El propietario y el 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 ELCANO – COMPLEJO PUEBLOS DEL PLATA

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
2.9b VIVIENDAS DE CONSTRUCCIÓN EN SECO
2.10 CARTEL DE OBRA
2.11 CARTELES DE PUBLICIDAD

3 RÉGIMEN 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
5.5 RETIROS CON LOTES CON SOLO 3 LADOS O CON 4 LADOS, PERO 1 CON MENOS DE 6M

6 ALTURA MÁXIMA
7 CERTIFICADO FINAL DE OBRA
8 FORMA DE COMPUTAR LA SUPERFICIE CUBIERTA Y SEMICUBIERTA
9 FACHADA
10 CERCOS DE LOTES

11 CONSTRUCCIONES AUXILIARES O COMPLEMENTARIAS

11.1 PILETA DE NATACIÓN
11.2 TENDEDORES
11.3 PÉRGOLAS
11.4 PARRILLAS
11.5 RIEGO POR ASPERSIÓN
11.6 MACETEROS, ASIENTOS Y MUROS DE CONTENCIÓN

12 SUMINISTROS

13 CUNETAS

14 MODIFICACIONES A LA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO

15 SERVIDUMBRE

16 PROHIBICIÓN DE ABRIR ACCESOS

17 PODER PARA ACTUALIZAR LOS PLANOS

18 PENALIDADES POR INCUMPLIMIENTO DEL PRESENTE REGLAMENTO

19 ACCESO, CAMINOS INTERNOS Y GUARDACOCHES.

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

21 MODIFICACIONES AL REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN

22 SONDEOS

23 PROCEDIMIENTO DE CONEXIÓN DE GAS

24 TABLESTACADO Y MUELLES

ELCANO
PUEBLOS DEL PLATA / HUDSON

0 ENMIENDAS

Enmienda 1 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 incumpliendo de esta norma.

Enmienda 2 Retiro de fondo

Por requerimiento municipal los retiros de fondo se calcularán tomando como base la fórmula (L-20)/2, siendo L el largo de la Unidad Funcional.
Cuando las líneas L no sean del mismo largo, el retiro de fondo se determinará por la semisuma de ambos lados.
El retiro mínimo sigue siendo de 8m.

Enmienda 3 Servidumbre

Además de la servidumbre indicada en el punto 15 del presente reglamento. Se establece una nueva 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. Esta servidumbre afecta los primeros 3 metros del retiro de frente.

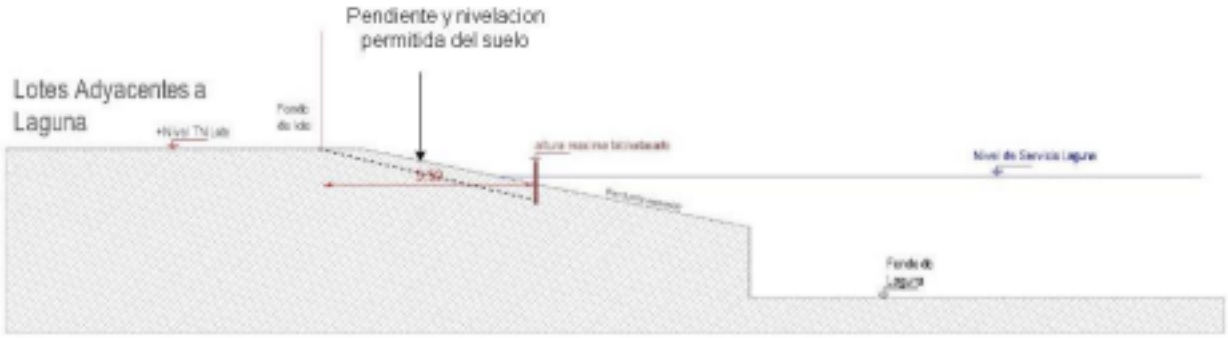
Enmienda 4 Cerco de fondo en lotes de laguna
No se exigirá cerco de fondo en los lotes cuyo fondo dé a la laguna.

