

QUILLEHUE

REGLAMENTO URBANO Y DE EDIFICACIÓN DEL CONSORCIO DE PROPIETARIOS DE QUILLEHUE

CAPITULO 1 GENERALIDADES

1. DENOMINACION

Denomínese al presente REGLAMENTO URBANO Y DE EDIFICACION DE QUILLEHUE, JUNIN DE LOS ANDES- Provincia de NEUQUEN

2. OBJETIVOS

- 2.1. El presente Reglamento rige para toda obra de edificación, forestación , parquización, subdivisión y unificación de tierras, ya sea nueva, ampliación, refección o modificación de la existente a realizarse dentro del ejido de Quillehue , sin perjuicio de la vigencia y acatamiento a todas las disposiciones provinciales y municipales vinculadas con la materia.
- 1.2.2 Quillehue se reserva el derecho de visación del proyecto independientemente del cumplimiento del presente Reglamento.

3. COMISION DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

- 3.1. A los fines de preservar el entorno paisajístico y urbanístico del emprendimiento se constituirá una Comisión de arquitectura y urbanismo, cuya composición será la que disponga el consorcio de propietarios y/o beneficiarios del proyecto, la cual deberá estar integrada por un numero de uno a tres miembros, debiendo prever su integración con al menos un profesional de la arquitectura y / o un idóneo o profesional del área de los parques jardines. Las decisiones de esta comisión serán vinculantes y de acatamiento obligatorio, pudiendo ser apeladas ante el Consorcio de Propietarios.
- 1.3.2. Todas las construcciones que se realicen deberán asegurar el carácter residencial de la zona. Por lo tanto los planos de construcción, antes de su presentación ante la Municipalidad de Junín de los Andes, deberán ser aprobados por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, la cual queda facultada para interpretar y hacer cumplir este reglamento, resolver sobre aspectos no previstos y verificar periódicamente la fidelidad de la obra con respecto al Proyecto Aprobado.
- Las interpretaciones deberán ser fundadas y explicitadas, atendiendo a razones de interés general y bien común, sin configurar privilegios para quien las solicita, ni molestias, ni inconvenientes para sus vecinos o terceros, manteniéndose siempre dentro del espíritu del Reglamento. Para este fin la Comisión podrá convocar a reuniones, donde considerará los casos presentados, con la posibilidad de la presencia del recurrente a los fines de exponer ante la misma en forma personal.

4. NORMA DE APLICACIÓN SUPLETORIA

En el caso de silencio de las presentes normas, será de aplicación supletoria todo aquello que esté incluido en los Códigos de Planeamiento y Edificación de la Municipalidad de Junín de los Andes.-

5. ACTUALIZACIÓN Y / O MODIFICACION DEL REGLAMENTO

La Comisión de Arquitectura y Urbanismo y el Consorcio podrán proponer modificaciones, debidamente fundadas, al presente

Reglamento, las que para tener vigencia deberán ser aprobadas por la asamblea de consorcistas.-

CAPÍTULO II: DEL PLANEAMIENTO

1. DEL DESTINO DE LAS UNIDADES FUNCIONALES

1. USO ADMITIDO

El único destino admitido para las unidades Funcionales, será el de vivienda unifamiliar residencial de uso permanente o transitorio, quedando prohibido cualquier otro destino.

2.1.2. USOS PROHIBIDOS

Queda prohibido destinar una unidad funcional, o parte de ella, para la ejecución de un espacio o cancha deportiva particular, amén de las áreas de servicios y espacios verdes comunes determinados en el plano.

2. DE LOS RETIROS

2.2.1 LINEA DE RETIRO DE FRENTE

La línea de frente es la que deslinda la Unidad funcional de las vías de circulación vehicular.

Línea de retiro de frente: la edificación se ubicará a una distancia no menor a 6 (seis) metros de la línea de frente del lote.

2. LÍNEA DE RETIRO LATERAL

Estas líneas son paralelas en toda su longitud a los límites entre unidades Funcionales. Su objetivo es el de garantizar un espacio intangible entre las parcelas que dé privacidad a las mismas.

