REGLAMENTO DE EDIFICACION, PARQUIZACION Y MODIFICACION DE PARCELAS

INTRODUCCION

1. AUTORIDADES

NORMAS GENERALES

2. MORFOLOGÍA ARQUITECTÓNICA
3. USOS PERMITIDOS
4. SUPERFICIE EDIFICABLE
5. RETIROS OBLIGATORIOS
6. ALTURA DE EDIFICACIÓN
7. SERVIDUMBRE
8. CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS
9. PILETAS DE NATACIÓN
10. ESTACIONAMIENTOS
11. CERCOS
12. ACCESOS
13. ILUMINACION
14. INSTALACIONES ESPECIALES
15. INSTALACIONES DEPORTIVAS
16. RESIDUOS DOMICILIARIOS

NORMAS ADMINISTRATIVAS Y OPERATIVAS

17. EJES Y PUNTOS DE REFERENCIA
18. DOCUMENTACIÓN
19. PLANOS
20. VISADO INTERNO
21. PERMISO DE INICIACIÓN DE OBRAS
22. MODIFICACIONES DEL PROYECTO
23. PLAZOS DE INICIACIÓN Y DE OBRA
24. INSPECCIONES DURANTE LA OBRA
25. FINAL DE OBRA

EJECUCIÓN, MANTENIMIENTO Y SEGURIDAD DE LA OBRA Y LOS TERRENOS

26. PRELIMINARES PARA DAR INICIO A LA OBRA
27. DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA
28. SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA DOMICILIARIA
29. MODIFICACIONES DE PARCELAS
30. LOTES SIN CONSTRUCCIONES
31. INCUMPLIMIENTOS
32. DERECHOS

REGLAMENTO DE EDIFICACION, PARQUIZACION Y MODIFICACION DE PARCELAS

INTRODUCCION

El presente Reglamento regulará la edificación, parquización y modificación de parcelas del complejo residencial (conjunto habitacional) Villa Delfina., cuyo Plan Director ha sido aprobado por la Resolución Municipal de San Bernardino N° 164/10, dictada el 20 de septiembre del 2010

La creación del complejo residencial (conjunto habitacional) "Condominio Villa Delfina." responde a un nuevo criterio de urbanización basado en la convivencia organizada entre los distintos propietarios del emprendimiento, la libertad personal y la responsabilidad social de todos y cada uno de los miembros de la comunidad.

El presente reglamento tiene por objeto establecer los parámetros generales que deben seguir todos los propietarios del complejo residencial (conjunto habitacional) "Condominio Villa Delfina.", para la construcción de una obra nueva y/o la ampliación de obras existentes, sin perjuicio de las disposiciones que pudieran incorporarse por recomendación al Directorio de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo.

Esta normativa interpreta el enfoque urbanístico del complejo residencial (conjunto habitacional) "Condominio Villa Delfina.", de manera que las intervenciones edilicias se integren a las características y estilo de vida del complejo residencial y del emprendimiento citado.

1 - Autoridades

1.1. Tanto el análisis de cumplimiento de las pautas establecidas en el presente reglamento, como la aprobación de los planos presentados por los propietarios del complejo residencial (conjunto habitacional) "Condominio Villa Delfina" estará a cargo de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo (interina y *ad honórem*) del "Condominio Villa Delfina...", designada por Inmobiliaria del Este S.A. La primera Asamblea de Copropietarios del Condominio Villa Delfina nombrará la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, quien tendrá a su cargo analizar el cumplimiento de las pautas establecidas en el presente reglamento, como la aprobación de los planos presentados.

1.2. La Comisión de Arquitectura y Urbanismo estará integrada por un mínimo de 3 miembros y un máximo de 7 miembros, trabajará *ad honórem*, y fijará domicilio para las presentaciones en Humaita N° 222, o el que en el futuro sea notificado a los propietarios o compradores. Durará en sus funciones mientras no sea sustituida total o parcialmente. Las funciones de los miembros de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo son revocables por mayoría simple de la Asamblea de Copropietarios.

1.3. Los visados, aprobaciones, derechos, permisos, que en adelante sean enunciados por esta comisión, no sustituyen por ningún motivo, ni para ningún efecto las disposiciones de Entidades Nacionales y/o Municipales y/o de Entes Autárquicos, las que deberá cumplimentarse ineludiblemente.

1.4. Es facultad de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, o en su defecto del Administrador del "Condominio Villa Delfina" la evaluación del cumplimiento de la totalidad de las disposiciones del presente Reglamento, pudiendo ambos órganos establecer las excepciones que consideren apropiadas siempre que las mismas se hagan de manera fundada y no representen un perjuicio para los propietarios de parcelas.

1.5. La Comisión de Arquitectura y Urbanismo podrá contratar servicios externos de control de obras.

Normas generales

2 - Morfología

arquitectónica

2.1. Para lograr los objetivos de armonía de la urbanización, es indispensable la unidad del paisaje, el equipamiento y las construcciones particulares, a las que se les exige correspondencia de estilo y calidad para preservar la coherencia del barrio, conservar y

REGLAMENTO DE EDIFICACION, PARQUIZACION Y MODIFICACION DE PARCELAS

aumentar el valor inmobiliario de las unidades y del conjunto.

El cumplimiento del Reglamento de edificación deberá ser estricto y se controlarán y evaluarán los proyectos, calidad de construcción y terminación las casas a construir para no desvirtuar el estilo del barrio.

En ningún caso y por ninguna circunstancia, sin autorización previa de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo y de la Municipalidad competente, podrá modificarse la estructura del condominio (conjunto habitacional). En consecuencia, las autoridades del Condominio no podrán modificar, ni afectar a un destino diferente, las áreas comunes del condominio: calles, veredas, plazas, áreas verdes, áreas de servicios comunes (planta de tratamiento de efluentes cloacales, de agua corriente, etc.).

