



Chacras de La Reserva

REGLAMENTO DE CONSTRUCCION

I .OBJETO.

El presente Reglamento de Construcción tiene por objeto dictar un conjunto de normas a las que deberá adecuarse toda obra nueva, de ampliación, demolición, refacción o modificación que se realice en cada uno de los lotes que conforman el Barrio Cerrado "Chacras de la Reserva".

Este Reglamento tiene como propósito esencial asegurar el carácter residencial de la zona, para lo cual procede a limitar la superficie a construir en las parcelas, preservar las áreas verdes del conjunto y establecer las características de las obras a ejecutar a fin de asegurar la estética del lugar.

Siendo que el Barrio se halla emplazado en el Partido de Campana, Provincia de Buenos Aires, las referidas obras **deberán obligatoriamente ajustarse a las disposiciones normativas emanadas del referido Municipio**. Consecuentemente, los visados, aprobaciones, derechos y permisos, que más adelante serán enunciados no sustituyen bajo ningún concepto las disposiciones normativas dictadas por los organismos públicos del Estado Nacional, Provincial y Municipal, las que deberán cumplirse ineludiblemente.

Constituye el propósito principal de este reglamento la protección y beneficio de todos los propietarios del Barrio Cerrado "Chacras de la Reserva", sus usuarios y/u ocupantes, así como garantizar la valorización de los inmuebles que conforman este Barrio.

Quedan solidariamente obligadas al cumplimiento del presente Reglamento de Construcción todas las personas que bajo cualquier figura o modalidad encomienden la realización o realicen obras en el Barrio Cerrado "Chacras de la Reserva".

El presente reglamento de construcción podrá ser modificado por la Sociedad Administradora del Barrio Cerrado "Chacras de La Reserva" (en adelante denominada "La Sociedad Administradora") cuantas veces lo estime necesario o conveniente, sin derecho a reclamo alguno por parte de los Propietarios o terceros, respetando en todo momento las normativas nacionales, provinciales y municipales vigentes.

II.AUTORIDADES: FUNCIONES.

"La Sociedad Administradora" hará cumplir el presente Reglamento y se reservará el derecho de aprobación previa de los proyectos de construcción en los lotes del Barrio Cerrado "Chacras de la Reserva", con anterioridad a su presentación ante las Autoridades Municipales. Asimismo, estará facultada para verificar periódicamente la fidelidad de las obras realizadas respecto del proyecto aprobado.



Con motivo del desarrollo de las Obras particulares de los Copropietarios, se generarán tareas de asesoramiento, soporte, fiscalización y control, coordinación con el desarrollo de obras de infraestructura, mayor vigilancia y seguridad, etc., que resultarán en costos que no deberán recaer sobre los propietarios de los predios donde no se realizan obras. Consecuentemente, "La Sociedad Administradora" podrá disponer en cualquier momento de cánones especiales para las obras en construcción, tales como: Canon por revisión de planos, Canon de obra, Cobro de derecho de paso para camiones, entre otros; los cuales serán determinados por ella, al momento que considere conveniente.

"La Sociedad Administradora" podrá delegar sus funciones respecto del presente Reglamento de Construcción en una Comisión de Arquitectura y Urbanismo (en adelante denominada "La Comisión").

La Comisión de Arquitectura y Urbanismo estará integrada por un mínimo de tres (3) y un máximo de cinco (5) miembros. Al menos 2 (dos) miembros de "La Comisión" serán arquitectos, Ingenieros y/o Paisajistas. "La Comisión" deberá designar un encargado para la aprobación y control de las obras, servicio que podrá ser externo.

Serán funciones y facultades de "La Comisión":

- a) Supervisar el cumplimiento de la totalidad de las disposiciones del presente Reglamento.
 - b) Intervenir mediante la aprobación, rechazo o formulación de observaciones ante cualquier tarea, obra, construcción, ampliación, demolición, cambio de color, terminación o textura externa de las edificaciones, forestación, deforestación o cualquier otra obra proyectada por los propietarios.
 - c) Hacer respetar el proyecto presentado por cada propietario.
 - d) Establecer excepciones al presente Reglamento que consideren apropiadas siempre que las mismas se hagan de manera fundada y no representen un perjuicio para los propietarios del Barrio Cerrado "Chacras de la Reserva".
 - e) Dictar normas complementarias o instructivos que permitan una mejor y más eficiente aplicación del presente Reglamento, como así también, normas especiales destinadas a reglamentar situaciones no previstas, la ejecución de obras menores en las partes comunes, establecer y/o complementar las normas que regulen los procesos constructivos, y resolver situaciones especiales que por sus características requieran de un tratamiento o condiciones diferentes de las contenidas en el presente Reglamento.
- Ninguna de las facultades enunciadas en este apartado podrá ser contraria al espíritu y principios del presente Reglamento.
- f) Proponer a "La Sociedad Administradora" el dictado de normas que impliquen una modificación al presente Reglamento de Construcción en la medida que no alteren el espíritu y objetivos básicos que se han delineado en el Capítulo I.OBJETO.
 - g) Suspender toda tarea u obra que comencare a ejecutarse sin el correspondiente permiso.
 - h) Suspender toda tarea u obra que, teniendo el permiso correspondiente, no se ejecutare de acuerdo a los documentos aprobados por la propia Comisión.
 - i) Impedir el acceso a la obra de contratistas, personal, proveedores, materiales, etcétera, cuando no se acatare la orden de suspensión emitida.
 - j) Suspender los servicios que presta el Barrio Cerrado "Chacras de la Reserva" hasta tanto no se solucionen las infracciones cometidas, reservándose el derecho de aplicar las multas que le correspondieren al propietario.



k) Exigir el cumplimiento de cualquier infracción por vía judicial o extrajudicial, sin perjuicio de la imposición de las multas y otras sanciones que cupieren al propietario.

Las decisiones de "La Comisión" serán inapelables, sin perjuicio del derecho de "La Sociedad Administradora" a reasumir el ejercicio de las funciones delegadas a "La Comisión".

Hasta tanto se constituya la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, Chacras de la Reserva S.A., como gerenciadora y encargada del desarrollo urbanístico del Barrio Cerrado "Chacras de la Reserva", será quien asumirá plenamente las funciones y facultades de "La Comisión", pudiendo designar a un responsable para cumplir sus funciones.

III. DESTINOS DE LOS LOTES.

Los lotes integrantes de Barrio Cerrado "Chacras de la Reserva", serán destinados exclusivamente al uso residencial, permitiéndose la construcción de una sola vivienda unifamiliar por parcela.

Ninguna construcción complementaria (pileta, quicho, instalación deportiva, etcétera) podrá ser ejecutada por el propietario del lote con anterioridad a la construcción de la vivienda principal.

En las parcelas está terminantemente prohibida la construcción de boxes, caballerizas, criaderos de animales, gallineros, etc.

La presencia de huertas individuales se permitirá únicamente para uso exclusivo del propietario y su grupo familiar, debiendo las mismas respetar las condiciones y retiros dispuestos en el presente Reglamento, como si se tratase de construcciones. "La Sociedad Administradora" determinará las especies permitidas y/o prohibidas en las respectivas huertas, reservándose el derecho de solicitar el retiro, a costo del propietario, de aquellas especies que fueran contrarias a la que se determinen, sin que ello implique derecho a indemnización de naturaleza alguna para el propietario.

IV. NORMAS GENERALES.

1. Morfología arquitectónica.

1.1. Para lograr una armonía de la urbanización, conservar y aumentar el valor inmobiliario de las unidades y del conjunto, se exigirá el cumplimiento estricto del Reglamento de Construcción. Se controlarán y evaluarán los proyectos, calidad de construcción y terminación de las casas a construir, para no desvirtuar el estilo del barrio.

1.2. "La Comisión" es la responsable de lo enunciado y puede denegar la aprobación de proyectos, materiales, sistemas constructivos y colores, si a su juicio no reúnen las condiciones arquitectónicas y de seguridad requeridas. A continuación se enumeran criterios mínimos de diseño y construcción:

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



1.2.2. Todos los lados deberán ser tratados arquitectónica y constructivamente como fachadas, siendo similares y homogéneos en cuanto tipo, colorido y calidad de materiales, para lograr una totalidad arquitectónica que será tenida en cuenta para su aprobación.

1.2.3. Todos los materiales de la obra deberán ser nuevos. De no ser así, se deberán especificar al momento de presentación del proyecto, y solicitar su aprobación.

1.2.4. Están expresamente prohibidas las cubiertas de paja tipo quincho, de fibrocemento trapezoidal, de cartón prensado o similar, y las cubiertas de chapa natural o pintada a la vista.

1.2.5. Las pérgolas podrán ser cubiertas con enredaderas, con pendiente máxima de 2% u otras cubiertas planas traslúcidas, con cenefa perimetral, no a la vista.

1.2.6. Los muros y demás paramentos de fachada y otros elementos revocados o de hormigón deberán pintarse en tonalidades de gamas ladrillo, beige, ocres, gris verde, blanco atenuado, excluyéndose los colores violentos y los ácidos primarios o puros.

1.2.7. Los muros y paramentos de ladrillo, piedra u otro material natural se dejan preferentemente en su color y aspecto natural.

1.2.8. La pintura de cubiertas en todos los casos deberá ser no reflectante, de color neutro y consistente con el resto de la construcción.

1.2.9. Se permitirá la colocación de rejas, siempre que su diseño, materiales y colores colaboren para lograr los objetivos de armonía de la propiedad y de la urbanización misma.

