



REGLAMENTO DE EDIFICACION BARRIO LAGOS DE SAN ELISEO

INDICE

ARTICULO 1° =DE APLICACIÓN	3
ARTICULO 2° = DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES.....	3
ARTICULO 3°= COMISION DE ARQUITECTURA Y URBANISMO	3
3.1 AUTORIDADES	3
3.2 ALCANCE	4
3.3 ARQUITECTURA EXTERNA	4
ARTICULO 4° = APROBACION DEL PROYECTO	4
ARTICULO 5°= ACTA DE INICIO DE LOS TRABAJOS	5
5.1 DOCUMENTACION PARA SUSCRIBIR ACTA DE INICIO.....	6
5.2 ADULTERACION DE DOCUMENTACION DEL PERSONAL	7
5.3 TASA DE CONSTRUCCION	8
5.4 PROYECTO DE AMPLIACIÓN O MODIFICACIÓN	9
ARTICULO 6°= USO DEL SUELO – INDICADORES URBANISTICOS	9
6-1 FOS.....	9
6.2 FOT	9
6-3 RETIROS	9
6-4 ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS	10
6.5 UNIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN SOBRE DOS O MÁS UNIDADES FUNCIONALES	10
6.6 ACCESOS.....	11
6.7 CERCOS MEDIANEROS DEFINITIVOS.....	11
6.8 MODIFICACIÓN DE LA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO	11
6.9 GUARDACOCHEs.....	11
6.10. – DESAGÜES	12
6.11. - PILETAS DE NATACIÓN	12
6.12 RESERVAS DE AGUA	12
6.13. - MUELLES Y COSTAS	12
ARTICULO 7° = CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS	14
7.1 RIEGO POR ASPERSIÓN.....	15
7.2 CONSIDERACIONES GENERALES.....	15
ARTICULO 8° = DE LAS OBRAS	15
8.1 OBRADORES	15
8.1-BIS: OBSERVANCIA DE CONDUCTAS.....	16
8.2 CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS	17
8.3 TAREAS SUJETAS A INSPECCIONES	17
8.4 SUMINISTROS.....	18
8.5 CARTELES DE PUBLICIDAD	18
8.6 CERCOS DE OBRA	18
8.7 CARGAS MAXIMAS.....	18
8.8 AMOJONAMIENTO.....	20
8.9 CAÑERÍAS DE SERVICIOS.....	20



8.10 USO DE LOTE VECINO	20
8.11 RESPONSABILIDAD ANTE HURTOS	20
8.12 LIMPIEZA	20
8.13 CUNETAS	21
8.14 MULTAS ESTABLECIDAS	21
8.15 SUSPENSION DE OBRAS.....	23
8.16 HORARIO DE LAS OBRAS.....	23
ARTICULO 9° = FINAL DE OBRA	23
ARTICULO 10° = SERVIDUMBRE	24
ARTICULO 11° = REGLAMENTO DE EDIFICACION	24
ARTICULO 12° = NORMA DE APLICACIÓN SUPLETORIA.....	25
ARTICULO 13° = DE LAS RESPONSABILIDADES.....	25
ACTA DE FINAL DE OBRAS	25



REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN BARRIO LAGOS DE SAN ELISEO

ARTICULO 1° =DE APLICACIÓN

El presente reglamento regirá para toda obra de urbanización y edificación, refacción o modificación de lo existente a realizarse dentro del inmueble del Consorcio de Propietarios denominado "LAGOS de SAN ELISEO" (de aquí en adelante el "Consortio") a excepción de las parcelas denominadas MF1, MF2 y COM, las cuales por su destino tendrán sus propios indicadores constructivos a excepción de ello, en todos los demás aspectos le será aplicable lo dispuesto en el presente

ARTICULO 2° = DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES

Las construcciones que se realicen en las unidades funcionales serán destinadas únicamente a vivienda unifamiliar, no permitiéndose usos industriales, comerciales, profesionales o de otra naturaleza que no sea el estrictamente residencial, a excepción de las zonas especialmente indicadas en el Reglamento del Consorcio de Copropietarios de Lagos de San Eliseo (MF1, MF2 y COM).

Se podrá construir solo una vivienda por unidad funcional individual.

Cualquier cambio y/o modificación de este reglamento sólo puede efectuarse por asamblea.

ARTICULO 3°= COMISION DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

3.1 AUTORIDADES

El análisis del cumplimiento de las pautas establecidas en el presente Reglamento estará a cargo de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo (en adelante "la Comisión") y verificará periódicamente la fidelidad de las obras con respecto al proyecto aprobado.

Estará integrada por un mínimo de tres miembros y cinco miembros como máximo designado por la Asamblea del Consorcio de Propietarios de Lagos de San Eliseo, por un plazo de un año, reelegible, y como condición deberán poseer, título habilitante de Arquitecto o Ingeniero Civil y ser integrantes de consorcio.

La comisión junto a los arquitectos externos serán quienes den la aprobación de los proyectos.

En caso de dudas y/o divergencias, 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 este fin la Comisión realizará reuniones donde considerará los casos presentados.

Si dicha comisión estuviera conformada eventualmente por menos de tres integrantes, como estipula este reglamento, se convocará a algún vecino profesional de la materia a participar ocasionalmente para resolver inconvenientes en caso de existir hasta que la misma quede nuevamente conformada correctamente.



Si uno de los integrantes de la misma tuviera en ejecución uno o varios proyectos, o fuera a realizar modificaciones en las obras terminadas o en proceso, o cualquier otro desarrollo personal que implicara aprobación de la comisión que esta misma persona conformara, el mencionado miembro de la

Comisión, NO podrá participar bajo ningún punto de vista de su aprobación y/o revisión. Dicho proyecto deberá ser aprobado por el resto de la Comisión de Arquitectura o el Arquitecto contratado por el barrio.

La Comisión de Arquitectura puede denegar la aprobación de proyectos, materiales y/o sistemas constructivos (en caso que el mismo no sea expresamente autorizado en el presente reglamento) si a su juicio no reúnen las condiciones arquitectónicas, ambientales y/o de seguridad requeridas en el presente reglamento.

La comisión tiene la facultad de agregar anexos técnicos que complementen el presente reglamento. Los anexos técnicos solo pueden ser de carácter informativo de aquellos puntos del presente reglamento que presenten reiteradas consultas o recomendaciones opcionales a tener en cuenta en base a nuevas tecnologías de bajo impacto ambiental en los proyectos y bajo ningún punto de vista puede modificar el reglamento aprobado por asamblea.

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 Provinciales y/o Municipales y/o de Entes Autárquicos, las que deberá cumplimentarse ineludiblemente.

3.2 ALCANCE

Las disposiciones del presente reglamento alcanzan a los temas que se relacionan con: construcción, refacción, modificación, alteración, demolición, remoción e inspección de edificios, estructuras e instalaciones, nivelación, implantación y remoción de especies vegetales y obras costeras.

3.3 ARQUITECTURA EXTERNA

Las tareas indicadas en el punto 3.1 del presente Reglamento podrán ser tercerizadas en un/a profesional externo/a contratado por el Barrio, sin perjuicio del control sobre su accionar por parte de la Comisión. arquitectoexterno@lagosdesaneliseo.com

El/la arquitecto/a externo/a comunicara a los/as propietarios/as el Listado de Tareas Preliminares que deberán cumplimentarse al inicio de la obra. No podrán incluirse en el Listado de Tareas Preliminares acciones o tareas no previstas en el presente Reglamento.

ARTICULO 4° = APROBACION DEL PROYECTO

A efectos de gestionar la Aprobación de Proyecto de cualquier edificación los propietarios de las unidades funcionales, deberá presentar ante la Comisión, firmada por sí y por un profesional habilitado (arquitecto, ingeniero o maestro mayor de obras), por duplicado, la siguiente documentación (DEBERÁ ENVIAR COPIA EN SOPORTE DIGITAL VERSION AUTOCAD 2013)

a) Plano del terreno con silueta de superficies y distancia a sus límites (cálculo de la superficie adoptada). Cota de nivel del terreno respecto de la rasante del pavimento y cota de proyecto de



relleno y de piso terminado en planta baja, en escala 1:100, con croquis de ubicación de la unidad en el tejido.

b) Plano Municipal conforme a las normas vigentes del Partido Pte. Perón, indicando plantas, cortes y vistas, acotados, con indicación de destino de los locales, planta de techos y siluetas de superficies. Ubicación y características de terminación de piletas de natación, solaríos, veredas, casillas para bombas, quinchos, parrillas y toda otra edificación o instalación complementaria. Escala 1:100.

