

Reglamento de Arquitectura, Construcción y Paisajismo

del Barrio Cerrado Altos de San José

1. Introducción

El presente reglamento establece las normas comunes para el diseño y ejecución de toda obra de arquitectura en los lotes del barrio, ejecutada por los propietarios así como también diseño de parques y jardines, plantación de árboles y otras plantas, cercos de todo tipo, espejos de agua, sistemas de riego, instalaciones sanitarias y de provisión de agua, acceso al lote y cualquier otro tipo de instalaciones complementarias y/o semi permanentes.

También establece las autoridades de aplicación del presente reglamento, para el inicio de obra y sanciones para quienes no cumplan con alguno de los puntos de este reglamento.

2. Generalidades y Autoridad

2.1 La Comisión Directiva el Barrio Cerrado “Altos de San José”, en adelante “la Directiva”, es la autoridad de aplicación de este Reglamento. Durante el tiempo del desarrollo y mientras el fideicomiso encargado del desarrollo del barrio se encuentre vigente y en ejercicio, la administración y la autoridad de aplicación del presente reglamento será la **Fiduciaria Fideicomiso Inmobiliario SA**, durante este tiempo dicha sociedad será llamada también de manera provisorio “La Directiva”.

Dicho reglamento solo puede ser modificado por la sociedad **Fiduciaria Fideicomiso Inmobiliario SA** mientras se encuentre en ejercicio. Una vez que la Fiduciaria entregue la administración del barrio a la Comisión Directiva el presente reglamento podrá ser modificado por votación de la mayoría en asamblea de los socios propietarios.

2.2 La Directiva nombrará a una comisión de arquitectura para controlar y hacer cumplir todo lo relacionado con el presente reglamento. Dicha comisión contará con el completo aval de La Directiva. Toda excepción a dicho reglamento será elevado a la Directiva o la Fiduciaria según sea el caso.

2.3 La comisión de arquitectura tendrá la autoridad para visar planos, autorizar inicios de obra, dar final de obra y podrá clausurarlas en caso de que no este cumpliendo con alguno de los puntos de este reglamento.

2.4 La comisión de Arquitectura también tendrá autoridad de sancionar si surgiera alguna falta al presente reglamento. Dicha sanción será comunicada a la Directiva quien será la encargada de ejecutar dicha sanción.

2.5 Los propietarios de las parcelas deben permitir el libre ingreso de la comisión de arquitectura a los lotes de propiedad tanto durante el tiempo de la obra como también una vez terminada e incluso estando habitada para inspeccionar cualquier aspecto de la construcción o de las instalaciones.

2.6 La comisión podrá ordenar el desalojo inmediato del personal de una obra si se observaran irregularidades o incumplimiento al reglamento o a cualquier otra norma vigente interna del barrio así como también normas municipales, (o sea solicitado por la administración) provinciales o nacionales. El personal, el responsable técnico y el propietario de la obra están obligados a acatar la orden y seguir las instrucciones de la seguridad del barrio.

2.7 El propietario está obligado a reconocer en la sociedad Fiduciaria, la directiva y en la comisión de arquitectura toda autoridad relacionada con lo tratado en este reglamento y deberá también aceptar y acatar todo lo que resulte del ejercicio de dicha autoridad.

2.8 El presente reglamento es de cumplimiento obligatorio para todos los propietarios de las parcelas, y todas las personas que el designe como responsable técnico o para la ejecución de los trabajos.

2.9 Los propietarios antes de ceder sus derechos sobre sus parcelas o otra persona se comprometen a informar claramente la existencia del presente reglamento.

3. Tipologías

3.1 En los lotes solo permitirá la construcción de viviendas unifamiliares.

3.2 Las construcciones en los lotes deberán constituir un solo volumen. Para el caso que la vivienda tenga locales de servicio o dependencias, como garaje , cochera, lavaderos, baños, habitaciones de servicios, depósitos familiares o parrillas por ejemplo, separadas de la vivienda propiamente dicha, ambas construcciones deberán estar vincular entre sí a su vez con la construcciones principal con un techo que unifique conforme un solo volumen.

