

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA VIVIENDAS EN LA CIUDAD DEPORTIVA DEL CLUB SIRIO LIBANES:

El presente reglamento, conjuntamente con el Reglamento de Copropiedad y Administración y el Reglamento Interno, deberán ser entregados por el Consejo de Administración previo a cualquier presentación de planos para la construcción en la Ciudad Deportiva.

Las presentes disposiciones están destinadas a preservar y consolidar el "espíritu recreacional comunitario" en la Ciudad Deportiva. La condición de socio del Club Sirio Libanés, de él o los propietarios, es requisito esencial sin el cual no puede construirse en la Ciudad Deportiva.

Este Reglamento de Construcción ha sido elaborado sobre la base de antecedentes como el Código de Zonificación de la Municipalidad de Pergamino, Reglamento Interno de la Ciudad Deportiva Club "Sirio Libanés" del arquitecto Amancio Williams, Reglamento de construcción Club "La Colina", Reglamento Club "Santa María de Tigre", Reglamento de construcción Club "Campos de Golf Las Praderas de Luján" y sucesivos ajustes en los que han participado arquitectos convocados a tal fin. El presente Reglamento constituye la única normativa vigente para la construcción de viviendas en el predio de la Ciudad Deportiva.

CAPITULO I – Aprobación

Todo proyecto de construcción nueva o ampliación de una existente deberá ser aprobado por el Consejo de Administración, requisito sin el cual, no podrán ejecutarse obras o construcciones dentro del predio del Consorcio.

El trámite a seguir para la aprobación es el siguiente:

A) El propietario de la respectiva Unidad Funcional presentará el proyecto de acuerdo a las disposiciones del presente reglamento por ante el Consejo de Administración con los recaudos que prescribe el CAPITULO II - Planos y Documentación - y abonará los respectivos derechos de construcción que éste tenga establecidos.

B) El Consejo de Administración deberá considerarlo en reunión de sus miembros dentro de los treinta días de la fecha de presentación.

C) Al momento de su consideración deberá contarse con dictamen técnico de profesional idóneo en la materia, requisito sin el cual, no podrá tomarse resolución al respecto.

D) Las resoluciones que adopte serán la aprobación o no aprobación del proyecto.

E) En caso de aprobación, el propietario deberá presentar la constancia emitida por el Consejo de Administración junto con la demás documentación exigida por las autoridades públicas, ante la Municipalidad de Pergamino a los fines de su aprobación. Aprobado el proyecto por la autoridad Municipal, deberá comunicar al Consejo de Administración dicha circunstancia y podrá comenzar con la ejecución de la obra, cumpliendo con los puntos indicados en los ítems H) e I), enumerados a continuación.

F) En caso de no aprobación el propietario podrá expresar su disconformidad por escrito dentro de los tres días en que haya tomado conocimiento de la resolución y solicitar la reconsideración del proyecto. Pasado ese término no tendrá posibilidad de pedir nuevamente la consideración del mismo proyecto. El Consejo de Administración reconsiderará el proyecto dentro de los siguientes treinta días y si resolviera nuevamente la no aprobación, el propietario podrá solicitar dentro de los tres días de la notificación, que el mismo sea considerado por la próxima Asamblea Ordinaria que decidirá de manera definitiva. Vencido el plazo no tendrá posibilidad de pedir nuevamente la consideración del mismo proyecto.

G) Las resoluciones de la Asamblea serán irrecurribles para los propietarios.

H) Previo a la iniciación de la obra, una vez aprobado el proyecto, el propietario o el profesional designado por el propietario, entregarán a la Administración los siguientes documentos: **CERTIFICADO DE AMOJONAMIENTO, COPIA DEL PLANO PRESENTADO A LA MUNICIPALIDAD Y FOTOCOPIA DE LA CONSTANCIA DE INICIACIÓN DEL EXPEDIENTE EN DICHO ORGANISMO.**

I) ACTA DE INICIACIÓN DE LOS TRABAJOS: antes de iniciarse los trabajos en el terreno, deberá conformarse el ACTA DE INICIACIÓN DE OBRA, que será debidamente firmada por el propietario y la Administración, la que dará fecha cierta a dicha iniciación.

J) INSPECCIONES DE OBRA: el propietario o el profesional interviniente, deberán solicitar a la administración las inspecciones de obra pertinentes en las siguientes etapas: REPLANTEO PREVIO - NIVELES DE EDIFICACIÓN - FINAL DE OBRA. La aprobación de cada una de las etapas será el requisito para el inicio de la siguiente.

REPLANTEO PREVIO: para realizarse dicha inspección deberán estar marcados los muros, antes de la excavación de los cimientos, como así también los ejes laterales de frente y de fondo.

NIVELES DE EDIFICACIÓN: se realizará una inspección al promediar la obra (antes de techar) para verificar las alturas de la construcción, en su correspondencia con los planos, como así también los materiales utilizados.

FINAL DE OBRA: las construcciones nuevas o refacciones deberán estar totalmente terminadas (incluyendo cerramientos, vidrios, pintura), con su correspondiente acceso vehicular. Todas las construcciones auxiliares, obrador, tinglado o cobertizo, deberán haber sido desalojados íntegramente. Todas las maquinarias, herramientas, enseres (andamios, empalizados, tirantes, volquetes, etc.) utilizados durante la construcción, deben haber sido retirados. Tampoco deberán quedar materiales sobrantes, desechos o escombros. La tierra sobrante deberá retirarse o bien esparcirse en el jardín hasta alcanzar los niveles definitivos. Cumpliendo todos estos puntos y presentando el Certificado de Final de Obra otorgado por la Municipalidad de Pergamino, se considerará la obra como concluida. Las cuestiones no previstas en el presente Reglamento serán resueltas por el Consejo de Administración y sus decisiones son irrecurribles, salvo lo dispuesto en el punto F.

