

El propietario y constructor son los responsables de respetar el reglamento de Edificación y los límites del terreno. No es responsable ningún profesional o ente de contralor ante errores voluntarios o involuntarios en este sentido.

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL BARRIO CERRADO HORIZONTES AL SUR

0 ENMIENDAS

1 DEFINICIÓN

2 COMISIÓN DE URBANISMO Y EDIFICACIÓN – Facultades

- 2.1 PEDIDO DE PERMISO PARA CONSTRUIR
- 2.2 PLAZO DE VALIDEZ INICIACIÓN Y DE EJECUCIÓN DE OBRA
- 2.3 PROYECTOS DE EDIFICACIÓN – Documentación
- 2.4 ESTUDIO DE PLANOS
- 2.5 REQUISITOS PARA LA INICIACIÓN DE LAS OBRAS
- 2.6 TAREAS SUJETAS A INSPECCIONES
- 2.7 SUSPENSIÓN DE OBRA
- 2.8 PROYECTO DE AMPLIACIÓN O MODIFICACIÓN
- 2.9 CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN
- 2.10 CARTEL DE OBRA
- 2.11 CARTELES DE PUBLICIDAD

3 REGIMEN DEL PERSONAL, LIMPIEZA MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS Y DE LAS UNIDADES FUNCIONALES

- 3.1 LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO
- 3.2 DESCARGA DE MATERIALES Y PREPARACIÓN DE MEZCLAS
- 3.3 HORARIO Y PERMANENCIA DEL PERSONAL DE OBRA
- 3.4 PODA EXTRACCIÓN Y/O TRANSPLANTE DE ÁRBOLES
- 3.5 OBRADOR Y DEPÓSITO
- 3.6 PERROS EN OBRA
- 3.7 CERCO PERIMETRAL DE OBRA
- 3.8 INGRESO Y RETIRO DE MATERIALES
- 3.9 ACCESO A LAS OBRAS

4 OCUPACIÓN DE SUELO

4.1 SUPERFICIE MÍNIMA A CONSTRUIR

5 LÍNEAS DE RETIRO

- 5.1 LÍNEAS DE FRENTE
- 5.2 RETIROS LATERALES
- 5.3 RETIRO DE FONDO
- 5.4 LOTES DE ESQUINA
- 5.4 bis - RETIROS DE LOTES CON FRENTE A LAGUNA
- 5.5 ALTURA MÁXIMA
- 5.6 CERTIFICADO FINAL DE OBRA
- 5.7 FORMA DE COMPUTAR LA SUPERFICIE CUBIERTA Y SEMICUBIERTA
- 5.8 FACHADA
- 5.9 CERCOS

6 CONSTRUCCIONES AUXILIARES O COMPLEMENTARIAS

- 6.1 PILETA DE NATACIÓN
- 6.2 TENEDORES
- 6.3 PÉRGOLAS
- 6.4 PARRILLAS
- 6.5 RIEGO POR ASPERSIÓN
- 6.6 MACETEROS, ASIENTOS Y MUROS DE CONTENCIÓN

7 SUMINISTROS

8 CUNETAS

9 MODIFICACIONES A LA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO

10 SERVIDUMBRE

11 PROHIBICIÓN DE ABRIR ACCESOS

12 PODER PARA ACTUALIZAR LOS PLANOS

13 PENALIDADES POR INCUMPLIMIENTO DEL PRESENTE REGLAMENTO

14 ACCESO, CAMINOS INTERNOS Y GUARDACOCHESES.

15 MENCIÓN ESPECIAL DE ESTE REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN EN TODOS LOS TÍTULOS DE LA PROPIEDAD

16 MODIFICACIONES AL REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

0 ENMIENDAS

Enmienda 1 del Reglamento de Edificación:

El horario de invierno para ingreso y egreso de personal, que registró ente el 21 de junio y el 21 de septiembre, será de 6:30 a 17:30 hs.

Enmienda 2 del Reglamento de Edificación:

No se exigirá pozo absorbente para el desagote de la pileta. No se admitirán únicamente minimixers o en su defecto mixers con hasta 3m³ de hormigón y cuyo peso no sea superior a los 20.000kgs.

Enmienda 3 del Reglamento de Edificación:

No se exigirá pozo absorbente para el desagote de la pileta. La administración determinará días y horarios en los cuales se permitirá el desagote de las piletas a la red pluvial o cloacal del barrio.

Enmienda 4 del Reglamento de Edificación:

El horario para ingreso y egreso de personal que rige para todo el año es de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 horas.

Enmienda 5 del Reglamento de Edificación:

En aquellos casos en los cuales no haya cuneta de hormigón, se podrán colocar hasta 2 alcantarillas entubadas de un ancho máximo de 3m destinadas únicamente al ingreso y/o salida de vehículos, a fin de dejar una franja de cuneta a cielo abierto adecuada para asegurar la correcta evacuación del agua de las calles. La posición y medidas de estas alcantarillas deberá ser indicada claramente en el plano municipal.

Enmienda 6 del Reglamento de Edificación:

Con respecto al cerco perimetral de obra se aceptará su ejecución en madera en placas o con tablas separadas no más de 10cms entre sí, respetándose en todo lo demás lo enunciado en el punto correspondiente.

Enmienda 7 del Reglamento de Edificación:

Los árboles existentes deben quedar en todos los casos por fuera del cerco de obra.

Enmienda 8 del Reglamento de Edificación:

El volcado de la evacuación de aguas de piscina y desagües pluviales de los lotes que limitan con lagunas deberá realizarse directamente a las mismas.

Enmienda 9 del Reglamento de Edificación:

Los cercos perimetrales de obra deberán llevar una media sombra de color verde en toda su altura y longitud aplicada sobre su lado exterior. Deberán estar clavados y/o precintados de manera de permanecer lisos a la vista. Se coloca a los efectos de proteger las visuales desde y hacia adentro de las obras en curso en relación a las viviendas en uso y para contener parte de los áridos y/o desechos livianos que pudieran volarse. Esta norma aplica a todos los cercos existentes de obra y futuros a iniciar. En el caso de cercos existentes de madera en obras en curso se conviene que solo se aplicará el tejido media sombra exterior, pudiendo conservar la madera su estructura a la fecha. Para los cercos nuevos se mantendrá altura y distancia entre tablas del reglamento, pudiendo reemplazarse la pintura por la media sombra.

Enmienda 10 del Reglamento de Edificación:

Con respecto a los cercos de lotes se modifica lo siguiente:
Cercos Vivos: altura máxima de los cercos vivos hasta un máximo de 1,60m.
Cercos de alambre:

- 1º El alambre romboidal podrá ser galvanizado.
- 2º Los postes serán de color madera natural o pintados color marrón con esmalte sintético.
- 3º Se modifica el orden de colocación de plantas de distintas especies, las mismas irán del lado interno de los lotes únicamente, respetando las distancias al eje medianero según la especie.
- 4º Los cercos de alambre en ejes divisorios de lotes se ejecutarán respetando la altura estipulada y montando el alambre romboidal sobre el eje divisorio de dichos lotes, quedando los postes también sobre su eje o en su defecto del lado interno del lote. Los postes podrán ser de madera o Premoldeados de cemento pintado de marrón. En lo que refiere a especies permanece vigente lo pautado en el reglamento paisajístico. Cuando el mojon correspondiente al pilar de electricidad no coincida con el centro del mismo, se tomará dicho centro como válido para alambra.
- 5º Se mantendrá el retiro de 6m en la línea de frente para los lotes oculto con plantas. En el caso de propietarios con 2 lotes o más contiguos, se mantendrá la referencia de la unión del alambrado a 45º desde la vivienda, pero el montaje del alambre podrá ser sobre línea de frente, estando el propietario obligado a su mantenimiento y conservación como el resto, permitiendo, en caso de ser necesario, el ingreso de personal técnico para verificación de redes subterráneas si las hubiera.
- 6º Para los lotes linderos a laguna que sean cercados, se aplicará la regla general sobre el montaje del cerco sobre los ejes laterales, pero dicho cerco deberá llegar hasta el borde natural de la laguna generando un cierre total contra el espejo de agua. Siguiendo los lineamientos de seguridad y dado que los lotes de la segunda laguna no cuentan con acceso público, deberán contar con un salvavidas y cabo de 30mts de longitud para ser utilizado en casos de emergencia.

Esta norma deberá aplicarse a todos los cercos, incluidos los existentes, a fin de unificar criterio visual.

Enmienda 11 del Reglamento de Edificación:

Los tanques de reserva de agua, deberán ocultarse a la visual exterior de la unidad desde todos los puntos cardinales. Utilizando materiales NO precarios ya armónicos con el resto de la edificación.

Esta norma deberá aplicarse a todos los lotes a fin de unificar criterio visual.

