



## COMUNA DE ALVEAR

### SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO Y OBRAS PÚBLICAS

T: (0341) 3177249 - [planeamientoalvear@gmail.com](mailto:planeamientoalvear@gmail.com) - [obraspublicas@comunadealvear.gob.ar](mailto:obraspublicas@comunadealvear.gob.ar)

## **Reglamento de edificación para loteos residenciales:**

### **A- Antes de comenzar a construir:**

1- Tramitar Permiso de Edificación (ingreso de expediente) por medio de un profesional, en la oficina de la Secretaría de Planeamiento y Obras Públicas de la Comuna de Alvear.

2- Efectuar el acceso a su lote.

3- Cercar o delimitar su lote.

4- Colocar cartel de obra con profesional actuante (matriculado en colegio correspondiente)

5- Armar el obrador dentro de su lote.

6- Los materiales no podrán ser depositados en la calle.

7- Para los restos de materiales de construcción se deberá utilizar el servicio de volquetes.

Podrán depositarse dentro del terreno cuando la obra así lo permita.

8- La basura domiciliaria se depositará en los contenedores para tal fin, evite arrojar materiales, residuos de poda, etc. en los mismos.

9- El mantenimiento del lote corre por cuenta del propietario, caso contrario la Comuna de Alvear realizará los trabajos generándose la multa correspondiente.

Nota: Sujeto a Ordenanza N° 28/2010 sobre procedimientos y requisitos para el otorgamiento del Permiso de Edificación en la Comuna de Alvear.

### **B- Antes de proyectar:**

1- Retiros:

a- Lotes de esquina: el retiro deberá ser de 4 (cuatro) metros, sobre el lado menor del lote.

b- ( Ítem solo válido en Barrio Tierra de Sueños) Lotes con salida a dos calles (manzana N° 6): no tiene retiro, excepto los lotes N° 5 al 10, que tienen retiro de 4 (cuatro) metros sobre la calle interna.

- c- Lotes intermedios (no en esquinas): 4 (cuatro) metros de frente.
- d- No se exigen retiros laterales.
- 2- No se podrá utilizar la servidumbre de jardín para cochera cubierta ni semicubierta.
- 3- Alturas: máxima cota de techo inclinado; 8 (ocho) metros y máxima cota de nivel superior del tanque de agua: 12 (doce) metros. Esta última altura no incluye niveles de chimeneas o de conductos de ventilación.
- 4- Índices: Para lotes menores de 300 m<sup>2</sup> ----- F.O.S: 0.4 F.O.T: 0.8  
Para lotes iguales o mayores a 300 m<sup>2</sup> ----- F.O.S: 0.5 F.O.T: 0.8
- 5- Medidores: sobre línea comunal, deberán estar colocados a menos de 0.80 m al eje medianero y a 1.60m entre sí (medidores de gas y electricidad)
- 6- Instalación cloacal por bio-digestor . Separación desde medianera al eje del mismo: 3 metros.
- 7- Veredas: sobre la línea comunal, ancho 1 metro,. Materialización: alisado de cemento con juntas de dilatación, se deberá mantener un nivel uniforme, con las veredas linderas, con pendiente hacia el cordón del 2%
- 8- Los lotes no se podrán subdividir.
- 9- Línea de ochava de 6 metros.
- 10- Separación de lotes: Cerco vivo (con alambrado). Provisoriamente se admite alambrados temporales con cerramientos de media sombra o esteras o lonas. Todo de primera calidad.(En lotes de esquina, se deberá cerrar con el mismo método respetando la línea de ochava)
- 11- Piscinas: separación desde medianera al espejo de agua mínimo: 2 metros.
- 12- Modificación flora: para ejecutarla se deberá pedir autorización a la Comuna.
- 13- Arbolado interno en lote: se deberá plantar a una distancia mínima de 3 metros al eje medianero.
- 14- Emprendimientos comerciales: previo permiso otorgado por la Comuna y solamente en zonas autorizadas para tal fin.
- 15- Modificación Según Resolución de la Secretaría de Planeamiento y Obras Públicas de Septiembre de 2013: Sólo para lotes entre 200 m<sup>2</sup> y 280 m<sup>2</sup> se resuelve:
- a- Permitir la ocupación del suelo destinado a servidumbre de jardín para uso exclusivo de cocheras.
  - b- Se considera superficie semi-cubierta a la superficie que posee tres lados sin materializar.
  - c- Que dicha superficie no supere la tercera parte del total del retiro obligatorio de servidumbre de jardín.
  - d- Mantener las demás restricciones obligatorias estipuladas en el Reglamento General de Edificación del loteo Residencial aprobado por Comisión Comunal.

Nota: Dicho Reglamento Interno está supeditado al Código Urbano del Plan Regulador de la Comuna de Alvear, vigente al día de la fecha.