



REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES

I Introducción

Este documento es un instrumento de aplicación obligatoria y taxativa que tiende a reglar los derechos y obligaciones de los copropietarios del Parque Los Troncos Country Club (en adelante PLTCC), y del personal que contraten, respecto de toda construcción que realicen en los terrenos de su dominio exclusivo, ya se trate de obras nuevas o modificaciones a las existentes.

Con su sanción se pretende regular adecuadamente el uso de los espacios de dominio exclusivo, con el objeto de lograr una armónica y equilibrada integración con el conjunto, preservando los elementos fundamentales que hacen a la esencia de este Country, que es el pleno uso y goce del verde, el aire y la luz como valores primordiales que han sido tenidos como base por los copropietarios al tiempo de integrarse a esta comunidad.

Al propio tiempo busca reglamentar aspectos que hacen a la relación con las parcelas vecinas, de modo tal de evitar conflictos entre copropietarios y equiparar sus derechos y obligaciones conforme con la filosofía básica definida en el párrafo precedente.

II Procedimiento administrativo

- 1- Los copropietarios de PLTCC que deseen llevar a cabo cualquier tipo de construcciones en sus terrenos de dominio exclusivo, ya se traten de obras originales o modificación de las ya existentes, deberán confeccionar los planos respectivos que serán presentados a la Administración de PLTCC, a fin de su correspondiente aprobación.
- 2- La presentación de los planos deberá ser acompañada de los siguientes formularios:

F1	Planilla de datos de la obra.
F2	Copia del reglamento de construcciones firmada por el copropietario
F3	Acta de responsabilidad firmada por el copropietario
F4	Acta de responsabilidad firmada por el contratista
F5	Autorización de poda y talado.
F6	Copia del Reglamento de Convivencia firmada por el copropietario.
- 3- Los planos – en tres copias - deberán ser suscritos por el titular y profesional matriculado, y se indicará además:

Nombre del copropietario
Nombre del profesional
Número de lote
Retiros de línea
Pileta de natación
- 4- Se deberán presentar
 - a) Iniciación de Obra: Planta de conjunto en escala 1: 100, donde deberá figurar el polígono de la Superficie Edificable Máxima. Se deberá también marcar, en los respectivos planos, la ubicación del pozo negro y la perforación de agua.
Plantas, cortes y vistas (por lo menos 3) en escala 1: 50 con todas sus cotas máximas.
Superficie total del terreno
Superficie total a construir (Deberá discriminarse la superficie entre Sup. Cubierta y Semicubierta, al solo efecto de aplicación de tasas, no así del área máxima del terreno ocupada. Se considera semicubierto a las galerías y garajes)
 - b) Final de Obra: Se deberá entregar la misma documentación que la solicitada en el punto a) para la aprobación final y previa ocupación de la obra.

Las cotas de nivel deberán referirse al nivel 0.00m del pavimento en el punto medio de la línea municipal.