2.2. La Comisión de Arquitectura y Urbanismo es la responsable de lo enunciado y puede denegar la aprobación de proyectos, materiales y sistemas constructivos si a su juicio no reúnen las condiciones arquitectónicas y de seguridad requeridas.

A continuación se enumeran criterios mínimos de diseño y construcción:

2.3. Las construcciones deberán ser de primera calidad ejecutadas con sistemas constructivos y materiales tradicionales.

2.4. Todos los lados deberán ser tratados arquitectónica y constructivamente como fachadas serán similares y homogéneos en cuanto tipo, colorido y calidad de materiales, de manera tal de lograr una totalidad arquitectónica que será tomada en cuenta para su aprobación.

2.5. Cubiertas y Techados: Se autorizan solo materiales nobles, opacos y en colores sobrios y tradicionales.

3 - Usos permitidos

3.1. Dentro del ejido del "Condominio Villa Delfina" se permitirá únicamente el Uso Residencial, a través de la construcción de una sola vivienda unifamiliar por parcela.

3.2. Está prohibido terminantemente la construcción de boxes, caballerizas, criaderos de animales, gallineros, etc., en las parcelas.

3.3. Ninguna construcción complementaria (pileta, quincho, instalación deportiva) podrá ser habilitada con anterioridad a la construcción de la vivienda principal.

4 - Superficie edificable

4.1. Factor de ocupación del suelo (F.O.S.).

Todas las proyecciones en planta de construcciones cubiertas, semicubiertas y aleros mayores a 0,50 m. computan FOS y no pueden superar el 25% de la superficie del terreno.

El resto de las construcciones, como caminos, solados, piscinas, decks, pérgolas, etc., adicionados a las proyecciones en planta de construcciones cubiertas, semicubiertas y aleros mayores a 0,50 m, no pueden superar el 45% en tanto el 55% restante deberá ser parqueado o espejos de agua.

4.2. Factor de ocupación total (F.O.T.).

Las superficies de todas las plantas de construcciones cubiertas, semicubiertas, y aleros mayores a 0,50 m. Computan F.O.T. y no pueden superar el 60% de la superficie del terreno.

REGLAMENTO DE EDIFICACION, PARQUIZACION Y MODIFICACION DE PARCELAS

4.3. En todos los casos la edificación no podrá cubrir una superficie menor de 180 m² (incluidos 150 m² cubiertos). La superficie de la edificación estará conformada por la sumatoria de la superficie cubierta y la semicubierta.

5 - Retiros obligatorios

5.1. Debido a la irregularidad de parcelas y entorno, cada lote tiene definida sus propias áreas edificables, las que serán suministradas por la administración.

A título informativo se describe el criterio general.

5.2. Retiro de Frente: Se deberá respetar una franja de terreno libre por delante de la construcción de 6.00 m de profundidad por todo el ancho de parcela adquirida.

5.3. Retiro de Fondo: Se deberá respetar una franja de terreno libre de construcción de 3 m por todo el ancho del terreno. Para las piletas, veredas y solaríos, el retiro de fondo es de 1,50 m.

5.4. Retiro Bilateral: Se deberá respetar una franja de terreno libre de construcción de 3,00 m. de un lado y otro, como mínimo, por toda la profundidad de la parcela.

5.5. Lotes de Esquina: Uno de los lados de la parcela será tomado como frente de la misma, el lado restante será tomado con retiro mínimo de 3 metros.

5.6. Estas medidas serán tomadas desde el borde de los aleros o cualquier parte saliente de las construcciones mayores que 0,50 m, así sea ésta en altura.

5.7. Todas las instalaciones y construcciones accesorias, tales como filtros o bombas para piletas de natación, etc. deberán respetar los retiros mínimos establecidos.

6 - Altura de edificación

6.1. Nivel cero: + 4,00 m. IGM ó + 0,60 m del nivel de terreno natural de la parcela en el punto medio de la línea municipal, el que resulte mayor

6.2. Nivel mínimo de edificación:

- El nivel de piso terminado, deberá ser igual o mayor a + 4,00 m. IGM. (nivel base de proyecto de infraestructura de los sistemas de desagües cloacales y pluviales)
- Todo otro local o instalación donde existan desagües cloacales, deberán respetar el nivel mínimo de edificación.

6.3. Planos límite de altura medidos desde el nivel cero:

- 10,00 metros para todo tipo de construcción o instalación como: tanques de reserva, chimeneas y conductos, los que deberán ser tratados arquitectónicamente acorde con el resto de la construcción.
- 9,50 metros para cubiertas de techos inclinados.
- 8,50 metros para cubiertas planas o con pendiente menor a 20°
- En casos de superficies curvas o irregulares, se considerará al plano simple, envolvente de esas superficies, como techo plano ó inclinado según corresponda.
- En todos los casos cuando la edificación que exceda los 6,00 m. de altura deberá retirarse de los límites con otras parcelas en la misma razón que se eleva, (1 metro por cada metro que se eleve). En los casos de techos inclinados con lucarnas, se podrá evaluar la compensación de alturas.

REGLAMENTO DE EDIFICACION, PARQUIZACION Y MODIFICACION DE PARCELAS

6.2. Se autoriza la edificación de planta baja, planta alta y altillo.

6.3. Los altillos construidos en la tercera planta (2° piso) no podrán exceder los 30,00 m² y computan F.O.T.

6.4. La instalación de antenas de radio o televisión no podrá superar el máximo establecido en la presente cláusula, debiendo instalarse las mismas de manera que no sobresalgan ni resulten claramente visibles desde los terrenos lindantes.