Enmienda 5 Tablestacado, Parquización y Muelles en costa de laguna:

ELCANO
PUEBLOS DEL PLATA / HUDSON

Estará permitida la parquización de costa en lotes con fondo hacia laguna, así como la instalación de estacados sobre una línea única a una distancia de 5,50m del fondo de lote.

Los tablestacados deberán respetar la distancia con el objetivo de mantener una línea costera de estacados lineales.
La altura máxima del tablestacado deberá estar por debajo del nivel del terreno natural en 30cm o más.
Deberá luego materializarse el relleno entre el fondo de lote y el tablestacado con una única pendiente hacia el estacado (Ver Fig.)



Posición Tablestacados - Laguna Barrio Sebastian Gaboto

Se deberá solicitar la marcación de la línea de fondo de lotes

De ejecutarse rampa para permitir la bajada de embarcaciones, ésta deberá respetar el retiro lateral de 3,5mts. del eje divisorio.
En el caso de que el o los terrenos linderos no hayan ejecutado el tablestacado, el mismo deberá ejecutarse en los laterales para contener la tierra de relleno

En el caso de no respetar la posición indicada por este reglamento para la ubicación del tablestacado, el propietario deberá demoler la misma y re-ejecuarlo respetando las distancias a fondo de lote indicada por este reglamento ante el simple requerimiento de la administración con costos a su cargo en un tiempo no mayor a 30 días corridos.

ELCANO
PUEBLOS DEL PLATA / HUDSON

Para asegurarse la perdurabilidad, homogeneidad y fisonomía, los materiales para su confección deberán tener las siguientes características:

Tipo de madera: Quebracho colorado
Espesor de la tabla: 5 Cm
Ancho de la tabla: entre 25 y 30 cm
Largo de la tabla; entre 2 y 2.5 Mts (Ver Fig.)

Relleno y parquización del espacio entre tablestacado y fondo de lote:

a) Nivelación con tierra negra según lo establecido y siembra de pasto y/o Nivelación con arena.
b) Forestación conforme especies permitidas en el Reglamento de Forestación del barrio.
c) Escalones con contenciones en madera (opcional)

Muelles:

Está permitida la construcción de muelles en lotes con costa a la laguna. No podrán construirse antes que la vivienda principal. La construcción del muelle deberá incluirse en los planos a presentar para la obra nueva.

En el caso de presentarlo como modificación o con posterioridad a la ejecución de la casa, para su aprobación deberán presentarlo dibujado en la plancheta correspondiente a su lote que se descarga desde la web del barrio, con su ubicación y las medidas del mismo según reglamento, éste será visado por el departamento de Arquitectura del barrio y tendrá el costo de una verificación adicional de visado.

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 .25x21m=5,25m excede el valor máximo admisible, adoptar 5m)

Profundidad (línea perpendicular a la costa): no deberá superar los 6m. Superficie máxima: 30 m². Altura máxima del piso del muelle: la del césped del lote.

ELCANO
PUEBLOS DEL PLATA / HUDSON

Retiro: mínimo reglamentario (ídem resto de las construcciones) y paralelo en toda su longitud a los límites laterales del lote.

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.

Cerramientos laterales: sólo se permiten barandas de seguridad hasta una altura de 1m con respecto al piso del muelle. Para la conformación de las barandas se admite la colocación de guardapie, barandilla intermedia y barandilla superior. Está prohibido cualquier otro tipo de cerramiento lateral. Cubierta superior: el muelle podrá contar o no con una cubierta superior. 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.

ELCANO
PUEBLOS DEL PLATA / HUDSON

1 - REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS DEL BARRIO ELCANO

Todas las obras de urbanización y de edificación privada ampliación, refacción o modificación de la existente, que se realicen en el predio del BARRIO ELCANO, 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 Berazategui en aquellos ítems en que sea más exigente que el que se detalla continuación.

