

REGLAMENTO DE CONSTRUCCION de OBRAS PARTICULARES (Julio 2014)

**EL PRESENTE REGLAMENTO ES PRELIMINAR.
ESTA SUJETO A MODIFICACIONES PERIÓDICAS EN VIRTUD DE CAMBIOS EN LA
NORMATIVA PROVINCIAL, MUNICIPAL O DEL CLUB DE CAMPO. LA APROBACIÓN
DEFINITIVA SE REALIZARA CON LA ULTIMA VERSIÓN DISPONIBLE. CONSULTE LAS
MODIFICACIONES EN FORMA PERIÓDICA.**

C.1. ALCANCE.

Las parcelas, serán destinadas exclusivamente a Vivienda Unifamiliar, no permitiéndose uso alguno como vivienda multifamiliar, industrial, profesional o de otra naturaleza que no sea el expresado.

Respecto de las viviendas a construirse en cada parcela (lote) comprendida por el presente reglamento, el Copropietario y profesional firmante se comprometen a que todas las construcciones, modificaciones y/o ampliaciones estarán de acuerdo a las disposiciones legales vigentes establecidas por la Ordenanza de Zonificación de la Municipalidad de Mercedes BA (adecuación de la ley 8912), las normas internas que dicte el Desarrollador del emprendimiento, el presente Reglamento de Construcción del "Club de Campo y Golf Santa Catalina", así como cualquier otra norma nacional, provincial o municipal que sea de aplicación.

C.2 AUTORIDAD DE APLICACIÓN – FACULTADES.

La autoridad de aplicación del presente reglamento es el Desarrollador, es decir,, en su carácter de mandataria del conjunto de mandantes, o la persona jurídica o física que dicha sociedad designe.

Hasta tanto la Sociedad se encuentre perfeccionada mediante la inscripción del estatuto, y se designe un directorio de Administración y un Administrador, es facultad del mandatario la aplicación del presente reglamento, pudiendo éste delegar en otras personas las tareas referidas a la aplicación del presente reglamento.

C.2.1 COMISION ASESORA DE URBANISMO.

En caso que el Consorcio de Mandantes o el Desarrollador consideren pertinente, puede designarse una Comisión Asesora de Urbanismo para el estudio de situaciones particulares que no se encuentren claramente resueltas en el presente reglamento. En caso de suscitarse algún planteo por parte de un Copropietario/Mandante, el Desarrollador y/o el Administrador del emprendimiento solicitarán el estudio del tema por parte de la Comisión Asesora y recibirá la opinión de la misma. Queda claramente establecido que dicha opinión no es vinculante para el directorio, el cual –una vez recibida la opinión del Comisión Asesora- resolverá el punto de acuerdo a su mejor saber y entender y a su interpretación del espíritu del presente reglamento.

C.2.2 PRESENTACION MUNICIPAL Y APROBACIÓN DE LA OBRA ANTE LA DIRECCIÓN DE OBRAS PARTICULARES DEL MUNICIPIO DE MERCEDES BA.

Es condición *sine qua non* para comenzar la obra en la parcela (lote) que le corresponda que el Copropietario presente al Desarrollador y/o al Administrador del emprendimiento el plano de la obra particular con su correspondiente aprobación municipal que otorga la Dirección de Obras Particulares del Municipio de Mercedes BA.

Para ello y de acuerdo a lo que la mencionada Dirección exige, el copropietario deberá presentar al Desarrollador y/o al Administrador del emprendimiento para su "**visado previo**", 2 (dos) copias idénticas del plano a ser presentado a la Dirección de Obras Particulares, de tal forma que el Administrador pueda revisar el proyecto y evaluar el cumplimiento del presente

reglamento por parte del proyecto presentado. Una vez constatado dicho cumplimiento, el Administrador entregará al Copropietario una de las copias presentadas "**visada**" por el Administrador de la sociedad, a fin que el Copropietario la adjunte a la presentación de su obra en la Dirección de Obras Particulares de la Municipalidad.

Los trámites mencionados, son los que determina el Municipio para todo vecino del partido que decida dar inicio a una obra particular, exigiendo a tal efecto la obtención de la aprobación (registro) por parte de dicho Municipio.

Una vez que el Copropietario cuente con el Plano de Obra Municipal aprobado y previo pago de una tasa de aprobación interna, se presentará una copia del mismo al Desarrollador y/o al Administrador del emprendimiento y/o la persona que se designe al efecto, quedando a partir de ese momento aprobado el proyecto de la obra particular en cuestión.

C.3. DE LA PRESENTACION DEL PROYECTO.

C.3.1. DOCUMENTACION.