Enmienda 12 del Reglamento de Edificación:

En referencia al punto 5.6: El final de obra lo va a otorgar, a los fines internos, la intendencia del barrio. Se podrá pedir dicho final siempre y cuando se encuentren al día el pago de expensas. Solicitado el final de obra, la intendencia elabora un informe previo donde acredite que la misma está en condiciones de retirar el cerco de obra (para limpieza y nivelación final) En el plazo de 60 días corridos se debe tener finalizadas las tareas exteriores a fin de obtener el final de obra (independientemente de la lluvia). De no estar en condiciones para obtener, se cobrará cada mes una multa equivalente a 3 veces el canon de obra. Para el final de obra, la pintura exterior debe cubrir de manera completa y uniforme todo el exterior de la vivienda, y se deberá cumplir con todos los puntos consignados en el certificado de final de obra y permiso de mudanza, salvo el ítem "cortinas" que al día de hoy en la práctica no se utiliza. Esta enmienda es complementaria a la resolución de la CAU nro. 6/2017

Enmienda 13 del Reglamento de Edificación:

En función de consolidar un perfil urbano homogéneo, la altura máxima de los volúmenes habitables no será superior a 8,00m y hasta 10,00m para tanques sobre el nivel del terreno natural. Los remates de ventilaciones, chimeneas y los volúmenes de tanques de reserva de agua no podrán sobrepasar en 2mts, la altura máxima del edificio principal. No podrán construirse torres para alojar dichas instalaciones. Deberán estar incorporadas a la silueta de la vivienda: esta enmienda es complementaria a la resolución nro. 5/2016 de la CAU acerca de los tanques de agua elevados.

Enmienda 14 del Reglamento de Edificación:

En caso de nivelaciones de terreno y/o solados exteriores que superen lo establecido en el reglamento y que por consiguiente, generen descargas de agua (de riego o lluvia) a un lote vecino, el propietario del lote en cuestión deberá realizar la obra necesaria inmediatamente para no perjudicarlo. La misma deberá contemplar la continuidad de la topografía del suelo natural y ejecutarse en armonía con la vivienda y el parqueado. Se deberá informar a la intendencia y esta dará un plazo de 30 días para la ejecución de las obras. Vencido dicho plazo se cobrará una multa equivalente a 1 mes de expensas por mes hasta la solución del problema.

Enmienda 15 del Reglamento de Edificación:

El material extraído de excavaciones, nivelación o limpieza deberá ser retirado en camiones y/o volquetes. Está prohibido desparramar dicho material en terrenos aledaños: Sera posible de multas quien ejecutara por si o por terceros dicha acción. De ser necesario se podrá coordinar con la intendencia su traslado y descarga para rellenos dentro del barrio. Se prohíben las maniobras de camiones utilizando las cunetas vecinas debiendo realizar dichas maniobras, dentro del predio involucrado. Esta terminantemente prohibido cruzar con camiones por las veredas, siendo una de las razones la posibilidad de afectar los servicios que corren debajo de la misma.

Enmienda 16 del Reglamento de Edificación:

A partir de la entrada en vigencia del presente, es obligatoria la ejecución de la cuneta de desagüe en todo el frente del lote respetando los niveles existentes o solicitando los mismos para favorecer el libre escurrimiento. De no cumplirse se cobrará una multa equivalente a 1 mes de expensa por mes hasta la solución del problema.

Enmienda 17 del Reglamento de Edificación:

Se prohíbe utilizar el fondo de los lotes para el guardado de vehículos, casillas rodantes, etc. los proyectos deberán contemplar un espacio de guardado o de estacionamiento tal como lo dispone el punto 5.2.

Enmienda 18 del Reglamento de Edificación: Proyectos precarios

No serán aceptados los proyectos que a consideración de La Comisión de Arquitectura, o quien esté encargado del visado de los proyectos, sea considerado precario. La evaluación de un proyecto como precario podrá ser definida de acuerdo a diferentes parámetros a saber: a) el sistema constructivo, b) los materiales utilizados, c) las terminaciones exteriores, d) el tipo de carpinterías, e) las características de las cubiertas. La evaluación de estos parámetros en forma individual, y la conformación del conjunto en el proyecto, serán razones suficientes para que el proyecto sea considerado precario y sea rechazado.

En caso de diferendos con el propietario o proyectista, el proyecto en cuestión deberá ser evaluado por una Comisión especial del barrio, quien será la encargada final de su definición.

Enmienda 19 del Reglamento de Edificación: Sondeos

Previo a la realización del alcantarillado del lote se deberá realizar la cantidad de cateos necesaria para determinar la ubicación exacta de todos los servicios que pasen por vereda y la primera franja del lote a fin de asegurarse de no dañarlos.

Enmienda 20 del Reglamento de Edificación: Calidad de la Construcción

Según lo establecido en la del Reglamento de Edificación referida a Proyectos precarios "No serán aceptados los proyectos que a consideración de La Comisión de Arquitectura, o quien esté encargado del visado de los proyectos, sea considerado precario"

A los efectos de ampliar y aclarar el alcance de este concepto, se define la PRECARIEDAD de un Proyecto en relación a algunos parámetros aquí detallados, considerando como "Precario" al Proyecto que no cumple con al menos uno de dichos requisitos.

A) Sistema Constructivo: El Sistema Constructivo será evaluado por las partes que lo componen, siendo estas:

A.1-Bases y Fundaciones: Estas deberán ser de Hormigón Armado, tanto bases, zapatas corridas, pilotines, plateas y cimientos. Fabricación in situ o premoldeadas. No se aceptaran fundaciones de materiales biodegradables, como pilotines de madera ni similares.

A.2-Estructura Portante: Esta deberá ser de Hormigón Armado, Acero o ladrillos portantes. Fabricación in situ o Premoldeadas. En el caso de estructura de Acero en viviendas de sistemas en seco, deberán adjuntar a la presentación del Proyecto, el detalle del Cálculo y el de los anclajes de la misma a las fundaciones. No se aceptara estructuras en madera, considerando esta biodegradable y de resistencia variable según la calidad de madera utilizada. Susceptible al ataque de agentes bióticos (hongos) y abióticos (agua/agentes químicos, etc.) con la consecuente degradación de la misma.

A.3-Cierres de Muros exteriores: Se aceptara todo tipo de material en la conformación de dichos muros, en tanto su terminación exterior presente un acabado uniforme en su revoco o empujado, sin juntas que revelen la unión de los materiales utilizados, ni la utilización de tapajuntas.

A.4-Cubiertas de Techos: Se aceptara todo tipo de material que el Reglamento de Edificación haya definido e inclinaciones de la cubierta. Deberá cumplir con la totalidad de los elementos que la conforman: cabios de soporte estructural, placa de cierre de cielorraso (machimbre / fenólico /OSB/o similar), listones de clavadora de la chapa, cenefa de cierre frontal y lateral (madera/chapa/ó similar). Se hará observación e hincapié en el tipo de terminación de cenefas para las cubiertas inclinadas en chapa, no pudiendo carecer de esta. No se podrán utilizar chapas autoportantes para realizar estructuras de aleros o galerías.

B) Materiales: Los Materiales en observación serán los utilizados en la terminación exterior de las construcciones, siendo estos:

B.1-Revoques y acabados de los parapetos: estos deberán ser uniformes, sin observación de juntas. Las bañas o almohadillados deben responder al diseño de fachada. No se aceptaran tapajuntas en las uniones del material de construcción del muro.

B.2-Revestimientos: Se acepta todo tipo de material de revestimiento: revestimiento plástico o cementicio color/siding/madera natural/piedra/simil piedra/ladrillo/etc. No se aceptara la carencia de revestimiento alguno para muros realizados en seco. No se aceptara la carencia de revestimiento en muros de ladrillo excepto los "muros de ladrillo visto".

B.3-Carpinterías exteriores: Se deberá colocar carpintería exterior en toda abertura del perímetro exterior de la superficie cubierta de la construcción, se acepta todo material disponible en el mercado (madera/hierro/aluminio/PVC/etc)

B.4-Cubierta de Techos: se debe colocar un elemento de terminación de Cubierta siendo este: chapa/teja/paja según especifica el Reglamento en punto 2.9 Calidad de la

Construcción/etc. No se aceptaran cubiertas de techo de chapa plástica, lisas o acanaladas, transparentes u opacas, sin la estructura de soporte correspondiente, con todos los elementos estructurales que la conforman y la terminación de cenefa.

NOTA: Debido al avance de tecnologías y materiales aplicados a la construcción, esta Comisión tiene la facultad de anexar a este reglamento, especificaciones que definan el criterio de Precariedad. Y se reserva el derecho a revisión y aprobación de todo Proyecto que merezca dudas en su definición.