Los edificios sólo 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 Berazategui. 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 EDIFICACIÓN

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 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 20 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 visado 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 visadas (se solicitará una copia digital de plano) para iniciar los trámites ante la Municipalidad de Berazategui. 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

Como tarea previa a la iniciación de obras será indispensable realizar el acceso al lote,

para ello no debe romperse ni modificarse el cordón cuneta correspondiente. Entrega por parte del propietario del plano aprobado por la Municipalidad de Berazategui, 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.

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.
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 amojonamiento 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 dé acuerdo con la documentación autorizada. Cuando la orden de suspensión no sea acatada, el Consejo formulará una denuncia ante la Municipalidad de Berazategui, impedirá el acceso al ejido 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

"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 aceptarán 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 aceptará 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 revoque o emplacado, 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/o 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 buñas 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.
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.

2.9b VIVIENDAS DE CONSTRUCCIÓN EN SECO

REQUISITOS QUE DEBERÁN CUMPLIMENTARSE PARA LA APROBACIÓN 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 ºC) 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.

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 banquinas, como también en los espacios comunes.

3 - RÉGIMEN 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 para ingreso y egreso de personal que rige para todo el año es de lunes a viernes de 8:00 a 17:00 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 aquéllas, 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 desagüe 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 o con tablas separadas no más de 10cms entre sí, 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.
Los árboles existentes deben quedar en todos los casos por fuera del cerco de obra.

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.

Los camiones que circulen por el barrio deberán respetar las normas y restricciones establecidas para su circulación a los efectos de proteger las calles y cunetas. El no respetar dichas normas causa un grave perjuicio económico a los copropietarios del barrio razón por la cual se aplicarán MULTAS a quien las infrinja.
Las multas se aplicarán a la empresa responsable del vehículo que ingresa al barrio.

NORMAS A RESPETAR:

1-Velocidad máxima permitida 30km.
2-Prohibido el ingreso de camiones de mas de tres ejes.
4-Prohibido el ingreso para descarga por lotes linderos.
5-Prohibido el ingreso a lotes por cunetas sin alcantarilla.
6- Prohibido descargar materiales fuera del cerco de obra.
7-Prohibido subir a los bulevares para realizar maniobras.

PESO MÁXIMO PERMITIDO

En el caso de las hormigoneras, solo se permitirán mini-mixers con 5 m3 de carga o

en su defecto mixers con 3 m3 de hormigón y un peso máximo de 25.000Kgs. El peso máximo permitido dependerá del camión, y de acuerdo a la siguiente tabla de acuerdo al tipo de camión:

TIPO DE VEHICULO	CONFIG. DE EJES	DIMENSIONES MAX.			PESO BRUTO MAXIMO (PERMITIDO) TONELADAS	CARGA POR EJE (PERMITIDO) TONELADAS
		LARGO	ANCHO	ALTO		
	S - 1 D - 1	8.00	2.60	4.10	11	4+7
	S - 1 D - 2	8.00	2.60	4.10	17	4+13

* los camiones deben poseer ruedas duales en los ejes traseros.

ETAPA 1
Información a las empresas o contratistas.
Esto se realizará entregando al conductor del vehículo que ingresa una copia de este Reglamento. El conductor firmará una planilla indicando la fecha en la cual fue notificado.

A partir de la notificación se aplicarán las multas.

MONTO DE LAS MULTAS
Primera vez: $ 500
Segunda vez: $ 1.000
Tercera vez: $5.000 + Prohibición del ingreso a los barrios INCO del conductor/ empresa sancionada.
*Las multas se aplicarán mediante una Notificación donde se indicará el motivo y monto de la sanción.
*La misma se entregará al conductor. Este firmará una Planilla de Notificaciones. La multa deberá ser abonada para poder volver a ingresar a cualquiera de los barrios INCO sin excepción. Esta sanción se aplicará al conductor y a la empresa.

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 Intendencia, 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 uso 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. = 0,30 (factor de ocupación de suelo: 30%)

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 treinta por ciento de la superficie del mismo.