Los retiros laterales tendrán un mínimo de 3.00 m (tres metros), tanto de un lado como del otro y serán los espacios libres que se ubiquen entre el parámetro lateral más saliente de la construcción y la línea divisoria del predio.

Sobre sólo uno de ambos retiros y sólo sobre planta baja, podrán construirse pérgolas, cobertizos, galerías y cocheras sin cerramientos laterales y sin sobrepasar la línea del eje divisorio entre lotes. Las estructuras de sostén de estas construcciones deberán ubicarse íntegramente dentro del terreno al que pertenecen. Si esta estructura estuviese apoyada sobre el eje medianero, se deberá tener en cuenta que si interrumpe el paso del desagüe pluvial hacia el frente, agregar un sistema de cañería u otro elemento que pueda recoger este flujo y permitir el paso del mismo hacia su caída natural. En caso de tratarse de cubiertas planas, las mismas serán inaccesibles y no podrán ser utilizadas en su parte superior como terrazas o balcones, ni ubicarse locales o construcciones de cualquier tipo sobre ellas, quedando expresamente establecido que la única finalidad admitida de dichas cubiertas es la de otorgar protección al área que cubren.

2.2.3. LINEA DE RETIRO DE FONDO

Es paralela en toda su longitud a la línea de fondo de la unidad. El retiro será de 8 m. (ocho metros).

3. LOTES EN ESQUINA

En los locales de esquina o con frente a mas de una calle, el propietario podrá optar por considerar como frente a cualquiera de los

lados frentistas a calles, siempre que el mismo tenga no menos de 20 metros de desarrollo incluyendo la ochava, pero en ningún caso se podrá edificar a menos de 5 metros de la o las restantes líneas de frente.

A los efectos de los retiros tanto de frente como de fondo o laterales, no se considerarán los siguientes elementos: aleros que no excedan los 60 centímetros; cornisas, frisos, molduras, antepechos, ménsulas sostén de balcones o aleros y maceteros que no excedan de los 50 centímetros y otros elementos similares de carácter ornamental que puedan resultar admisibles a criterio de la Comisión de Urbanismo y Edificación; y balcones sin cerramientos laterales que no excedan los 60 centímetros y que no se encuentren ubicados sobre los retiros laterales de 3 metros. Los retiros mencionados podrán ser invadidos con pulmón y conducto de chimenea siempre que no excedan las siguientes medidas : ancho exterior del pulmón, 2 metros de profundidad del mismo y del conducto 50 centímetros con respecto al filo exterior del muro de la vivienda.

2.3. UBICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN LA PARCELA

La Comisión de Arquitectura y Urbanismo evaluará y aprobará el acuerdo documentado entre dos o más propietarios de Unidades funcionales vecinas, que por motivos de pendientes del suelo, motivos topográficos, o de orientación y visuales, propongan modificar las distancias de las líneas de retiros a los ejes divisorios entre sus respectivas Unidades Funcionales siempre y cuando se mantenga la distancia mínima de 6 metros libres entre las edificaciones.

Asimismo la Comisión de Arquitectura y Urbanismo evaluará y aconsejará la ubicación de las construcciones dentro de la Unidad Funcional, con miras a evitar la interferencia visual que pudieran ocasionar a las construcciones existentes o futuras dentro de las Unidades Funcionales circundantes.-

4. DE LAS ALTURAS MAXIMAS

Se considera altura máxima a la cota de la estructura construida de mayor altura medida en forma vertical, con respecto al terreno natural. Para definir dicha altura se tomará en cuenta el último punto de la cubierta o saliente a la misma (chimeneas, conductos, tanques de reserva de agua, etc.)

La altura máxima de construcciones se estipula de 8 metros.

La altura máxima estará definida por un plano virtual, paralelo al suelo natural, ubicado a 8 metros constantes de distancia al mismo.-

5. PENDIENTES CUBIERTAS

1. Toda cubierta debe observar un mínimo de sesenta por ciento (60%) sobre el total de los techos con una pendiente mínima de treinta grados (30°) y un máximo de cuarenta y cinco grados (45°).