CAPITULO II - PLANOS Y DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA APROBACIÓN DEL PROYECTO

Para la consideración del proyecto por parte del Consejo de Administración el propietario deberá presentar con su firma y la de un profesional habilitado responsable, la siguiente documentación:

- A)** Planta de ubicación en escala 1:100 con el número de Unidad Funcional. Se deberán acotar los retiros a todos los ejes divisorios del terreno.
- B)** Silueta de superficies en escala 1:200 (con cotas y retiros de edificación), balance de superficies y FOS y FOT propuestos.
- C)** Plantas en escala 1:50 (con cotas y retiros de edificación).
- D)** Cortes y fachadas en escala 1:50 (con cotas de nivel).
- E)** Memoria descriptiva utilizando la misma numeración del Capítulo IV – Aspectos Reglamentarios.
- F)** Planilla de especificaciones técnicas.
- G)** Plano de indicación de la forestación existente de mediano o gran porte que se pretende modificar o agregar. Se recuerda que se deberán plantar como mínimo dos árboles por cada uno que se retire, de una especie similar.
- H)** Certificado de libre deuda por cuotas sociales de los socios, emitido por el Club Sirio Libanés y Certificado de libre deuda por expensas emitido por la Administración del Consorcio respecto de las unidades funcionales que sean de propiedad del interesado en realizar la obra. La omisión en la presentación de los Certificados aludidos, importará automáticamente la no consideración del proyecto.
- I)** Escrito constituyendo domicilio especial a los efectos de las notificaciones a que hubiere lugar con relación al proyecto.

En caso de construcción de piscinas se deberá presentar la siguiente documentación:

- A)** Planta de ubicación en escala 1:100 con el número de Unidad Funcional. Se deberán acotar los retiros a todos los ejes divisorios del terreno.
- B)** Plano de planta en escala 1:50 (con cotas de ancho y largo de la piscina y el volumen en litros de agua de la piscina).
- C)** Corte en escala 1:50 (con el nivel del piso de borde de la piscina y los niveles de profundidad de la piscina).
- D)** Superficie de la piscina y su relación de superficie con el terreno.
- E)** Especificar materialización de la piscina, sistema de mantenimiento, sistema de llenado y sistema de desagote.
- F)** Especificar altura, materialización y ubicación del cerco perimetral.

CAPITULO III - PLAZO DE EJECUCIÓN DE OBRA

Antes de comenzar los trabajos, el propietario deberá comunicar fehacientemente con una antelación de tres días del comienzo del replanteo a los fines de su verificación. Desde la fecha de iniciación de las obras tendrá 24 meses para su finalización total, plazo que podrá ser prorrogado por un único período adicional de seis meses. Sesenta días antes de finalizado el plazo original, el interesado deberá solicitar la prórroga por escrito, señalando las razones que la motivan.

En caso de que no cumpliera con los plazos de ejecución estipulados, el propietario sufrirá una multa mensual que será equivalente a un mes de expensas por cada mes de retraso en la finalización de la Obra, a la par que deberá dejar la obra cerrada y saneado el perímetro de la vivienda.

CAPITULO IV - ASPECTOS REGLAMENTARIOS

1] USO:

Serán permitidas las construcciones destinadas exclusivamente al uso residencial permanente o habitacional recreativo. No está permitida la construcción de instalaciones deportivas o destinadas a la práctica de deportes.

2] CANTIDAD DE VIVIENDAS PERMITIDAS:

Se podrá construir un máximo de una vivienda por unidad funcional.

En caso de una vivienda sobre dos unidades funcionales contiguas, o sobre una unidad funcional y media, si el proyecto prevé que la vivienda se construirá enteramente sobre una de las unidades, se deberán cumplir con los retiros de edificación y el Factor de Ocupación estipulado para un lote.

3] OCUPACIÓN DEL SUELO Y OCUPACIÓN TOTAL (FOS y FOT):

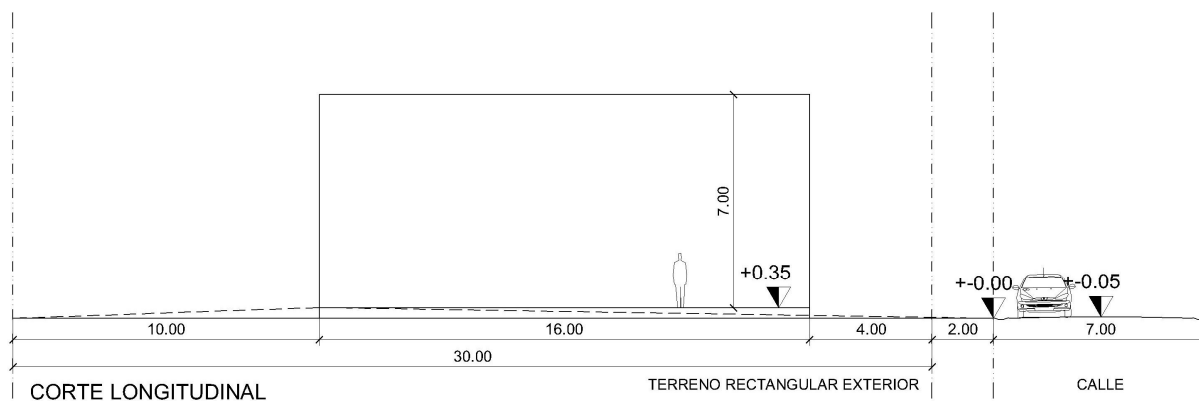
- Se determina como factor de ocupación mínimo (FOS y FOT) **0.20** (20% de la superficie cubierta y semicubierta total con respecto a la superficie del lote).
- Se determina como factor de ocupación del suelo máximo (FOS): **0.45** (45% de superficie cubierta y semicubierta total con respecto a la superficie del o los lotes afectados para la construcción).
- Se determina como factor de ocupación total máximo (FOT): **0.65** (65% de superficie cubierta y semicubierta total con respecto a la superficie del o los lotes afectados para la construcción).