- 5- Una vez presentada la totalidad de la documentación a la administración de PLTCC, esta, previo análisis deberá proceder a la aprobación de la misma o indicar las modificaciones necesarias hasta encuadrarse en el presente reglamento. La revisión de los planos estará a cargo del profesional que el consejo de administración designe (el cual no podrá ser copropietario de PLTCC), quien deberá elevar sus conclusiones a aquel, con opinión fundada y por escrito.
- 6- El consejo de administración deberá expedirse acerca del pedido de aprobación de planos, conforme con el dictamen del profesional actuante, en un plazo máximo de 15 días hábiles dejando constancia de la decisión tomada en el libro de actas de ese cuerpo, y notificando- vía administración- en forma fehaciente al copropietario que formuló la presentación.
- 7- Un juego completo de los planos aprobados requeridos en el art.4 será retenido por la administración y archivados convenientemente, junto con las constancias de aprobación efectuada por el profesional actuante y copia del acta del consejo de administración en la cual hayan sido tratados.
- 8- Ninguna obra, independientemente del carácter que tenga, podrá ser iniciada si no cuenta con la *aprobación de la Municipalidad de Pilar, con el plano debidamente sellado y con su correspondiente número de expediente. La aprobación expresada en el artículo 6 del presente reglamento, es condición exigida por este Municipio para el inicio del trámite de aprobación y contempla los trabajos de ampliación, refacción o transformación de construcciones existentes; nuevas construcciones; cambio o refacción de estructuras de techos; excavaciones en terrenos; ejecución de demoliciones.* Todo trabajo de construcción y/o refacción que se efectúe en las viviendas existentes, dentro o fuera de ella, requerirá la emisión de un aviso de obra que el propietario deberá dirigir a la Administración la que lo considerara y dará la autorización pertinente, la cual se expedirá en un plazo perentorio. Se deja expresamente aclarado que sin el correspondiente permiso de obra debidamente aprobado no se permitirá el ingreso del personal o materiales a la obra.
- 9- Una vez lograda la aprobación prevista en el art. 8 del presente reglamento, el copropietario deberá notificar a la administración de PLTCC, la fecha de iniciación de las obras, la empresa contratista que llevará a cabo los trabajos y la nomina del personal a emplear *identificando a cada trabajador con su correspondiente número de documento, constancia de seguro de accidentes de trabajo (ART) y seguro de vida obligatorio. De no existir la documentación exigida no se permitirá el ingreso del personal al Parque.*
- 10- De no ser iniciada la obra dentro de un plazo de sesenta días a partir de la aprobación de la documentación correspondiente, deberá solicitarse nuevamente sólo el permiso de obra, siempre y cuando no se hubiesen producido modificaciones en la documentación aprobada. Caso contrario deberá iniciarse el trámite de aprobación de planos nuevamente.
- 11- La administración del Country a través del profesional actuante conforme el art. 5 de este reglamento procederá a efectuar todos los controles que considere necesarios durante el avance de la obra, a fin de garantizar el fiel cumplimiento de lo aprobado. La administración del PLTCC está facultada a decretar la inmediata suspensión de los trabajos en caso de detectarse apartamientos de los planos aprobados conforme con el art. 6 y / u 8 de este reglamento.
- 12- Cualquier modificación que se efectúe al proyecto aprobado, deberá someterse nuevamente al procedimiento estipulado por el art. 1 y concordantes de este reglamento.
- 13- Será por cuenta y cargo del propietario la tasa de revisión de planos, que será establecida por el Consejo de Administración.
- 14- *Se considera Obra a todo tipo de trabajo realizado en la fracción o vivienda existente que implique la contratación de personal externo y el acceso de vehículos al Parque. Se incluyen los cambios de revestimientos (de piso o paredes), modificaciones internas (demolición de paredes, apertura de vanos, etc) y toda tarea total o parcial que implique ingreso y egreso de vehículos de carga o pesados. Se excluyen las tareas de mantenimiento preventivo o reparaciones menores tales como pintura, colocación de toldos, tareas menores de plomería, electricidad, cañerías de gas, etc. Cabe destacar que el pago del derecho de construcción se afecta al mantenimiento de las zonas comunes del Parque por encima del uso habitual de las mismas. El derecho de construcción será abonado por el copropietario que solicite permiso de obras previo a la iniciación de las mismas y queda sujeto al régimen establecido en el Capítulo V - Derechos de construcción.*

- 15- El cumplimiento de las disposiciones del presente reglamento, no exime al propietario de su responsabilidad de dar cumplimiento a las normas provinciales y municipales vigentes en la materia.

