

## **Anexo IV**

### **Reglamento de Edificación**

#### **SINTESIS PROVISIONAL DEL REGLAMENTO DE EDIFICACION Y PARQUIZACION**

#### **INDICE**

#### **1. INTRODUCCION**

1.1 Autoridades

#### **2. NORMAS GENERALES**

2.1 Topografía, escurrimiento superficial de las aguas y condiciones del acuífero

2.2 Morfología arquitectónica

2.3 Usos permitidos

2.4 Superficies edificables

2.5 Retiros obligatorios

2.6 Altura de edificación

2.7 Servidumbre

2.8 Construcciones complementarias

2.9 Piletas de natación

2.10 Estacionamientos

2.11 Cercos

2.12 Iluminación

2.13 Instalaciones especiales

2.14 Instalaciones deportivas

2.15 Residuos domiciliarios

#### **3. NORMAS ADMINISTRATIVAS Y OPERATIVAS**

3.1 Ejes y puntos de referencia

3.2 Documentación

3.3 Planos

3.4 Aprobación interna

3.5 Permiso de iniciación de obras

3.6 Modificaciones del proyecto

3.7 Plazos de iniciación y de obra

- 3.8 Inspecciones durante la obra
- 3.9 Final de obra
- 3.10 Ejecución, mantenimiento y seguridad de la obra y los terrenos
- 3.11 Lotes sin construcciones
- 3.12 Incumplimientos
- 3.13 Derechos

#### **4. CONFORMIDAD**

# 1. INTRODUCCION

La creación del complejo residencial Emprendimiento Km 314 responde a un nuevo criterio de urbanización basado en la convivencia organizada entre los distintos propietarios del emprendimiento, la libertad personal y la responsabilidad social de todos y cada uno de los miembros de la comunidad.

El presente reglamento tiene por objeto establecer los parámetros generales que deben seguir todos los propietarios para la construcción de una obra, sin perjuicio de las disposiciones que pudieran incorporarse por recomendación al Directorio de la Comisión de Arquitectura.

Esta normativa interpreta el enfoque urbanístico del Emprendimiento Km 314 de manera que las intervenciones edilicias se integren a las características y estilo de vida del que se propone.

## 1.1 Autoridades

- 1.1.1 Tanto el análisis de cumplimiento de las pautas establecidas en el presente reglamento, como la aprobación de los planos presentados por los propietarios del Emprendimiento Km 314 (en adelante Km 314), estará a cargo de la Comisión de Arquitectura de la Asociación Civil Km 314 o la entidad jurídica que resulte finalmente propietaria de las áreas de esparcimiento y espacios circulatorios de Km 314. Sin perjuicio de lo expuesto hasta tanto se forme dicha entidad jurídica Kloster S.A. y 3L nombrarán la primera integración de la Comisión de Arquitectura (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 Asociación Civil Km 314 S.A..
- 1.1.2 La Comisión de Arquitectura estará integrada por un mínimo de 3 miembros y un máximo de 7 miembros, fijando el domicilio para las presentaciones en la calle Zabala 1901, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, o el que en el futuro sea notificado a los propietarios o compradores.
- 1.1.3. 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, las que deberá cumplimentarse ineludiblemente.

- 1.1.4. Es facultad de la Comisión de Arquitectura, o en su defecto el Directorio de Km 314, 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 Km 314.
- 1.1.5 La Comisión de Arquitectura podrá contratar servicios externos de control de obras.

## **2. NORMAS GENERALES**

- 2.1 Topografía, escurrimiento superficial de las aguas y condiciones del acuífero**
- 2.1.1 Es objetivo del desarrollo mantener la morfología original del terreno, sin embargo serán permitidas las modificaciones topográficas que se encuentren dentro del rango de +/-0,5 m siempre y cuando estas no generen modificaciones en el escurrimiento superficial. Los movimientos de suelo que involucren modificaciones fuera del rango permitido serán evaluados por la Comisión de Arquitectura.
- 2.1.2 Se podrán utilizar espacios comunes para derivar excedentes pluviales en condiciones de precipitaciones extremas.
- 2.1.3 En caso de períodos de sequía se podrán aplicar normativas tendientes a restringir el uso de agua (prohibición de riego, llenado de piscinas, etc.) para conservar el recurso para usos básicos.
- 2.1.4 Será prohibido y penado el uso y manejo de sustancias que puedan contaminar el acuífero (combustibles, aceites, agroquímicos, detergentes, etc.)
- 2.1.5 No se podrán impermeabilizar áreas que excedan las superficies permitidas por el FOS.
- 2.1.6 No se podrán generar cuerpos de aguas permanentes en unidades privadas.
- 2.1.7 No se podrán introducir en el predio de Km 314 especies que sean consideradas plagas o que puedan generar riesgo en la convivencia, como ser Alamo Negro (*Populus nigra*) caña de indias, tacuara (o de todas de la familia Cannaceae).