Balance de superficies, Planilla de iluminación y ventilación, silueta de superficies y todo lo concerniente a la confección del mismo para la aprobación por parte del Municipio.

c) Cuatro vistas exteriores con indicación de materiales, en escala 1:100 o 1:50, con los colores adoptados.

d) Perspectivas o renders del proyecto. Cantidad necesaria para la comprensión del proyecto. Mínimo 2 Exteriores.

e) Detalle completo de cercos. Escala 1:100. Con ubicación de obrador en línea punto.

f) Detalles de elementos especiales como barandas metálicas exteriores en balcones o terrazas, Muelles, Pérgolas, etc.

g) Memoria descriptiva de la encomienda y proyecto desarrollado con sus variables arquitectónicas.

h) Si la construcción no fuera tradicional (en seco o sistemas industrializados) se deberá adjuntar la mayor información, planos de detalle y folletería necesaria para una correcta evaluación del proyecto. La empresa constructora deberá contar con el Certificado de Aptitud Técnica general (CAT) que deberá estar vigente durante todo el desarrollo de la obra.

Para solicitar la plancheta de la U.F, deberán comunicarse con el agrimensor Ingeniero Nicolás Rossi, ingnrossi@gmail.com, celular 1133624605.

La Comisión recomendará al Consejo del Consorcio de Propietarios sobre la aceptación o rechazo de los proyectos presentados. Para dicha evaluación la Comisión verificará en los proyectos el cumplimiento del presente Reglamento en lo que concierne a los aspectos constructivos y urbanísticos aquellos aspectos que la Comisión, considere afecten al interés general, la preservación del ecosistema y la armonía del conjunto.

La Comisión tiene un plazo de 20 días corridos para expedirse respecto de las solicitudes recibidas. Una vez aprobadas estas, el propietario presentará 2 (dos) copias del plano municipal firmadas por sí y por el profesional responsable, que se le devolverá visada y sellada para su presentación ante la Municipalidad de Presidente Perón.

ARTICULO 5º= ACTA DE INICIO DE LOS TRABAJOS

REQUISITOS. El propietario deberá presentar el plano municipal visado por la Comisión, más toda la documentación que requiera la Municipalidad de Presidente Perón a los efectos de su aprobación, y tomará a su cargo todos los gastos relacionados con esta aprobación, las modificaciones del plano de mensura de subdivisión, planillas y trámites complementarios, tasas, sellados, impuestos como



así los referidos a la escritura de modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración por tal causa.

Una vez presentado el plano municipal aprobado ante la Comisión de Arquitectura, se suscribirá el Acta de Inicio de los trabajos (firmada de conformidad por el Administrador o por quien este designe a tal efecto), y por el propietario y el profesional responsable.

5.1 DOCUMENTACION PARA SUSCRIBIR ACTA DE INICIO

Para gestionar el acta de inicio el propietario deberá entregar **AL ADMINISTRADOR O A QUIEN ESTE** designe la siguiente documentación:

- Certificado de “Libre deuda” expedido por el administrador fiduciario hasta que se encuentre perfeccionada la inscripción del Reglamento de Copropiedad y la Administración, con la escrituración del lote a favor del fiduciante.
- Certificado de pago de la tasa inicial. Expedido por el administrador del barrio.
- Certificado pago de amojonamiento y replanteo, realizado por agrimensor del barrio.
- Cartel PERMISO de obra otorgado por Municipalidad. N° de Legajo. Fotocopia.
- Designación de profesional Responsable como Director de Obra (con indicación de matrícula, domicilio legal, TE, y un correo electrónico que será válido para toda notificación).
- Nómina del personal que participara en las obras. (DNI, domicilio, ocupación).
- Certificados de Reincidencia del personal de obra. La presentación de dicho certificado será condición para la habilitación del acceso al barrio de cada una de las personas asignadas a cumplir tareas en obra, y operará como requisito excluyente.
- Nombre de la Empresa Constructora a cargo de la obra o de los respectivos contratistas.

HORARIOS DE TRABAJO (QUEDA EXPRESAMENTE PROHIBIDO EL TRABAJO EN DÍAS SÁBADOS, DOMINGOS Y FERIADOS, INCLUSO PARA ENTRADA O SALIDA DE MATERIALES). EL HORARIO MÁXIMO AUTORIZADO ES DE 8.00HS A 18 HS. SIN EXCEPCION.

- Autorización expresa a la Comisión o quienes estos designen para ingresar a la obra, cuando estos así lo consideren oportuno.
- Seguro de responsabilidad civil frente a terceros y seguro de accidentes de trabajo para las personas afectas a la obra., ambos deben contener cláusula de no repetición a favor del barrio por las sumas fijadas por la administración.
- EDESUR. Tramite iniciado del pedido de medidor de luz. Sin el tramite no se autorizará el inicio de tareas.



Copia del presente Reglamento, suscripta por el Propietario, Arquitecto, profesional Responsable de obra, y Responsable de la empresa constructora si la hubiere, con la que se dará por notificados a los nombrados en forma fehaciente de la reglamentación interna vigente y las obligaciones emergentes.

La documentación enunciada en el presente artículo 5.1.- quedará a resguardo de la ADMINISTRACION de Lagos de San Eliseo; y en especial custodia y con carácter confidencial para su tratamiento aquella recepcionada en los términos del inciso g).

Al efecto, la ADMINISTRACION adoptará el temperamento que en cada caso estime corresponder, bajo los siguientes lineamientos:

No serán considerados antecedentes de reincidencia negativos, aquellos que se encuentren vinculados a hechos de naturaleza culposa, delitos penales cambiarios, tributarios y/o aduaneros.

No serán considerados antecedentes de reincidencia negativos, aquellos que se encuentren vinculados a procesos penales en los que haya recaído sobreseimiento en los términos del artículo 336, incisos 2), 3) y 4), o sentencia absolutoria firme.

El temperamento que al efecto corresponda adoptar, será comunicado en forma exclusiva al propietario, velándose en todo momento por la confidencialidad y resguardo de la información que lo motive.

El inicio de los trabajos de obra será autorizado una vez que se tenga por cumplimentado la totalidad de los requisitos enumerados en el presente.

El Propietario, el director de obra y todos los contratistas que trabajen en la obra, estarán solidariamente obligados a mantener indemnes al Fideicomiso Lagos San Eliseo y/o sus continuadoras, frente a cualquier y todo reclamo, acción, juicio o procedimiento de cualquier tipo o naturaleza, que el personal ocupado en la obra, terceros contratistas y/o proveedores pueda realizar con motivo, como consecuencia o en ocasión de su trabajo en las obras, ya sea por pago de jornales o sueldo, aportes, contribuciones a fondos de desempleo, pago de primas de seguro de riesgos del trabajo, beneficios, viáticos, gastos de viaje o comida, indemnizaciones y/o cualquier otra causa o concepto.

Asimismo, estarán solidariamente obligados a mantener indemnes al Fideicomiso Lagos San Eliseo y/o sus continuadoras, de cualquier tipo de reclamo que pueda ser dirigido por terceros; no Propietarios o poseedores de Lotes como consecuencia de daños, perjuicios, molestias o perturbaciones que los mismos aleguen sufrir con motivo, como consecuencia o en ocasión de la obra en curso de ejecución.

5.2 ADULTERACION DE DOCUMENTACION DEL PERSONAL

En caso que la administración del barrio a través de sus empleados o personal de seguridad, detectasen que los documentos previstos en el Artículo 5.1 inciso "g" (certificados de antecedentes penales, pólizas de seguro laboral), se encuentren adulterados o contengan cualquier tipo de falsedad ideológica, se prohibirá el acceso al barrio del titular del certificado en cuestión, o en caso de haber detectado la falta con posterioridad al ingreso, se identificara al trabajador y se procederá con su exclusión del barrio hasta tanto se regularice y se informara al propietario. Asimismo, se aplicará una sanción pecuniaria equivalente a 2 (dos) expensas ordinarias al propietario de la obra. En caso de reincidencia, es decir que se verifique en una segunda oportunidad, la adulteración del certificado, la multa será de 4 (cuatro) expensas ordinarias, y se dispondrá la suspensión de la obra



por el término de 15 días laborales. Se recuerda que, del mismo documento, surge el procedimiento para verificar su autenticidad.

Solo si y solo si la documentación es enviada a la administración con 48hs de anticipación al ingreso del personal, de detectarse un adulteramiento o falsedad, NO se aplicará la sanción pecuniaria.