La documentación requerida para gestionar la autorización de una edificación, firmada por el copropietario y por el profesional responsable del proyecto, y presentada por duplicado, será como mínimo la que figura a continuación:

- a) Plano de terreno con ubicación de la construcción y distancia a los límites.
- b) Planos de plantas y cortes suficientemente acotados, con niveles y la indicación de los destinos de los diferentes locales, en escala 1:100 a 1:50
- c) Plano de cubiertas. Escala 1:100 ó 1:50
- d) Cuatro vistas exteriores con indicación de materiales, en escala de 1:100 ó 1:50, una de ellas en color definitivo.
- e) Silueta de superficies, con cálculo de la misma. Escala 1:100 ó 1:50
- f) Indicación de ubicación y características de terminación de: piletas de natación con sus veredas y casilla de bombas; quinchos y parrillas; instalaciones deportivas y detalle de toda otra construcción e instalación, en escala de 1:100 ó 1:50
- g) Detalle completo de cercos (frente, contrafrente y laterales; detalle y ubicación de cierre lateral). Escala 1:100 ó 1:50
- h) Plano de obrador: este deberá tener la característica de ser provisorio
- i) En caso en que la construcción sea del tipo premoldeadas se deberá adjuntar una nota que especifique el sistema constructivo y un folleto, fotos o cualquier material gráfico suficientemente claro para comprender la calidad resultante de la construcción. Se deberá tener en cuenta que el sistema constructivo debe ser aprobado por la Dirección de Obras Particulares del Municipio de Mercedes BA.
- j) Plano de desagües pluviales con cálculo de escorrentía –de acuerdo a lo que solicita la Dirección de Obras Particulares del Municipio de Mercedes BA .
- k) La plancheta del lote correspondiente, con el estudio de suelos general (se encuentra a su disposición en la administración)
- l) Reglamento de Construcción, Pasos y Normas, Reglamento de Agua, Reglamento de Cloaca, Estudio de Suelos y Ficha de Final de Obras firmados.
- m) Entrega del libre deuda, pago de los servicios de amojonamiento y de la alcantarilla de entrada.
- n) Fotocopia del contrato de cesión y de documento

Toda la documentación deberá presentarse firmada por el Copropietario y el profesional actuante.

El Desarrollador y/o la persona que éste designe verificará el cumplimiento de las normas del presente reglamento en la documentación presentada, concediendo, si así correspondiere, la aprobación de los referidos planos. El directorio de la sociedad podrá establecer un canon por la aprobación de los mismos.

Todos los planos indicarán el nombre del copropietario, la ubicación y número de la Parcela según el plano general.

Una vez presentados los planos, el directorio de la sociedad (o quien éste designe) se expedirá en un plazo no mayor a **10 días hábiles**. Una vez aprobado el proyecto con las debidas correcciones, si las hubiere, el copropietario presentará, dos copias del Plano Municipal y el Desarrollador y/o Administrador del emprendimiento devolverá una de las copias visada para que el Copropietario pueda iniciar los trámites ante la Municipalidad de Mercedes BA.

El Copropietario tomará a su cargo todos los gastos relacionados con la aprobación del plano correspondiente ante la Municipalidad del Partido de Mercedes, Provincia de Buenos Aires; con las modificaciones del plano de mensura de subdivisión, planillas y trámites complementarios como así también los referidos a la escritura de modificación del estatuto de la sociedad por tal causa.

El Desarrollador y/o la persona que éste designe para controlar el efectivo cumplimiento de las normas, tal lo estipulado en el contrato suscripto entre el Mandante y el Desarrollador, no asumen responsabilidad alguna para el caso que el proyecto en cuestión aun habiendo sido aprobado y visado por el directorio sea observado y/o rechazado por la Dirección de Obras Particulares, siendo responsabilidad del Copropietario producir las modificaciones al proyecto que sean requeridas por dicha Dirección y –en el caso que la obra ya se encontrara construida o en construcción- realizar las reformas, modificaciones y demoliciones si fuera necesario- que dicha Dirección considere necesarios para la normalización de la obra.

C.4. DE LOS PROYECTOS DE OBRAS Y EDIFICACIONES.

C.4.1.DEL DESTINO DE LAS PARCELAS.

Las Parcelas tendrán como único destino el de vivienda unifamiliar de uso permanente o transitorio, quedando expresamente prohibido cualquier otro destino.

En ningún caso podrán construir boxes, caballerizas, criaderos de animales o gallineros.

Se prohíbe expresamente la cría o tenencia de animales como ser aves de corral, equinos, ovinos, caprinos, vacunos y/o porcinos, etc. excepto perros y gatos.

Los proyectos de viviendas de madera o de sistemas constructivos tipo premoldeadas deberán respetar las normas municipales y ser aprobadas por la comisión de arquitectura y el directorio de la sociedad. Los elementos componentes y el sistema constructivo, deberán contar con Certificado de Aptitud Técnica, ajustándose a las Normas IRAM, ISO 9000 o ISO 1400.

Deberá acompañarse la documentación técnica respectiva, toda otra documentación que a juicio de la Subsecretaría de Planeamiento y la Dirección de Obras Particulares sea necesaria, por cuestiones relativas a la seguridad, habitabilidad o estética.

C.4.2.UTILIZACION DEL SUELO - PORCENTAJES DE OCUPACION.

F.O.S. Factor de Ocupación del Suelo.

Es la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela
se obtiene por la proyección del perímetro máximo del edificio.

F.O.T. Factor de Ocupación Total.

Es el coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella.

Valores máximos:

F.O.S. = 0,20

F.O.S. = 0,25 (cuando se renuncie expresamente a la construcción en planta alta)

F.O.T. = 0,30

No existen incrementos o premios por sobre los valores arriba indicados.