2.1.8 Las líneas divisorias entre predios serán materializadas a través de cercos vivos, compuestos por Livustros, Acacias, Ciprés, cortaderas, etc., cuya estructura de sostén estará compuesta por postes de madera o hierro y alambre color verde.

## **2.2 Morfología arquitectónica**

2.2.1. 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 calidad para preservar la coherencia del barrio, conservar y aumentar el valor inmobiliario de las unidades y del conjunto.

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.

2.2.2. La Comisión de Arquitectura 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.

A continuación se enumeran criterios mínimos de diseño y construcción:

2.2.3. Las construcciones deberán ser de primera calidad ejecutadas con sistemas constructivos y materiales tradicionales, o no tradicionales de probada calidad.

2.2.4. 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.

2.2.5. Cubiertas y Techados: Se autorizan solo materiales nobles, opacos y en colores sobrios y tradicionales. Se deberá tener en cuenta la exposición al viento.

2.2.6. Colores: Los muros y demás paramentos de fachada y otros elementos de madera, metálicos, revocados o de hormigón deberán pintarse de colores armónicos.

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

## **2.3 Usos permitidos**

- 2.3.1 Dentro del ejido de Km 314 se permitirá únicamente el Uso Residencial, a través de la construcción de una sola vivienda unifamiliar por parcela, salvo en las zonas expresamente indicadas en el Masterplan.
- 2.3.2 Está prohibido terminantemente la construcción de boxes, caballerizas, criaderos de animales, gallineros, etc., en las parcelas.
- 2.3.3 Ninguna construcción complementaria (pileta, quincho, instalación deportiva) podrá ser habilitada con anterioridad a la construcción de la vivienda principal.

## **2.4 Superficies edificables**

- 2.4.1 Factor de ocupación del suelo (F.O.S.= 35 %)  
Todas las proyecciones en planta de construcciones cubiertas, semicubiertas y aleros mayores a 0,50 m. computan FOS y no pueden superar el 35 % de la superficie del terreno.  
El resto de las construcciones, como caminos, solados, piscinas, decks, pérgolas, etc., adicionados a las proyecciones en planta de construcciones cubiertas, semicubiertas y aleros mayores a 0,50 m, no pueden superar el 45 % en tanto el 55 % restante deberá ser parquizado o mantenido natural.
- 2.4.2 Factor de ocupación total (F.O.T. = 0,6)  
Las superficies de todas las plantas de construcciones cubiertas, semicubiertas, y aleros mayores a 0,50 m. computan F.O.T. y no pueden superar el 60 % de la superficie del terreno.
- 2.4.3 En todos los casos la edificación no podrá cubrir una superficie menor de 80 m<sup>2</sup>. La superficie de la edificación estará conformada por la sumatoria de la superficie cubierta y la semicubierta.

## **2.5 Retiros obligatorios**

- 2.5.1 Retiro de Frente: Se deberá respetar una franja de terreno libre por delante de la construcción de 5,00 m de profundidad por todo el ancho de parcela adquirida.
- 2.5.2 Retiro de Fondo: Se deberá respetar una franja de terreno libre de construcción de 5,00 m por todo el ancho del terreno.

- 2.5.3 Retiro Bilateral: Se deberá respetar una franja de terreno libre de construcción de 3,00 m. como mínimo, por toda la profundidad de la parcela.
- 2.5.4 Lotes de Esquina: Uno de los lados de la parcela será tomado como frente de la misma, el lado restante será tomado con retiro mínimo de 4 metros.
- 2.5.6 Estas medidas serán tomadas desde el borde de los aleros o cualquier parte saliente de la construcción, mayores que 0,50 m, así sea ésta en altura.
- 2.5.7 Todas las instalaciones y construcciones accesorias, tales como filtros o bombas para piletas de natación, etc. deberán respetar los retiros mínimos establecidos.