Las galerías cubiertas, cualquiera sea su configuración deberán computarse al 50 % de su superficie a los efectos de calcular el F.O.T. y al 100% para el cálculo del F.O.S. 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.

La densidad máxima es de 120hab/Ha según zona.

4.1 - SUPERFICIE MÍNIMA A CONSTRUIR
En ningún caso la superficie del edificio principal a edificar podrá ser inferior a 120 metros cuadrados.
Para este ítem se computarán superficies cubiertas al 100% y superficies semicubiertas al 50%.

5 - LÍNEAS 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 3,50 m (tres metros con cincuenta centímetros) de cada lado y serán los espacios libres que se ubiquen entre el parámetro lateral más saliente de la construcción y la línea divisoria del predio. Los mismos deben quedar mismos exentos de cualquier tipo de edificación. No se podrán ubicar invadiendolos aleros, parrillas, semicubiertos, pérgolas, etc.

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.

5.5 - Retiros de lotes con solo 3 lados o con 4 lados, pero uno de menos de 6m.
Únicamente en el caso de los lotes que cuenten solo con 3 lados o que aun contando con 4 lados, uno de ellos tenga menos de 6m, se considerará el retiro de frente de 5m y los retiros laterales de 3,50m sobre los 2 lados mayores de la figura.
No se exigirá retiro de fondo en estos lotes.

6.- ALTURA MÁXIMA
La altura máxima admitida será de 10,00 m.
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.
Para los edificios institucionales, la altura máxima será de 12,00mts.

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

8. - 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 para el FOT y al 100% para el FOS. 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.

9. - FACHADA
Todos los frentes llevarán un tratamiento armónico con materiales similares.

10. - 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 o color gris.
3). poste pintados de verde oscuro, con esmalte o color madera.
4).Colocarse dentro del lote propio, pudiéndose situar al lado del eje divisorio del predio o sobre el mismo eje divisorio. En este último caso, bastará con un solo cerco para ambos lotes.
5). Colocación de plantas de distintas especies, que tapen el alambre. 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 o desde la vivienda hasta 3.50 m de esta línea de frente de la unidad (sector de inicio de la servidumbre de frente).
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.

11. - CONSTRUCCIONES AUXILIARES O COMPLEMENTARIAS

Las construcciones auxiliares tales como vestuarios y sanitarios, como complementos de natatorios, 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 natatorios, partes

superiores o de acceso a cisternas subterráneas , etc. podrán ubicarse dentro de las zonas de retiro de 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.

11.1. - PILETAS DE NATACIÓN

Deberá solicitar la autorización, presentando planos aprobados por la Municipalidad de Berazategui tal lo manifestado en el artículo 2.8 del presente Reglamento. Las piletas de natación deberán respetar el retiro de frente y se ubicará a no menos de 3 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. 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.

11.2. - TENDEDEROS

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 4.00 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.

11.3. - PÉRGOLAS

Las pérgolas 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 emparrado. Sólo se las podrá cubrir con cañas.

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.

11.4. - PARRILLAS

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.

11.5. - 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 poseer pozo de bombeo.

11.6. - 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 mas 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.

12. - 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.

13. - CUNETAS

El espacio comprendido entre la línea de frente de cada lote y el 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 si 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 restituir las condiciones originales que pudieran haber sido dañadas.

14. - 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.
PRECAUCIÓN EN OBRA RAMPA ACCESO VEHICULAR: Debe tenerse en cuenta que el tendido de fibra óptica se encuentra por detrás de la línea de pilares eléctricos aproximadamente a 70cm de profundidad, razón por la cual, de ser necesario modificar la topografía del terreno en esa zona para, por ejemplo, ejecutar la rampa de acceso vehicular, debe tenerse especial cuidado para no romperlos ni deteriorarlos.

15. - 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 a toda la franja de uno de los retiros laterales de 3,50 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 cuál de los lados laterales desea establecer el retiro. 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 transcriptas en todas las escrituras de dominio, para la aceptación y reconocimiento del adquiriente.