5.3 TASA DE CONSTRUCCION

A partir de la autorización para la ejecución de la obra, el Copropietario deberá abonar mensualmente un Canon de Obra en concepto de Derecho de Obra. El importe a abonar se determina en función de la siguiente tabla:

APROBACIÓN DE PLANOS: Valor de **75% expensa ordinaria** del mes en curso.

Mes **1 al 12.** Canon mensual equivalente al **25% de la expensa ordinaria** del mes en curso.

Mes **13 a 18.** Canon mensual equivalente al **40% de la expensa ordinaria** del mes en curso.

Mes **19 a 24.** Canon mensual equivalente al **50% de la expensa ordinaria** del mes en curso.

Mes **25 hasta final de obra.** Canon mensual equivalente al **100% de la expensa ordinaria.**

El fin del canon de obra es generar una previsión para mantenimiento de caminos principalmente y de toda otra obra que se pudiera tener que realizar a raíz del desgaste y las posibles

roturas que pudieran producirse en el barrio, producto del ingreso de camiones, suciedad y demás acciones que naturalmente toda obra genera, así como también se podrá disponer de ese dinero para la desratización de obras en construcción. Corrección de vicios ocultos de las instalaciones del Barrio, como la modificación de tapas de inspección de servicios, alcantarillas, etc. Mantenimiento de báscula en el ingreso de proveedores. Obras de Infraestructura que mejoren los servicios.

Por su parte, el mismo se dejará de abonar una vez que se obtenga por parte de dicho Departamento la "Aprobación Final de Obra". Es importante destacar que el sólo hecho de presentar la documentación solicitando la "Aprobación de Final de Obra", no desactiva el devengamiento del canon, hasta que dicha aprobación no se haga efectiva por el Departamento de Arquitectura del Barrio.

A partir del acta de inicio y la autorización otorgada tendrá 12 meses de validez caducando automáticamente si durante ese lapso no se iniciaran los trabajos. En caso de suspensión de los trabajos por más de 60 días corridos se exigirá al propietario que mantenga la unidad funcional libre de materiales, enseres y equipos, como así también efectuar las tareas de limpieza, corte de césped, y muy especialmente el cierre de la obra y obrador. En el caso de incumplimiento de estas normas dispuestas en beneficio común del Consorcio, el Administrador intimará al propietario al cumplimiento de la norma transgredida dentro del plazo que para cada caso fije y transcurrido el mencionado plazo sin haberse cumplido la intimación, este Directorio podrá realizar por sí o por cuenta y cargo del propietario los actos necesarios para asegurar el cumplimiento de la norma violada. Los propietarios aceptan la adopción por parte del Administrador de toda medida que resulte necesaria para asegurar el cumplimiento de estas normas dictadas en beneficio del Consorcio en su conjunto.

La Comisión informará al Administrador y este ordenará al propietario la suspensión de toda obra no autorizada o que no se ejecute de acuerdo al proyecto aprobado por la Comisión, complementariamente denunciará el hecho ante la Municipalidad de Presidente Perón y el Colegio Profesional que corresponda, e impedirá el acceso al Consorcio del personal afectado.



Toda modificación del proyecto aprobado deberá someterse al mismo trámite de aprobación original, Comisión de Arquitectura y Municipalidad de Gral. Perón.

5.4 PROYECTO DE AMPLIACIÓN O MODIFICACIÓN-CANON-

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 y muelles.

Toda modificación del proyecto autorizado deberá someterse al mismo trámite de aprobación original y dependerá de la magnitud la misma si abonará o no el arancel interno estipulado.

El canon de obra no será abonado si las obras autorizadas se terminan dentro de los 5 días hábiles, a partir del día 6 de jornada laboral, hasta el final de los trabajos otorgado por el arquitecto externo, se cobrará el proporcional del canon mensual vigente

ARTICULO 6°= USO DEL SUELO – INDICADORES URBANISTICOS

6-1 FOS

EL FACTOR DEL OCUPACION DEL SUELO (FOS) es la relación entre le superficie del suelo ocupado por la edificación y la superficie de la unidad funcional, y no podrá superar 30 % de la superficie total, debiendo computarse a efectos de este cálculo la proyección de todo lo construido incluido galerías y patio tendadero (lavadero) cuando supere los 10 m2 de superficie.

6.2 FOT

EL FACTOR DE OCUPACION TOTAL (FOT) es la relación entre la superficie total edificada y la de la unidad funcional. No podrá superar el 50% de la superficie de la unidad funcional. Para este cálculo las superficies de semicubiertos se computan de la siguiente manera:

50% cuando estén abiertos al menos a dos caras y sean producto de proyecciones de volúmenes en Planta Alta que contengan locales de uso no se contemplan balcones y terrazas 50% cuando sean proyecciones de cubiertas en doble altura.

100% si están cerrados con locales de uso en tres de sus caras tanto en planta baja como en planta alta.

0% para pérgolas, galerías, proyecciones de balcones o terrazas sin uso en planta alta. Los locales que se construyan por debajo del nivel cero y dentro de la proyección de la construcción cubierta o semicubierta no se computarán a los efectos del cálculo de la superficie incluida dentro del F.O.T.

En ningún caso la superficie cubierta total del edificio principal será menor a los 150m2 para todas las unidades funcionales (a excepción de las áreas denominadas MF1, MF2 y COM), con una superficie mínima de 100 m2 en planta baja tomando para el computo de esta superficie mínima requerida, la cubierta al 100% y la semicubierta de acuerdo a detalle anteriormente mencionado.

6-3 RETIROS

La edificación deberá estar retirada de la calle y de todos los linderos.

La restricción a la edificación comprende a la vivienda, columnas de galerías, quinchos, depósitos, filtros de pileta, bombas de agua, pozos absorbentes y construcciones auxiliares de cualquier tipo, incluidas las pérgolas construidas con cualquier material.



Se dejará libre de todo tipo de construcción o elementos de cobertura una franja de 5 metros al frente y un retiro de fondo para el que se aplicará, en todos los casos, la siguiente fórmula $0,25(n-20)$ y nunca menos de 5 mts, siendo n la profundidad de la unidad funcional.

En los laterales se deberá dejar libre una franja de 3,50mts. Solo se permitirá invadir esta franja libre de 3,50mts. en una superficie de 1,60 m², inscrita en rectángulo de 0,80 mts de profundidad y 2 mts de largo. No se aceptarán compensaciones de superficies por exceso de ocupación del retiro. Esta superficie se deja solamente para volúmenes de chimeneas y NO volúmenes de locales. En las unidades funcionales en que la línea de frente fuese curva o no fuera perpendicular a los laterales, el retiro de frente se tomará paralelo a la línea demarcatoria de la unidad funcional.

En los lotes en esquina o con frente a más de una calle, el propietario deberá tomar toda la línea municipal como línea de frente, por lo tanto el retiro de los 5mt se deberá respetar en ambos lados.

Los solados que existan como extensión de galerías, parrillas, tender, piscinas que no conformen espacios cubiertos ni semicubiertos, podrán invadir hasta 1,50m de los retiros laterales y 3,0m el de fondo.

La superficie de vegetación (césped) será de un porcentaje no menor al 60% de la superficie del frente del lote, incluyendo retiros hasta línea de edificación.

Tendederos. EL USO Y CONSTRUCCION DEL TENDER ES OBLIGATORIO. 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 1,50 metros, sin ningún tipo de cerramiento superior y si está ubicado dentro del retiro de 3.00m. sobre el eje medianero, solo podrá ser de cerco vivo, y no podrá sobrepasar los 3.00metros lineales y el solado del mismo deberá separarse 0.30m. 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, termo tanques, etc. Sera obligatorio recurrir a soluciones transitorias (esterillas, cañas, etc) mientras se crea el cerco vivo, si esta es la opción elegida.

6-4 ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS

No podrán edificarse más de dos plantas y un entrepiso o altillo.

En ningún caso se podrá superar las alturas máximas sobre la cota cero fijada en el eje de la calle frente a cada parcela en su punto medio y que se especifican a continuación:

Para construcciones con techo plano será de 7 metros. Sólo se permitirá que por sobre la altura máxima sobresalgan chimeneas, tanques de agua, y conductos de ventilación, los que no podrán superar los 2,00 metros de altura con respecto a la cota máxima. Estos elementos deberán tener un tratamiento arquitectónico acorde con la estética de la obra.

Para construcciones con cubiertas inclinadas será de 7,50metros hasta el baricentro del polígono formado por las líneas de máxima pendiente de las cubiertas y el plano de arranque de éstas. La altura máxima permitida para estas cubiertas es de 9 metros. Sólo se permitirá que por sobre la altura máxima sobresalgan chimeneas, tanques de agua, y conductos de ventilación, los que no podrán superar los 0,5 metros de altura con respecto a la cota máxima. Estos elementos deberán tener un tratamiento arquitectónico acorde con la estética de la obra.