Enmienda 21 del Reglamento de Edificación: Viviendas de Construcción en seco

REQUISITOS QUE DEBERAN CUMPLIMENTARSE PARA LA APROBACION DE VIVIENDAS INDUSTRIALIZADAS Y PREMODELDEADAS

1. La empresa constructora deberá contar con el Certificado de Aptitud Técnica general (CAT) que deberá estar vigente durante todo el desarrollo de la obra.
2. Se deberán proveer detalles constructivos (documentación estructural, hidráulica y de terminaciones).
3. Se deberá presentar la memoria de cálculo correspondiente al sistema constructivo firmada por un profesional (Director de Obra y/o Constructor) y avalada por el Propietario. En caso de obras en steelframing deberá ser de acuerdo a normas CIRSOC 303.
4. Ley 13059: Se determinará el valor K de los muros exteriores y cubiertas de modo que los mismos cumplan con el nivel B de la Norma IRAM 11.605 (mínimo de 0,9 W/m² h °C) para garantizar la ausencia de patologías de condensación y adecuado aislamiento térmico.
5. Se deberán proveer las instrucciones de montaje firmada por un profesional (Director de Obra y/o Constructor) y avalada por el Propietario las cuales serán visadas por el Departamento de Arquitectura.
6. Se entregarán: - renders ilustrativo de lo que se proyecta construir. - Fotos del proceso constructivo y obra terminada aplicando el Sistema propuesto. El final de obra será otorgado comparando contra la imagen presentada.
7. La empresa constructora deberá contar con un prototipo para su visita en un radio de hasta 30 km del Barrio, en caso de que la distancia sea mayor los interesados deberán facilitar el traslado para que el Departamento de Arquitectura / la Comisión de Arquitectura y Urbanismo pueda conocer el prototipo. El final de obra se dará comparando contra este prototipo.
8. La empresa constructora deberá contar con la aprobación municipal del sistema constructivo
9. Declaración jurada firmada por el profesional a cargo, con el siguiente texto: "Soy responsable técnica y profesionalmente por la correcta utilización del sistema, de acuerdo con los croquis, detalles constructivos e instrucciones de montaje de la empresa constructora proveedora del sistema. También me responsabilizo civil y penalmente por las consecuencias que pudieran derivarse de la obra o la vivienda terminada por el hecho de haber utilizado dicho sistema constructivo".
10. La empresa constructora deberá contar con 5 años de antigüedad comprobable construyendo satisfactoriamente con el método propuesto.

11. La empresa constructora se deberá hacer cargo de la presentación de planos aprobados en la municipalidad y en cualquier otro ente que lo pudiera exigir. Nota: No se aceptan viviendas prefabricadas.

Enmienda 22 del Reglamento de Edificación: procedimiento de conexión al gas

A partir de la prohibición de la distribución de gas licuado por la red de gas (Ley 26020) producto que Horizontes al Sur no es un distribuidor de GLP autorizado por la Secretaría de Energía de la Nación (SEN), cada vecino si lo requiere, puede elegir abastecerse en forma independiente con gas licuado (YPF, Total Gas, Extragas, etc.). De acuerdo a su consumo, sea el abastecimiento por tubos de 45 kg o garrafones de 0,5 m³, deberá preverse las ubicaciones y conexiones adecuadas para cumplir con las reglamentaciones de la SEN, ENARGAS, NAG200 y ex Gas del Estado.

REGLEMENTACION DE INSTALACION DE TANQUES 0,5 m³ y TUBOS de 45 KG – GLP

1) ASPECTOS TÉCNICOS A TENER EN CUENTA:

Las instalaciones, tanto nuevas como existentes, deberán ajustarse a las "DISPOSICIONES Y NORMAS MÍNIMAS PARA LA EJECUCIÓN DE INSTALACIONES DOMICILIARIAS DE GAS" de ex Gas del Estado para la parte interna y las "NORMAS DE LA SECRETARÍA DE ENERGÍA DE LA NACIÓN" para la parte externa, y deberán realizarse con participación de un instalador matriculado de 1er. Categoría.

Todo artefacto deberá tener su correspondiente llave de paso.

Calefones y termo tanques deberán tener ventilación al exterior, no podrán instalarse en baños y el recinto donde se ubiquen deberá contar con la respectiva rejilla de ventilación superior e inferior.

Calefactores infrarrojos, catalíticos o de tiro natural no podrán estar en dormitorios, pasillos o baños. En el caso que estén en lugares permitidos deberán tener rejilla de ventilación superior e inferior.

Cocina, horno deberán tener rejilla de ventilación superior e inferior.

No podrán quedar bocas taponadas en pasillos o dormitorios.

No se podrán realizar extensiones e instalaciones con mangueras, caños flexibles de cobre o aluminio, polipropileno, hidrobronce o cañerías plásticas. Las cañerías serán de hierro con revestimientos de epoxi, con uniones roscadas con sellador aprobados.

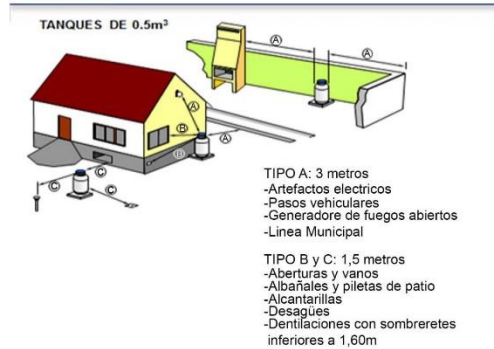
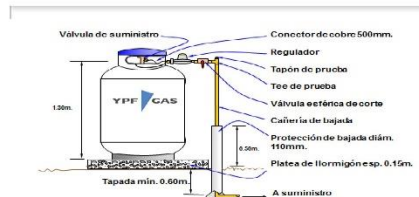
Los artefactos instalados y/o a instalar deberán ser aptos p/ "Gas Envasado" y/o estar adecuados sus picos o inyectores para el uso de gas envasado.

Dichos trabajos se tienen que realizar por un Gasista Matriculado de 1ª Categoría.

Las distancias a Pilares de luz, artefactos eléctricos, llaves de luz, luminarias, paredes, ventilaciones, etc, están indicadas en las siguientes imágenes.

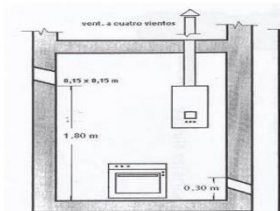
REJILLAS DE VENTILACION OBLIGATORIA, se adjunta archivo con normativa vigente NAG200 (Ejecuciones de Instalaciones Domiciliarias de Gas Licuado)

b.2) Sistema Garrafón de Gas Propano a Granel



En todos los casos, deberán respetarse las distancias de seguridad fijadas por la normativa vigente

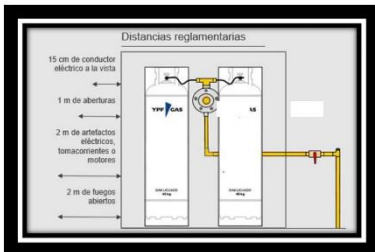
2) ASPECTOS ESTÉTICOS A CUMPLIR.



DISTANCIAS DE SEGURIDAD:

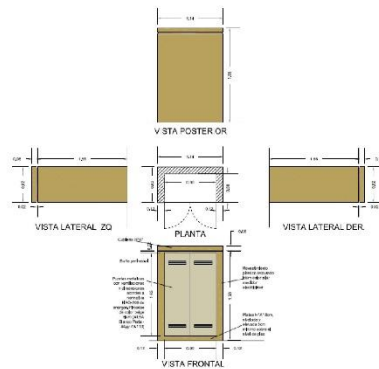
b.1) Sistema "envasado" mediante envase/s de 45 kg

En todos los casos, deberán respetarse las distancias de seguridad fijadas por la normativa vigente.



TUBOS DE 45 kg.

Se debe montar en gabinete estandarizado bajo norma NAG200, respetando las indicaciones del plano adjunto, realizado de material (mampostería), cubierta de hormigón (techado), puertas de doble hoja de chapa con ventilación superior e inferior en cada hoja. El enlucido o terminación exterior, debe en revestimiento plástico tipo "Tarquin", "Revear", "Anclaflex, etc, respetando el color de los pilares del medidor de energía eléctrica.



La ubicación del gabinete debe respetar las normas de distancias a fuegos abiertos (grupo electrógeno, parrilla, vehículos, fuentes de calor, etc), llaves de luz, luminarias, pilares de energía eléctrica, etc.

TANQUES 0,5m³

Para obras nuevas o en curso de ejecución:

La ubicación del tanque debe respetar las normas de distancias a fuegos abiertos (grupo electrógeno, parrilla, vehículos, fuentes de calor, etc), llaves de luz, luminarias pilar de energía eléctrica, etc.

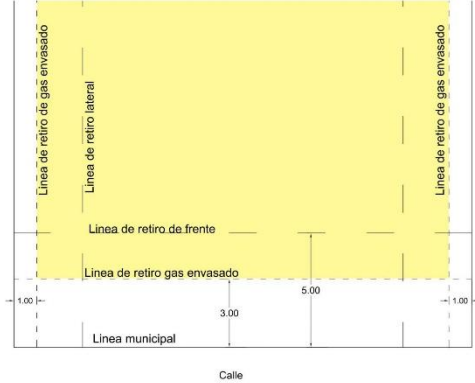
Una vez instalado el garrafón, el vecino deberá proceder a cuidar la estética.

Desde el frente del lote, el tanque debe quedar oculto con cerco vivo (No resinoso), en el

frente y laterales del garrafón (El cerco vivo siempre se ubica separado del garrafón), y sobrepasando la altura del mismo. La finalidad de reducir el impacto visual.

3) Retiros obligatorios para la ubicación de los tanques:

Deberán retirarse, como mínimo 3 metros de la línea municipal y 1 metro de los ejes laterales



4) RECOMENDACIÓN IMPORTANTE:

Se recomienda que, durante la ejecución de la obra, se solicite una aprobación parcial de la instalación por parte de METROGAS, para evitar que ante la conexión definitiva dicha empresa demande dejarla a la vista para verificarla.