16. - 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.

17. - 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.

18. - 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.

19. - ACCESO, CAMINOS INTERNOS Y GUARDACOCHES

Se deberá prever dentro de la superficie del lote lugar para el estacionamiento de, al menos, dos coches, pudiendo ser cubierto o descubierto. 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.

20. - 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 adquirientes manifestar expresamente que se sometan a sus términos y que aceptan que su cumplimiento es CONDICIÓN ESENCIAL.

21. - 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.

22. - 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.

23 PROCEDIMIENTO DE CONEXIÓN DE GAS

A partir de la prohibición de la distribución de gas licuado por la red de gas (Ley 26020) producto que Fideicomiso Elcano 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. REGLAMENTACIÓN 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.

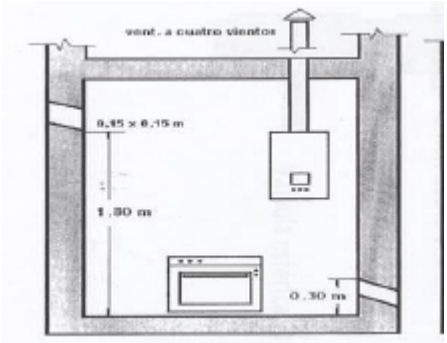
Calefactores infrarrojos, catalíticos o de tiro natural no podrán estar en dormitorios, pasillos o baños. En el caso que estén en lugares permitidos deberán tener rejilla de ventilación superior e inferior.

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 adecuado sus picos o inyectores para el uso de gas envasado.

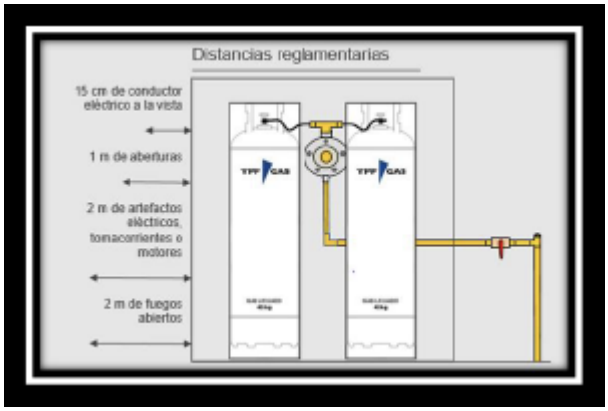
Dichos trabajos se tienen que realizar por un Gasista Matriculado de 1°Categoría. Las distancias a Pilares de luz, artefactos eléctricos, llaves de luz, luminarias, paredes , ventilaciones, etc, están indicadas en las siguientes imágenes.

