

## **NORMA DE PROCEDIMIENTO AL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES**

La presente norma específica el procedimiento a seguir por los Socios-propietarios de LOS CARDALES COUNTRY CLUB para la construcción de obras nuevas y/o ampliación, demolición, refacción parcial o total, o mejoras de obras existentes, sin perjuicio de las disposiciones que pudieran incorporarse por la Comisión de Arquitectura a través del Directorio de LOS CARDALES COUNTRY CLUB y/o el Consejo de Administración del Consorcio, que integrarán el presente Reglamento.

### **1) Amojonamiento del/os terreno/s:**

Toda vez que se proyecte construir una obra nueva y/o ampliar una existente, el Socio-propietario deberá solicitar previamente a la Administración de LOS CARDALES COUNTRY CLUB el amojonamiento del/os terreno/s, el cual se hará efectivo dentro de los 5 días posteriores al pago del arancel vigente y estará a cargo del agrimensor designado por el Directorio de LOS CARDALES COUNTRY CLUB. No se podrá dar comienzo alguno de obra y/o ampliación sin haber cumplimentado este requisito.

### **2) Presentación de proyecto:**

En cumplimiento de la cláusula segunda del Reglamento de Construcciones interno de LOS CARDALES COUNTRY CLUB se deberá presentar a la Comisión de Arquitectura un juego de la documentación requerida a fin de que dicha Comisión a través de su representante realice un visado previo de la misma. La visación aprobando o rechazando el mismo, se efectúa en la oficina de la Comisión de Arquitectura en LOS CARDALES COUNTRY CLUB, Ruta 4 Km. 4, Campana (B). Para la visación del proyecto, no será necesaria la documentación requerida en los puntos 2.3 y 2.4 de la cláusula segunda del Reglamento de Construcciones.

### **3) Presentación ante la Municipalidad de Campana:**

Una vez aprobado y visado el proyecto por la Comisión de Arquitectura, se procederá a realizar los trámites de presentación obligatoria ante la Municipalidad de Campana.

### **4) Aprobación definitiva del proyecto:**

Una vez que se tenga el proyecto aprobado por la Municipalidad de Campana, deberá presentarse con este proyecto 2 juegos de la documentación descrita en la cláusula 2da. para la aprobación definitiva ante la Comisión de Arquitectura y el Consejo de Administración, lo cual se hará efectivo dentro de los siete días posteriores a su presentación.

### **5) Inicio de Obra - Replanteo:**

Una vez que se apruebe definitivamente el proyecto, le será devuelto uno de los juegos de documentación presentados, sellados y firmados por la Comisión de Arquitectura y recién

ahí se podrá dar inicio a la obra, previo control y aprobación del replanteo por la autoridad encargada de la Inspección de Obra, de lo cual se dejará constancia en el "Libro de Comunicaciones e Inspecciones de Obra".

Lo establecido en este punto, se hará extensivo a toda ampliación de obra y/o construcción complementaria que se realice.

**6) Conexión subterránea de energía eléctrica. Instalación de splits:**

En la oficina de Arquitectura, se deberá solicitar copia del plano con especificaciones sobre como construir el pilar de luz. Una vez construido el mismo, se solicitará en la Oficina de Arquitectura, la conexión de energía a dicho pilar, previo pago del derecho de conexión vigente en ese momento.

Toda línea de corriente eléctrica para uso en la obra, deberá estar elevada a una altura de 2.80 metros del nivel del suelo y construida respetando normas de seguridad y aislación, usando soportes de madera y aisladores cerámicos.

Al finalizar la jornada de trabajo en la obra, deberá procederse al corte de energía desde el interruptor ubicado en el pilar.

Al finalizar la obra, el cable aéreo deberá ser retirado. A partir de ese momento cualquier instalación que el Socio desee realizar en su vivienda, deberá concretarla en forma subterránea. No se permitirán instalaciones aéreas. En el caso de la instalación de equipos splits, las cañerías no podrán quedar a la vista, debiendo embutir las mismas para que no queden expuestas.

**7) Rampa de acceso:**

Toda obra deberá poseer su rampa de acceso provisoria o definitiva no pudiendo en ningún caso accederse en los vehículos por otro lugar que no sea ese. Es importante tener en cuenta para el abastecimiento de materiales que no podrán ingresar camiones semi-remolques, ni equipos con acoplado y las cargas no podrán superar las 2.5 toneladas por eje. A quienes superen dicha carga les será impedido su acceso por la Guardia. Se prohíbe el acceso y salida de materiales los días sábados, domingos y feriados. Toda salida de materiales deberá estar autorizada por su propietario.

**8) Obrador:**

El obrador podrá construirse donde se crea más conveniente siempre por supuesto dentro de los límites del terreno. El mismo deberá ser de materiales nobles y prolija terminación. Debiendo adosarse al mismo el sanitario para el personal de obra. Deberá además respetar los mismos retiros que se exigen para las viviendas.

**9) Personal técnico y de obra:**

Es necesario antes de iniciar los trabajos, dar cumplimiento a la presentación de la lista de personal, empresa y profesional que se desempeña en la obra. Teniendo en cuenta en su totalidad la cláusula décima segunda del Reglamento Interno de Construcciones no se podrá realizar movimiento del personal, carga y descarga, ni trabajos de obra, los días

sábados, domingos y feriados nacionales, ni pernoctar más de una persona por obra en carácter de Sereno.

**10) Inspección de obra:**

Será respetada la autoridad encargada de la inspección de obra, representante de LOS CARDALES COUNTRY CLUB, a través de su personal técnico destacado en el lugar, quien hará cumplir las indicaciones reglamentarias y disposiciones vigentes para la realización de las obras. Quien no lo acate será pasible de las sanciones que impone el Reglamento de Construcciones en su cláusula vigésima sexta.

