

# **REGLAMENTO DE CONSTRUCCION PROVISORIO**

## **TIEMPOS DE CANNING BARRIO CERRADO LACUS**

### **1- INTRODUCCIÓN-OBJETIVOS**

**1.1 BARRIO CERRADO “LACUS”** – se encuentra ubicado dentro del Fideicomiso Tiempos de Canning, cuyo contrato de constitución fue celebrado en la ciudad autónoma de Buenos Aires, el 18 de abril de 2008, y modificaciones del 20 de Agosto de 2010, con el marco de la ley 24.441, por ante el Escribano Francisco R. Quesada.-

**1.2** La creación de “TIEMPOS DE CANNING, BARRIO CERRADO LACUS” responde a un nuevo criterio de urbanización basado en la convivencia organizada entre los distintos propietarios del emprendimiento, la libertad personal, y el respeto y la responsabilidad social de todos y cada uno de los miembros de la comunidad.

**1.3** El presente reglamento tiene por objeto establecer los parámetros generales que deben seguir todos los propietarios de TIEMPOS DE CANNING BARRIO CERRADO LACUS para la construcción de una obra nueva y/o la ampliación de obras existentes, sin perjuicio de las disposiciones que pudieran incorporarse por recomendación al Directorio de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo de “TIEMPOS DE CANNING BARRIO CERRADO LACUS”. Dicho reglamento cumplirá con la Ordenanza nº697/82, la Ordenanza nº4708/09, la Ordenanza nº439/80, la ley provincial nº 8912/77 y el decreto nº1371/09.

### **2-AUTORIDADES-FUNCIONES Y FACULTADES**

2.2 Tanto el análisis de cumplimiento de las pautas establecidas en el presente reglamento, como la aprobación de los planos presentados por los propietarios de TIEMPOS DE CANNING BARRIO CERRADO LACUS (en adelante TDC LACUS) estará a cargo del CONSEJO DE ADMINISTRACION y de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo que designe el FIDEICOMISO TIEMPOS DE CANNING / TIERRAS DE CANNING S.A. o la entidad jurídica que resulte finalmente propietaria de las áreas de espacionamiento y espacios circulatorios de TDC LACUS. Sin perjuicio de lo expuesto hasta tanto se forme dicha entidad jurídica, FIDEICOMISO TIEMPOS DE CANNING / TIERRAS DE CANNING S.A. nombrará la primera integración de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo (interina), quien tendrá a su cargo analizar el cumplimiento de las pautas establecidas en el presente reglamento, como la aprobación de los planos presentados, hasta la formación de la entidad jurídica oficial.

2.2. La Comisión de Arquitectura y Urbanismo estará integrada por profesionales competentes en el área de arquitectura y urbanismo, fijando el domicilio para las presentaciones en Ruta Nro. 58 km 14.500 de la localidad de Guernica, partido de Presidente Perón, o el que en el futuro sea notificado a los propietarios o compradores.

2.3. Los visados, aprobaciones, derechos, permisos, que en adelante sean enunciados por esta comisión, no sustituyen por ningún motivo, ni para ningún efecto, las disposiciones de Entidades Nacionales y/o Provinciales y/o Municipales y/o de Entes Autárquicos, las que deberá cumplimentarse ineludiblemente.

2.4 Es facultad de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, en combinación con el Directorio de FIDEICOMISO TIEMPOS DE CANNING / TIERRAS DE CANNING S.A. la evaluación del cumplimiento de la totalidad de las disposiciones del presente reglamento, pudiendo ambos órganos establecer las excepciones que consideren apropiadas siempre que las mismas se hagan de manera fundada y no representen un perjuicio para los propietarios de parcelas en TDC LACUS.

La Comisión de Arquitectura y Urbanismo podrá contratar servicios externos de control de obras, y asesoramientos varios (especialistas hidráulicos, topográficos, agrimensores, etc.) En el caso que así se requiera, para resolver situaciones puntuales generadas por cuestiones extraordinarias. Los mismos serán a exclusivo cargo del titular del lote en cuestión.

2.6 El procedimiento para la aprobación de planos se encuentra detallado en el Anexo N°1

### **3. - DEFINICIONES**

Salvo que se encontraran expresamente definidos en el presente, los términos en mayúsculas tendrán los significados que figuran a continuación

#### **3.1 Altura de Edificación**

Es la altura máxima que podrá tener el volumen edificado dentro de cada Lote, que se medirá desde el punto más bajo del Nivel del Terreno Natural adyacente al perímetro de la edificación, hasta el punto más alto del volumen incluyendo techumbres y excluyendo sólo chimeneas.

#### **3.2 Antejardín**

Es una faja de terreno propia de cada Lote o parcela conformada por el espacio ubicado entre la línea de cierre de construcción del frente, y la línea Municipal (LM).

#### **3.3 Áreas Verdes Comunes.**

Son el conjunto de espacios o superficies, destinadas a áreas verdes, jardines, parque central y práctica deportiva entre las líneas de cierre de las propiedades y las vialidades principal o secundaria que las enfrentan. Son también áreas verdes comunes las veredas, plazas, cul de sacs y bandejas centrales en las vialidades principal y secundaria.

#### **3.4 Distanciamiento Mínimo y/o retiros**

Es la separación mínima que debe existir entre el plano exterior más saliente de la edificación y el deslinde más cercano del Lote donde se realizará la construcción, exceptuando el o los deslindes contiguos a las Vialidades Principal o Secundaria (que corresponden a Antejardín).

#### **3.5 Factor de Ocupación de Suelo - FOS**

Es la razón entre la superficie total edificada en planta baja y la superficie útil del Lote, medida en proyección horizontal. Para estos efectos, la superficie edificada del 1º piso se determinará por la proyección vertical de la construcción sobre el terreno excluyendo la proyección de aleros.

#### **3.6 Factor de Ocupación Total - FOT**

Es la razón entre la superficie total edificada excluyendo subterráneos (siempre y cuando no sea superficie habitable) y la superficie útil del Lote.

#### **3.7 Línea Municipal (LM)**

Es el plano vertical más externo del Lote sobre el cual se permite construir o levantar el plano más saliente de cualquier construcción existente en el Lote.

#### **3.8 Lote**

Es cada una de las unidades de terreno habitables del Barrio Cerrado, y que provienen del proceso de subdivisión conforme a la normativa vigente.

#### **3.9 Ejes Medianeros (EM)**

Son las líneas que deslindan cada Lote con los Lotes linderos.

#### **3.10 Nivel del Terreno Natural (NTN)**

Es el nivel del suelo antes de haber sido afectado por movimientos de tierra propios de las obras de edificación, definido como el nivel medio en el frente del Lote o cuando fuera necesario se marcará en el pilar.

### **4- NORMAS GENERALES**

#### **MORFOLOGIA**

**4.1.** Para lograr los objetivos de armonía de la urbanización, es indispensable la unidad del paisaje, el equipamiento y las construcciones particulares, por lo que se les exige correspondencia de estilo y calidad para preservar la coherencia del barrio, conservar y aumentar el valor inmobiliario de las unidades y del conjunto en su totalidad.

El cumplimiento del reglamento de edificación deberá ser estricto y se controlarán y evaluarán los proyectos, calidad de construcción y terminación las casas a construir, para no desvirtuar el estilo y calidad del barrio.

**4.2.** La Comisión de Arquitectura y Urbanismo 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

**4.3.** A continuación se enumeran criterios mínimos de diseño y construcción:

**4.3.1** Las construcciones deberán ser de primera calidad ejecutadas con sistemas constructivos y materiales tradicionales

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

**4.3.3.** Cubiertas y Techados: Se autorizan solo materiales nobles, opacos y en colores sobrios y tradicionales.

**4.3.4** Colores: deberán elegirse colores armónicos al conjunto del barrio y entorno.

**4.3.5** La Comisión de Arquitectura y Urbanismo podrá autorizar otros materiales, sistemas constructivos y colores si a su juicio reúnen las condiciones arquitectónicas y de seguridad requeridas por la urbanización.

## **5-USOS PERMITIDOS**

**5.1.** Dentro del ejido de “TDC LACUS” se permitirá únicamente el Uso Residencial, a través de la construcción de **una sola vivienda unifamiliar por parcela**.

**5.2** Está prohibido terminantemente la construcción de boxes, caballerizas, criaderos de animales, gallineros, etc., en las parcelas.

**5.3** Ninguna construcción complementaria a la vivienda (pileta, parrilla, cochera o galerías) podrá ser habilitada con anterioridad a la construcción de la vivienda principal.

**5.4.** Prohibiciones. Quedan expresamente prohibidas las construcciones precarias, unidades industrializadas de mediocre calidad tecnológica o cualquier otro tipo de sistema constructivo que la Comisión interprete que no responde a la calidad técnica, seguridad y estética requeridas. Queda prohibida la instalación de tanques para agua de hierro o tipo molino, los tanques de fibrocemento o premoldeados a la vista, así como las cañerías de entrada y salida de los mismos que también queden a la vista.

**5.5** Lotes contiguos. Los lotes contiguos pertenecientes a un mismo propietario se considerarán unidades separadas para la autorización de las construcciones que se puedan realizar en cada uno de ellos, solo en el caso en que se proyecte una vivienda utilizando ambos lotes acaballándola sobre el eje medianero que los divide estas 2 parcelas se podrán considerar como una unidad funcional al solo efecto de verificar los indicadores urbanísticos del barrio, y se tomara como 1 1/2 (una y media unidades) para la oportuna liquidación de expensas.

## **6- SUPERFICIE EDIFICABLE**

### 6.1 Factor de ocupación del suelo (F.O.S.)

El Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) es la relación entre la superficie del suelo ocupado por la edificación y la superficie de la parcela, quedando establecido su valor máximo en un 35% (treinta y cinco por ciento). A los efectos del cálculo, las superficies semicubiertas se tomarán como cubiertas, es decir, por su total.

Los aleros y proyecciones de cubiertas mayores a 0.50m de proyección, computarán en el F.O.S.

### 6.2 Factor de ocupación total del suelo (F.O.T.).

El Factor de Ocupación Total (F.O.T.) es la relación entre la superficie total edificada y la de la parcela, estableciéndose un valor máximo del 50% (cincuenta por ciento). Los locales que se construyan por debajo del nivel cero y dentro de la proyección de la construcción cubierta o semicubierta no se computarán a los efectos del cálculo de la superficie incluida dentro del F.O.T.

**6.3** El resto de las construcciones, como piletas, caminos, solados, decks, pérgolas descubiertas, etc. no pueden superar el 60 % de la superficie del terreno, en tanto el 40 % restante deberá ser parquizado y conservarse el terreno absorbente.

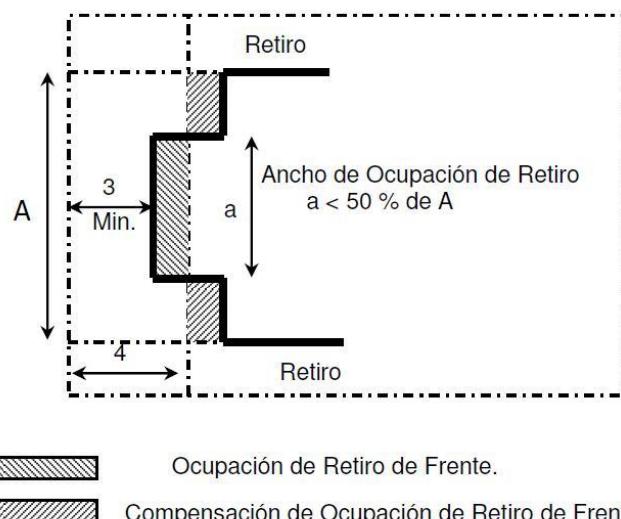
6.4 En todos los casos la edificación no podrá cubrir una superficie menor de **160 m<sup>2</sup>** cubiertos, salvo autorización expresa y fundada por parte de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo. La superficie de la edificación estará conformada por la sumatoria de la superficie cubierta.

## 7- DISTANCIAMIENTO MINIMO Y RETIROS OBLIGATORIOS

7.1 Debido a la irregularidad de parcelas y entorno, cada lote tendrá definida sus propias áreas edificables, las que serán suministradas por la administración

A título informativo se describe el criterio general

7.2 Retiro de Frente Obligatorio: Se deberá respetar una franja de terreno libre por delante de la construcción de 4.00 m de profundidad por todo el ancho de parcela adquirida con la posibilidad de una invasión de 1 metro según el croquis siguiente.



7.3 Retiro de Fondo Obligatorio: Se deberá respetar una franja de terreno libre de construcción que respete la fórmula L-20/2 abarcando siendo el retiro mínimo posible 5 mts todo el ancho del terreno. En las parcelas que den a la laguna se deberá respetar un fondo mínimo libre de 8 m todo el ancho del terreno

7.4 Retiro Bilateral: Se deberá respetar una franja de terreno libre de construcción de 3,00 m. como mínimo de cada lado, por toda la profundidad de la parcela

7.5 Lotes de esquina o irregulares: la Comisión de Arquitectura contemplará puntualmente los retiros en cada caso de lote en esquina, cul de sac o irregular.

7.6 Estas medidas de retiros serán tomadas desde el borde de la construcción o de los aleros o cualquier parte saliente de la construcción mayor que 0,50 m, así sea ésta en altura.

7.7 Todas las instalaciones y construcciones accesorias, tales como filtros o bombas para piletas de natación, etc. deberán respetar los retiros mínimos de 2.50m a los ejes medianeros y 1.50m respecto de la línea municipal.

7.8 Los pulmones de hogar a leña podrán invadir 0.50m sobre el retiro lateral.

7.9 Se prohíben todo tipo de construcciones complementarias en los retiros, ya sean pérgolas descubiertas, parrillas, gabinetes de servicio, y demás construcciones que puedan afectar con su uso, al terreno lindero.

7.10 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. Por ello, antes de efectuar alcantarillas, cambios de niveles de terreno, entubamientos, baderas para accesos peatonales o vehiculares, y cualquier otro tipo de modificación o colocación de objetos, deberá requerirse la autorización expresa a la Comisión de Arquitectura por nota, acompañado por un dibujo explicativo, planos, memoria descriptiva o cualquier documentación que explique las obras que se pretenden realizar.

## 8- ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES

8.1. Se fijará el nivel cero como el nivel del terreno natural en el punto más alto de la línea de frente del lote. Por consiguiente, se considerará para la medición de las alturas reglamentarias, de cada parcela, a este punto como nivel (+/- 0,00). Se entiende como frente del lote aquel lado que dé sobre la calle. En el caso de esquina será el lado elegido como frente.

8.2 El nivel de piso de PB no será inferior a los 0,40 m, ni mayor de 0,70 m., sobre la cota de la parcela. El relleno del lote, no deberá superar los 0,70 m sobre la misma cota, este nivel de piso terminado en ningún caso puede ser inferior a la cota IGM + 4.00 m suministrada en el plano de amojonamiento del lote y referenciada en la calle.

8.3 Sólo se permitirán construcciones que consten de planta baja o planta baja y primer piso, pudiendo contar, en ambos casos, con ático y/o sótano. Los áticos se permitirán únicamente en los casos que estén comprendidos en el polígono formado por las líneas de pendiente del techo y el plano de arranque del mismo, y su superficie no excederá los 40m<sup>2</sup>.

8.4. Planos límite de altura medida desde el punto 0 (fijado en el item 8.1):

a) De 7,00 m tomada desde la cota +/-0,00 para construcciones con cubierta plana.

Sólo podrán sobresalir de este plano, tanques de reserva de agua, chimeneas y/o conductos de ventilación tratados acorde con el resto de la obra. El plano límite para estos estará a los 8,50 m.

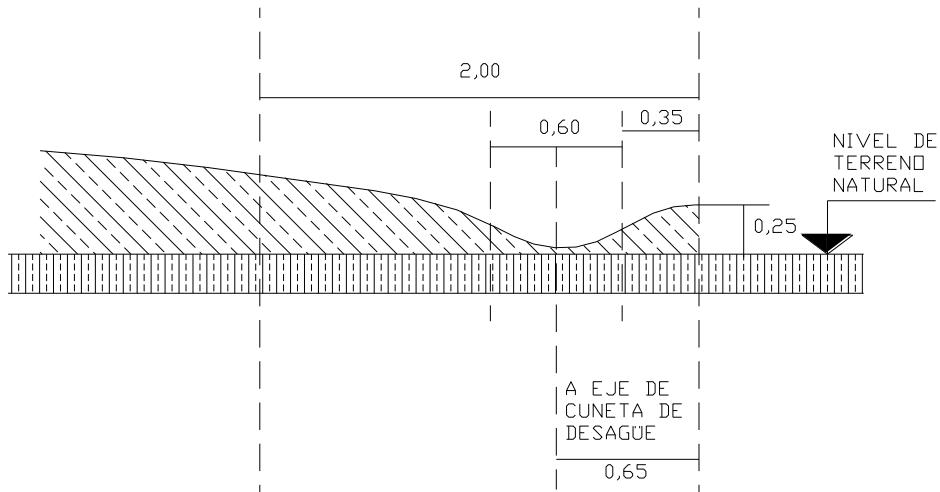
b) Para construcciones con cubiertas inclinadas, ésta será de 9,00 m tomados desde la cota +/- 0,00. El tanque de reserva de agua, las chimeneas y los conductos de ventilación tendrán como plano límite los 9,50 m.

8.5. La instalación de antenas de radio o televisión no podrá superar el máximo establecido en la presente cláusula, debiendo instalarse las mismas de manera que no sobresalgan ni resulten claramente visibles desde los terrenos lindantes.

8.6 Cuando el proyecto de construcción involucre la modificación del perfil natural del terreno, se deberá presentar el plano con los niveles, escorrentimientos correspondientes a línea municipal y un corte altimétrico. Sólo se autorizará como caso especial siempre que se posibilite el escorrentimiento normal de las aguas pluviales y se preserven las características de la zona, de modo tal que la construcción sobreelevada no ocasione perjuicios a los lotes vecinos.

8.7 Los propietarios deberán construir un badén separado al Eje Medianero entre los lotes, para evacuar las aguas de lluvia hacia la calle, debiendo arbitrar los medios para no perjudicar a su vecino.

Detalle de Badén:



8.8 Todo asunto que respecta a los temas de escorrentimiento, drenajes, niveles, se deberá consultar a la Comisión de arquitectura. En caso que se detectasen modificaciones no aprobadas y que afecten a lotes vecinos, la Comisión de Arquitectura del barrio exigirá la rectificación de dicha anomalía. Es el espíritu de La Comisión de Arquitectura preservar el buen funcionamiento del barrio en su totalidad, para evitar daños mayores que afecten al conjunto.

8.9 En el caso de los lotes que dan a la laguna podrán drenar hacia ella la mitad del escorrentimiento de agua de lluvia del lote.

## **9- CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS**

9.1. Los lavaderos, tendederos, parrillas, gabinetes, depósitos o cualquier otro tipo de construcciones auxiliares deberán conformar volúmenes cerrados que impidan las visuales desde la calle y parcelas vecinas.

9.2. Deberá preverse en la construcción de espacio suficiente para depósito de herramientas, leña, elementos y equipos de jardinería, de pileta, etc. Este tipo de elementos no podrán estibarse a la vista de vecinos ni a la calle.

9.3. La parrillas deben integrarse a la construcción y ser tratadas arquitectónicamente, acorde con el resto de la obra y ventilar por un conducto de humos a los cuatro vientos

9.4. Es obligatoria la construcción de patio de servicio – tendedero con tabique o cerco vivo perenne de cerramiento de 1,60 m de altura como mínimo. En este patio se permite la estiba de los recipientes de basura, envases, mangueras, etc.

9.5. Las construcciones complementarias deberán ser ejecutadas con los mismos materiales que la construcción principal, con la cual guardarán unidad de diseño.

9.6 También se tomara como construcción complementaria las perforaciones, pozos negros, etc.

9.6. Todas las construcciones complementarias deberán respetar todos los retiros obligatorios establecidos.

## **10- PILETAS DE NATACION**

10.1 Estas instalaciones deberán cumplir con los retiros de frente enunciados en el Punto 7.

10.2 El nivel de la pileta, solarium y veredas, será no mayor a 030m del nivel del terreno donde se implante.

10.3 La superficie de pileta no será computable a los efectos del FOS.

10.4 No se permitirá el llenado de piletas con agua de la red externa. Es obligatoria la ejecución de una perforación y bomba para dichos fines.

10.5 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.

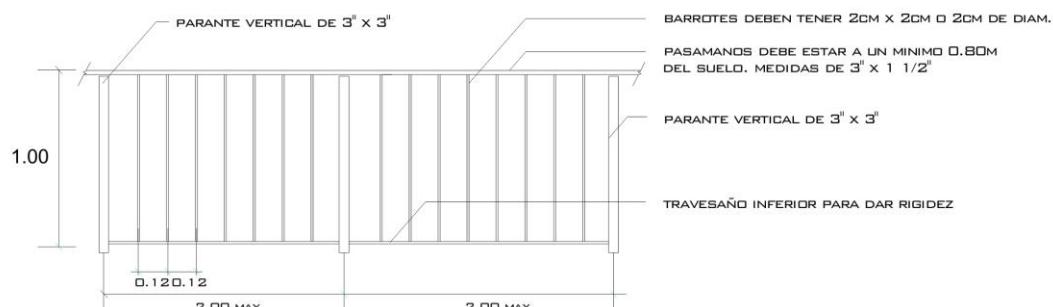
10.6 Queda expresamente prohibido su desagote a la red cloacal. El agua, producto de desagotes parciales o de las limpiezas de fondo, deberá utilizarse para riego o ser volcada dentro de un pozo absorbente construido dentro de cada parcela para tal fin. Para el desagote total de las piletas a las cunetas existentes, se deberá solicitar autorización al Consejo de Administración, mediante nota escrita.

10.7 Los filtros de piletas que provoquen ruidos serán colocados en lugares que no molesten a los vecinos y se evitará convenientemente la propagación de los ruidos con pantallas acústicas. Los filtros, calefactores y demás accesorios deberán respetar los retiros mínimos establecidos en punto 6 del presente Reglamento.

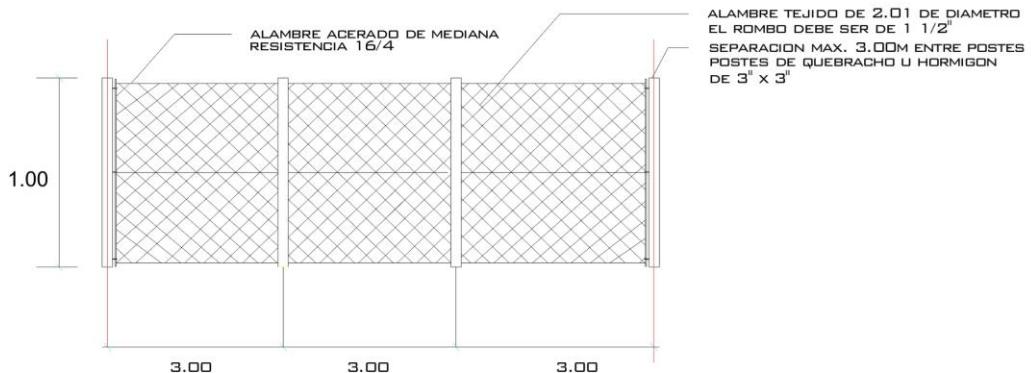
10.8 El perímetro de la pileta deberá estar cercado hasta una altura mínima de 1 (un) metro, para evitar accidentes. Según detalles a continuación

## **TIPOLOGIAS DE CERCOS DE PILETA**

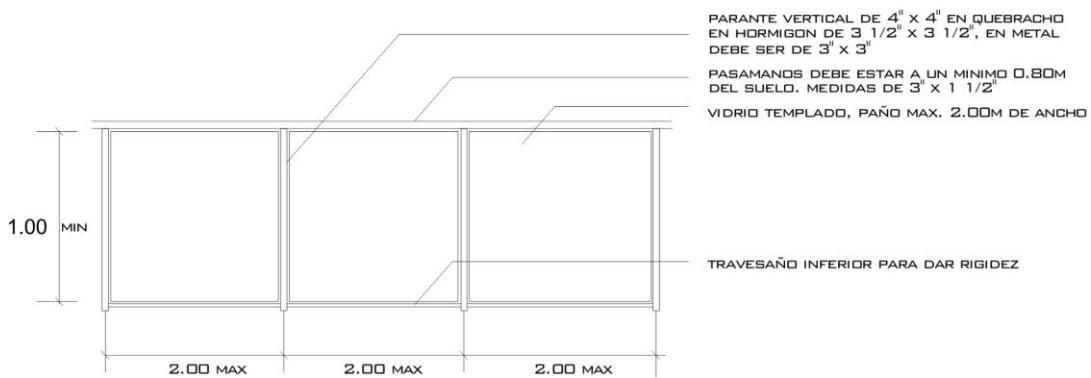
### **TIPOLOGIA 1 REJA**



## TIPOLOGIA 2 ALAMBRE TEJIDO



## TIPOLOGIA 3 VIDRIO TEMPLADO



LA RAZON DE ESTAS TIPOLOGIAS ES IMPEDIR EL INGRESO DE LOS CHICOS A LAS PILETAS.

Si el terreno está cercado de tal manera que no se pueda acceder libremente a la pileta, ésta puede no tener cerco. El cerco del terreno deberá tener en este caso, una altura mínima de 1.20 metros y una máxima de 1.50 metros.

10.9 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 de 1.40 m de altura, con materiales nuevos debiendo ser desmantelado una vez finalizada la construcción de dicha pileta.

10.10 Está prohibida la utilización de piletas de lona o similares, así como piletas de fibra de vidrio.

10.11 Cuando la pileta se ejecute posterior a la vivienda, se deberá contemplar los mismos requisitos: se realizará cerco de obra para evitar vistas a vecinos, y el acopio de material deberá realizarse dentro de la parcela, no invadiendo el sector comprendido entre la vivienda y la calle.

## 11- ESTACIONAMIENTOS

11.1. Es obligatorio proyectar un lugar de estacionamiento para cada unidad de vehículo, mínimo uno, dentro de la superficie de la parcela adquirida.

11.2 No está permitido estacionar en las vías de circulación.

11.3. Los módulos de estacionamiento serán de 2.50m por 5.00m.

11.4 Se prohíbe el uso de material a granel y suelto para la materialización de la subida del acceso vehicular y peatonal.

## 12- VEREDAS

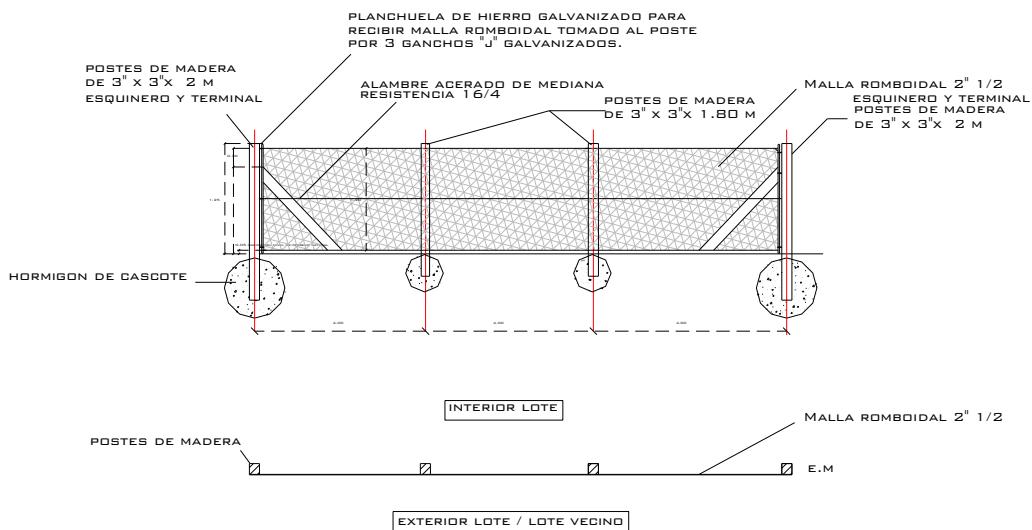
12.1. Entiéndase por vereda, el espacio conformado entre la línea municipal y el límite del cordón cuneta/calzada.

12.2. Se podrán usar para accesos vehiculares y/o peatonales, según punto 14.1 y detalle.

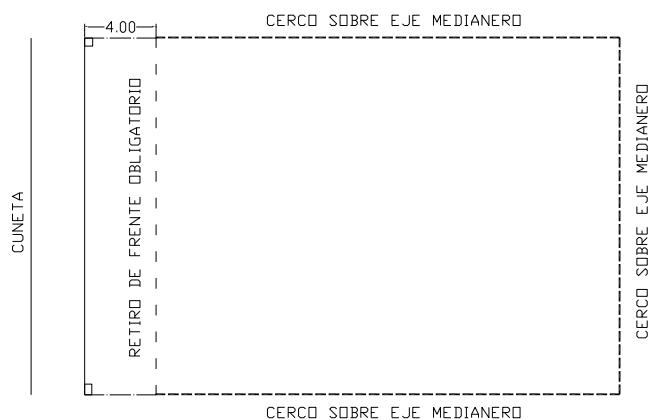
## 13. CERCOS

13.1 Todos los lotes deberán ser cercados sobre sus 3 ejes medianeros y respetando el retiro de frente obligatorio, este cerco ser de una altura mínima de 1.20 mts a una altura máxima de 1.50 mts. Dichos cercos podrán construirse con postes y alambre tejido, o reja metálica, cubiertos con arbustos o plantas de cerco. Deberán estar pintados de verde.

### CERCO DE LOTE PERIMETRAL CERCO TIPO 1 Y 2



PARA EL CERCO TIPO 2, LO UNICO QUE DIFIERE ES SU ALTURA MAXIMA.

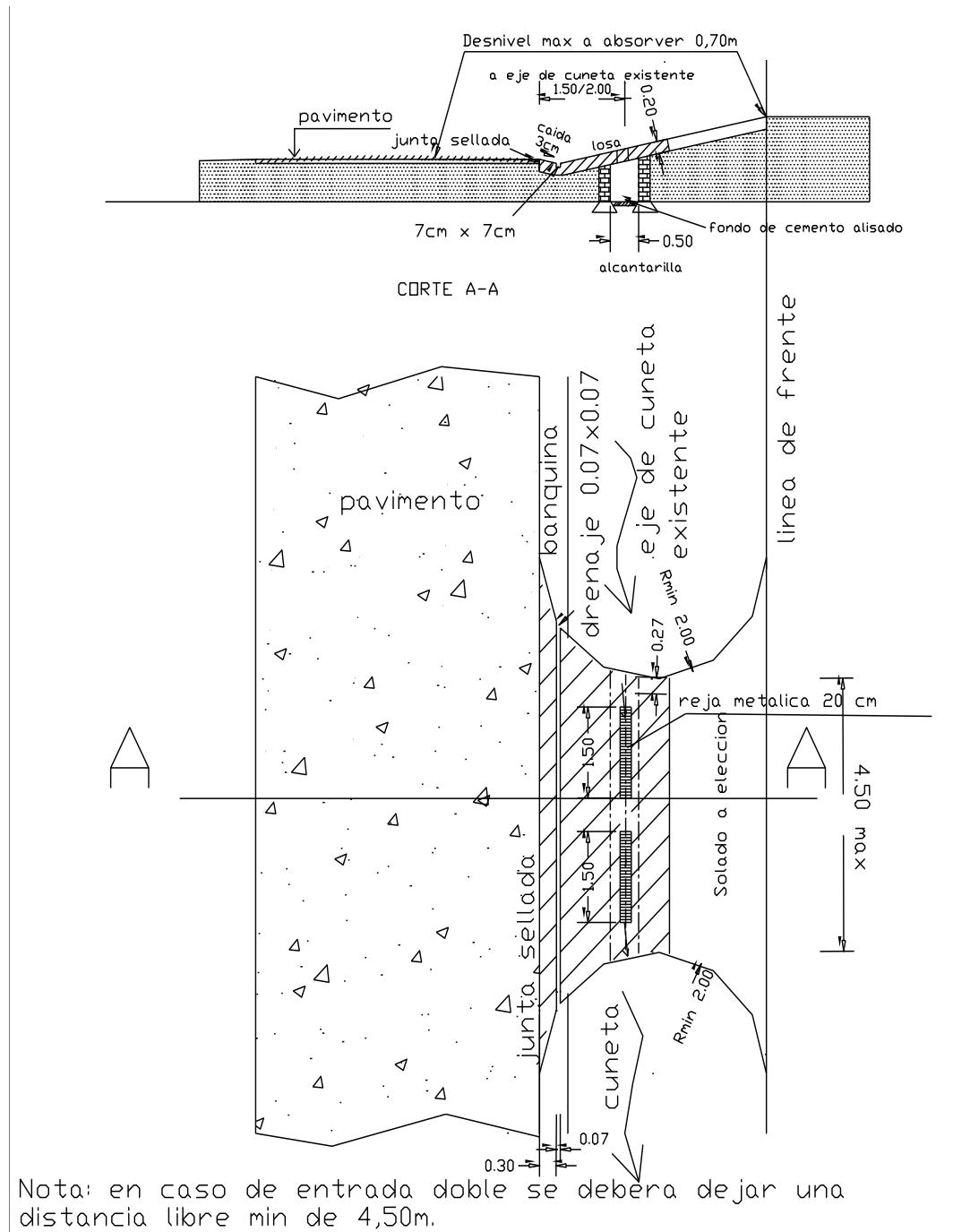


## 14- ACCESOS

14.1 Las rampas de acceso peatonal a cada parcela respetarán un ancho máximo de 1.50 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 4.50 metros a la línea de frente de lote. La misma debe contar con la accesibilidad para la limpieza por medio de una reja de inspección en el caso de que su ancho sea mayor a 3 metros y 2

rejas de inspección en el caso de que su ancho sea mayor a 4 metros. El nivel inferior de la cuneta deberá ser solicitado a la oficina de Arquitectura sin poder modificar la pendiente de la cuneta en ningún caso. Está totalmente prohibido entubar el frente del lote, en el caso de poseer un acceso imperial la oficina de arquitectura autorizará la ejecución de 2 rampas de acceso vehicular, en ningún caso se podrá realizar más de 2 rampas por lote.

Detalle de rampa de acceso vehicular:



14.2 Será obligación del profesional cumplir con lo dictado por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo sobre la sección y los niveles que deberán tener los desagües que podrían atravesar las rampas de acceso a las viviendas, con el fin de facilitar el correcto escurrimiento de las aguas.

14.3 en el transcurso de la obra se podrá realizar una rampa de acceso provisoria materializada por medio de caños de cemento diámetro mínimo de 40 cm sin alterar el perfil de la cuneta. Los mismo deberán cubrirse con una capa de suelo seleccionado y compactado u hormigón, el cual se demolerá en al momento de realizar la rampa definitiva como figura en el punto 14.1

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

## **15- INSTALACIONES ESPECIALES**

15.1 Se define como instalación especial toda construcción accesoria a la básica para vivienda descripta 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, torres tanque, antenas de todo tipo, molinos, 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 o inventarse en el futuro con la única condición de afinidad con el concepto urbanístico que se procura defender.

15.3 La instalación de cualquier antena requerirá la aprobación previa y expresa de la Comisión de Arquitectura, y la misma no podrá producir ningún tipo de interferencia. Si se produjera cualquier tipo de interferencia, la misma deberá corregirse o retirarse inmediatamente a solicitud de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo

15.4 Toda instalación definida como especial, debe ser autorizada por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo respecto a su uso, construcción y/o instalación, presentando 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.) Si fuera equipamiento industrializado agregar plano y/o folleto del fabricante.

15.5 La Comisión se reserva el derecho de no autorizar las obras y equipos según sus características. Para el caso de otorgarse autorización precaria, se suscribirá un acuerdo de partes (“Lacus” – Propietario), fijando los límites de tal situación a criterio de la Comisión.

15.6 CLOACAS: Los desagües cloacales de cada vivienda deben ser tratados y resueltos en los límites de cada predio en forma autónoma hasta la puesta en marcha de la planta de tratamiento. La inspección de obra controlara que los trabajos e instalaciones no ocasionen daños a terceros ni produzcan contaminaciones de suelo o napas. El sistema de tratamiento de efluentes a utilizar será el de Biodigestores. El profesional deberá solicitar a la dirección de obras una inspección del sistema previo a su tapado. NO SE OTORGARÁ FINAL DE OBRA A LA VIVIENDA QUE NO TENGA APROBADO EL SISTEMA DE BIODIGESTORES.

15.7 MUELLES: La Fiduciaria deslinda su responsabilidad en las construcciones sobre el lago. Está autorizada su construcción respetando el retiro lateral de 3 mts. Sobre cada lateral. Los muelles no deberán ocupar en su desarrollo más del 20% de la longitud de la costa y su superficie máxima no deberá superar los 10 m<sup>2</sup>. Se construirán en madera pintada o barnizada. No podrán conformar espacios cubiertos o semicubiertos. No está permitido colocar cerramientos laterales, ni superiores, ni pérgolas, ni gazebos, etc. Sobre los muelles. Los muelles tendrán un máximo de 5 metros medidos desde la costa, y su altura máxima será de 1m sobre el espejo de agua medido a niveles normales de laguna. Se permite la construcción de muelles en común entre 2 unidades. A los efectos de utilización de la laguna, se considera como de uso exclusivo la prolongación del lote hasta 8 mts. Hacia el centro del lago. Lo que excede de estos límites será considerado de utilización común de las unidades. La iluminación deberá realizarse por debajo de los 0.90 metros de altura con respecto al nivel del muelle.

## **16- INICIO, PLAZO DE EJECUCION DE LA OBRA Y OTROS.**

Previamente a la presentación de los planos, el Propietario solicitará a la Comisión la hoja de amojonamiento, abonará el cargo de conexión a pilar y se informara sobre los servicios domiciliarios.

Aprobados los planos, el Propietario abonará el permiso de construcción que será determinado por la administracion. Podrá comenzar la obra para lo cual deberá solicitar y convenir con las empresas prestatarias el suministro de servicios (EDESUR S.A., METROGAS, Aysa, etc.).

Para la instalación del medidor de electricidad se deberá colocar el número de expediente y una térmica en el pilar correspondiente.

El plazo máximo autorizado para la finalización de las construcciones es de 360 días corridos contados desde la fecha de aprobación del proyecto por la Comisión.

La Comisión dará intervención al Consejo de Administración del Barrio Privado Lacus, suspenderá y multara toda obra que se ejecute sin tener concedido el permiso, o la que teniéndolo no se ejecute de acuerdo con los documentos aprobados. El titular no tendrá el derecho a ejercer reclamo alguno.

Cuando no se acate la orden de suspensión, la Comisión hará la denuncia formal, con los fundamentos del caso, al Consejo de Administración. El Consejo de Administración se reserva el derecho de aplicar las penalidades indicadas en el **art. 19** de este Reglamento y recurrir a las acciones legales correspondientes.

En el caso que se encuentren obras paralizadas por más de 90 días, la Comisión deberá requerir un informe al Propietario del respectivo Lote. Dicho informe, que deberá ser firmado por el profesional actuante, se referirá al cumplimiento del plan de avance de la obra. Si la obra fuere discontinuada, la Comisión deberá informar de ello al Consejo Administrativo, para la aplicación de las sanciones que correspondan.

Durante el transcurso de la obra los Propietarios deberán mantener la misma limpia y desmalezado el terreno. Si se hiciera efectiva la paralización de la obra con causa justificada, se deberá demoler el obrador, retirar todos los materiales que se encuentren en el Lote y mantenerlo con césped cortado permanentemente. Si no lo hiciera el Propietario, lo efectuará el Consejo de Administración con cargo al Propietario del respectivo Lote.

A los efectos de los plazos de duración de la obra, durante la paralización de la misma, el Propietario del Lote deberá comunicar a la Comisión la fecha prevista para la continuación de los trabajos.

Toda modificación al proyecto aprobado, ya sea antes y/o durante la ejecución de obra, deberá ser elevada con los mismos requisitos de los artículos precedentes a la Comisión para su consideración y aprobación, no pudiendo realizarse modificación alguna sobre lo aprobado mientras no se conceda la mencionada autorización, hasta cuya emisión se procederá a la paralización de la obra.

De no abonarse el pago de conexión a pilar deberá ser abonado una vez finalizada la obra.

El profesional actuante deberá solicitar a la Comisión la aprobación del replanteo de la construcción incluyendo las obras complementarias.

La unidad funcional no podrá tener deuda de gastos de conservación y mantenimiento durante el plazo de obra, de lo contrario será causal de suspensión de la misma hasta regularizar la deuda.

## **17- OBRAS EN CONSTRUCCIÓN**

Se establecen las siguientes normas básicas para las obras de construcción, sin perjuicio de las que pueda establecer el Consejo administrativo, con el objeto de resguardar la seguridad y el confort de los habitantes del Barrio Cerrado y el personal que participa en las obras.

### **17.1 CONSTRUCCIÓN Y MATERIALES**

Sólo se permiten las construcciones de primera calidad con materiales tradicionales.

No se permitirá el almacenamiento o acopio de materiales, en Lotes que no cuenten con permiso de iniciar obras.

### **17.2 INGRESO DE MATERIALES:**

El ingreso de materiales no podrá hacerse en camiones de más de 5.000 Kg (cinco mil kilogramos) por eje.

17.2.1 El ingreso de camiones se suspenderá los días de lluvia y dentro de las 48 horas posteriores a la finalización de la misma. La Comisión podrá prorrogar el plazo anterior cuando las condiciones del terreno así lo exijan.

17.2.2 No se podrá acceder a las obras con vehículos a través de Lotes vecinos y/o linderos, ni tampoco por el alambrado perimetral, salvo expresa autorización o indicación de la Comisión.

17.2.3 Está prohibida la carga o descarga de materiales y el estacionamiento de los vehículos de carga sobre las calles del Barrio Cerrado.

17.2.4 Esta prohibido ingresar al Barrio Cerrado con un camión de más de 8 m de largo total.

17.2.4.1 El material no puede sobresalir del plano de la caja y deberá estar cubierto con una lona.

### **17.3 PERSONAL DE LA OBRA**

El personal de la obra no podrá permanecer en ningún caso de noche ni los días sábado ni domingo dentro del Barrio cerrado ni del Lote.

Como condición previa para cualquier trabajo en el Lote, el Propietario elevará a la Comisión: los datos de toda persona que fuera a ingresar al barrio Cerrado con motivo los siguientes datos de toda persona que fuera a ingresar al Barrio Cerrado con motivo o en oportunidad de la construcción (Incluyendo nombre y apellido completo y tipo y número de documento) seguro de responsabilidad civil por los

trabajos a ser realizados en el lote; seguro de responsabilidad civil de los vehículos que ingresen al Barrio cerrado. Todos los seguros deberán ser con una compañía de primer nivel y un monto a satisfacción del Consejo y la Comisión de arquitectura, debiéndose exhibir las pólizas y entregarse copia de las mismas a la comisión; en caso contrario, El Consejo administrativo podrá, a su exclusivo criterio, contratar los seguros por cuenta y cargo del propietario.

A los constructores se les solicitará nombre y apellido completo; número y tipo de documento; número de CUIL-CUIT; nombre y número de CUIT del empleador; copia de la constancia de inscripción del empleador en el Registro Nacional de la Industria de la Construcción, con la constancia de pago al día del arancel correspondiente; constancia de afiliación a una ART (aseguradora de riesgos del trabajo) con la constancia de pago al día de las primas correspondientes y el Certificado de aviso de iniciación de obra ante la ART; seguro de responsabilidad civil por los trabajos a ser ejecutados en el Lote; seguro de responsabilidad civil de los vehículos que ingresen al Barrio Cerrado. Todos los seguros deberán contratarse con una compañía de primer nivel y por un monto a satisfacción del Directorio, debiéndose exhibir las pólizas y entregarse una copia de las mismas a la Comisión; en caso contrario, el Consejo podrá, a su exclusivo criterio, contratar los seguros por cuenta y cargo del Propietario.

Para los trabajadores eventuales se deberá presentar una constancia de la AFIP, CUIT, y un seguro contra accidentes que abarque incapacidad total, parcial y muerte, por un monto a ser determinado por la administración / consultar en administración..

Para los estudios de suelos se presentará a la Comisión una lista con los nombres de las personas a ingresar al Barrio Cerrado.

No se permitirá el ingreso al Barrio Cerrado de ningún personal o vehículo respecto del cual no se hubieran cumplido las exigencias anteriores.

El personal de seguridad del Barrio Cerrado queda facultado para verificar la corrección de los datos proporcionados y solicitar las correspondientes identificaciones, así como para prohibir el ingreso del personal de obra que, a su juicio, no cumpla con las exigencias antes indicadas o no resulte conveniente.

#### 17.4 SEGURIDAD DE OBRA

Cuando, por la naturaleza de los trabajos, se efectúen excavaciones de profundidades mayores que las utilizadas para la cimentación, el responsable deberá tomar medidas de seguridad para evitar accidentes. Al finalizar cada jornada laboral se procederá a cubrir con tablones, maderas, chapas, etc., la excavación que se estuviere realizando, y a dejar convenientemente señalizada la misma.

El personal de obra no podrá permanecer en ningún caso de noche, ni fin de semana, ni feriado.

No se podrá acceder a las obras con vehículos a través de Lotes vecinos y/o linderos, ni tampoco por el alambrado perimetral, salvo expresa autorización de la Administración.

Serán responsables solidariamente el Propietario, director de obra y constructor por el cumplimiento de las siguientes obligaciones, durante la ejecución de la obra.

- Mantener la limpieza de las calles y predios linderos.
- Impedir que el personal de obra ingrese en las instalaciones comunes del Barrio Cerrado.
- Impedir que se descarguen materiales o preparen mezclas fuera de los límites propios del terreno en el que se construye.
- Informar a la Comisión luego de hacer el replanteo para poder verificar los retiros reglamentarios.

Asimismo, el Propietario del Lote en el que desarrolle las obras, así como el director de obra y el constructor serán solidariamente responsables por todo daño o perjuicio causado a terceros o al Barrio Cerrado con motivo o en ocasión de las obras, aun cuando hubiera mediado autorización de la Comisión y/o el Consejo.

#### 17.5 RESPONSABILIDAD

El Propietario es único y exclusivo responsable del cumplimiento de las obligaciones inherentes a la obra que se realiza en el predio de su propiedad.

El Propietario, el director de obra y todos los contratistas que trabajen en la obra estarán solidariamente obligados a mantener indemnidades a FIDEICOMISO TIEMPOS DE CANNING / TIERRAS DE CANNING S.A., Consejo y funcionarios, frente a cualquier y todo reclamo, acción, juicio o procedimiento, de cualquier tipo o naturaleza, que (i) el personal ocupado en la obra pueda realizar con motivo, como consecuencia o en ocasión de su trabajo en las obras, ya sea por pago de jornales o sueldo, aportes, contribuciones a fondos de desempleo, pago de primas de seguro de riesgos del trabajo, beneficios, viáticos, gastos de viaje o comida, indemnizaciones o cualquier otra causa o concepto de la índole que fuera; (ii) terceros, sean o no Propietarios o poseedores de Lotes en el Barrio Cerrado, puedan efectuar como consecuencia de daños, perjuicios, molestias o perturbaciones que los mismos aleguen sufrir con motivo, como consecuencia o en ocasión de la obra en curso de ejecución. La Fiduciaria o quien actúe en

representación del barrio, no se hace responsable por faltantes en los lotes, debiendo cada titular contratar su correspondiente seguro de hogar y/o de los bienes que desee asegurar.

#### 17.6 OBRADOR

El obrador deberá construirse íntegramente dentro del Lote respetando los retiros reglamentarios y estará constituido por una casilla de un piso y baños químicos para obreros, con sus puertas ocultas. Se prohíben los pozos absorbentes.

Se ejecutará con materiales en buen estado de uso; sus cerramientos exteriores serán pintados de color verde oscuro y deberá mantenerse en buenas condiciones hasta la finalización de la obra.

Está terminantemente prohibido tener perros en los obradores.

#### 17.7 OTROS

Está prohibida la utilización de los espacios comunes y/o Lotes vecinos para la guarda o depósito de materiales de construcción. Deberá procurarse el mayor orden y limpieza posible durante el transcurso de las obras.

Previo a la iniciación de la obra, el Propietario deberá realizar un cerco perimetral del Lote (media sombra color verde) de acuerdo al respectivo amojonamiento liberando un 1,5 m del frente del Lote. Este cerco se efectuará con materiales nuevos, de una altura mínima de 1,80 metros y se deberá mantener en buenas condiciones hasta la finalización de la obra con previa autorización de la comisión.

Sólo podrán colocarse carteles de obra en el frente, mientras dure la ejecución de la misma, siendo su tamaño máximo de 1.50 x 1.00 m. El cartel deberá contener: nombre del director de obra, su número de matrícula, su domicilio legal, y el número de expediente de los planos Municipales.

Se deberá realizar una rampa de acceso provisoria o definitiva, en el caso de ser provisoria se asegurara que la unión de la misma con el asfalto se realizara por medio de un cordón de dimensiones mínimas de 0.60 de ancho por 0.20 de profundidad, la longitud máxima será la indicada en este reglamento no pudiendo en ningún caso superar el máximo de 4.50 mts en la línea municipal, de ser la rampa definitiva se deberá cumplir con lo estipulado en el presente reglamento.

Todo daño causado en las aceras, cordones, cercos y en general sobre toda la infraestructura común del Barrio Cerrado, deberá ser reparado por el Propietario de la obra y/o con cargo al mismo, conforme a los estándares de calidad de las obras de urbanización. Una vez terminadas las obras en los sectores comunes, deberá solicitarse la recepción de las mismas a la Comisión.

### 18- LOTES SIN CONSTRUCCIONES

Hasta tanto se realice la construcción en el Lote, el Propietario deberá mantenerlo libre de basura y en perfecto estado de limpieza, no pudiendo hacer acopio de materiales en el mismo.

También deberá mantenerlo desmalezado y con el césped cortado. Aquella unidad que no cumpla con el presente será considerada falta grave por atentar contra el aspecto general del proyecto, la administración, en este caso mandara a limpiar y cortar el pasto imputando el costo en la liquidación de gastos a cargo de dicha unidad, sin necesidad de comunicación alguna.

### 19- PENALIDADES

En caso de transgresiones al presente Reglamento por parte del Propietario, contratista, personal de obras, proveedores, etc., la Comisión informará al Directorio que podrá aplicar las siguientes penalidades:

- a) Multa de dos a cinco veces las expensas comunes que correspondan abonar mensualmente por el Lote en el que se cometiera la infracción.
- b) Paralización de 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) Podrá fijarse una expensa adicional por obra paralizada según decisión del Directorio.
- f) Demolición de las obras ejecutadas en infracción.

El Directorio o la Comisión podrán suspender toda obra o tarea que se construya o realice sin tener concedido el permiso correspondiente, o las que teniéndolo no se ejecuten de acuerdo a los documentos aprobados.

## 20- OBSERVACIONES

20.1 El presente cuenta con (PROVISORIO) EL REGLAMENTO DE CONSTRUCCION DEL BARRIO PRIVADO Lacus, ANEXO I, ANEXO II, ANEXO III y FICHA DE DESIGNACION DE PROFESIONAL.

20.2 El presente reglamento es de carácter provvisorio y será factible su modificación.

# **REGLAMENTO DE CONSTRUCCION PROVISORIO TDC LACUS**

## **ANEXO I**

### **Procedimiento para la aprobación de un proyecto.**

Se concertara una entrevista con la oficina de arquitectura de TDC Barrio Cerrado Lacus, cuyo domicilio es en la Ruta Nro 58 km 14.5 de la localidad de Guernica, Pte. Perón, por medio de una nota enviada a la siguiente dirección de e mail: [administracion@tiemposdecanning.com](mailto:administracion@tiemposdecanning.com)

Las entrevistas serán realizadas los días Martes de 9.00 a 12.00 hs en las oficinas de la guardia del barrio o el lugar a convenir. Para dichas entrevistas deberá llevarse la información necesaria para comprender el proyecto a aprobar en el caso de ser consultas sobre normativas y alcances, en el caso de presentar documentación a evaluar para su aprobación posterior se entregara un sobre por duplicado con la información listada a continuación, la comisión de arquitectura realizará una devolución con un visado en un plazo no mayor de 15 dias corridos. Luego de visados los mismo y realizadas las correcciones por los propietarios y/o profesionales a cargo se entregarán 3 juegos de copias para la aprobación definitiva.

El sobre debe contener:

- a) Copias, en escala 1:100, del plano del lote con la ubicación en el mismo de la silueta del proyecto presentado y del obrador. En él se consignarán las distancias de la vivienda a ejes divisorios de lotes y a línea municipal de edificación, y tangentes. Se dibujarán con trazo grueso y lleno la superficie a construir cubierta y punteado la superficie a construir semi- cubierta o proyecciones de plantas elevadas sobre el terreno. Además se consignará en un lugar visible la memoria de cálculo por la cual se llegó a determinar el FOT Y FOS acompañado de una planta de superficies.
- b) Se deberá indicar el nombre del propietario y del profesional con su dirección de e-mail y teléfono. Nombre y matrícula del profesional interviniente, número del lote y manzana, orientación, ubicación de la pileta, ubicación del quincho, y perforación.
- c) Plantas, cortes y elevaciones 4 (cuatro) en escala 1:100 como mínimo.
- d) Perspectiva exterior, indicando los materiales y colores, de fachadas y techos.
- e) Plano en formato digital.
- f) Hoja de amojonamiento emitida por el Administrador y con la respectiva cota de IGM correspondiente de referencia. (plancheta del lote)
- g) Se deberá presentar la fotocopia de la escritura, boleto de venta o sesión de derechos.
- h) Copia de reglamento de construcción completo firmado en todas sus hojas.
- i) Comprobante de depósito de la tasa inicial de construcción a nombre de: la comisión definirá el lugar de pago del mismo.

La presentación de la mencionada documentación, no implica permiso de iniciación de obra.

El Fiduciario expedirá la aprobación de planos y el permiso de obra en un plazo de 15 días corridos a partir de la fecha del visado de verificación de presentación definitiva y correcta de la documentación.

La aprobación final de los planos se hará previa aprobación del barrio sobre los planos a presentar al municipio.

No se podrá iniciar una obra sin aprobación municipal.

En aquellos casos en que, previo a la elaboración de proyecto, surjan dudas de interpretación del reglamento y se quisiera consultar, se deberá hacer por escrito presentando la siguiente documentación:

- a) Una carta explicativa del problema, indicando las restricciones del reglamento que motivan la consulta, especificando las cláusulas involucradas.
- b) Anteproyecto esquemático que incluya:
  - Implantación de la vivienda en el terreno
  - Planta por cada nivel a construir.
  - Vistas que ayuden a la comprensión del problema.
- c) Las condiciones y plazos de respuesta serán los mismos que los de aprobación del proyecto.

### **2) Documentación a reunir para el visado definitivo por el barrio**

- ESCRITURA-CESION DE DERECHO-BOLETO DE COMPRA VENTA.
- NOTAS DE INICIO. (Las firma el profesional)
- PERMISO DE CONSTRUCCION/ TASA DE INICIO. (Copia del pago)
- CARTA CERTIFICADA. (Carta compromiso certificada indica que inicia obra con trabajos preliminares hasta tener la aprobación municipal, ver listado de tareas preliminares)
- DESIGNACION DE RESPONSABLE. (Nota que firma el prop. Designando responsable)
- GASTOS DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO/ EXPENSAS. (Se chequea internamente libre deuda)
- PLANO A VISAR POR EL BARRIO. (Copias 3 heliográficas para aprobación definitiva)
- SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL. (Monto a determinar por la administracion / consultar valores vigentes.- a nombre del Propietario)
- CERTIFICADO DE AMOJONAMIENTO.
- CARGO DE CONEXIÓN A PILAR (consultar valores. De no ser abonados se deberán abonar al momento de la conexión)

### **3) Pasos a seguir en el momento de iniciar la obra**

#### **AUTORIZACIÓN INGRESO DE PERSONAL**

Las autorizaciones se deberán realizar personalmente en la oficina de obrador.

Las únicas personas que podrán autorizar el ingreso de personal serán aquellos que el propietario haya designado como responsable.

- Personal con ART:

Certificado de Cobertura

Nómina de personal mensual con sus altas y bajas.

- Personal Monotributista:

Pago mensual del Monotributo (individual).

Pago mensual del seguro de accidentes personales (individual).

- Certificado de cobertura
- Póliza (15 días después del certificado de cobertura)

- Pagos (según corresponda):
  - a- Comprobante de pago anual.
  - b- Comprobante de pago mensual.
- Beneficiario de seguro Fideicomiso Tiempos de Canning / Tierras de Canning S.A. con cláusula de no repetición.

Desde el momento que se le otorga el **final de obra** a una propiedad, se **eliminará del sistema al personal afectado a la misma**; en caso de seguir trabajando dentro del barrio no se olvide de informar a que lote pasará, y por cuanto tiempo quiere la habilitación.

Así mismo una vez vencidos los seguros o ART se deshabilitará automáticamente al personal. Por favor evite inconvenientes en el ingreso.

#### HORARIO DE INGRESO Y EGRESO.

**Le informamos que el horario de obra ha cambiado de 7:00 hs. a 18:00 hs. en la guardia.**  
 Todo personal que se retire luego de las **18:20 hs.** Por sistema, será sancionado y suspendido por un **período de dos días.**

Como condición previa a cualquier trabajo en el lote el propietario elevará a la comisión un seguro de Responsabilidad Civil (Contra terceros) sobre la construcción, por los trabajos a efectuar en el Barrio Tiempos de Canning con un monto a determinar por la administracion / consultar valores vigentes. Cada vez que ingresa nuevo personal una lista con:

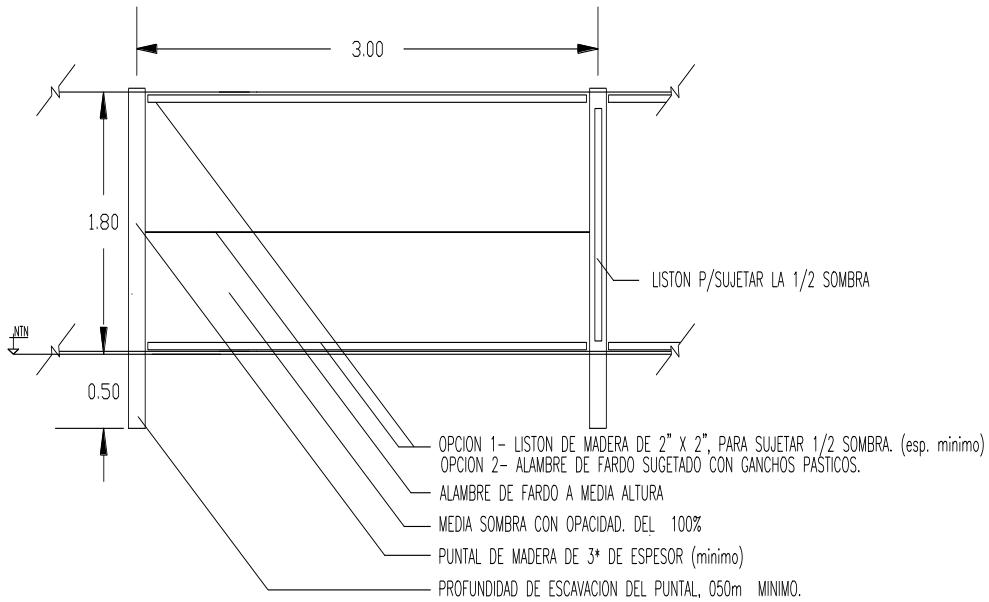
- Nombre y Apellido;
- Comprobante de seguro o ART por un monto a determinar por la administracion / consultar valores vigentes.-
- Recordar que diariamente el personal deberá tener el documento de identidad original (no fotocopia) para presentarlo, siempre y cuando la guardia o la administración así lo requiera.

Para hacer un estudio de suelo, el arquitecto o el propietario deberán enviar 24hs. antes únicamente una lista de las personas que ingresen al barrio.

- Recomendamos que antes de construir se verifique las medidas del lote, y se compruebe que verifiquen con las medidas del plano de amojonamiento entregado por el emprendimiento.
- La media sombra de las obras serán colocadas en todo el perímetro del lote, dejando en el frente 1.50 de retiro respecto de Línea Municipal o más si fuera necesario de modo de proteger los árboles.

Se les recuerda que deberán colocar la media sombra como trabajo preliminar, para preservar las visuales hacia la obra se a reglamentado la forma de colocación y el tipo de media sombra a utilizar, color verde preferiblemente opacidad 100%.

#### **DETALLE DE CERCO DE OBRA**



- Luego de replantear se deberá informar a la Oficina de Arquitectura con el fin de controlar los retiros reglamentarios y más adelante altura de techos y ubicación de piletas.
- El servicio eléctrico provisorio se deberán tramitar en la comisión de arquitectura.
- La provisión de agua para la construcción estará a cuenta y cargo del propietario del lote.
- Se podrán utilizar las perforaciones de agua para la obra.
- Se podrá hacer una perforación a 30 m (si bien el costo es menor no es aconsejable ya que tendrán poco agua, salitrosas y no se considera potable)

Se deberá avisar a la comisión, en el momento de hacer la perforación con el fin de controlar su ubicación.

### **LISTADO DE TAREAS PRELIMINARES PROVISORIO TDC LACUS**

- Cerco de obra.
- Obrador según reglamento
- Rampa de acceso según reglamento.
- Perforación de agua de obra.
- Baño químico.
- Iluminación nocturna en obrador.
- Cartel de Obra.

## Anexo II

### Reglamento de Construcción.

#### Penalidades

#### Control de obras y multas.

El presente anexo establece normas complementarias a la Normativa indicada en el capítulo 9 del Reglamento de Construcción para el control y ordenamiento de las obras.

Esta norma complementaria se aplica a todas las construcciones que no tengan el final de obra otorgado por la Administración, estén o no habitándolas, a partir del mes corriente del 2013.

La Comisión de Arquitectura podrá sugerir al Directorio de Administradora normas complementarias, interpretaciones e incluso cambios al presente anexo, las que debidamente notificadas a las Obras en construcción o sin final de obra, tendrán vigencia inmediata

Con una frecuencia semanal y sin perjuicio de otras revisiones que la Comisión de Arquitectura, pueda efectuar tanto fuera como dentro de las obras en construcción, se verificará el cumplimiento de las obras de condiciones como:

Cierre Provisorio, Conexión de Servicios, Uso de espacios Públicos y Lotes Vecinos, Seguridad y Riesgos para terceros, Limpieza general y Daños a la propiedad común o privada.

La notificación respecto de faltas o infracciones la hará por escrito el personal autorizado por la Administración, durante la visita de Obra.

La comisión de Arquitectura ante la gravedad de las infracciones, peligrosidad y perjuicio que pudiesen ocasionar, también podrá notificar en caso de no encontrarse el responsable de obra, al personal de obra a cargo, estableciéndose en ese momento, plazos y condiciones según la circunstancia amerite.

Sin perjuicio de otra Normativa complementaria y/o aclaratoria de la presente que la Administración resuelva en el futuro, respecto del ordenamiento y condiciones de seguridad en las obras, constituyen faltas siendo los infractores acreedores de multas según la gravedad que se establece en el cuadro siguiente.

TIPO DE INFRACCIÓN	GRAVE	MEDIO	LEVE
MEDIA SOMBRA ABIERTA CON PILETA	X		
CONEXIÓN ILEGAL A LUZ	X		
CONEXIÓN ILEGAL A AGUA	X		
CABLES DE ELECTRICIDAD POR FUERA DEL PILAR	X		
ENTRAR A OBRA POR LOTE VECINO		X	
PILETA SIN PROTECCIÓN	X		
VOLQUETES SIN TAPAR AL RETIRARSE		X	
OBRA SIN BAÑO QUÍMICO	X		
CEMENTAR SOBRE ASFALTO O CUNETA	X		

LIMPIAR CAMIÓN DE CEMENTO SOBRE ASFALTO O CUNETA	X		
MEDIA SOMBRA CAÍDA o EN MAL ESTADO	X		
OBRA ABIERTA,	X		
MATERIALES EN CUNETA		X	
ALCANTARILLA TAPADA		X	
ALCANTARILLA CON CAÑOS ROTOS		X	
DAÑAR LA CUNETA DEL LOTE VECINO		X	
DAÑO A LOS ÁRBOLES EXISTENTES	X		
MATERIALES FUERA DE OBRA		X	
OBRADOR SIN PINTAR			X
CARTEL MAL UBICADO			X
SACAR O MOVER LOS MOJONES DEL LOTE.	X		
SALIR FUERA DE HORA SIN PERMISO			X
HIERROS FUERA DEL LOTE	X		
EXTRACCIÓN DE ÁRBOLES EXISTENTES SIN AUTORIZACIÓN	X		
PLANTACION EN ESPACIOS COMUNES SIN AUTORIZACION	X		
PASTO ALTO / LIMPIEZA GENERAL			X
MODIFICAR EL PERFIL DE LOS ALBARDONES A VIALIDADES	x		

Las infracciones tendrán los siguientes valores:

- 1- En caso de faltas de **carácter Grave** la Administración estará autorizada a aplicar en concepto de multa el equivalente a 1 expensa corriente.
  - Serán acreedores de la referida multa los propietarios de los Lote en el que se realiza la obra, si en el plazo establecido en la notificación no se subsanan o se corrigen los problemas que originaron la referida notificación.
  - En caso de reiteración de la misma falta de carácter Grave, durante el transcurso de la obra la Administración podrá aumentar la multa hasta 2 expensas corrientes para la reiteración.
  - Igualmente en caso de acumulación de faltas de carácter Grave, de distinto tipo, durante el transcurso de una obra, la Administración podrá aumentar la multa hasta 2 expensas corrientes, para las reiteraciones, situación que deberá ser explicitada en la notificación respectiva.
  - Se consideran acumulación de faltas cuando una obra hubiera sido notificada, desde su inicio, de mas de 2 infracciones de carácter Grave, quedando la Administración además facultada para ordenar la paralización de la obra.
  - En los casos de árboles y plantas además se le cobrarán los gastos asociados al retiro de las mismas.
  
- 2- En caso de faltas de **carácter Medio** la Administración estará autorizada a aplicar en concepto de multa el equivalente a  $\frac{1}{2}$  expensa corriente.

Serán acreedores de la referida multa los propietarios de los Lote en el que se realiza la obra, si en el plazo establecido en la notificación no se subsanan o se corrigen los problemas que originaron la referida notificación.

- En caso de reiteración de la misma falta de carácter Medio, durante el transcurso de la obra la Administración podrá calificar la infracción como de carácter Grave y aplicar las multas establecidas en 1.) para la reiteración
  - Igualmente en caso de acumulación de faltas de carácter Medio, de distinto tipo, durante el transcurso de una obra, la Administración podrá aumentar la multa hasta 1 expensa corriente, para las reiteraciones, situación que deberá ser explicitada en la notificación respectiva. Se consideran acumulación de faltas cuando una obra se hayan notificado mas de 3 infracciones de carácter medio en la misma obra.
- 3- En caso de faltas de **carácter leve** la Administración estará autorizada a aplicar en concepto de multa equivalente a  $\frac{1}{4}$  de expensa corriente.
- Serán acreedores de la referida multa los propietarios de los Lote en el que se realiza la obra, si en el plazo establecido en la notificación no se subsanan o se corrigen los problemas que originaron la referida notificación.
- En caso de reiteración o de acumulación de Faltas de carácter Leve, durante el transcurso de la obra la Administración podrá calificar la infracción como de carácter Medio y aplicar las multas establecidas en 2.) para la reiteración, situación que deberá ser explicitada en la notificación respectiva. Se consideran acumulación de faltas cuando una obra se hayan notificado mas de 4 infracciones leves en la misma obra.

Tanto los plazos, como los trabajos, reparaciones o mejoras que indique la comisión, en la notificación que le entregue la Obra serán inapelables

El constructor o propietario no podrá alegar falta de claridad de la Notificación, que hubiera sido recibida por personal encargado de la obra.

De ser necesario requerirá todas las aclaraciones necesarias a la comisión de Arquitectura, siempre manteniéndose los plazos establecidos.

Vencido el plazo, la Administración practicará una nueva inspección, donde verificará el grado de cumplimiento de los trabajos, reparaciones y mejoras que dieron origen a la Notificación, ratificándose el pago de la multa o eximiendo al propietario del pago.

Las multas deberán ser abonadas en las oficinas de la Administración, dentro de los cinco ( 5) días corridos después del vencimiento de la notificación. Vencido dicho plazo la misma se notificará y abonará a través del resumen de expensas del propietario del lote.

La Administración se reserva el derecho a notificar al Propietario del Lote y a establecer otras sanciones, tales como limitar el acceso a personal y proveedores a las Obras u ordenar la suspensión de los trabajos en caso de faltas reiteradas o no acatamiento de la presente normativa.

En el caso de que la falta o faltas no estén fijadas en el presente listado de infracciones la comisión decidirá y definirá el tipo de sanción a aplicar de acuerdo al tipo de falta cometida las cuales pueden ser administrativas, económicas y/o penal según sea el caso.

Este anexo al reglamento podrá ser complementado, aclarado e incluso modificado cuando la Administración lo considere necesario.

#### **Departamento de Arquitectura**

Tiempos de Canning  
Barrio Cerrado Lacus

## **ANEXO III**

### **INSTRUCTIVO PARA LA CONSTRUCCION DE JARDINES DE CASAS PARTICULARES**

#### **A) Objetivo:**

La intención, de este instructivo, es la de regular, junto con los vecinos propietarios de **TDC Barrio Cerrado Lacus**, una forma de desarrollar el Proyecto Paisajista para todo el Emprendimiento, evitando el uso indiscriminado de especies de plantas o su ubicación inapropiada, dando a éstas y al conjunto una distribución armónica y estética.

Se pretende conseguir un paisaje equilibrado e integrado, evitando las competencias puntuales a aquella armonía, intentando así un orden general que tienda a satisfacer a todos.

También tiene la intención de regular en alguna medida el Paisaje entre los vecinos, especialmente los inmediatos entre sí.

#### **B) Plantas existentes:**

Se deben proteger y mantener los árboles existentes, tanto los de arbolado urbano de las calles y avenidas del Emprendimiento, como los existentes en zonas comunes.

##### **1.- Cuidados:**

Estarán a cargo de la Administración del Barrio. Incluye tratamientos fitosanitarios, podas, recambio, etc.

##### **2.- Extracción:**

El arbolado de alineamiento urbano de las calles ya sea respecto a su ubicación o especie, no podrá modificarse.

El reemplazo en caso de problemas eventuales de una planta en particular, será realizado por la Administración del Emprendimiento y se utilizará solamente la misma especie existente.

Para la extracción de árboles existentes en los lotes particulares, el propietario del predio deberá realizar el pedido como paso imprescindible para la aprobación de planos de construcción por la Comisión de Arquitectura. Una vez recibido este pedido, la mencionada Comisión evaluará conjuntamente con la Comisión de Parquización la autorización.

Se evaluarán como elementos fundamentales: el valor de la planta, la incidencia para el paisaje en su conjunto y la dificultad que pueda representar la planta en cuestión para el propietario.

Se decidirá según estas tres opciones:

- el trasplante;
- la remoción o
- la permanencia de la planta.

El propietario, frente a la toma de cualquier tipo de decisión sobre una planta existente, deberá elevar una nota a la Comisión de Arquitectura, para evaluar cada caso en particular.

#### **C) Plantas a incorporar:**

En cualquier Paisaje, sea éste natural o implantado, el desarrollo de las plantas responde a características propias de cada especie, su utilización en los jardines no es arbitraria y es conveniente tomar en cuenta algunas normas que beneficiarán al paisaje de Lacos en su conjunto, al respetar una transición armónica desde cada lote particular, con su impronta paisajista específica, hacia los espacios comunes.

De la misma manera sucede con el césped, por lo que resultará conveniente también, tanto en las especies a implantar como en su manejo, ajustarse a normas que redundan en el beneficio estético del conjunto.

- TIPOS Y DISTRIBUCIÓN:

- a) *Herbáceas, florales o pequeños arbustos.*

No existen restricciones en su utilización, tanto en las especies como en su ubicación dentro del lote.

Se recomienda no realizar este tipo de canteros en la base de los árboles pertenecientes al arbolado de calle.

- b) *Arbustos.*

No existen restricciones en la elección de especies arbustivas.

**Las especies arbustivas no podrán plantarse a menos de 60 cm del límite con el lote vecino.**

- c) *Árboles.*

Se deberán plantar a las siguientes distancias mínimas (en metros).

**Tamaño a lotes contiguos a áreas comunes a árboles existentes**

	árbol		
<b>1<sup>a</sup> Magnitud</b>	5	1	10
	ej: <i>alcanfor, casuarinas, roble europeo, eucaliptus rostrata, etc.</i>		
<b>2<sup>a</sup> Magnitud</b>	3	1	7
	ej: <i>fresno, liquidambar, sauces, robinias, aromos, etc.</i>		
<b>3<sup>a</sup> Magnitud</b>	3	1	5
	ej: <i>albizias, rhus, lagerstroemias, etc.</i>		
<b>Piramidales*</b>	1	1	5
	ej: <i>álamo piramidal y boleana, ciprés, etc.</i>		
<b>Palmeras</b>	3	1	5
	ej: <i>fénix, pindó, butia, etc.</i>		

\* los árboles piramidales colocados en forma de barrera, solo serán permitidos en la proyección de la casa hacia el eje medianero.

Es importante señalar que las distancias mínimas son una guía a respetar, pero más allá de estos valores, se debe contemplar la proyección de sombra sobre jardines vecinos como agravante o atenuante de los valores indicativos de la mencionada guía.

Se recomienda plantar con interdistancias entre plantas que aseguren un desarrollo normal de los árboles, tanto como factor estético cuanto para evitar deformaciones que causen caídas de plantas o ramas en el futuro.

- d) *Cercos vivos*

Se entiende por “cerco vivo”, la alineación de plantas de una misma especie (árboles o arbustos), cuyo crecimiento será controlado con podas sucesivas, de forma tal de obtener una “pared verde”.

La altura del mismo no podrá superar los 180 centímetros de altura.

e) *Plantas invasoras*

Algunas especies de plantas se extienden en el terreno generando nuevos individuos a su alrededor. Nos interesa fundamentalmente en este párrafo normar la utilización de especies con este tipo de comportamiento y, en especial, aquellas que se extienden a través de rizomas, estolones o raíces gemíferas. Ejemplos: Alamo plateado, varias especies de cañas, etc.

En el caso de plantarse alguna planta con este tipo de comportamiento invasor, deberá implementarse un sistema de barrera física que impida la invasión de lotes vecinos o áreas comunes.

**D) Césped**

**1) Tipos y distribución:**

Se recomienda el uso de la gramilla (bermuda grass- Cynodon dactylon) como especie base para el césped, y su eventual resiembra invernal.

La utilización de kikuyo (especie ausente en la cubierta cespitoso del predio) no está permitida dada la agresividad de esta especie. Se busca evitar la invasión de ésta planta en las áreas comunes del barrio que generará manchones de color y textura diferentes al césped existentes.

**2) Corte:**

Se deberá mantener el césped cortado hasta una altura no mayor de 5 cm. durante todo el año.

La responsabilidad del corte de césped por los propietarios, se extiende hasta la zona comprendida entre la línea municipal y el límite del asfalto (cuneta).

**E) Proyecto**

El Proyecto de Paisajismo, como complementario del proyecto de arquitectura de cada vivienda particular, deberá contar con la aprobación previa del Asesor Paisajista indicado por la Administradora del barrio, quien le dará la aprobación final antes de iniciar su construcción.

El proyecto se limitará al lote del propietario, por lo que no se podrán incorporar plantas en los espacios comunes aledaños, ni por delante de la línea municipal.

En el plano deberá indicarse la ubicación de los árboles existentes y la de los que se agregarán, detallando cantidad y especie. En el caso de las especies vegetales arbustivas y herbáceas, será suficiente indicar la ubicación de los macizos.

Acompañará esta presentación el listado de especies a utilizar.

**F) Inspección Técnica**

a) *De la construcción*

Esta inspección y su informe correspondiente se hará a solicitud de la Comisión de Arquitectura. Tiene por objeto verificar que se cumpla el Proyecto de Paisajismo y las Especificaciones Técnicas aprobadas.

*b) Permanente*

La Administración del Emprendimiento podrá solicitar a su Asesor Paisajista una inspección del jardín una vez concluido, a fin de verificar la incorporación de plantas fuera de reglamento.

Cada propietario dará las facilidades correspondientes a quien indique la Administración, para visitar los jardines de su propiedad, quien informará por escrito las indicaciones derivadas de cada inspección.

#### **G) Sanciones por incumplimiento a las Normas establecidas**

La Administración podrá aplicar sanciones al incumplimiento de las indicaciones del presente instructivo consistentes en:

- Retiro inmediato de la o las especies vegetales no autorizadas;
  - Multas.

EL PRESENTE REGLAMENTO ES PRELIMINAR.

ESTA SUJETO A MODIFICACIONES PERIÓDICAS EN VIRTUD DE CAMBIOS EN LA NORMATIVA PROVINCIAL, MUNICIPAL O DE TIEMPOS DE CANNING. LA APROBACIÓN DEFINITIVA SE REALIZARÁ CON LA ULTIMA VERSIÓN DISPONIBLE. CONSULTE LAS MODIFICACIONES EN FORMA PERIÓDICA.

Pte. Perón, de de 20