Enmienda 23 del Reglamento de Edificación: Desagüe de piletas

No se admite el desagote de piletas a la red cloacal.

La administración determinará días y horarios en los cuales se permitirá el desagote de las piletas a la red pluvial del barrio.

Enmienda 24 del Reglamento de Edificación: Muelles y Tablestacados

Lotes con costa sobre laguna: (ver croquis 6.7) se podrá modificar la pendiente hacia la laguna dentro de los siguientes límites:

Nivel máximo de relleno: tener en cuenta lo indicado en el punto correspondiente del reglamento de construcción (Modificaciones a la topografía del terreno).

Fondo: desde la línea de costa y hasta una línea paralela a la costa distante a 5 metros, se deberá mantener el perfil original del suelo. El tramo de terreno desde la línea paralela a 5 metros de la costa y hasta la construcción, se utilizará para la transición desde nivel de suelo natural hasta el nivel de relleno. La aprobación para dicha modificación de perfil deberá ser solicitada a la Administración.

Laterales: Se deberán respetar los niveles originales del terreno en una franja de 1,50 metros medidos desde cada una de las líneas medianeras.

Es obligación de cada unidad con fondo a la laguna el mantenimiento de la costa libre de pastos altos o malezas sobre la orilla del mismo. Está prohibido el uso de insecticidas o sustancias nocivas en la laguna o cerca de la misma. Cualquier acción en este sentido será realizada por personal enviado por el barrio.

Muelles: Está permitida la construcción de muelles en lotes con costa a la laguna. La construcción del muelle deberá incluirse en los planos a presentar para la obra nueva, o presentar los planos modificados incluyendo el muelle para su aprobación —en caso de ejecución posterior a la construcción de la casa.

Características a respetar:

Longitud (lado paralelo a la costa) del muelle: hasta 25% de la longitud de la costa, con un valor mínimo de 3m y máximo de 5m. (ejemplo: longitud de costa=21m, => $0.25 \times 21m = 5.25m$ excede el valor máximo admisible, adoptar 5m)

Profundidad (línea perpendicular a la costa): hasta 6m

Superficie máxima: 30 m².

Altura máxima del piso del muelle: la del césped del lote.

Retiro: mínimo reglamentario (ídem resto de las construcciones) y paralelo en toda su longitud a los límites laterales del lote según cota de amojonamiento extendida por el agrimensur de la urbanización.

Iluminación: las luminarias deberán estar instaladas por debajo de los 0.90m de altura con respecto al nivel del piso del muelle y la instalación deberá ser realizada en caño rígido, oculto con media caña o "C" de madera de forma tal que no sea visible a simple vista.

En el caso de que se invada la laguna con mayor superficie construida, el propietario deberá demoler la misma respetando las medidas aprobadas, ante el simple requerimiento de la Administración del Barrio, con costos a su cargo en un tiempo no mayor a 30 días corridos de notificada dicha usurpación al espacio común.

Estacadas: Se permite la construcción de tablestacados, éstos no pueden extenderse más allá del límite del lote. La construcción del tablestacado deberá incluirse en los planos a presentar para la obra nueva, o presentar los planos modificados incluyendo el tablestacado para su aprobación —en caso de ejecución posterior a la construcción de la casa.

La cota superior y ubicación del tablestacado sobre el retiro del fondo será definida por constancia de amojonamiento extendida por el agrimensur de la urbanización, y no debe superar la altura del césped del lote.

De ejecutarse rampa para permitir la bajada de embarcaciones, ésta deberá respetar el retiro mínimo reglamentario (ídem resto de las construcciones) del eje divisorio.

Se podrá rellenar en aquellos casos que la parte del terreno según escritura quedara bajo el agua, presentando planos respectivos para su aprobación de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo y la OT CDS. En los casos que los terrenos lindantes no hayan ejecutado el tablestacado, el mismo deberá ejecutarse en los laterales para contener la tierra de relleno.

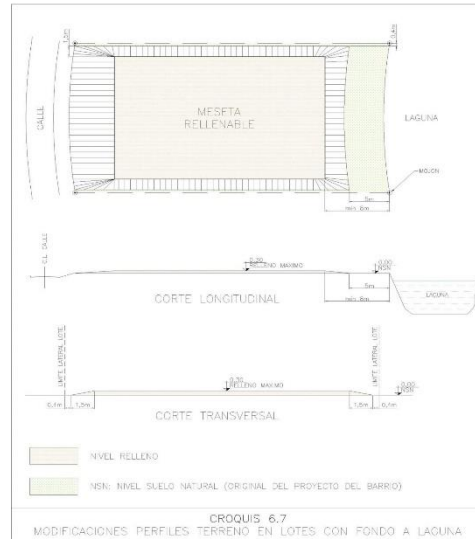
En el caso que se invada la laguna con mayor superficie de relleno que la permitida, el propietario deberá desmontar el tablestacado y retirar el relleno en exceso hasta cumplir con las medidas aprobadas, todo esto, ante el simple requerimiento de la Administración del Barrio con costos a cargo del propietario y en un tiempo no mayor a 30 días corridos de notificada dicha usurpación al espacio común.

Marinas y/o Amarras: Se permitirán construcciones e instalaciones suplementarias de carácter náutico denominadas marinas y/o amarras, ejecutadas en materiales de madera, debidamente tratados, y mantenidos. Queda terminantemente prohibida la reparación y/o construcción de embarcaciones dentro del espacio que conforma la laguna. Las dimensiones se registrarán de acuerdo con lo indicado para muelles.

Se admite la construcción de una combinación de muelle más marina, respetando las dimensiones máximas indicadas para muelles.

Los postes para las amarras, no podrán superar la altura del césped del lote.

El retiro debe ser paralelo en toda su longitud a los límites laterales del lote.



Enmienda 25 Cestos de basura

A los efectos de dar cumplimiento a las crecientes políticas referidas al cuidado ambiental, la separación de los residuos domiciliarios entre los degradables y los no, es la base necesaria para poder aplicar en la práctica estas políticas. En este sentido se agrega la siguiente enmienda cuyo cumplimiento será de carácter obligatorio para todos los

proyectos presentados a partir de diciembre de 2019. Todas las cocinas deberán contar en el diseño de los muebles, con 2 cestos de basura que permitan separar los residuos domiciliarios. La ubicación de estos cestos deberá estar indicada en los planos que se presenten para su visado en un detalle de cocina a este efecto. Como ya lo expresamos su ejecución será obligatoria. La comisión de Urbanismo estará facultada a aplicar sanciones si se verificara el incumplimiento de esta norma.

Enmienda 26 FOS máximo

El FOS máximo admitido será de 0,30.

1 - REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN DEL "CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL BARRIO CERRADO, HORIZONTES AL SUR"

Todas las obras de urbanización y de edificación privada ampliación, refacción o modificación de la existente, que se realicen en el predio del BARRIO CERRADO HORIZONTES AL SUR, se regirán por el presente Reglamento, como así también bajo la exclusiva responsabilidad del propietario y del profesional actuante, deberán respetar en un todo el código de edificación de la Municipalidad de Presidente Perón, en aquellos ítems en que sea más exigente que el que se detalla continuación.

Los edificios solo podrán ser destinados a viviendas unifamiliares, de uso permanente o transitorio, quedando expresamente prohibido cualquier otro destino en todo el ámbito del Consorcio.

2 - COMISIÓN DE URBANISMO Y EDIFICACIÓN - Facultades

Todos los planos de construcción, deberán ser aprobados por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, antes de su presentación municipal, la que tendrá facultades para: interpretar el reglamento, en caso de dudas y/o divergencias, y resolver sobre aspectos no previstos. Las interpretaciones deberán ser fundadas y explicitadas, atendiendo a razones de interés general y bien común, sin configurar privilegios para quien las solicita ni molestias ni inconvenientes para sus vecinos o terceros, manteniéndose siempre dentro del espíritu del Reglamento.

Para éste fin la Comisión realizará reuniones donde considerará los casos presentados. Las decisiones de la Comisión sobre estos temas serán inapelables, asistiendo al recurrente el derecho de participar de la reunión donde se trate el caso para exponer ante la misma personalmente.

2.1 - PEDIDO DE PERMISO PARA CONSTRUIR

El propietario de cada unidad funcional deberá solicitar permiso para construir, refaccionar, demoler, reemplazar materiales de frentes o techos y cualquier otra construcción no especificada anteriormente, aunque se efectúe a puertas cerradas dentro de una vivienda, tanto con la obra terminada como con la obra en construcción, así como también para efectuar cualquier movimiento de tierra y forestación.

No podrán iniciarse obras nuevas o introducir modificaciones a las existentes sin la previa aprobación de la Comisión de Urbanismo y Edificación y sin haber recibido la misma una copia de los planos aprobados por la Municipalidad de Presidente Perón.