6.5. Cuando el proyecto de construcción involucre la modificación del perfil natural del terreno sólo se autorizará como caso especial siempre que se posibilite el escurrimiento normal de las aguas pluviales y se preserven las características de la zona, de modo tal que la construcción sobrellevada no ocasiona perjuicios a los linderos, debiendo alcanzar el nivel del terreno natural o existente del vecino 2,00 metros antes del eje divisorio.

7 - Servidumbre

7.1. Se establece servidumbre perpetua, permanente y gratuita para la instalación y mantenimiento de instalaciones y servicio generales sin ningún tipo de indemnización ni compensación en las siguientes zonas de los lotes:

7.2. Franja de 2,00 m. adyacente a la línea municipal (de frente).

7.3. Franja de 1,50 m. adyacente a la línea medianera lateral.

7.4. Franja de 2,00 m. adyacente a la a línea de fondo.

7.5. Franja de 6,00 m. adyacente a la a línea de borde de los lagos, siendo en estos casos también servidumbre de paso para personal y equipos autorizados por la administración.

8 - Construcciones complementarias

8.1. Los lavaderos, tendedores, parrillas, quinchos, depósitos o cualquier otro tipo de construcciones auxiliares deberán conformar volúmenes cerrados que impidan las visuales desde la calle y parcelas vecinas.

8.2. Deberá preverse en la construcción de espacio suficiente para depósito de herramientas, leña, elementos y equipos de jardinería, de pileta, embarcaciones, etc. Este tipo de elementos no podrá estibarse a la vista de vecinos ni a la calle.

8.3. Las parrillas deben integrarse a la construcción y ser tratadas arquitectónicamente, acorde con el resto de la obra y ventilar por un conducto de humos a los cuatro vientos.

8.4. No está permitida la construcción de quinchos con techos de paja.

8.5. Es obligatoria la construcción de patio de servicio – tendadero con tabique de cerramiento o cerco vivo perenne de 1,60 m de altura como mínimo. En este patio se permite la estiba de los recipientes de basura, envases, mangueras, etc.

8.6. En caso de tener perro/s, dentro del área edificable, deberá destinarse un lugar como canil sanitario el que deberá mantenerse limpio.

8.7. Las construcciones complementarias deberán ser ejecutadas con los mismos materiales que la construcción principal, con la cual guardarán unidad de diseño.

8.8. Ninguna de estas construcciones podrá ser habilitada con anterioridad a la construcción de la vivienda principal y deberán respetar todos los retiros establecidos.

9 - Piletas de natación

9.1. Los planos de construcción y la planta de ubicación deberán ser presentadas a la Comisión para su aprobación, rigiendo para las mismas las restricciones a la construcción

REGLAMENTO DE EDIFICACION, PARQUIZACION Y MODIFICACION DE PARCELAS

fijadas en el punto 5 y con retiros especiales de fondo, a cuyos efectos las mediciones se efectuarán desde el límite del solarium o veredas.

9.2. Las piletas, sus veredas y solarium deberán estar al ras del terreno que ocupa la vivienda.

9.3. Será obligatorio que toda pileta cuente con filtros y sistemas automáticos de filtrado diario, a fin de evitar desagotes reiterados. En ningún caso se permitirá el desagote a terrenos vecinos.

9.4. El desagüe de la pileta deberá resolverse dentro de los límites del lote o desagote al sistema de desagües pluviales generales del Barrio, siempre que se efectúe de acuerdo a la planificación que establecerá oportunamente la Comisión de Arquitectura, coordinando recurrencias y horarios para cada propietario.

9.5. Está prohibido el desagote de piletas a red cloacal.

9.6. Toda pileta debe ser construida en un plazo no mayor de 60 días, en el cual deberá quedar totalmente terminada. Durante su construcción deberá contar con un cerco de obra perimetral de 1.40 m de altura, con materiales nuevos y pintados de verde inglés, debiendo ser desmantelada una vez finalizada la construcción de dicha pileta.

9.7. Está prohibida la utilización de piletas de lona o similares.

9.8. Toda pileta debe contar con cerco de protección para evitar el ingreso de niños de corta edad desde espacios ajenos a la parcela. Este puede ser el cerco descrito en el capítulo 12 o un cerco perimetral a la pileta de 0,80 m de altura mínima con puerta de acceso.

10 - Estacionamientos

10.1. Es obligatorio proyectar un lugar de estacionamiento para cada unidad de vehículo, mínimo tres, dentro de la superficie de la parcela adquirida.

10.2. Retiros: De frente y fondo respetará los retiros establecidos para el resto de las construcciones, y en un solo lateral se permitirá el estacionamiento con un retiro de 2,00 con las siguientes restricciones:

1. Se tendrán en cuenta las construcciones vecinas con el fin de no afectar sus visuales.
2. Sólo se podrán construir pérgolas permeables y cubiertas de vegetación de hoja perenne.
3. El solado debe ser permeable a 2.00 m de la línea medianera.
4. El lateral que se destine a estacionamiento deberá materializar la medianera con cerco vivo, tupido y perenne según punto 12.

10.3. Esta restricción no incluye la circulación hasta el mismo, la cual no podrá ser utilizada como estacionamiento fijo.

10.4. La circulación deberá ser utilizada para el estacionamiento de dos automóviles de visitas como mínimo.

11 - Cercos

11.1. Las pautas urbanísticas del Condominio Villa Delfina buscan mantener un aspecto de jardín común equilibrado con el requerimiento de privacidad de los propietarios.