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

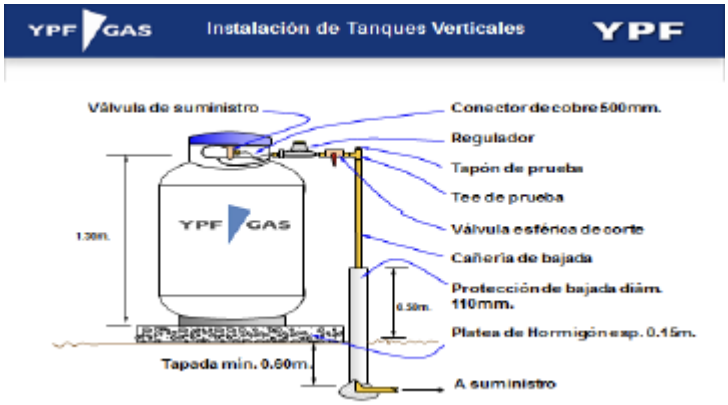


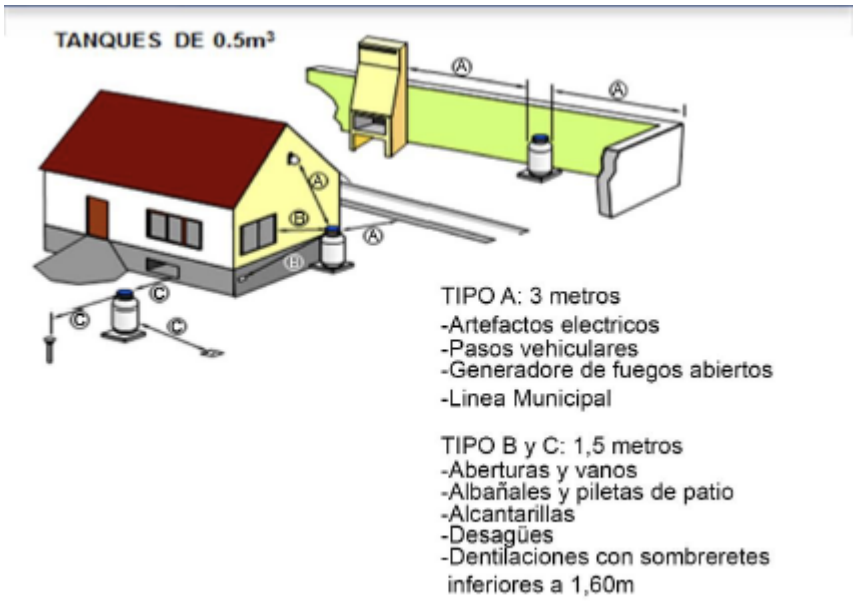
DISTANCIAS DE SEGURIDAD:

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.



b.2) Sistema Garrafón de Gas Propano a Granel

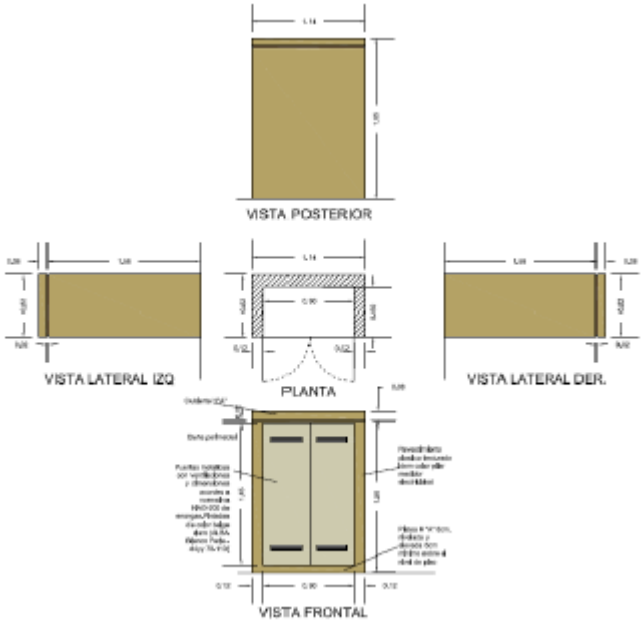




En todos los casos, deberán respetarse las distancias de seguridad fijadas por la normativa vigente.

2) ASPECTOS ESTÉTICOS A CUMPLIR.

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 ser en revestimiento plástico tipo "Tarquini", "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.

24 TABLESTACADO y MUELLES Aplicable a lotes con fondo a la laguna

Estacadas: Se permite la construcción de tablestacados en madera, éstos no pueden extenderse más allá del límite del lote (Línea del mojón que indica el fondo de 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.

Características a respetar:

• Debe ser realizado en madera dura (quebracho colorado o similar), con el sentido del entablonado en horizontal.

• No se aceptarán de mampostería, ni hormigón, ni gaviones de piedra, ni ninguna otra alternativa.

• La cota superior y ubicación del tablestacado sobre el retiro del fondo será definida por constancia de amojonamiento extendida por el agrimensor 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 lateral de 3,5mts. del eje divisorio.