2. El porcentaje restante del cuarenta por ciento (40%), podrá respetar una pendiente mínima de cero grado(0°) y un máximo de sesenta grados (60°). Cuando el techo plano, o con pendiente de cero grado (0°) supere el treinta por ciento (25 %) del porcentaje restante aludido en este inciso, el proyecto deberá ser tratado por la Comisión Técnica Asesora.

2. OCUPACION

2.6.1 CANTIDAD DE VIVIENDAS POR PARCELA

Se admitirá una sola vivienda unifamiliar en cada unidad Funcional.

2.6.2 CONSTRUCCIONES AUXILIARES

Las construcciones auxiliares (quinchos, leñeras, depósitos, vestuarios, vivienda caseros, etc.) no podrán superar en volumen y superficie el (30%) del destinado a la construcción principal.

3. SUPERFICIES

2.7.1 FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO

Para su cálculo, se adoptará el mismo criterio que el estipulado en el Código de Edificación de Junín de los Andes, el que dice:

El factor de ocupación del suelo (F.O.S), es el cociente entre las superficies cubierta y semicubierta, proyectadas cenitalmente sobre la superficie del terreno.

El Factor se expresará en porcentajes.

Para el calculo del F.O.S se computarán :

- A. Todas las superficies cubiertas, proyectadas cenitalmente.
 - B. Las superficies semicubiertas, proyectadas cenitalmente y tomadas al 50%.
 - C. Aleros que midan más de 1 metro de ancho en proyección horizontal.-
 - D. Cuerpos salientes cerrados, balcones, terrazas, galerías, que midan más de 1.20 metros en proyección horizontal, o que cuya techumbre ocupe más de 1,50 metros en proyección horizontal.
- En el supuesto que el propietario posea una parcela contigua, se computará la superficie a construir sobre una Unidad Funcional, salvo que previamente practique la unificación de las mismas.

2.7.2 SUPERFICIES SOBRE LA PLANTA BAJA

Las superficies de las plantas construidas sobre Planta Baja no podrán superar en ningún caso el 70% de la antedicha .

2.7.3 SUPERFICIE MINIMA A CONSTRUIR

La superficie cubierta (no incluye semicubierta) a edificar en cada Unidad Funcional no podrá ser menor a 110 m² cubiertos.

4. F.O.S. 25% F.O.T. 45%

8. ARQUITECTURA Y ESTETICA URBANA

Todas las fachadas o paramentos exteriores de un edificio, pertenecen al bien estético del Conjunto urbano. Los principios urbanísticos privarán sobre las conveniencias particulares y ninguna razón podrá sobreponerse a ellos.

1. FACHADAS

El edificio será de perímetro libre y todas las fachadas deberán tener continuidad arquitectónica. Se considerará como quinta fachada todo lo visualizable que esté sobre planos horizontales, como ser techos, solados, veredas, terrazas, jardines, etc.

Las fachadas de los edificios están sujetas a aprobación especial por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo. A tal efecto se deberán presentar planos detallados de las cinco fachadas especificando materiales y colores, en las mismas se deberán incluir el detalle de toda la zinguería (conductos, canaletas de desagües pluviales, etc.) Antes de introducir modificaciones o alteraciones en las fachadas existentes o proyectadas, será indispensable presentar un plano total de las mismas, salvo cuando

sólo se trate de un cambio de color o materiales de alguna de sus partes. No se admitirán fachadas verticales ciegas. Todas deberán recibir algún tratamiento estético aprobado por la Comisión

2.8.2 MATERIALES ADMITIDOS

Deberán utilizarse en fachadas el 60% de materiales de la zona considerados como tales la madera y la piedra. (techos y ventanas no se computan para el cálculo)

2.8.3 TANQUES Y/O CONSTRUCCIONES AUXILIARES

Los tanques y demás construcciones auxiliares, ya sea que estén sobre el edificio o aislados, se considerarán pertenecientes al conjunto arquitectónico. Si son visibles, se deberán tratar en armonía con las fachadas, con materiales concordantes a los utilizados en las mismas.-

4. CONDUCTOS Y DESAGÜES

Se admitirán canaletas de desagüe pluvial y cenefas de terminación de hierro galvanizado, pintadas en el mismo color del techo.