III Ejecución de las obras

- 16- Toda obra deberá contar con cerco perimetral uniforme y ciego en perfecto estado, no pudiendo contar con publicidad alguna. La obra deberá estar siempre limpia y libre de desperdicios. *Es responsabilidad del copropietario el correcto mantenimiento del estado del cerco de obra durante todo el transcurso de las tareas y no podrá ser retirado hasta la finalización de las mismas, incluyendo el retiro de materiales y la limpieza de los sectores afectados.*
- 17- El cartel de obra *corresponderá a lo exigido por la ordenanza 43/99, siendo su medida mínima de 1.00 x 0.70* y podrá tener una dimensión máxima de 2.00 x 1.00 y no podrá contar con publicidad alguna.
- 18- El obrador podrá construirse donde resulte más conveniente dentro de los límites del terreno, dentro del cerco perimetral. Deberá contar con sanitarios para el personal de la obra, y respetar los mismos retiros que se exigen para las viviendas.
- 19- La conexión eléctrica para uso de la obra deberá estar elevada a una altura de 2.80 mts. del nivel del suelo y construida respetando normas de seguridad, aislación y protección, contando con disyuntor y llave térmica, y utilizando soportes de madera y aisladores cerámicos. Estos elementos de seguridad serán condición previa al inicio de la obra. Al finalizar la jornada de trabajo en la obra, *se deberá proceder al corte de energía desde el interruptor ubicado en el pilar. Esta norma será obligatoria tanto para obra nueva como para refacción.*
- 20- Toda obra deberá poseer una rampa provisoria o definitiva no pudiendo en ningún caso accederse con los vehículos por otro lugar.
- 21- No podrán ingresar al Country materiales de construcción destinados a construcciones que no cuenten con la autorización a que se refiere el art.6 y/u 8 según el caso de este reglamento.
- 22- Los vehículos que ingresen con materiales no podrán superar una carga máxima de 2.5 Tn. No pudiendo transportar los camiones semi-remolques, ni equipos con acoplado.
- 23- El ingreso y egreso de materiales deberá realizarse sólo los días laborales y dentro del horario establecido como de trabajo según art. 26. *Queda expresamente prohibido los días sábados, domingos, feriados y días de lluvia. Con posterioridad a los días de lluvia se deberá consultar a la Administración la factibilidad del ingreso de vehículos de carga según la cantidad de agua caída a fin de preservar el estado de los caminos interiores del Parque.*
- 24- El responsable de la empresa contratista deberá respetar y hacer respetar a sus dependientes o subcontratistas las siguientes normas complementarias:
- a - El personal a emplearse en las obras tendrá acceso al Country exclusivamente con el pase extendido por éste, y de acuerdo a lo dispuesto en el art. 9. No se otorgarán pases solicitados directamente por obreros.
 - b - No está permitida la reunión de distintos serenos en una misma obra fuera del horario de trabajo. Además, el personal de vigilancia del Country efectuará controles cuando lo crea conveniente, para verificar que todo el personal que se encuentra trabajando en cada obra, esté debidamente autorizado.
 - c - El personal que cumpla tareas no podrá hacerlo con el torso descubierto en ninguna época del año cumplimentando la ropa de trabajo y elementos de seguridad personal exigidos por la ART.
 - d - En caso de detectarse 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.
 - e - La Administración del Country se reservara el derecho de admisión.
 - f - El personal de obra deberá conducirse con normas de urbanidad y respeto por las personas y/o bienes del Country y sus copropietarios.

- g - El personal de obra no podrá deambular por el Country, salvo en su camino de ingreso y egreso del mismo, debiendo permanecer durante su horario de trabajo dentro de los límites del terreno donde se efectúa la obra.
- 25- El personal de obra no podrá permanecer o pernoctar en la misma, salvo previo requerimiento del propietario, quien se hará responsable de las personas autorizadas. La presente autorización no regirá a partir de las 18 hs. del día viernes hasta el día hábil siguiente.
- 26- Se establece como horario de trabajo los días lunes a viernes, con excepción de los que resulten feriados nacionales u optativos; conforme al siguiente programa.
- Del 1º de octubre al 30 de noviembre - lunes a jueves de 8 a 18 Hs. Viernes hasta 17 Hs.
 - Del 1º de diciembre al 28 de febrero - lunes a jueves de 9 a 18 Hs. Viernes hasta 17 Hs.
 - Del 1º de marzo al 30 de abril - lunes a jueves de 8 a 18 Hs. Viernes hasta 17 Hs.
 - Del 1º de mayo al 30 de septiembre - lunes a viernes de 8 a 18 Hs.
- 27- Esta terminantemente prohibida la utilización de las calles o espacios comunes para la guarda o depósito de materiales de construcción, equipos de trabajo y escombros.
- 28- Se deberán evitar ruidos molestos, mas allá del que provenga de las necesidades propias de la construcción, como por ej. El uso de radios en alto volumen, profenir gritos, etc.
- 29 - No se podrá acceder a las obras a través de lotes vecinos y/o linderos

30 - PLAZO DE EJECUCION DE LAS OBRAS

El propietario tiene treinta (30) días para presentar el proyecto y otros treinta (60) días para iniciar la obra. Los primeros treinta (30) días comenzarán desde el momento de la notificación a la Administración de la intención de presentar planos y los restantes treinta (30) días a partir de la fecha de la aprobación del proyecto.

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 el Consejo de Administración a pedido del socio propietario, si acreditase que la demora respondiera a causas justificadas.

En el caso de obras que se hallen paralizadas, el Consejo de Administraron 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 discontinua, 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 30 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.

Las obras paralizadas deberán abonar expensas como vivienda terminada a partir de los treinta días de suspendida la misma.

La obra se considerará finalizada a la presentación del Plano Conforme a Obra, especificado en el artículo 4, apartado b). Asimismo se deberá realizar la presentación municipal para el caso de obras nuevas en un plazo de 30 días.

IV Características constructivas

31 - AMOJONAMIENTO DEL TERRENO

Toda vez que se proyecte construir una obra nueva y/o ampliación de una existente, deberá realizarse un amojonamiento, el cual estará a cargo de un profesional competente. Deberá entregarse a la Administración del Country una copia de dicho informe. No se podrá dar comienzo a la obra y/o ampliación sin haber cumplido este requisito. *El amojonamiento de la fracción se deberá mantener hasta la finalización de las tareas de construcción a fin de poder verificar las exigencias reglamentarias en todo momento. Se sugiere a los copropietarios realizar los mismos con hormigón y mantenerlos permanentemente en su fracción a fin de evitar futuras controversias con los lotes vecinos.*

32 - DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES

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

33 - SUPERFICIES EDIFICABLES MÁXIMAS. FACTOR DE OCUPACION TOTAL (F.O.T.) Y FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO (F.O.S.)

Las siguientes restricciones constructivas rigen para las nuevas construcciones y obras de ampliación futuras no siendo exigibles a las pre-existentes en tanto no se modifique su situación y estado. *Las construcciones existentes se rigen por el último reglamento de construcciones vigente, versión 4/2000, el que deja de tener validez a partir de la implementación del presente y de la modificación de las condiciones de las edificaciones aprobadas por el mismo. Ningún propietario está obligado a modificar las actuales condiciones de su vivienda en tanto no realice modificaciones de las mismas.*

- 33.1- La Superficie Edificable Máxima *consiste en el total de metros edificables en cada fracción y será del sesenta (60) por ciento de la superficie total del / o los terrenos. Las construcciones a realizar se ubicarán en el área que se determina para cada tipo de terreno y no podrá superar en superficie el cuarenta (40) por ciento de la superficie del mismo.*
- 33.2- Superficie Edificable Máxima en terrenos con un frente.
Será tal que deje una franja mínima libre de cinco (5) metros de ancho en el frente de la parcela, cuatro (4) metros en el contrafrente y un retiro bilateral de tres (3) metros mínimo en cada lado.
- 33.3- Superficie Edificable máxima en terrenos con dos frentes o predio de esquina.
En estos casos se dejará una franja mínima libre de cinco (5) metros de ancho en cada uno de los frentes y el retiro bilateral será de tres (3) metros sobre un lateral y de cuatro (4) metros sobre el otro a determinar por el copropietario según cada proyecto.
- 33.4- Superficie edificable máxima en terrenos con tres frentes.
En este caso se dejará una franja mínima libre de cinco (5) metros de ancho en cada frente y de cuatro (4) metros en el lado restante.
- 33.5- Construcciones fuera de la superficie edificable máxima.
No se permitirá bajo ningún aspecto construcción alguna permanente o precaria fuera de la Superficie Edificable Máxima, quedando prohibido almacenar aún transitoriamente bultos, cajones, etc. Las construcciones pre-existentes a este Reglamento se conservarán como tales y serán pasibles de ser demolidas si se afectaran a modificación. Los semicubiertos sólo podrán cerrarse respetando los retiros y las superficies máximas edificables.
- 33.6- En dos o más terrenos no unificados la construcción de la vivienda deberá estar ubicada de manera tal que ocupe superficie de todos los terrenos, ajustándose a lo establecido en los arts. 33.2 / 33.3 o 33.4 según corresponda.