4] MODIFICACIONES DE LA TOPOGRAFÍA DEL TERRENO:

Se tomará como nivel mínimo de piso interior: +0.35 mts respecto al cordón cuneta (tomado en el punto más alto del tramo correspondiente al frente de la o las unidades funcionales afectadas al proyecto). Y como nivel máximo de piso interior: +0.45 mts.

En los terrenos hexagonales, en aquellos casos que por razones de proyecto sea necesario rellenar el terreno, no deberá alterarse el escurrimiento de las aguas, debiendo realizarse taludes para llegar al nivel natural con una pendiente máxima del veinte por ciento.

En estos casos, se tomará como nivel máximo de piso interior: +0.95 mts respecto al cordón cuneta (tomado en el punto más alto del tramo correspondiente al frente de la o las unidades funcionales afectadas al proyecto). El nivel mínimo siempre será de +0.35 mts.



5] ALTURA DE EDIFICACIÓN:

No podrán ejecutarse construcciones mayores que planta baja, primer piso y subsuelo, considerando como altura máxima 7 mts, hasta el punto más alto de la cubierta superior o sus muros de límite. Esta medida se tomará desde +0.35 mts respecto al cordón cuneta (tomado en el punto más alto del tramo correspondiente al frente de la o las unidades funcionales afectadas al proyecto). Estos +0.35 mts corresponden al nivel mínimo de piso interior. En caso que el nivel interior de la vivienda se encuentre a mayor altura, los 7 mts se seguirán tomando desde los +0.35 mts.

Por encima de la altura de edificación de P.B. o P.A. se permitirá que sobresalgan, hasta 0.90 mts chimeneas y conductos de ventilación, y hasta 1.65 mts tanques de agua, siempre que dichos objetos se encuentren tratados arquitectónicamente acorde con el resto de la obra y estén autorizados en el reglamento de convivencia.

Tanques de agua:

En el caso de viviendas en 1 U.F.: se deberán ubicar de acuerdo a los porcentajes de retiros laterales para su altura en el retiro de menor dimensión, o sobre la misma pared en el retiro de los 3mts.

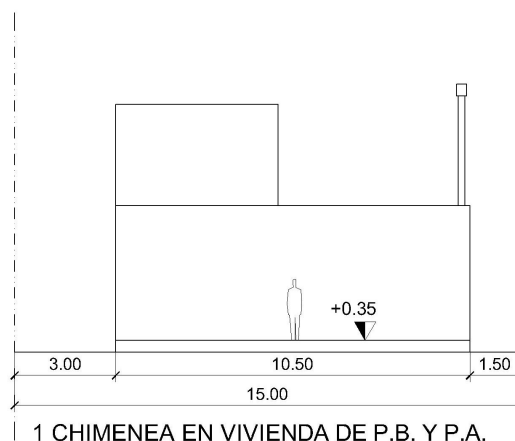
En el resto de los casos (1 vivienda en 2 U.F. o 2 viviendas apareadas sobre 2 U.F.) se podrán ubicar sobre cualquier muro, dado que los retiros son mayores.

Salas de Máquinas:

En el caso de salas de máquinas que por razones técnicas excedan dicha altura, se deberán ubicar de acuerdo a los porcentajes de retiros laterales para su altura.

Chimeneas:

En el caso de viviendas de P.B. y P.A. donde la chimenea, por razones de proyecto, esté ubicada en el retiro de 1.50 mts y exceda los 0.90 mts de altura del nivel de la construcción en P.B. deberá realizarse en conducto metálico a partir de esta altura hasta su punto más alto. Esta medida tiene como finalidad mantener los muros de P.A. dentro de los retiros reglamentarios.



6] RETIROS DE EDIFICACIÓN:

A) TERRENOS RECTANGULARES EXTERIORES:

Frente libre:

La línea de edificación de frente deberá retirarse 4 mts en todo el ancho y para toda la dimensión de parcela.

Fondo libre:

En todos los casos se deberá respetar una superficie libre no menor del 20% de la superficie de la parcela distribuido en todo el ancho del lote.

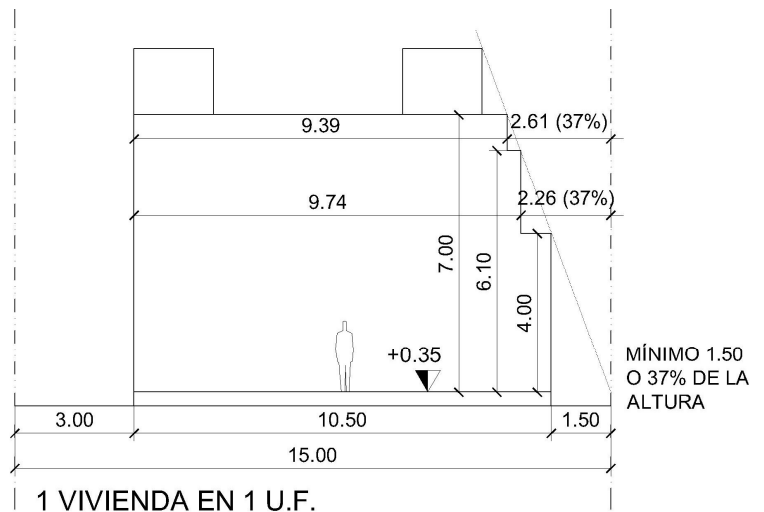
Se admitirá un mínimo de 4 mts libres (en todo el ancho de lote), siempre y cuando el retiro del frente sea como mínimo de 6 mts (en todo el ancho del lote).