Valores mínimos:

En ningún caso la superficie cubierta del edificio principal podrá ser inferior a 120 (ciento veinte) metros cuadrados.

C.4.3.FORMA DE COMPUTAR LA SUPERFICIE.

Para el cálculo del F.O.S.: Galerías-----100%	Para el cálculo del F.O.T.: Galerías-----100%
Pérgolas----0%	Pérgolas----0%

Las salientes de aleros se consideran para el cálculo del F.O.S. y del F.O.T.

Para el cálculo de la superficie cubierta: Pérgolas---0%

C.4.4. DE LOS PROYECTOS PARA LA CONSTRUCCION DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN DOS O MÁS LOTES.

En caso que el Copropietario desee construir una vivienda unifamiliar sobre dos o más lotes unificados, deberá solicitar formalmente la unificación de ambos lotes en un solo lote. En ese caso los indicadores urbanísticos serán los que correspondan al lote unificado resultante.

La unificación de los lotes deberá realizarse en un todo de acuerdo a lo que fije el Estatuto de la Sociedad y demás normas complementarias que resulten aplicables. En el caso que la unificación de los lotes no esté aprobada al momento de la presentación de los planos por parte del Copropietario, la presentación y aprobación de los mismos por parte del Desarrollador y/o Administrador del emprendimiento se realizará Ad Referéndum de la aprobación de la unificación y a exclusivo cuenta y riesgo del Copropietario.

C.4.5. DE LAS LINEAS DE RETIRO OBLIGATORIO.

Debido a la irregularidad de algunas parcelas, todos los lotes tienen definida sus propias áreas edificables, las que son determinadas por el directorio (Departamento de Control de Obras Particulares). El Propietario podrá pedir la plancheta del lote con la silueta del área edificable. Siendo la silueta indicada en la plancheta de carácter particular, tendrá prevalencia sobre las indicaciones generales en cuanto a retiros especificadas a continuación.

C.4.5.1. Retiro de Frente:

A los efectos del retiro de frente se entiende lo siguiente:

Línea de frente: es la línea de deslinde entre el frente de la unidad funcional y los espacios comunes.

Línea de retiro de frente: es la traza del plano vertical paralelo al de la línea de frente de la Unidad Funcional que delimita el volumen edificable.

Retiro mínimo de frente: 7 (siete) metros.

En las parcelas en las que la línea de frente fuese curva o no fuera perpendicular a las laterales, la medida de frente se tomara paralela a la línea de deslinde de la Unidad Funcional.

En ningún caso se permitirán galerías cobertizas o garajes semicubiertos que no respeten este retiro de frente.

En los lotes en esquina o con frente a mas de una calle, se considera frente al lado en el que está ubicada la alcantarilla de acceso al lote (no se permitirá realizar modificaciones al acceso ni generar otros nuevos).

Ocupación y compensación del Retiro de Frente: En ningún caso se permitirá la invasión del retiro de frente.

C.4.5.2. Retiro Lateral:

- **Línea de retiro lateral:** Es paralela en toda su longitud a los límites naturales de la Unidad Funcional.

Retiro mínimo de lateral: 6 (seis) metros.

C.4.5.3. Retiro de Fondo:

Línea de retiro de fondo: Es paralela en toda su longitud a la línea de fondo de la parcela, límite del volumen edificable.

Retiro mínimo de fondo: A definir por fórmula. Provisorio= 20 (veinte) metros.

No existen incrementos o premios por sobre los valores arriba indicados.

C.4.5.4. Notas sobre los retiros:

1.- La utilización de los espacios que generan los retiros de edificación para la ventilación e iluminación de locales de distintas categorías estará supeditado en un todo a lo que establece, al respecto, la Municipalidad de Mercedes BA a través de su Código de Zonificación. Es de cumplimiento obligatorio dicho Código especialmente en lo referido a PATIOS y su utilización como medios de iluminación y ventilación (

PATIOS:

- a) *No se autorizarán los patios internos como medio de ventilación e iluminación de locales, de habitación o trabajo (locales de primera clase). Podrán autorizarse para cocinas, baños y locales auxiliares.*
- b) **PATIOS APENDICULARES:** *La abertura de unión de estos patios con los espacios abiertos deberá ser igual o mayor que dos veces la profundidad del patio.*
- c) **CARÁCTER Y DIMENSIONES DE PATIOS AUXILIARES:** *Se denominan así las áreas descubiertas que por sus dimensiones no son aptas para iluminar o ventilar locales de primera categoría. A éstos patios sólo podrán dar baños, cocinas y locales auxiliares. La distancia d entre parámetros enfrentados será igual a $d=h/5$. Las líneas medianeras se considerarán como paramentos de igual altura que la de los paramentos que las enfrenten. Su superficie no podrá ser inferior a 12,00 m²., y su lado mínimo 3,00 m*
- d) **FORMA DE MEDIR LOS PATIOS:** *las dimensiones de los patios se determinarán con exclusión de la proyección horizontal de cualquiera y todos los voladizos. Cuando en un patio se ubique una escalera abierta, se incorpora a la superficie del patio la mitad de la superficie de la escalera. La superficie de la escalera es la medida superficial de su proyección horizontal.*
- e) **PATIOS CUBIERTOS:** *Ninguno de los patios podrá cubrirse con elementos fijos ni vidriados ni corredizos. Solo se permiten toldos plegables de tela, protegiendo las aberturas que dieran a esos patios.*

Deben entenderse el término "línea medianera" como línea de deslinde lateral entre parcelas).