34- CONSTRUCCIONES DENTRO DEL VOLUMEN EDIFICABLE.

El volumen máximo edificable estará conformado por las franjas libres detalladas en el punto 33 y sus anexos y una altura máxima edificable de 7.50 m sobre la cota máxima del nivel de cada parcela. **Ninguna construcción podrá contar con más de dos (2) plantas aun dentro de la altura máxima determinada, sean estas losas o entrepisos.** Podrán sobresalir de dicha altura las antenas de televisión, chimeneas, tanques de agua y conductos de ventilación, planteados arquitectónicamente de acuerdo al tratamiento de la edificación hasta 8,50 mts tomándose como nivel 0.00 el del pavimento en el punto medio de la línea municipal de la parcela.

34.1- UBICACION DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LA ZONA EDIFICABLE MAXIMA

Las construcciones podrán ubicarse libremente en el terreno dentro de los retiros exigidos y cumpliendo con las superficies máximas totales y de suelo exigidas en el artículo 33 y complementarios.

34.3- BALCONES Y SALIENTES

Los mismos no podrán sobrepasar el volumen edificable máximo, salvo los aleros que podrán proyectarse hasta 0.50 m.

34.4- LAVADEROS Y TENDEDEROS

Todas las viviendas deberán contar con un espacio destinado a lavadero y tendido de ropa diseñado de manera tal que impida la visualización desde el exterior del terreno. Los mismos deberán estar incluidos dentro del volumen edificable máximo. Quedan totalmente prohibidos espacios destinados a tendidos de ropa a la vista.

34.5- PARRILLAS - QUINCHOS

Se encuentra permitida la construcción de parrillas y/o quinchos dentro del Volumen Edificable Máximo, los que deberán guardar la misma línea y estilo que la construcción General, respetando materiales y demás elementos **y debiendo los mismos encontrarse unidos a la edificación, formando un conjunto. No se permiten construcciones exentas aun dentro del Volumen Edificable Máximo.**

Su uso sólo será permitido una vez que la vivienda cuente con la habilitación definitiva.

34.6- PILETAS

34.6.1- Las piletas se ubicarán dentro del Volumen edificable máximo pudiendo el cerco perimetral a la misma retirarse como mínimo tres (3) metros del frente y dos (2) metros de cada lateral o fondo. En ningún caso el cerco perimetral de pileta podrá coincidir con el límite del predio y podrá retirarse hasta dos (2) metros del espejo de agua en dos (2) lados de la pileta y hasta un metro y medio (1,50) en los lados restantes.

Queda prohibida la colocación de piletas prefabricadas de material plástico, de lona o similares. **El borde de la pileta deberá ubicarse en la cota 0 del terreno medida al eje de la calle de frente en el punto medio del lote.** 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 estar cerrada y con carteles indicadores. Toda pileta deberá ser construida en un plazo no mayor de sesenta (60) días y cumplir con todo lo establecido en el presente reglamento.

34.6.2- El desagote deberá ser efectuado hacia la cuneta de la calle en días hábiles, de lunes a jueves inclusive, contando con la previa autorización de la Administración del Country, quien programara el mismo a fin de impedir anegamientos.

34.6.3- Será obligatorio que toda pileta nueva cuente con filtros y sistemas automáticos de filtrado diario, a fin de evitar desagotes reiterados, los cuales deberán ubicarse dentro del volumen máximo edificable.

34.6.4- Toda pileta deberá contar con un cerco de seguridad perimetral que impida el ingreso al sector sin el conocimiento del propietario. El mismo deberá ser metálico, con reja de barroto vertical con una altura mínima de 0.90 m. y separados entre sí hasta 0,10m., **con puerta de acceso cerrada con candado de seguridad o cerradura.** Quedan prohibidos los cercos de alambre romboidal, **malla artística o alambre de acero. Como alternativa constructiva se permitirán cercos realizados en vidrio de seguridad.**

35- TRATAMIENTO ARQUITECTONICO

El diseño arquitectónico de cada vivienda es libre y podrá optarse por cualquier estilo arquitectónico elegido por el copropietario. Se sugiere la utilización de estilos que privilegien el contacto con la naturaleza y la armonía con las construcciones existentes sin que esto implique la obligatoriedad de consenso con los vecinos ni con el Concejo de Administración.

