



REGLAMENTO DE CONSTRUCCION LA TRINIDAD – PRIMERA ETAPA

REGLAMENTO COMPLEMENTARIO AL DE REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

-USO DE SUELO-

El uso de suelo es exclusivamente habitacional, pudiendo construirse solamente una unidad de vivienda unifamiliar por lote, conforme a este reglamento.

-SUPERFICIE CONSTRUIDA-

La superficie mínima a ser construida será de 120 m², esto incluye toda la edificación computada al 100% y pergolados computados al 50%. El área total construida no incluye piscinas.

La tasa de ocupación máxima es de 50% del área total del terreno. La relación es de la ocupación de planta baja construida, con el área verde que deberá mantener un predominio de suelo absorbente, y el coeficiente de edificabilidad es de 0,80. Es la cantidad de metros cuadrados que puede construir en total en el lote.

Deberán siempre respetarse las características topográficas del terreno, y en ocasiones de nivelar se propondrá un escalonamiento en plateas bandejas y/o terrazas de hasta 1.20 mts. Conforme a las cotas de nivel existentes.

En caso de que se anexas (unifiquen) 2 ó más terrenos. La ocupación máxima se hará sobre la superficie resultante de la unificación, y se mantendrá el coeficiente de edificación.

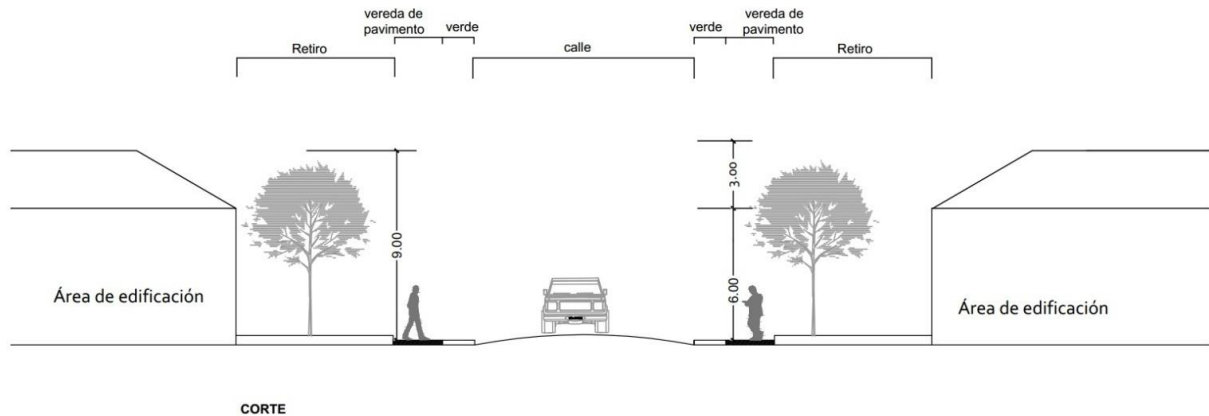
-ALTURA MAXIMA-

Las edificaciones podrán ser hasta de dos niveles (planta baja + 1 nivel), con la posibilidad de hacer terrazas transitables. Para todos los casos, la altura máxima de asiento de tirante (el punto de donde se encuentra la mampostería con el techo) será de 6,00 m. y no superará los 9,00 m. en la cumbrera (punto más alto del techo).

Para techos planos, la altura máxima será de 7,50 m. incluyéndose ya las alturas finales del parapeto de borde de la edificación. Para fines de acceso a la terraza, se permitirá el volumen de la caja de escaleras sobresalir como máximo 3,00 m. de los 7,50 m, finales en una dimensión en planta de 3,00 por 3,00 m.

Todas las alturas serán tomadas desde la cota media del frente del predio (mitad del frente del terreno) y en caso de tratarse de un lote en esquina en este lote la altura será tomada de acuerdo a la calle principal, definida por el plano del conjunto. Por debajo del nivel establecido podrán construirse subsuelo y semi subsuelo.