## **2.6 Altura de edificación**

- 2.6.1 Nivel cero: + 4,00 m. IGM ó + 0,60 m del nivel de terreno natural de la parcela en el punto medio de la línea municipal, el que resulte mayor
- 2.6.2 Nivel mínimo de edificación:  
El nivel de piso terminado, deberá ser igual o mayor a + 4,00 m. IGM.
- 2.6.3 Planos límite de altura, medidos desde el nivel cero:
- 10,00 metros para todo tipo de construcción o instalación como: tanques de reserva, chimeneas y conductos, los que deberán ser tratados arquitectónicamente acorde con el resto de la construcción
  - 9.50 metros para cumbreras de techos inclinados
  - 8,50 metros para cubiertas planas o con pendiente menor a 20 °
  - En casos de superficies curvas o irregulares, se considerará al plano simple, envolvente de esas superficies, como techo plano ó inclinado según corresponda.
  - En todos los casos cuando la edificación que exceda los 6,00 m. de altura deberá retirarse de los límites con otras parcelas en la misma razón que se eleva, (1 metro por cada metro que se eleve). En los casos de techos inclinados con lucarnas, se podrá evaluar la compensación de alturas.
- 2.6.4 Se autoriza la edificación de planta baja, planta alta y altillo.
- 2.6.5 Los altillos construidos en la tercera planta (2° piso) no podrán exceder los 50,00 m<sup>2</sup> y computan F.O.T.

2.6.6 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.

2.6.7 Cuando el proyecto de construcción involucre la modificación del perfil natural del terreno sólo se autorizará como caso especial siempre que se posibilite el escurrimiento normal de las aguas pluviales y se preserven las características de la zona, de modo tal que la construcción sobreelevada no ocasiona perjuicios a los linderos, debiendo alcanzar el nivel del terreno natural o existente del vecino 2,00 metros antes del eje divisorio.

## **2.7 Servidumbre**

2.7.1 Se establece servidumbre perpetua, permanente y gratuita para la instalación y mantenimiento de instalaciones y servicio generales sin ningún tipo de indemnización ni compensación en las siguientes zonas de los lotes:

2.7.2 Franja de 2,00 m. adyacente a la línea municipal (de frente)

2.7.3 Franja de 1,50 m. adyacente a la línea medianera lateral

2.7.4 Franja de 2,00 m. adyacente a la a línea de fondo

## **2.8 Construcciones complementarias**

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

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

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

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

2.8.5 Ninguna de estas construcciones podrá ser habilitada con anterioridad a la construcción de la vivienda principal y deberán respetar todos los retiros establecidos.

## **2.9 Piletas de natación**

2.9.1 Los planos de construcción y la planta de ubicación deberán ser presentadas a la Comisión para su aprobación, rigiendo para las mismas las restricciones a la construcción fijadas en el punto 5 y con retiros especiales de fondo, a cuyos efectos las mediciones se efectuarán desde el límite del solarium o veredas.

2.9.2 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.

2.9.3 El desagüe de la pileta deberá resolverse dentro de los límites del lote o desagote al sistema de desagües pluviales generales del Barrio, siempre que se efectúe de acuerdo a la planificación que establecerá oportunamente la Comisión de Arquitectura, coordinando recurrencias y horarios para cada propietario.

2.9.4 Toda pileta debe contar con cerco de protección para evitar el ingreso de niños de corta edad desde espacios ajenos a la parcela. Este puede ser el cerco descrito en el capítulo 12 o un cerco perimetral a la pileta de 0,80 m de altura mínima con puerta de acceso.

## **2.10 Estacionamientos**

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

2.10.2 Retiros: De frente y fondo respetará los retiros establecidos para el resto de las construcciones, y en un solo lateral se permitirá el estacionamiento con un retiro de 2,00 con las siguientes restricciones:

Se tendrán en cuenta las construcciones vecinas con el fin de no afectar sus visuales.

El solado debe ser permeable a 2.00 m de la línea medianera.

El lateral que se destine a estacionamiento deberá materializar la medianera con cerco vivo, tupido y perenne.

## **2.11 Cercos**

- 2.11.1 Las pautas urbanísticas de Km 314 buscan mantener un aspecto natural equilibrado con el requerimiento de privacidad de los propietarios.
- 2.11.2 Materiales y terminaciones:  
Para el diseño e instalación de los cercos se deberá tener como prioridad el ocultamiento por mimetización con el entorno del mismo. En los casos donde por alguna razón quede a la vista, (accesos, frentes de unión con edificación) Deberá ser de buen diseño, lo más discreto posible y construido con materiales nobles y tratados con colores neutros con respecto al entorno circundante.
- 2.11.3 En caso de usar alambre, deberá ser pintado de verde oscuro y disimulado entre plantas de porte y densidad suficiente para ocultarlo en su totalidad desde el momento de su construcción.
- 2.11.4 La Comisión de Arquitectura evaluará la factibilidad de autorizar la construcción o instalación del cerco y la aprobación será dada cuando, a la terminación de los trabajos, se compruebe la calidad del mismo.

## **2.12 Iluminación**

- 2.12.1 La instalación de iluminación exterior deberá evitar molestias y encandilamiento en calles, predios y viviendas vecinas y se ajustará a las siguientes pautas:
- 2.12.2 Deberá respetar retiro de linderos igual a una vez y media la altura de la luminaria, en todo el perímetro del lote
- 2.12.3 La altura máxima permitida es de 4,00 metros hasta la luminaria.

## **2.13 Instalaciones especiales**

- 2.13.1 Se define como instalación especial toda construcción accesoria a la básica para vivienda descrita en este reglamento o la incorporación de elementos o equipos fijos o móviles que produzcan efectos sobre el entorno urbano o el medio ambiente.
- 2.12.2 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.

2.13.3 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.

2.13.4 Toda instalación definida como especial, debe ser autorizada por la Comisión de Arquitectura respecto a su uso, construcción y/o instalación cumpliendo los siguientes requisitos:

- Solicitud y enunciado de fundamentos.
- Planos de ubicación en escala adecuada, según las características de las obras/ instalación a criterio del Comisión de Arquitectura, indicando distancias a retiros obligatorios y/o construcciones de linderos.
- Plano escala 1:50 de la obra/ instalación solicitada.
- 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.

2.13.5 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, fijando los límites de tal situación a criterio de la Comisión.

## **2.14 Instalaciones deportivas**

2.14.1 Se permiten piscinas y canchas de beach volley.

## **2.15 Residuos domiciliarios**

2.15.1 En concordancia con el compromiso de cuidado del ambiente del emprendimiento, los residuos domiciliarios serán clasificados según su tipo.

- 2.15.2 Serán embolsados y depositados en recipientes adecuados y debidamente diferenciados, de acuerdo con la normativa al respecto.
- 2.15.3 En toda vivienda deberá destinarse un espacio, oculto de las vistas, como depósito de residuos, con acceso franco desde la calle (respetando el retiro de frente).
- 2.15.4 Los depósitos de residuos serán sometidos a aprobación junto con los planos generales de construcción.
- 2.15.5 Para evitar la permanencia de las vistas de los residuos domiciliarios, no se permiten cestos transparentes ni recipientes inadecuados.

### **3. NORMAS ADMINISTRATIVAS Y OPERATIVAS**

#### **3.1 Ejes y puntos de referencia**

- 3.1.1 Ejes para acotar retiros: todas las líneas perimetrales que delimitan el lote.
- 3.1.2 Nivel cero: + 4,00 m. IGM ó + 0,60 m del nivel de terreno natural de la parcela en el punto medio de la línea municipal, el que resulte mayor

#### **3.2 Documentación**

- 3.2.1 Solicitud de aprobación completa y firmada.
- 3.2.2 Fotocopia del título de propiedad, o boleto de compraventa, según el caso.
- 3.2.3 Fotocopia del recibo de pago de derecho de aprobación de planos exigido en el Artículo 33.
- 3.2.4 Constancia del amojonamiento del terreno y nivel cero referido al centro del pavimento extendida por el agrimensor de la urbanización.
- 3.2.5 Certificado de encomienda, nombrando el profesional a cargo y sus atribuciones ante la Comisión, firmado por ambos.
- 3.2.6 Esquema de fundación adoptada y copia de estudio de suelos (modelo código de la Ciudad de Buenos Aires).
- 3.2.7 Esquema del cartel de obra.
- 3.2.8 Copia firmada por el propietario y el profesional responsable del proyecto y la conducción de las obras del presente reglamento y del reglamento de la convivencia en señal de conformidad y compromiso de cumplimiento de las disposiciones establecidas en los mismos.

### **3.3 Planos**

3.3.1 Se deberá respetar la carátula determinada para los planos a presentar:

- Plano del terreno, ubicación de la edificación proyectada y planta de cada uno de los niveles en escala 1:100 con los siguientes datos:
  - Nombre y medidas de los locales internos y externos.
  - Cotas los retiros obligatorios desde los límites del lote a:
  - Edificación cubierta y semicubierta; piletas de natación con sus respectivas veredas, casilla de bombas y desagote; quinchos, espacios deportivos y toda otra construcción o instalación cualquiera sea su destino.
  - Cotas referidas al nivel cero de: plantas de la construcción principal, solados externos, desniveles de terreno, y alturas máximas.
  - Silueta del espacio de estacionamiento fijo.
  - Especificación de materiales, características de terminación y colores.
  - Parquización proyectada.
- Todas las fachadas (Esc. 1: 100 ó 1:50), con los siguientes datos:
  - Especificación de materiales, características de terminación y colores.
  - Cotas referidas al nivel cero de: plantas de la construcción principal, solados externos, desniveles de terreno, y alturas máximas,
- Dos cortes (Esc. 1:100 ), con los siguientes datos:
  - Especificación de materiales, características de terminación y colores.
  - Cotas referidas al nivel cero de: niveles interiores , solados externos, desniveles de terreno, y alturas máximas,

### **3.4 Aprobación interna**

3.4.1 La Comisión verificará el cumplimiento de las normas del presente Reglamento en la documentación descrita en 19 y 20.

3.4.2 Si corresponde, se concederá la aprobación interna de los planos.

3.4.3. Con dicha aprobación interna el propietario estará en condiciones de presentar la documentación pertinente ante la Municipalidad del Partido de la Costa, a efectos de iniciar el pedido de autorización de obra nueva.

### **3.5 Permiso de iniciación de obras**

3.5.1 El Propietario deberá presentar ante la Comisión de Arquitectura:

- Planos registrados de obra nueva por la Municipalidad.
- Nómina de personal que participará en la ejecución de los trabajos que incluirá: al responsable de la conducción de la obra, al constructor, a los contratistas y a los operarios; deberá contener los datos personales requeridos por la Comisión y los respectivos horarios de trabajo. Dicho listado deberá ser actualizado cada 30 días, pudiendo la Comisión entregar credenciales personales.
- Fotocopia del comprobante de pago de la primera cuota, o de la totalidad, de los Derechos de Construcción, para la reparación de calles y/o espacios comunes correspondientes.
- Declaración jurada de responsabilidad de obra.

### **3.6 Modificaciones del proyecto**

3.6.1 Las modificaciones que se introduzcan al proyecto aprobado deberán ser elevadas a consideración de la Comisión de Arquitectura, no pudiendo materializarse esas modificaciones hasta tanto la Comisión se expida.

3.6.2 La Comisión ordenará la suspensión de toda obra que se construya sin la autorización o que teniéndola no se ejecute de acuerdo a la documentación autorizada. Cuando la orden de suspensión no sea acatada la comisión formulará la correspondiente denuncia ante la Municipalidad. Sin perjuicio de ello Km 314 se reserva el derecho de impedir al personal afectado a las obras el acceso a las mismas, y aplicar las penalidades previstas en este reglamento.

3.6.3 Todo proyecto de ampliación de construcciones existentes deberá ser autorizado conforme a lo estipulado precedentemente, para obras nuevas.

### **3.7 Plazos de iniciación y de obra**

3.7.1 La autorización otorgada al proyecto por la Comisión, tendrá un año de validez, a contar de la fecha de pago de los derechos de construcción y/o de

la aprobación de los mismos por la Comisión, caducando automáticamente si durante dicho lapso no se han iniciado los trabajos de construcción.