Las columnas de descarga pluvial deberán pintarse en color similar al del techo o fachada.

Se exigirá un mantenimiento periódico de pintura sobre todos los elementos de hierro galvanizado o aluminio.-

5. Los zeppelines y depósitos de gas envasados deberán ser enterrados respetando las distancias mínimas en las unidades funcionales establecidas por las normas.

6. Los desagües cloacales se deberán tratar mediante cámara séptica y lechos nitrificantes dimensionados y diseñados por profesionales habilitados para tal fin por la Comisión de Arquitectura del Consorcio de Copropietarios.-

7. PROHIBICIONES

Están prohibidas:

- a) Las construcciones prefabricadas o industrializadas, las construcciones con muros de bloques de cemento o materiales volcánicos, o cualquier otro tipo de material o prototipo de vivienda que la Comisión interprete que no responde ni la calidad, ni a la imagen requerida.
- b) Las cubiertas de chapa de aluminio, fibrocemento o similares y las de hierro galvanizado en estado natural (deben ser repintadas o pintadas), las cubiertas de hormigón visto, las de tejas asfálticas, las de paja y cualquier otra que a juicio de la Comisión no se adapte a la imagen arquitectónica deseable.
- c) Cualquier elemento o pieza de aluminio o chapa galvanizada en crudo (conductos, desagües, etc.)
- d) Revestimientos símil troncos muros de troncos menores de 8".-
- e) El uso de revestimientos en piedras con espesores menores a 12 cm.-

9. PROYECTO PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA UNIFAMILIAR EN DOS O MAS UNIDADES FUNCIONALES

En caso de construir una vivienda unifamiliar en dos o más Unidades Funcionales, éstas deberán unificarse en una nueva Unidad Funcional. No se admitirá el englobamiento de Unidades Funcionales en las cuales estén construidas viviendas, o aprobados proyectos de construcción de

las mismas, salvo que se desista del proyecto o se demuelan las que sean necesarias, en forma tal que solo quede una sola vivienda en la nueva Unidad Funcional resultante.

10. PROYECTO DE ACCESO VEHICULAR A LA UNIDAD FUNCIONAL

El proyecto de ingreso y egreso de vehículos debe realizarse únicamente por el frente de la parcela declarada en el plano respectivo, aprobado por el Consorcio.

11. PROYECTO PARA CONSTRUCCIÓN DE QUINCHOS, TENDEDEROS, LAVADEROS, PISCINAS Y DEMAS CONSTRUCCIONES AUXILIARES.

2.11.1 Los proyectos de lavaderos y/o tendedores de ropa deberán tener cerramientos con las características arquitectónicas de la vivienda, o deberán ocultarse detrás de cercos vivos de altura que no supere los 1.80 metros, de forma que impidan su visualización desde los terrenos vecinos y desde la calle. No pueden tener ningún tipo de cerramiento superior. Si esta ubicado dentro del retiro de 3.00 mts. sobre el eje medianero, no podrá sobrepasar los 3.00 metros lineales y el solado del mismo deberá separarse 0.30 mts. del eje para permitir el paso del desagüe pluvial o colocar cañería acorde a su caudal, como así tampoco construirse dentro de ellos gabinetes, depósitos, sala de máquinas ni ningún otro elemento como calderas, termo tanques, etc.

2.11.2 Los proyectos de asadores y parrillas sin techo, también deberán mantener los retiros estipulados para todas las construcciones.

3. Las obras auxiliares a la vivienda principal, como quincho, vestuarios, complementos de sanitarios, depósitos, vivienda para huéspedes, o personal de servicio, etc., deberán proyectarse de acuerdo con todas las restricciones de este reglamento. Los mismos deberán guardar la misma línea arquitectónica que la construcción principal y deberán contar con el plano respectivo debidamente aprobado por la Municipalidad de Junín de los Andes y por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo. Estas construcciones deberán ser construidas una vez terminada la construcción principal y su ejecución podrá ser rechazada por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, cuando a su juicio configuren más de una unidad de vivienda en la parcela.