35.1- CUBIERTAS.

Podrán ser horizontales, con pendientes o mixtas. En el caso de ser con pendientes se ejecutara con materiales cuyo brillo no sea perjudicial, como plano reflejante, para las parcelas vecinas. No se admitirán cubiertas con terminación asfáltica.

35.2- MUROS

Los muros serán ejecutados con materiales de probada calidad y noble envejecimiento quedando prohibidos los materiales precarios.

Todas las fachadas deberán ser tratadas con igual calidad, eliminándose el concepto de frente y contrafrente o de fachadas principales y secundarias.

36. CERCOS Y VALLAS

Los consorcistas podrán realizar un cerco vivo en el perímetro de los lotes hasta una altura máxima de 2 m a efectos de lograr intimidad. En caso de desear la implantación de un cerco de alambre o similar para controlar el movimiento de animales domésticos y/o seguridad, el mismo no podrá tener una altura mayor a 1 m y deberá ocultarse tras el cerco vivo perimetral. No se permiten cercos de material ni de otro tipo que no cumplan con lo paulado precedentemente.

37. ACERAS

En caso de construirse aceras podrán ser de lajas irregulares, piedra natural o ladrillos comunes de plano. El ancho será de 0.60 m a medir desde la línea de frente, siendo el resto de césped, dándole igual tratamiento a la entrada de los guardacoches.

38. RAMPAS

Las rampas de acceso peatonal respetaran un ancho máximo de 1.50 m.

Las rampas de acceso vehicular podrán tener un ancho máximo sobre la línea de pavimento de 4.50 m.

39. ENTUBAMIENTOS DE FRENTE

Queda prohibido el entubamiento de los frentes, con la sola excepción de las rampas de acceso de vehículos y peatonales.

El mismo deberá realizarse con un caño no inferior a 0.50 m. de diámetro.

El copropietario deberá garantizar la correcta pendiente de escurrimiento en las zanjias y el nivel de los entubamientos parciales de acuerdo a los frentes contiguos. Posterior a las obras se corregirán las deficiencias a fin de evitar obstrucciones y anegamientos.

40. PERFIL ORIGINAL DEL LOTE Y CUNETA

Se podrá incrementar la altura del terreno modificando el perfil del lote hasta un máximo de medio metro (0,50 m) de altura desde la calzada, debiendo tomarse las necesarias precauciones para que la modificación de los niveles no perjudique ni condicione a los predios linderos.

En todo incremento de altura, los taludes de tierra evitaran pendientes abruptas, debiendo llegar en los límites medianero, frentes y contrafrentes a la cota 0,00 m del nivel original del lote, en forma suave.

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

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

41. ILUMINACION

La iluminación exterior de las viviendas y de los parques deberá evitar molestias en los predios y/o viviendas linderas, así también como el encandilamiento de los automovilistas peatones.

42. GUARDACOCHE

El propietario deberá destinar un área dentro del lote para el estacionamiento de los automóviles. La misma no podrá ser menor al espacio para un automóvil ni mayor que para cinco (5). **La superficie mínima será de 12 m² siendo su lado mínimo de 2.50 mts.**

43. TERRENOS SIN CONSTRUCCION

Hasta tanto no se realice la construcción en la unidad funcional adquirida, el propietario deberá mantener la misma en perfecto estado de limpieza y parquización.

44. FORESTACION

44.1 TALADO DE ARBOLES Y ESPECIES VERDES

- a - A partir de la vigencia del presente Reglamento se implementará un formulario que contemplará las tareas de talado de árboles. El propietario que desee retirar un árbol de su lote deberá llenar una solicitud en la Administración cuyo duplicado entregará al responsable de los trabajos. En ningún caso se permitirá la realización de las tareas antedichas sin la autorización escrita y firmada.
- b - En caso en que existan dudas sobre la ubicación de una especie que se deba talar, el propietario deberá efectuar las consultas ante la Administración.

44.2 CONSERVACION DE ESPECIES EXISTENTES

Si un propietario se ve afectado por las ramas de árboles y/o plantas de un lote lindero, deberá resolver tal situación con el propietario vecino. De no darse respuesta a los reclamos, el propietario deberá formalizar una petición a la Administración para que esta intente solucionar el diferendo. De ninguna manera podrá introducirse en el lote vecino y resolver por propia cuenta esta situación.

