



HORIZONTES AL SUR, 07 DE OCTUBRE DE 2021.

CONTROL DE OBRAS Y VERIFICACIONES

CONTROL DE OBRAS

Una vez presentada toda la documentación y autorizaciones requeridas para la ejecución de una obra se deberá tener en cuenta lo siguiente:

Reunión de Inicio de Obra Nueva

El propietario de la obra deberá solicitar una reunión al inspector de obra, con quien consensuará fecha y hora para la realización.

La misma la podrá solicitar a: arq.horizontesalsur@gmail.com con copia a admin.horizontesalsur@inversionesalcosto.com.ar

El objetivo de esta reunión es explicar los alcances del Reglamento de Edificación, las responsabilidades del director de obra y las diferentes situaciones que se pueden dar durante la ejecución de la vivienda.

En la misma reunión se informará a los propietarios la importancia que posee la forestación del barrio y el procedimiento a seguir en caso de ser necesario remover algún árbol;

Reunión de Inicio de obra ampliación.

En el caso de ampliaciones o modificaciones de viviendas existentes (Cerramientos de galería, ampliaciones de superficies, cubierta y semi cubiertas, piscinas, depósitos) se debe proceder de la misma manera.

Finalizada la reunión el propietario firmará un acta de reunión.

VERIFICACIONES DE OBRA.

Los pedidos de inspección se realizan al personal administrativo en el acceso al barrio;



El pedido es por escrito mediante la presentación de una planilla de pedido de inspección, la cual debe estar firmada por el propietario de obra;

En las planillas se debe consignar claramente un correo electrónico de contacto donde se notificará fecha y hora de la inspección;

Las inspecciones se realizarán dentro de los 10 días hábiles de solicitadas;

No está permitido el ingreso de hormigón al barrio sin que exista una autorización previa, emitida por el arquitecto inspector quien deberá haber inspeccionado con anterioridad la obra a hormigonar;

El resultado de la inspección será anticipado en el acto de la inspección y será comunicada oficialmente por correo electrónico dentro de las 72 hs;

Verificación 1 (Preliminares)

Esta verificación implica el control de todos los trabajos preliminares exigido por el reglamento a saber:

- 1.Cerco de obra (Totalidad del lote);
- 2.Que los arboles existentes en lote queden fuera del cerco de obra;
- 3.Perforación para captación de agua (Bomba colocada y funcionando);
- 4.Baño químico;
- 5.Obrador (Pintado en su totalidad de color verde ingles);
- 6.Construcción de rampa de acceso al lote;
- 7.Construcción del cordón cuneta en todo el frente del lote;
- 8.Conexión eléctrica desde el pilar (Con medidor de Edesur) hasta tablero proveedor de energía;

El acta de inspección será firmada por el propietario y por el director de obra.



Verificación 2 (Llenado de fundamentos)

Esta verificación implica el control de:

1. Los retiros de lote (fondo, laterales y frente);
2. El nivel de piso terminado, según plano aprobado por la oficina de Arquitectura y municipio.;
3. La superficie según proyecto en lo general;
4. En los casos de platea una vez comenzada la elevación de mampostería regresar para verificar se respeten los retiros y los volúmenes aprobados según plano;
5. Verificar el estado general de la obra, cercos, corte de pasto, limpieza de obra, alcantarillado en condiciones, materiales en vereda no se admiten.

Verificación 3 (Carga de techo primera planta o Llenado de losa).

Esta verificación implica el control de:

1. Los volúmenes cubiertos, semi cubiertos o pérgolas;
2. Control de retiros;
3. Ubicación de cabina de medidor de gas;
4. Alturas según corte de plano visado por fideicomiso;
5. Ubicación de tanque de reserva y como serán cubiertos para invisibilizarlos;
6. Estado general de la obra, cercos, corte de pasto, limpieza de obra, alcantarillado en condiciones, materiales en vereda no se admiten.



Verificación 4 (Verificación de carga en casas de dos plantas)

Esta verificación implica el control de:

1. Volúmenes cubiertos, semi cubiertos y pérgolas;
2. Ver retiros;
3. Verificar altura según corte de plano visado;
4. Verificar ubicación de tanque de reserva y como serán cubiertos para invisibilizarlos;
5. Verificar el estado general de la obra, cercos, corte de pasto, limpieza de obra, alcantarillado en condiciones, materiales en vereda no se admiten.

Verificación 5 Final de Obra

Esta verificación implica el control de:

1. Jardín prolijo con nivelación de terreno para que las aguas escurran según reglamento;
2. Cortinados;
3. Área de tender definida según plano;
4. Canasto de residuos;
5. Acceso vehicular y peatonal terminado;
6. Cerco perimetral de pileta con altura reglamentaria;
7. Cerco perimetral del lote, en caso de poseer perros, con altura reglamentaria;
8. Alcantarillado limpio, con la profundidad adecuada, caños y bocas de inspección y limpieza reglamentarias;



9. Pintura exterior aplicada de manera uniforme con colores admitidos según paleta de colores;
10. Artefactos de iluminación externos colocados;
11. Los tanques de reserva y las unidades exteriores de climatización no deben quedar a la vista;
12. Instalaciones eléctricas interiores finalizadas bajo normas de seguridad;
13. Limpieza total de obra (no deberá quedar ningún resto de material, ni herramientas, ni obrador);
14. Se deberá cumplir con todos los puntos del reglamento de construcción;
15. De existir pileta la vereda perimetral y equipos de bombeo deberán estar colocados;
16. En caso de encontrar diferencias de superficie, galerías cerradas o pérgolas techadas, no declaradas, se dará aviso a la administración y se exigirá que presente el plano conforme a obra en un plazo perentorio bajo apercibimiento de aplicar el régimen de sanciones del reglamento;

En todas las verificaciones deberá estar presente el director de obra firmante del plano ya que es el único responsable de la obra ante el Fideicomiso.

Solo podrá delegar su representación en un profesional matriculado para las verificaciones 2, 3 y 4;