El Consejo de Administración podrá establecer, con el asesoramiento de la Comisión de Urbanismo y Edificación los recaudos instrumentales a ser cumplidos por el propietario y/o director de obra previo a la iniciación de toda obra nueva o modificación de las existentes, que incluirán la autorización irrevocable al Consorcio para adoptar las medidas tendientes al cumplimiento del reglamento de Edificación, lo que comprenderá, entre otros, la facultad de impedir el ingreso de personal y materiales a las obras en cuestión. El



Consejo de Administración podrá implementar la creación y mantenimiento de registros de obras, planos, profesionales y otros, dando normas de su funcionamiento, consulta y demás que se ajusten a su naturaleza.

2.2 - PLAZO DE VALIDEZ INICIACIÓN Y DE EJECUCIÓN DE OBRA

El plazo para la iniciación de la obra tendrá una validez de dieciocho meses contados a partir de la fecha de entrega del plano conformado por la Comisión de Urbanismo, caducando automáticamente si durante dicho lapso no se hubiesen comenzado los trabajos de construcción.

El plazo para la ejecución de las obras será de dieciocho meses contados a partir de su iniciación. El retiro del obrador deberá efectuarse a los dieciocho meses de iniciada la obra o a la finalización de esta, si se produce antes del referido plazo.

2.3 - PROYECTOS DE EDIFICACION

1.) Documentación

El propietario deberá presentar a la Comisión de Urbanismo y Edificación, los planos y toda documentación por triplicado, en formato municipal, firmada por el propietario y el profesional responsable, ajustándose a la forma que se detalla seguidamente:

1. Plano del terreno con ubicación de la construcción, marcando los retiros de frente, fondo y laterales, como así también el obrador con su respectiva distancia a los límites en escala 1:100
2. Plantas, cortes suficientemente acotados, indicando los destinos de los diferentes locales en escala 1:100 ó 1:50
3. Cortes en detalles de niveles de terreno sobre ejes medianero con cada unidad lindera esc: 1:20
4. Todas las vistas exteriores, indicando claramente los materiales a utilizar en escala 1:100 ó 1:50
5. Plano de detalles de cubiertas en escala 1:100 ó 1:50
6. Silueta de superficies con cálculo del F.O.S. y F.O.T del proyecto en escala 1:100 ó 1:50
7. Detalle de ubicación y características de terminación de piletas de natación, quinchos, parrillas, instalaciones deportivas y de toda otra instalación o construcción en escala 1:100 ó 1:50.
8. Detalle completo de cercos de todos los perímetros del terreno acotando distancia a cada uno de los límites del terreno, en escala 1:100 ó 1:50
9. Proyecto de accesos vehiculares marcando la silueta de 3 vehículos mínimos dentro del predio y peatonales a las viviendas.
10. Detalle de ubicación y características de pozos absorbentes, bombas, cámaras, etc. acotando distancia a cada uno de los límites del terreno, en escala 1:100 ó 1:50



11. Plano de escurrimiento superficial y desagües pluviales
12. Copia de Escritura de la unidad, o de los elementos que especifiquen la propiedad.
13. El presente Reglamento firmado todas las hojas por el Propietario.

2.4 - ESTUDIO DE PLANOS

La Comisión de Urbanismo a través de la Oficina Técnica, verificará que la documentación presentada cumpla con las normas del presente Reglamento. Se expedirá en un plazo no mayor de 10 días a contar de la última presentación observada otorgando, si así correspondiere, la aprobación de los referidos planos. Se deberá abonar un arancel interno por el estudio de los mismos, el que será fijado por el Consejo de Administración.

Una vez aprobado el proyecto con las debidas correcciones, (si las hubiera) el propietario presentará tres (3) copias del Plano Municipal y se le devolverá dos de ellas visada para iniciar los trámites ante la Municipalidad de Presidente Perón. Se solicitará el Libre deuda a la Administración.

Obtenida la aprobación municipal, se entregará a la Oficina Técnica una copia del Plano Municipal aprobado.

2.5 - REQUISITOS PARA LA INICIACIÓN DE LAS OBRAS

Entrega por parte del propietario del plano aprobado por la Municipalidad de Presidente Perón, ya que sin éste, la Oficina Técnica no permitirá la iniciación de las obras, acopio de materiales o instalación de obradores.

Nómina de personas que participarán en la obra, con datos personales, cargo que ocupa, oficio y ocupación. Seguro ART de cada una de estas personas. Dicha, nómina se actualizará cada 30 días.

Es obligatorio la ejecución de un pozo de captación de agua ubicado dentro del lote para abastecer las necesidades de la obra, que deberá estar ubicado a 2.00 m. o más, del eje lateral y a 1.00 m o más, del eje del fondo. El mismo podrá ser utilizado posteriormente para el llenado de piletas y riego. **En ningún caso podrá tomarse agua de la red para la ejecución de la obra.**

El propietario o profesional autorizado deberá solicitar a la Administración el amojamiento del terreno, previo pago del arancel determinado, que será realizado por el Agrimensor del Barrio y el propietario o profesional deberá dar su conformidad antes de comenzar con los trabajos de obra, que las medidas corresponden al terreno adquirido.

2.6 - TAREAS SUJETAS A INSPECCIONES

La oficina técnica del barrio tendrá la facultad de efectuar las inspecciones de obra que considere necesarias en cualquier momento.

2.7 - SUSPENSIÓN DE OBRA

La Oficina Técnica a través del Consejo de Administración, ordenará la suspensión de

toda obra que se construya sin la autorización correspondiente o que, teniéndola, no se ejecute de acuerdo con la documentación autorizada. Cuando la orden de suspensión no sea acatada, el Consejo formulará una denuncia ante la Municipalidad de Presidente Perón, impedirá el acceso al sitio del personal y del material con destino a dicha obra y aplicará las penalidades que al respecto se determinen.

En caso de suspensión de los trabajos por más de sesenta días corridos se exigirá al propietario que mantenga el lote totalmente libre de materiales, enseres y equipos, como así también que efectúe las tareas de limpieza, corte de césped, cierre de la obra y obrador que resulten necesarias para asegurar que la unidad funcional se encuentre limpia y segura.

En el caso de obras que se hallen paralizadas por más de 120 días, se someterá el caso a la consideración del Consejo de Administración el cual, queda facultado para establecer multas y penalidades adicionales al derecho de construcción.

2.8 - PROYECTO DE AMPLIACIÓN O MODIFICACIÓN

Todo proyecto de ampliación a construcciones existentes deberá ser autorizado conforme a lo estipulado precedentemente para las obras nuevas. Esta norma es de aplicación también para la construcción de piletas de natación.

Toda modificación del proyecto autorizado deberá someterse al mismo trámite de aprobación original y abonará el mismo arancel interno estipulado.

2.9 - CALIDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

Está prohibido utilizar materiales considerados como precarios en las unidades de viviendas que se construyan o modifiquen, por el carácter residencial del inmueble. Se podrán aceptar todos los techos de paja, cuando éstos tengan un espesor no menor de 20 centímetros y sus características respondan a los que se conoce como "techo a la uruguayana", debiendo presentarse una memoria y justificación técnica de la estructura proyectada, para la cual se utilizará madera de aptitud estructural reconocida. La Comisión de Urbanismo, tendrá la facultad de observar los materiales como "precarios".

2.10 - CARTEL DE OBRA

Sólo podrán colocarse carteles de obra mientras dure la construcción de la misma, siendo su tamaño máximo 2 metros x 1,20 metros; el mismo deberá contener nombre del Director de Obra y su domicilio legal, número de expediente de los Planos Municipales y nombre y apellido del Constructor y su domicilio legal.

2.11 - CARTELES DE PUBLICIDAD

Queda prohibido cualquier tipo de publicidad en los lugares públicos, en las calles y banquetas, como también en los espacios comunes.



3 - REGIMEN DEL PERSONAL, LIMPIEZA MANTENIMIENTO Y CONSERVACION DE LAS OBRAS Y DE LAS UNIDADES FUNCIONALES.

El Propietario, el Director de la Obra y el Constructor serán responsables, solidariamente, del cumplimiento de las siguientes normas:

3.1 LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO

Mantener la limpieza de las calles frentistas durante la ejecución de la obra. Mantener limpio el terreno de malezas y basura, sea estando baldío, en construcción o con la obra interrumpida por cualquier motivo. No deberán quedar residuos orgánicos de comidas después del horario de retirada. No deberán dejarse excavaciones en general, ni pozos descubiertos, ni elementos de obra fuera de los límites de la misma. Los andamios no podrán ser de madera, solo de estructuras tubulares.

3.2 DESCARGA DE MATERIALES Y PREPARACIÓN DE MEZCLAS

No descargar material ni preparar mezcla fuera de los límites propios del terreno. No arrojar tierra, materiales de construcción o desperdicios en las cunetas. Estará a su cargo la limpieza de ellas, en forma inmediata si no se hubiese cumplido con esta norma.

3.3 HORARIO Y PERMANENCIA DEL PERSONAL DE OBRA

Antes de iniciarse las obras deberá entregarse al Administrador una lista del personal autorizado a ingresar y comunicar oportunamente las altas y bajas o identificar al responsable de la obra. El horario de trabajos en obras, será: Lunes a Viernes: de 7:30 a 18:15 horas. Sábados, Domingos y feriados no se permite trabajar.