Se considera posible la autorización de cercado parcial del predio si cumple con las siguientes condiciones:

11.2. El cercado de un predio solo será a efectos de impedir su traspaso por niños o

REGLAMENTO DE EDIFICACION, PARQUIZACION Y MODIFICACION DE PARCELAS

animales. Deberá permitir el ingreso en forma franca por personas mayores, personal de seguridad, etc.

11.3. Deberá guardar todo el retiro suficiente para adecuarse a la ubicación de la vegetación existente de manera que permita su ocultación.

11.4. En la unión con la edificación, deberá retirarse aproximadamente un metro de la línea de frente de la construcción, para lograr el menor impacto visual posible.

11.5. Retiros mínimos: Serán siempre en función de lograr el mayor ocultamiento del cerco, los que a título informativo pueden ser:

- De medianeras: pueden llegar al eje medianero, siempre cubierto por plantas crecidas en especial sobre el lado del vecino.
- Cerco paralelo al frente: Mínimo son 7 metros siempre unido a la construcción principal retirado de la línea de fondo.
- Fondo contra otros lotes: Se considera como medianera.
- Fondo contra plaza: el cerco lateral puede sobrepasar los 6 metros de la línea de fondo reduciendo su altura a 1,20 m como máximo, incluida la vegetación.

11.6. Altura del cerco: máximo 1,50 metros, (si se destina a pileta la altura mínima es 0,80 m.).

11.7. Altura de vegetación: máximo 1.80 metros, en los fondos hacia espacios públicos es e 1,20 metros.

11.8. Materiales y terminaciones:

Para el diseño e instalación de los cercos se deberá tener como prioridad el ocultamiento por mimetización con el entorno del mismo. En los casos donde por alguna razón quede a la vista, (accesos, frentes de unión con edificación, etc.) Deberá ser de buen diseño, lo más discreto posible y construido con materiales nobles y tratados con colores neutros con respecto al entorno circundante.

11.9. En caso de usar alambre, deberá ser pintado de verde oscuro y disimulado entre plantas de porte y densidad suficiente para ocultarlo en su totalidad desde el momento de su construcción.

11.10. En los puntos de acceso, en caso de tener algún dispositivo de cerramiento o cerradura, esta deberá poder ser accionada desde el exterior por cualquier persona mayor.

11.11. No se permitirán materiales que afecten estéticamente el entorno, o sean potencialmente peligrosos o agresivos por ejemplo: hormigón, mampostería, púas, etc.

11.12. La comisión de arquitectura evaluará la factibilidad de autorizar la construcción o instalación del cerco y la aprobación será dada cuando, a la terminación de los trabajos, se compruebe la calidad del mismo.

12 - Accesos

12.1. Las rampas de acceso peatonal a cada parcela respetarán un ancho máximo de 2.00 metros. Las de acceso vehicular podrán tener un ancho máximo sobre la línea de pavimento de 6.00 metros, hasta llegar en forma trapecial a 4.50 metros a la línea de frente de lote.

12.2. Las rampas de acceso deberán adecuarse al espacio entre árboles de forestación urbana, la que no podrá ser modificada.

12.3. Están prohibidas las pendientes de desagüe del terreno sobre las parcelas linderas.

REGLAMENTO DE EDIFICACION, PARQUIZACION Y MODIFICACION DE PARCELAS

Deberá preverse la pendiente hacia la calle frontal.

12.4. Las rampas de acceso deberán ser construidas de material e impermeables, para garantizar el escurrimiento de aguas superficiales hacia la cuneta, desde la unión con ésta hasta la línea municipal como mínimo

13 - Iluminación

13.1. La instalación de iluminación exterior deberá evitar molestias y encandilamiento en calles, predios y viviendas vecinas y se ajustará a las siguientes pautas:

13.2. Deberá respetar retiro de linderos igual a una vez y media la altura de la luminaria, en todo el perímetro del lote

13.3. La altura máxima permitida es de 4,00 metros hasta la luminaria.

14 - Instalaciones especiales

14.1. Se define como instalación especial toda construcción accesoria a la básica para vivienda descrita en este reglamento o la incorporación de elementos o equipos fijos o móviles que produzcan efectos sobre el entorno urbano o el medio ambiente.

14.2. Entre estas instalaciones se citan a título de ejemplo, torres tanque, antenas de todo tipo, molinos, sistemas de iluminación elevados por encima de los 4 metros y parlantes, entre otros. La presente enumeración es meramente enunciativa y comprende las instalaciones a crearse o inventarse en el futuro con la única condición de afinidad con el concepto urbanístico que se procura defender.

14.3. La instalación de cualquier antena requerirá la aprobación previa y expresa de la Comisión de Arquitectura, y la misma no podrá producir ningún tipo de interferencia. Si se produjera cualquier tipo de interferencia, la misma deberá corregirse o retirarse inmediatamente a solicitud de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo.

14.4. Toda instalación definida como especial, debe ser autorizada por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo respecto a su uso, construcción y/o instalación cumpliendo los siguientes requisitos:

Solicitud y enunciado de fundamentos.

Planos de ubicación en escala adecuada, según las características de las obras/instalación a criterio del Comisión de Arquitectura y Urbanismo, indicando distancias a retiros obligatorios y/o construcciones de linderos.

Plano escala 1:50 de la obra/instalación solicitada.

Memoria descriptiva de la obra/instalación y sus características de emisión de posibles molestias, así como medidas que tomará para neutralizar sus efectos molestos: (insonorización, camuflaje, etc.) Si fuera equipamiento industrializado agregar plano y/o folleto del fabricante.

14.5. La Comisión se reserva el derecho de no autorizar las obras y equipos según sus características. Para el caso de otorgarse autorización precaria, se suscribirá un acuerdo de partes ("Condominio Villa Delfina – Propietario), fijando los límites de tal situación a criterio de la Comisión.

