

## REGLAMENTO DE CONSTRUCCION de OBRAS PARTICULARES

### 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. Quedan exceptuadas de esta limitación, los espacios comunes y/o las parcelas que tuvieran un fin específico de afectación, dispuesto por la Autoridad de aplicación.

Respecto de las viviendas a construirse en cada parcela (lote) comprendida por el presente reglamento, el beneficiario 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 normativa aplicable, las normas internas que dicte el Desarrollador del emprendimiento y/o Autoridad de aplicación el presente Reglamento de Construcción del "Club de Campo y Golf Santa Catalina", las pautas de seguridad y estética que de allí resulten, así como cualquier otra norma nacional, provincial o municipal que sea de aplicación.

### C.2 AUTORIDAD DE APLICACIÓN – FACULTADES.

La autoridad de aplicación o Administrador del presente reglamento es el Desarrollador, es decir, la firma "Chacras de Mercedes S.A.", CUIT 30-71119486-6, en su carácter de fiduciaria del fideicomiso "Praderas de Mercedes", 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 de la firma mencionada, 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 la Autoridad de aplicación considere 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 Beneficiario, 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 tendrá carácter vinculante para la Autoridad de aplicación, 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

Es condición para comenzar la obra en la parcela (lote) de la cual resulte adjudicatario el beneficiario que presente al Desarrollador y/o a la Autoridad de aplicación el plano de la obra particular con su correspondiente visado y/o aprobación municipal que otorga el Municipio de Mercedes BA

Para ello y de acuerdo a lo que la Autoridad municipal exige, el beneficiario deberá presentar al Desarrollador y/o a la Autoridad de aplicación del emprendimiento para su “visado previo”, 2 (dos) copias idénticas del plano a ser presentado al municipio, de tal forma que pueda ser revisado el proyecto y evaluado el cumplimiento del presente.

Una vez constatado dicho cumplimiento, el Administrador entregará al beneficiario una de las copias presentadas, “visada” a fin que aquel pueda darle el destino correspondiente.

Una vez que el Copropietario cuente con el Plano de Obra Municipal visado/aprobado y previo pago de la 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.

Se hace constar que el presente Reglamento esta sujeto a modificaciones, sea en virtud de cambios en la normativa aplicable y/o el criterio de la Autoridad de aplicación.

## C.3. DE LA PRESENTACION DEL PROYECTO.

### C.3.1. DOCUMENTACION.

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

1. a) Plano de terreno con ubicación de la construcción y distancia a los límites.
2. 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
3. c) Plano de cubiertas. Escala 1:100 ó 1:50
4. d) Cuatro vistas exteriores con indicación de materiales, en escala de 1:100 ó 1:50, una de ellas en color definitivo.
5. e) Silueta de superficies, con cálculo de la misma. Escala 1:100 ó 1:50
6. 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

7. g) Detalle completo de cercos (frente, contrafrente y laterales; detalle y ubicación de cierre lateral). Escala 1:100 ó 1:50

8. h) Plano de obrador: este deberá tener la característica de ser provisorio

9. 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, la cual deberá resultar de satisfacción de la Autoridad de aplicación. j) Plano de desagües pluviales con cálculo de esorrentía.

10. k) La plancheta del lote correspondiente, con el estudio de suelos general (se encuentra a su disposición en la administración)

11. l) Reglamento de Construcción, Pasos y Normas, Reglamento de Agua, Reglamento de Cloaca, Estudio de Suelos y Ficha de Final de Obras firmados.

12. m) Entrega del libre deuda, pago de los servicios de amojonamiento y de la alcantarilla de entrada.

13. n) Fotocopia del contrato de cesión y de documento

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

La Autoridad de aplicación y/o la persona que éste designe verificará el cumplimiento de las normas del presente reglamento en la documentación presentada, otorgando, si así correspondiere, la aprobación de los referidos planos.

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

Una vez presentados los planos, la Autoridad de aplicación el directorio de la sociedad (o quien éste designe) se expedirá en un plazo no mayor a 10 días hábiles.

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.

El Administrador y/o la Autoridad de aplicación y/o la persona que éste designe para controlar el efectivo cumplimiento de las normas, , no asumen responsabilidad alguna para el caso que el

proyecto en cuestión aun habiendo sido aprobado y visado por la Autoridad de aplicación, sea observado y/o rechazado por el Municipio, siendo responsabilidad del Copropietario producir las modificaciones al proyecto que sean requeridas por dicha Autoridad y –en el caso que la obra ya se encontrara construida o en construcción- realizar las reformas, modificaciones y demoliciones si fuera necesario para la aprobación 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 construirse 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, porcinos y cualquier otra especie que indique la Autoridad de aplicación y/o que pudiera resultar potencialmente peligrosa para la armónica convivencia entre vecinos

Los proyectos de viviendas de madera o de sistemas constructivos tipo premoldeadas deberán respetar las normas municipales y ser aprobadas por la Autoridad de aplicación, según lo indicado en el punto “C.3.” del presente, aclarándose que los elementos componentes y el sistema constructivo, deberán contar con Certificado de Aptitud Técnica, ajustándose a las Normas IRAM, ISO 9000 o ISO 1400.