Sin perjuicio de las inspecciones que la autoridad estime oportuno realizar en cualquier momento en toda obra, como mínimo deberá practicarse una por mes hasta la finalización de la misma.

**11) Verificación final de Obra:**

Finalizada la obra (incluido los trabajos de aprolijamiento del jardín, con el correspondiente aporte de tierra negra como terminación) se deberá dar aviso a la Comisión de Arquitectura a efectos de verificar el cumplimiento del proyecto presentado.

**12) Derecho de construcción:**

Mensualmente deberá abonarse el rubro denominado Derecho de Construcción. El mismo se aplicará a partir de la fecha de iniciación de los trabajos. Se abonará la primera cuota adelantada y sucesivamente cada 30 días hasta finalizar la misma según la carta compromiso que presentará el propietario según el artículo noveno. El valor del Derecho de Construcción será fijado y modificado por el Directorio cuando lo considere necesario.

**13) Multa:**

Multa por mora en cumplimiento del plazo de construcción:

Vencido el plazo establecido en el artículo noveno, el cual es de 12 meses, se seguirá cobrando el rubro Derecho de Construcción hasta la finalización de obra.

**14) Plano final de obra y certificado final de obra:**

Una vez finalizada la obra se deberán presentar el plano final de obra y el certificado final de obra.

## **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES**

**PRIMERA:** Las NORMAS ESPECIALES que constituyen el presente REGLAMENTO, regirán toda obra de edificación a realizarse dentro del ejido de LOS CARDALES COUNTRY CLUB sin perjuicio de que se cumplan también las disposiciones Provinciales y Municipales vigentes.

1.1 El Consejo de Administración, hará cumplir el presente REGLAMENTO a través de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo. Independientemente del cumplimiento del reglamento, dicha comisión se reserva el derecho de aprobación del proyecto.

1.2 La Comisión de Arquitectura estará constituida por lo menos por tres socios, de los cuales dos, deberán ser arquitectos.

#### SEGUNDA: PLANOS Y DOCUMENTACION.

A fin de que los planos puedan ser considerados por la Comisión de Arquitectura para su aprobación, el Socio-propietario se compromete a presentar con firma profesional de Arquitecto o Ingeniero, la siguiente documentación en dos copias.

2.1 Planta de conjunto 1:100, indicando:

- Nombre del Socio-propietario.
- Nombre del profesional.
- Número de lote.
- Factor de ocupación: FOT y FOS.
- Orientación.
- Retiros de línea de frente y ejes divisorios.
- Ubicación de pozo absorbente; pozo captador de agua.
- Pileta de natación - Respetando las reglamentaciones vigentes.

2.2 - Plantas, cortes y vistas (4) en escala 1:50 (planos de obra).

- Las cotas de nivel deberán referirse al nivel 0.00 del pavimento, en el punto medio del/los lotes a construir.

2.3 - Cómputo métrico, superficie total y superficie a construir.

2.4 - Planillas de locales; carpintería metálica, etc.

2.5 - Memoria descriptiva del proyecto.

2.6 - Libro de comunicaciones e inspecciones de Obra.

Este libro, que deberá ser rubricado por la Oficina de Arquitectura y el profesional interviniente en la obra en forma conjunta con el propietario, deberá estar en forma permanente en la obra. Dicho libro, se encontrará foliado por triplicado y en él se asentarán las inspecciones de obra y las observaciones efectuadas por la Oficina de Arquitectura, o cualesquiera miembro de la Comisión de Arquitectura, así como las solicitudes efectuadas por el Director o profesional a cargo de la obra dirigidas a la Oficina de Arquitectura.

2.7 - Plano Municipal conforme a las Reglamentaciones del Municipio de Campana, el que será sometido a la visación por parte de la Comisión para luego iniciar los trámites de aprobación en la Municipalidad de Campana.

2.8 - Un ejemplar del presente REGLAMENTO, firmado por el Socio-propietario y por el profesional firmante de los planos.

2.9 - Un ejemplar del reglamento de Poda, firmado por el propietario y profesional.

Las autorizaciones otorgadas por la Comisión de Arquitectura para comenzar la obra tendrán un año de validez. Transcurrido ese lapso desde la fecha de aprobación deberá hacerse una nueva presentación.

### TERCERA: CONSTRUCCIONES PERMITIDAS:

Con el fin de asegurar una relación armoniosa entre las construcciones se ha normalizado la utilización de materiales, terminaciones exteriores y cubiertas según el siguiente detalle:

a) Mampostería exterior: Podrán ser de cualquier tipo de ladrillo rojo (de máquina, común, etc.) puesto en cualquier disposición y terminación de juntas, siempre que quede visto. Ladrillos tipo "chapitas" pegados: Deberá presentarse una muestra del material a utilizar, además de realizar una muestra de la colocación para ser aprobado.

b) Cubiertas tipo pizarra: Incluye tejas de pizarra, tejas de fibrocemento negras tipo pizarra, esmaltadas gris oscuro o negro.

Cubiertas con tejas: Podrán utilizarse tejas españolas, francesas, tejas planas y tejas asfálticas.

Cubiertas de chapa galvanizada o de aluminio: Se permitirán únicamente las del tipo dilatación libre.

c) Terminaciones exteriores: El tratamiento arquitectónico de todas las fachadas será similar y homogéneo en cuanto a tipo, colorido y calidad de materiales, de manera tal de lograr una totalidad arquitectónica, que será tenida en cuenta para su aprobación.

También podrá la Comisión de Arquitectura, autorizar otros materiales, si a su juicio reúnen las condiciones arquitectónicas y de seguridad requeridas por el nivel arquitectónico del Country.

d) Restricciones: No se admitirán muros exteriores de piedras o bloques de cemento, o materiales similares a la vista. No se admitirán cubiertas de cemento, de fibrocemento, de paja o tejas de madera.

Ladrillo hueco a la vista: No se permitirá su utilización.