3.3 La comisión de arquitectura tendrá autoridad para hacer excepciones a este punto según su criterio. La excepción quedara firme en el simple visado del plano que contenga el proyecto con la excepción al presente reglamento.

3.4 Esta permitido cualquier tipo de estilo arquitectónico.

3.5 La Comisión de arquitectura tiene la autoridad de rechazar el proyecto de una obra por considerar que alguna característica del proyecto no es adecuada para idiosincrasia del barrio o si el proyecto no alcanza el estándar estético esperado para el barrio según el criterio de la comisión de arquitectura y de la administración.

4. Materiales y sistemas constructivos

4.1 Solo se permitirán construir con sistemas constructivos y materiales tradicionales.

4.2 No está permitido sistemas constructivos como Woodframe, Steel Frame, Sistemas prefabricados en general, sistemas en madera en general (como por ejemplo cabañas de troncos).

4.3 Para las cubiertas de chapa deberá utilizarse chapa prepintadas de fábrica. Los colores sugeridos son grises y negros, y los demás colores serán aceptados o rechazados por la comisión de arquitectura a su criterio. La comisión podrá aceptar otros colores para una obra y otras no, evaluando las características del proyecto y la combinación de los demás colores. No está permitido utilizar chapa galvanizada natural, de fibrocemento, de fibra, cartón o cualquier otro material.

4.4 Solo se permitirá chapas galvanizadas natural cuando el techo no pueda verse en ninguna de las fachadas o desde plantas altas de las casas vecinas. Se controlara que las cargas u otro elemento obstruyan la vista de las chapas de tal manera que no pueda ser vista para autorizar su instalación.

4.5 Para el visado de los planos deberá indicarse todos los materiales que se utilizaran para la construcción de la vivienda y dicho plano hará también las veces de declaración jurada.

5.FOT, FOS, superficies mínimas, alturas máximas y cotas de nivel.

5.1 Los indicadores urbanísticos son los siguientes:

FOT: 0.7

FOS: 0.3

5.2 La superficie mínima permitida para las viviendas es de 110 m².

5.3 Se podrá construir viviendas en planta baja más 2 pisos como máximo.

5.4 La altura máxima de la construcción de las viviendas a lo largo del desarrollo del lote la dará la proyección de una línea auxiliar vista en corte que inicia sobre la línea de frente del lote con un ángulo de 45° entre dicha línea y el plano de suelo a nivel +/- 0,00.

5.5 No se podrá superar en ninguna caso los 11 m de altura con ninguna parte de la construcción.

5.6 Las viviendas deberá tener un nivel mínimo de piso terminado de +0,20 m.

5.7 El nivel +/- 0,00 para cada terreno será indicado por la comisión de arquitectura.

6. Retiros obligatorios

En este punto se indican los retiros obligatorios de construcción.

6.1 Retiro de frente: 5,00 m

6.2 Retiro de fondo: 30 % del lago del lote

6.3 Retiros laterales: 2,00 m

6.4 Para casos en donde el lateral de la vivienda se constituye con un muro en donde la superficies de aberturas no supere el 10 % se podrá el retiro podrá reducirse a 1,50 m. Dicho muro no podrá superar los 6m de alto y no podrá tener un largo mayor a 5,00 m.

7. Espejos de agua

7.1 Se permitirán natatorios y espejos de agua para fines decorativos y de recreación.

7.2 Los espejos de agua no podrán tener más de 1,80m de profundidad.

7.3 Para el llenado de los espejos de agua está prohibido utilizar el agua de la red, por lo que las parcelas que tengan espejos de agua deben contar con una perforación complementaria con una bomba sumergible para obtener el agua necesaria. Dicha perforación deberá cumplir con todos los estándares nacional e internacionales y cumplir con todas las normas vigentes, tanto nacionales como provinciales.

7.4 Los espejos de agua deberán mantenerse limpios y cristalinos durante todo el año. Los propietarios que cumplan con este punto recibirán sanciones.