2. Utilización del Suelo: Porcentajes de ocupación.

2.1. Factor de ocupación del suelo (F.O.S.): Todas las proyecciones en planta de construcciones cubiertas, semicubiertas y aleros mayores a 0,50 m., computan F.O.S. y no pueden superar el 30 % de la superficie del terreno. El resto de las construcciones, como caminos, solados, decks, pérgolas permeables, etc., no se considerarán superficies computables para el F.O.S., siempre que la superficie de estos rubros no exceda el 10 % de la superficie total del lote. De lo contrario se le computará el total de estos metros como semicubiertos y formaran parte para el cálculo del F.O.S.

2.2. Factor de ocupación total (F.O.T.): Las superficies de todas las plantas de construcciones cubiertas, semicubiertas, y aleros mayores a 0,50 m. computan F.O.T. y no pueden superar el 45 % de la superficie del terreno. Se excluyen del F.O.T. los metros cuadrados subterráneos, considerando como tales aquellas áreas edificadas cuyo cielo interior quede a la altura del Nivel Natural del Terreno.

2.3. En todos los casos la edificación no podrá cubrir una superficie menor que 160 m² totales, de los cuales deberán ser como mínimo 140 m² cubiertos. La superficie de la edificación estará conformada por la sumatoria de la superficie cubierta y la semicubierta.

3. Retiros obligatorios.

3.1. Retiro mínimo de frente.

Se deberá respetar una franja de terreno libre por delante de la construcción de 10 m de profundidad por todo el ancho de parcela adquirida, que se medirá del elemento más saliente de la fachada, se prohíbe invadir este retiro con elementos salientes como balcones, voladizos, etc.

3.2. Retiro mínimo de Fondo.

Se deberá respetar una franja de terreno libre de construcción de 15 m para planta alta y de 15 metros para planta baja, destinados a preservar una franja que permita asegurar las vistas desde los lotes colindantes.

3.3. Retiro mínimo bilateral.



Se deberá respetar una franja de terreno libre de construcción de 4 m, como mínimo, por toda la profundidad de la parcela. Esta distancia se calcula desde el elemento más saliente de la edificación, tal como balcones, aleros, cornisas, voladizos y molduras.

3.4. Lotes de Esquina: Uno de los lados de la parcela será tomado como frente de la misma, el lado restante será tomado con retiro mínimo de 4 metros. En principio, se considerará como frente el lado más corto del terreno.

3.5. Podrá construirse un cobertizo para el estacionamiento de automóviles, del tipo pérgola plana, abierta por lo menos en tres de sus lados, siempre que sea de características acorde con la arquitectura de la vivienda y forme un conjunto armónico con ésta. Deberá estar retirado por lo menos 2 m de los límites bilaterales. No podrá contar con columnas u otros elementos estructurales de mampostería u hormigón.

La superficie máxima permitida será de 25 m², y su altura máxima de 2.50 m.

3.6. Para las piletas, veredas y solados, el retiro de fondo será de 4 m, así como el retiro bilateral. Todas las instalaciones y construcciones accesorias, tales como filtros para piletas de natación, deberán respetar los retiros mínimos establecidos. Los retiros se consideraran al borde exterior de cada solado. Las piletas deberán respetar el retiro de frente establecido.

3.7. Ningún espacio común podrá ser utilizado como propio, ni ocupado por elementos de ningún tipo, sin excepción.

3.8. Se podrán, en forma extraordinaria, aprobar retiros menores, cuando la forma del lote y la aplicación de los distanciamientos, retiros y otras restricciones que se establecen en este Reglamento no permitan el uso del suelo indicado en los puntos anteriores según la superficie y/o geometría del Lote. En estos casos, en oportunidad de la entrega de la Plancheta del Lote, se incluirá la definición de los límites del área edificable y sus retiros obligatorios.

4. Servidumbres.

4.1. Se establece servidumbre perpetua, permanente y gratuita para la instalación y mantenimiento de instalaciones y servicios generales sin ningún tipo de indemnización ni compensación, que podrá afectar una franja de un metro adyacente a la línea medianera bilateral y de hasta tres metros de los retiros de frente, fondo y cualquier línea contra espacio público.

4.2. Asimismo, se establece una servidumbre de paso para la guardia y personal de seguridad del Barrio en aquellos lotes o parcelas perimetrales de tres metros en el fondo de las mismas a los fines de permitir la libre circulación del mencionado personal. Queda terminantemente prohibida la circulación por la mencionada servidumbre de los propietarios y/o familiares y/o visitas y/o personal que no sea el de vigilancia del barrio. El propietario autorizará expresamente a "La Sociedad Administradora" al retiro con costo al propietario de cualquier obstrucción que no permitiera la libre circulación del personal de seguridad por la mencionada franja de servidumbre perimetral.

4.3. En las Escrituras traslativas de dominio de los lotes y en todos los instrumentos por los cuales se constituyan o transfieran derechos reales sobre los Lotes deberá dejarse constancia de la constitución de esta servidumbre.

5. Altura de edificación.

5.1. La altura máxima de edificación, medidos desde el Nivel de Terreno Natural, será:

· 10 metros para todo tipo de construcción o instalación como: Tanques de reserva, chimeneas y conductos de humo, los que deberán ser tratados arquitectónicamente acorde con el resto de la construcción.



- 9,00 metros para cumbreras de techos inclinados.
 - 8,00 metros para cubiertas planas o con pendiente menor a 20°.
- 5.2. La altura máxima sobre el retiro lateral será de 6,5 m, con galibo de 45° medidos desde el punto medio de la base del pilar eléctrico de servicios domiciliarios correspondiente al Terreno.
- 5.3. La instalación de antenas de radio o televisión no podrá superar el máximo establecido en el punto 5.1 del presente Reglamento, debiendo instalarse las mismas de manera que no sobresalgan ni resulten claramente visibles desde los terrenos lindantes. No se permitirá su instalación sobre los pilares, que son propiedad del Barrio.

6. Niveles en Planta Baja

6.1. Desniveles sectoriales interiores:

Los niveles de planta baja se pueden quebrar, generando desniveles internos. El desnivel interno no podrá ser inferior al nivel del cordón cuneta.

6.2. Niveles de PB en Lotes con fuerte pendiente:

6.2.1. Lotes en el nivel superior de la manzana:

Los niveles de PB pueden quebrarse de forma que el contrafrente acompañe el nivel de terreno natural existente.

Los techos deberán conducir todos los pluviales hacia la calle de acceso.

El derrame de aguas de lluvia sobre el terreno deberá conducirse hacia el frente (parcialmente) y/o respetar el sentido de escurrimiento existente (parcial o totalmente).

6.2.2. Lotes en nivel inferior de la manzana:

Los niveles de PB pueden quebrarse acompañando la pendiente del terreno.

Las aguas de lluvia de los techos se escurrirán o conducirán hacia el frente.

7. Construcciones complementarias.

7.1. Las construcciones complementarias deberán ser ejecutadas con materiales que permitan mantener la unidad de diseño.

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

7.3. Es obligatoria la construcción de un patio de servicio/tendedero con tabique de cerramiento o cerco vivo perenne, para que la ropa no quede a la vista de los vecinos, espacios comunes o calles linderas. Será obligación recurrir a soluciones transitorias (esterillas, cañas, etc.) mientras se crea el cerco vivo o pantalla vegetal, si es ésta la opción elegida. El mismo podrá ubicarse en uno de los dos laterales del lote, con un retiro mínimo del eje medianero de 1 metro y respetando los retiros de frente y de fondo para planta baja. Se permitirá una altura máxima de 1.80 metros para cañas, esterillas, troncos, etc., y de 1.80 metros para cercos vivos.

7.4. Deberá preverse la construcción de un espacio de superficie suficiente para servir de depósito para herramientas, leña, elementos y equipos de jardinería, de pileta, etc., ya que este tipo de artículos no podrán estibarse a la vista de vecinos ni a la calle.

8. Quincho – Parrilla.

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

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



8.3. No se aprobarán quinchos que tengan características de vivienda y puedan configurar más de una unidad habitacional.

8.4. No se permitirá la construcción de parrillas o quinchos y/o dependencias hasta no iniciar la construcción de la vivienda.

9. Piletas de Natación.

9.1. Los planos de construcción y la planta de ubicación deberán ser presentadas a "La Comisión" para su aprobación, rigiendo para las mismas todas las restricciones a la construcción fijadas en el presente reglamento, a cuyos efectos las mediciones se efectuarán desde el límite del solado o veredas.

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

9.3. Será obligatorio que toda pileta cuente con filtros y sistemas automáticos de filtrado diario, a fin de evitar desagotes reiterados. En ningún caso se permitirá el desagote a terrenos vecinos. Los desagotes reiterados (más de tres al año) serán pasibles de multas y sanciones.

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

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

9.6. Toda pileta debe ser construida en un plazo no mayor de 60 días, en el cual deberá quedar totalmente terminada. Durante su construcción deberá contar con un cerco de obra perimetral infranqueable con materiales de color verde y una altura mínima de 1,80 m, que será desmantelado una vez finalizada la construcción de dicha pileta.

9.7. Está prohibida la utilización de piletas de lona, fibra de vidrio o similares.

9.8. Toda pileta debe contar con cerco de protección para evitar el ingreso de niños de corta edad desde espacios ajenos a la parcela, siempre y cuando el lote no se encontrare cercado perimetralmente con alambre conforme lo dispuesto en el punto 12.1.