Cualquier otro material que se proponga diferente a los aquí enunciados, deberá contar con la autorización previa de la Comisión de Arquitectura.

Colores permitidos: Blanco y rojo teja. Cualquier otro color deberá ser autorizado por la Comisión de Arquitectura.

No será permitida la construcción de viviendas por sistemas prefabricados y/o cualesquiera otro sistema que al sólo juicio de la Comisión de Arquitectura, no reúna las condiciones de nivel arquitectónico y/o técnico, existentes en el Country para las viviendas.

Revoques: Sólo se permitirán revoques finos, IGGAM, peinado y salpicado.

#### CUARTA: SUPERFICIE EDIFICABLE.

La edificación no podrá cubrir una superficie menor de 140 metros cuadrados, ni mayor que el 40% de la superficie de la unidad funcional adquirida, computándose a los efectos de este cálculo las galerías o cualquier otra superficie semicubierta como media superficie. No se computará la superficie de Pileta de Natación que pudiera construirse. En caso de ser una misma persona propietaria de más de una unidad funcional, y que éstas se encuentren ubicadas en forma contigua, se computará el 40% máximo sobre el total de las unidades adquiridas. Se deberá adjuntar el englobamiento de las parcelas consideradas. Esto es válido asimismo en el caso de ampliaciones y/o nuevas construcciones.

En el caso de obras parcialmente ejecutadas, no se permitirá el uso de las mismas si no reúnen las condiciones mínimas exigidas por este Reglamento y previa habilitación por parte de la Comisión de Arquitectura.

#### QUINTA: CANTIDAD DE VIVIENDAS PERMITIDAS.

Dentro del ejido de LOS CARDALES COUNTRY CLUB se permitirá únicamente la construcción de una sola vivienda por "unidad funcional".

No podrán incluirse dentro de las franjas de retiro ningún tipo de construcción y/o elemento auxiliar (depósitos, equipos de bombeo, tendederos, filtros de pileta de natación, etc.).

Esta prohibido terminantemente la construcción de boxes, caballerizas, criaderos de animales, gallineros, etc., en las unidades funcionales.

#### SEXTA: ALTURA DE EDIFICACION.

No podrá edificarse en la unidad funcional adquirida más de dos plantas, incluida la baja y buhardilla, no pudiendo superarse en ningún caso los 9,20 metros de altura.

Por encima se permitirá que sobresalga hasta un metro y medio, salvo aprobación de la comisión de Arquitectura, antenas de radio y televisión, chimeneas y conductos de ventilación tratados arquitectónicamente, acorde con el resto de la obra, considerando como nivel + 0.00 m. el pavimento de la calle correspondiente a la unidad funcional en su punto medio.

En caso que se autorice la instalación de una antena de radio, la misma no podrá producir ningún tipo de interferencia. Si se produjera la misma deberá corregirse el sistema o retirarlo inmediatamente.

**SEPTIMA: LINEAS DE EDIFICACION DEL FRENTE, LATERAL Y FONDO – PERGOLAS A CONSTRUIR.**

La línea de edificación del frente deberá respetar una franja de terreno libre delante de la construcción de cinco metros de profundidad por todo el ancho del terreno de la unidad funcional adquirida.

La línea de edificación del fondo deberá respetar una franja de terreno libre de la construcción de tres metros por todo el ancho del terreno. En los lotes ubicados sobre la cancha de golf, la franja de fondo será de ocho metros de profundidad por todo el ancho del terreno. Las líneas de edificación laterales deberán respetar dos franjas de terreno libres de tres metros de ancho por toda la profundidad del terreno, una a cada lado de la construcción.

En los lotes de esquina, la franja libre de edificación será de cinco metros en los frentes sobre las calles, ocho metros sobre la cancha de golf, y de tres metros sobre medianera.

En todos los casos los retiros se miden entre la construcción y las líneas/ejes divisorias/os del/los lote/s.

**Pérgolas en franjas de retiro obligatorio**

Se autoriza la construcción de una pérgola por vivienda, implantada en algunas de las franjas de retiro obligatorio, solo si cumple con las siguientes normas:

**1.- Conformidad para ejecutar una pérgola**

El socio interesado en construir una pérgola dentro de la franja de retiro obligatorio lateral a su vivienda deberá contar con la conformidad del socio vecino a la misma, ya sea que en el lote vecino se encuentre una vivienda o el mismo sea baldío.

Dicha conformidad deberá ser escrita y será presentada en la oficina de arquitectura del Country, para lo cual se solicitará previamente el formulario correspondiente.

Si la pérgola se desea ubicar sobre la franja de retiro de frente, el Country es quien decidirá por la ejecución de la misma.

En cualquiera de los casos planteados, si no existe la conformidad previa, la pérgola no podrá construirse.

No será necesario requerir la conformidad del socio vecino cuando el mismo posea, en cualquiera de sus franjas de retiro, una pérgola construida

**2.- Materiales permitidos**

Los materiales permitidos para realizar la estructura de una pérgola serán madera (cepillada y lijada) o hierro. No se autorizarán otros materiales. Con respecto a la cubierta podrán ser solo de cañas o tirantillos de madera (cepillados y lijados) de pequeña escuadra (máximo 1-1/2" x 1-1/2").

En caso que el socio desee resolver el paso de agua de lluvia a través de la cubierta podrá utilizar polycarbonato traslúcido, color natural, de no más de 10 mm. de espesor.

La cubierta de la pérgola a construir no podrá superar en ningún punto los 2,40 mts. de altura tomando como nivel  $\pm$  0.00 m. el terreno natural que se encuentre debajo de la misma.

La utilización de policarbonato como material aislante al paso del agua no deberá ser visualizado desde la calle ni por una persona circulando en auto, ni por un peatón caminando por la misma. La utilización de cenefas de madera como terminación perimetral, y la proximidad de las cañas o tirantillos de madera resolverán esta situación.