- 3.7.2 En caso de caducar el plazo de inicio de las obras se deberá iniciar una nueva presentación de la documentación antes señalada, a fin de obtener una renovación de la aprobación del proyecto correspondiente.
- 3.7.3 El propietario tendrá un plazo de 18 (dieciocho) meses para concretar la obra de acuerdo a los planos presentados, a contar desde la fecha de aprobación de los mismos por parte de la Comisión de Arquitectura. De no cumplir con este plazo el propietario deberá abonar nuevamente los derechos de obra abonados, con más las sanciones correspondientes.
- 3.7.4 En el caso que se encuentren obras paralizadas por más de 90 días, la Comisión deberá requerir un informe al propietario, que deberá ser firmado por el profesional actuante, sobre el plan de avances de la obra. Si la obra fuere discontinuada la Comisión de Arquitectura deberá informar al Directorio, para la aplicación de las sanciones que correspondan.
- 3.7.5 A los efectos de los plazos de duración de la obra, durante la paralización de la misma, el propietario deberá comunicar a la Comisión la fecha prevista para la continuación de los trabajos.

### **3.8 Inspecciones durante la obra**

- 3.8.1 La obra será inspeccionada en cualquier momento, para lo cual debe haber copia del plano aprobado en el obrador. Como mínimo se ejecutarán las siguientes inspecciones
- Replanteo del terreno, amojonamiento.
  - Conexión eléctrica, conexión de agua de obra, cerco, entrada de vehículos y obrador.
  - Replanteo de los cimientos de las edificaciones, en relación con los retiros obligatorios.
  - Replanteo de otras construcciones, piletas, solarium, solados, etc.
  - Final de obra.

### **3.9 Final de obra**

- 3.9.1 El propietario deberá presentar dentro de los 60 días de finalizada la obra el plano y certificado final de obra expedido por la Municipalidad del Partido de la Costa.

Hasta no cumplir este requisito se considerará la obra como pendiente de finalización.

3.9.2 En el caso de obras parcialmente ejecutadas no se permitirá el uso de las mismas, salvo que así lo apruebe la Comisión de Arquitectura.

3.9.3 Solo se permitirá el uso como vivienda con la habilitación de la Comisión de Arquitectura.

### **3.10 Ejecución, mantenimiento y seguridad de la obra y los terrenos**

3.10.1 El propietario, el director de la obra y el constructor serán responsables solidariamente del cumplimiento de las siguientes normas.

#### **3.10.1.1 Preliminares para dar inicio a la obra**

- Se deberá construir la entrada de vehículos, ya sean éstas provisorias o definitivas, como mínimo un piso apisonado con conchillas, canto rodado o similar, ejecutada de acuerdo a las cotas de nivel correspondientes y a las disposiciones establecidas en el presente reglamento.
- Conexión de servicios eléctricos, agua de obra, etc.
- En toda obra deberá colocarse a la vista un cartel cuyas medidas mínimas serán 1 x 1.50m y con un máximo de 2 m<sup>2</sup>, conteniendo nombre y apellido del director de obra, domicilio real, número de matrícula provincial, teléfono e iguales datos del constructor; fecha y número de autorización de la Comisión; número de expediente por el que la Municipalidad de la Costa otorgó la correspondiente aprobación.
- Los obradores y depósitos de herramientas deberán ser contruidos con materiales nuevos, pintados color verde inglés y estar ubicados de tal manera de mantener los retiros mínimos obligatorios, debiendo ser desmantelados al finalizar la construcción.
- Se deberá construir cerco de obra de altura mínima 1.50 metros, con materiales nuevos pintados de color verde oscuro y estar ubicado dentro del predio preservando la

vegetación existente, debiendo ser desmantelado en su totalidad al finalizar la obra.