DETALLE DE ALTURAS PERMITIDA EN EL CONDOMINIO



-RETIROS-

-LOTES SOBRE CALLES Y AVDAS.-

La construcción de la vivienda deberá ubicarse como mínimo a cuatro (4.00 m.) del frente, cuatro metros (4.00 m.) del fondo y a dos metros (2.00 m.) de los linderos laterales.

-LOTES EN ESQUINAS-

Para los lotes ubicados en las esquinas se les pedirá además de estos retiros, la ochava (Retiro en esquina) de seis metros (6.00 m.) para la mejor visualización en la circulación vehicular.

-LOTES EN CUL DE SAC-

Para los lotes ubicados en el Cul de Sac, el retiro frontal solicitado es de cinco metros (5.00 m.) manteniéndose para los retiros laterales dos metros (2.00 m.) y retiros posteriores de cuatro metros (4.00 m.).

-LOTES EN CUL DE SAC EN ESQUINA-

Para los lotes en el Cul de Sac, que tienen terminación como esquina, se les solicita además de los retiros mencionados mas arriba, el retiro de la línea de ochava, de seis metros (6.00 m.).

-CASOS ESPECIALES-

El **lote 12** de la **manzana 6** poseerá un retiro posterior de dos metros (2.00 m.), retiros frontales de cuatro metros (4.00 m.), y laterales de 2.00 m.

El **lote 1** de la **manzana 2** y el **lote 23** de la **manzana 5**, poseerán los mismos retiros que a sus casos refiere, pero tendrán 45% de área de edificación en planta.

Piscinas: Para todos los casos la piscina debe tener un retiro de dos metros (2,00 m.) desde cualquier arista del terreno, y este espacio debe estar libre de toda edificación.

Linderos: La edificación deberá apartarse 2.0m como mínimo de los linderos laterales, siempre que las áreas a construir en dichos linderos no se tratase de áreas de servicios y/ o íntimas (dormitorios) donde existan aberturas bajas de iluminación y ventilación, en cuyo caso deberán retirarse tres metros (3.00 m.) como mínimo de dicho lindero. Se entenderá por aberturas bajas las que posean antepechos menores de 1.70m de altura, medida a ser tomada desde el nivel del piso interior terminado de cada planta.

Se recomienda ver el plano general y la planilla de retiros de cada lote, ubicados en el **Anexo I** de este reglamento.

- CERCAS Y ACERAS -

1. Las aceras deben tener cuatro metros cincuenta centímetros de ancho en avenidas (4.50m), y cuatro metros (4.00 m.) en las calles. de ancho, y se encuentran fuera de la superficie del lote.
2. Las aceras deberán ser acorde a detalle en el anexo II. De 1,50 m. de suelo absorbente o césped hacia la Avda. o calle, seguido de 1,50 m. de pavimento para caminero del tipo Triturada de 6ta in situ, con óxido negro, iguales a las del condominio, seguido de suelo absorbente o césped (o suelo absorbente) hacia la línea del lote.
3. Se recomienda evitar la plantación de plantas con raíces invasivas en las veredas que puedan afectar las estructuras de servicios del condominio.
4. Las viviendas no poseerán cercas frontales, puesto que el retiro frontal está destinado al uso de jardines para lograr una mayor integración con el contexto.
5. Los Cerramientos perimetrales tanto los laterales y de fondo, de dominio exclusivo, no deben superar los un metro ochenta de altura (1.80m), podrán ser de albañilería hasta 30cm sobre el nivel de terreno, luego cerco vivo, sobre estructura de alambre tejido con puntales de Hº, o solamente cerco vivo de cualquier tipo de vegetación dicha altura. Todos los ellos deberán iniciarse **a partir de la línea de edificación**, sean estas a partir de 4,00 m o 5.00 m.

- FACHADAS -

1. La arquitectura del edificio u obra deberá armonizar con las características del condominio. Su tipo, carácter y proporciones contribuirán a mejorar la belleza del lugar
2. Las fachadas principal, posterior y secundarias deberán construirse ajustándose estrictamente a las respectivas normas de retiros y referidas a las calles cuyas jerarquías se encuentran especificadas en el plano del conjunto.