### 3.- Separación al eje divisorio con el lote vecino

La pérgola deberá respetar una separación mínima de 50 cm. al eje divisorio con el lote vecino. El nivel de piso terminado que se pudiera generar por debajo de la misma no podrá sobreelevarse en más de 10 cm. con respecto al nivel de terreno natural del lote vecino, separado a 50 cm. del eje divisorio.

En caso que deba escurrir agua con pendiente al lote vecino, la misma deberá ser interceptada por una suave cuneta con salida hacia la calle.

Dicha cuneta se realizará íntegramente dentro del lote que generó la situación. En ningún caso podrá escurrir agua hacia el lote vecino.

### 4.- Construcciones auxiliares

La pérgola construida en franja de retiro obligatorio no podrá tener adosada ninguna construcción auxiliar. Deberá ser un elemento terminado en sí mismo sin nada que lo acompañe.

### 5.- Presentación de planos

El socio que desee construir una pérgola, luego de la autorización correspondiente, deberá presentar en la oficina de Arquitectura del Country los siguientes planos para su evaluación:

- a.- Planta general del lote con la silueta de la vivienda y la ubicación de la pérgola a construir (escala 1:200).
- b.- Planta de la pérgola con toda la información necesaria en cuanto a dimensiones y materiales (escala 1:25).
- c.- Vista frontal desde la calle (escala 1:25).
- d.- Vista lateral desde el lote vecino (esc. 1:25).
- e.- No menos de dos detalles constructivos (escala 1:5).

### 6.- Pérgola existente a demoler

En caso que una pérgola sea demolida para ser reemplazada por otra, se considerará la presente norma para concretar la nueva construcción.

### 7.- Derechos de construcción

Por la construcción de una pérgola, luego de construida la vivienda, se facturará al socio un canon similar al abonado por la construcción de viviendas (Derecho de Construcción).



#### 8.- Multas

El socio que construya una pérgola sin respetar cualquiera de las cláusulas que contiene la presente norma, será pasible de una multa similar a la de “comienzo de obra sin permiso”. Hasta que no se corrija la irregularidad que se presente, se le seguirá aplicando mensualmente el rubro “Derecho de Construcción”.

#### 9.- Pérgolas existentes

La presente norma no afectará a las pérgolas existentes ejecutadas con anterioridad a la fecha de aprobación del presente reglamento.

#### 10.- Vigencia

El presente reglamento tendrá vigencia a partir de los 15 (quince) días de aprobado por la Asamblea de Socios. Solo afectará a las pérgolas a construir y a las existentes que se demuelan para ser reemplazadas por otra.

#### OCTAVA: RAMPAS.

Las rampas de acceso peatonal respetarán un ancho máximo de 1,50 mts. Las de acceso vehicular podrán tener un ancho máximo sobre la línea de pavimento de 4,50 mts. hasta llegar en forma trapecial a 3,00 mts. en la línea de frente del lote. Será obligación del profesional informarse en la oficina de Arquitectura sobre el diámetro y los niveles que deberán tener los caños de desagüe que atraviesan las rampas de acceso a las viviendas, con el fin de facilitar el correcto escurrimiento de las aguas.

#### NOVENA: PLAZO DE EJECUCION DE LAS OBRAS.

El propietario presentará una carta compromiso donde fijará el plazo de ejecución de la obra dentro del término indicado en el presente artículo.

Se establece como plazo máximo para la ejecución de las obras iniciadas el de doce meses. Dicho plazo sólo podrá ser ampliado por la Comisión de Arquitectura a pedido del Socio-propietario, si acreditase que la demora respondiera a causas justificadas.

En el caso de obras que se hallen paralizadas, la Comisión de Arquitectura deberá requerir un informe al Socio-propietario que deberá ser firmado por el profesional actuante, sobre el plan de avance de la obra. En el caso que esta, por problemas del Socio-propietario y/o sus contratistas sea discontinuada, se someterá el caso a consideración del Consejo de Administración, el que deberá disponer a su criterio, sobre las penalidades que deberán aplicarse al propietario.

Una obra se considerará paralizada cuando no registre movimiento de materiales y/o personal por el término de 20 días.

En caso de suspensión de los trabajos se exigirá que el socio-propietario se obligue a mantener el lote totalmente libre de materiales, enseres y equipos como así efectuar las tareas de limpieza, corte de césped necesario, cierre de la obra y obrador.

Toda obra en el transcurso de su ejecución abonará mensualmente la cuota de Derecho de Construcción.

Las obras paralizadas abonarán también dicha cuota, de no mediar comunicación expresa por escrito del socio propietario informando a la oficina de Arquitectura la interrupción de los trabajos y el plan de avance de la obra; al reiniciar la actividad se liquidará nuevamente el concepto.

#### DECIMA: AMPLIACIONES.

Toda ampliación o modificación de la construcción autorizada deberá someterse al mismo trámite de aprobación establecido en la cláusula segunda.

Las ampliaciones que se realicen en la vivienda deberán mantener la misma línea y materiales que la construcción existente.

#### DECIMA PRIMERA: DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES.

La construcción a efectuarse en la unidad adquirida, será destinada exclusivamente a habitación unifamiliar.

#### DECIMA SEGUNDA: OBRADOR - PERSONAL - LIMPIEZA

Durante la ejecución de la construcción en la unidad funcional adquirida, será obligatorio construir una casilla y un gabinete sanitario para el uso del personal obrero. Está terminantemente prohibida la utilización de las calles o espacios comunes para la guarda o depósito de los materiales de construcción, equipos de trabajo y escombros.

La infracción a esta última disposición implicará la aplicación de una multa de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 26 inc. a) del presente Reglamento la que ingresará a la cuenta de LOS CARDALES COUNTRY CLUB.

El personal de obra no podrá permanecer o pernoctar en ningún caso fuera de horas de trabajo, ni días sábados, ni domingos, excepto el personal designado en función de sereno, o aquellas personas debidamente autorizadas por la Comisión Directiva.