15 - Instalaciones deportivas

15.1. La construcción de canchas de tenis o paddle solo será permitida como anexo de viviendas existentes o habilitadas, en dos (2) lotes como mínimo.

15.2. La cancha deberá respetar los retiros establecidos en el artículo 5 de este reglamento

REGLAMENTO DE EDIFICACION, PARQUIZACION Y MODIFICACION DE PARCELAS

para laterales, frente y fondo, distancias que serán contadas desde el cerco de la cancha, el cual resulta de construcción obligatoria.

15.3. En ningún caso la altura del cerco podrá superar los 4 metros, tomando como nivel cero el punto medio de la calle más bajo que afecta a los lotes donde se emplaza la vivienda.

15.4. El piso deberá ser de material sintético color verde en caso de tenis, no autorizándose el uso de polvo de ladrillo u otro material desplazable por la acción del viento.

15.5. El piso y paredes de cancha de paddle deberán ser de color verde.

15.6. Las iluminación de las canchas deberán disponerse de tal manera que no ocasione ningún tipo de molestia al vecindario. En todo caso el proyecto de iluminación deberá ser aprobado previamente por la Comisión de Arquitectura.

16 - Residuos domiciliarios

16.1. En concordancia con el compromiso de cuidado del ambiente del emprendimiento, los residuos domiciliarios serán clasificados según su tipo.

16.2. Serán embolsados y depositados en recipientes adecuados y debidamente diferenciados, de acuerdo con la normativa al respecto.

16.3. En toda vivienda deberá destinarse un espacio, oculto de las vistas, como depósito de residuos, con acceso franco desde la calle (respetando el retiro de frente).

16.4. Los depósitos de residuos serán sometidos a aprobación junto con los planos generales de construcción.

16.5. Para evitar la permanencia de las vistas de los residuos domiciliarios, no se permiten cestos transparentes ni recipientes inadecuados.

Normas administrativas y operativas

17- Ejes y puntos de referencia

17.1. Ejes para acotar retiros: todas las líneas perimetrales que delimitan el lote.

17.2. Nivel cero: + 4,00 m. IGM ó + 0,60 m del nivel de terreno natural de la parcela en el punto medio de la línea municipal, el que resulte mayor.

18 - Documentación

18.1. Solicitud de aprobación completa y firmada.

18.2. Fotocopia del título de propiedad, o boleto de compraventa, según el caso.

18.3. Fotocopia del recibo de pago de derecho de aprobación de planos exigido en el artículo 213.-

18.4. Constancia promedio del pavimento frentista otorgado por el agrimensor de la urbanización.

18.5. Constancia del amojonamiento del terreno y nivel cero referido al centro del pavimento extendida por el agrimensor de la urbanización.

18.6. Certificado de encomienda, nombrando el profesional a cargo y sus atribuciones ante la Comisión, firmado por ambos.

REGLAMENTO DE EDIFICACION, PARQUIZACION Y MODIFICACION DE PARCELAS

18.7. Esquema de fundación adoptada y copia de estudio de suelo, si correspondiera.

18.8. Esquema del cartel de obra.

18.9. Copia firmada por el propietario y el profesional responsable del proyecto y la conducción de las obras del presente reglamento y del reglamento de la convivencia en señal de conformidad y compromiso de cumplimiento de las disposiciones establecidas en los mismos.

19 - Planos

Se deberá respetar la carátula determinada para los planos a presentar:

19.1. Plano del terreno, ubicación de la edificación proyectada y planta de cada uno de los niveles en escala 1:100 con los siguientes datos:

- Nombre y medidas de los locales internos y externos.
- Cotas los retiros obligatorios desde los límites del lote a:
- Edificación cubierta y semicubierta; piletas de natación con sus respectivas veredas, casilla de bombas y desagote; quinchos, espacios deportivos y toda otra construcción o instalación cualquiera sea su destino.
- Cotas referidas al nivel cero de: plantas de la construcción principal, solados externos, desniveles de terreno, y alturas máximas.
- Silueta del espacio de estacionamiento fijo para dos autos y dos visitas.
- Especificación de materiales, características de terminación y colores.
- Parquización proyectada.

19.2. Todas las fachadas (Esc. 1: 100 ó 1:50), con los siguientes datos:

- Especificación de materiales, características de terminación y colores.
- Cotas referidas al nivel cero de: plantas de la construcción principal, solados externos, desniveles de terreno, y alturas máximas,

19.3. Dos cortes (Esc. 1:100), con los siguientes datos:

- Especificación de materiales, características de terminación y colores.
- Cotas referidas al nivel cero de: niveles interiores, solados externos, desniveles de terreno, y alturas máximas.

19.4. Plano de forestación existente, donde se marcarán y especificarán todas las especies arbóreas existentes que se encuentren en el lote y en la vereda. El plano deberá indicar en una escala 1:100 la ubicación de las áreas construidas (FOS) marcando el perímetro y la ubicación de las especies en la planta, indicando la posición por medio de cotas a los ejes fijados. Se especificarán los nombres de las especies, altura, diámetro del tronco a 0.50 m del suelo y diámetro de la copa. Debe someterse a consideración previa de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo la eventual destrucción o poda importante de especies existentes, pudiendo solicitarse en ese caso que se agregue al plano la nueva forestación y parquización.

20 - Aprobación interna

20.1. La Comisión verificará el cumplimiento de las normas del presente Reglamento en la documentación descrita en 18 y 19.