No está permitida la permanencia del personal de obra, dentro del ejido, fuera de los horarios de trabajo establecidos. Durante dicho horario el personal deberá permanecer dentro de los límites del predio en cuya obra intervengan.

No se permite que el personal de obra haga uso de las instalaciones de uso común. No se permite sereno de obra.

3.4 PODA EXTRACCIÓN Y/O TRANSPLANTE DE ÁRBOLES

Los árboles existentes dentro de la superficie de las unidades funcionales, así como los implantados dentro de los primeros 3 metros del retiro de frente de aquellas, son considerados elementos ornamentales de propiedad común, por lo cual los proyectos de obra deberán adaptarse al emplazamiento de los mismos. Todo proyecto de obra o parquización que involucre la extracción, tala o poda de los árboles precedentemente indicados, deberá ser sometido a su aprobación ante el Consejo de Administración presentando un plano demostrativo de las especies que se proyecta extraer, podar o talar, lo cual no podrá efectivizarse sin la previa autorización de este Consejo.

El propietario de la unidad funcional podrá asimismo solicitar autorización al Consejo de Administración para parquizar la franja de tres metros del frente, para lo cual deben presentar un plano o croquis con indicación expresa de la ubicación de las plantas, especie, variedad y el tamaño que alcanzarán en estado adulto. El Consejo de Administración podrá establecer como condición para otorgar la autorización de extracción o tala de árboles, la obligación del propietario de reemplazar los árboles afectados, con otros de igual o distinta especie, a ser ubicados en el lugar que determine el Consejo de Administración. En ningún caso las plantas deberán afectar la visibilidad del tránsito vehicular ni tampoco afectar el desague de las cunetas comunes por lo que el Consejo de Administración con el asesoramiento de la Comisión de Urbanismo podrá decidir la extracción de poda de plantas, aún cuando hayan sido aprobadas en su momento, si afectan la visibilidad. En casos especiales en que la visibilidad y el escurrimiento no fuera la deseada para mantener límites convenientes de seguridad como así el, normal funcionamiento de las cunetas la franja de 3 metros podrá extenderse hasta los 6 metros.

3.5 - OBRADOR Y DEPÓSITO

El obrador deberá construirse íntegramente dentro del lote y estará construido por una casilla y baños para obreros con sus puertas ocultas, y se ejecutarán con materiales en buen estado de uso y sus cerramientos exteriores serán pintados de color verde inglés o gris y mantenido en buenas condiciones hasta la finalización de la obra.

Está terminantemente prohibido la utilización de los espacios comunes y/o terrenos vecinos para la guarda o depósito de materiales de construcción. Deberá procurarse el mayor orden y limpieza posible en el transcurso de las obras.

3.6 PERROS EN OBRA

No están permitidos.

3.7 CERCO PERIMETRAL DE OBRA

Efectuado el amojonamiento, previo a la iniciación de la obra, el propietario deberá realizar un cerco en el perímetro del/los lote/s y/o en el área de la construcción y durante todo el período de su ejecución en madera en placas, no con tablas sobrepuestas o separadas, con una altura mínima de 1,60 m y pintado exteriormente de color verde inglés o gris. Este cerco se deberá mantener en buenas condiciones hasta la finalización de la obra o en su defecto hasta tanto se delimite claramente la parcela mediante la implantación de cercos vivos.

3.8 INGRESO Y RETIRO DE MATERIALES

El horario para el ingreso y retiro de materiales con destino a las obras particulares, será:

Lunes a viernes: 08:00 a 17:00 Horas

No se permitirá el acceso al ejido de semirremolques, camiones con acoplado o bateas.

No se autorizará el ingreso de vehículos que por su altura puedan dañar árboles y los que por su largo puedan deteriorar los parques, veredas, rotondas, canteros, etc.

El ingreso de materiales no podrá hacerse en camiones que excedan los 5.000 Kg (cinco mil Kilos) (Tara + Carga) por eje.

Los vehículos no sobrepasarán la Velocidad Máxima de 30 Km./h. Deberán tener colocada una lona cobertora en caso de transportar tierra, arena, cascote u otro material a granel. Deberán, asimismo, respetar la señalización vial y los carteles ubicados en las calles.

3.9 ACCESO A LAS OBRAS

No se podrá acceder a las obras a través de lotes vecinos ni tampoco por el cerco perimetral del conjunto, el cual no podrá ser abierto en ningún caso. En caso de lluvia se cerrará el acceso a la obra y el Consorcio no asumirá responsabilidad alguna por los perjuicios que de ello puedan derivarse. Será responsabilidad del propietario avisar a contratistas y proveedores. Esta restricción no cesa necesariamente con la lluvia, sino cuando las condiciones de humedad del suelo a juicio de la Gerencia, lo permitan. Como norma general se tendrá en cuenta que está prohibido transitar, estacionar, trabajar o desarrollar cualquier tipo de actividad en veredas y terrenos que no pertenecen a la obra.

4 - OCUPACIÓN DE SUELO

Definición de Factor de Ocupación de Suelo (F.O.S.): porcentaje de la superficie total del terreno que se puede ocupar con los usos establecidos. Los factores de ocupación de suelo, tiene carácter de máximos sin constituir valor fijo. El área de lo envolvente de las proyecciones horizontales de todos los niveles de la vivienda no podrá exceder el porcentaje de la superficie total del terreno establecido por el F.O.S.

Definición de Factor de Ocupación Total (F.O.T.): número que multiplicado por la superficie total del terreno de la parcela determina la superficie total edificable.

La máxima ocupación del suelo permitida, es la detallada a continuación en tanto las reglamentaciones municipales no resulten más restrictivas:

F.O.S. = 0,25 (factor de ocupación de suelo: 25 %)
F.O.T. = 0,50 (factor de ocupación total: 50%)

No se admitirán en consecuencia construcciones cuya superficie total exceda del cincuenta por ciento de la superficie del lote o cuya proyección sobre el lote exceda del veinticinco por ciento de la superficie del mismo.

Podrá ocuparse el treinta por ciento de la superficie del terreno, en caso de renunciar expresamente y en forma fehaciente a la construcción en planta alta estando reglamentada la altura máxima en estos casos (ver punto 5.5.)

Las galerías cubiertas, cualquiera sea su configuración deberán computarse al 50 % de su superficie a los efectos de calcular el F.O.S. y el F.O.T.

La saliente de aleros de cualquier dimensión y hasta 60 cm. no se tomarán en cuenta para el cálculo del F.O.S. y el F.O.T. , ya sean estas salientes correspondientes a muros, apoyos de galerías cubiertas.

4.1 - SUPERFICIE MÍNIMA A CONSTRUIR

En ningún caso la superficie cubierta del edificio principal a edificar podrá ser inferior a 120 metros cuadrados. Para este ítem se computarán únicamente locales con todas sus caras cerradas.

5 - LINEAS DE RETIROS (ver fig. 1)

5.1. Línea de Frente: es la línea de deslinde entre el frente de la unidad funcional y las zonas comunes de circulación.

Línea de retiro de Frente: la edificación se ubicará a una distancia no menor a 5,00 m.(cinco metros) de la línea de frente del lote.

5.2. Retiro lateral los retiros laterales tendrán un mínimo de 3,00 m (tres metros) de uno de los lados y de 3,00 m (tres metros) del otro y serán los espacios libres que se ubiquen entre el parámetro lateral más saliente de la construcción y la línea divisoria del predio. Sobre uno de los retiros y sólo sobre planta baja, podrán construirse pérgolas, cobertizos, galerías y cocheras sin cerramientos laterales y sin sobrepasar la línea del eje divisorio entre lotes. Las estructuras de sostén de estas construcciones deberán ubicarse íntegramente dentro del terreno al que pertenecen. Si esta estructura estuviese apoyada sobre el eje medianero, se deberá tener en cuenta que si interrumpe el paso del desague pluvial hacia el frente, agregar un sistema de cañería u otro elemento que pueda recoger este flujo y permitir el paso del mismo hacia su caída natural. En caso de tratarse de cubiertas planas, las mismas serán inaccesibles y no podrán ser utilizadas en su parte superior como terrazas o balcones, ni ubicarse locales o construcciones de cualquier tipo sobre ellas, quedando expresamente establecido que la única finalidad admitida de dichas cubiertas es la de otorgar protección al área que cubren.

5.3. Retiro de Fondo: es paralela en toda su longitud a la línea de fondo de la unidad. El retiro será de 8 m. (ocho metros).

5.4. Lotes en esquina: En los locales de esquina o con frente a más de una calle, el propietario podrá optar por considerar como frente a cualquiera de los lados frentistas a calles, siempre que el mismo tenga no menos de 20 metros de desarrollo incluyendo la

ochava, pero en ningún caso se podrá edificar a menos de 5 metros de la o las restantes líneas de frente.