• Se podrá rellenar en aquellos casos que la parte del terreno según escritura quedará bajo el agua, presentando planos respectivos para su aprobación en la oficina técnica. En los casos que los terrenos linderos no hayan ejecutado el tablestacado, el mismo deberá ejecutarse en los laterales para contener la tierra de relleno y no se desmorone.

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

• Para los tablestacados realizados anterior a esta enmienda y que no cumplan con la misma (ejemplo las construidas en Hormigón), deberán ser pintadas color madera con la finalidad de mantener uniforme la estética del barrio.

Muelles: muelles o decks sobre lotes con costas al lago: No podrán construirse antes que la vivienda principal. Se deberá respetar el retiro reglamentario de 3,5m sobre cada eje divisorio. No podrá ocupar más del 25% del ancho del terreno y su superficie máxima no deberá exceder los 30m2 Tendrán un largo máximo de 5m medidos desde la línea de fondo del lote hacia la laguna y su altura máxima no podrá sobrepasar 1m sobre el espejo de agua en su cota normal. Se podrán construir solo en madera dura (quebracho colorado o similar) y la terminación será barniza o laqueado trasparente, no estará permitido la utilización de colores y la estética tendrá que estar en línea con los muelles de uso común. Los muelles no podrán conformar espacios cubiertos (por lo que está prohibida la construcción de cerramientos laterales.

De conformidad se firmará cada hoja del presente Reglamento por el Propietario y el Profesional de la obra.

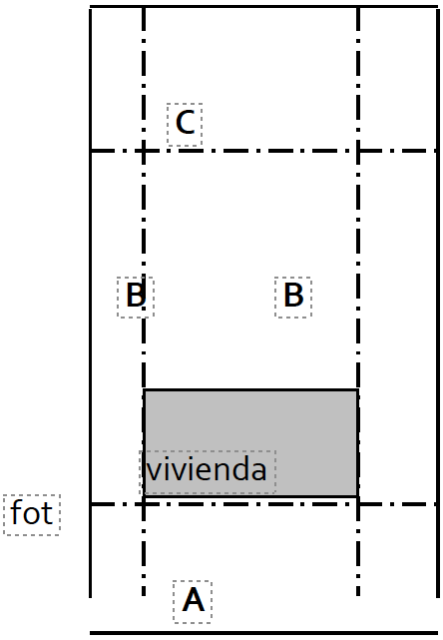
_____ _____

Propietario Profesional

_____ _____

Aclaración Aclaración

RETIROS (FIG. 1)



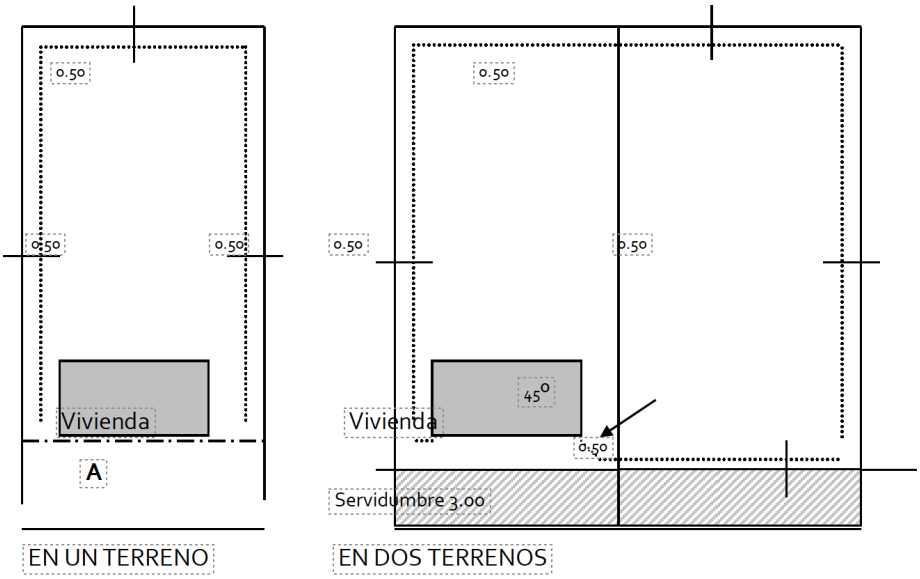
A = Línea retiro frente mínimo 5.00 metros