##### 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% 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 Beneficiario 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 la Autoridad de aplicación 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 Beneficiario, o al momento del inicio de obras, la presentación y aprobación de los mismos por parte del 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 la Autoridad de aplicación. El Beneficiario del lote 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 más 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.

En todos los frentes de cada Unidad Funcional, se establece una franja de 2 mts centrada en la Línea Municipal, que servirá como servidumbre de electroducto. En dicha franja, no se podrá hacer ninguna excavación de ningún tipo y/o construcción que incluya la ejecución de elementos bajo el nivel del terreno natural. Incluyendo árboles y plantas de gran porte que puedan dañar los cables del tendido eléctrico. Esta servidumbre de electroducto y consecuente restricción del dominio, se hará constar demarcada en los planos que se presenten, tanto por cada lote particular, como en el plano general del desarrollo y tendrá carácter permanente y gratuito, sin derecho a indemnización o compensación ninguno para los beneficiarios adjudicatarios de los lotes.

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:

1. 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.

2. 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.
3. 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 m<sup>2</sup>., y su lado mínimo 3,00 m
4. 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.
5. 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 l red cloacal 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 laterallas 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 m<sup>2</sup> (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 Autoridad de aplicación. 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 22:00 horas.

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

La altura máxima permitida será:

1. 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.
2. 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.
3. El nivel interior de piso terminado de las viviendas, deberá ser igual o superior al nivel +32,50IGM. Cuando la planta baja del edificio se desarrolle como planta baja libre o en casos que por problemas de cota se deba rellenar el terreno, la altura computará a partir

del nivel de ocupación.

#### 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 Beneficiario se compromete a efectuar fundaciones cuyas especificaciones y cálculos, firmados por un profesional habilitado, serán sometidos a la Comisión Interna de Arquitectura.

#### C.4.12. DE LA RESERVA DE AGUA.

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, quedando a criterio de la Autoridad de aplicación, determinar el máximo de decibeles admitido.

#### 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 Beneficiario del lote. 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 en tanto no se encuentren dentro de los límites previstos para la servidumbre de electroducto mencionada más arriba en el punto C.4.5.1., del presente y los que ya existen sobre el frente, en la vereda común 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, en este último caso, con autorización expresa del Administrador.

El Beneficiario/Copropietario deberá alambrar lote adjudicado 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, obligándose a mantenerlo limpio, en adecuadas condiciones de higiene y libre de malezas.

En caso de no cumplir con el corte de pasto de su lote o no mantenerlo de acuerdo a las condiciones expuestas, será pasible de ser sancionado por la Autoridad de aplicación. En caso que a un mismo beneficiario/propietario de un lote se le hubieran aplicado tres sanciones o llamados de atención por este mismo tema, sean seguidas o alternadas en el tiempo, la Autoridad de aplicación podrá proceder a realizar el corte del pasto y puesta en condiciones del predio, retirando el alambrado o cerramiento del lote para su ingreso, siendo todo ello a costo del beneficiario/copropietario, sin perjuicio de la aplicación de una multa que se graduará entre el valor de tres y diez mensualidades de expensas ordinarias que corresponda abonar por ese lote

#### C.4.17. CERCOS.

Los cercos en los límites laterales y fondo de las parcelas deberán construirse con idénticas características que los existentes y/o los cercos vivos y/o los que en el futuro determine la Autoridad de aplicación.

#### 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 esorrentía.

#### C.4.19. DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES.

Se deberá cumplir todo lo indicado por la normativa Municipal aplicable. A título indicativo y no limitativo se mencionan las siguientes condiciones:

- - Polución: polvo 4 gr./m<sup>2</sup>/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 visado por la autoridad Municipal y el cumplimiento de las normas que fije la Autoridad de aplicación a tal efecto, se autorizará el inicio de los trabajos. Para dar comienzo a las obras serán indispensables:

- - Haber cancelado la totalidad de cuotas del plan de pagos del Contrato de Incorporación al Desarrollo Inmobiliario, 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

agrimensor a cargo lo dispondrá la Autoridad de aplicación.

- - Haber abonado la construcción de la alcantarilla de entrada, que será contratada y

supervisada su construcción por el Administrador.

##### C.5.2. CANON DE OBRA.

A partir de la autorización para la ejecución de la obra, el Beneficiario adjudicatario del lote, 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 diagrame la Autoridad de aplicación, pudiendo ser

modificado en cualquier momento 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 Desarrollo, 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 la Autoridad de aplicación.

Por su parte, el mismo se dejará de abonar una vez que se obtenga por parte de dicho ente, 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 Administrador

Para obtener la "Aprobación Final de Obra" se deberán cumplimentar todas las acciones solicitadas por la autoridad de aplicación.

#### C.5.3. PLAZO DE VALIDEZ DE APROBACION.

La aprobación otorgada al proyecto por el Desarrollador y/o la Autoridad de aplicación 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 y la obra no se hubiera iniciado.