Laterales libres:

- En 15,00 mts de ancho (1 Vivienda en 1 Unidad Funcional):

El retiro mínimo de un eje medianero será de 3 mts y del otro la resultante del 37% de la altura de edificación sobre ese lateral, con un mínimo de 1.50 mts.

En caso de techos inclinados paralelos a ese eje se tomará desde el nivel del terreno natural hasta el baricentro del polígono formado por las líneas de máxima pendiente de la cubierta y el plano de arranque de ésta.



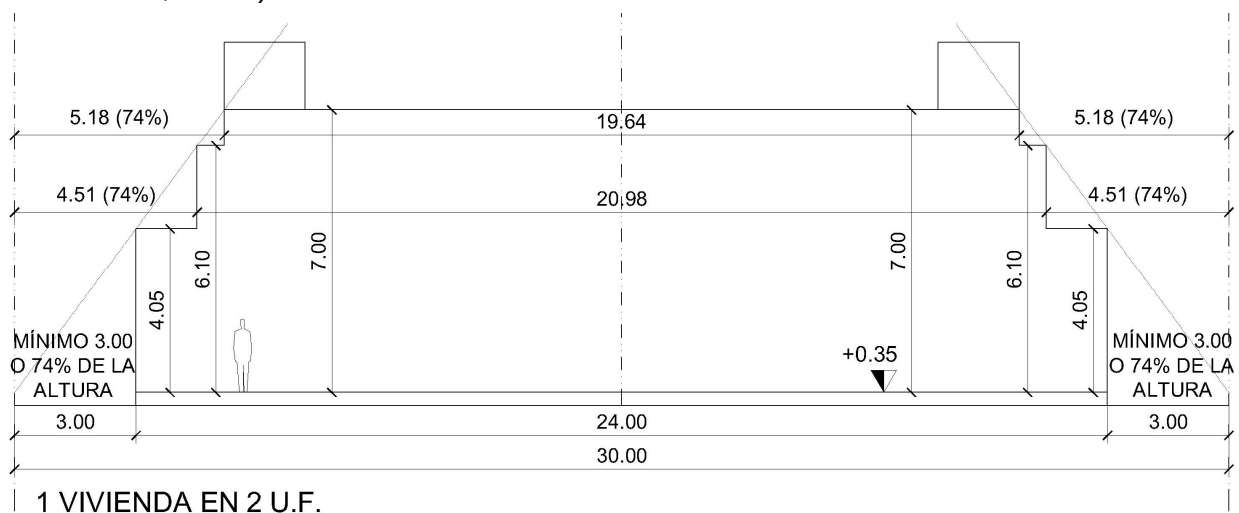
- En 30 mts de ancho (1 Vivienda en 2 Unidades Funcionales):

El retiro mínimo será de 3 mts de cada eje medianero para viviendas de planta baja.

En el caso de planta baja y un piso, el retiro será de 3 mts de un eje medianero y la resultante del 74% de la altura de la vivienda del eje medianero más cercano a los dos niveles.

En el caso de una construcción de dos niveles en todo su ancho, el retiro será la resultante del 74% de la altura de la vivienda de cada uno de los 2 ejes medianeros.

En el caso de 1 Vivienda existente en 1 Unidad Funcional que se le anexe la Unidad Funcional contigua para la ampliación de la casa y que posea el retiro de 1,50 mts hacia el otro lado, el retiro en la Unidad Funcional a construir será de 4,50 mts (la suma de los 2 retiros laterales deberá ser 6,00 mts).

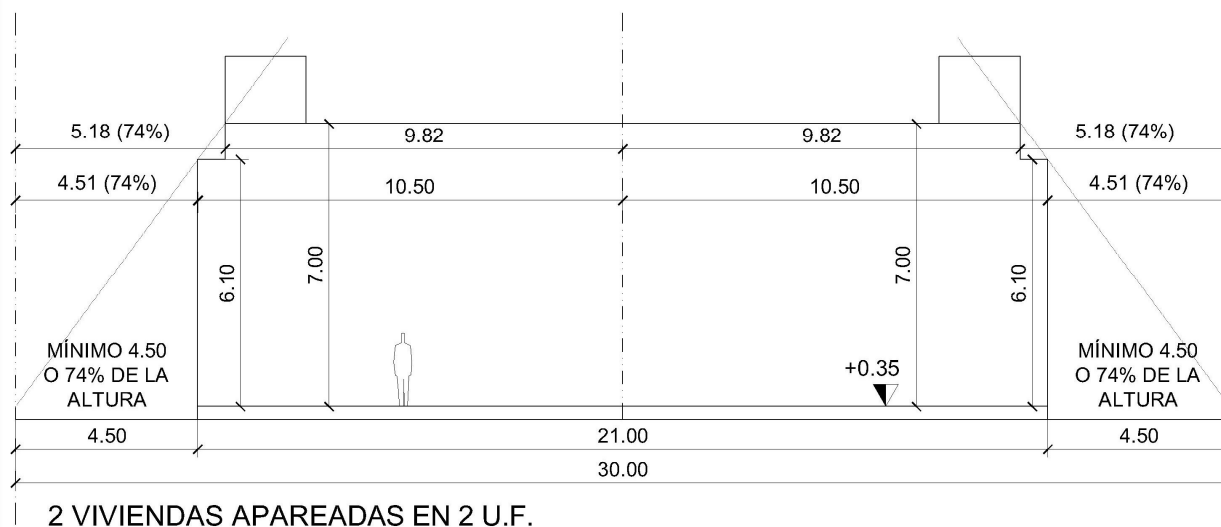


- En 30 mts de ancho (2 Viviendas apareadas en 2 Unidades Funcionales como una unidad arquitectónica):

El retiro mínimo del eje lateral libre de cada parcela será la resultante del 74% de la altura de cada una de las viviendas, con un mínimo de 4.50 mts.