Está terminantemente prohibido tener en las obras perros u otros animales.

El Socio-propietario elevará la nómina del personal indicando sus datos personales a fin de proceder al control de acceso.

Queda facultada la Comisión Directiva para prohibir el ingreso al Club del personal de obra que a su juicio no resultare conveniente.

No se podrá arrojar a las cunetas, tierra ni ningún material de construcción ni basura de ninguna clase, debiéndose mantener limpias y libres de obstrucciones.

---

No se podrá acceder a las obras con vehículos a través de lotes vecinos y/o linderos, por el alambrado perimetral ni tampoco por la cancha de golf.

Queda prohibido al personal de obra, pescar o bañarse en los lagos de la cancha de golf o en la pileta del Club.

Serán responsables solidariamente el Socio-propietario, Director de Obra y Constructora por el cumplimiento de las siguientes normas, durante la ejecución de la obra:

a) Mantener la limpieza de calles y predios linderos.

b) Impedir que el personal transite por la cancha y/o se introduzca en dependencias del Club.

Está terminantemente prohibida la descarga de materiales y preparación de mezcla fuera de los límites propios del terreno.

#### DECIMA TERCERA: LAVADEROS, TENDEDEROS Y TANQUE DE RESERVA DE AGUA.

Los lavaderos o tendederos de ropa deberán tener cerramientos en todos sus costados que impidan su visualización interior desde los terrenos vecinos, frente y/o contrafrentes. Queda totalmente prohibido espacios destinados al tendido a la vista.

El tanque de reserva de agua será tratado con revestimiento que cumpla la continuidad de la fachada de la casa.

#### DECIMA CUARTA: PARRILLA - QUINCHOS.

Se encuentra permitida la construcción de parrillas dentro de la unidad funcional, las que deberán guardar la misma línea y estilo que la construcción original. Su uso sólo será permitido una vez que la vivienda cuente con la habilitación definitiva. No está permitida la construcción de quinchos de paja.

#### DECIMA QUINTA: PILETAS

Queda prohibida la colocación de piletas prefabricadas de material plástico, de lona o similares. Además no se permitirá que las piletas sobresalgan del nivel del terreno que ocupa la vivienda.

Los planos de construcción y la planta de ubicación deberán ser presentadas a la Comisión de Arquitectura para su aprobación, rigiendo en cuanto a las mismas las restricciones a la construcción fijadas en la cláusula séptima, a cuyos efectos las mediciones se efectuarán desde el límite del espejo de agua.

Será obligatorio que toda pileta cuente con filtros y sistemas automáticos de filtrado diario, a fin de evitar desagotes reiterados.

El desagote de las piletas deberá ser efectuado hacia la cuneta de la calle en días hábiles, de lunes a jueves inclusive, contando con la previa autorización de la Intendencia del Country, quien programará los mismos a fin de impedir anegamientos.

En ningún caso se permitirá desagotar a lote baldío, a la cancha de Golf o a la red cloacal.

Toda pileta debe ser construida en un plazo no mayor de treinta días, en el cual deberá quedar totalmente terminada. Asimismo, la tierra producida por la excavación, deberá ser retirada en forma inmediata a la misma. Hasta tanto la vivienda no se encuentre habilitada, la pileta deberá permanecer cercada y con carteles indicadores.

Cualquier variante de pileta, que no se encuentre contemplada en la presente cláusula, deberá presentarse ante la Comisión de Arquitectura para su evaluación. Del análisis realizado por la misma se desprenderá la autorización o desaprobación a la propuesta realizada.

Se podrán colocar cercos de protección a las piletas de manera tal que se encuentren a una separación mínima de 1 metro de los lotes linderos y que su altura máxima sea de 1,20 metros.

Estos cercos deberán ser contruidos de barrotes metálicos. En el caso de los barrotes los mismos podrán ser de planchuela, hierro redondo liso o caño cuadrado de hasta 30 x 30 milímetros dispuestos a una separación mínima de 15 centímetros entre uno y otro.

No se admitirán para su construcción alambres lisos y/o tejidos en malla romboidal o tipo gallinero.

Cualquier otro material propuesto para la ejecución de estos cercos deberá ser presentado ante la Subcomisión de Arquitectura para su aprobación.

#### DECIMA SEXTA: CANCHAS DE TENIS Y PADDLE.

La construcción de canchas de tenis o paddle sólo será permitida como anexo de viviendas existentes y habitadas, cuyas unidades funcionales integradas bajo un mismo propietario totalicen 2.500 m<sup>2</sup> de superficie mínima. La cancha deberá respetar un retiro de 10 metros lineales respecto de los ejes medianeros, frentes y contrafrentes, distancia que será contada desde el cerco de la cancha, el cual resulta de construcción obligatoria, tanto para paddle como para tenis. En ningún caso la altura del mismo podrá superar los 4.00 mts. tomando como nivel + 0.00 el punto medio del asfalto más bajo que afecta a los lotes donde se emplaza la vivienda.

El piso deberá ser de césped o material sintético color verde en caso de tenis, no autorizándose en ningún caso canchas de polvo de ladrillo u otros materiales desplazables por la acción del viento.

El piso y paredes de cancha de paddle deberá ser color verde.

Las canchas no estarán habilitadas para juego nocturno y consecuentemente queda prohibida su iluminación.

En los casos en que se utilice alambrado, el mismo deberá ser romboidal.

#### DECIMA SEPTIMA: ENTUBAMIENTO DE FRENTES

Queda prohibido el entubamiento de los frentes, con la sola excepción de las rampas de acceso de vehículos y peatonales, en las cuales el entubamiento deberá ser efectuado conforme las especificaciones técnicas establecidas por la Oficina de Arquitectura, según

lo dispuesto en el punto séptimo de las Normas de Procedimiento. En tales casos, el entubamiento se limitará al ancho de las rampas.