No se permitirá la instalación de antenas, salvo las parabólicas colocadas a una altura que no sobrepase el cerco reglamentario y no resulten visibles desde el exterior.

6.5 UNIFICACIÓN Y/O CONSTRUCCIÓN SOBRE DOS O MÁS UNIDADES FUNCIONALES



Para proceder a la construcción de una vivienda sobre dos o más unidades funcionales los propietarios deberán solicitar la autorización previa del Administrador, sin perjuicio de una presentación por escrito ante la Comisión. En caso de unificación de distintas unidades funcionales de propiedad de un mismo titular, la misma no implicará, en caso alguno, una modificación del Reglamento de Copropiedad, ya que conforme lo allí establecido se asignarán los porcentuales correspondientes a las unidades funcionales, sin alterar los porcentuales de dominio del resto de las unidades funcionales no involucradas en la unificación.

6.6 ACCESOS

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 propiedad común.

6.6.1- Previo a todo inicio se deberá realizar la entrada provisoria de camiones, esta puede ser la rampa definitiva de acceso vehicular a la unidad según proyecto. La mala ejecución de los trabajos será considerada "Falta Grave". No se autorizará la entrada de materiales para el resto de la obra hasta tanto estas entradas no estén terminadas y aprobadas.

6.6.2- Teniendo en cuenta las características constructivas de los desagües pluviales del barrio se deberá tener especial atención en la realización de alcantarillas, entubamientos y/o la construcción de entradas de vehículos, provisionales o definitivas. Se deberá solicitar a la Comisión las cotas correspondientes a las mismas, así como las medidas y planos de alcantarillas que cada propietario estará obligado a realizar en todo el frente de su lote.

El Agrimensor designado por el barrio, cuyos honorarios corren por cuenta del propietario, ejecutará el relevamiento del lugar y remitirá el plano correspondiente detallando para cada caso los detalles constructivos (tubos, canaleta de H^ºA^º y alcantarillas), según planos adjuntos.

Se tendrá especial cuidado en no dañar las instalaciones (cables, ductos, cañerías) ubicadas debajo de las veredas y las bocas de registro cloacales).

6.7 CERCOS MEDIANEROS DEFINITIVOS.

Se deberán materializar cercos medianeros sobre ejes divisorios desde la línea de edificación hacia los fondos del terreno, y quedando expresamente prohibida, por consiguiente, la materialización de los mismos sobre línea municipal. En lotes al lago el espacio comprendido entre la línea de fondo de cada lote y el espejo de agua se considera "costa" y solo se podrá intervenir con tablestacados y muelles según punto 6.13 de este reglamento. De ninguna manera el cerco del eje divisorio podrá sobre pasar la línea de fondo llegando hasta la línea de agua.

Los cercos deberán construirse obligatoriamente con alambre tejido romboidal y postes de madera con una altura máxima de 1,20 mts a 1,50mts y deberá respetar el diseño y características dadas por la Comisión de Arquitectura. (no se acepta ninguna pantalla que no permita visibilidad salvo cerco vivo)

Todos aquellos propietarios que posean piscina deben tener el lote cerrado de frente, es decir, que no se pueda acceder a la vivienda, según ordenanza municipal N° 275/00, de lo contrario tendrá la obligación de usar el cerco perimetral de la piscina.

6.8 MODIFICACIÓN DE LA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO

Cuando el proyecto de construcción involucre un nivel de terreno por encima de las cotas de rasante de pavimento (medidas al frente de cada unidad funcional) deberá asegurarse el normal



escurrimiento de las aguas de lluvia hacia las cunetas o cámaras (desde el fondo de la unidad funcional hacia el frente) y que no se involucren unidades funcionales linderas.

No se podrán elevar el nivel de terreno de cada unidad funcional por encima de 0,50 metros sobre la cota de rasante de pavimento, medidas en el eje al frente de cada unidad funcional

6.9 GUARDACOCHE

Se deberá prever un área dentro de la unidad funcional para el estacionamiento de por lo menos dos automóviles, deberá ser descubierto, caso contrario, deberá respetar los retiros obligatorios para la construcción de guardacoches cubiertos o semicubiertos.

No se permite dejar automóviles estacionados en la calle, ni subir autos por la cuneta sin rampa. Las rampas y accesos vehiculares y peatones podrán realizar únicamente con materiales que estén fijos al suelo, no se permitirán accesos de piedras que no estén adheridos al contrapiso.

6.10. DESAGÜES

Están terminantemente prohibidas las pendientes de desagües de la unidad funcional sobre las unidades funcionales linderas. Deberá preverse la construcción de sumideros hacia las cunetas de las calles o lagos.

6.11. - PILETAS DE NATACIÓN

Los planos de construcción y la ubicación de estas deberán presentarse a la Comisión para su aprobación, debiendo cumplir las exigencias de este reglamento. Para la construcción de las mismas se deberán observar las siguientes restricciones: deberán ubicarse como mínimo a 3,50 metros de los ejes divisorios laterales, 5.00 m de fondo de las unidades funcionales y a no menos de 6 metros de la línea de frente, máxima elevación permitida sobre el terreno natural de 0,30 metros o 0.50 metros sobre cota de calle frente a la UF lo que resulte más bajo.

Deberán contar con filtros adecuados y está prohibido su desagote a unidades funcionales vecinas debiendo realizarse a la red pluvial, nunca a la red de saneamiento, debiendo figurar en el plano el tipo de cañería, recorrido y lugar de desagüe de este efluente.

Las piscinas de UF que den al lago, deberán desagotar directamente al lago.

Solamente se permitirán piscinas que se encuentren por debajo del nivel de suelo, pudiendo ser de hormigón o de plástico. Se prohíbe el uso de piletas de lona tipo "pelopincho".

6.12 RESERVAS DE AGUA

Todas las conexiones de servicio internas se realizarán a partir de la válvula de red ubicada en el frente del lote. El volumen mínimo obligatorio de los tanques de reserva (preferentemente elevada) se fija en 1.000 litros por vivienda.

6.13. - MUELLES Y COSTAS

Para la construcción de los mismos se deberá solicitar el permiso al Departamento de Arquitectura del barrio. Siendo obligatorio la presentación en cad del proyecto a ejecutar con memoria descriptiva del mismo.

Sera obligatoria la presentación del replanteo ejecutado por el Agrimensor designado por el barrio, quien informará la cota que debe alcanzar el tablestacado y el perfil de la misma.

Deberán respetar las siguientes normas específicas:

El mantenimiento, corte de césped y malezas, limpieza y cuidado general de la costa es obligación del propietario de cada lote.

Queda expresamente prohibida la modificación del perfil de la costa demarcado por el agrimensor designado por el barrio, se deberá respetar el nivel superior de tablestacado y máximo avance y se deberá ejecutar un tablestacado de madera de quebracho sin uso según detalle, y se mantendrán sus características naturales y quedará sujeta a aprobación la incorporación de otros elementos naturales o artificiales suplementarios.

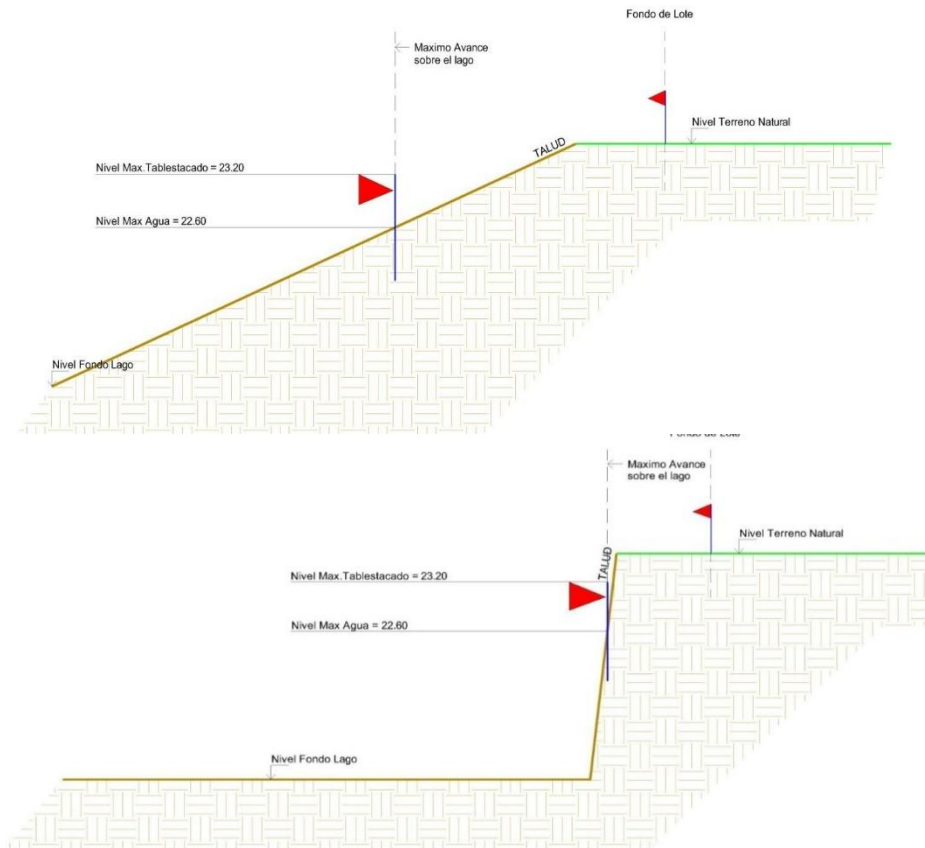
Se permitirán construcciones e instalaciones suplementarias de carácter náutico, ejecutadas en materiales livianos, como madera, debidamente tratados, y mantenidos.