2.10.4 PILETAS DE NATACION

Las piletas de natación deberán respetar el retiro de frente y se ubicarán a no menos de 2,50 metros de los restantes ejes divisorios considerando el borde del espejo de agua. Tanto la pileta como el borde de las veredas perimetrales no podrán sobrepasar el plano determinado por la línea del eje divisorio (nivel natural del terreno) como arranque con una pendiente del 20%.

Deberán llevar filtros adecuados y estarán ubicados dentro de nichos de altura máxima 0.60 mts. y separado a 2.00 mts de los laterales y 1.00 del eje divisorio de fondo.

Los desagotes de piletas se realizarán para el riego únicamente por aspersión. Deberá figurar en planos el tipo de cañería, recorrido y lugar de desagote de este efluente. El vaciado total de la pileta se podrá hacer como máximo dos veces en la temporada de verano y una vez en el resto del año. La administración se reserva el derecho de aprobar o no

el uso de ciertos químicos, con el fin de preservar la pureza del agua de las lagunas comunes.

El perímetro de la pileta deberá estar cercado hasta una altura mínima de 0.80 mts con un cerco tal, que no pueda permitir el ingreso de un niño o perro para evitar accidentes. Si el terreno está cercado en todo su perímetro con un cerco de altura mínima de 0.80 mts o máxima de 1.00 mts. de tal manera que no se pueda acceder libremente a la pileta, ésta puede no tener cerco.

Así como en el caso del resto de construcciones auxiliares, se exigirá que las mismas sean construidas con posterioridad a la vivienda principal como así también en caso de ser ejecutadas en la Unidad Funcional lindera, se exigirá la unificación de parcelas con la de la vivienda principal.

2.10.5 ESTACIONAMIENTO

Se deberá prever un área dentro de la Unidad Funcional para estacionamiento de por lo menos dos automóviles.

2.11. PROYECTO DE FORESTACIÓN Y PARQUIZACIÓN

La idea general es la de mantener en toda la urbanización el aspecto original de la naturaleza circundante, con su vegetación autóctona, permitiendo solo espacios parqueizados alrededor de las construcciones. Esta parqueización podrá estar dividida en dos sectores: uno aledaño a las construcciones, en donde se podrá plantar césped, flores y arbustos y otro sector, como fuelle entre el primero y el suelo natural, en donde solo se podrá hacer plantación de césped. Los árboles autóctonos existentes en los predios son considerados elementos ornamentales de prioridad común, por lo cual los proyectos de obra deberán adaptarse, en lo posible, al emplazamiento de los mismos.

2.11.1. Dado que el diseño de los espacios parqueizados se considerará parte del proyecto arquitectónico, antes de iniciar la obra, se deberá presentar el proyecto de parqueización, para que pueda ser evaluado por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo. El mismo se deberá presentar en plano Esc. 1:200 de la Unidad Funcional, donde deberá constar la ubicación de los árboles existentes; la de los árboles propuestos para extraer, talar podar o reubicar; la de los árboles a plantar; nombre de las especies y variedades elegidas; tamaño que alcanzarán en estado adulto; etc. La forestación deberá realizarse preferentemente con sujetos de diferentes especies, en forma tal de no formar cortina vegetales.

2.11.2 Las especies exóticas de pinos existentes, podrán ser taladas hasta un máximo del 50% de la superficie total de la Unidad Funcional en que se encuentran emplazadas; pudiendo ser reemplazadas por especies autóctonas.

2.12. SEÑALIZACIÓN PARTICULAR

No se admitirá ningún tipo de identificación particular mediante carteles frente a las viviendas, salvo las definidas por el estudio de señalética.