En los casos en que se permita llegar con construcciones hasta alguno de los límites del terreno, no podrán construirse muros sobre los ejes divisorios, debiendo ubicarse en todos los casos las estructuras que se realicen, íntegramente dentro de los límites del lote. A los efectos de los retiros tanto de frente como de fondo o laterales, no se considerarán los siguientes elementos: aleros que no excedan los 80 centímetros; cornisas, frisos, molduras, antepechos, ménsulas sostén de balcones o aleros y maceteros que no excedan de los 50 centímetros y otros elementos similares de carácter ornamental que puedan resultar admisibles a criterio de la Comisión de Urbanismo y Edificación; y balcones sin cerramientos laterales que no excedan los 80 centímetros y que no se encuentren ubicados sobre los retiros laterales de 3 y 5 metros. Los retiros mencionados podrán ser invadidos con pulmón y conducto de chimenea siempre que no excedan las siguientes medidas: ancho exterior del pulmón, 2 metros de profundidad del mismo y del conducto 50 centímetros con respecto al filo exterior del muro de la vivienda.

5.4.bis - Retiros de lotes con frente a laguna

En aquellos lotes perimetrales de laguna en los cuales la medida de fondo sea inferior a la medida de frente, se permitirá mantener el ancho edificable que surge en la línea de frente, hasta una profundidad igual a dicho ancho. Detrás de dicha profundidad, deberán respetarse los retiros de acuerdo a lo enunciado en el Reglamento.

5.5 - ALTURA MÁXIMA

La altura máxima edificable es de 10,60 metros y en el caso de cubiertas inclinadas las cumbresas podrán sobrepasar dicha altura hasta 12,50 metros, siendo condición para ello que el baricentro del triángulo formado por los faldones del techo no supere los 9,60 metros.

La base de dicho triángulo se considerará horizontal, ubicándose en el punto más bajo de los aleros, o en caso de carecer de ellos en la altura de la carga más baja.

Si el dintel de la abertura más alta, sea fija o de abrir, tiene un nivel superior al arriba indicado, se tomará este nivel como la base del triángulo para determinar el baricentro.

En el caso de techos de una sola agua, el tercer lado del triángulo será la vertical desde el punto más alto del alero o carga superiores.

Los remates de ventilaciones y chimeneas y los volúmenes de tanques de reserva de agua podrán llegar hasta 12 metros de altura máxima edificable, cualquiera sea la terminación superior.

La altura máxima está referida a la cota más alta de la rasante del pavimento de la calle frentista del lote, en el sector determinado por la proyección de los límites de éste.

5.6 - CERTIFICADO FINAL DE OBRA-

En las líneas laterales de esquinas, será igual al divisorio entre lotes, evaluando la Comisión de Urbanismo y Edificación que no se interrumpa el libre escurrimiento de las aguas.

7). De no cumplirse totalmente y/o parcialmente estas normas, el Administrador las realizará por cuenta y con cargo al propietario respectivo.

8). Todas estas pautas deberán ser interpretadas a los efectos de reglamentar la ejecución de cercos.

3 - Cercos de madera: Tendrá una altura máxima de 0,60 m. y deberán estar diseñadas de forma tal que no permita el ingreso de niños o perros.

6 - CONSTRUCCIONES AUXILIARES O COMPLEMENTARIAS

Las construcciones auxiliares tales como vestuarios y sanitarios, como complementos de natorios, quinchos parrillas, depósitos, etc. y vivienda de huéspedes, servidumbre o caseros, deberán observar los retiros y no podrán habilitarse antes que la vivienda principal. Asimismo, serán computables a los efectos de determinar el Factor de Ocupación.

Los depósitos para ser considerados móviles no deberán poseer solado fijo al suelo. La Comisión de Urbanismo podrá rechazar aquellos proyectos que a su juicio configuren más de una unidad locativa.

Los elementos que complementen instalaciones tales como unidades exteriores de equipos de refrigeración, gabinetes para bombas de agua o filtros de natorios, partes superiores o de acceso a cisternas subterráneas, etc. podrán ubicarse dentro de las zonas de retiro lateral, fondo, siempre que no se eleven más de 60 centímetros sobre el terreno y se ubiquen a más de 2 metros de los ejes divisorios laterales y 1 metro del eje divisorio de fondo, dichos elementos deberán recibir tratamiento arquitectónico adecuado, armonizado con la construcción principal.

6.1. - PILETAS DE NATACIÓN

Deberá solicitar la autorización, presentando planos aprobados por la Municipalidad de Presidente Perón tal lo manifestado en el artículo 2.8 del presente Reglamento.

Las piletas de natación deberán respetar el retiro de frente y se ubicarán a no menos de 2,50 metros de los restantes ejes divisorios considerando el borde del espejo de agua. Tanto la pileta como el borde de las veredas perimetrales no podrán sobrepasar el plano determinado por la línea del eje divisorio (nivel natural del terreno) como arranque con una pendiente del 20%.

No se permitirá el llenado de las mismas con el agua de la red interna del Barrio. Es obligatoria la ejecución de una perforación y bomba para tal fin. Deberán llevar filtros adecuados y estarán ubicados dentro de nichos de altura máxima 0,60 m y separado a 2,00 m de los laterales y 1,00 del eje divisorio de fondo. La evacuación del agua deberá efectuarse directamente a primera napa mediante un pozo absorbente.

Dentro de los 45 días de finalizada la obra, el Propietario deberá presentar el certificado final de obra otorgado por la Municipalidad de Presidente Perón. Hasta tanto no se cumplimente éste requisito, la obra, a todos los efectos, será considerada como en ejecución y pendiente de su finalización.

5.7 FORMA DE COMPUTAR LA SUPERFICIE CUBIERTA Y SEMICUBIERTA

Toda superficie cubierta encerrada con paredes u otros elementos divisores, se computará al 100% de su área.

Todo local, con dos o más de sus lados abiertos, como así también los aleros mayores de 0,60 m se computarán al 50% de su superficie, tanto para el FOS como para el FOT. La superficie cubierta y semi-cubierta ubicada por debajo del nivel de piso terminado de la planta baja y que esté dentro de la proyección de la construcción cubierta no se computará a los efectos del FOT, siempre que el nivel de esta planta baja no sobrepase la cota de la parcela en más de 0,50 m.

5.8 FACHADA

Todos los frentes llevarán un tratamiento armónico con materiales similares.

5.9 CERCOS DE LOTES (ver fig. 2)

Los cercos sobre los límites del lote, ya sea frente, fondo o laterales tendrán características determinadas.

Podrá haber 3 tipos de cercos:

1 - Cercos vivos: No se permitirán los cercos vivos continuos formados por sujetos de la misma especie que conformen un muro vegetal sobre la línea municipal de frente y en los primeros 6 metros de los ejes laterales. Tendrá una altura máxima de 1,00 metro-

2 - Cercos de alambre:

Para colocar un cerco de alambre se deberá proceder según las siguientes pautas:

- 1). Altura máxima 1,00 metros y mínima 0,80 metros.
- 2). Alambre tipo romboidal, color verde.
- 3). poste pintados de verde oscuro, con esmalte.
- 4). Colocación de plantas de distintas especies, que tapen el alambre y que deberán ser colocados en el siguiente orden :
a.- colocación de postes. b.- colocación de plantas. c.- colocación de alambre del lado interno de los postes.
- 5). En los ejes divisorios de lotes, deben estar a una distancia como mínimo de 50 centímetros de dichos ejes.
- 6). En la línea de frente, el cerco deberá respetar un retiro de 6 metros, y totalmente cubierto con plantas, en el caso de ser propietario de 2 (dos) terrenos contiguos o más, este podrá acercarse hacia la línea de frente formando un ángulo de 45° desde la vivienda hasta 3,50 m de esta línea de frente de la unidad (sector de inicio de la servidumbre de frente).

El perímetro de la pileta deberá estar cercado hasta una altura mínima de 0,80 m con un cerco tal, que no pueda permitir el ingreso de un niño o perro para evitar accidentes. Si el terreno está cercado en todo su perímetro con un cerco de altura mínima de 0,80 m o máxima de 1,00 m. de tal manera que no se pueda acceder libremente a la pileta, ésta puede no tener cerco.

6.2. - TENEDEROS

Deberán ocultarse a la visual exterior de la unidad mediante grupo de arbustos, cercos vivos o de madera, adecuadamente tratados y de una altura no mayor a 2 metros, sin ningún tipo de cerramiento superior y si está ubicado dentro del retiro de 3,00 m. sobre el eje medianero, no podrá sobrepasar los 3,00 metros lineales y el solado del mismo deberá separarse 0,30 m. del eje para permitir el paso del desagüe pluvial o colocar cañería acorde a su caudal, como así tampoco construirse dentro de ellos gabinetes, depósitos, sala de máquinas ni ningún otro elemento como calderas, termotanques, etc.

6.3. - PÉRGOLAS

Las pérgolas que se construyan, podrán ubicarse dentro del retiro de 3,00 m., no se considerarán a los efectos del FOS y FOT., entendiéndose por pérgola a la galería formada por columnas en las que se apoyan vigas que sostienen plantas a modo de emparado. Sólo se las podrá cubrir con cañas.

En caso de construirse en el retiro lateral, deberá dejarse un retiro de 0,30 metros a la línea divisoria lateral del lote, al igual que el solado para el paso del desagüe del terreno según lo manifestado en el Artículo 5.2 (ver fig. 3)

Esta prohibida su construcción antes de que se construya el edificio principal y queda expresamente prohibida la construcción de pérgolas con materiales de aspecto precario y se exige que todas sus partes estén debidamente ancladas, a los efectos de evitar accidentes.