#### DECIMA OCTAVA: CONEXIÓN DE AGUA Y CLOACAS

El Country cuenta con redes de agua y cloaca.

Al iniciar las obras, el Socio deberá solicitar obligatoriamente ambas conexiones, en la oficina de arquitectura del Country.

El agua de red solo será para uso domiciliario contando dicho sistema con un medidor de consumo. Esto significa que se deberá ejecutar una perforación de agua para ser utilizada en obra y para futuro sistema de riego y llenado de piletas. No se permitirá la utilización del agua de red, para otros fines que no sea el expuesto. La perforación de agua deberá estar a no menos de 5 m. de distancia de cualquier eje medianero si el lote lindero está construido y a 3 m. si es baldío.

El baño del obrador deberá estar conectado al sistema cloacal del Country. No se permitirá bajo ningún concepto la ejecución de pozos negros permanentes o provisorios.

En caso que el Socio no conecte su vivienda a los sistemas que nos ocupan, no se dará la baja de la obra, cuando la misma esté concluída, facturándose el derecho de construcción hasta regularizar las instalaciones. Se fija el 31 de Julio de 2003 como plazo máximo para que las viviendas ya construidas conecten sus instalaciones a las redes, facultando al Directorio para efectuar las intimaciones pertinentes a quienes no lo hicieron y aplicar en ese caso las sanciones que considere apropiadas.

El Directorio fijará el arancel a facturar a los nuevos propietarios de viviendas a construir por el derecho de conexión a ambas redes.

#### DECIMA NOVENA: CARTELES DE OBRA.

Solamente podrá colocarse cartel de obra mientras dure la construcción de la misma.

#### VIGESIMA: CARTELES PUBLICITARIOS.

Está prohibida la publicidad de cualquier tipo que ella fuere, en los lugares comunes, calles, banquetas, terrenos, o en cualquier lugar de la propiedad privada, común o pública.

#### VIGESIMA PRIMERA: CERCOS.

Ver artículos D.1, D.2 y D.3 del Reglamento de Poda.

#### VIGESIMA SEGUNDA: ILUMINACION.

La iluminación de las viviendas en su parte externa y de los parques, se ajustará a las normas que fije la Comisión de Arquitectura, en las cuales se tendrán principalmente en

cuenta evitar molestias en los predios y viviendas linderos y el encandilamiento de los automovilistas y peatones.

**VIGESIMA TERCERA: PILARES PARA SERVICIOS Y ALCANTARILLAS.**

Los pilares para medidores de electricidad, gas y las alcantarillas, se ubicarán y construirán conforme a los planos tipos que entregará la Comisión de Arquitectura.

**VIGESIMA CUARTA: GUARDA COCHES.**

Las entradas desde la calle hasta los guarda coches particulares, estarán sujetos a las normas de aprobación establecidas en la cláusula segunda. El Socio-propietario deberá prever un área dentro del lote para el estacionamiento del automóvil, no necesariamente cubierta.

**VIGESIMA QUINTA: TERRENO SIN CONSTRUCCION.**

Hasta tanto se realice la construcción en la unidad funcional adquirida, el Socio-propietario deberá mantenerla libre de basuras y en perfecto estado de limpieza.

**VIGESIMA SEXTA: INCUMPLIMIENTOS.**

En caso de incumplimiento por parte del Socio-propietario de estas normas, el Consejo de Administración del Consorcio o cualquier interesado tendrá derecho a exigir su cumplimiento por la vía judicial o extrajudicial como así la demolición de lo construido o realizado en contravención, más los daños y perjuicios que correspondieren sin perjuicio de la imposición o cobro de las multas y otras sanciones que pudieran caber.

La Comisión de Arquitectura a través del Gerente del Club o a quien designare, suspenderá toda obra que se construya sin tener concedido el permiso, o los que teniéndolo no se ejecuten de acuerdo con los documentos aprobados, y disposiciones de este Reglamento y sus normas de procedimiento.

Cuando no se acate la orden de suspensión, la Comisión hará la denuncia normal, con los fundamentos del caso, ante la Entidad Oficial correspondiente. Además la Comisión se reserva los derechos de aplicar las penalidades indicadas a continuación:

En el caso de transgresiones al presente Reglamento por parte del Socio-propietario, contratista, personal de obra, proveedores, etc.; la Comisión de Arquitectura, podrá solicitar la aplicación de las siguientes penalidades:

- a) Multa diaria, cuyo importe fijare la Comisión Directiva, la que cesará una vez cumplido lo dispuesto por la Comisión de Arquitectura.
- b) Paralización de obra con prohibición de acceso a la misma de materiales, contratistas y personal y denuncia a la Municipalidad de Campana.

- c) Decomiso de materiales depositados en la vía pública (transcurrido el plazo de intimación) y cargo de los gastos directos e indirectos para despejar la vía pública y/o terrenos invadidos.
- d) Prohibición de acceso al personal que cometa la infracción.
- e) Corte de los servicios hasta tanto no se solucionen las infracciones cometidas.

Las penalidades indicadas podrán ser aplicadas en forma escalonada o conjunta a sólo juicio de la Comisión de Arquitectura, atendiendo a la gravedad de la transgresión y/o reiteración de infracciones.

#### VIGESIMA SEPTIMA: PERFIL ORIGINAL DEL LOTE Y CUNETA

Se podrá incrementar la altura del terreno modificando el perfil original del lote, hasta un máximo de 1.00 m. de la altura de la calzada, tomando como nivel 0.00 m., para materializar dicho incremento el punto mas alto de la cinta asfáltica en coincidencia con el eje longitudinal del lote en su centro.

En ningún caso el nivel del relleno podrá superar los 70 cm. de altura medida a 3 m. de distancia de los ejes divisorios. Esta restricción se extiende también a los solados.

Se deberán tomar las precauciones necesarias para que la modificación de los niveles no perjudique ni condicionen a los predios linderos.