CAPITULO III: DE LOS PROYECTOS

3.1 DE LA AUTORIZACION DE OBRA

Al efecto de obtener la “Autorización de inicio de obra” por parte del Consorcio, cada copropietario deberá cumplir con los siguientes pasos:

3.1.1 VISACION DEL CONSORCIO: para obtener la misma hay que presentar:

- a) Solicitud de Autorización de Obra.
- b) Fotocopia del título de propiedad.
- c) Nota especificando:
 - Nombre y Matrícula de Neuquén de Profesional actuante de 1ª categoría.
 - Domicilio y teléfono del profesional actuante.
 - Domicilio y teléfono del propietario y/o comitente responsable de obra.
- d) Constancia del nivel de alcantarilla otorgado por el agrimensor del Consorcio.
- e) Presentación de dos juegos de copias de planos y un CD con la documentación digitalizada, conteniendo todo lo exigido por Quillehue S.A., por la Municipalidad de Junín de los Andes y por los Colegios Profesionales.
De estos juegos, la Comisión de Arquitectura y Urbanismo devolverá al propietario un juego con los sellos de visado para que se pueda proseguir con los trámites correspondientes.
- g) Además de los planos detallados anteriormente, se exigirá:
 - Cálculo y Proyecto del sistema de tratamiento de las aguas servidas, firmado por un profesional incluido en el listado habilitado a tal fin por Quillehue S.A.
 - Plano de la Unidad Funcional en Esc. 1:200, indicando Ejes; Retiros; Ubicación de las construcciones; ubicación de tratamiento de aguas servidas; piscina si hubiere; tendedero; parrilla; pilar de suministro de energía; guardacoches o estacionamiento; circulaciones vehiculares y peatonales; receptáculo para depósito de residuos; cota de altura sobre nivel de alcantarilla; ubicación de acceso al predio; ancho de alcantarilla de ingreso a la propiedad y plano con curvas de nivel con equidistancia mínima de 1 metro.
 - Planos en color de las vistas de la obra en Esc. 1:50 detallando materiales de paramentos y de cubierta
 - Plano Esc. 1: 200 de forestación existente y proyecto de parquización y forestación con curvas de nivel.
 - Cuadro comparativo de superficies, indicando los índices exigidos y los adoptados.
 - Reglamento de construcciones firmado por propietario y profesional actuante.

2. **APROBACION MUNICIPAL:** Una vez autorizado el Proyecto por el Consorcio, se deberá continuar con los tramites de aprobación ante la Municipalidad de Junín de los Andes.

3.1.3. **AUTORIZACION DE OBRA:** Con la aprobación municipal el consorcio emitirá el Certificado de Construcción.

3.2. VALIDEZ DE LA VISACIÓN EMITIDA POR EL CONSORCIO

La Municipalidad de Junín de los Andes no aprobará ningún plano de obra nueva, modificación, remodelación o ampliación, si previamente en dichos planos no existe el conforme del Consorcio.

3. PAGO DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN

Por aprobación de planos

Por amojonamiento al profesional interviniente

Por obra en construcción, se pagará mensualmente mientras dura la obra y será percibido por la Administración vía expensas.

3.4. CADUCIDAD DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN

El permiso de construcción tendrá una validez de un año. Transcurrido dicho lapso sin que se inicien las obras, el propietario deberá renovar dicha visación y actuación municipal correspondiente.

3.5. MODIFICACIÓN DE PROYECTO

Toda modificación al proyecto visado, ya sea antes y/o durante la ejecución de la obra, deberá ser elevada a la Comisión de Arquitectura y Urbanismo para su consideración no pudiendo realizarse modificación alguna sobre lo visado, hasta tanto la Comisión lo autorice.

3.6 DESISTIMIENTO DE LA OBRA

Se considerara desistido el propósito de ejecutar una obra en los siguientes casos:

a) Cuando el propietario comunica por escrito su propósito de desistir de la ejecución de la obra.

b) Cuando la documentación observada no sea devuelta dentro del plazo establecido.

En estos casos, previa constancia de que la obra no fue iniciada, la Comisión de Arquitectura y Urbanismo archivará el expediente de obra como "Obra Desistida".

CAPITULO IV: DEL PAISAJE URBANO

4.1 ESPACIO ENTRE LÍNEA DE FRENTE Y CALZADA

El espacio comprendido entre la Línea del Frente de cada Unidad Funcional y el borde de la calzada, es parte de la calle y en consecuencia propiedad común. Por ello, antes de efectuar alcantarillas, entubamientos o badenes para accesos peatonales o vehiculares, deberá requerirse la autorización expresa por nota acompañada de croquis explicativo.