2.- A los efectos de los retiros, tanto de frente como de fondo o laterales, no se consideran los siguientes elementos que no excedan los 0.20 metros: cornisas, frisos, molduras, antepechos, maceteros que no excedan los 0.50 metros de alto, y otros elementos de carácter ornamental que resulten admisibles a criterios de la Comisión Interna de Arquitectura y Urbanismo.

Los retiros mencionados podrán ser invadidos con pulmón y conducto de chimenea y parrillas, ancho del pulmón 2 metros y 0.50 metros del conducto con respecto del filo exterior del muro de la vivienda.

3.- No se admitirán construcción alguna sobre las líneas divisorias laterales entre Parcelas.

4.- Los solados que existan como extensión de galerías, parrillas, quinchos, tender, etc., que no conformen espacios cubiertos o semicubiertos no podrán invadir los retiros laterales y de fondo.

C.4.6. ESPACIO ENTRE LINEA DE FRENTE Y BORDE DE CALZADA.

El espacio comprendido entre la línea de frente de cada lote y el borde de la calzada es parte de la calzada interna y en consecuencia del espacio común. Por ello, antes de efectuar alcantarillas, entubamientos o badenes para accesos peatones o vehiculares deberá requerirse la autorización expresa por nota acompañado por un croquis explicativo.

C.4.7. DE LOS PROYECTOS PARA LA CONSTRUCCION DE PISCINAS, QUINCHOS Y OTROS.

Las **construcciones auxiliares** tanto como vestuarios, complementos de sanitarios, quinchos, parrillas, depósitos, viviendas para huéspedes, personal de servicio o caseros deberán observar los retiros previstos en el inciso correspondiente. Asimismo serán computables a los efectos de determinar el F.O.S. y F.O.T. La Comisión Interna de Arquitectura podrá rechazar aquellos proyectos que a su juicio configuren más de una unidad locativa. Ninguna construcción complementaria (pileta, quincho, instalación deportiva) podrá ser habilitada con anterioridad a la construcción de la vivienda.

Las piletas de natación deberán respetar el retiro de frente y los retiros laterales y se ubicarán a no menos de 5 metros de la línea de deslinde de fondo, considerando el borde de sus solados.

Tanto la pileta como los bordes de piletas y solariums no podrán tener una altura mayor a 20 cm respecto del nivel del terreno natural.

Deberán llevar filtros y la evacuación de agua deberá hacerse hacia la cuneta de zanja en lotes terrestres cuidando de regular la salida de líquido para que no desborde la misma. Está prohibido desagotar las piletas a unidades vecinas (aunque no se hallen habitadas). Es obligatorio que tengan cerco de protección, dado que las parcelas tienen un acceso a la calle o sectores comunes con cerco rural del tipo equino. Quedan expresamente prohibidos los cercos en la línea municipal de frente de los lotes (se deberá respetar el cierre existente).

Su construcción, así como las de nuevas instalaciones y modificaciones en predios con edificios ya existentes, deberán ser autorizadas en la misma forma que el resto de las construcciones. Las piscinas y canchas deportivas, salvo que sean cubiertas, no se computaran a los efectos de F.O.S. y F.O.T.

Los quinchos y parrillas deberán respetar los retiros establecidos para cada caso y ser incluidos en los planos de obra a presentarse.

Tendederos y Lavaderos deberán tener cerco en sus cuatro costados que impidan su visualización desde el frente o unidades vecinas. Solamente se podrán proyectar tendederos cuando la ropa no quede a la vista de los vecinos, espacios comunes o callen linderas y será obligación recurrir a soluciones transitorias (esterillas, cañas, tablas de madera, etc.) mientras se crea el cerco vivo o pantalla vegetal, si es esta la opción elegida. La altura mínima deberá ser de 2,00mts, y será obligación recurrir a soluciones transitorias mientras se crea el cerco vivo o pantalla vegetal si esa fuera la opción elegida.

Los maceteros, canteros, asientos de mampostería, muros de contención de taludes artificiales, equipos de refrigeración, gabinetes para bombas de agua o filtros de natatorios y otros elementos similares complementarios de la construcción podrán ubicarse en cualquier lugar del predio, a más de 5 metros de sus ejes divisorios siempre que no sobrepasen los 0.60 metros de altura respecto del nivel del terreno natural.

Para otro tipo de cerramientos de sectores de servicio se deberá solicitar autorización a la Comisión de Arquitectura y Urbanismo.

Podrán construirse pérgolas **en uno** de los retiros laterales a no menos de 3 mts. de la línea lateral (valores a confirmar) las que deberán ser construidas con estructura de madera y/o hierro, no pudiendo techarse con cubiertas de material de ningún tipo. No están permitidas columnas ni otros elementos estructurales de mampostería y hormigón. La superficie máxima permitida será de 45 m² (3 mts x 15 mts). La altura máxima será de 3 mts finales.