La presente cláusula tiene carácter general, debiéndose consultar ante la oficina de Arquitectura del Country cada situación en particular antes de ser resuelta, para su aprobación.

En todo incremento de altura, los taludes de tierra evitarán pendientes abruptas, debiendo llegar en los límites medianeros, frentes y contrafrentes a la cota 0.00 m. del nivel original del lote, en forma suave.

Los taludes que se deban realizar si se incrementa la altura del lote, no podrán volcar agua a los lotes vecinos. Para evitar tal situación el socio deberá ejecutar badenes suaves con pendiente hacia la cuneta pluvial de la calle, en todo el perímetro del lote.

En caso que tal situación se presente hacia un lote baldío, el eje central del badén deberá coincidir con el eje divisorio. Si el lote vecino esta construido el badén completo deberá ubicarse en el lote que está en construcción.

El badén deberá tener un ancho mínimo de 30 cm. En todos los casos, la oficina de arquitectura es la que autorizará las soluciones planteadas. Cualquiera de las soluciones hasta aquí indicadas, deberán expresarse en un plano que se presentará junto con la documentación de obra.

En el caso que la obra se ejecute entre dos lotes cuyos niveles originales hayan sido incrementados en su altura, el nivel del lote a construir también deberá incrementarse hasta alcanzar el de los linderos.

La parquización de los lotes, deberá permitir que las cunetas sean de bordes suaves y curvos a fin de permitir el desplazamiento de las máquinas cortadoras de césped.

En ningún caso se podrán modificar las pendientes y niveles originales de las cunetas, salvo para mejorar el libre escurrimiento de las aguas en la cuadra y zona adyacente.

#### VIGESIMA OCTAVA: REGLAMENTACIONES OFICIALES - SEGURO OBRERO

Todas las disposiciones del presente Reglamento y Normas de Procedimiento, deberán ser cumplidas en forma estricta e independientemente de las exigidas por la Municipalidad de la Ciudad de Campana. El cumplimiento en el proyecto o por parte del propietario de las disposiciones municipales no lo exime de las exigencias y normas establecidas en el presente Reglamento.

El propietario y profesional interviniente en el proyecto y construcción de la obra, toman conocimiento, de la obligatoriedad de tener contratado seguro obrero que cubra accidentes de trabajo, tanto en la obra cuanto "in itinere" dentro de los límites de LOS CARDALES COUNTRY CLUB.

#### VIGESIMA NOVENA: CANASTOS DE RESIDUOS.

Al dar por finalizada la ejecución de la vivienda será obligatorio la colocación de un canasto de alambre para contener las bolsas de residuos domiciliarias, con soporte de altura mínima de 1 metro. El mismo deberá separarse 1 metro como mínimo del eje divisorio del lote vecino.

#### TRIGESIMA: PLANTACION DE ÁRBOLES.

Ver artículo D1, D2 y D3 del Reglamento de Poda.

#### TRIGESIMA PRIMERA: ÁRBOLES EXISTENTES EN LOTES A CONSTRUIR.

Ver artículo E.6 del Reglamento de Poda.

#### TRIGESIMA SEGUNDA: PLANO FINAL DE OBRA

Deberá entregarse en la Oficina de Arquitectura del Country, copia sellada ante la Municipalidad de Campana del plano final de obra ( Plano Municipal conforme obra construida) y certificado final de obra, dentro de los 60 días de concluida la misma.

#### TRIGESIMA TERCERA: CASITAS PARA JUEGOS DE NIÑOS

1.- La casita debe respetar las mismas franjas de retiro de una vivienda, tal como expresa nuestro reglamento de construcciones, es decir franjas libres en el lote de 3 m. en los laterales, 5 m. al frente y 3 m. al contrafrente. En caso de lotes cuyo contrafrente se orienta a la cancha de golf, la franja de retiro debe ser de 8 m.



En caso que el juego no pueda respetar los retiros de alguna de las franjas laterales o de fondo, cuando dicho fondo no sea la cancha de golf, se permitirá invadir parte del mismo siempre que con la previa

conformidad del propietario del lote lindero y con la opinión favorable de la Comisión de Arquitectura, el Directorio autorice por escrito tal situación. No se permitirá invadir las franjas de retiro de frente y de fondo a cancha de golf.

2.- Deben estar apoyadas en el terreno natural o sobre pequeños pilotes de no más de 15 cm. de altura.

3.- Las casitas no deben superar una superficie cubierta de 3 m<sup>2</sup>.

4.- La altura máxima exterior, considerada desde el nivel del piso terminado del juego no puede superar 1,60 m.

5.- La superficie exterior de los paramentos y cubiertas deben ser de madera y estar pintados, en caso de no ser plásticas.

6.- En todos los casos, el aspecto exterior del juego debe ser de terminaciones prolijas y agradables a la vista.

No se autorizarán las que estén mal terminadas o presenten aspecto de precariedad.

La oficina de arquitectura del Country será quien analice estos conceptos, previamente a su instalación.

7.- No pueden ni deben instalarse en los árboles, recordando también el riesgo que esto conlleva.

8.- El socio que desee instalar una casita para juegos deberá presentar ante la oficina de arquitectura una nota informando tal situación.

Será dicha oficina quien autorice y controle las presentes normas.

9.- Deben ser utilizadas para el fin para el que fueron pensadas, es decir un juego para niños; no se las puede destinar para ningún otro uso como por ejemplo depósito de ningún tipo de elementos que no sean juguetes.

Obligaciones a cumplir por las empresas constructoras que actúan dentro de LOS CARDALES COUNTRY CLUB:

Los responsables de las empresas que construyen dentro del Country deberán respetar y hacer respetar a sus dependientes o subcontratistas las siguientes normas complementarias:

1 - El personal a emplearse en las obras tendrá acceso al Country exclusivamente con el pase extendido por este. Dicho documento deberá ser gestionado por un responsable de la empresa constructora en nota donde debe hacerse constar: nombre y apellido del operario, documento de identidad, domicilio, especialidad y lugar de trabajo. No se otorgarán pases solicitados directamente por obreros.