7.5 Para el desagote de los espejos de agua se permitirá el vuelco al sistema pluvial del barrio de tal manera que no cause inconvenientes a ningún vecino. El caudal del desagote se deberá regular para mantener el nivel del sistema pluvial a un 20% de su capacidad. Si el sistema llegara a colapsarse por el desagote de varios espejos de agua al mismo tiempo o por contener agua a causa del clima, La Directiva o la seguridad podrá exigir que se detenga el desagote de algunas o todas las parcelas a su criterio hasta que se normalice la situación.

7.6 Queda prohibido volcar agua de los espejos de agua en los jardines de tal manera que pueda circular hasta parcelas vecinas y causar inconvenientes.

8. Instalaciones complementarias

8.1 Toda instalación complementaria debe indicarse en los planos de obra y quedara su autorización a criterio de la comisión de arquitectura.

8.2 Se permitirá la instalación de “gazebos”, juegos infantiles, luminarias o cualquier otro tipo de accesorios para jardines previa autorización a la comisión de arquitectura y La Directiva.

9. Acceso al Lote

9.1 Cada lote podrá tener un máximo de dos accesos, un acceso vehicular y uno peatonal o dos vehiculares.

9.2 Para el caso de una persona que sea propietario de dos lotes linderos y construya su casa utilizando ambos lotes se permitirá hasta un máximo de 3 accesos tanto vehiculares como peatonales entre las dos parcelas.

9.3 El ancho máximo para un acceso vehicular será de 6 metros y para un acceso peatonal será de 2 metro.

9.4 Los accesos deberán ser realizados según las características que indique la comisión de arquitectura.

10. Perimetro de los terrenos y cercos

10.1 Esta permitido cercar el lote con plantas adecuadas para tal fin. Queda prohibido utilizar para este fin cualquier especie que desarrolle espinas o que tenga cualquier otra característica que la comisión de arquitectura o La Directiva pueda considerar peligrosa.

10.2 El cerco no podrá superar en ningún caso el 1,80 m de altura.

10.3 No está permitido cercar sobre el o los frentes del lote, pudiéndose solo cercar sobre los ejes medianeros.

10.4 No está permitido cercar sobre el eje medianero hasta la línea de frente del lote, debiendo retirarse el cerco hasta la intersección de la línea de proyección del frente de la construcción y el

eje medianero. Desde ese punto hasta la línea de frente solo se podrán colocar plantas de forma discontinua manteniendo la transparencia entre lotes.

10.5 Sobre los ejes medianeros no se podrá plantar árboles.

10.6 Los propietarios que tengan perros deberán colocar un alambrado según las características que indique la comisión de arquitectura. Dicho alambra será obligatorio cubrirlo con cerco vivo u otro tipo de plantas siguiendo las indicaciones del presente reglamento.

11. Acometida de Servicios

11.1 Todas las instalaciones que tenga una casa se consideraran internas a partir de los límites del perímetro del lote, incluyendo todo los tramos de instalación que estén por fuera de los retiros obligatorios de construcción.

11.2 Todas las instalaciones internas son de única responsabilidad de los propietarios.

11.3 Todas las conexiones de los servicios públicos se efectuar a través del pilar de servicios provisto por el barrio o algún otro punto de conexión establecido por el administración. Queda prohibido conexiones en cualquier otro punto.

11.4 Para las conexiones de cualquier servicio se deberá pedir permiso expreso a la administración quien avaluara y gestionara la conexión.

11.5 Para los servicios de energía eléctrica, gas natural y televisión por cable, teléfono e internet los propietarios deberán gestionar el pedido de conexión a la empresa prestadora que corresponda siendo responsabilidad de dicha empresa cualquier aspecto relacionado con esa conexión. El Propietario deberá informar a la administración que ha realizado el pedido de conexión para autorizar el ingreso al personal de la empresa prestadora y evaluar la capacidad técnica para la conexión.

11.6 Queda prohibido cualquier tipo de acometida aérea, superficial o a la vista. Todos los tramos de la red interna de la casa deberán quedar ocultos.