6.4 - PARRILLAS

Las parrillas podrán ubicarse en el retiro de los 3 metros siempre que cumplan los siguientes requisitos: su altura no deberá superar los 2,10m salvo el conducto de chimenea. En el límite lateral del terreno se deberá ejecutar un cerco, que evite las vistas del vecino sobre la parrilla. Se deberá presentar un plano de detalle complementario de la misma pudiendo la Comisión de Urbanismo rechazar aquellos proyectos que a su juicio excedan las necesidades funcionales de una parrilla acorde con una vivienda tipo.

6.5 - RIEGO POR ASPERSIÓN

Quedan terminantemente prohibidos los sistemas fijos de riego, manuales o automáticos, alimentados con agua de la red de suministro al barrio. Para su alimentación deberá poseerse pozo de bombeo.

6.6 - MACETEROS, ASIENTOS Y MUROS DE CONTENCIÓN

Los maceteros, planteros, asientos de mampostería, muros de contención de taludes artificiales y otros elementos similares complementarios, de la construcción podrán ubicarse en cualquier lugar del predio a más de 1,50 metros de sus ejes divisorios o línea de frente, siempre que no sobrepasen los 60 centímetros de altura, respecto del nivel proyectado del terreno o en su defecto solicitar la conformidad por escrito del propietario lindante afectado.

La presente norma no invalida lo definido en el Artículo décimo de este reglamento.

7 - SUMINISTROS

Para el suministro eléctrico, de agua corriente y gas, deberá abonarse el cargo por conexión y en los casos en que no se encuentre terminado se construirá el pilar según plano de detalle proporcionado por la Administración.

No se realizarán conexiones sin la constancia de aprobación del proyecto por la Comisión de Urbanismo. El pilar deberá realizarse según croquis entregado por la Administración, previamente deberá verificarse la correcta ubicación del mismo.

8 - CUNETAS

El espacio comprendido entre la línea de frente de cada lote y borde de la calzada es parte de la calle y en consecuencia es de propiedad común. Por ello antes de efectuar obras en el mismo (alcantarillas, entubamientos o acceso vehiculares y/o peatonales) deberá requerirse autorización expresa por nota y solicitar los niveles que deberán cumplir los mismos, entregando así así correspondiera los detalle de badén o alcantarilla determinado en función de la ubicación de la obra.

Deberán mantenerse libres de materiales y objetos. No se podrán revestir ni modificar las cunetas existentes sin la expresa autorización del Consejo de Administración. De hacerse nuevas cunetas por necesidades hidráulicas, éstas deberán ser aprobadas por dicho Consejo.

Concluida la obra, será responsabilidad de cada propietario la reparación de la cuneta de su frente (frente y lateral en los casos de esquina) a fin de restituirla las condiciones originales que pudieran haber sido dañadas.

9 - MODIFICACIONES A LA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO (ver fig. 3)

No podrá elevarse el nivel de los lotes más de 30 centímetros por encima del nivel natural de los mismos, en cuyo caso el proyecto contemplará que no se altere el escurrimiento del agua, debiendo realizarse además taludes para identificación con el nivel natural con una pendiente máxima del 20 % a los bordes del terreno. En caso 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.

De realizar terrazas, caminos, accesos de vehículos o piso con cualquier otro destino hasta cerca de algunos de los ejes divisorios, se deberá dejar 0.30 metros libres antes de llegar al mismo para el paso del agua pluvial y el nivel de tales construcciones no podrá superar los 15 centímetros por sobre el nivel del terreno natural vecino y deberán construirse con pendientes de modo tal de asegurar que las aguas escurran dentro de los límites del propio predio.

10 - SERVIDUMBRE

Se establece una servidumbre permanente, perpetua y gratuita, para el paso de cañerías, cables, conductos y otros elementos destinados a la instalación de servicios generales tales como agua corriente, cloacas, teléfono, red eléctrica y gas, sin ningún tipo de indemnización o compensación. La servidumbre afecta: los primeros 3 metros del retiro de frente y a toda la franja del retiro lateral de 5 metros. a.) En ocasión de resultar necesario al Consorcio de Propietarios hacer uso de esta servidumbre en un lote no edificado, a requerimiento del Consejo de Administración el propietario deberá comunicar en un plazo de treinta días, sobre cual de los lados laterales desea establecer el retiro de los 5 metros. Si no lo hiciere, el Consejo de Administración con la intervención de la Comisión de Urbanismo lo determinará a su juicio, debiendo el propietario respetar la ubicación fijada por el Consejo en ocasión de iniciar las obras para la construcción de su vivienda.

b.) Los propietarios de los lotes ubicados sobre los límites perimetrales del inmueble, deberán permitir la realización de los actos necesarios para la conservación y mantenimiento del cerco perimetral. Estas circunstancias deberán ser transcritas en todas las escrituras de dominio, para la aceptación y reconocimiento del adquirente.

11 - PROHIBICIÓN DE ABRIR ACCESOS

Los propietarios de lotes ubicados sobre los límites perimetrales del inmueble, no podrán abrir accesos al exterior de la fracción, debiendo utilizar los de uso común. Tampoco podrán realizar obras de ningún tipo para conectarse con redes exteriores de servicios públicos.

12 - PODER PARA ACTUALIZAR LOS PLANOS

Es requisito indispensable que cada copropietario suministre al Administrador los elementos necesarios y le otorgue los poderes pertinentes, para que proceda a actualizar el plano de subdivisión del inmueble conjunto y modificación, el presente Reglamento de Copropiedad, de acuerdo a las construcciones o ampliaciones realizadas en su respectiva unidad funcional y abonar las tasas y derechos inherentes a dicha actualización. En

oportunidad del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio a su favor cada adquirente deberá a su vez otorgar poder especial al Administrador a los efectos indicados precedentemente.

13 - PENALIDADES POR INCUMPLIMIENTO DEL PRESENTE REGLAMENTO

En caso de incumplimiento de las normas contenidas en este reglamento de edificación se producirán los siguientes efectos : a) La mora del propietario se producirá de pleno derecho por el solo del incumplimiento; b) El Consejo de Administración, intimará al propietario el cumplimiento de la norma transgredida dentro del plazo que en cada caso dicho Consejo fije; c) Transcurrido el plazo establecido sin haberse cumplido la intimación el Consejo de Administración podrá realizar por sí y por cuenta del propietario, los actos necesarios para asegurar el cumplimiento de la norma violada y d) producida la mora y sin perjuicio del ejercicio de la facultad prevista en el inciso precedente, el propietario se hará pasible de una multa diaria, cuyo importe, fijará anualmente el Consejo de Administración y la Comisión de Urbanismo, la que se aplicará desde la mora y hasta que ésta cese.

14 - ACCESO, CAMINOS INTERNOS Y GUARDACOCHE

Se deberá prever dentro de la superficie del lote lugar para el estacionamiento de, al menos, dos coches, pudiendo ser cubierto o descubierta. En caso de proyectarse el acceso vehicular con piso de piedra partida suelta en las calles asfaltadas, con el fin de evitar que ese material se esparza sobre el asfalto con el consiguiente inconveniente para las personas y vehículos que circulan por el mismo, se permitirá el uso de ese material hasta la línea municipal debiendo desde esa línea unirse con el asfalto con materiales sólidos.

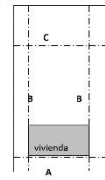
15 - MENCIÓN ESPECIAL DE ESTE REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN EN TODOS LOS TÍTULOS DE LA PROPIEDAD:

El texto de este reglamento deberá transcribirse textual e íntegramente en todas las escrituras traslativas de dominio de propiedades ubicadas dentro del Consorcio, debiendo los adquirentes manifestar expresamente que se sometan a sus términos y que aceptan que su cumplimiento es CONDICIÓN ESENCIAL.

16 - MODIFICACIONES AL REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

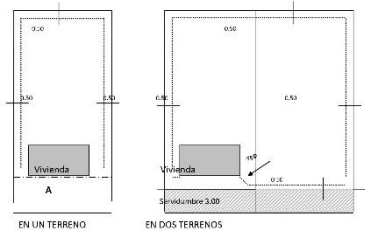
La Comisión de Urbanismo y Edificación y el Consejo de Administración podrán proponer modificaciones debidamente Fundadas al presente Reglamento, las que para tener vigencia deberán ser aprobadas por la Asamblea. De conformidad se firmará cada hoja del presente Reglamento por el Propietario y el Profesional de la obra.

RETIROS (FIG. 1)

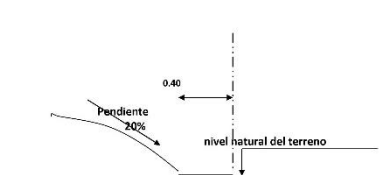


- A = Línea retiro frente mínimo 5.00 metros
- B = Línea retiro lateral mínimo: 3.00 metros una y 3.00 metros la otra indistintamente
- C = Línea retiro fondo mínimo 8.00 metros

CERCOS (FIG. 2)



MODIFICACIÓN A LA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO (FIG 3)



Propietario
Aclaración

Profesional
Aclaración