C4.8. DE LOS PROYECTOS PARA CONSTRUCCION E ILUMINACION DE CANCHAS DEPORTIVAS.

Se podrán construir canchas de tenis. Deberán respetar el retiro de frente y los retiros laterales y se ubicarán a no menos de 10 metros de la línea de deslinde de fondo en el sector "B" y "C" y no podrán invadir el retiro de fondo en el sector "A", considerando el borde de sus solados. y su aprobación quedará sujeta a la Comisión Interna de Arquitectura y Urbanismo. Se podrá colocar iluminación artificial en las canchas deportivas siempre y cuando su utilización, a fin de no molestar a los vecinos sea hasta las 22 horas.

C.4.9. DE LA ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION Y NIVEL MIMIMO DE P.B.

La altura máxima permitida será:

- a) Para construcciones con cubierta plana, de 8.00 metros, tomada desde el nivel de referencia como cero, solo podrán sobresalir de este plano y hasta 1.50 metros, chimeneas, conductos de ventilación y tanque de agua, tratados acorde con el resto de la obra.
- b) Para construcciones con cubiertas inclinadas, será de 8.00 metros, tomados desde el nivel referencia como cero hasta el baricentro del tímpano. El plano límite para estas cubiertas será de 9.50 metros, incluyendo chimeneas, conductos de ventilación, tanque de agua, etc.
- c) Cuando la planta baja de un edificio se desarrolle como planta baja libre o en los casos que por problemas de cotas se deba rellenar el terreno, la altura se computará a partir del nivel de ocupación.

Las alturas se referirán al nivel de referencia cero de la parcela el cual será:

- superior a +4.00 IGM para todos los terrenos del Club de Campo y
- no superior a +0.50 metros de la cota del fondo de la cuneta o de +0,20 m. sobre el nivel del terreno natural lo que sea mayor.

C.4.10. DE LA PENDIENTE DE LAS CUBIERTAS.

La pendiente máxima para las cubiertas será de 35 grados.

C.4.11. FUNDACIONES.

En la ejecución de cualquier obra que requiera fundación, el propietario se compromete efectuar fundaciones cuyas especificaciones y cálculos, firmados por un profesional habilitado, propondrá a la Comisión Interna de Arquitectura.

C.4.12. DE LA RESERVA DE AGUA.

Ver anexo "Reglamento de Aguas y Cloacas".(en elaboración). La provisión de agua potable se realizará mediante una red de distribución interna que se alimentará de un sistema de almacenamiento formado por cisternas individuales de 1000 litros de capacidad bajo cota de nivel de red para cada vivienda instalada (una por lote), las cuales serán abastecidas por gravedad mediante un tanque de reserva general del barrio. Dicha provisión está permitida solamente para el consumo de agua potable.

C.4.13. DE GRUPOS ELECTRÓGENOS Y OTRAS INSTALACIONES.

Los grupos electrógenos u otras instalaciones deberán cumplir con los retiros establecidos y contarán con pozo de absorción de ruidos y gabinete acústico de manera tal que se asegure la tranquilidad de los vecinos

C.4.14. LUGAR DE ESTACIONAMIENTO.

No se deberá estacionar en las vías de circulación. Por lo tanto, se deberá prever en la zona de retiro de frente y/o de jardín un espacio para el estacionamiento de los vehículos.

C.4.15. VEREDAS Y ALCANTARILLAS.

Las alcantarillas de entrada a las viviendas (conducto y coronamientos), de forma y dimensiones uniformes para todos los lotes, serán construidas por el Desarrollador y/o Administrador, y el costo general preestablecido será abonado por el Copropietario.

Se podrá utilizar para accesos vehiculares y/o peatonales hasta un máximo del 15% de la superficie de la vereda.

Se deberá tener precaución que una vez finalizada la obra el escurrimiento del agua en el sentido longitudinal de la cuneta de zanja no haya sido afectado por el tránsito durante la obra. En caso que así haya sucedido, se deberá reconstruir la zanja para garantizar el escurrimiento superficial.

C.4.16. ÁRBOLES.

Los árboles que se plantan en el frente podrán ubicarse a partir de la Línea Municipal del lote (a partir de la demarcación del mismo) y los que ya existen sobre el frente, en la vereda común, (los cuales han sido plantados por el Club de Campo) deberán conservarse.

Los árboles que se ubican en los laterales y fondos deberán contar con un retiro libre de 3m del alambrado perimetral salvo que el vecino al que pudiese perjudicar esta situación, firmase una nota certificando que ambos propietarios linderos están de acuerdo en que el árbol plantado esté ubicado dentro del retiro libre mencionado. Esta nota deberá ser presentada en la administración por el propietario que plante los árboles en su terreno para dar fe del acuerdo logrado por ambos vecinos.

Los arbustos de menos de 2m de altura, podrán plantarse hasta 1m de los límites del lote.

Los árboles, que se encuentran dentro del terreno propio, podrán ser conservados o removidos.