Invasión de espejo de agua: máximo 1.50 metros con construcciones fijas o flotantes.

Su diseño y ubicación deberá enriquecer el paisaje de la costa y no perjudicar las vistas públicas y de linderos. Los muelles no deberán ocupar en su desarrollo más del 25% de la longitud de la costa, siendo sus retiros bilaterales mínimos de 3,50 metros. La cota del muelle no superará el nivel superior del tablestacado. Solo se permitirán con la totalidad de sus caras abiertas. Queda expresamente prohibida la utilización de cualquier tipo de cubiertas.

Antes de comenzar los trabajos, se solicitará al Departamento de Arquitectura, la inspección de obra correspondiente, para que el Arquitecto Externo verifique la correcta ubicación del tablestacado. Ubicación para el tablestacado. Solo se aprobarán las opciones que figuran a continuación:

Opciones:





MODIFICACION PERFIL NATURAL DEL TERRENO.

Quando el proyecto de construcción involucre la modificación del perfil existente del terreno en un máximo de 0.50 m, solo se lo autorizara como caso especial, siempre que asegure el escurrimiento normal de las aguas pluviales y se preserven las características de la zona, de modo tal que la construcción sobre elevada no ocasione perjuicios a los linderos debiendo alcanzarse el nivel del terreno natural existente a un mínimo de 1.00 m de los límites de la parcela o cuneta perimetral según coeficiente de escurrimiento.

UNIDADES FUNCIONALES CON COSTA SOBRE LAGO.

- Laterales: Se deberá respetar los niveles originales del terreno en una franja de 1 metro medido desde cada una de las líneas medianeras o cuneta perimetral según coeficiente de escurrimiento.

ARTICULO 7° = CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS

Son permitidas las construcciones tradicionales de primera calidad, con cubiertas de tejas cerámicas o pizarras, asentadas sobre estructura de madera, quedan terminantemente prohibidas las cubiertas de paja. Cualquier otro sistema constructivo o material deberá ser expresamente aprobado por la Comisión.

No se permite el uso de elementos ornamentales (tales como estatuas, figuras, esculturas, balaustras, etc.) en el exterior de las viviendas, excepto las que estén aprobadas por la Comisión de Arquitectura. Los elementos de protección de balcones y terrazas metálicos deberán estar



acordes a la arquitectura de la vivienda y estará a consideración de la comisión de arquitectura solicitar detalles constructivos de los mismos. No podrán ejecutarse sin la expresa autorización de la Comisión.

7.1 RIEGO POR ASPERSIÓN

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

La bomba de agua para riego y llenado de la pileta será del tipo sumergible y con un caudal máximo de 4.000 litros/hora. Para obtener el final de Obra será necesario tener dicha perforación realizada. El intendente o arquitecto, designados por el barrio, podrán realizar las inspecciones sin previo aviso.

La detección de Riego y llenado de piscinas por medio de Agua Corriente estará supeditada a una multa equivalente al 100% del valor de una expensa ordinaria la cual se aplicará mensualmente hasta ejecutar el pozo de bombeo correspondiente.

7.2 CONSIDERACIONES GENERALES

Cuando el propietario solicite el "Final de Obra", la "Administración" procederá a provisión e instalación del cesto para residuos reglamentario.

Los árboles que se implanten deberán serlo a más de 3 metros de la línea de frente y a una distancia no menor a 1,5 m del cerco lateral.

Las antenas de cualquier tipo deberán colocarse sujetas a la construcción, lo más ocultas posibles y nunca en el pilar de servicios.

Todas las unidades exteriores de equipos de aire acondicionado, deberán quedar ocultas a los vecinos, se podrán colocar en la azotea o quedar cubiertas mediante recursos arquitectónicos acordes a la construcción de la vivienda.

Toda instalación especial de construcción accesorio a la básica para una vivienda descrita en este reglamento, o la incorporación de elementos o equipos fijos y/o móviles que produzcan efectos sobre el entorno urbano o el medio ambiente como ser torres tanque, antenas de todo tipo, molinos, sistemas de iluminación, elevados por encima de los 4 metros entre otros, 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.

ARTICULO 8° = DE LAS OBRAS

No podrán colocarse carteles de publicidad de ninguna especie, debiendo colocarse carteles reglamentarios de obra (de acuerdo a lo establecido por la Municipalidad de Presidente Perón) que no superen los 2m2.

8.1 OBRADORES

Los obradores serán construidos respetando los retiros, construidos con estructura de madera de 3" x 3" y cerramientos de tablas de 1/2" x 6" o tablero fenólico, con techo de chapa con caída simple hacia el interior de la parcela pintado en verde oscuro y deberá contar con baño químico.

PERSONAL DE OBRA: No se permitirá la permanencia y/o residencia de serenos en las obras. No está permitido al personal de las obras particulares hacer uso de las instalaciones de uso común



del barrio, ni de los espejos de agua del barrio. No se pueden bañar, pescar en los lagos, ni se pueden arrojar sólidos ni líquidos de ninguna especie al mismo.

Se pondrá especial énfasis en la limpieza del terreno y de las cunetas, y hasta tanto no se comience la construcción en la unidad funcional no se permitirá el acopio de materiales y se deberá mantener libre de basura, perfectamente limpio y con el césped cortado.

No se permite depositar materiales de construcción o cualquier otro tipo fuera de los límites del cerco de obra de cada lote o unidad funcional, todo material depositado fuera de dichos límites, sobre la calle, contra frente, vereda o cuneta deberá ser retirado de Inmediato por su propietario, caso contrario, será retirado por la Administración a costa del propietario sin perjuicio de resultar pasible de la sanción prevista para tal inobservancia. Los propietarios de unidades funcionales ubicadas en el perímetro del Consorcio no podrán abrir accesos al exterior de la fracción, ni conectarse con redes externas de servicios públicos.

8.1-bis: OBSERVANCIA DE CONDUCTAS

Los propietarios, empresas constructoras y profesionales a cargo de la obra, serán responsables de notificar en forma fehaciente al personal a su cargo y a todo tercero proveedor o prestador de servicio y/o tareas en obra, la obligación de observancia de las conductas y comportamientos esperables en todo ámbito laboral, y en particular las que a continuación se enuncian:

Es obligatorio para el personal de obra, durante la circulación en el barrio, el uso de chalecos reflectantes con identificación de número de lote.

Se encuentra prohibida la permanencia del personal de obra -cualquiera sea su gremio- por fuera de los horarios habilitados por este reglamento y/o la residencia de serenos en la obra.

Se encuentra prohibido al personal de obra la utilización de las instalaciones de uso común del barrio, así como de los espejos de agua. Como consecuencia, se encuentra prohibida la práctica de pesca, navegación y/o nado.

Se encuentra prohibido el desecho al lago o sus costas de residuos sólidos y líquidos, así como de cualquier especie de sustancia y/o material.

Se encuentra prohibida la caza de aves y animales terrestres.

Se encuentra prohibido al personal de obra el consumo de bebidas alcohólicas y/o sustancias prohibidas durante su permanencia en el Barrio. El material de esta naturaleza que sea detectado, será retenido por el personal de Seguridad, sin perjuicio de la sanción infraccional de la que resulte pasible la inobservancia conforme lo previsto en el presente reglamento.