REGLAMENTO DE EDIFICACION, PARQUIZACION Y MODIFICACION DE PARCELAS

20.2. Si corresponde, se concederá la aprobación interna de los planos.

20.3. Con dicha aprobación interna el propietario estará en condiciones de presentar la documentación pertinente ante la Municipalidad de San Bernardino, a efectos de iniciar el pedido de autorización de obra nueva.

21- Permiso de iniciación de obras

El Propietario deberá presentar ante la Comisión de Arquitectura:

21.1. Planos registrados de obra nueva por la Municipalidad de San Bernardino.

21.2. Nómina de personal que participará en la ejecución de los trabajos que incluirá: al responsable de la conducción de la obra, al constructor, a los subcontratistas y a los operarios; deberá contener los datos personales requeridos por la Comisión y los respectivos horarios de trabajo. Dicho listado deberá ser actualizado cada 30 días, pudiendo la Comisión entregar credenciales personales.

21.3. Fotocopia del comprobante de pago de la primera cuota, o de la totalidad, de los Derechos de Construcción, para la reparación de calles y/o espacios comunes correspondientes.

21.4. Declaración jurada de responsabilidad de obra.

21.4. Planta y vistas como bloques en autocad con punto de inserción en la intersección de la línea municipal y la medianera derecha.

22 - Modificaciones del proyecto

22.1. Las modificaciones que se introduzcan al proyecto aprobado deberán ser elevadas a consideración de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, no pudiendo materializarse esas modificaciones hasta tanto la Comisión se expida.

22.2. La Comisión ordenará la suspensión de toda obra que se construya sin la autorización o que teniéndola no se ejecute de acuerdo a la documentación autorizada. Cuando la orden de suspensión no sea acatada la comisión formulará la correspondiente denuncia ante la Municipalidad de San Bernardino. Sin perjuicio de ello "El Condominio Villa Delfina" se reserva el derecho de impedir al personal afectado a las obras el acceso a las mismas, y aplicar las penalidades previstas en este reglamento.

22.3. Todo proyecto de ampliación de construcciones existentes deberá ser autorizado conforme a lo estipulado precedentemente, para obras nuevas.

23 - Plazos de iniciación y de obra

23.1. La autorización otorgada al proyecto por la Comisión, tendrá un año de validez, a contar de la fecha de pago de los derechos de construcción y/o de la aprobación de los mismos por la Comisión, caducando automáticamente si durante dicho lapso no se han iniciado los trabajos de construcción.

23.2. En caso de caducar el plazo de inicio de las obras se deberá iniciar una nueva presentación de la documentación antes señalada, a fin de obtener una renovación de la aprobación del proyecto correspondiente.

23.3. El propietario tendrá un plazo de 18 (dieciocho) meses para concretar la obra de acuerdo a los planos presentados, a contar desde la fecha de aprobación de los mismos por parte de la Comisión de Arquitectura. De no cumplir con este plazo el propietario deberá abonar nuevamente los derechos de obra abonados, con más las sanciones correspondientes.

23.4. En el caso que se encuentren obras paralizadas por más de 90 (noventa) días, la

REGLAMENTO DE EDIFICACION, PARQUIZACION Y MODIFICACION DE PARCELAS

Comisión deberá requerir un informe al propietario, que deberá ser firmado por el profesional actuante, sobre el plan de avances de la obra. Si la obra fuere discontinuada la Comisión de Arquitectura y Urbanismo deberá informar al Directorio, para la aplicación de las sanciones que correspondan.

23.5. A los efectos de los plazos de duración de la obra, durante la paralización de la misma, el propietario deberá comunicar a la Comisión la fecha prevista para la continuación de los trabajos.

24 - Inspecciones durante la obra

24.1. La obra será inspeccionada en cualquier momento, para lo cual debe haber copia del plano aprobado en el obrador. Como mínimo se ejecutarán las siguientes inspecciones

24.2. Replanteo del terreno, amojonamiento.

24.3. Conexión eléctrica, conexión de agua de obra, cerco, entrada de vehículos y obrador.

24.4. Replanteo de los cimientos de las edificaciones, en relación con los retiros obligatorios.

24.5. Replanteo de otras construcciones, piletas, solarium, solados, etc.

24.6. Final de obra.

25 - Final de obra

25.1. El propietario deberá presentar dentro de los 60 (sesenta) días de finalizada la obra el plano y certificado final de obra expedido por la Municipalidad de San Bernardino.

Hasta no cumplir este requisito se considerará la obra como pendiente de finalización.

25.2. En el caso de obras parcialmente ejecutadas no se permitirá el uso de las mismas.

25.3. Solo se permitirá el uso como vivienda con la habilitación de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo.

25.4. Planta y vistas como bloques en autocad con punto de inserción en la intersección de la línea municipal y la medianera derecha.

Ejecución, mantenimiento y seguridad de la obra y los terrenos

El propietario, el director de la obra y el constructor serán responsables solidariamente del cumplimiento de las siguientes normas.

26 - Preliminares para dar inicio a la obra

26.1. Se deberá construir la entrada de vehículos, ya sean éstas provisorias o definitivas, como mínimo un contrapiso, ejecutada de acuerdo a las cotas de nivel correspondientes y a las disposiciones establecidas en el presente reglamento. No se admitirá el ingreso de materiales para la obra hasta que las entradas particulares estén aprobadas y terminadas.

26.2. Conexión de servicios eléctricos, agua de obra, etc.

26.3. En toda obra deberá colocarse a la vista un cartel cuyas medidas mínimas serán 1 x 1.50 m y con un máximo de 2 m², conteniendo nombre y apellido del director de obra, domicilio real, número de matrícula provincial, teléfono e iguales datos del constructor; fecha y número de autorización de la Comisión; número de expediente por el que la Municipalidad de San Bernardino otorgó la correspondiente aprobación.