El Copropietario deberá alambrear su lote para plantar los árboles y plantas que considere conveniente de acuerdo a los principios descritos en los párrafos anteriores y se hará cargo del mantenimiento y corte de césped en su lote.

En caso de no cumplir con el corte de pasto de su lote, será percibido por el directorio. Al tercer aperecibimiento el directorio podrá retirar el alambrado.

C.4.17. CERCOS.

Los cercos en los límites laterales de las parcelas deberán construirse con idénticas características que los existentes. (en elaboración).

C.4.18. MODIFICACION PERFIL NATURAL DEL TERRENO.

Cuando el proyecto de construcción involucre la modificación del perfil existente del terreno, 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 escorrentía.

C.4.19. DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES.

Se deberá cumplir todo lo indicado por la Municipalidad de Mercedes BA. A título indicativo y no limitativo se mencionan las siguientes condiciones:

- Polución: polvo 4 gr./m²/10 días.
- Humo: 0-0 escala Ringelmann.
- Radiación: Albedo 20 %.
- Ruido: 30 decibeles.

C.5. DE LAS OBRAS EN CONSTRUCCION.

C.5.1. INICIACION DE LA OBRA.

Con la entrega por parte del Copropietario del plano aprobado (registrado) por la Dirección de Obras Particulares de la Municipalidad de Mercedes BA y el cumplimiento de las normas que fije el directorio de la sociedad a tal efecto, se autorizará el inicio de los trabajos.

Se informa a los Sres. Propietarios que para dar comienzo a las obras serán indispensables:

- Haber cancelado la totalidad de cuotas del plan de pagos del Contrato de Mandato, incluyendo los mayores costos y gastos administrativos y todo otro gasto puesto al cobro por el Mandatario y desarrollador del emprendimiento.
- Contar con el pago de las expensas al día.
- Realizar el Replanteo del lote. Este trabajo deberá ser abonado por el propietario, y el agrimensurador a cargo lo dispondrá la administración del Club de Campo.
- Haber abonado la construcción de la alcantarilla de entrada, que será contratada y supervisada su construcción por la Administración del Club de Campo.

C.5.2. CANON DE OBRA.

A partir de la autorización para la ejecución de la obra, el propietario deberá abonar mensualmente un Canon de Obra en concepto de Derecho de Obra. El importe a abonar se determina en función a la tabla que figura en el punto 7 de "Pasos y Normas" y podrá ser modificado por el directorio de la sociedad y se abonará mientras dure la obra. Dicho canon será puesto al cobro y abonado vía expensas.

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 Club de Campo, producto del ingreso de camiones, suciedad y demás acciones que naturalmente toda obra genera.

El inicio del cobro de dicho canon será efectivo al momento de ser aprobado el proyecto por el Departamento de Control de Obras Particulares.

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 Control de Obras Particulares.

Para obtener la "Aprobación Final de Obra" se deberán cumplimentar todas las acciones solicitadas por el Departamento mencionado.

C.5.3. PLAZO DE VALIDEZ DE APROBACION.

La aprobación otorgada al proyecto por el Desarrollador y/o la persona quien éste designe tendrá un año de validez, caducando automáticamente si durante dicho lapso no se hubieran iniciado los trabajos de construcción. También caducará dicha aprobación en caso que el presente Reglamento sufra modificaciones que afecten dicha aprobación.

C.5.4. PLAZO DE EJECUCION DE LAS OBRAS.

El plazo máximo de ejecución de la obra será de 18 meses (provisorio) a partir de la autorización del proyecto.

Para dar por finalizada la obra se deberá solicitar una inspección final de la misma y obtener la aprobación del final de obra por parte del Departamento de Control de Obras Particulares.

C.5.5. SUSPENSION DE OBRA.

El Desarrollador y/o la persona quien éste designe ordenará la suspensión de toda obra que se construya sin la autorización correspondiente o que, teniéndola, no se ejecute de acuerdo a la documentación autorizada.

Cuando la orden de suspensión no sea acatada, el Desarrollador y/o Administrador del emprendimiento formulará la correspondiente denuncia ante la Municipalidad de Mercedes BA.

Sin perjuicio de ello, se podrá impedir el acceso al predio del personal afectado y aplicará las penalidades que al respecto determine este reglamento.

Asimismo, el Departamento de Control de Obras particulares tiene la facultad de IMPEDIR el ingreso del personal de la obra, si habiendo notificado irregularidades en la misma, éstas no hubieran sido regularizadas por el copropietario o el profesional a cargo de la misma en el plazo establecido. Será necesario el levantamiento de todas las irregularidades planteadas, requisito indispensable para poder reanudar la obra. Igual facultad asistirá al Departamento de Control de Obras Particulares para el caso de constatar que el personal de la obra no cuenta con la documentación laboral en regla o que carece de elementos de seguridad suficientes. Esta constatación se podrá efectuar tanto al ingreso del personal como en el lugar de la obra.

La operatividad de este artículo será realizada por el personal de Seguridad del Club de Campo, el cual tiene la responsabilidad de hacer cumplir la norma determinada, impidiendo el acceso al Club de Campo y no es responsable por la correcta aplicación de la misma. El propietario deberá regularizar la situación exclusivamente y sin excepción con el Departamento de Control de Obras Particulares.