11.7 Queda prohibido realizar ningún tipo de instalación fuera de los límites del lote.

11.8 Las conexiones cloacales y de agua corriente no podrá ser realizadas de forma directa por el propietario. Deberá pedir permiso a la comisión de arquitectura quien le indicara el procedimiento para la conexión.

12. Desagües pluviales y Vaciado de espejos de agua.

12.1 Se podrá volcar al sistema pluvial del barrio el desagüe pluvial de las viviendas. Los conductos deberán quedar ocultos.

12.2 La comisión de arquitectura indicara como debe realizarse las obras y autorizar los puntos para dicho vuelco.

12.3 Para lo relacionado al desagüe de las natatorios y espejos de agua ver artículo 7.

13. Paisajismo, Jardinería, Plantación y Sistemas de Riego.

13.1 Se deberá pedir permiso a la comisión de arquitectura para plantar cualquier especie de plantas excepto flores y césped, quien evaluara la autorización según las características de las especies que se desean plantar.

13.2 La autorización se realizara mediante un plano en donde se indique el lote en escala 1:100, sus medidas, los retiros obligatorios y las especies a plantar con su posición exacta y nombre.

13.3 Los sistemas de riego deberán instalarse tal manera que no generen ningún tipo de molestias a los vecinos. El agua del riego no deberá exceder en ningún punto los límites del lote.

13.4 La instalación de los sistemas de riego necesitaran autorización previa de la comisión de arquitectura quien evaluara cada caso con un plano en 1:100 del sistema en donde se indicaran

todas piezas y características del mismo. Dicho plano deberá ser presentado el propietario o por un profesional autorizado.

13.5 Los arboles deberán estar alejados 3m como mínimo de los ejes medianeros y 5m como mínimo del frente del lote.

13.6 Los arbustos deberán estar alejados como mínimo 1,50m de los ejes medianeros y 3m del frente del lote.

14. Obras en construcción y Autorización para el inicio de obra.

14.1 Todas las obras deberán contar con un cerco de obra, un obrador y un cartel de obra según las características de indique la comisión de arquitectura.

14.2 Se podrá realizar un acceso provisorio de obra hasta tanto se ejecute el acceso definitivo indicado por la comisión de arquitectura. Dicho acceso no podrá obstruir de ninguna manera el sistema pluvial del barrio.

14.3 Los horarios de obra se ajustaran a lo indicado en el reglamento de Convivencia

14.4 Se permitirá un tiempo máximo de ejecución de 18 meses para las obras en las parcelas. La comisión podrá extender este tiempo a los propietarios que lo soliciten una vez finalizado dicho plazo. La comisión podrá multar y/o exigir la inmediata finalización para las obras que se encuentren extendidas en los plazos establecidos en este punto.

14.3 Para obtener el permiso de obra los propietarios deberán presentar una nota a la comisión de arquitectura pidiendo la autorización para el inicio de obra y deberán cumplir con los siguientes puntos:

14.3.1: Contar con visado interno del plano de obra

14.3.2: Contar con la documentación del personal exigida por la administración o La Directiva.

14.3.3: Tener abonados al día los derechos de construcción internos del barrio

14.3.4: Contar con la documentación extra exigida por la administración o la Directiva

Es responsabilidad del propietario contar con los permisos de obra municipales y la comisión de arquitectura podrá exigir la presentación de cualquier tipo de documentación de acredite dichos permisos. La comisión de arquitectura clausurar cualquier obra que se detecte que no ha cumplido con los permisos municipales.

15. Ingreso de Materiales y Persona.

15.1 El ingreso del personal será de acuerdo a las normas indicadas en el reglamento de convivencia.

15.2 La Directiva establecerá un protocolo para el ingreso del personal, indicando la documentación de se deberá presentar. Sera responsabilidad del propietario los faltantes de documentación y el incumplimiento a dicho punto.

15.3 Solo se autorizara ingreso de materiales o herramientas a las parcelas que cuenten con permisos de obras.

15.4 Solo se permitirá el ingreso de materiales o herramientas a las obras dentro de los horarios de obra indicados en el reglamento de convivencia.