44.3 PLANTACIONES NUEVAS

El propietario que desee plantar especies nuevas, deberá hacerlo exclusivamente dentro de los límites de su lote y contemplando el futuro crecimiento de las mismas. Solo se permitirá la plantación de especies en coincidencia con el eje medianero, cuando exista acuerdo por escrito de los propietarios de los lotes afectados por dicha tarea. La plantación de árboles deberá contemplar el asoleamiento del lote vecino, no pudiendo obstaculizar el mismo.

44.4 POSTES DE LUZ

Queda prohibida la instalación de postes de luz a una distancia menor a un (1) metro de arbustos y plantas.

45. POZOS CIEGOS

45.1 UBICACIÓN EN EL LOTE

Los pozos serán contruidos según las reglas del arte y se deberán ubicar en un sector de fácil acceso desde el frente de la unidad funcional teniendo presente la futura conexión a red cloacal. **No podrán distar menos de un 1.50 y retirarse hasta 10.00 metros del límite de predio (L.M.) y a 2.50 metros de los ejes divisorios.** No podrá ubicarse a menos de diez (10) metros del pozo de captación de agua.

45.2 DESAFECTACION

Cuando un pozo ciego deba ser desafectado se procederá a quemarlo con cal viva en sucesivas capas de acuerdo a las reglas del arte hasta dejarlo totalmente saneado y sin peligro de derrumbes.

V Derechos de construcción

46 – CÁLCULO DEL DERECHO DE CONSTRUCCIÓN.

El propietario que realice *tareas en su fracción tal y como se especifica en el artículo 14* deberá abonar al Country, en concepto de Derecho de Construcción, el equivalente al cincuenta (50) por ciento del valor de la cuota vigente mensual de un socio mayor del Country *por metro cuadrado construido*. Este derecho deberá abonarse en el momento de la aprobación de la obra y antes de iniciada la misma.

Se establece como monto mínimo de Derecho de Construcción, independientemente de los metros cuadrados que se construyan, el pago del equivalente al valor de la cuota de cinco (5) socios mayores del Country.

Se considera metro cuadrado de construcción a toda superficie cubierta.

Se computará el 50% de los metros a construir en las superficies techadas o semi-techadas (pérgolas, galerías o garajes) en las cuales haya dos lados abiertos como mínimo, al sólo efecto del cálculo del Derecho, ya que para cálculo de superficies máximas edificables serán consideradas totalmente.

En caso de cerrar superficies techadas o semi-techadas se considerará para el pago de derecho de construcción el cincuenta (50) por ciento de la superficie a cerrar.

En el caso de piletas se computará como superficie para el pago del Derecho el total del espejo de agua más la vereda perimetral correspondiente, abonando como metro cuadrado construido.

VI Sanciones

47 – INCUMPLIMIENTOS / SANCIONES

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

El Administrador suspenderá toda obra que se construya sin tener concedido el permiso, o las que teniéndolo no se ajusten a los planos aprobados y disposiciones de este Reglamento y sus normas de procedimiento.

Cuando no se acate la orden de suspensión el Administrador hará la denuncia formal, con los fundamentos del caso, ante el Consejo de Administración. Además el Consejo de Administración en caso de transgresiones al presente Reglamento por parte del Socio-propietario, contratista, personal de obra, proveedores etc., queda facultado para aplicar las penalidades indicadas a continuación:

Multa diaria, cuyo importe fija el Consejo de Administración la que cesara una vez que desaparezcan las causas que dieran lugar a su imposición.

Paralización de la obra con prohibición de acceso a la misma de materiales, contratistas y personal y denuncia a la Municipalidad de Pilar

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.

Prohibición de acceso al personal que cometa la infracción.

Las penalidades indicadas podrán ser aplicadas en forma escalonada o conjunta a solo juicio de Consejo de Administración, atendiendo a la gravedad de las transgresiones y/o reiteración de infracciones.

Demoliciones: En caso de efectuarse obras no aprobadas, podrá exigirse al propietario la demolición de la misma.