B = Línea retiros laterales mínimos: 3.50 metros

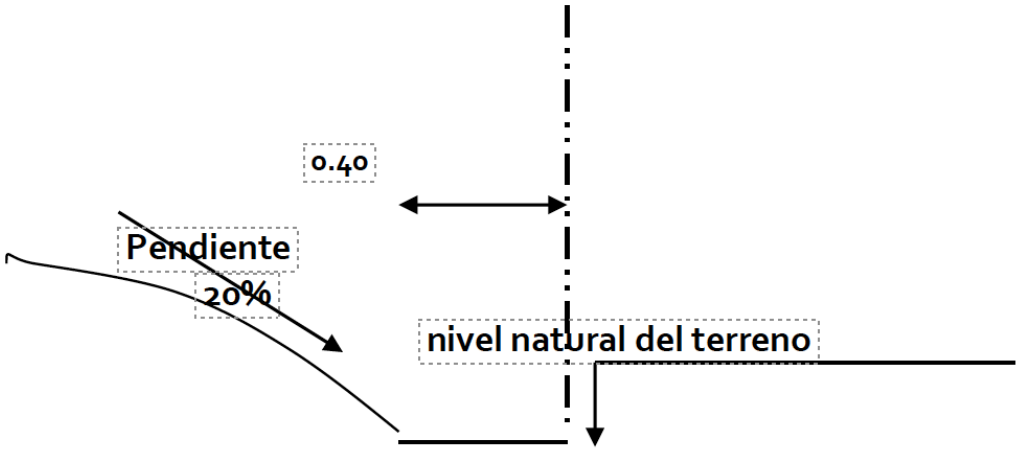
C = Línea retiro fondo mínimo 8.00 metros

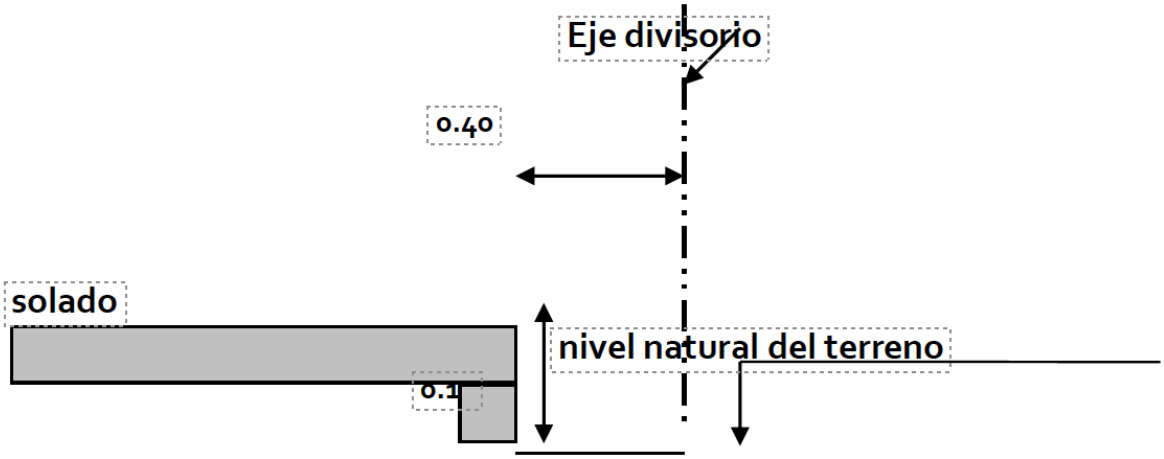
Frente del lote

CERCOS (FIG. 2)



MODIFICACIÓN A LA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO (FIG 3)


0.40
Pendiente
20%
nivel natural del terreno


Eje divisorio
0.40
solado
nivel natural del terreno
0.1