- Cuando por la índole de la construcción o refacción no sea posible disponer de locales sanitarios para uso del personal de la obra, deberán proveerse baños químicos. Estos baños deberán ser mantenidos limpios y fuera de la vista desde la vía pública.
- Toda obra a realizarse dentro de Km 314 deberá cumplimentar con todas las normas laborales, previsionales, de seguridad social, de higiene y seguridad en el trabajo e impositivas, ya sean de carácter nacional, provincial y/o municipal, y con la contratación de los seguros de responsabilidad civil correspondientes.
- El cumplimiento de lo arriba expuesto podrá ser exigido y/o verificado por la Comisión en cualquier momento y hasta la total terminación de la obra.
- El propietario deberá mantener indemne a Km 314 y/o a Kloster S.A/3L respecto de reclamos derivados de eventuales incumplimientos con relación a lo arriba expuesto.

#### 3.10.1.2 Durante la ejecución de obra

- Mantener la limpieza de las calles y predios linderos durante la ejecución de la obra.
- Minimizar la contaminación sonora propia de la obra y evitar la propagación de música fuera de los límites de misma.
- No ejecutar trabajos ni preparar mezcla fuera de los límites propios del terreno.
- Está prohibida la descarga de materiales y el estacionamiento de los vehículos de carga y volquetes sobre las calles y banquetas del barrio.

- Los vehículos del personal, contratistas y proveedores deben estacionar dentro de los límites del terreno, no pudiendo hacerlo en la calle y/o banquina.
- Se prohíbe la permanencia del personal de obra fuera de los horarios de trabajo establecidos dentro del ejido del complejo residencial, salvo la del sereno o personal de vigilancia.
- Se prohíbe la permanencia del personal de obra fuera de los límites del predio en cuya obra intervenga.
- No arrojar tierra, materiales de construcción o desperdicios en las cunetas estando a su cargo la limpieza de las mismas en forma inmediata. La obstaculización de los desagües pluviales con escombros, tierra, materiales de construcción o desperdicios originará la inmediata paralización de la obra hasta que se subsane la obstrucción, sin perjuicio de las sanciones que la Comisión de Administración aplique al propietario, a los directores y a la empresa o empresas constructoras de la obra.
- No mantener perros en la obra.
- No atentar en general contra la flora y la fauna.
- Mantener limpio el terreno de malezas y basura sea estando baldío, en construcción o con la obra parada. De lo contrario la Comisión dispondrá que se realice la limpieza del lote y los gastos serán debitados por expensas.

#### 3.10.1.3 Servicios de infraestructura domiciliaria

- Deberá instalarse en forma subterránea todo tipo de tubería y cableado previsto en la parcela.

#### 3.10.1.4. Servicio de agua de riego

- El sistema de riego particular de cada lote, deberá conectarse al sistema de bomba de dicho lote.

- La administración de la urbanización podrá disponer los días y horarios de entrega de agua de riego para cada parcela.
- La administración de la urbanización podrá disponer la cantidad de agua de riego a entregar a cada parcela en función a su superficie y frecuencia de entrega.

#### 3.10.1.5 Servicio de seguridad electrónica:

- La administración de la urbanización dispondrá de un sistema básico e integral de seguridad.
- La administración de la urbanización dispondrá de sistemas de conexión de los sensores internos con la central de monitoreo.
- La administración de la urbanización homologará técnicamente los sistemas a conectar con la central de monitoreo.
- La instalación adicionales de sensores de seguridad (incendio, escape de gas, pulsadores de emergencias médicas, presencia, cámaras, etc.) deberán vinculados con la central de monitoreo de la urbanización.
- No se permite la instalación de sirenas y/o campanas de alarmas que propaguen el sonido hacia el exterior de la vivienda.

#### 3.10.1.6 Servicios de señales de CATV

- Deberán instalarse dos tuberías de 50 mm. de diámetro, con curvas de radio mayor a 50 cm. con alambre guía en su interior, desde la caja del pilar hasta el tablero de bajas señales.
- En el interior de la vivienda deberá instalarse un tablero de 30 cm de alto x 25 cm de ancho por 15 cm de profundidad como ingreso del servicio de CATV.
- Se recomienda conectar con cañería al tablero de telefonía y al de electricidad.

#### 3.10.1.7 Servicios señales de telefonía, Internet y monitoreo

- Deberán instalarse dos tuberías de 50 mm. de diámetro, con curvas de radio mayor a 50 cm. con alambre guía en su interior, desde la caja del pilar hasta el tablero de bajas señales.
- En el interior de la vivienda deberá instalarse un tablero de 30 cm de alto x 25 cm de ancho por 15 cm de profundidad como ingreso del servicio de telefonía, Internet y monitoreo.
- Se recomienda conectar con cañería al tablero de CATV y al de electricidad.