9.9. Se prohíbe expresamente el llenado de las piletas con el agua de la red de agua potable que abastece la Parcela. Es obligatoria la ejecución de una perforación y la colocación de una bomba sumergible para esos fines. Las perforaciones sólo podrán ser ejecutadas por empresas autorizadas por el ADA (Autoridad del Agua), inscriptas en el Registro de Empresas Perforadoras de la Provincia de Buenos Aires.

10. Riego.

10.1. Se prohíbe expresamente el riego del jardín con el agua de la red de agua potable que abastece la Parcela. Es obligatoria la ejecución de una perforación y la colocación de una bomba sumergible para esos fines. Las perforaciones sólo podrán ser ejecutadas por empresas autorizadas por el ADA (Autoridad del Agua), inscriptas en el Registro de Empresas Perforadoras de la Provincia de Buenos Aires.

10.2. Serán multados o sancionados aquellos propietarios que realicen un mal uso del recurso hídrico, cañerías en mal estado ó con fisuras, etc.

11. Estacionamientos.

11.1. Queda expresamente prohibido el estacionamiento de vehículos sobre la vía de circulación o calles. No se permitirá el uso del espacio entendido como vereda para



estacionamiento permanente. Este espacio solo podrá ser utilizado como estacionamiento de cortesía para visitas y a partir de los 3 m de la línea de frente del lote.

11.2. Es obligatorio proyectar un lugar de estacionamiento, dentro de la superficie de la parcela adquirida, para por lo menos dos vehículos. Este espacio será de 25 m² como mínimo, cubiertos o descubiertos, con acceso independiente.

De proyectarse guardacoches cubiertos deberán respetar las normas de retiros correspondientes.

No se permitirá la construcción de rampas de acceso a cocheras por las vías de circulación rápida y perimetral.

11.3. Podrá construirse un cobertizo para el estacionamiento de automóviles, del tipo pérgola plana, abierta por lo menos en tres de sus lados, siempre que sea de características acorde con la arquitectura de la vivienda y forme un conjunto armónico con está. Deberá estar retirado por lo menos 2 m de los límites bilaterales. No podrá contar con columnas u otros elementos estructurales de mampostería u hormigón.

La superficie máxima permitida será de 25 m², y su altura máxima de 2.50 m.

12. Cercos.

12.1. El cerco perimetral puede ser un cerco vivo o similar. En su caso este puede ser construido en alambre romboidal de 2" con postes de madera u hormigón pintados de verde inglés, o de madera natural con protección, con una altura de 1.20 metro y cubierto por plantas que permitan su ocultamiento.

12.2. Se recomienda que las especies arbustivas que conformen el cerco vivo respeten una distancia mínima de 0,50 m al alambrado, de modo tal de no invadir al vecino y propiciar su buen desarrollo, para que puedan formar una pared compacta. Asimismo, deberá existir previo acuerdo con el vecino para el plantado de especies trepadoras o apoyantes.

12.3. Alturas:

Altura del cerco de alambre: 1,20 metro.

Altura de vegetación: máximo 2,00 metros.

12.4. El cerco de cierre en la línea municipal debe realizarse mínimo a 3 metros de la citada línea o, en su caso, materializarse un cierre entre el edificio y las líneas divisorias laterales que delimite claramente las áreas de uso, control y responsabilidad exclusivamente privadas. Este cierre debe dibujarse en los planos.

12.5. No se permitirán materiales que afecten estéticamente el entorno, o sean potencialmente peligrosos o agresivos por ejemplo: hormigón, mampostería, púas, etc., debiéndose tener como prioridad el ocultamiento por mimetización con el entorno.

12.6. Retiros mínimos:

· De medianeras: pueden llegar al eje medianero, siempre cubierto por plantas.

· Paralelo al frente: Superando como máximo 1 metro la línea de frente del edificio, siempre unido a la construcción principal.

· Fondo: 3 metros, a los fines de permitir la libre circulación del personal de seguridad.



13. Accesos.

13.1. 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. Este espacio se podrá utilizar para acceso vehicular y/o peatonal hasta un máximo del 50% de la superficie de la vereda. En los lotes en esquina, al menos el 50% del frente principal deberá ser césped, no pudiendo compensarse con otros lados.

13.2. Las rampas de acceso peatonal a cada parcela respetarán un ancho máximo de 2.00 metros.

Las de acceso vehicular podrán tener un ancho máximo sobre la línea de pavimento de 6.00 metros, hasta llegar en forma trapezoidal a 5.00 metros a la línea de frente de lote.

13.3. Están terminantemente prohibidas las pendientes de desagüe del terreno sobre las parcelas linderas. Deberá preverse la pendiente hacia la cuneta frontal.

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

13.5. En el momento de diseñar el acceso vehicular al lote, deberán tenerse en cuenta el arbolado existente y dejar terreno absorbente a un radio de 60 cm., alrededor de los mismos.

13.6. Las rampas de acceso vehicular y peatonal se encuentran dentro del área considerada común, por pasar debajo de las mismas cañerías, cables, conductos y otros elementos destinados a la instalación de servicios generales, por este motivo el nivel del terreno natural no podrá ser modificado bajo ningún aspecto. Sólo para el caso de la construcción de rampas de acceso vehicular de cada parcela en particular, se podrá modificar el nivel del terreno natural de las veredas en MENOS QUINCE CENTIMETROS (-15 cm), en su punto de descenso máximo. La restricción planteada no responde solamente a motivos estéticos y de armonía del emprendimiento, sino también por motivos de seguridad, dado que el posible contacto con los servicios subterráneos tendidos debajo de las veredas podría generar graves lesiones a dichas personas, hasta incluso la muerte.

13.7. Para comenzar la construcción de los accesos a los lotes, el propietario deberá requerir la autorización expresa por parte de "La Comisión" por nota acompañada de un croquis explicativo. Asimismo deberá comunicar el inicio de las obras a "La Comisión" para que verifique y/o controle que la construcción de rampas de acceso vehicular y peatonal no afecte cañerías, cables, conductos, etcétera.

14. Iluminación.

14.1. La instalación de iluminación exterior dentro del terreno, deberá evitar molestias y encandilamiento en calles, predios y viviendas vecinas. Queda prohibida la iluminación hacia y fuera del terreno.

14.2. Se deberá respetar retiro de linderos igual a la altura de la luminaria, en todo el perímetro del lote.

14.3. La altura máxima permitida será de 4,00 metros hasta la luminaria.

15. Instalaciones Especiales.

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

15.2. Entre estas instalaciones se citan a título de ejemplo, antenas de todo tipo, sistemas de iluminación elevados por encima de los 4 metros y parlantes, entre otros. La presente



enumeración es meramente enunciativa y comprende las instalaciones a crearse ó inventarse en el futuro con la única condición de afinidad con el concepto urbanístico que se procura defender.

15.3. No se aceptará la instalación de antenas de telecomunicaciones o similares. Las antenas receptoras de TV y/o FM (parabólicas u otras) deberán quedar incluidas dentro del ámbito de la techumbre y/o adosadas a la chimenea y/o terraza en su caso, de modo que no se perfilen fuera del ámbito de ésta/s, debiendo estar indicada la ubicación de aquellas, en el plano de construcción sometido a aprobación de "La Comisión", conforme lo dispuesto en el presente Reglamento.

15.4. "La Comisión" se reserva el derecho de no autorizar las obras y equipos según sus características.

15.5. Toda instalación definida como especial, debe ser autorizada por "La Comisión" respecto a su uso, construcción y/o instalación cumpliendo los siguientes requisitos:

- Solicitud y enunciado de fundamentos.
- Planos de ubicación en escala adecuada, según las características de las obras, indicando distancias a retiros obligatorios y/o construcciones de linderos.
- Plano de la obra en escala 1:50 y la instalación solicitada.
- Memoria descriptiva de la obra, instalación y sus características de emisión de posibles molestias, así como medidas que tomará para neutralizar sus efectos molestos: (insonorización, camuflaje, etc.).

16. Instalaciones deportivas.

16.1. "La Comisión" podrá aprobar la construcción de cualquier instalación deportiva, cuando la ubicación y superficie del lote no genere molestias a los vecinos.

16.2. Las instalaciones deportivas a construirse deberán respetar un retiro de 6 m de laterales y fondo, y 10 m de frente. Deberán considerar la forestación de cercos y no podrán contar con iluminación artificial, a los efectos de no perjudicar ni molestar a los vecinos.

En su caso, no se podrán construir canchas de tenis de polvo de ladrillos o similar.

17. Residuos domiciliarios.

17.1. Los residuos domiciliarios deberán ser embolsados y depositados en recipientes adecuados y debidamente diferenciados, de acuerdo con la normativa que la administración fijará al respecto en el reglamento de convivencia. De existir en la Municipalidad un programa de tratamiento diferenciado de residuos, podrá solicitarse, en concordancia con el compromiso de cuidado del medio ambiente del Barrio, que los mismos sean clasificados según su tipo en origen.

17.2. Los cestos de residuos serán del tipo y ubicación que indique "La Comisión". Queda prohibida la colocación de cualquier otro cesto que no sea el especificado por "La Comisión" y en caso de instalarse otro tipo de cesto, la Administración queda autorizada para su retiro.

18. Otros Elementos Exteriores.

18.1. Los equipos de aire acondicionado, filtros de piletas, grupos electrógenos, y otros elementos que provoquen ruidos, serán colocados en lugares que no molesten a los vecinos evitando la propagación de los mismos con pantallas acústicas y/o sistemas de absorción de ruidos, respetando la norma Iram 4062, "RUIDOS MOLESTOS AL VECINDARIO", sin superar los 30 decibeles.



18.2. No se permitirá la ubicación de motores, tanques de agua, cisternas o cualquier otro tipo de instalación, máquina o construcción en el Frente de la Unidad, preservando las visuales.

18.3. Se prohíbe la utilización de aire acondicionados de tipo ventana/pared.

En los casos de utilización de A/A Central, las Unidades deberán colocarse en las Azoteas. De verse imposibilitado por el tipo de techo, se podrán ubicar en planta baja, fuera del alcance visual y con los recaudos correspondientes para mantener los mínimos niveles de ruido establecidos.

En los casos de utilización de Aire Acondicionados Split, las unidades exteriores deberán ubicarse preferentemente en azoteas. Las que por cuestiones técnicas no puedan ubicarse allí, deberán ubicarse en los retiros laterales (amuradas contra la pared de la casa), en Planta Baja, hasta una distancia máxima del piso de 0,30m. Las mismas deberán quedar ocultas a las visuales desde el exterior.

19. Reserva de Agua.

19.1. Toda vivienda deberá contar con una reserva de agua para consumo que deberá sumar una capacidad total mínima de 1500 litros. Es obligatoria la instalación de una cisterna enterrada de bombeo de una capacidad no menor que 1000 litros. En ningún caso los tanques de reserva elevados podrán quedar a la vista; estos serán tratados e integrados al resto de la construcción y en sus cuatro vistas.

20. Desagües Pluviales y Niveles del Lote.

20.1. En ningún caso se permitirá que los desagües pluviales de los lotes, afecten en su escurrimiento a los lotes vecinos, estos deberán efectuarse hacia la calle debiéndose usar canaletas de recolección de agua, que la lleve al cordón cuneta existente.

20.2. Los cambios de nivel de terreno, producto de la solución particular de aguas de lluvia, no modificará la altura máxima de la construcción, que se referirá siempre al nivel de terreno natural. Tampoco se permitirá la elevación de las construcciones más de 70 cm, sobre el nivel más alto del terreno natural.

21. Tendidos, Acometidas, Medidores y Empalmes.

21.1. Todas las redes de tendido eléctrico, telefónico, de TV por cable, de corrientes débiles u otros existentes o por tender en el lote, deberán ser subterráneas, no se permitirá ningún tendido aéreo.

22. Jardines.

22.1. En los jardines no se podrán plantar árboles, arbustos, ni sembrar pastos que produzcan efectos dañinos a los jardines de los vecinos y/o a las áreas comunes, por razones estéticas o de sanidad vegetal.

22.2. Los espacios de los terrenos que no queden ocupados por las viviendas deberán ser plantados y forestados en su totalidad de forma de contribuir al orden estético y agrado del propietario y sus vecinos, así como a la belleza, conservación y pureza del medio ambiente.



V. NORMAS ADMINISTRATIVAS Y OPERATIVAS.

Aclaraciones preliminares de aprobación.

Antes del inicio de cualquier obra, ampliación, refacción, demolición ó modificación de la existente, el propietario deberá presentar, en el mismo formato exigido por las autoridades municipales, los planos correspondientes a "La Comisión", para su aprobación, rechazo u observación.

Los Propietarios deberán hacer las presentaciones de los planos para su aprobación, observación ó rechazo en la administración del Barrio.

Para la aprobación de proyectos serán atendibles las observaciones de carácter estético y/o estilístico que efectúe "La Comisión", incluso las referidas al color y tono de las paredes externas.

Un vez preaprobado por parte de "La Comisión", el proyecto deberá contar con el "visado" técnico interno, para su posterior tratamiento por la Municipalidad,

Se aclara que la preaprobación por "La Comisión" no implica aprobación municipal.

, es por ello que una vez aprobado el plano ante "La Comisión", el Propietario deberá solicitar la aprobación ante las autoridades municipales y demás entidades competentes.

Los Propietarios deberán entregar una copia de los planos aprobados por la Municipalidad de Campana a "La Comisión".

En otro orden, se establece mediante el presente Reglamento de Construcción que los árboles plantados en las partes comunes no podrán ser cortados ó removidos, por considerarlos Patrimonio Común del Barrio. Los árboles que se encuentren dentro de las parcelas, solo por excepción podrán ser cortados ó removidos cuando afecten las nuevas construcciones, debiendo en su caso efectuar la correspondiente solicitud al respecto al momento de presentar los planos de las construcciones. Para materializar dicho corte o remoción los propietarios deberán contar en todos los casos y sin excepción con la autorización previa y expresa de "La Comisión".

El Propietario no podrá alegar desconocimiento de lo actuado por el personal que ha sido contratado por él, por su profesional ó empresa constructora, siendo el único y total responsable ante "La Comisión", del accionar de dichas personas ó entidades dentro del Barrio Privado.

1. Solicitud de plancheta del lote y estudio de suelos generalizado.

El Propietario podrá solicitar la plancheta del lote a jnfo@chacrasdelareserva.com.ar. La plancheta del lote podrá ser entregada en soporte magnético.

MRECIC 16/3/15 9:43

Formatted: Font color: Black

2. Amojonamiento del lote:

El Propietario solicitará a "La Sociedad Administradora" el amojonamiento del lote.

Este amojonamiento se realizará dentro de los quince (15) días subsiguientes a su pedido. Es obligación del Propietario y del Constructor conservar los mojones (metálicos) y estacas (madera). Tanto el amojonamiento como su replanteo, en caso de que fuera necesario en alguna oportunidad, serán con cargo al Propietario.

3. Ejes y Puntos de Referencia.3.1. Ejes para acotar retiros: Son todas las líneas perimetrales que delimitan el lote.

3.2. Nivel cero: + 0,70 m del nivel de terreno natural de la parcela en el punto medio de la línea municipal.



4. Documentación necesaria para la aprobación de proyecto.

4.1. Nota firmada por el propietario solicitando la aprobación de la obra.

4.2. Fotocopia del Título de Propiedad ó Contrato de Compraventa.

4.3. Fotocopia del recibo de pago del Canon por Revisión de Planos.

4.4. Expensas pagas al día de la Aprobación del Plano.

4.5. Copia del amojonamiento del terreno y nivel cero extendida por "La Sociedad Administradora", firmada por Agrimensor Matriculado en la Provincia de Buenos Aires.

4.6. Certificado de encomienda, nombrando el profesional a cargo y sus atribuciones ante "La Comisión", firmado por ambos.

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

4.8. Esquema del cartel de obra.

4.9. Esquema de fundación adoptada.

4.9.1. En toda obra que se requiera fundación, el propietario se compromete a realizar un estudio de suelo y encargar el cálculo de estructura para las fundaciones, con los profesionales correspondientes, deslindando al respecto de toda responsabilidad a "La Comisión" y a "La Sociedad Administradora" de cualquier responsabilidad sobre defectos constructivos debidos a mala praxis en la ejecución de los cálculos y estudios antes mencionados.

4.10. Planos

4.10.1. A los fines de ser considerados por "La Comisión" para su aprobación, el propietario presentará dos copias de los planos de la edificación proyectada, en el mismo formato exigido por las autoridades municipales, con firma de un profesional (Arquitecto o Ingeniero) con matrícula vigente en la Provincia de Buenos Aires e incluido en el Registro de Profesionales de la Municipalidad.

Se deberá consignar la siguiente información:

- Nombre del propietario y del profesional, número de lote y manzana.
- Plano del lote con la ubicación en el mismo de la silueta de la edificación proyectada, ubicación del obrador y la orientación.
- Las distancias a los ejes divisorios de lotes, línea municipal y de fondo.
- Edificación cubierta y semicubierta; se dibujaran con trazo grueso y lleno la superficie a construir cubierta y con trazo grueso y punteado la superficie a construir semicubierta o proyecciones de plantas elevadas sobre el lote. Todo se deberá presentar en escala 1:100.
- Memoria del cálculo del FOS y FOT
- Las medidas y nombre de los locales internos y externos.
- Ubicación de la Pileta de natación con sus respectivas veredas, casilla de bombas y desagote, parrilla quincho, y toda otra construcción o instalación cualquiera sea su destino.
- Cotas referidas al nivel cero de: plantas de la construcción principal, solados externos, desniveles de terreno, y alturas máximas.
- Silueta del espacio de estacionamiento fijo para dos autos
- Plantas, cortes, Elevaciones (4) (en escala 1:75 como mínimo)
- Especificación de materiales, características de terminación y colores.
- Fachadas y Perspectiva exterior.
- Plano de forestación existente, donde se marcarán y especificarán todas las especies arbóreas existentes que se encuentren en el lote y en la vereda, el plano deberá indicar en una escala 1:100 la ubicación de las áreas construidas (FOS) marcando el perímetro y la ubicación de las especies en la planta, indicando la posición por medio de cotas a los ejes



fijados. Se especificarán los nombres de las especies, altura, diámetro del tronco a 0.50 m del suelo y diámetro de la copa, quedando totalmente prohibida la destrucción o poda particular de especies existentes.

- Parquización proyectada.

4.11. Todas las presentaciones deberán ser acompañadas con una copia digitalizada (CD).

4.12. La presentación de la mencionada documentación no implica permiso de inicio de obra.

5. Visado Interno.

5.1. "La Comisión" verificará el cumplimiento de las normas del presente Reglamento en la documentación presentada.

5.2. "La Comisión" concederá, si corresponde el visado interno de los planos en un plazo de 15 días hábiles contados a partir de la presentación de la totalidad de la documentación requerida. Tal plazo podrá prorrogarse por 10 días más en los casos en que "La Comisión" lo considere necesario.

5.3. De no cumplir el Propietario en la presentación con la totalidad de las normas exigidas en el presente reglamento, se le informará para su corrección, corriendo a partir de su devolución un nuevo plazo de 15 días hábiles.

5.4 Luego con el visado técnico interno aprobado, el propietario estará en condiciones de presentar la documentación pertinente ante la Municipalidad del Partido de Campana, a efectos de iniciar la aprobación municipal de los planos de obra.

5.5 El visado interno de planos no reemplaza ni implica la aprobación de planos por parte de la Dirección de Obras Particulares de la Municipalidad de Campana.

6. Modificación de proyecto.

6.1. Las modificaciones que se introduzcan al proyecto aprobado deberán ser elevadas nuevamente a consideración de "La Comisión", no pudiendo materializarse esas modificaciones hasta tanto "La Comisión" se expida.

6.2. "La Comisión" ordenará la suspensión de toda obra que se construya sin la autorización o que, teniéndola, no se ejecute de acuerdo a la documentación autorizada. Cuando la orden de suspensión no sea acatada, "La Comisión" podrá formular la correspondiente denuncia ante la Municipalidad de Campana. Sin perjuicio de ello, se reserva el derecho de impedir el acceso del personal y materiales afectado a las obras, y aplicar las penalidades previstas en este reglamento.

6.3. Todo proyecto de ampliación de construcciones existentes deberá ser autorizado conforme a lo estipulado en el presente.

7. Permiso de iniciación de obras.

7.1. El propietario deberá presentar ante "La Comisión":

- Planos aprobados de la obra por la Municipalidad de Campana.

- Nómina de personal afectado a su obra, con los siguientes datos: nombre y apellido, número de documento, domicilio, nacionalidad, lugar de trabajo.

Constancia de cobertura del personal.

7.2. "La Comisión" concederá el permiso de obra en un plazo máximo de 15 días hábiles contados a partir de la presentación de la totalidad de la documentación requerida.

7.3. Obligatoriedad de contar con seguro de personal.

No se permitirá el comienzo de la obra hasta tanto se haya presentado la constancia de cobertura del personal estable de la misma. Deberá entregarse a "La Sociedad Administradora" una copia de la póliza de cobertura y presentarse el original de la póliza.



La cobertura podrá ser a través de una Aseguradora de Riesgos del Trabajo o mediante seguros personales de accidentes de Compañía de Seguros. En éste último caso el monto mínimo exigido será el que fije la ley.

7.4. El personal de obra deberá cumplir con las instrucciones de acceso que a ese efecto se dicten en el barrio y que incluyen: entrada habilitada, horarios, documentación, etcétera. Se podrá prohibir el ingreso de personal que, a juicio de las autoridades del barrio, no resulte conveniente o no esté incluido en la nómina afectada a cada obra. No está permitida la permanencia del personal de obra fuera de los horarios establecidos y de los límites de construcción.

8. Plazos de iniciación de obras.

8.1. Otorgado el Permiso de iniciación de obras, el Propietario podrá comenzar la obra.

8.2. La autorización otorgada al proyecto por "La Comisión", tendrá 180 días de validez, a contar a partir de la fecha de la aprobación de los mismos por "La Comisión", caducando automáticamente si durante dicho lapso no se han iniciado los trabajos de construcción.

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

9. Habilitación y conexión de servicios

9.1. Agua de Obra: Deberá contarse con una perforación (ver detalle) que posteriormente podrá ser utilizado para riego y llenado de piscina.

9.2. Electricidad: El Contratista o Propietario deberá colocar una llave termo-magnética en la Caja de Cliente ubicada en la parte posterior del pilar del lote. Una vez colocada dicha llave, solicitará la habilitación del servicio en EDEN sucursal Campana.

9.3. Cloaca: El servicio se encuentra disponible a partir de la conexión domiciliar de diámetro 110 mm, ya realizada. El Propietario deberá conectarse a la misma colocando un ramal de limpieza o cámara de acceso, ubicada a una distancia no mayor a 2 metros de la línea de frente del lote.

El constructor deberá informar a la Administración la realización de dicha conexión, para que sea inspeccionada previamente a su puesta en uso.

9.4. El propietario podrá solicitar y convenir con las empresas prestatarias el suministro de otros servicios.

10. Plazos de ejecución de las obras.

10.1. El propietario tendrá un plazo de 15 (quince) meses para concretar la obra de acuerdo a los planos presentados, a contar desde la fecha de inicio de la misma. De no cumplir con este plazo, el propietario será pasible de las multas e incumplimientos previstos en el presente reglamento.

Vencido este plazo se incrementará el canon de obra mensual según el siguiente esquema:

Ejemplo:

Plazo de obra	Pago mensual
Hasta 15 meses =	1 expensa.
Entre 15 y 21 meses =	2 expensas.
Más de 21 meses =	3 expensas.

10.2. En el caso que se encuentren obras paralizadas por más de 90 días, "La Comisión" podrá requerir un informe al propietario, que deberá ser firmado por el profesional actuante, sobre el plan de avances de la obra y la fecha prevista para la continuación de los trabajos.



10.3. Si por razones de fuerza mayor, el propietario tuviese que parar la obra, deberá comunicarlo por escrito a "La Comisión", mencionando las causas y la probable fecha de reinicio. En tal caso deberá retirar el obrador y todos los materiales que se encuentren en el terreno y mantenerlo con césped cortado permanentemente. Si así no se hiciera, lo efectuará la administración con cargo al propietario.

11. Desistimiento del permiso de obra.

11.1. El propietario podrá desistir de la obra aprobada y autorizada, manifestándose por escrito a "La Comisión". Después de verificar que la obra no se ha llevado a cabo, se dará por "Desistido" el permiso oportunamente otorgado.

11.2. El desistimiento del permiso concedido no generará derecho a restitución de suma alguna por los conceptos de "Canon por Revisión de Planos" ó "Canon de Obra" percibidos o devengados.

12. Inspecciones durante la ejecución de las obras.

12.1. Finalizada la etapa de replanteo se deberá solicitar a "La Comisión" la verificación de los retiros y de los porcentajes de ocupación aprobados oportunamente.

12.2. "La Comisión" o el personal por ella designado para el control de obras podrá efectuar inspecciones en cualquier momento del desarrollo de la obra, para verificar que ésta se ejecute de acuerdo a los documentos aprobados.

13. Suspensión de obras.

13.1. "La Sociedad Administradora" ordenará la suspensión de toda obra que se construya sin la autorización correspondiente, se ejecute sin la documentación autorizada o que incumpla los reglamentos vigentes.

13.2. Cuando la orden de suspensión no sea acatada, "La Sociedad Administradora" podrá formular la correspondiente denuncia ante la Municipalidad de Campana. Sin perjuicio de ello, la misma impedirá el acceso del personal afectado y aplicará las penalidades que al respecto determine este reglamento.

Dichas penalidades serán fijadas por "La Sociedad Administradora" y serán cargadas en el resumen de expensas. En el caso de detectar una falta al reglamento en vigencia, la administración quedará facultada para intimar al propietario a su retiro o demolición corriendo dichos gastos por cuenta del propietario.

Toda modificación que debiera realizarse para cumplimentar dicho reglamento corre por cuenta exclusiva del propietario del terreno.

13.3. Atento que el incumplimiento de las 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) "La Sociedad Administradora" intimará al propietario al cumplimiento de la norma transgredida, dentro del plazo que en cada caso se fije;

c) Transcurrido el plazo sin haberse cumplido la norma, "La Sociedad Administradora" 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 mora y sin perjuicio del ejercicio de la facultad prevista en el inciso c) precedente, el propietario se hará pasible de una multa diaria cuyo importe fijará



anualmente "La Sociedad Administradora", la que se aplicara desde la fecha de la mora y hasta que esta cese.

e) Sin perjuicio de lo anterior, "La Sociedad Administradora" podrá formular la correspondiente denuncia y solicitar intervención de los organismos Municipales, así como también prohibir la continuación de la obra en la urbanización y cualquier otra medida que tienda directamente a hacer respetar las disposiciones transgredidas.

14. Final de obra.

14.1. Para que un propietario pueda ocupar su vivienda, deberá contar con un "certificado de final de obra interno" provisorio o definitivo, otorgado por "La Comisión".

14.2. El propietario podrá solicitar un certificado de final de obra interno provisorio, cuando la vivienda se encuentre terminada en su exterior, es decir, se hayan retirado el obrador, el baño portátil, el cerco de obra, los restos de materiales y todo elemento que a criterio de "La Comisión" denote que sigue siendo una obra en construcción. Asimismo deberá contar con:

- Pintura exterior
- Vereda terminada
- Cesto para residuos
- Cuneta perimetral para desagüe superficial
- Desagüe pluvial de techos a cordón cuneta
- Tendedero
- Estacionamiento de 25 m²
- Jardín de frente conformado.
- Conexiones de luz, agua y cloacas
- Pago de expensas al día.

14.3. Se deberá informar al Barrio la fecha de mudanza, para que se autorice la misma. Esta deberá notificarse por escrito con una semana de antelación. Esta prohibido terminantemente realizar una mudanza y ocupar una propiedad si esta no cuenta con el certificado de final de obra interno provisorio o definitivo.

14.4. El propietario deberá solicitar a la Dirección de Obras Particulares del Municipio de Campana la inspección de las Obras realizadas, para que ésta proceda a extender el Certificado de Inspección Final de Obra Concluida.

14.5. Para obtener el certificado de final de obra interno definitivo, el propietario deberá presentar el plano y certificado de final de obra expedido por la Municipalidad de Campana. Hasta no cumplir con este requisito se considerará la obra como en ejecución y pendiente de finalización.

14.6. "La Sociedad Administradora" fijará anualmente las penalizaciones a aplicar a quienes no finalicen las obras en los plazos preestablecidos.



VI. EJECUCIÓN, MANTENIMIENTO Y SEGURIDAD DE LA OBRA Y LOS TERRENOS

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

1. Cartel de Obra. En toda obra deberá colocarse a la vista un cartel cuyas medidas serán 1 x 1.50 m., conteniendo número de lote, nombre y apellido del director de obra, título profesional, número de matrícula profesional provincial, domicilio real, teléfono, e iguales datos del constructor; fecha de autorización de "La Comisión"; número de expediente por el que la Municipalidad de Campana otorgó la correspondiente aprobación.

2. Los obradores y depósitos de herramientas deberán ser construidos con materiales en buen estado, pintados color verde inglés y estar ubicados de tal manera de mantener los retiros mínimos obligatorios, debiendo ser desmantelados al finalizar la construcción. Se prohíben los baños absorbentes en los mismos.

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

4. Acceso a obra. Deberá construirse una planchada o rampa, desde la cuneta hasta terminar la línea municipal, de 3,50 m de ancho para la descarga de los materiales en obra, previo al comienzo de la construcción de la platea.

5. Limpieza y mantenimiento.

5.1. Se deberá mantener la limpieza de las calles durante la ejecución de obra.

5.2. Se deberá mantener limpio el terreno de malezas y basura, sea estando baldío, en construcción o con la obra parada, y con el pasto corto.

5.3. No deberán dejarse excavaciones en general ni elementos en condiciones tales que puedan ocasionar accidentes. En caso de necesidad y por un máximo de 72 hs, la excavación abierta podrá permanecer cercada con elementos de alta visibilidad.

5.4. Se deberá contar con el recipiente de residuos reglamentario.

6. Uso de lote vecino.

Está prohibido su uso para cualquier destino.

7. Descarga de materiales y preparación de mezclas.

7.1. No descargar materiales, ni preparar mezclas fuera de los límites del terreno.

7.2. No estacionar volquetes fuera de los límites de terreno sin previa autorización. Contando con el permiso, deberán cargarlo y retirarlo en el día, o caso contrario se deberá tapar con media sombra.

7.3. No arrojar tierra, materiales de construcción o desperdicios en las cunetas, estando a su cargo la limpieza de las mismas en forma inmediata si no se hubiese cumplido esta norma.

8. Horarios y permanencia del personal en obra:

8.1. El horario de trabajo es de lunes a viernes de 8.00 a 17.30 horas.

Se permitirá el ingreso al éjido desde las 7.30, mientras el egreso será hasta las 18.00 horas.



8.2. No esta permitida la permanencia del personal de obra dentro del éjido fuera de los horarios de trabajo establecidos. Durante dicho horario el personal deberá permanecer dentro de los límites del predio de la obra en que intervenga, no permitiéndose que haga uso de las instalaciones del barrio, ni de las lagunas. No se permite al personal permanecer, transitar o trabajar con el torso descubierto.

9. Ingreso y egreso de materiales y herramientas.

9.1. El ingreso o salida de materiales solamente podrá hacerse en el horario de 8.00 a 17.00 horas, siempre y cuando en la obra haya personal responsable para el recibo o entrega de los mismos. Para el egreso deberá dar su autorización de salida al encargado de vigilancia.

9.2. No está permitido el ingreso de camiones semi-remolques ó de camiones con acoplado. Los camiones que transporten materiales de construcción y otros, deberán respetar las cargas máxima según lo establecido en la siguiente tabla de equivalencias.

Vehículo	Características	Carga Máxima
Camión Mixer (hormigonera).	Un eje trasero con ruedas duales.	3 metros cúbicos de Hormigón Elaborado.
Camión volcador.	Un eje trasero con ruedas duales.	6 metros cúbicos de arena o 6 metros cúbicos de tosca o 5 metros cúbicos de piedra o
Camión.	Un eje trasero con ruedas duales.	4 pallets de 40 bolsas cemento/ cal o 5 pallets de bloques de hormigón o 8 pallets de bloques cerámicos/ ladrillos cerámicos huecos o 5000 ladrillos comunes

9.3. No está permitido el ingreso de camiones con materiales durante los días de lluvia y hasta 24 hs. A 48 hs., posteriores a la caída de la última lluvia, dependiendo de la cantidad de milímetros, quedando ello a criterio de la Administración.

9.4. La circulación vehicular, deberá respetar la velocidad máxima de 20 km/h y las señales de ordenamiento vial, haciéndose en todos los casos por los espacios públicos, quedando prohibido el tránsito por sobre los lotes particulares.

9.5. Para ingresar al barrio los vehículos deberán contar con seguro de Responsabilidad Civil. Deberán cumplir además con todas las normas y verificaciones exigibles para circular por la vía pública. No se permitirá el ingreso al barrio de los vehículos que no cumplan dichas normas.

9.6. Al iniciar la obra, el responsable de la misma deberá presentar al encargado de seguridad del barrio una lista de las herramientas que utilizará dentro de la misma, la cual deberá actualizarse en caso de sufrir modificaciones. Para retirar materiales o herramientas, el personal de la obra particular deberá contar con autorización escrita, firmada por el responsable de la obra.

10. Perros en obra. NO están permitidos los perros en obra.



11. Cerco.

11.1. Las obras en construcción deberán estar totalmente cercadas con materiales de color verde, (tela media sombra) y estar ubicado dentro del predio preservando la vegetación existente, debiendo ser desmantelado en su totalidad al finalizar la obra. Los mismos deberán estar en buenas condiciones durante toda la obra, el incumplimiento del presente será pasible de multas y la inmediata paralización de la obra. El cerco tendrá una altura mínima de 1,80 m.

11.2. El cerco deberá contar con puertas de acceso lo suficientemente seguras como para impedir el ingreso a las mismas de los niños que vivan o concurran al Barrio.

11.3. No podrá existir ningún cable eléctrico o tablero provisorio de obra a menos de un metro de distancia del cerco de obra.

12. Árboles existentes.

Es obligatorio colocar una protección en los árboles existentes (corral de madera de 1m2), durante el transcurso de la obra. En caso de resultar dañados o destruidos los árboles de la vereda, el propietario se deberá hacer cargo de los gastos de reposición de 10 (diez) ejemplares similares, costo que será directamente imputado en las expensas de su lote.

13. 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 de uso común. Los propietarios tampoco podrán realizar obras de ningún tipo para conectarse con redes externas de servicios públicos.

14. Corte de luz.

Todos los días al retirarse el responsable de obra, deberá bajar la llave térmica del tablero y desenchufar todas las maquinas y herramientas, dejando solamente la luz de vigilancia del Obrador.

15. Lotes sin construcciones.

Hasta tanto se realice la construcción en el Lote, el Propietario deberá mantenerlo libre de residuos y en perfecto estado de limpieza, no pudiendo hacer acopio de materiales en el mismo. También deberá mantenerlo desmalezado y con el césped cortado, caso contrario "La Sociedad Administradora" procederá a realizar estas tareas por cuenta del respectivo Propietario.

16. Infracciones.

16.1. Cuando se detecten infracciones que no sean corregidas en el plazo dado, se aplicarán restricciones al ingreso del personal al barrio, permitiendo únicamente el ingreso del personal que deba corregir la infracción detectada. Vencido el plazo para modificar el incumplimiento, se aplicará una multa a determinar en cada momento y por decisión exclusiva la "Sociedad Administradora", que posee todas las facultades necesarias para imponer penalidades.

En la siguiente 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 del propietario del lote. El plazo rige a partir de la notificación en obra del responsable que allí se encuentre; asimismo un duplicado será entregado al arquitecto en la guardia.



Listado de Infracciones, Plazos y Multas - Obras Particulares

Ítem	Infracción	Solución	Plazo Multa	Multa en Expensas Ordinarias
Cierre de frente y fondo	Falta / Abierto / Mal estado	Realizar / Modificar / Cerrar	24 hs	0,5
Cierres laterales	Falta / Incorrecto	Modificar / Media sombra	24 hs	0,5
Camión en lote vecino	Paso / Descarga		Directa	0,5
Camión sin rampa	Ingreso / Descarga		Directa	0,5
Conexión eléctrica	Falta medidor / Mal estado	Tramitar medidor / Arreglar	24 hs	0,5
Construcción irregular	Incorrecto	Modificar	24 hs	0,5
Materiales	Acopio frente o vecinos	Retirar materiales	24 hs	0,25
Calle y vereda	En mal estado	Limpieza	2 hs	0,25
Baño	Sucio	Limpieza	Directa	0,25
Obrador	Falta / Pintar / Invade	Colocar / Pintar / Modificar	72 hs	0,25
Cartel de obra	Falta / Incorrecto	Colocar / Modificar	48 hs	0,25
Cesto de basura de obra	Falta / Incorrecto	Colocar / Modificar	48 hs	0,25
Pasto	Largo / Descuidado	Cortar / Arreglar	48 hs	0,25
Árboles	Descuidado	Modificar	48 hs	0,25

La Administración podrá sancionar la reiteración de una falta con la suspensión de la obra cuando en cualquier instancia lo considere necesario. Se notificará en obra al responsable que allí se encuentre (se entregará duplicado al arquitecto en la guardia) y los descargos serán recibidos hasta 5 días después de realizada la infracción. Los descargos serán evaluados por "La Comisión".

17. Penalidades

Al margen de las sanciones incluidas en la tabla anterior, y atento a que el incumplimiento de las normas dispuestas en beneficio común conspira contra el interés general de los propietarios, "La Sociedad Administradora" podrá aplicar las siguientes penalidades:

- a) Multa de dos o cinco veces las expensas comunes que correspondan abonar mensualmente por el Lote en el que se cometiera la infracción.
- b) Paralización de la Obra.
- c) Retiro de materiales depositados en la vía de circulación o en Lotes vecinos (transcurrido el plazo de intimación), siendo los gastos directos e indirectos que ello ocasione por cuenta del Propietario infractor.
- d) Prohibición de acceso al Personal que cometa la Infracción.
- e) Fijar una expensa adicional por obra paralizada según decisión de la Sociedad.
- f) Demolición de las obras ejecutadas en infracción a costa del Propietario.



ANEXO "A" REGLAMENTO DE PARQUIZACION

1. OBJETIVO

El presente tiene como objetivo principal regular el desarrollo paisajístico del barrio "Chacras de La Reserva", evitando la tala de árboles existentes, el uso indiscriminado de especies o plantas y/o su ubicación inapropiada. De esta manera se conseguirá preservar una armonía natural y estética en todo el emprendimiento.

Del mismo modo, se pretende por este intermedio, asegurar, tanto como sea posible, las vistas, los espacios de asoleamiento y las proyecciones de sombra de todos y cada uno de los lotes; evitando que la acción unilateral de uno de propietarios afecte al/los vecino/s respectivo/s, compatibilizando las nuevas parquizaciones con la forestación existente en el terreno.

2. ALCANCE

El presente afecta la parquización y diseño de todos los jardines particulares, quedando las áreas comunes bajo la entera responsabilidad de la administración del barrio.

3. ESPECIES PLANTADAS EN LAS AREAS COMUNES

Tanto los cuidados, como la remoción, reemplazo o trasplante de una o varias especies presentes en las áreas comunes es exclusiva responsabilidad de la administración del barrio, quedando los propietarios particulares obligados a preservar las mismas, obviando todo tipo de acción que pudiera poner en riesgo su bienestar.

4. JARDINES PARTICULARES

A continuación se detallan las pautas que deberán respetarse concernientes a los tipos y distribución de las plantas a incorporarse en el jardín, habiéndose tenido en cuenta para la redacción de éste reglamento, las características de desarrollo propias de cada especie; pretendiéndose como fin último el resultado de un paisaje equilibrado, natural y armonioso.

4.1. CÉSPED

4.1.1.

4.1.1.1. El corte del césped es entera responsabilidad de los propietarios particulares, el mismo se extenderá desde la vereda hasta el cordón, en todo el frente del lote.

4.1.1.2. La altura del césped no podrá sobrepasar aproximadamente 5 cm durante todo el año, debiéndose cortar periódicamente según fuera necesario.

4.2 PLANTAS

4.2.1. Se recomienda la plantación de especies autóctonas a los fines de preservar el medio ambiente del barrio.

No existen restricciones en lo que respecta a las especies herbáceas, florales y pequeños arbustos.

4.2.2. Los arbustos de primera magnitud (especies cuyo desarrollo adulto supera los dos metros de diámetro) deberán plantarse a más de 1 metro del límite con el lote vecino y 3 metros de la línea municipal del frente del lote.

4.2.3. Se prohíbe la colocación de plantas acuáticas en los bordes de la laguna, aún mediando algún tipo de contenedor, ya que las mismas podrían desarrollarse fuera de los



límites de la contención, corriéndose el riesgo de una propagación no deseada en otras áreas de la laguna.

4.2.4. ÁRBOLES.

4.2.4.1. Se deberá tener en cuenta la magnitud y la cantidad de especies a plantar, de manera tal que la densidad de los mismos resulte acorde al entorno, la forma y la superficie de cada lote. Las especies de la forestación existente pueden servir de referencia en cuanto a su facilidad de adaptación en el terreno: se desarrollaron sin problemas Eucaliptos (no recomendados cerca de las viviendas), Casuarinas, Fresnos americanos y Europeos, Álamos híbridos, Sauces criollos, Ceibos, Robles de los Pantanos, Pinos insignes y de Monterrey, y Liquidámbar.

4.2.4.2. Los Árboles PREEXISTENTES en el Lote, quedarán a cargo del propietario del mismo, que tendrá su uso y goce, además del deber de su conservación y mantenimiento en general, prohibiéndose su tala y poda masiva.

4.2.4.3. Solamente se talará los ejemplares que imposibiliten la implantación de la vivienda con las siguientes aclaraciones:

- Los Proyectos de Vivienda deberán considerar los árboles existentes en el predio, como un beneficio especial y también como una limitación y un desafío a la creatividad. Bajo ningún concepto se podrán talar ejemplares ni dentro ni fuera del lote, sin un estudio que lo justifique y expresa autorización del Barrio.

- La autorización para la tala de dichos árboles de todas formas obliga al propietario a plantar tantos ejemplares en su lote como se talaron y aportar una suma a determinar por la Administración por árbol retirado (de edad superior a 4 años) debitado automáticamente del resumen de expensas del lote con el objeto de poder generar un fondo que permita mantener la cantidad de árboles en el emprendimiento.

4.2.4.4. Distancias de Plantado Mínimas Obligatorias:

3 m de lotes contiguos, excepto árboles de desarrollo piramidal (a más de 1 metro)

5 m de árboles existentes en la línea municipal

En el caso de lotes a las lagunas no podrán colocarse plantas, árboles y especies sobre el frente de las mismas (lagunas), sin la previa autorización expresa de la Comisión respectiva.

4.2.5. CERCOS VIVOS

4.2.5.1. Las especies arbustivas que se planten a modo de cerco vivo, deberán respetar una distancia mínima de 0,50 m al alambrado, de modo tal de no invadir al vecino y propiciar el buen desarrollo de los arbustos, para formar una pared compacta.

4.2.5.2. Para el plantado de especies trepadoras o apoyantes, deberá existir acuerdo previo con el vecino.

4.2.5.3. El cerco vivo no podrá superar la altura de 2,00 m, debiendo ser mantenido a dicha altura, por medio de la poda.

4.2.6. PLANTAS INVASORAS

Las plantas con desarrollo de carácter invasor como aquellas con rizomas, estolones o raíces gomíferas deberán ser contenidas con algún tipo de material o barrera física dentro de las áreas de plantado, para evitar se extiendan a lugares no deseados como los lotes vecinos, áreas comunes u orillas de la laguna (en los casos de especies palustres rizomatosas). Se recomienda limitar la utilización de estas especies tanto como sea posible.



4.2.7. INSPECCIÓN TÉCNICA Y SANCIONES

El Barrio podrá disponer la debida inspección del proyecto durante su realización y/o una vez que el mismo esté finalizado, para verificar que se hayan respetado los instructivos aquí descritos. De mediar diferencias entre lo establecido en el reglamento y lo efectivamente realizado, se podrá instruir la remoción o transplante inmediato de las especies en discordia, pudiendo esta acción afectar los trabajos realizados en parte o en su totalidad.

5. CUIDADO DE ÁRBOLES

5.1. Los árboles existentes en los espacios comunes como así también los que se encuentran dentro de la superficie de las parcelas, son considerados elementos ornamentales de propiedad común, por lo cual los proyectos deberán adaptarse al emplazamiento de los mismos. En el caso de no poder realizarse adaptaciones, se deberá solicitar a "La Sociedad Administradora" la autorización para la extracción, reubicación y/o reemplazo de las especies que considere imprescindibles, indicando claramente en un plano demostrativo aquellas que se proyectan extraer.

5.2. Bajo ningún concepto se podrán talar ejemplares ni dentro ni fuera del lote, sin un estudio que lo justifique y la expresa autorización de "La Sociedad Administradora".

5.3. 8.4. Cuando se realicen construcciones que pudieran perjudicar a los árboles existentes, estos deberán ser protegidos con un vallado preventivo. En caso de resultar dañados o destruidos, el propietario expresamente autoriza a que se debite con las expensas un costo de reposición equivalente a 10 ejemplares noveles.

6. OBRAS DE PARQUIZACIÓN - RESIDUOS

6.1. Durante las obras de parquización, el propietario no podrá utilizar la vereda ni la calle como depósito para la tierra o las plantas. Tampoco podrá utilizar las parcelas vecinas. Una vez finalizado el parque o jardín, si el propietario desea modificar el mismo o reponer tierra, rige lo establecido en el párrafo anterior.

6.3. Todo elemento (ramas, tronco, raíz, etcétera) proveniente de la extracción o poda de árboles o arbustos del jardín de cada propiedad, no se podrá depositar en los terrenos vecinos ni en la calle. Deberá coordinarse con la Administración su retiro.

6.3. Las hojas y el pasto, deberá embolsarse y colocarse al frente de la unidad en el lugar, día y hora que la Administración indique para el retiro de residuos de jardín.

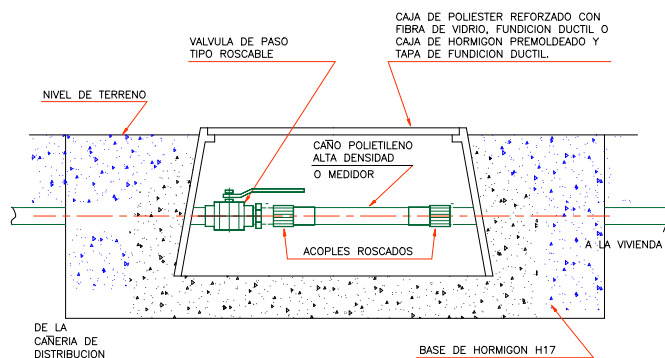
ANEXO "B"

RED DE AGUA POTABLE – RECOMENDACIONES TÉCNICAS

1 Conexión Domiciliaria:

Las parcelas cuentan con las derivaciones domiciliarias ya realizadas. Sin embargo el instalador sanitario de la obra particular deberá completar la instalación pertinente, apto para ser reemplazado por el medidor, y procederá a amurar la caja plástica de acuerdo al croquis siguiente.

De esta forma, en el caso en que la Administración comience a colocar medidores, simplemente se reemplazará el niple con sus acoples roscados por el medidor correspondiente.



2 Recomendaciones generales:

El servicio de suministro de agua al barrio y por consiguiente el suministro del barrio al propietario, no contempla ni garantiza el suministro de "agua a presión". Es por ello que los propietarios deberán instalar un Tanque de Bombeo (Cisterna enterrada) cercano a la línea de frente del lote.

Entre los sistemas que se recomiendan para la distribución de agua dentro de la casa pueden mencionarse, entre otros, el de tanque elevado con bomba elevadora, tanque hidroneumático con bomba, etc. Cabe mencionar que este último tiene como desventaja que ante un corte en el suministro de electricidad, la vivienda puede quedarse sin agua aún estando llena la cisterna.

No está permitido el uso de bombas succionando directamente de la red de agua del barrio (chupadoras).

Se recomienda realizar un control periódico de las instalaciones internas de cada vivienda, minimizando la posibilidad de fugas visibles o semivisibles. Es conveniente reparar estas pérdidas antes que pagar por agua no usada.



2.1. Se recomienda controlar las situaciones de derroche. Tenga en cuenta los siguientes datos:

Consumos domésticos	
Canilla goteando	46 litros/día
Depósito de inodoro con deficiencia en flotante	4.500 litros/día
Tanque de reserva con deficiencia en flotante	2.600 litros/día
Lavarropas	100 litros /ciclo
Baño de inmersión	150 litros
Lavado de auto mediano	500 litros
Una ducha	80 litros
Cada descarga de inodoro	20 litros/vez

Consumos familiares: (estimados según cantidad de personas)		
Personas	Mínimo (litros por día)	Promedio (litros por día)
Una	480	720
Dos	730	1.100
Tres	900	1.350
Cuatro	1.000	1.500
Cinco	1.200	1.800
Seis	1.350	2.000

3 Reserva de agua:

Las normas vigentes exigen al usuario una reserva de capacidad suficiente para 24 hs. de consumo.

Según las recomendaciones vigentes, se requieren 250 litros por persona (no incluye riego ni piletas de natación).

En el caso que la instalación sea con tanque hidroneumático u otro sistema de bombeo directo, el tanque de bombeo (cisterna bajo nivel) deberá tener por sí sola la capacidad equivalente a la reserva total.

ANEXO "C"

RED DE CLOACAS – RECOMENDACIONES TÉCNICAS

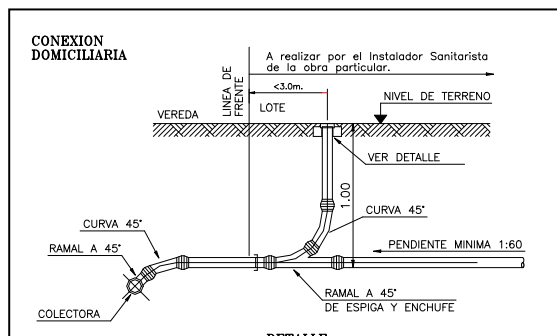
1. Conexión Domiciliaria.

La parcela cuenta con la conexión domiciliaria ya realizada en cañería de P.V.C. de 110 mm de diámetro. Para su ubicación se deberá contactar a la Administración, que indicará al instalador particular el lugar donde realizar el sondeo para ubicar la conexión.

El instalador sanitario o plomero de la obra particular **NO DEBERÁ BAJO NINGÚN CONCEPTO**, realizar pozos en la vereda sin autorización previa de la Administración. Es importante recordar que existen en la vereda otros servicios que conllevan riesgo en caso de rotura (electricidad, agua, agua de riego, alumbrado, etc.)

Al realizarse la conexión al servicio se **DEBERÁ INCLUIR** la construcción de un Ramal con Boca de Acceso (o Cámara de Inspección reglamentaria), en lugar accesible, del tipo del indicado en el croquis adjunto o similar.

La función de ésta boca de acceso es contar con un punto de acometida a la conexión domiciliaria para limpieza en el caso de notar el propietario algún inconveniente con el funcionamiento de la cloaca.



Por otra parte se recomienda que la instalación interna de cloacas cumpla con lo establecido en las Normas de AYSA para Instalaciones Sanitarias Domiciliarias, en particular respecto a las cámaras o bocas de inspección.

2. Notas generales.

1. LA RESPONSABILIDAD POR LAS INSTALACIONES INTERNAS (DESDE LA LINEA DE FRENTE HACIA EL INTERIOR DEL LOTE) ES EXCLUSIVA DEL PROPIETARIO DEL LOTE. La responsabilidad del barrio alcanza a las cañerías colectoras y a las conexiones domiciliarias HASTA LA LÍNEA DE FRENTE.



2. No está permitido el vuelco de aguas de lluvia a la red cloacal. El vuelco de las aguas pluviales del terreno natural y de los techos, debe ser realizado al cordón cuneta. No se permite desaguar patios embaldosados, con sumidero y cañería volcando a las lagunas. Tampoco está permitido el vuelco a la red cloacal de aguas ni a las lagunas de vaciado de pileta.

3. Se recomienda realizar un control periódico de las instalaciones internas de cada vivienda y de la conexión domiciliaria.

4. Para evitar taponamientos cloacales:

- Es indispensable no arrojar al sistema elementos sólidos que provoquen taponamientos en las instalaciones, dado que las conexiones están diseñadas y construidas para permitir sólo el paso de líquidos o materias degradables.

No deben ser arrojados a los conductos cloacales:

- Trapos, medias de mujer, pañales, algodones, vasos y envases plásticos o de cartón, entre otros.
- Materiales granulados: piedra, arena, plásticos, entre otros.
- Productos solidificados como grasas y aceites comestibles, aceites lubricantes y pinturas, entre otros.
- Materiales no degradables a corto plazo como maderas y cartones.

El sistema sólo admite líquidos provenientes de sanitarios, del lavado de ropa, de limpieza.

Ante un problema de taponamiento

1.- Vierta agua en el ramal de limpieza cercano a la línea de frente. En caso que el agua corra sin inconvenientes ello indica que el posible taponamiento se encuentra en las instalaciones internas de la casa.

2.- En caso que al volcar agua en la boca de acceso o cámara de inspección el agua no corra libremente, realice el correspondiente reclamo a la Administración del Barrio.



PASOS PRESENTACION PLANOS DE CONSTRUCCION

1- Revisión del anteproyecto por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo del Barrio.

Presentación de documentación de obra y copia del Reglamento de Construcción del Barrio, firmados por Propietario y Profesional interviniente, para la revisión del mismo según el Reglamento de Construcción del Barrio (Contacto: Arq. Alejandra Rillo, arq_alejandrarillo@yahoo.com.ar)

2- Visado Interno del Barrio

Incluye:

Revisión del plano que envíe el profesional según Códigos de Campana, revisando además aspectos formales requeridos por el Municipio en sus presentaciones.

Correcciones del plano de ser necesario

Verificación de derechos de construcción

Hasta 1 (una) reunión con el profesional

Envío del plano en DWF al municipio para su visado digital

Para realizar el visado técnico del Barrio, deberá enviar los planos municipales en Autocad a las visadoras técnicas, Arqs. Mariela Caviggia y María Elena Mac Kay (mackaycaviggia@gmail.com).

El visado NO incluye dibujo del plano, sólo correcciones menores, de ser necesarias, para su presentación final en el Municipio.

3 Gestión Municipal Inicial.

Incluye:

Compra de Carpeta de Obra

Presentación de Carpeta de Obra en catastro, con nota de autorización de Chacras de la Reserva autorizando la presentación de planos en carácter de "denunciante".

Liberación en juzgados de multas, etc, y rentas municipales.

Incorporación de documentación requerida (Copias de planos visados por el Barrio, copias de planos visados por el Municipio, contrato y planos visados por Colegio Profesional, de formulario de Derechos de Construcción y Formulario de Estadística)



Aprobación de pago de derechos de construcción.

Obtención de número de expediente

No incluye ploteo de planos, tramitaciones ante Colegio Profesional, ni pago de derechos y/o tasas, a cargo el profesional o el propietario, según corresponda.

La Carpeta de obra la gestionará la Lic. Cynthia Abé, mp_consultores@outlook.com

4- Inspección del replanteo

Realizada por las visadoras técnicas, previo al inicio de la obra, en fecha de inspección programada.

5- Gestión Municipal Final

Incluye:

Recopilación de documentación y presentación en el Municipio para aprobación definitiva. La misma se realizará una vez que se haya finalizado el trámite de mensura y subdivisión, y la parcela tenga su propia denominación catastral.

NOTA: Modificaciones

Toda aquella modificación que se realice durante la construcción **deberá presentarse previamente ante la Comisión de Arquitectura del Barrio** para verificar que no convierta la obra en antirreglamentaria. De no hacerlo, y de resultar las modificaciones antirreglamentarias, **Chacras de la Reserva S.A. tomará las medidas que crea convenientes para que se solucione el problema.**