del estanque se recomienda la instalación de una bomba, colocación de cascadas para facilitar el movimiento del agua, plantas acuáticas y sistemas de filtrado.

Considerando que el agua debe moverse, manera de mantenerla oxigenada, es importante dotar al sistema de bombeo de algún tipo de filtro biológico, que ayudará a depurar los desechos como las secreciones de los peces y mantener a distancia las proliferaciones de algas, consiguiendo así un equilibrio del medio.

El mantenimiento estará determinado por su escala, será trimestral, semestral o anual.

2.9. INTERFERENCIAS VECINAS

Toda plantación arbórea debe ser pensada de tal forma que no produzca sombras en los terrenos vecinos, en sus jardines, piletas, solarium, etc. Producida esta situación, las especies involucradas deberán ser podadas o retiradas según se indique, independientemente si es época de poda o no.

Se desaconseja la plantación de palmeras, permitiéndose únicamente en aquellos casos en los que el propietario cuente con la aprobación por escrito de los vecinos linderos.

2.10. INSPECCIÓN TÉCNICA Y SANCIONES

La Comisión de Arquitectura, Urbanismo y Ambiente podrá disponer la debida inspección del proyecto una vez que el mismo esté finalizado para verificar que se hayan respetado los instructivos aquí descriptos.

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