2 - El personal no podrá permanecer dentro del Country una vez terminado el horario habitual de trabajo.

3 - Previa autorización de la gerencia se permitirá la permanencia de una persona exclusivamente para que pernocte en calidad de sereno en el obrador de la construcción. La autorización se hará constar en el pase respectivo.

4 - No está permitida la reunión de distintos serenos en una misma obra. A esos efectos se dispondrá de la vigilancia necesaria para cumplir estrictamente esta disposición. Además se efectuarán los controles cuando se crea conveniente, para verificar que todo el personal que se encuentra trabajando en cada obra, está debidamente autorizado.

5 - El personal que cumpla tareas no podrá hacerlo con el torso descubierto, pudiendo usar pantalones cortos tipo bermudas.

6 - En caso de detectar dentro de la Institución una persona alcoholizada o que cometa una falta grave de cualquier índole, se cancelará automáticamente la autorización otorgada a la Empresa que lo emplea para realizar trabajos dentro del Country.

7 - La Dirección de LOS CARDALES COUNTRY CLUB se reservará el derecho de admisión.

8 - Todo material de construcción, herramientas, etc., deberá ingresar por la vigilancia donde se realizarán los controles correspondientes.

El egreso de materiales sólo se permitirá con autorización escrita por el propietario.

9 - La primera construcción a realizarse en cada obra será la rampa de acceso por donde posteriormente ingresarán todos los materiales necesarios para la obra y cualquier tipo de vehículo. La misma puede ser provisoria o definitiva, debiendo consultarse en oficina de Arquitectura los niveles correspondientes a los caños. Bajo ningún concepto pueden utilizarse el pavimento, cunetas o terrenos adyacentes para acumular materiales y primordialmente realizar trabajos (mezclas) que puedan dañar el asfalto. El espacio verde que existe entre el pilar de luz y el asfalto es un espacio común del Country; se deberá mantener en perfectas condiciones y no se podrá depositar sobre él ningún material. Está terminantemente prohibido cruzar con camiones por la cuneta, penalizándose a los infractores con un monto equivalente a 200 litros de nafta súper.

10 - El obrador y el gabinete sanitario para uso de los obreros deberá construirse respetando los mismos retiros que la vivienda. Su construcción deberá ser de mampostería, de terminación prolija y se pintará exteriormente de color blanco o verde.

11 - Los días sábados, domingos y feriados no se permitirá realizar ningún tipo de trabajo en las construcciones y no podrán ingresar personal o vehículos afectados a las obras.

12 - Las empresas constructoras serán consideradas responsables directas del cumplimiento de cada una de las disposiciones enumeradas en la presente y en el Reglamento de Construcción en su totalidad y la transgresión de cualquiera de ellas podrá dar lugar a ordenar la paralización de los trabajos.

Disposiciones que rigen el desarrollo de las obras.

1. La obra se ejecutará de acuerdo a los planos aprobados por la Oficina de Arquitectura.
2. Es obligación del constructor conservar la limpieza de las cunetas, calles y predios linderos de todo material proveniente de la obra.
3. No podrán ingresar al Country camiones semi-remolques, ni equipos con acoplados y las cargas no podrán superar las 2.5 toneladas por eje.
4. Esta terminantemente prohibido tener en las obras perros u otros animales.
5. Queda prohibido al personal de obra pescar o bañarse en los lagos de la cancha o introducirse en dependencias del Club.
6. Toda línea de corriente eléctrica para uso en obra, deberá estar elevada a una altura de 2.80 mts. del nivel del suelo y construída respetando normas de seguridad y aislación, usando soportes de madera y aisladores cerámicos. Al finalizar los trabajos en la obra, deberá procederse al corte de energía, desde el interruptor ubicado en el pilar.

### **GUIA DE PROCEDIMIENTOS**

De los trámites de VISADO, INICIO DE OBRA Y APROBACION DEFINITIVA.

Para la construcción de las obras por parte de los socios.

- 1 - Solicitar amojonamiento. Pagar el arancel en la Administración.
- 2 - Solicitar en Administración, CARPETA PARA TRAMITACION DE OBRA integrada por: Reglamento de Construcción, Reglamento de Poda, Guía de procedimientos y formularios.
- 3 - Presentar CARPETA DE ANTEPROYECTO para su VISADO en la oficina de Arquitectura.
- 4 - Después de los cinco días de presentada la CARPETA DE ANTEPROYECTO, retirar en la oficina de Arquitectura: AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA Y CARPETA OBSERVADA.

- 5 - Presentar CARPETA DE ANTEPROYECTO corregida en la oficina de Arquitectura y retirar la AUTORIZACION DE INICIO DE OBRA en el momento.
- 6 - Solicitar conexión de energía eléctrica. Pagar el arancel en la Administración.
- 7 - Ejecutar los TRABAJOS PRELIMINARES de la obra.
- 8 - Presentar en la oficina de Arquitectura el formulario de SOLICITUD DE INSPECCION DE REPLANTEO y un libro de comunicaciones por triplicado con cinco días de anticipación a la fecha de inspección solicitada.
- 9 - Ejecutar el replanteo de la obra.
- 10 - Inspección de replanteo.
- 11 - Vigencia del plazo de diez días para presentar DOCUMENTACION COMPLETA de la obra para su APROBACION DEFINITIVA y del plazo de doce meses para la terminación de la obra.
- 12 - Presentar DOCUMENTACION COMPLETA de la obra, para su APROBACION DEFINITIVA, en la Oficina de Arquitectura.
- 13 - Retirar en la oficina de Arquitectura, los planos y la CONSTANCIA DE APROBACION DEFINITIVA del proyecto, después de los 15 días de su presentación.