En caso de planta baja y un piso, el retiro será de 4.50 mts de un eje medianero y la resultante del 74% de la altura de la vivienda del eje medianero más cercano a los dos niveles, con un mínimo de 4.50 mts.

En el caso de una construcción de dos niveles en todo su ancho el retiro será la resultante del 74% de la altura de cada una de las viviendas, con un mínimo de 4.50 mts.



Notas adicionales para los retiros laterales:

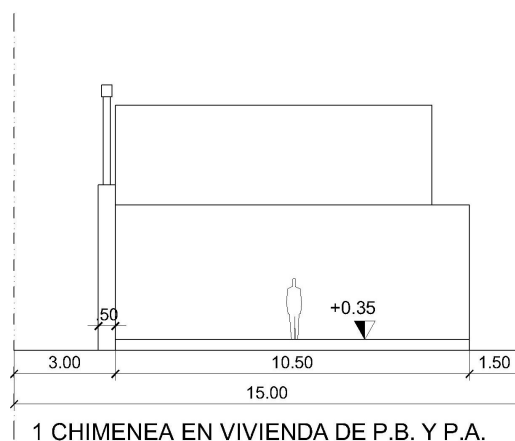
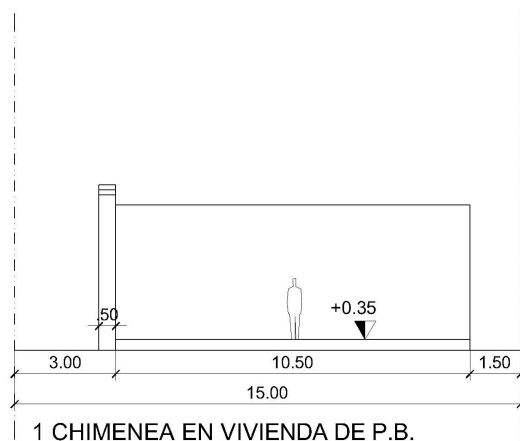
- En todos los casos los retiros se refieren a volúmenes edificados, no siendo obligatorio cumplirlos en lo que se refiere a cañerías de desagüe, o de provisión de electricidad, agua o gas.

- Al igual que los tendedores, los aleros deberán respetar los retiros de edificación.

- Sobre el retiro de mayor dimensión se permitirá sobrepasar 0.50 mts, por un largo máximo de 1,60 mts para la construcción de una estufa a leña.

Si la vivienda es solo de P.B. la chimenea podrá superar 0.90 mts la altura de edificación.

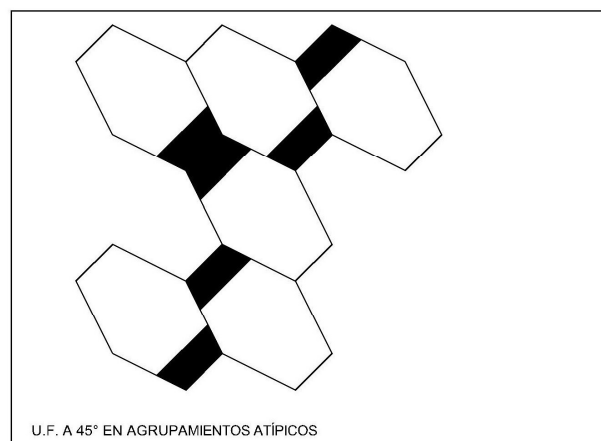
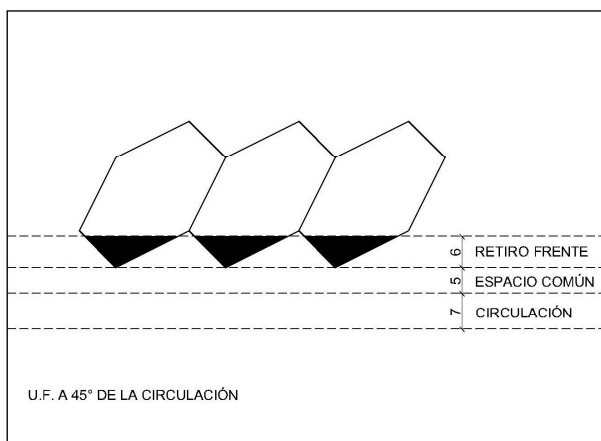
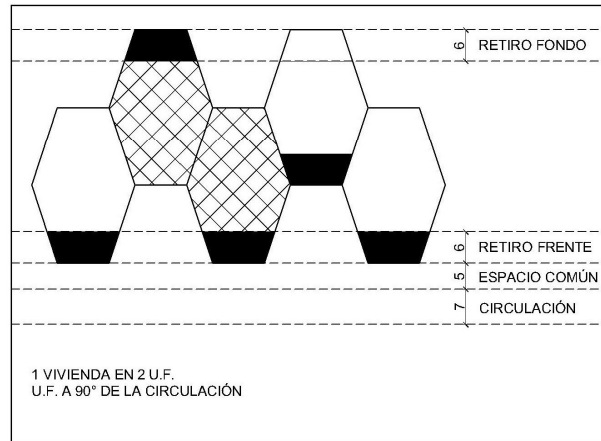
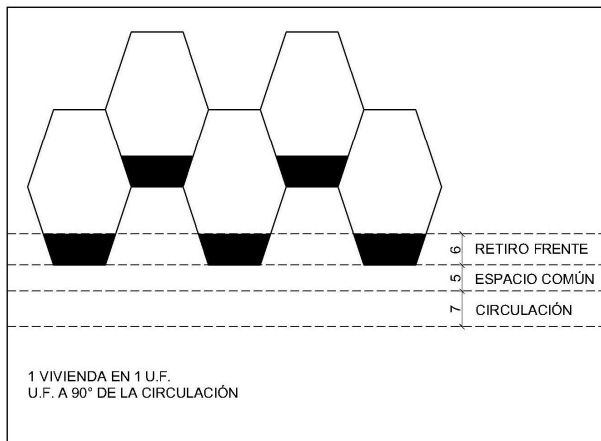
Si la vivienda posee P.B. y P.A. la chimenea deberá realizarse en conducto metálico a partir de los 0.90 mts por sobre la altura de la vivienda en el lugar que se encuentra, hasta su punto más alto.