26.4. Los obradores y depósitos de herramientas deberán ser construidos con materiales nuevos, pintados color verde inglés y estar ubicados de tal manera de mantener los retiros

REGLAMENTO DE EDIFICACION, PARQUIZACION Y MODIFICACION DE PARCELAS

mínimos obligatorios, debiendo ser desmantelados al finalizar la construcción.

26.5. Se deberá construir cerco de obra de altura mínima 1.50 metros, con materiales nuevos pintados de color verde oscuro y estar ubicado dentro del predio preservando la vegetación existente, debiendo ser desmantelado en su totalidad al finalizar la obra.

26.6. Cuando por la índole de la construcción o refacción no sea posible disponer de locales sanitarios para uso del personal de la obra, deberán proveerse baños conectados reglamentariamente a la red cloacal, o portátiles de los denominados baños químicos o similares en cantidad suficiente. Estos baños deberán ser mantenidos limpios y fuera de la vista desde la vía pública.

26.7. Toda obra a realizarse dentro del Condómino Villa Delfina. deberá cumplimentar con todas las normas laborales, previsionales, de seguridad social, de higiene y seguridad en el trabajo e impositivas, ya sean de carácter nacional, provincial y/o municipal, y con la contratación de los seguros de responsabilidad civil correspondientes.

El cumplimiento de lo arriba expuesto podrá ser exigido y/o verificado por la Comisión en cualquier momento y hasta la total terminación de la obra.

El propietario deberá mantener indemne al "Condominio Villa Delfina" .respecto de reclamos derivados de eventuales incumplimientos con relación a lo arriba expuesto.

27 - Durante la ejecución de obra

27.1. Mantener la limpieza de las calles y predios linderos durante la ejecución de la obra.

27.2. Minimizar la contaminación sonora propia de la obra y evitar la propagación de música fuera de los límites de misma.

27.3. No ejecutar trabajos ni preparar mezcla fuera de los límites propios del terreno.

27.4. Está prohibida la descarga de materiales y el estacionamiento de los vehículos de carga y volquetes sobre las calles y banquetas del barrio.

27.5. Los vehículos del personal, contratistas y proveedores deben estacionar dentro de los límites del terreno, no pudiendo hacerlo en la calle y/o banquina.

27.6. Se prohíbe la permanencia del personal de obra fuera de los horarios de trabajo establecidos dentro del ejido del complejo residencial. No se podrá disponer de serenos.

27.7. Se prohíbe la permanencia del personal de obra fuera de los límites del predio en cuya obra intervenga.

27.8. No arrojar tierra, materiales de construcción o desperdicios en las cunetas estando a su cargo la limpieza de las mismas en forma inmediata. La obstaculización de los desagües pluviales con escombros, tierra, materiales de construcción o desperdicios originará la inmediata paralización de la obra hasta que se subsane la obstrucción, sin perjuicio de las sanciones que el Comisión de Administración aplique al propietario, a los directores y a la empresa o empresas constructoras de la obra.

27.9. Está prohibido bañarse, pescar y arrojar residuos líquidos o sólidos al lago.

27.10. No mantener perros en la obra.

27.11. No atentar en general contra la flora y la fauna.

27.12. No podar los árboles ubicados fuera de los límites del predio del propietario sin autorización expresa de la Comisión.

27.13. Mantener limpio el terreno de malezas y basura sea estando baldío, en construcción o con la obra parada. De lo contrario la Comisión dispondrá que se realice la limpieza del lote y

REGLAMENTO DE EDIFICACION, PARQUIZACION Y MODIFICACION DE PARCELAS

gastos serán debitados por expensas.

28 - Servicios de infraestructura domiciliaria

28.1. Deberá instalarse en forma subterránea todo tipo de tubería y cableado previsto en la parcela.

28.2. Servicio de agua de riego:

- El sistema de riego particular de cada lote, deberá conectarse obligatoriamente con la red de riego del barrio.
- La administración de la urbanización dispondrá los días y horarios de entrega de agua de riego para cada parcela.
- La administración de la urbanización dispondrá la cantidad de agua de riego a entregar a cada parcela en función a su superficie y frecuencia de entrega.
- Cada unidad deberá contar con un sistema de riego automático conectado a la red de riego del barrio.
- Una vez habilitada la Red de Riego quedará prohibida la utilización de agua potable para el riego.

28.3. Servicio de seguridad electrónica:

- La administración de la urbanización dispondrá de un sistema básico e integral de seguridad.
- La administración de la urbanización dispondrá de sistemas de conexión de los sensores internos con la central de monitoreo.
- La administración de la urbanización homologará técnicamente los sistemas a conectar con la central de monitoreo.
- La instalación adicionales de sensores de seguridad (incendio, escape de gas, pulsadores de emergencias médicas, presencia, cámaras, etc.) deberán vinculados con la central de monitoreo de la urbanización.
- No se permite la instalación de sirenas y/o campanas de alarmas que propaguen el sonido hacia el exterior de la vivienda.

28.4. Servicios de señales de CATV

- Deberán instalarse dos tuberías de 50 mm. de diámetro, con curvas de radio mayor a 50 cm. con alambre guía en su interior, desde la caja del pilar hasta el tablero de bajas señales.
- En el interior de la vivienda deberá instalarse un tablero de 30 cm de alto x 25 cm de ancho por 15 cm de profundidad como ingreso del servicio de CATV.
- Se recomienda conectar con cañería al tablero de telefonía y al de electricidad.