Bajo ningún concepto, el personal de Seguridad tendrá facultades para autorizar una contravención al presente reglamento, ni percibir ningún tipo de contribución por parte del copropietario para permitir una acción no permitida por este reglamento. De detectarse alguna irregularidad, el Departamento de Control de Obras Particulares y/o el directorio podrán aplicar una Suspensión de Obra por el tiempo que se determine a modo penalidad.

El copropietario acepta todos los términos del presente artículo.

C.5.6. CARTEL DE OBRA.

En toda obra deberá colocarse a la vista un cartel cuyas medidas serán como mínimo de 1 m x 0,50 y como máximo de 2 m² (dos metros cuadrados) conteniendo los siguientes datos:

- Nombre y apellido del responsable del proyecto, de la dirección y de la construcción de la obra, indicando domicilio real, número de matrícula y teléfono de ambos.
- Fecha y número de autorización otorgada por el Administrador.
- Número de expediente por el que la Municipalidad de Mercedes BA otorgó la correspondiente autorización.
- Número de plano otorgado por la Municipalidad de Mercedes BA.
- Número de obra otorgado por el departamento de arquitectura del Club de Campo y Golf Santa Catalina.

C.5.7. CARTELES DE PUBLICIDAD.

No podrán colocarse carteles de publicidad de ninguna especie.

C.5.8. OBRADOR.

El obrador deberá construirse respetando los retiros y estará constituido por una casilla y baño químico obligatorio para los obreros con sus puertas ocultas.

Se ejecutará con materiales en buen estado de uso y sus cerramientos exteriores serán pintados de color verde oscuro, y será mantenido en buenas condiciones hasta la finalización de la obra.

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

No se permitirá la permanencia y/o residencia de serenos en las obras.

El obrador deberá estar en buenas condiciones hasta la finalización de la obra. Para facilitar el control de seguridad, el mismo deberá contar con cerradura y dejar una luz encendida durante la noche. Serán responsables el Copropietario, el director de la obra y el constructor sobre el cerramiento del mismo fuera de horario de trabajo en obra.

C.5.9. VERIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LOS RETIROS Y FACTORES DE OCUPACION.

Finalizada la etapa de replanteo se deberá solicitar al directorio la verificación de los retiros y de los porcentajes de ocupación aprobados oportunamente.

C.5.10. EJECUCION MANTENIMIENTO Y CUIDADO DE LA OBRA Y DE LAS PARCELAS.

El propietario, el director de obra y el constructor serán responsables solidariamente del cumplimiento de las normas que fije el Administrador del Club de Campo.

Cerco

Las obras en construcción deberán estar totalmente cercadas (obra, obrador, acopio de materiales y herramientas inclusive) y con puertas de acceso lo suficientemente seguras como para impedir el ingreso a las mismas de niños. Además deberá cubrir la totalidad de la obra con una media sombra color verde de 1,80 mts de altura.

En los lotes es obligatorio por parte del Copropietario al comenzar la obra, colocar el cerco definitivo en todos sus laterales.

Toda obra cuya medianera sea compartida con una casa terminada deberá colocar obligatoriamente placas de fenólico, pintadas de verde oscuro a lo largo del eje divisorio de h: 1.80 mts a 2 mts del eje divisorio, acompañando el largo de la obra, más el 30% de la medianera restante hacia el fondo y el frente.

Prohibición de abrir accesos.

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

No podrá abrirse en ningún caso, otro acceso vehicular al lote, y deberá respetarse el ya existente. No se podrá en ningún caso modificar los cercos ya realizados por el consorcio.

C.5.11. PLAZOS DE EJECUCION DE LAS OBRAS – SUSPENSIÓN DE OBRAS.

Atento que el incumplimiento de estas normas dispuestas en beneficio común conspira contra el interés general de los propietarios, se han dispuesto las siguientes consecuencias y sanciones a) La mora del propietario se producirá de pleno derecho por el solo hecho del incumplimiento b) El Desarrollador y/o la persona a quien éste designe intimará al Copropietario el incumplimiento de la norma transgredida, dentro del plazo que en cada caso se fije; C) Transcurrido el plazo sin haberse cumplido la norma, el Desarrollador y/o la persona que éste designe podrá realizar por sí y por cuenta y cargo del propietario, los actos necesarios para asegurar el cumplimiento de la norma violada; D) Producida la norma y sin perjuicio del ejercicio de la facultad prevista en el inciso c) precedente el propietario se hará pasible de una multa diaria que se fije oportunamente, la que se aplicara desde la fecha de la mora y hasta que esta cese e) Sin perjuicio de lo anterior, el Desarrollador y/o la persona que éste designe podrá formular la correspondiente denuncia y solicitar intervención de los organismos Municipales, así como también prohibir la continuación de la obra a la urbanización y cualquier otra medida que tienda directamente a hacer respetar las disposiciones transgredidas.

Transcripción en los títulos: El texto de este Reglamento de Edificación deberá ser ratificado expresamente en todas las escrituras traslativas de dominio de Parcelas del emprendimiento, debiendo las adquirentes manifestar expresamente que se someten a su término y que aceptan que su cumplimiento es condición esencial para el goce de sus derechos como titulares de dominio.