Se encuentra prohibida la deambulacion del personal de obra por lotes ajenos a la obra en la que se encuentre desarrollando tareas. El personal de obra deberá permanecer, durante la jornada de trabajo, desde su ingreso hasta su egreso del barrio, en uso del chaleco reglamentario con la debida identificación en su pechera y/o espalda, del número de lote en el que presta servicios.

El personal de Seguridad se encuentra facultado a auditar durante el desarrollo de la jornada laboral de los trabajadores de obra, que la nómina del personal cuyo ingreso haya sido registrado durante dicha jornada, se encuentre presente en la obra para la que fuera autorizado su ingreso, así como también, se encuentra facultado a constatar la no presencia de consumo de alcohol ni sustancias prohibidas dentro del predio. En su caso, el personal de seguridad reportará las irregularidades



halladas, así como también, de corresponder, dará la pertinente intervención a la autoridad jurisdiccional competente.

Se encuentra prohibido el uso de música a altos volúmenes, así como el uso de bocinas - salvo cuestiones de fuerza mayor y en aquellos casos en los que cuestiones propias del tránsito vehicular lo exijan-. Se encuentra prohibida la emisión de gritos, improperios, exabruptos o expresiones inadecuadas. El personal de obra en el marco de sus tareas, debe extremar los recaudos para la evitación de las mayores molestias posibles a los vecinos linderos, propietarios y habitantes del barrio en general.

Se encuentra prohibido el estacionamiento de vehículos sobre el cordón cuneta y sobre lotes linderos extraños a la obra. Los vehículos deberán ser estacionados sobre los accesos vehiculares previstos en la obra. Se encuentra prohibida la obstrucción de las vías de circulación con vehículos o maquinarias que entorpezcan la libre y normal circulación o pongan en riesgo la seguridad de los transeúntes.

Los propietarios de unidades funcionales ubicadas en el perímetro del Consorcio no podrán abrir accesos al exterior de la fracción, ni conectarse con redes externas de servicios públicos.

8.2 CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS

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

El sector de tendido de ropa deberá estar oculto de la vista, mirando desde el frente de la unidad.

El depósito de herramientas, leña, elementos y equipos de jardinería, de pileta, embarcaciones, etc. no podrá estibarse a la vista de vecinos ni en la calle.

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

No podrán construirse en las unidades funcionales ninguna de estas construcciones complementarias ni ningún otro tipo de construcción o instalación complementaria sin que previamente se haya construido el edificio principal destinado a vivienda. Ninguna podrá ser habilitada con anterioridad a la construcción de la vivienda principal y deberán respetar todos los retiros establecidos.

Se deberá solicitar autorización para iniciar la obra de estas unidades aun cuando las mismas sean parte del proyecto aprobado, será la comisión de arquitectura la que apruebe o no el inicio de las tareas.

Si bien se realizaran controles pautados, también se realizarán **CONTROLES ESPONTANEOS** con el fin de detectar faltas al Reglamento, que puedan ser detenidas a tiempo y no generen prejuicios al resto de los vecinos.

8.3 TAREAS SUJETAS A INSPECCIONES

La Dirección de Obra o la persona designada a tal fin en cada UF, deberá solicitar a la Comisión y/o Arquitecto externo, con una antelación mínima de 5 días hábiles, las siguientes inspecciones:

- Preliminares: Tablero eléctrico, cerco de obra y obrador. Perforación de pozo de agua.
- Replanteo del terreno, acorde con la hoja de amojonamiento entregada por el Agrimensor y verificada por el profesional actuante.
- Cimientos, antes de comenzar con la mampostería de elevación; cumplimiento de los retiros y de los porcentajes de ocupación aprobados.



- Replanteo de piletas de natación.

Esta inspección se debe realizar en forma obligatoria, de no ser solicitada en tiempo y forma, la Comisión de Arquitectura se reserva el derecho a realizarla en cualquier etapa de la obra y de haber diferencias y errores en replanteos y mediciones se suspenderán las tareas hasta tanto se cumpla con el proyecto aprobado original. Todos los costos estarán a cargo del propietario.

8.4 SUMINISTROS

Para el suministro del medidor de GAS No se realizará la provisión del mismo sin presentar en la Comisión de Arquitectura la constancia emitida por gasista matriculado de haber realizado la prueba de Hermeticidad en las conexiones. Con la constancia se podrá pedir la instalación del medidor a la empresa proveedora.

Para el suministro ELECTRICO, de querer comenzar la obra y no contar con el medidor de luz, los trabajos se realizarán mediante un grupo electrógeno, está totalmente prohibido engancharse del pilar, sin tener el medidor. Evite multas. Realice el trámite con anticipación.

8.5 CARTELES DE PUBLICIDAD

Se deberá respetar el modelo de cartel de obra propuesto por Lagos de San Eliseo, y con las normas Municipales, no podrán llevar imágenes y/o publicidad de otra/s obras. No exceder los 2m². Es obligatorio colocar el N° de Expediente Municipal.

8.6 CERCOS DE OBRA

Para el inicio de la instalación del cerco se deberá tener el baño químico el mismo día del comienzo del cerco.

Los cercos de obra deben impedir completamente el ingreso al predio, estando o no el personal de obra, ejecutado en media sombra o madera pintada de verde oscuro cuyas características impida el acceso de niños a la zona de trabajos. EL cerco deberá ser perimetral a lo largo de todo el predio. Esto también es exigible para obras de ampliación y/o construcción de piscinas posteriores a la finalización de la casa. No así para modificaciones mínimas y de rápida construcción como muelles y pérgolas o similares.

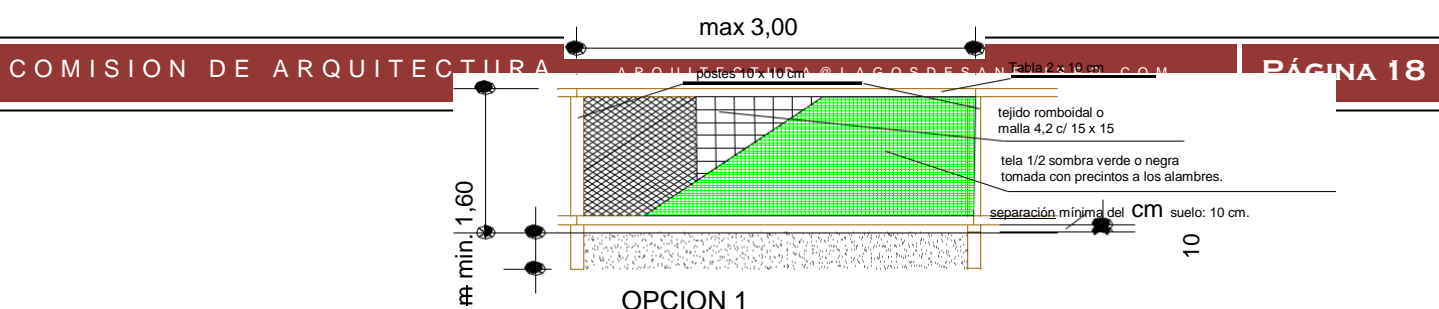
El cerco también tiene por finalidad impedir la visión directa de la obra, desde el exterior.

Las tipologías de cerco de obra exigido, se detallan en croquis adjunto, el incumplimiento de las especificaciones generará la prohibición de acceso a la obra y las multas correspondientes.

El procedimiento inicial ante deficiencias en el cerco será una notificación por parte de los vigiladores y/o personal de mantenimiento al encargado y/o capataz de obra para que reparen el cerco dentro de la jornada laboral, si eso no se cumple, al día siguiente se dejarán ingresar solo 3 personas para reparar el cerco, de no cumplirse esto último se comenzará a aplicar la multa prevista y se realizará la reparación con personal propio del consorcio debitándose luego el importe directamente en el resumen de expensas, al igual que las multas aplicadas.

DETALLE DE LOS CERCOS DE OBRA EXIGIDOS

EL CERCO SOLO PODRÁ RETIRARSE CUANDO LA OBRA ESTÉ FINALIZADA, CERRADA, CON LA ENTRADA DE VEHÍCULOS TERMINADA, SIN MATERIALES O RESTOS DE OBRA NI MAQUINARIAS, Y LA TIERRA NEGRA PARA PARQUIZAR ESPARCIDA Y NIVELADA





8.7 CARGAS MAXIMAS

Las cargas máximas establecidas para la circulación por las calles del barrio, son las siguientes:

Un eje con ruedas simples: 6.000Kg

Un eje con ruedas duales: 10.000Kg

Dos ejes con ruedas duales: 9.000 Kg por eje.

Todo transportista estará obligado a pesar en la balanza de acceso a requerimiento de la vigilancia.

---Hormigonado de volúmenes superiores a 3 m3--

Para el llenado con hormigón elaborado de elementos estructurales de obra mayores a 3 m3, con hormigón elaborado, el responsable de la obra deberá informar con 48hs de antelación a esta Comisión, mediante mail o nota, lo siguiente:

- Día previsto de llenado.
- Total de M3 de hormigón a utilizar.
- Medidas del elemento estructural, platea, bases o losa.
- Cantidad de camiones con hormigón previstos.
- Utilización o no de bomba de hormigón. No está permitido el uso de pluma.

Sin completar estos datos no se podrá autorizar el acceso de los equipos para hormigonar deslindando a Lagos de San Eliseo toda responsabilidad por la devolución y/o rechazo del hormigón elaborado.

Estas tareas deberán respetar los **horarios establecidos de trabajo: L a V de 8,00hs a 18,00hs sin excepciones**, contemplándose las multas a aplicar en el listado de multas adjunto.

El ingreso al barrio de los camiones para comenzar las tareas de **hormigonado deberá comenzar obligatoriamente en el horario de la mañana, hasta de las 12hs, para volúmenes superiores a los 8m3** para poder asegurar la finalización de las tareas antes de las 18hs. Y para volúmenes menores a 8m3, se autorizará el ingreso de las hormigoneras hasta las 15hs.



Se respetará esos límites de horarios según el volumen de hormigón, y no habrá excepciones para autorizar el acceso de camiones fuera de esos horarios.

Información para las empresas:

El propietario o responsable de obra deberá comunicar a la empresa cuando se contrate el servicio, indicando horarios y cargas máximas, según reglamento del Barrio.

De aplicarse multas, y siendo el origen un factor externo, no exime al propietario de su responsabilidad.

8.8 AMOJONAMIENTO

Previo al inicio de la obra el propietario solicitará el amojonamiento del lote, tarea que implicará la marcación del lote que será ejecutada con carácter obligatorio por el agrimensor designado por el Consorcio, Ingeniero Nicolás Rossi , ingnrossi@gmail.com, celular 1133624605, siendo responsabilidad del Director de Obra conservar en buen estado, fijándolo con hormigón y fácilmente identificable durante todo el transcurso de la obra, de destruirse o desplazarse.

El costo, a cargo de cada propietario, será pagado directamente al agrimensor designado.

8.9 CAÑERÍAS DE SERVICIOS

Las cañerías de servicios de: Electricidad, gas, agua, cloaca y telefonía, están enterradas con sus tapadas reglamentarias exigidas, y pasan por delante o por detrás de los pilares se debe tener especial precaución al realizar tareas de excavación y zanjeo, como así también el peso de camiones sobre ellos.

Para conectarse a la red cloacal, se deberá pedir autorización una vez avanzada la obra al intendente del barrio, la ubicación de la acometida, no se permite la conexión en las primeras etapas, dicha conexión no podrá ser ejecutada si la obra no cuenta con un 70% de avance.

Cualquier daño o rotura producida por trabajos de obra deberá ser avisada inmediatamente a mantenimiento o al vigilador más cercano.

El costo de la reparación se debitará en el resumen de expensas.

8.10 USO DE LOTE VECINO

Está prohibido el uso de los lotes linderos a la obra para cualquier destino: paso, acopio de materiales, acopio de tierra, plantas, etc

8.11 RESPONSABILIDAD ANTE HURTOS

Quedan Uds. Debidamente notificados que la administración de Lagos de San Eliseo deslinda responsabilidades por la falta de herramientas, maquinarias de mano o aquellas de fácil transporte que se hallen en las obras (casas no finalizadas) y desaparezcan de las mismas por causas desconocidas.

Este tipo de elementos pueden fácilmente transportarse por sus propietarios o encargados cada día de trabajo para su mayor seguridad.

8.12 LIMPIEZA

Es obligación del responsable de cada obra limpiar el frente de la obra al final de cada jornada, y muy especialmente los días viernes, esto incluye el asfalto, cunetas y todo el sector afectado por el movimiento de sus vehículos.



Así mismo y muy especialmente, aquellas obras que los días viernes no dejen los frentes en condiciones de limpieza y seguridad con posterioridad a las 17hs, no podrán ingresar el lunes siguiente o el día hábil en caso de lluvia para trabajar.

No descargar material ni preparar mezcla fuera de los límites propios del terreno. No arrojar tierra, materiales de construcción o desperdicios en las cunetas.

Mantener la limpieza de las calles frentistas durante la ejecución de la obra.

Mantener limpio el terreno de malezas y basura, 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 volquetes, ni elementos de obra fuera de los límites de la misma.

No se permite el lavado de tambores de camiones hormigoneros, bombas y equipos dentro del Barrio. Se encuentra terminantemente prohibido arrojar todo tipo de residuo sobre las cunetas, así como al lago.

Se encuentra vedado el descargar o verter escombros, tierra o líquidos residuales sobre las veredas y cursos de agua perimetrales al Barrio.

8.13 CUNETAS

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

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

8.14 MULTAS ESTABLECIDAS

Quedan establecidas las siguientes multas:

En la tabla se describe el ítem de la infracción, indicando el monto y los plazos para su cumplimiento, vencido ese plazo el monto será debitado en los resúmenes de expensas del propietario del lote.

El plazo para la corrección rige a partir de la notificación por medio del informe individual realizado por el arquitecto responsable de obras de la comisión, entregado al arquitecto/ constructor y propietario en forma escrita por email.

La Administración podrá suspender los trabajos en cualquier obra ante la NO corrección de una o varias faltas notificando por escrito al Arquitecto/Constructor/Propietario, no eximiéndolo del pago de la multa correspondiente.

Para casos de incumplimiento NO estipulados, se establece que la Comisión de Arquitectura, junto con el Consejo de propietarios tiene la facultad de sancionar siguiendo una línea lógica similar a la utilizada en el cuadro de texto que precede.



LISTADO DE INFRACCIONES – OBRAS PARTICULARES

ITEM	INFRACCIÓN	SOLUCIÓN	PLAZO	MULTA
Edificación fuera de Reglamento	Mal/ Incorrecto	Modificar	48 hs	60% valor expensa ordinaria
Cierre de frente. Cerco	Falta / Abierto / Mal estado	Realizar / Modificar / Cerrar	24 hs	30% valor expensa ordinaria
Cierres laterales. Cerco	Falta / Incorrecto	Modificar / Media Sombra	24 hs	30% valor expensa ordinaria
Camión en lote vecino	Paso / Descarga	Reparar / l impiar lote	Directa	50% valor expensa ordinaria
Conexión eléctrica	Falta Medidor / Mal estado	Tramitar / Arreglar	24 hs	40% valor expensa ordinaria
Escombros/residuos en veredas y cunetas perimetrales	Inobservancia Art 9	Interrumpir inmediatamente /multa /suspensión nuevo ingreso	Directa	Obra: Suspensión de nuevo ingreso/ Casa: 40% valor expensa ord.
Obra sin autorización / casa	Sin aviso / fuera de reglamento	Presentar documentación	48 hs	50% valor expensa ordinaria
Obrador / Baño	Ausencia / falta pintar / Mal ubicado	Colocar / Pintar / Modificar	72 hs	30% valor expensa ordinaria
Cartel de Obra	Falta / Incorrecto	Colocar / modificar	48 hs	30% valor expensa ordinaria
Pasto	Largo	Cortar	48 hs	30% valor expensa ordinaria
Trabajo en Obra	Fuera de horario	Retiro de Personal	Directa	100% valor expensa ordinaria
Ingreso de Camiones	Exceso de peso	Descargar excedente/no ingresa	Directa	30% valor expensa ordinaria
Egreso de Camiones	Fuera de horario	Multa	Directa	100% valor expensa ordinaria
Frente de obra	Sucio / abierto	Limpieza / reparar	24 hs	30% valor expensa ordinaria
Árboles	Descuidado / Invasión en vecino	Modificar	48 hs	20% valor expensa ordinaria
Hormigón	Sin aviso/ Fuera de horario según volumen.	Multa/ Prohibido acceso	Directa	100% valor expensa ordinaria
Volquetes escombros	Fuera del cerco de obra	Entrar al lote / retirar	48 hs	40% valor expensa ordinaria
Materiales	Acopio fuera del cerco de obra	Retirar materiales	24 hs	40% valor expensa ordinaria
Camión sin rampa	Falta / ingreso por fuera de rampa	Realizar / Multar	Directa	40% valor expensa ordinaria
Hacer fuego	Quemar residuos, elementos varios	Extinguir	Directa	40% valor expensa ordinaria
Conexión de agua	Perdida y/o conectada en obra	Arreglar/ multa	48 hs	30% valor expensa ordinaria
Piscina	Fuera de Reglamento / uso de pelopincho	Interrumpir	Directa	60% valor expensa ordinaria
Personal en obra	Torso desnudo / comportamiento inapropiado	corregir comportamiento	Directa	40% valor expensa ordinaria