### **3.11 Lotes sin construcciones**

- 3.11.1 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.
- 3.11.2 Los lotes serán mantenidos desmalezados, resultando el costo del mantenimiento adicionado a las expensas del propietario.
- 3.11.3 Para poder construir cualquier obra complementaria o auxiliar y/o piscina, es necesario previamente haber terminado la vivienda principal. En caso de que dichas obras se construyeran en lotes linderos de un mismo propietario estos deben ser unificados formalmente y en forma previa, con la parcela que ocupa la vivienda principal; presentando previamente a la Comisión de Arquitectura y al Directorio para su aprobación los planos de unificación aprobados por los organismos competentes.

### **3.12 Incumplimientos**

- 3.12.1 En caso de incumplimiento por parte del propietario de las obligaciones resultantes del presente reglamento, Km 314 tendrá derecho a exigir su cumplimiento por vía judicial o extrajudicial, sin perjuicio de la imposición de las multas y/o otras sanciones que pudieran corresponder por el accionar del propietario.
- 3.12.2 El propietario acepta que Km 314 a través de una decisión fundada de su Directorio podrá proceder a la demolición parcial o total de lo construido, remoción de lo plantado o realizado en contravención.

- 3.12.3 La Comisión de Arquitectura a través del personal de Km 314, suspenderá toda obra que se construya sin tener concedido el permiso, o las que teniéndolo, no se ejecuten de acuerdo con los planos aprobados.
- 3.12.4 Cuando no se acate la orden de paralización, la Comisión hará la denuncia formal ante la entidad oficial correspondiente, la cual procederá por la fuerza pública.
- 3.12.5 En caso de transgresiones al presente Reglamento por parte del propietario, personal de la obra, proveedores, etc., Km 314 aplicará en forma individual o acumulativamente las siguientes sanciones:
- Multa diaria equivalente a 150 lt de nafta especial
  - Paralización de la obra con impedimento de acceso a proveedores, contratistas, arquitectos, personal de obra, etc..
  - Denuncia a la Municipalidad, a la Dirección de Obras Particulares y/o a la Secretaría de Obras Públicas, según corresponda.
  - Prohibición de acceso a personal o contratistas que cometan infracciones al presente reglamento.
  - Suspensión de los servicios que presta el barrio hasta tanto no se solucionen las infracciones cometidas.
  - Elevación de los antecedentes al Tribunal de Disciplina para que tome las sanciones que correspondan al asociado.
- 3.12.6 El titular de dominio no podrá alegar desconocimiento de lo actuado por el personal que ha sido contratado por él, por su profesional o empresa constructora, siendo el único y total responsable ante Km 314 del accionar de dichas personas o entidades dentro del complejo residencial.

### **3.13 Derechos**

- 3.13.1 Se fija en el monto de \$ 1.500 ó 500 litros de nafta súper (lo que resulte mayor, a criterio de la Comisión), el derecho de Construcción, el cual deberá ser pagado por la obra a realizarse sobre la PARCELA. Dicho derecho de Construcción tendrá vigencia por un período de 18 meses, vencido el cual deberá abonarse un monto igual por el término de 18 meses subsiguientes.
- 3.13.2 A efectos de mantener los accesos y calles del emprendimiento, se fija en el monto de \$ 250 ó 75 litros de nafta súper (lo que resulte mayor, a criterio de la Comisión), el derecho de Reparación de Calles y Pavimentos, el cual

deberá ser pagado en forma mensual, mientras dure la obra y hasta su total terminación.

#### **4. CONFORMIDAD**

Se deja constancia que el presente reglamento esta sujeto a modificación, pudiendo ser ampliado o modificado en cualquiera de sus términos por Kloster S.A., hasta la fecha de escrituración de la parcela adquirida.

Previa lectura, y manifestando su plena conformidad con todas y cada una de la disposiciones y obligaciones incluidas en el presente reglamento, se firma el presente a los 29 días del mes de Octubre de 2008.