Modificaciones a estas disposiciones: Además de las disposiciones que el Desarrollador puede decidir por sí mismo, la Comisión Asesora de Arquitectura y Urbanismo podrá proponer a este, modificaciones al presente debidamente fundadas.

C. 5.12 DE LA CONSTRUCCIÓN EN ETAPAS:

Se permitirá la construcción en etapas. La primera etapa de construcción de la obra deberá cubrir un mínimo de 120 (ciento veinte) metros cuadrados cubiertos. El proyecto a presentarse para ser aprobado por la Administración deberá ser el proyecto definitivo que respete lo indicado en los puntos C.4.2. y C.4.3.

C. 5.13. PLANO Y CERTIFICADO FINAL DE OBRA.

El Copropietario deberá presentar dentro de los 45 días de finalizada la obra el certificado final de obra expedido por la Municipalidad del Partido de Mercedes BA. Hasta tanto no sea cumplimentado este requisito la obra, a todos los efectos, será considerada como en ejecución y pendiente de finalización. Hasta tanto no se autorice a realizar el trámite ante el municipio será la administración quien certifique el final de la obra.

La Administración y/o el Desarrollador fijarán anualmente las penalizaciones a aplicar a quienes no finalicen las obras en los plazos preestablecidos según disponga la asamblea de propuestas.

C.6 DE LAS AMPLIACIONES Y MODIFICACIONES A LOS PROYECTOS AUTORIZADOS.

Todo proyecto de ampliación o modificación de construcciones existente, deberá ser autorizado conforme a lo estipulado precedentemente para obras nuevas.

Toda modificación del proyecto autorizado deberá someterse al mismo trámite de aprobación original.

C.7. DE LAS SERVIDUMBRES.

Se establece una servidumbre permanente, perpetua y gratuita, para el paso de cañerías, cables, conductos y otros elementos destinados a la instalación de servicios generales tales como agua caliente, cloacas, desagües pluviales, teléfonos y CATV, si hubiera, red eléctrica y gas, plantación de especies, sin ningún motivo de indemnización ni compensación. La servidumbre podrá afectar hasta una franja de 2 (dos) metros de los límites de cada unidad funcional (lote).

Los propietarios de las unidades ubicadas sobre los límites perimetrales del Consorcio, deberán permitir la realización de los actos necesarios para la conservación y mantenimiento del cerco perimetral.

C.8. 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 civiles, sociales, fiscales, laborales, previsionales y los seguros de riesgos del trabajo y responsabilidad a terceros. En relación con cualquier incumplimiento a su respecto, el propietario formula expresa liberación de responsabilidad a favor de la sociedad y de los restantes propietarios y se compromete a mantenerlos indemnes de cualquier daño que su incumplimiento pudiera causarles.

El Club de Campo no se hará en ningún caso responsable por la desaparición, pérdida, hurto o robo de bienes muebles, objetos, materiales de construcción, herramientas y/u otros cualesquiera que se encontrasen dentro o fuera de las Parcelas del mismo

C.9. DE LAS OBRAS EXISTENTES.

En caso de obras existentes, anteriores a la fecha de aplicación de este Reglamento, quedan exceptuadas de cumplir con las normas aquí expuestas y se presentarán en la municipalidad como "Subsistencia de Obra Existente". Todo proyecto de ampliación o modificación de estas construcciones, deberá ser autorizado conforme a lo estipulado para obras nuevas.

C.10. NORMA DE APLICACIÓN SUPLETORIA.

En caso de silencio de las presentes normas es de aplicación supletoria todo aquello que este incluido en las pertinentes Normas Municipales vigentes.

ANEXO. IMPUESTO INMOBILIARIO (ARBA – ex Rentas)

Se deja expresamente aclarado que las parcelas en las cuales se desarrollan los emprendimientos urbanísticos poseen, en una primera etapa, la categorización de parcela rural baldía.

A medida que las obras de infraestructura se van desarrollando, el Departamento Provincial de Catastro Territorial (DPCT) (Provincia de Buenos Aires) efectúa avalúos a dicha parcela debido al cambio de su categoría.

Asimismo toda construcción (obra de vivienda particular) que se realiza en dicho inmueble genera una “mejora” que, dependiendo el momento en la cual la DPCT la incorpore, podría generar reavalúo (inclusive retroactivos) en el impuesto inmobiliario.

Es por ello que advertimos a los propietarios de la existencia de posibles impuestos a ser abonados en el futuro en virtud de lo explicado en los párrafos anteriores. Rogamos tengan a bien realizar las previsiones que cada uno considere necesarias a los efectos de poder hacer frente a dichas contingencias (de ocurrir) en el futuro.

POR LA PRESENTE DECLARAMOS CONOCER Y ACEPTAR LAS DISPOSICIONES ESTABLECIDAS EN ESTE REGLAMENTO:

NOMBRE COMPLETO DEL COPROPIETARIO:

UNIDAD FUNCIONAL (LOTE):

FIRMA:

FECHA:

NOMBRE COMPLETO DEL PROFESIONAL:

FIRMA:

FECHA:
