



## **REGLAMENTO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO “Club de Campo y Mar La Providencia”**

### **1. OBJETO**

El presente Reglamento tiene como finalidad lograr un desarrollo armónico y ordenado del conjunto de las construcciones, además de conservar el espíritu original del proyecto para preservar la naturaleza y el medio ambiente. Este Reglamento podrá ser actualizado periódicamente siendo de cumplimiento obligatorio la versión vigente al momento de aprobar el proyecto.

### **2. GENERALIDADES**

La totalidad de las construcciones edilicias a realizarse, se llevarán a cabo teniendo en cuenta las normativas nacionales y departamentales vigentes y que se dictaren en un futuro como así también las que emanan del presente Reglamento. El destino de las construcciones que se lleven a cabo en las fracciones individuales 1 a 770, no podrá ser otro que el de viviendas unifamiliares de uso permanente o transitorio, no se podrán destinar locales con ningún fin comercial ni industrial en estas unidades.

Las conexiones de cada unidad a las redes troncales de agua, electricidad, internet, cable de TV y demás instalaciones correrán por cuenta y cargo de cada propietario.

### **3. COMISIÓN DE ARQUITECTURA Y URBANISMO**

Por el presente Reglamento se crea una Comisión de Arquitectura y Urbanismo que tendrá por finalidad velar por el cumplimiento del presente, interpretarlo, controlar su cumplimiento y otorgar conformidad para iniciar la tramitación ante otros entes. Todo proyecto a edificarse en la copropiedad deberá contar con la aprobación de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, como instancia previa a la presentación y tramitación municipal. La primera Comisión será designada por LA FIDUCIARIA y tendrá una duración de 5 años y sus miembros no podrán ser removidos salvo por dolo o culpa grave o por previo consentimiento de LA FIDUCIARIA.

La Comisión de Arquitectura y Urbanismo aprobará, observará o rechazará los proyectos presentados en tanto y en cuanto estos no respeten las normas aquí establecidas, teniendo facultades suficientes para interpretar el Reglamento y resolver en caso de dudas y/o divergencias así como en aquellos casos en los cuales, a su solo criterio, no se ajusten al estilo urbanístico y paisajístico del emprendimiento.

Las decisiones de la Comisión sobre estos temas serán inapelables.

### **4. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR**

Se deberá tramitar la aprobación de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, con anterioridad a la presentación ante otros entes. La tramitación en otros ámbitos correrá por cuenta del propietario.

La presentación ante la Comisión de Arquitectura y Urbanismo deberá ser hecha por duplicado, firmada por el propietario y el profesional actuante, debiendo tenerse en cuenta los siguientes aspectos:



## REGLAMENTO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO “Club de Campo y Mar La Providencia”

- a). Plano de ubicación de las construcciones dentro del lote (escala 1:100), debiendo indicarse:
- a.1) Distancias a los límites del predio.
  - a.2) Dimensiones generales de los volúmenes.
  - a.3) Distancia entre éstos, en caso que sean más de uno.
  - a.4) Los niveles del predio original y los niveles de proyecto, referidos a un mismo sistema de cotas.
  - a.5) Demarcación de los eventuales cercos y portales de acceso.
  - a.6) Modificaciones que se introduzcan a la forestación existente, las que deberán ser aprobadas por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo.
  - a.7) Ubicación y tipo de árboles a plantar en el terreno y vereda.
  - a.8) Ubicación de chancha de gas (si correspondiera).
  - a.9) Ubicación y detalle del sistema de evacuación cloacal.
  - a.10) Ubicación de tanque cisterna de agua potable.
  - a.11) Ubicación y detalle de acceso de autos y estacionamientos de cortesía.
- b) Plano del obrador proyectado para la construcción, con indicación de dimensiones, accesos y vallados provisorios obligatorios.
- c) Planos de planta escala 1:50, convenientemente acotados, con indicación de niveles y destino de los diferentes locales, proyecciones de aleros y cuerpos salientes a nivel superior. Deberá incluirse toda construcción independientemente de la entidad principal, ej.: pileta de natación, veredas, pérgolas, parrillas, cercos, etc.
- d) Planta de cubiertas escala 1:50.
- e) Dos cortes escala 1:00 de acuerdo con la normativa municipal con indicación de terreno natural, niveles proyectados y alturas.
- f) Plano esquemático del proyecto de parquización.
- g) Cuatro fachadas a escala 1:100, Deberá indicarse material y terminación de las aberturas.

La presentación de la documentación y la eventual anuencia de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, no constituyen un permiso para inicio de obras. Este deberá ser gestionado y obtenido ante los entes oficiales correspondientes.

La Comisión de Arquitectura y Urbanismo se expedirá en un plazo no mayor de 10 días hábiles. En caso de aprobación, entregará al propietario una copia sellada y retendrá para sí otra para archivo. En el caso de haberse introducido modificaciones al proyecto original, el propietario entregará dos copias del nuevo proyecto para proceder en consecuencia.

### 5. PROYECTOS DE AMPLIACIONES O MODIFICACIÓN

Todo proyecto de ampliaciones o modificaciones de construcciones existentes o de construcciones aprobadas y en ejecución, deberá contar con la previa aprobación de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo tal como lo estipulado para obras nuevas.

### 6. INICIO DE LOS TRABAJOS

Una vez obtenido de parte de las autoridades pertinentes el correspondiente permiso, la Comisión de Arquitectura y Urbanismo autorizará el inicio de las obras. Esta comisión tiene las atribuciones suficientes para suspender toda obra que no cuente con el correspondiente permiso o aquellas que no se ejecuten de acuerdo con la documentación aprobada.



## REGLAMENTO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO “Club de Campo y Mar La Providencia”

Previo a ello:

- el propietario hará llegar un listado del personal que realizará las tareas, por rubros, detallando datos personales y cargo. Este listado se actualizará toda vez que se incorpore o se dé de baja a cualquier integrante del rol de personal. El ingreso de personal a las obras se realizara siempre por la entrada principal a efectos del control por parte de la seguridad. Se acreditará al personal de obra mediante la presentación de un carnet de ingreso. Para la realización del mismo, el personal a ingresar deberá concurrir a la administración. Dicho carnet quedara en poder de la portería durante el transcurso de la obra. La Administración se reserva el derecho de control del ingreso diario y el derecho de admisión del personal de obra.
- el propietario deberá realizar el Replanteo del lote. Este trabajo deberá ser abonado por el propietario, y el agrimensor a cargo lo dispondrá la administración del barrio.
- Se deberá construir cerco de obra de altura mínima 1.80 metros, con materiales nuevos de color verde oscuro, (tela media sombra opacidad 80%, madera, etc.) y estar ubicado dentro del predio preservando la vegetación existente, debiendo ser desmantelado en su totalidad al finalizar la obra. Para la colocación del mismo, se deberá proveer la colocación de postes cada no más de 3 metros y la tela media sombra deberá ser sujeta por tablas para evitar roturas por el viento. El mismo deberá mantenerse en óptimas condiciones durante el transcurso y hasta el final de la obra.

Se informa a los propietarios que para dar comienzo a las obras y durante todo su transcurso, será indispensable contar con el pago de las expensas al día.

### 7. OBRA EN EJECUCION

Se considera obra en ejecución el plazo desde el inicio de la obra hasta la entrega de certificado final de obra por parte de la Comisión de Arquitectura del barrio.

El horario de trabajo en las obras será de lunes a viernes laborables de 8:00 a 18:00 horas durante todo el año. Durante dicho horario deberá permanecer el personal dentro del lote en cuya Obra intervengan. No está permitida la permanencia de serenos en las obras, fuera del horario de trabajo ni el pernocte de persona alguna. No está permitido al personal de las obras particulares hacer uso de las instalaciones de uso común del barrio.

### 8. CANON DE OBRA

Se establece un canon mínimo de obra de US\$1.200 el cual se abonar en 12 cuotas. En caso de obras que superen los 12 meses, el canon se seguirá devengando hasta la finalización de la misma. Dicho canon será puesto al cobro y abonado vía expensas. En caso de exceder el plazo máximo establecido por este reglamento para la ejecución de las obras, al canon mensual pasara a ser dólares trescientos (US\$300).

### 9. CERCO DE OBRA

La totalidad de los acopios y tareas de apoyo a la obra se desarrollarán dentro de su perímetro. Dentro de la cerca deberán preverse los gabinetes higiénicos para el personal, de acuerdo con las normativas nacionales y municipales, debiendo respetarse la privacidad y los aspectos visuales.



## **REGLAMENTO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO “Club de Campo y Mar La Providencia”**

### **10. PLAZO DE VALIDEZ DE LA AUTORIZACIÓN**

La anuencia a los proyectos, otorgada por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, caducará al año de otorgada en caso de no haberse dado comienzo a las obras. También caduca la aprobación en caso que el presente Reglamento sufra modificaciones que afecten dicha aprobación.

### **11. PLAZOS DE OBRA**

El plazo máximo para la ejecución de las obras es de 365 días corridos, contados a partir de la fecha de inicio de tareas. A solicitud del propietario, la Comisión de Arquitectura y Urbanismo podrá prorrogar este plazo siempre y cuando se acrediten razones de peso y mientras no se altere la paz de los vecinos.

En el caso de que la construcción no se lleve a cabo dentro de los plazos establecidos y en un todo de acuerdo con los planos presentados la Administración se reserva el derecho de aplicar las sanciones previstas en el presente Reglamento y si correspondiera, recurrir a las acciones legales pertinentes.

### **12. CARTELES DE OBRA**

En toda obra deberá colocarse, en lugar visible un cartel cuyas medidas mínimas y máximas serán 1.00 m. por 0.50 m. y 2.00 m. por 1.00 m. respectivamente, En el cartel deberán constar los siguientes datos:

Nombre y apellido del Director de obra y su número de matrícula profesional. Nombre de la Empresa Constructora.  
Fecha y número de aprobación de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo.

### **13. CARTELES DE PUBLICIDAD**

No podrán colocarse carteles de publicidad de ninguna índole, por Ej.: inmobiliarias, proveedores, subcontratistas, etc. La información de los lotes y casas en venta o alquiler estará disponible en las oficinas del emprendimiento.

### **14. RESPONSABILIDADES**

El propietario es único y exclusivo responsable del cumplimiento de las obligaciones inherentes a la obra que se realiza en el predio de su propiedad; en particular, obligaciones sociales, fiscales y los seguros de riesgos del trabajo y responsabilidad a terceros. En relación con cualquier incumplimiento al respecto, el propietario formula expresa liberación de responsabilidad a favor del consorcio y/o fideicomiso y de los restantes propietarios y se compromete a mantenerlos indemnes de cualquier daño que su incumplimiento pudiera causarles.

El propietario será el único responsable por:

Mantener la limpieza de la obra y del predio, estando éste baldío, en construcción o con la obra paralizada. Excavaciones y elementos que representen un potencial peligro de accidentes.

Voladura de elementos, plásticos, membranas, planchas o restos de telgopor, bolsas, papeles, etc. que ensucien el emprendimiento.



## REGLAMENTO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO “Club de Campo y Mar La Providencia”

Descarga y acopio de materiales.

Preparación de materiales fuera del perímetro delimitado por el obrador. Horario de permanencia del personal dentro del predio de la construcción.

El ingreso y el retiro de materiales y herramientas a través de predios vecinos, lo que está terminantemente prohibido.

Por la caza y la pesca, por parte de los trabajadores afectados a la construcción de su propiedad, en defensa del equilibrio ecológico de la zona. De comprobarse la trasgresión a esta norma, se solicitara en forma inmediata el reemplazo del infractor y de no haber sido identificado se procederá a la clausura de la obra por diez días corridos.

Por el ingreso de perros en obra, lo que está prohibido.

Por el ingreso y egreso de materiales, herramientas, equipos, etc. llevado a cabo por rutas, medios de transporte, horarios y días no autorizados por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo.

### 15. DE LAS CONSTRUCCIONES

La totalidad de las construcciones a realizar en los lotes 1 a 770 del Club de Campo y Mar La Providencia, estarán destinadas a vivienda unifamiliar, quedando expresamente prohibido cualquier otro uso o destino.

La Comisión de Arquitectura y Urbanismo determinará los horarios, la ruta y los medios de transporte a utilizar para el ingreso y egreso de materiales, herramientas, equipos, maquinarias, etc.

En días de lluvia y hasta tanto no se sequen los caminos internos se prohibirá el ingreso de vehículos pesados de carga. De producirse daños en los caminos, banquetas y cunetas, por incumplimiento de esta norma, será el propietario quien deba reparar el daño ocasionado.

Se establece que la velocidad máxima de circulación dentro del Emprendimiento es de 30 Km. por hora.

### 16. UTILIZACION DEL SUELO

Valores mínimos:

En cada predio se permitirá la construcción de una vivienda principal cuyo metraje mínimo será de 80 m<sup>2</sup> cubiertos. A los efectos de determinar el metraje mínimo se computaran únicamente los metros del edificio principal: los cubiertos al 100% y semicubiertos al 50%.

Valores máximos:

F.O.S. = 0.10 (factor de ocupación del suelo: 10 %)

A los efectos del cálculo del FOS las superficies cubiertas y semicubiertas computaran al 100% y las pérgolas al 25%.



## REGLAMENTO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO “Club de Campo y Mar La Providencia”

F.O.T. = 0.20 (factor de ocupación total: 20%)

A los efectos del cálculo del FOT la superficie cubierta computara al 100%, las semicubiertas al 50% y las pérgolas al 0%. Relación entre Planta Alta y Planta Baja:

### 17. RETIROS MÍNIMOS OBLIGATORIOS

Debido a la irregularidad de algunas parcelas, cada lote tiene definida su propia área edificable. La Administración suministrara el detalle de las mismas en las planchetas de cada lote, las cuales deberán ser solicitadas. El retiro de frente mínimo es de 10 metros, los retiros laterales son de 5 metros y el retiro de fondo es variable. Para la construcción de piletas, el retiro de fondo mínimo es de 20 metros o el retiro de construcción, lo que sea menor.

En ningún caso se permitirán galerías, cobertizos o garajes semicubiertos que no respeten los retiros pautados.

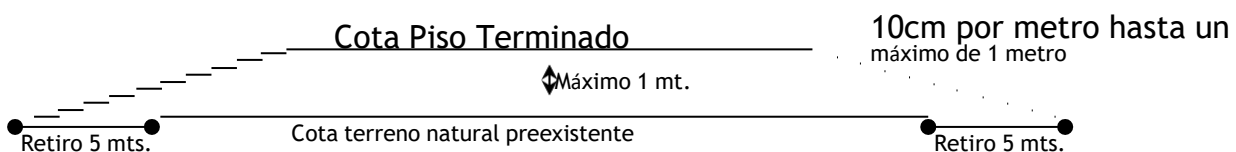
No se admitirá construcción alguna, ni salientes, invadiendo cualquiera de los retiros. Únicamente los solados que existan como extensión de galerías, solarios, bordes de piletas de natación, canchas de tenis, que no conformen espacios cubiertos o semicubiertos y veredas perimetrales que no superen los 0.60 m, podrán invadir hasta 2.00 metros los retiros laterales.

La Comisión de Arquitectura y Urbanismo podrá autorizar reducciones mediante compensaciones, siempre y cuando no perjudiquen a la urbanización y cuenten con la anuencia del Consejo de Administración.

### 18. COTA MINIMA DE CONSTRUCCION – RELLENO DE LOTES

Con el objeto de afectar lo menos posible el terreno natural y las visuales desde y hacia el Golfo Nuevo, se han limitado los movimientos de suelos iniciales y se limitaran los movimientos futuros.

La cota de piso terminado de los niveles inferiores de las edificaciones podrá tener una diferencia de hasta 1m respecto de la cota del terreno natural preexistente. En ese caso, se podrá rellenar el terreno natural desde el límite lateral del predio subiendo 0,10m por metro hasta el máximo establecido respetando los desagües existentes.





## REGLAMENTO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO “Club de Campo y Mar La Providencia”

### 19. ALTURA MÁXIMA DE CONSTRUCCION – RELLENO DE LOTES

Para la determinación de la altura máxima, se define una “Superficie Paralela de Altura Máxima” (SPAM) como una superficie teórica, paralela a la superficie que determinan las curvas de nivel del terreno natural preexistente, elevada sobre esta 6m.

Ninguna parte del edificio podrá elevarse por encima de la SPAM.

Solo podrán sobresalir de este plano y hasta 1.00 m chimeneas y conductos de ventilación tratados acorde con el resto de la obra.

Para cubiertas inclinadas el baricentro del tímpano, no podrá superar la SPAM y el plano límite para estas cubiertas incluyendo chimeneas y conductos de ventilación, estará 1.50m por encima de esta.

Cuando el proyecto de construcción involucre la modificación del perfil natural del terreno, se podrá autorizar vía excepción, en el caso que la modificación propuesta no afecte el normal escurrimiento de las aguas, la vista de las parcelas lindantes, ni el paisaje desde el Golfo Nuevo, a criterio de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo. Se deberá presentar un proyecto de movimiento suelo con suficiente detalle para su evaluación por parte de la Comisión.

La instalación de antenas no podrá superar la altura máxima establecida en la presente cláusula, debiendo instalarse las mismas de manera que no sobresalgan ni resulten claramente visibles desde los terrenos lindantes ni áreas comunes.

### 20. VIVIENDAS EN MÁS DE UN LOTE

En caso de construirse una vivienda en más de un lote, éstos podrán permanecer como lotes independientes siempre y cuando las construcciones estén implantadas en uno solo de ellos y se respeten los parámetros edilicios (retiros, F.O.S., F.O.T., etc.) respecto de sus dimensiones. En cualquier otro caso deberán fusionarse los lotes afectados por la construcción, no pudiendo dividirse a futuro.

En el caso que la unificación de los lotes no esté aprobada al momento de la presentación de los planos por parte del Copropietario, la presentación y aprobación de los mismos por parte del Administrador se realizará Ad Referéndum de la aprobación de la unificación y a exclusivo cuenta y riesgo del Copropietario.

### 21. RESERVA DE AGUA POTABLE

El servicio de agua deberá ser solicitado a la Administración del Club de Campo y Mar. La conexión desde la provisión de agua hasta el medidor será realizada por cada propietario y la obra será supervisada por la Administración.

Las especificaciones del tendido a realizar serán las siguientes:

- Se deberá colocar una llave de corte/pase de agua dentro de una cámara de 40cmx40cm a un mínimo de 20cm desde la unión con el caño principal.
- Se deberá colocar un medidor dentro de una cámara de 40cm x 40cm. con una llave de corte/pase antes del mismo. La misma tendrá que estar dentro de la unidad en el límite con la calle.





## REGLAMENTO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO “Club de Campo y Mar La Providencia”

La ubicación en el lote estará definida en la plancheta de la unidad.

- La especificación de los caños a utilizar serán definida por la Administración, siendo actualmente la siguiente: Caño de termo fusión de 32 mm exterior con una pared mínima de 5mm.
- Una vez realizada la obra, aprobada y recibida por la Administración, el tendido pasará a ser parte de la red de agua del Club de Campo y Mar, quedando la copropiedad a cargo del mantenimiento de la misma.

Se deberá colocar como mínimo un tanque de reserva con una capacidad total mínima de 2.000 litros (dos mil litros).

Los mismos deberán estar enterrados y podrán sobresalir 0,20m del nivel de terreno natural.

No podrán construirse torres, ni tanques, ni molinos, ni similares. No se podrán realizar pozos de agua sin la previa autorización por escrito de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo y bajo las reglas y condiciones que esta indique. Será la Comisión quien tendrá la facultad de reglamentar el uso y condiciones de los pozos de agua, así como su inutilización total o parcial.

El agua de red no podrá ser utilizada para riego.

### 22.PLANTA INDIVIDUAL DE TRATAMIENTO DE EFLUENTES

En defensa y preservación del medio ambiente, exigida tanto por las Autoridades Nacionales como Provinciales, cada casa deberá contar con una planta individual de tratamiento de efluentes que cumpla con las especificaciones técnicas y lo reglamentado por las Autoridades Nacionales y Municipales.

Cámara séptica: el tubo de ventilación no podrá ser visibles desde los terrenos lindantes ni áreas comunes, debiendo estar integrado a la construcción u oculto.

### 23.CONSTRUCCIONES SECUNDARIAS

Sólo se admitirá una construcción secundaria cuyo uso podrá ser vivienda de huéspedes, servicio, quincho/parrilla, cochera, etc., o varios de éstos usos simultáneamente. Esta eventual construcción deberá, junto con la principal, estar comprendida en los parámetros de ocupación de suelo antes mencionados. El espíritu de esta disposición es evitar la atomización de construcciones en muchos volúmenes independientes que desvirtúen la idea original de viviendas aisladas. La Comisión de Arquitectura y Urbanismo podrá considerar como un sólo volumen todo conjunto unido por techos o pérgolas siempre y cuando esto último no se utilice forzosamente contraviniendo el espíritu antes mencionado. Ninguna construcción complementaria, podrá ser habilitada con anterioridad a la construcción principal. La Comisión de Arquitectura y Urbanismo podrá rechazar aquellos proyectos que a su solo juicio configuren más de una unidad locativa.

No podrá llevarse a cabo ningún tipo de construcción complementaria, tal como piscinas, quinchos, canchas deportivas, etc., sin que previa o simultáneamente se construya una vivienda principal en el lote.





## **REGLAMENTO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO “Club de Campo y Mar La Providencia”**

Este tipo de construcciones, al igual que la vivienda principal, deberán estar previamente autorizadas por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo y las Oficinas Municipales.

### **24. GRUPOS ELECTRÓGENOS Y DE AIRE ACONDICIONADO**

Los grupos electrógenos y equipos de aire acondicionado central que se instalen deberán cumplir con los retiros establecidos, contar con pozos de absorción de ruidos y gabinetes acústicos, de manera tal que asegure la tranquilidad de los vecinos y el tratamiento estético adecuado a las construcciones que se adosen.

Las unidades exteriores de los equipos de aire acondicionado y los grupos electrógenos, deberán estar ubicadas de manera que no sean visibles desde los espacios comunes y lotes vecinos. En caso de estar fuera de la construcción, deberán ser alojadas en techos u ocultas con construcciones específicas para tal fin. En caso de ser necesario, para este u otros equipos generadores de ruidos, la Comisión podrá sugerir su reubicación, o la construcción de barreras sonoras.

### **25. CONSTRUCCIÓN DE CANCHAS DEPORTIVAS**

Las canchas deportivas serán construidas en los lotes aprobadas por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, de modo de asegurar que no representen molestias a los predios linderos. Se prohíbe la iluminación artificial de canchas deportivas. No están permitidas las canchas de tenis de polvo de ladrillo.

### **26. PILETAS DE NATACIÓN**

El espejo de agua deberá guardar los retiros establecidos para piletas. Los solaríos y bordes de pileta podrán invadir hasta 2 metros los retiros laterales, siempre que no superen los 0.60 m sobre el nivel de terreno natural. En caso de tratarse de un lote con pendientes, el nivel del borde de la pileta, en ningún punto de la misma, podrá superar los 0,60m sobre el nivel de terreno natural. A estos efectos, el relleno realizado por el desarrollador es considerado nivel del terreno natural.

Queda expresamente prohibido verter a las calles del barrio el agua producto del vaciado de piletas. Los desagotes podrán drenarse dentro del predio o ser utilizados para riego sin que, cualquiera sea el método elegido, éste afecte a predios linderos o a espacios públicos.

Se deberá presentar a la Comisión de arquitectura plano de desagüe de piscinas para su aprobación.

Las superficies de piletas no serán computadas dentro del F.O.T. ni del F.O.S. Se deberán tomar los recaudos necesarios para que el uso de las piletas no afecte a los vecinos. Los equipos de filtrado de aguas de piletas serán colocados en lugares que aseguren que no molestarán a los vecinos. En caso de ser necesario, para este u otros equipos generadores de ruidos, la Comisión podrá sugerir su reubicación, o la construcción de barreras sonoras. Las casetas de estos equipos, en caso de ser aparentes por sobre el nivel de terreno, deberán guardar los mismos retiros que las demás construcciones y formar parte de alguno de los dos volúmenes permitidos si superan los 0.60 m sobre el nivel de terreno natural.

Está prohibida la utilización de piletas de lona o similares. En caso de piscinas de fibra de vidrio o plástico, deberán estar enterradas en su totalidad.



## **REGLAMENTO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO “Club de Campo y Mar La Providencia”**

### **27.ILUMINACIÓN DE ESPACIOS EXTERIORES**

Se deberá evitar al máximo la iluminación artificial excesiva del predio y de las construcciones, de modo de no alterar la oscuridad necesaria para el buen descanso de los vecinos y el carácter no urbano del conjunto.

No se podrán colocar reflectores dirigidos directa o indirectamente a otros lotes y áreas comunes del emprendimiento.

La Administración cuidará este aspecto en los espacios públicos y cada propietario deberá presentar junto con su proyecto un planteo de iluminación exterior para su aprobación. En caso de que se constatará algún incumplimiento o la instalación de artefactos no autorizados, la Administración solicitará su reubicación o retiro.

### **28.SECTORES DE SERVICIOS**

Se define como tales a los lavaderos, tendedores, etc. Estos deben permanecer ocultos a las visuales externas mediante cercos vivos o cerramientos verticales de 1.5 m de altura y deberán ubicarse fuera de los retiros mínimos.

El objetivo es que los elementos allí dispuestos no sean visibles para los vecinos ni para los transeúntes. Si se optare por una barrera visual constituida por plantas, mientras esta alcance la altura requerida, deberá implementarse una barrera transitoria (madera, cañas, estera, paja, etc.).

Está permitida la colocación de paneles solares y tanques de calentamiento de agua con paneles solares. El proyecto completo donde se detalle su ubicación y cobertura y/o barreras visuales deberá ser presentado junto a la documentación a presentar previo al inicio de la obra para la aprobación de la comisión de arquitectura. Los mismos no podrán quedar visibles desde los terrenos lindantes ni de cualquier lugar del perímetro.

### **29.PILARES DE ELECTRICIDAD**

La Comisión de Arquitectura y Urbanismo definirá las medidas, materiales y ubicación de los pilares domiciliarios que deberán hacer los propietarios para colocar los medidores cuando soliciten la conexión eléctrica.

La obra civil de los pilares, será abonada en partes iguales por los propietarios de los lotes donde se ubique. En caso de que uno de los propietarios no tenga previsto construir, la parte % será abonada por la administración, y recuperada por la misma una vez que el titular de lote que no abono, solicite la conexión al mismo.

Previo a su construcción, se deberá presentar un presupuesto para la aprobación de la administración.

### **30.AREAS DE CIRCULACION Y VEREDAS**

El área comprendida entre la calzada y el frente del lote es espacio común y por lo tanto, cualquier intervención sobre la misma deberá ser autorizada por La Comisión de Arquitectura y Urbanismo. Los accesos peatonales y vehiculares a los lotes deberán hacerse de acuerdo a un diseño determinado que



## **REGLAMENTO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO “Club de Campo y Mar La Providencia”**

establecerá la Comisión de Arquitectura y Urbanismo. Las plantaciones comunes existentes o a realizarse en las áreas comunes no podrán ser modificadas por los propietarios sin el consentimiento de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo. La calzada vehicular estará comprendida dentro del área de circulación, pero sus ejes podrán no coincidir en algunos sectores.

### **31. ANIMALES**

Habida cuenta que no se admite la presencia de animales sueltos, quienes posean mascotas deberán contar con elementos que les impidan transponer los límites de la propiedad en la que habitan. Por lo tanto se construirán o instalarán vallados físicos o electrónicos, para lo cual se deberá consultar a la Comisión de arquitectura y Urbanismo y obtener su consentimiento previo a la instalación. Está prohibida la presencia de animales de granja en los lotes unifamiliares.

### **32. CERCOS DIVISORIOS**

De modo de no alterar la armonía del conjunto, está prohibido todo tipo de cerco divisorio o vallado.

### **33. ESTACIONAMIENTOS**

No se deberá estacionar en las vías de circulación, por lo tanto deberá preverse dentro de cada lote un espacio para estacionamiento de vehículos propios y de visitas; en los planos de aprobación estos espacios deberán estar previstos y planteados.

### **34. ÁRBOLES Y PARQUIZACION**

Se deberá presentar un proyecto de parquización que especifique la magnitud, proporción, tipo y cantidad de las especies a plantar. El proyecto deberá tener en cuenta las características particulares del lote y su entorno inmediato. Se deberán utilizar especies autóctonas.

Los árboles que se planten dentro del lote no deberán ubicarse a menos de tres metros de los límites del mismo. Su ubicación deberá ser previamente aprobada por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo. Los arbustos de hasta 2 metros de altura podrán plantarse hasta los límites divisorios respetando un retiro de frente y de fondo de 3 metros.

De necesitarse la extracción de ejemplares preexistentes, se deberá contar con autorización de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo. Esta Comisión se reserva el derecho de dirección de los trabajos de poda. De existir causas fundadas y justificadas para su derribo, se solicitará previa autorización fehaciente de La Comisión de Arquitectura y Urbanismo. De obtenerse la autorización, el solicitante estará obligado a reponer dos especies autóctonas por cada árbol derribado, en un tamaño similar, ya sea en su terreno o dentro del desarrollo urbano.

### **35. MANTENIMIENTO DEL PREDIO**

El propietario será responsable del mantenimiento de su predio a partir del momento que comience la construcción en el mismo.

A partir de dicho momento, deberá conjuntamente con el área de veredas, banquetas y cunetas linderas, mantenerlos desmalezados y o con la vegetación autóctona. Se insiste en el cuidado de mantener



## LA PROVIDENCIA

### REGLAMENTO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO “Club de Campo y Mar La Providencia”

limpia no solamente la unidad propia sino evitar ensuciar con elementos propios, cualquier parte de la totalidad del emprendimiento. En caso de no ser así, la Administración encarará esa tarea y la cobrará al propietario del predio.

La administración será responsable de mantener el corte de las unidades aun sin construcción.

#### 36. TRATAMIENTO ARQUITECTÓNICO

Se admitirán construcciones prefabricadas, siempre que la Comisión de Arquitectura a su criterio evalúe su viabilidad teniendo en cuenta la calidad y ubicación de las mismas dentro de emprendimiento.

Para sistemas de construcción en seco, deberá solicitarse autorización previa de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, quien evaluará si la calidad constructiva y sus terminaciones son adecuadas.

No se admitirán construcciones de tipo alpino ni con pendientes de techo que superen una pendiente de 10°. La totalidad de las fachadas de las construcciones deberán ser tratadas con similar jerarquía y graficadas en el proyecto que se presenta a la Comisión de Arquitectura y Urbanismo.

No se admitirán construcciones con bloques de cemento vistos.

No se admitirá en ningún elemento de las construcciones la presencia de metales al natural (ejemplo: cubiertas de chapas galvanizadas sin pintar).

Las cubiertas no podrán ser de chapas galvanizadas o de fibrocemento sin pintar, chapas de fibra de vidrio (a la vista) tejas cerámicas esmaltadas brillantes, chapas de cartón alquitranado, etc.

#### 37. TIPOLOGIAS PERMITIDAS

Tipologías de muros: Pórfidos, madera, revestimiento tipo Tarquini (grueso, medio y/o fino) y revoque pintado.

Topologías de techos: Planos: de hormigón o losa cerámica, de pasto o de chapa tipo sinusoidal u ondulada color gris o lacre; Inclinados (pendiente máxima 10 grados): de chapa tipo sinusoidal u ondulada color gris o lacre.

Topologías de carpinterías: de aluminio anodizado o PVC. No está permitido el aluminio crudo sin anodizar.

Pisos de áreas exteriores: pórfidos, adoquín, hormigón lavado, canto rodado, baldosa calcárea, ladrillo o madera.

Chimeneas: No están permitidas las chimeneas con conductos de chapa galvanizada, ladrillo a la vista ni caños de fibrocemento.

No están permitidos los cerámicos símil piedra o símil madera como revestimientos

de fachada. No están permitida la chapa galvanizada cruda.

La comisión de arquitectura se reserva el derecho a cambiar la paleta de colores y otras especificaciones.



## **REGLAMENTO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO “Club de Campo y Mar La Providencia”**

### **38.SERVIDUMBRES**

Los lotes están gravados con una servidumbre permanente, perpetua y gratuita para el paso de cañerías, cables, conductos y otros elementos destinados a la instalación de servicios tales como agua potable, riego, desagües, red eléctrica, telefonía, internet, así como cualquier otro servicio que sirva en el futuro a la copropiedad, sin especialmente ningún tipo de indemnización o compensación, obligándose los propietarios a otorgar todos los documentos necesarios a tal fin. La servidumbre afectara especialmente una franja de diez metros a lo largo del frente de la unidad y toda la franja de los retiros laterales y el retiro de fondo. Los propietarios permitirán la realización de los actos necesarios para la conservación y mantenimiento de los servicios referidos.

### **39.RESIDUOS DOMICILIARIOS**

En toda vivienda deberá destinarse un espacio, oculto de las vistas, como depósito de residuos, con acceso franco desde la calle.

Buscando unificar diseños, los depósitos de residuos serán provistos por la Administración, quedando el pago a cargo de los propietarios de cada unidad.

### **40.PENALIDADES POR TRANSGRESIÓN AL PRESENTE REGLAMENTO**

El propietario será plenamente responsable por las transgresiones al presente Reglamento y por las consecuencias que pudieran derivarse de ello.

En caso de transgresiones al presente Reglamento por parte del propietario, técnicos, contratistas o personal contratado por éste, la Comisión de Arquitectura y Urbanismo informará a la Administración quien podrá aplicar las siguientes sanciones:

- a) Multa de hasta cinco veces del valor de los gastos comunes correspondientes a la parcela en infracción.
- b) Paralización de las obras.
- c) Retiro de los materiales depositados fuera de los límites del terreno (transcurrido un plazo prudencial de intimación) y cobrar los gastos al propietario.
- d) Prohibir el acceso a la urbanización del personal que cometió la infracción.
- e) Fijación de gastos comunes adicionales por obra paralizada.
- f) Demolición de lo ya construido con cargo al propietario.

### **41.FUNDACIONES**

En la ejecución de cualquier obra que requiera fundación, el propietario se compromete efectuar fundaciones cuyas especificaciones y cálculos, estén firmados por un profesional habilitado.

### **42.CIRCULACIÓN DENTRO DEL BARRIO - VELOCIDAD MÁXIMA – CARGA MÁXIMA:**

La circulación peatonal y vehicular, deberá hacerse en todos los casos por las calles habilitadas para tal fin, quedando prohibido el tránsito por sobre los lotes particulares y áreas comunes.

Deberá respetarse la velocidad máxima de 20 km/h y las señales de ordenamiento vial. Se limita el peso y la carga de los camiones a 5 toneladas por eje.



LA PROVIDENCIA

**REGLAMENTO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO “Club de Campo y Mar La Providencia”**

**POR LA PRESENTE DECLARAMOS CONOCER Y ACEPTAR LAS DISPOSICIONES ESTABLECIDAS EN ESTE REGLAMENTO:**

**NOMBRE DEL PROPIETARIO:** \_\_\_\_\_

**UNIDAD FUNCIONAL (LOTE):** \_\_\_\_\_

**FIRMA:** \_\_\_\_\_

**FECHA:** \_\_\_\_\_

**NOMBRE DEL PROFESIONAL:** \_\_\_\_\_

**FIRMA:** \_\_\_\_\_

**FECHA:** \_\_\_\_\_