3. Antes de introducir modificaciones o alteraciones en la construcción será obligatorio presentar un plano total de la misma salvo que se trate de mantenimiento y conservación sin alteración de las formas y estructuras anteriores.

4. Limitación de las salientes en las fachadas. Salientes de balcones.

En los pisos altos los balcones de la fachada principal pueden sobresalir un máximo de hasta 1.20m sobre la línea de edificación, toda vez que se respeten los retiros correspondientes para cada caso. En los balcones de fachada no podrán incluirse techos, si pergolados.

La baranda o antepecho construido con cualquier elemento constructivo (mampostería de ladrillos, cristal, hormigón, metálica o madera) tendrá una altura no menor a 0.90 m. medida desde el piso terminado del balcón, para protección y resguardo de seguridad.

- PATIOS -

Los patios serán considerados como espacios abiertos para proporcionar iluminación y ventilación a los locales.

Todas las dependencias de una vivienda que se usen como habitación deberán tener luz y aire directo ya sea de patios, jardines o en el retiro con respecto a la vía pública.

- SERVIDUMBRE DE PASO -

En caso de necesidad los lotes prestaran servidumbre de paso a los lotes vecinos que así lo requieran. La servidumbre se refiere únicamente al paso de servicios y no a la circulación de personas.

- INSTALACIONES ESPECIALES -

Los Tanques de agua deberán ser enterrados pudiendo sobresalir solo hasta 50 cm del suelo natural.

En cuanto al desagüe cloacal, todas las unidades deberán contar con cámaras, las mismas deberán estar ubicadas dentro del retiro frontal.

- PRESENTACIÓN DEL PROYECTO-

Para realizar obras, los propietarios deberán presentar a la administración y/o consejo la solicitud de aprobación de proyecto de la obra a realizarse acompañada de los siguientes requisitos:

-Presentación de planos de obra según detalle y con carácter previo a la aprobación municipal, en carpeta archivadora con doblado y rótulo municipal en dos juegos, con firma del propietario y profesional responsable, y en formato digital pdf o cad (CD- ROOM rotulado).

-Certificado de expensas y servicios públicos al día. La condición de no deudor que deberá conservarse durante todo el desarrollo de la obra, de no observarse esta condición, el consejo y/o la administración podrá

interrumpir los trabajos de la misma hasta tanto se regularice la deuda.

-DOCUMENTACIÓN DEL PROYECTO-

1. PLANTA DE UBICACIÓN DEL LOTE DENTRO DEL CONDOMINIO. Esc. 1/ 500.

En este plano se deberá indicar la orientación, ubicación de pileta de natación (respetando las normas vigentes), relación del lote con las calles y equipamientos que posea el condominio.

2. PLANTA DE IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL LOTE. Esc. 1/ 200.

En este plano se deberán marcar las curvas de nivel, indicar claramente los retiros, la vegetación existente o a incorporar, aceras, registros cloacales y pluviales, acometidas y pilastras de servicios.

3. PLANTAS ARQUITECTÓNICAS ACOTADAS. Esc. 1/ 50.

Se deberán presentar las plantas de todos los niveles del proyecto, con denominación de ambientes y acotación de niveles y aberturas.

4. CORTES TRANSVERSAL Y LONGITUDINAL ACOTADO. Esc. 1/ 50.

Las cotas deberán referir las alturas entre niveles de plantas, si hubiere planta alta y planta baja.

No podrán faltar las cotas de altura mínima y máxima de la cubierta final que se proyecte.

5. FACHADAS. Esc. 1/ 50.

Se presentarán 4 fachadas, indicando materiales, colores empleados y alturas.

6- PERSPECTIVA.

Esta presentará 1 vista exterior desde punto de observador, del frente del proyecto, desde la calle o vereda. El enfoque, en caso de ser necesario será sugerido por el consejo y/o administración.

7. RELEVAMIENTO TOPOGRAFICO, CORTE DE PERFIL DEL TERRENO. Esc. 1/50.

Deberá presentar un corte donde se definen los desniveles existentes dentro de cada lote (perfiles del terreno).