28.5. Servicios señales de telefonía, Internet y monitoreo.

- Deberán instalarse dos tuberías de 50 mm. de diámetro, con curvas de radio mayor a 50 cm. con alambre guía en su interior, desde la caja del pilar hasta el tablero de bajas señales.
- En el interior de la vivienda deberá instalarse un tablero de 30 cm de alto x 25 cm de ancho por 15 cm de profundidad como ingreso del servicio de telefonía, Internet y

REGLAMENTO DE EDIFICACION, PARQUIZACION Y MODIFICACION DE PARCELAS

monitoreo.

- Se recomienda conectar con cañería al tablero de CATV y al de electricidad.

29 - Modificación de parcelas

29.1. Toda modificación de parcelas que quiera efectuarse dentro del ejido del "Condominio" deberá ser autorizada por el Directorio antes de ser presentada a los organismos oficiales competentes. En todos los casos deberán ampliarse parcelas mediante la unificación con totalidad o parte de la parcela vecina, en estos casos la otra parte de parcela deberá adicionada a otro de los lotes linderos.

30 - Lotes sin construcciones

30.1. Hasta tanto se realice la construcción en el lote, el propietario deberá mantenerlo libre de basura y en perfecto estado de limpieza, no pudiendo hacer acopio de materiales en el mismo.

30.2. Los lotes serán mantenidos desmalezados y con el césped cortado, resultando el costo del mantenimiento adicionado a las expensas del propietario.

30.3. Para poder construir cualquier obra complementaria o auxiliar y/o piscina, es necesario previamente haber terminado la vivienda principal. En caso de que dichas obras se construyeran en lotes linderos de un mismo propietario estos deben ser unificados formalmente y en forma previa, con la parcela que ocupa la vivienda principal; presentando previamente a la Comisión de Arquitectura y Urbanismo y al Directorio para su aprobación los planos de unificación aprobados por los organismos competentes.

31- Incumplimientos

31.1. En caso de incumplimiento por parte del propietario de las obligaciones resultantes del presente reglamento, "El Condominio Villa Delfina", a través del Administrador del Consorcio, tendrá derecho a exigir su cumplimiento por vía judicial o extrajudicial, sin perjuicio de la imposición de las multas y/o otras sanciones que pudieran corresponder por el accionar del propietario.

31.2. El propietario acepta que "El Condominio Villa Delfina", a través de una resolución fundada del Administrador del Consorcio, disponga la demolición parcial o total de lo construido, remoción de lo plantado o realizado en contravención de las disposiciones del presente Reglamento.

31.3. La Comisión de Arquitectura y Urbanismo, a través del personal del "Condominio...", suspenderá toda obra que se construya sin tener concedido el permiso, o las que teniéndolo, no se ejecuten de acuerdo con los planos aprobados.

31.4. Cuando no se acate la orden de paralización, la Comisión hará la denuncia formal ante el Administrador del Consorcio, la cual procederá con auxilio de la fuerza pública.

31.5. En caso de transgresiones al presente Reglamento por parte del propietario, personal de la obra, proveedores, etc., en resolución fundada, el Administrador del Consorcio aplicará en forma individual o acumulativamente las siguientes sanciones:

- Multa diaria equivalente a un (1) jornal mínimo establecidos para actividades no especificadas en la capital.
- Paralización de la obra con impedimento de acceso a proveedores, contratistas, arquitectos, personal de obra, etc.
- Denuncia a la Municipalidad, a la Dirección de Obras Particulares y/o a la Secretaría de Obras Públicas, según corresponda.

REGLAMENTO DE EDIFICACION, PARQUIZACION Y MODIFICACION DE PARCELAS

- Prohibición de acceso a personal o contratistas que cometan infracciones al presente reglamento.
- Suspensión de los servicios que presta el barrio hasta tanto no se solucionen las infracciones cometidas.
- Elevación de los antecedentes al Consejo de Administración del Consorcio para que tome las sanciones que correspondan al propietario.
- El titular de dominio no podrá alegar desconocimiento de lo actuado por el personal que ha sido contratado por él, por su profesional o empresa constructora, siendo el único y total responsable ante el Condómino Villa Delfina” del accionar de dichas personas o entidades dentro del complejo residencial.

31.6. Las resoluciones dictadas por el Administrador del Consorcio quedarán firmes y ejecutoriadas si no fueran recurridas por el propietario afectado ante el Consejo de Administración. Una vez firme y ejecutoriadas o una vez confirmadas por el Consejo de Administración del Consorcio, en su caso, serán ejecutadas.

31.7. El propietario sancionado por el Administrador del Consorcio tendrá derecho a recurrir la medida ante el Consejo de Administración del Consejo, dentro del plazo de 5 (cinco) días hábiles de haber recibido la notificación por escrito. La resolución que dicte el Consejo de Administración será vinculante e inapelable.

32 - Derechos

32.1. Se fija en el monto equivalente al costo de quince (15) jornales mínimos establecidos para actividades no especificadas en la capital, el Derecho de Construcción, el cual deberá ser pagado por la obra a realizarse sobre la parcela. Dicho Derecho de Construcción tendrá vigencia por un período de 18 meses, vencido el cual deberá abonarse un monto igual por el término de 18 meses subsiguientes.

32.2. A efectos de mantener los accesos y calles del emprendimiento, se fija en el monto equivalente al costo de un (1) jornal mínimo establecidos para actividades no especificadas en la capital, el derecho de Reparación de Calles y Pavimentos, el cual deberá ser pagado en forma mensual, mientras dure la obra y hasta su total terminación

Forma parte del presente Reglamento de Edificación, parquización y modificación de parcelas el Compromiso de Compraventa N° de fecha ___/___/___ que corresponde al Lote N° de la Manzana N° .

Comprador/a/es

Vendedora