#### C.5.4. PLAZO DE EJECUCION DE LAS OBRAS.

El plazo máximo de ejecución de la obra será de 18 meses 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 de la Autoridad de aplicación. El administrador podrá contemplar excepciones a ese plazo, cuando las encuentre debidamente fundamentadas.

#### C.5.5. SUSPENSION DE OBRA.

La autoridad de aplicación 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 la Autoridad de aplicación del emprendimiento formulará la correspondiente denuncia ante las autoridades Municipales.

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

Asimismo, la Autoridad de aplicación 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 Beneficiario adjudicatario de lote 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 a la Autoridad de aplicación 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 podrá ser realizada por el personal del Desarrollo inmobiliario, el cual tiene la responsabilidad de hacer cumplir la norma determinada, impidiendo el acceso al predio donde se desarrolla el fideicomiso y no es responsable por la correcta aplicación de la misma. El Beneficiario/propietario deberá regularizar la situación exclusivamente y sin excepción con la Autoridad de aplicación.

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 Beneficiario/del lote para permitir una acción no permitida por este reglamento. De detectarse alguna irregularidad, la Autoridad de aplicación podrán aplicar una Suspensión de Obra por el tiempo que se determine y/o una multa que se graduará entre un mínimo de tres y un máximo de diez veces el equivalente al importe que corresponda abonar en concepto de expensas ordinarias por ese lote, a modo penalidad.

El Beneficiario adjudicatario del lote, 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 m<sup>2</sup> (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 el visado o la correspondiente autorización.

- Número de plano otorgado por la Municipalidad. - Número de obra otorgado por la Autoridad de aplicación.

#### 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 Beneficiario del lote, 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 a la Autoridad de aplicación 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 Beneficiario adjudicatario, el director de obra y el constructor serán responsables solidariamente del cumplimiento de las normas que fije el Administrador del Club de Campo.

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 terceros adultos, niños y/o animales. Además deberá cubrir la totalidad de la obra con una media sombra color verde de al menos, 1,80 mts de altura.

En los lotes es obligatorio por parte del Beneficiario 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 Beneficiarios adjudicatarios de 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 Desarrollador o la Autoridad de aplicación..

#### 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 particular de cada uno de los Beneficiarios adjudicatarios de los lotes, se han dispuesto las siguientes consecuencias y sanciones a) La mora del Beneficiario por las obligaciones a su cargo, se producirá de pleno derecho por el solo hecho del incumplimiento b) El Desarrollador, el administrador y/o la Autoridad de aplicación y/o la persona a quien éste designe intimará al Beneficiario 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 la autoridad de aplicación y/o la persona que éste designe podrá realizar por sí y por cuenta y cargo del Beneficiario del lote, los actos necesarios para asegurar el cumplimiento de la norma violada; D) Producida la mora y sin perjuicio del ejercicio de la facultad prevista en el inciso c) precedente el Beneficiario adjudicatario se hará pasible de una multa diaria que se fije y determine oportunamente por la Autoridad de aplicación, la que se aplicara desde la fecha de la mora y hasta que esta cese e) Sin perjuicio de lo anterior, la Autoridad de aplicación 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. Del mismo modo podrá proceder al cobro judicial de la multa impuesta, a la que por medio del presente se le acuerda el carácter de título ejecutivo suficiente, de conformidad con los arts. 518, 521 y ccs. del CPCC,

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 los beneficiarios adjudicatarios manifestar expresamente que se someten a sus términos 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 Administrador y/o la autoridad de aplicación y/o 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 Beneficiario adjudicatario 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 realice el trámite ante el municipio será la administración quien certifique el final de la obra.

La Autoridad de aplicación fijarán anualmente las penalizaciones a aplicar a quienes no finalicen las obras en los plazos preestablecidos.

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.

A más de la servidumbre de electroducto que se establece en el punto C.4.5.1. del presente, también 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 (lo te).

Los Beneficiarios adjudicatarios 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 Beneficiario adjudicatario de cada lote, 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 Beneficiario adjudicatario del lote, formula expresa liberación de responsabilidad a favor del Desarrollador, la Autoridad de aplicación, el Fideicomiso y de los restantes propietarios y se compromete a mantenerlos indemnes de cualquier daño que su incumplimiento pudiera causarles.

El Desarrollador ni la Autoridad de aplicación no se harán en ningún caso responsables 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) o cualquiera otro que corresponda (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 revalúo (inclusive retroactivos) en el impuesto inmobiliario.

Es por ello que los Beneficiarios adjudicatarios de los lotes, asumen la existencia y consecuente pago de posibles impuestos a ser abonados en el futuro en virtud de lo explicado en los párrafos

anteriores.

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

NOMBRE COMPLETO DEL \_\_\_\_\_

UNIDAD FUNCIONAL (LOTE): \_\_\_\_\_

FIRMA: \_\_\_\_\_

FECHA: \_\_\_\_\_

NOMBRE COMPLETO DEL PROFESIONAL: \_\_\_\_\_

FIRMA: \_\_\_\_\_

FECHA: \_\_\_\_\_

ACEPTAR

COPROPIETARIO: