

REGLAMENTO PARA CONTROL DE OBRAS CLUB DE CAMPO SAN LUCAS

Al iniciarse una obra de construcción en el Club de Campo San Lucas, el propietario de la misma debe seguir ciertos lineamientos arquitectónico y urbanísticos que se encuentran detallados en el Reglamento de Construcción vigente. La interpretación de los reglamentos puede ser variable y esto muchas veces puede llevar a que se cometan faltas o errores en el desarrollo de las obras. Detectadas a tiempo muchas de estas faltas pueden llegar a ser remediadas. La finalidad del presente REGLAMENTO es llevar un control minucioso durante el desarrollo de las obras de construcción, para detectar y evitar que se produzcan faltas al Reglamento de Construcción.

El propietario que inicie una obra deberá, a parte de seguir los requisitos para inicio de la misma (ver en página web), adscribirse al siguiente Reglamento de Control de Obras. Este control de obras estará a cargo de un Maestro Mayor de Obras y/o Arquitecto designado por la Administración y la Comisión de Arquitectura y Urbanismo del Club de Campo San Lucas. Este profesional actuará en forma coordinada con la Administración y la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, a quienes informará acerca de los avances periódicos de las obras y eventuales faltas al Reglamento de Construcción.

El control de obras se llevará a cabo en 4 o 5 etapas (según el tipo de construcción). En estos controles el profesional relevará datos y controlará diferentes puntos considerados indispensables para poder continuar con la próxima etapa constructiva (ver ANEXO 1).

Luego de la aprobación e implementación de este Reglamento, habrá obras por iniciarse y obras ya en ejecución. Para estas últimas, el profesional a cargo del control realizará un relevamiento inicial de cada una de ellas (aquellas que no tengan fin de obra) y presentará un informe detallando en qué etapa constructiva se encuentran, para iniciar el control a partir de esa etapa.

Procedimiento:

El propietario que inicie una obra de construcción (o ya se encuentre construyendo al momento de la puesta en vigencia del presente reglamento) deberá presentar en la administración del barrio (Intendencia) una copia de todos los documentos considerados indispensables para las tareas de control de obra (ver ANEXO 2). En dicho momento se le entregará una copia del presente Reglamento, que deberá dejar firmada en intendencia.

Una vez analizados los planos y los documentos relacionados se comenzarán con los controles que, como se mencionó previamente, se dividen en 4 o 5 etapas. Cada uno de estos controles debe cumplir con determinados puntos o requisitos preestablecidos. El adecuado cumplimiento de las exigencias permite que la obra continúe su curso. Cada uno de estos controles se deberá solicitar por mail a controldeobras.sanlucas@gmail.com con por lo menos 10 (diez) días corridos de antelación, para poder organizarlo. En esta instancia el solicitante abonará en la próxima liquidación de expensas una suma equivalente a 50 (cincuenta) litros de Infinia Diesel YPF (tomar como valor de referencia la estación de servicio de ruta 58 frente al barrio el Lauquen, al último día del mes en el que se solicitó el control de obras). Se debe abonar este valor por cada uno de los controles que se realicen en la obra.

Durante el transcurso de estos 10 días, el controlador pasará por la obra y evaluará los puntos que se detallan en cada etapa (ver ANEXO 2). Para estas visitas de control no será necesaria la presencia del propietario ni el profesional a cargo de la obra.

Con la información recabada en la visita, se realizará un informe (acompañado de alguna fotografía si fuera necesario) que se enviara por mail a la Administración, quien reenviara informe al Propietario y a la Comisión de Arquitectura y Urbanismo.

Los resultados de la evaluación o control de la obra podrán ser:

- **Alta de obra** (significa que todo se encuentra en regla, por lo tanto se podrá continuar con la siguiente etapa)
- **Pedido de Adecuación de obra** (para acondicionar cualquier incumplimiento a el o los reglamentos, en un plazo de 10 días hábiles). En este lapso de tiempo se realizará una nueva inspección y si se considera corregida la falta se dará el Alta para continuar con la obra. Si esto no sucediera se suspenderá la obra hasta la corrección de la falta (en este caso, una nueva visita de control llevara aparejado un costo adicional del 50%).
- **Suspensión de obra** (por considerar grave la falta o porque no se haya modificado un pedido de corrección previa). Durante esta suspensión no se permitirá el ingreso de materiales a la obra.

Si bien se realizarán controles pautados en todas las obras en ejecución, también se realizarán CONTROLES ESPONTÁNEOS con el fin de detectar faltas al reglamento, que puedan ser detenidas a tiempo y no generen prejuicios al resto de los vecinos.

En el caso que el propietario o profesional responsable de la obra, no solicite el control de cada etapa esta sera realizada de oficio y se facturara con el 100% de recargo.

Todas las inspecciones que se realicen responderán a los lineamientos de construcción y urbanísticos de los reglamentos del barrio San Lucas. No se intervendrá bajo ningún concepto en la tarea del profesional único responsable de obra, tanto en la estética, el proyecto y ejecución de la misma.

En el caso de que el propietario o profesional a cargo de la obra en ejecución no cumpla con lo expuesto en el informe del Control de Obras (Alta, Adecuación o Suspensión de la obra) se procederá a informar a Administración (Intendencia) y a la Comisión de Disciplina para que evalúen la sanción que corresponda. Mientras tanto la obra será suspendida.

Dentro de cada verificación, también se informarán incumplimientos al reglamento de construcción, los cuales tendrán aplicación según nuestro régimen de sanciones tal cual se hizo hasta la fecha. (Estado de cerco, limpieza, descarga de materiales, etc)

Control de Piscinas:

En el caso de las piscinas, las mismas pueden estar incluidas en el plano general de obra o se las puede adicionar y/o construir con posterioridad.

Se debe solicitar un control de obra especial antes de hormigonar o antes de instalar las de fibra (éste está incluido en el valor de los controles correspondientes) y se dará un final de obra en conjunto con la vivienda (también incluido en el valor del ultimo control de obra).

Si la construcción de la piscina se realizará luego del fin de obra de la vivienda, se deberá presentar el proyecto a la oficina técnica que procederá al visado del plano. Una vez aprobado e iniciada la construcción, se deberá solicitar un nuevo control de obra para el inicio (antes de hormigonar) y otro para el final de la misma. Estos nuevos controles de la piscina (inicio y final en conjunto) deberán abonar el valor de 1 (un) control de obra.

Los retiros de pileta se verificarán en cualquiera de las etapas de control o como una inspección independiente según el momento (para autorizar la ejecución de las mismas), contemplando los retiros autorizados por plano aprobado.

Control de topografía de los terrenos:

Antes de iniciar modificaciones a la topografía del terreno lea atentamente los puntos 9 y 10 del Reglamento de Construcción.

En caso de necesitar rellenar el terreno, deberá consultar previamente con el profesional encargado de los visados (durante cualquier etapa de la obra, estará incluida en cualquiera de los controles).

Si el relleno se realizase con posterioridad al fin de obra, se deberá solicitar un nuevo control independiente durante el planteo (antes de rellenar) y al final de éste. Estos nuevos controles de relleno (inicio y final en conjunto) deberán abonar el valor de 1 (un) control de obra.

Durante el control, el profesional evaluará la altura máxima, los escurrimientos, servidumbre, etc. Se establecerá hasta donde puede rellenar. En caso de que se proyecte efectuar rellenos de la parcela a más de 20 centímetros por sobre su nivel natural se deberá presentar para su aprobación un plano en escala 1:100 que contenga las curvas de nivel proyectadas (cada 25 centímetros) referidas a los niveles naturales del terreno (ver punto 9 del reglamento de construcción)

ANEXO 1:

DOCUMENTOS.

Para las tareas de CONTROL DE OBRA, el profesional encargado de la misma necesita disponer de la siguiente información de “cada obra”:

- Copia física del Plano visado por el estudio de arquitectura del barrio.
- Copia física del Plano aprobado por Municipalidad de San Vicente (en los casos que aún no cuentan con el plano visado o aprobado por poseer un plan de pago de derechos deberán traer copia fiel certificada por el municipio, del trámite que será aprobado por el mismo, adjuntando también plan de pagos)
- Copia o fotografía impresa del Cartel de obra municipal con N° de Expediente.

- Copia del Permiso Municipal o Caratula de la Carpeta (esto último solo para preliminares).

ANEXO 2:

ETAPAS DE CONTROL.

A continuación, se detallan las características específicas de cada una de las etapas de control de las obras y los elementos que se deben considerar para solicitar el control. Cabe aclarar que estas etapas están pautadas en momentos de la obra que son considerados cruciales, en los cuales pueden modificarse los procesos, antes de ser considerados irreversibles.

Todos los cambios en el proyecto deberán figurar en el plano conforme a obra (visado por la oficina técnica del barrio) al momento de solicitar el final de obra.

CONTROL 1.

CUANDO: UNA VEZ LISTOS LOS PRELIMINARES, ANTES DE INICIAR LA OBRA.

Fecha de PEDIDO:

Fecha de CONTROL:

Lote:

Propietario:

Profesional:

Para la aprobación de las tareas preliminares y el consiguiente permiso de inicio de obra, se requiere cumplir con los siguientes requisitos:

- Plano de organización de obra con preliminares, donde figure también la ubicación de arboles existentes.
- Amojonado visible. Esto lo efectúa el agrimensor y topógrafo del barrio, debe solicitarse al inicio de obra). No se podrán remover los mojones por ningún motivo.
- Acceso para ingreso de materiales, efectuado según reglamento (solicitar información para el procedimiento a la administración).
- Cerco de obra c/tablas separadas y media sombra o rafia verde oscuro. Separacion de los ejes divisorios 50cm mínimo.
- Obrador pintado de verde inglés.
- Baño químico (ubicado a mas de 4 metros del eje divisorio)
- Perforación con Bomba de agua, que se debe utilizar obligatoriamente para proveer a la obra y luego puede ser utilizada para la piscina y riego del terreno (sin excepción).
- Medidor de luz de obra, con térmica y disyuntor. Por el interior del pilar a un tablero de obra interno (nunca aéreo).
- Relevos de árboles existentes.

OBSERVACIONES.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

CONTROL 2:

CUANDO: ANTES DEL HORMIGONADO DE FUNDACIONES

Fecha de PEDIDO:

Fecha de CONTROL:

Lote:

Propietario:

Profesional:

IMPORTANTE: Se sugiere no confirmar turno (con el proveedor) para el hormigonado hasta que no se halla realizado este control, dado que si se encuentra alguna irregularidad no podrá hormigonar (sin excepción)

Para obtención del permiso definitivo de obra y autorización de hormigonado de fundaciones se verificara:

- Verificar retiro de fondo.
- Verificar retiros laterales.
- Verificar retiro frente.
- Verificar nivel de piso terminado. Sera revisado en obra según terreno natural y nivel de calle (según el caso)
- Verificar la superficie según proyecto en lo general.
- En los casos de platea una vez comenzada la elevación de mampostería se regresara para verificar se respeten los retiros y los volúmenes aprobados según plano.
- Verificar el estado general de la obra, cercos, corte de pasto, medidor de luz, uso de agua de bomba, limpieza de obra y baño químico, cuneta en condiciones, etc. No se admitirán materiales en vereda.

OBSERVACIONES.....

CONTROL 3.

CUANDO: ANTES DE HORMIGONAR LOSA INTERMEDIA EN OBRAS DE DOS PLANTAS

ANTES DE HORMIGONAR LOSA/CARGA DE OBRAS EN UNA SOLA PLANTA

ANTES DE COLOCAR CUBIERTAS CON PENDIENTE EN OBRAS DE UNA SOLA PLANTA

IMPORTANTE: Se sugiere no confirmar turno (con el proveedor) para el hormigonado hasta que no se halla realizado este control, dado que si se encuentra alguna irregularidad no podrá hormigonar (sin excepción)

Fecha de PEDIDO:

Fecha de CONTROL:

Lote:

Propietario:

Profesional:

Para la aprobación de las tareas y el consiguiente permiso de avance de obra, se requiere cumplir con los siguientes requisitos:

- Encofrado y armadura lista, viguetas y ladrillos colocados, tirantearía de madera u otros presentados (construcciones en seco) para verificar alturas según proyecto presentado.
- Verificar los volúmenes cubiertos
- Verificar los volúmenes semi cubiertos o pérgolas
- Ver retiros
- Verificar futura ubicación de cabina de gas, o platea de garrafon
- Verificar alturas
- Verificar ubicación de tanque de reserva y como serán cubiertos para invisibilizarlos.
- Verificar el estado general de la obra, cercos, corte de pasto, medidor de luz, uso de agua de bomba, limpieza de obra y baño químico, cuneta en condiciones, etc. No se admitirán materiales en vereda.

OBSERVACIONES.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

CONTROL 4: (Solo para obras de 2 plantas)

**CUANDO: ANTES DE HORMIGONAR LOSA/CARGA DE CUBIERTA EN VIVIENDAS DE DOS PLANTAS.
ANTES DE REALIZAR CUBIERTAS CON PENDIENTE EN OBRAS DE DOS PLANTAS.**

IMPORTANTE: Se sugiere no confirmar turno (con el proveedor) para el hormigonado hasta que no se halla realizado este control, dado que si se encuentra alguna irregularidad no podrá hormigonar (sin excepción)

Fecha de PEDIDO:

Fecha de CONTROL:

Lote:

Propietario:

Profesional:

Para la aprobación de las tareas y el consiguiente permiso de avance de obra, se requiere cumplir con los siguientes requisitos:

- Encofrado y armadura lista, viguetas y ladrillos colocados, tirantearía de madera u otros apoyados a los muros para verificar alturas máximas según proyecto presentado y aprobado
- Verificar los volúmenes cubiertos
- Verificar los volúmenes semi cubiertos o pérgolas
- Ver retiros
- Verificar alturas
- Verificar ubicación de tanque de reserva y como serán cubiertos para invisibilizarlos
- Verificar el estado general de la obra, cercos, corte de pasto, medidor de luz, uso de agua de bomba, limpieza de obra y baño químico, cuneta en condiciones, etc. No se admitirán materiales en vereda.

OBSERVACIONES.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

CONTROL 5:

CUANDO: AL FINALIZAR LA OBRA

Fecha de PEDIDO:

Fecha de CONTROL:

Lote:

Propietario:

Profesional:

Para la aprobación del final de obra, se requiere cumplir con:

- Jardín prolijo con nivelación de terreno para que las aguas escurran según reglamento.
- Cortinados al frente
- Canasto de residuos
- Acceso vehicular terminado
- Cerco perimetral de pileta con altura reglamentaria s/corresponda
- Cerco perimetral del lote en caso de poseer mascotas o pileta no cercada.
- Los tanques de reserva y las unidades exteriores de climatización (incluyendo las cañerías) no deben quedar a la vista.
- Limpieza total de obra. No deberá quedar ningún resto de material, ni herramientas, ni obrador, ni baño químico
- Se deberá cumplir con todos los puntos del reglamento de construcción
- Luces de frente instaladas.
- De existir piscina, la vereda perimetral y equipos de bombeo deberán estar colocados.
- En caso de encontrar diferencias de superficie, galerías cerradas o pérgolas techadas, no declaradas, se dará aviso a la administración, para exigir el plano conforme a obra y ésta procederá según indique el reglamento con las sanciones correspondientes al propietario, sin otorgar el final de obra.
- Nota del propietario que de existir tender para ropa en el exterior, deba quedar cerrado u oculto detrás de alguna estructura que imposibilite su vista desde el exterior.
- EN ESTE CONTROL, EL PROPITARIO DEBERA FIRMAR O ENVIAR UN EMAIL A controldeobras.sanlucas@gmail.com UNA AUTORIZACION PARA DEJAR INGRESAR AL PROFESIONAL DENTRO DE LA OBRA TERMINADA.

OBSERVACIONES.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....