Personal de Obra	Sin seguro / sin documentación obligatoria	Regularizar / no ingresa / retiro	Directa	100% valor expensa ordinaria
Observancia de conductas	Inobservancia Art 8.1 bis	intimación primera ocasión / reincidencia Multa	24 hs / Directa	20% / 40% valor expensa ordinaria
Final de Obra	Inobservancia Art 9	intimación a subsanar	48 hs	20% / 40% valor expensa ordinaria
Lavado hormigonera/residuos cuneta/ residuo al lago	Inobservancia Art 8.1 bis	Interrumpir inmediatamente /multa /suspensión nuevo ingreso	Directa	100% valor expensa ordinaria

8.15 SUSPENSION DE OBRAS

Queda terminantemente prohibido dejar personal de obra a pernoctar. No habrá excepción y se procederá a la suspensión por 15 días y la multa correspondiente.

La Comisión ordenara la suspensión de toda obra que se construya sin la autorización correspondiente o que, no se ejecute de acuerdo a la documentación autorizada.

Esta lista podrá ser modificada, ampliada y/o actualizada cuando la administración del consorcio lo estime conveniente para el normal desarrollo de las actividades.

Bajo ninguna circunstancia se podrá tener deuda con el barrio mientras se esté en obra, (expensas ordinarias, extraordinarias, canon, multas, etc.) De tener, la misma será suspendida hasta regularizar la situación.

8.16 HORARIO DE LAS OBRAS.

Los trabajos en obras serán ejecutados de lunes a viernes, en el **horario de 8hs hasta 18hs, sin excepción**. Queda prohibida la ejecución de trabajos los días sábados, domingos y feriados.

Cumplido el horario máximo establecido, de verificarse la presencia de personal de obra dentro del Barrio, el mismo será intimado a retirarse por la guardia de seguridad y le será aplicado al propietario del lote en obra, una multa equivalente a UNA (1) expensa.

Si se estuvieran realizando tareas de llenado de plateas, losas o estructuras de hormigón que, a criterio de Arquitectura Externa, resultaren interrumpibles, se permitirá la autorización del ingreso de camiones fuera de horario, aplicándose una multa de UNA (1) expensa por cada camión ingresado, sin perjuicio de la multa por trabajo fuera de hora mencionada en el párrafo precedente.

ARTICULO 9° = FINAL DE OBRA

El propietario y/o profesional **NO PODRA RETIRAR EL CERCO DE OBRA OBLIGATORIO**. Se aplicará multa en aquellos casos en los que se verifique el retiro del CERCO DE OBRA OBLIGATORIO antes de haber solicitado a la Dirección de Obras de Lagos de San Eliseo y que este otorgue el correspondiente final de obra, el cual será concedido, una vez cumplimentados

TODOS los siguientes requisitos son obligatorios.



- No necesitar ningún aporte de mano de obra ni de materiales, incluyendo nivelación de terreno.
- Cerco perimetral definitivo de poste madera y alambre romboidal, altura máxima 1,20m.
- Tener hecha la perforación de agua con bomba instalada independientemente de tener o no piscina o riego. Esto aplica para todas las obras y viviendas que ya estén finalizadas a la fecha. La detección del Incumplimiento de este artículo se penará con una multa equivalente al 100% del valor de una expensa ordinaria la cual se aplicará mensualmente hasta resolver la infracción.
- Certificado de libre deuda expedido por la Administración.
- Legajo completo con la documentación conforme obra.
- Tener aprobada la medición que realiza la Administración de acuerdo al plano conforme obra. Entregar 2 copias.
- Declaración Jurada Arba: Se deberá presentar formulario 903 en Arba. Se entregará a la administración constancia de presentación.
- Contar con cesto con tapa para el depósito de residuos sólidos domiciliarios. Que será provisto por el barrio y estará a cargo del propietario.
- Todo el entorno exterior de la UF deberá estar limpio y sin ningún material de obra. No se admitirán acopios de obra.
- Inspección de desagües pluviales y de piscinas. No deberán estar conectadas a la red cloacal.

Con el final de obra otorgado se dejará de pagar la Tasa de construcción. Obtenido el final de obra, la Unidad Funcional estará en condiciones de habitabilidad. El Propietario solicitará a la administración la correspondiente autorización de mudanza Toda unidad funcional con final de obra, deberá pedir autorización a la comisión de arquitectura por escrito cada vez que necesite realizar una obra nueva o de remodelación donde ingrese personal y material de construcción.

ARTICULO 10° = SERVIDUMBRE

Se deja constancia de la existencia de una servidumbre que afecta una franja perimetral a cada unidad de 2 metros de ancho, permanente y gratuita, para el paso de cañerías, cables, conductos y otros elementos destinados a la instalación de servicios de infraestructura (telefonía, televisión por cable, red de agua, red de cloaca, red de gas, red eléctrica y alumbrado público, etc.) sin ningún motivo de indemnización ni compensación. Se debe tener en cuenta dejar colocado bajo el piso del acceso vehicular y peatonal 2 caños de PVC de 110.

Dichos caños se colocarán a 1 metro por delante del pilar y a 0,60 m de profundidad.

ARTICULO 11° = REGLAMENTO DE EDIFICACION



El texto de este reglamento de edificación deberá ser ratificado expresamente en a las escrituras traslativas de dominio de las parcelas individuales, debiendo el adquirente manifestar expresamente que se someten a sus términos que aceptan que su cumplimiento es condición esencial para el goce de sus derechos como titulares de dominio.

ARTICULO 12° = NORMA DE APLICACIÓN SUPLETORIA

En caso de silencio de las presentes normas es de aplicación supletoria todo aquello que este incluido en el código de Planeamiento de la Municipalidad.

ARTICULO 13° = DE LAS RESPONSABILIDADES

El propietario es único y exclusivo responsable del cumplimiento de las obligaciones inherentes a la obra que se realiza en el predio de su propiedad; en particular, obligaciones sociales, fiscales y los seguros de riesgos del trabajo y responsabilidad a terceros. En relación con cualquier incumplimiento a su respecto, el Copropietario formula expresa liberación de responsabilidad a favor del consorcio y/o fideicomiso y de los restantes Copropietarios y se compromete a mantenerlos indemnes de cualquier daño que su incumplimiento pudiera causarles.

Las modificaciones que se introduzcan al presente REGLAMENTO serán obligatorias y de aplicación a todas las obras que se encuentren en curso al momento de su entrada en vigencia, a excepción de aquellas que pudieran implicar cambios en las condiciones técnica de construcción, en cuyos supuestos serán de aplicación aquellas vigentes al momento de la aprobación del proyecto que se encuentre en ejecución.

La ADMINISTRACION tendrá a su cargo la debida notificación a los propietarios, directores y profesionales responsables de obra, de las modificaciones introducidas al presente REGLAMENTO. Por la presente declaramos conocer y aceptar las disposiciones establecida en este reglamento.

COMISION DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

ACTA DE FINAL DE OBRAS

Propietario:

.....
.....

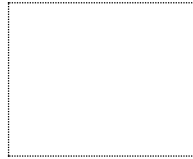


Parcela N°:

Fecha :

.....
.....
.....

Por la presente se otorga el FINAL de las obras para la vivienda sobre la Unidad Funcional.....



Sello

.....
Administración lagos de San Eliseo

.....
Arquitecto Externo

.....
Aclaración

.....
Aclaración

Como ratificación de esta conformidad se deja constancia que se ha aportado la siguiente documentación:

1. Cerco perimetral definitivo de poste madera y alambre .
2. Tener hecha la perforación de agua con bomba instalada independientemente de tener o no piscina o riego.
3. Certificado de libre deuda expedido por la Administración.
4. Legajo completo con la documentación conforme obra.
5. Declaración Jurada Arba: Se deberá presentar formulario 903 en Arba.
6. Todo el entorno exterior de la UF deberá estar limpio y sin ningún material de obra. No se admitirán acopios de obra.

Recibido:

.....
Firma Propietario

.....
Aclaración