B) TERRENOS HEXAGONALES INTERIORES:

Frente y Fondo libres:

Los retiros de frente y fondo se harán de acuerdo a los esquemas indicativos. Los retiros en lotes de agrupamientos atípicos no representados en los presentes gráficos serán oportunamente definidos efectuando la consulta al Consejo de Administración al igual que los relativos a lotes que limitan con espacios comunes.



Laterales libres:

Para los retiros de ejes medianeros tendrán validez los porcentajes establecidos para los terrenos rectangulares exteriores, teniendo en cuenta que no se consideran medianeros los ejes que limitan con los espacios comunes, en los que no será necesario dejar retiro alguno. Aunque no se permitirán situaciones donde la resolución funcional de la vivienda implique la posibilidad del uso de los espacios comunes como propios (con circulaciones, patios, solarium, jardines, etc.).

En el caso que la unidad funcional linde a otra unidad funcional en sólo uno de los ejes laterales, se adoptará el retiro de 3 mts y en el resto de los laterales no será necesario dejar retiro.

7] CERCOS Y DISEÑO DEL ESPACIO EXTERIOR:

El cerco perimetral de la Ciudad Deportiva es propiedad del Consorcio en su conjunto por lo cual **NO DEBERÁ SER ALTERADO**. Oportunamente el Consejo de Administración tomará medidas al respecto con la finalidad de realizar las correcciones correspondientes.

Cercos como límites de U.F.:

Se permite la colocación de cercos laterales sin alambre y sin frontal de especies vegetales (arbustos laterales en la línea y árboles pequeños o medianos respetando los retiros).

Cercos metálicos como límites de U.F. (en los terrenos rectangulares exteriores):

La construcción de los cercos perimetrales de tejido metálico será optativa y a consideración de cada propietario.

Si un propietario lo quisiera ejecutar en el eje medianero, la solicitud deberá ser firmada por ambos copropietarios; caso contrario se deberán respetar los retiros.

Los cercos deberán ser de las siguientes características:

- Altura mínima: 1,10 mts. Altura máxima: 1,30 mts.
- Materialidad: deberán ser de materiales rígidos, fijos y transparentes (el entramado impedirá que pase un niño a través de él).
- Esta estructura deberá estar cubierta con vegetación (cuya altura no supere los límites razonables que tornen vulnerable la seguridad de este Consorcio).
- No se permitirán muros.

Ubicación:

Los lados laterales se deberán construir sobre los ejes medianeros de las unidades funcionales.

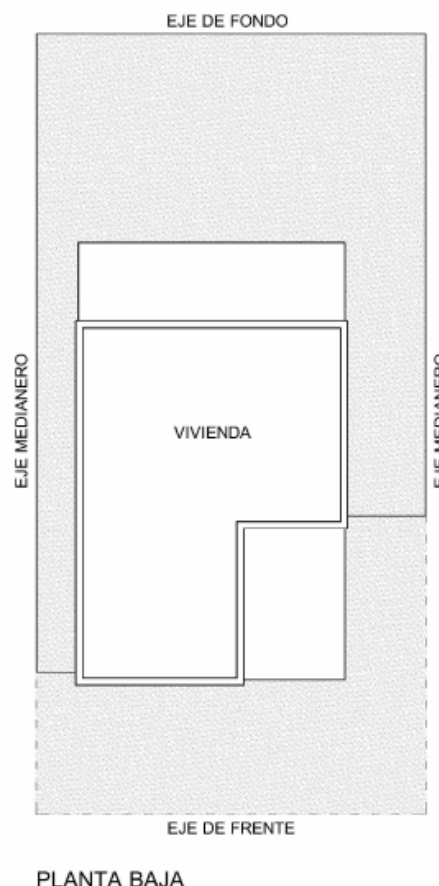
El lado frontal del cerco, que da hacia la calle, deberá estar mas atrás de la vivienda, conformando un cierre con los muros laterales de la misma.

Se adjunta un gráfico a modo de ejemplo.

Apertura de los cercos:

Se deberá prever el acceso en alguno de los dos lados frontales del cerco (ubicados hacia ambos lados de la vivienda).

Esta puerta podrá ser ejecutada en madera o estructura metálica.



Cercos de piscina:

Es obligatoria la realización de un cerco de seguridad perimetral, de las siguientes características:

a) Retiros de frente: deberán respetar los retiros de frente de 4 mts para los rectangulares y de 6 mts para los hexagonales.

Retiros laterales: cuando linde con otra unidad funcional, se podrá compartir el lado en común del cerco (la solicitud deberá ser firmada por ambos copropietarios).

b) Altura mínima: 1,10 mts. Altura máxima: 1,30 mts.

c) Materialidad: deberán ser de materiales rígidos, fijos y transparentes (el entramado impedirá que pase un niño a través de él).

d) Superficie cercada: ésta podrá ocupar una superficie máxima de hasta 2 veces más la superficie de la piscina máxima permitida.

e) Apertura de los cercos: se deberá prever el acceso en caso de emergencia.

Sanciones a cercos

A partir de la entrada en vigencia de la presente norma, la construcción de cercos que se encuentren en violación a lo normado por el Reglamento de Construcción, será sancionado con una multa de hasta 3 UMS, la cual se acumulará por cada mes en que el consorcista incumpla con la intimación a retirar o readecuar el cerco.

8] PISCINAS:

Retiros de frente: deberán respetar los retiros de frente de 4 mts para los rectangulares y de 6 mts para los hexagonales.

Retiros laterales: cuando linde con otra unidad funcional, se ubicarán a no menos de 3,00 mts de los ejes laterales.

Cuando linden con fondo de terreno o espacio común no es necesario dejar retiro (el solado perimetral y su cerco no pueden exceder los límites del lote).

El FOS de la piscina deberá ser como máximo del 0,07 (7% de la superficie total del o los lotes afectados).

Niveles máximos: la construcción del piso perimetral de la piscina deberá respetar como nivel superior máximo: +0.35 mts respecto al cordón cuneta (tomado en el punto mas alto del tramo correspondiente al frente de la o las unidades funcionales afectadas al proyecto).

Las piscinas deberán contar con escalera y con los instrumentos técnicos descriptos a continuación:

1) Sistema de llenado: se permitirá únicamente mediante agua de una perforación realizada a tal fin.

2) Sistema de mantenimiento: deberán contar con equipo de filtrado

3) Desagote: se podrá verter el agua al sistema cloacal o dentro del lote utilizando el agua para riego, pero en éste último caso está prohibido ocasionar molestias a los linderos o verter agua hacia las calles interiores de la Ciudad Deportiva. En los lotes perimetrales no se podrá verter el agua de desagote fuera de los límites de la Ciudad Deportiva por medio de cañerías o a cielo abierto.

El uso de piletas móviles o desarmables será permitido siempre que cumplan con los instrumentos técnicos descriptos para las piletas fijas, respetando los retiros correspondientes a las piletas fijas. También deberán poseer el cerco perimetral con las medidas indicadas para las piletas fijas.

El Consejo de Administración podrá dictar normas que regulen el uso de tales piscinas móviles.

No podrán construirse piscinas, quinchos y/u otras instalaciones ni colocarse piscinas móviles en un terreno, sin que previamente se haya construido el edificio principal destinado a vivienda.

Sanciones a piscinas

La violación a la colocación de piletas móviles o desarmables y fijas de acuerdo al reglamento de construcción vigente, será sancionada con una multa de hasta 5 UMS; dicha multa se duplicará por cada mes en que el consorcista incumpla con la intimación de adecuarse al reglamento.

Sanciones a riego y uso del agua

Se deberá tomar conciencia respecto al uso del agua, por lo que está terminantemente prohibido utilizar el agua de red para llenar piscinas y para su utilización en sistemas de riego, manual o automatizados, los cuales, sin excepción, deberán contar con una perforación, cuya ubicación deberá estar graficada en el plano a presentar. El Consejo de Administración queda facultado para reglamentar el uso del agua en casos especiales. La violación de la prohibición precedente podrá ser sancionada con hasta 10 UMS por cada vez que se detecte su violación.

9] PÉRGOLAS Y ESTACIONAMIENTO VEHICULAR:

Las pérgolas planas no computan en el FOS. Estas deberán respetar los retiros de construcción y componer una unidad formal con la vivienda.

En el caso que el proyecto no posea cochera cubierta o semicubierta, se deberá proveer un espacio dentro de la Unidad Funcional destinado al estacionamiento vehicular, preferentemente para 2 vehículos, que no sobrepase los retiros reglamentarios de construcción.

10] SUBSUELOS:

Se permitirá la construcción de un subsuelo de 30 m², sin contar la superficie de la escalera, para un uso de depósito, bodega o sala de máquinas. Este espacio no sumará al FOT ni al FOS, si no excede el nivel de terreno natural y no podrá sobrepasar los retiros reglamentarios. Los patios ingleses no podrán sobrepasar los retiros reglamentarios y deberán ubicarse hacia el fondo del terreno y con el cerco ídem piscinas.

11] TIPOLOGÍA:

Las viviendas deberán ser proyectadas y construidas considerando su asimilación al hecho paisajístico que constituye la Ciudad Deportiva. Esto supone entre otros aspectos, la utilización de materiales ya incorporados a las construcciones existentes que le otorgan a la arquitectura del lugar un carácter definido y reconocible y cierta unidad en la materialidad que la define. Deberán usarse en las construcciones materiales de buena calidad. La construcción podrá ser en sistema tradicional o sistema industrializado de buena calidad. Los muros volcados hacia los ejes medianeros serán tratados arquitectónicamente con la misma jerarquía que las fachadas principal y posterior. Los pilares de servicio (gas, electricidad, etc.) serán acordes a la arquitectura de la vivienda. No se permitirán membranas a la vista en las cubiertas, las cuales deberán ser tratadas con pinturas del mismo color de la construcción o preferentemente claras. Los sectores destinados a uso de servicios, como lavado y tendido de ropa, parrillas, guardado de elementos varios, etc., deberán ser incorporados a la arquitectura de la vivienda y no podrán atentar contra la calidad visual y funcional del entorno. No se permitirá la construcción de muros o elementos que no integren una unidad formal con la vivienda y que obstaculicen la continuidad visual del espacio verde.

No serán permitidas las construcciones cuyos proyectos evidencien en sus definiciones funcionales y morfológicas la repetición de otra vivienda existente dentro del predio de la Ciudad Deportiva. El cumplimiento de las disposiciones reglamentarias y la calidad en el diseño y construcción de las viviendas, no sólo constituyen premisas básicas para el mejoramiento de los valores paisajísticos de la Ciudad Deportiva, sino que también evidencian un acto de "responsabilidad comunitaria" respecto del esfuerzo conjunto para no desvirtuar el espíritu y la razón de ser de un ámbito único por sus características en nuestro medio.

12] PENALIDADES POR INCUMPLIMIENTO:

El incumplimiento de las normas establecidas en los puntos anteriores y las que en extenso establece el Reglamento de Copropiedad, hará incurrir en infracción al propietario y le serán aplicables las sanciones establecidas en el Régimen Sancionatorio. En este caso particular, las sanciones podrán llevar como accesorias: la paralización de las obras y la demolición de todo lo construido o realizado en contravención a las disposiciones establecidas, con cargo al propietario.

13] NORMAS PARA EL MANTENIMIENTO Y CUIDADO DE LAS OBRAS:

Con la firma del acta de iniciación, se presentará la nómina del personal interviniente en la construcción, con datos personales, domicilio, cargo, oficio, póliza de seguros por responsabilidad civil y/o ART con los respectivos horarios de trabajo, siempre de acuerdo a los establecidos por la Administración. Se deja aclarado que el obrador se construirá dentro de la parcela, con materiales en buen estado y será mantenido en buen estado hasta que se termine la obra. Está terminantemente prohibido la utilización de los espacios comunes y/o terrenos vecinos para la guarda o depósito de materiales de construcción. Deberá procurarse el mayor orden y limpieza posible en el terreno y en la calle. No se permitirá la permanencia de serenos en obras, salvo autorización. No se permite que el personal haga uso de las instalaciones del predio. Los materiales podrán ingresar en horario y días que establezca la Administración. Deberá colocarse cartel de obra, con nombre de los profesionales responsables. No se admiten carteles de publicidad, adicionales al cartel del profesional responsable.

14] UNIDADES FUNCIONALES COMPARTIDAS ENTRE DOS LINDEROS.

Se permitirá la construcción en la parcela compartida entre dos linderos.

Previo a la elaboración del proyecto se deberá realizar una consulta con el Consejo de Administración, para evaluar y poder instrumentar la forma de presentación ante los distintos organismos y para resolver los aspectos legales del mismo.

La solicitud de construcción deberá estar acompañada por una nota firmada por todos los propietarios de la Unidad Funcional compartida.

Se deberán respetar siguientes aspectos reglamentarios:

Retiros de frente: ídem unidades funcionales enteras.

Retiros de fundo: ídem unidades funcionales enteras.

FOS y FOT: ídem unidades funcionales enteras.

Altura de edificación: ídem unidades funcionales enteras.

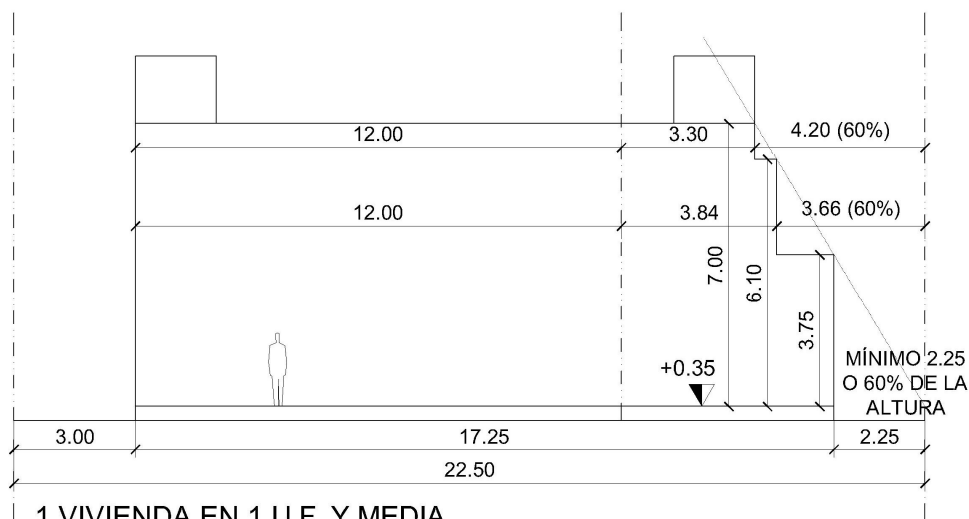
Cercos: Ídem unidades funcionales enteras.

Piscina: ídem unidades funcionales enteras.

Retiros laterales:

- En 22,5 mts de ancho (1 Vivienda en 1 Unidad Funcional y media):

El retiro mínimo del eje que divide a la unidad funcional en común será de 2.25 mts o el 60% de la altura de la vivienda. El retiro del otro eje será mínimo de 3 mts.



1 VIVIENDA EN 1 U.F. Y MEDIA

(EN CASO DE VIVIENDA EXISTENTE CON 1.50m DE RETIRO.)

SE TOMA EL MISMO RETIRO DE 2.25 DEL EJE QUE DIVIDE A LA UNIDAD FUNCIONAL EN COMÚN).