- EJECUCION DE OBRA –

- INSTALACIONES ESPECIALES -

No podrá realizarse ninguna obra en las fechas del 20 de diciembre al 15 de febrero (temporada alta) y en Semana Santa. Si de igual manera prosiguen las obras durante este periodo los copropietarios tendrán un recargo en sus expensas en concepto de multa equivalente a 10 jornales mínimos por día hasta un máximo de cinco (05) días. A partir del sexto día no se les permitirá el ingreso de materiales ni de personales a la obra

Toda construcción a ser realizada POR ETAPAS deberá presentar a la Administración un programa de desarrollo de la misma con su cronograma del tiempo de INICIO y EJECUCIÓN de cada uno de ellos para poder realizar una eficaz fiscalización.

Antes de iniciar la obra y durante el periodo de tiempo que esta dure, se dispondrá la colocación de vallas protectoras o de contención en el perímetro de área a ser construido a fin de garantizar el orden, limpieza y seguridad debidos.

En toda obra deberá preverse un local para usarlo como obrador para el personal, el cual estará de espaldas a la vía pública, deberá contar con servicios higiénicos y sanitarios en perfecto estado, resguardo y funcionamiento. Se deberá disponer de un vallado total del área de construcción con un material que proporcione protección visual (No será permitido media sombra).

La cubierta de los locales no habitables, como obradores, servicios higiénicos y sanitarios del personal y construcciones provisorias se ejecutaran con materiales impermeables e incombustibles.

El horario de trabajo se adecuara a las normas internas, siendo habitual de 07:00 a 18:00 hs., debiendo todas la obras realizar una pausa de 12.00 a 13.30, los sábados de 07.00 12:00 hs., no pudiendo permanecer el personal de la obra dentro del predio fuera del horario de trabajo y los domingos y feriados no se trabajara.

Queda prohibida la ocupación de la vía pública y de los terrenos colindantes, que no pertenezcan a la obra, con materiales, escombros y otros elementos procedentes de la misma. Caso contrario la Administración podrá ejecutar los trabajos correspondientes para el retiro de los mismos por cuenta del propietario. Si hubiera que utilizarse predios linderos y por gestión personal se haya conseguido permiso otorgado por el propietario deberá comunicarse por escrito a la Administración y el vallado del área incluirá a este último.

Se empleara el uso de contenedores para el depósito de escombros y basuras durante la construcción, los mismos serán proveídos por el profesional de la obra o el propietario en su defecto.

Todo profesional y/o contratista es responsable de cualquier daño ocasionado a terceros, imputables a la limpieza de los mismos. Si no lo hicieren tales trabajos se realizaran por vía administración con cargo al propietario.

Las excavaciones y rellenos no deberán afectar las estructuras, instalaciones y cimientos vecinos o crear situaciones de peligro potencial. Para cualquier tipo de excavaciones que modifiquen la topografía existente se deberá presentar obligatoriamente al Consejo de la Administración los planos aclaratorios con las respectivas cotas modificadas para su estudio y, en caso de aprobación, su posterior ejecución.

La Administración podrá ordenar la demolición de una estructura o parte de ella que amenace desplomarse, así mismo como la poda o tala de árboles que representen peligro. Se notificara de los trabajos a realizarse y el plazo de ejecución.

Las instalaciones eléctricas y mecánicas se regirán conforme a lo establecido en los reglamentos técnicos de media o baja tensión y se regirán por la disposición de ANDE.

- DESESTIMIENTO DE OBRAS –

El propietario deberá manifestar por escrito en el expediente respectivo el desistimiento de obra, el cambio de profesional o retiro de profesional responsable, así como cualquier modificación en el ritmo de la ejecución de la obra.

-OBRAS PARALIZADAS -

En el caso que la Administradora compruebe que una obra quedo paralizada por más de seis (6) meses, dejará constancia del estado en el que se encuentre dicha obra y la declarara "paralizada". Se notificará de ello a las personas intervinientes, quienes deberán cumplir con las normas de higiene y seguridad.

– OBRAS EN CONTRAVENCIÓN –

En todos los casos el Consejo de Propietarios delega a la Administración del condominio la ejecución de los controles y el seguimiento de las obras realizadas dentro del condominio.

La administradora intimará por escrito al responsable de toda obra que se ejecute sin permiso; que teniendo no se realice de acuerdo a los documentos aprobados por la misma en vigencia; o que se realice en contravención a estas normas y al régimen de construcción al cese inmediato de las mismas, y a la modificación de todo lo realizado con ajuste a lo estipulado en el presente reglamento, en el plazo máximo de 30 días e informará de esta situación al consejo de propietarios.

Si las obras no cesaren o no se realizaren los ajustes necesarios se recurrirá a las instancias legales correspondientes quedando a cargo de los jueces naturales la resolución del conflicto.

Mientras tanto se defina el tema judicialmente no se permitirá el ingreso de personal de obra y materiales al condominio.

En caso de ser beneficiado el Condominio se procederá inmediatamente a la demolición de la obra en contravención quedando a costa del infractor los gastos que demandare dicha demolición y la acción judicial correspondiente.

El responsable de toda obra está obligado a realizar los trabajos de reposición de cualquier perjuicio a terceros, sean estos en propiedades particulares o en la vía pública (aceras, cordones, pavimentos).

- INSPECCIÓN DE OBRAS–

El control de las obras se llevará a cabo de acuerdo a lo que se rige este reglamento. Quedando a cargo de la administración del condominio la ejecución de los controles y el seguimiento de las obras, debiendo informar al consejo de propietarios de las irregularidades detectadas en un plazo no mayor a 3 días.

- RESPONSABILIDAD-

El profesional es el único responsable de las deficiencias en la obra y de las alteraciones que se produzcan en las mismas con relación a los planos aprobados por la administración y de los daños y/o perjuicios ocasionados a los terceros en su persona y/o bienes como consecuencia de la ejecución de la obra, y el propietario es el único responsable legal a quien recurrirá la administración.

Firma Propietario

DOCUMENTACIÓN MÍNIMA REQUERIDA PARA LA APROBACIÓN DE PLANOS

PLANOS A SER PRESENTADOS:

1. PLANTA DE UBICACIÓN DEL LOTE DENTRO DEL CONDOMINIO. esc. 1/ 500.

En este plano se deberá marcar la relación del lote con las calles y equipamientos que posea el condominio.

2. PLANTA DE IMPLANTACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL LOTE.esc. 1/ 200.

En este plano **se deberán marcar las curvas de nivel**, los retiros, la vegetación existente o a incorporar, aceras, acometidas.

3. PLANTA /S ARQUITECTÓNICA/ S ACOTADA/S Y CON DENOMINACIÓN DE AMBIENTES. Esc. 1/ 50.

4. CORTES TRANSVERSAL Y LONGITUDINAL ACOTADO. esc. 1/ 50.

Las cotas deberán referir las alturas entre niveles de plantas, si hubiere planta alta y planta baja.

No podrán faltar las cotas de altura mínima y máxima de la cubierta final que se proyecte.

5. FACHADAS. Esc. 1/ 50.

Esta presentará una (1) fachada si la edificación es entre linderos y dos (2) si la edificación es en esquina.

6. RELEVAMIENTO TOPOGRAFICO, CORTE DE PERFIL DEL TERRENO. Esc. 1/50.

Debera presentar un corte donde se definen los desniveles existentes dentro de cada lote (perfiles del terreno)

TODOS LOS PLANOS DEBEN ESTAR FIRMADOS POR EL PROPIETARIO Y POR UN PROFESIONAL RESPONSABLE.

LA APROBACIÓN DE LOS PLANOS POR PARTE DEL CONSEJO DE PROPIETARIOS , NO SIGNIFICA QUE QUEDAN EXONERADOS DE LA PRESENTACIÓN EN LA MUNICIPALIDAD CORRESPONDIENTE, POR TANTO PRIMERO QUE DEBERÁN AJUSTARSE ES A LOS REGLAMENTOS DE CONSTRUCCIÓN DE CADA MUNICIPIO, NOSOTROS NO PODEMOS APROBAR ALGO QUE ESTE EN CONTRA DE NORMA O LEY ALGUNA.