4.2. VEREDAS

Las veredas, cunetas y banquetas deberán mantenerse libres de toda clase de plantas, revestimientos u objetos, salvo expresa autorización de la Comisión, la cual tendrá en consideración el tendido de redes de teléfono, agua, gas y electricidad para concederla. El mantenimiento de las mismas queda a cargo del propietario de cada Unidad Funcional.

En el caso de conceder permiso para ubicar plantas en el espacio de la vereda, el Consorcio se reserva el derecho de elección de plantas permitidas.

4.3. CERCOS

Es el deseo el de mantener el aspecto de un terreno natural común, por lo tanto se prohíbe la colocación de cualquier tipo de cerco en los lotes tales como cercos de alambre o madera. En los ejes medianeros laterales, se podrán colocar arbustos que den privacidad a cada predio, a partir del encuentro de los planos del frente y del contrafrente de la unidad funcional con los planos de los ejes divisorios entre Unidades Funcionales. Estos cercos podrán tener una altura máxima de 1.5 metros. Se prohíbe la colocación de cercos de arbustos sobre la línea municipal de frente.

4.4 TERRENOS BALDÍOS

Hasta tanto realice la construcción, el propietario deberá mantener libre de basura y en perfecto estado de limpieza su Unidad Funcional, no pudiendo hacer acopio de materiales en la misma. El establecimiento se encargará de mantener ordenada la parcela, la vereda y la cuneta frente a la misma, con cargo a sus respectivos propietarios.

4.5. SERVIDUMBRES

Se establece una servidumbre permanente, perpetua y gratuita, para el paso de cañerías, cables, conductos y otros elementos destinados a la instalación de servicios generales, como agua, cloacas, desagües, teléfonos, red eléctrica y gas, CATV, no siendo motivo de indemnización o compensación alguna. La servidumbre podrá afectar una franja de hasta 2.00 metros desde los ejes del predio, en los espacios de los retiros establecidos.

CAPITULO V: DE LAS OBRAS EN CONSTRUCCIÓN

5.1 REQUISITOS PARA INICIACIÓN DE OBRA

- 5.1.1.** Entrega por parte del propietario de la Resolución de aprobación de proyecto por la Municipalidad de Junín de los Andes.
- 5.1.2.** Presentación del certificado de aprobación de los planos de obra por parte de la Administración del Consorcio.
- 5.1.3.** Entrega por parte del Constructor de una copia de este Reglamento, firmada en conformidad a lo establecido.
- 5.1.4.** Exhibición de una póliza de seguro por responsabilidad civil por riesgos de construcción que deberá ser contratada por el propietario y/o constructor.
- 5.1.5.** Contar con el medidor de energía eléctrica.
- 5.1.6.** Es obligatorio construir los accesos enripiados a la Unidad Funcional, ya sean provisorios o definitivos, para permitir la entrada de camiones con materiales. Para ello se deberá solicitar las cotas de nivel a la administración.

5.1.7. Entrega por parte del propietario de la "Autorización para ejecución de obras" firmada.

5.2. PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

El plazo máximo de ejecución de la obra será de 18 meses a partir de la autorización del proyecto, para dar por finalizada la obra se deberá solicitar una inspección final de la misma.

5.3 SUSPENSIÓN DE OBRA

El Consorcio ordenará la suspensión de toda obra que se construya sin la autorización correspondiente o que, teniéndola, no se ejecute de acuerdo a la documentación autorizada.

Cuando la orden de suspensión no sea acatada, el Consorcio formulará la correspondiente denuncia ante la Municipalidad de Junín de los Andes, sin perjuicio de ello, la misma impedirá el acceso al complejo del personal afectado y aplicará las penalidades que al respecto determine este Reglamento.

En caso de suspensión de los trabajos, el propietario se obliga a mantener su Unidad Funcional libre de materiales, enseres y equipos, como así también a efectuar el cierre de la obra y del obrador.

5.4. PARALIZACIÓN DE TRABAJOS

Salvo causas de fuerza mayor, el propietario no podrá paralizar la ejecución de las obras por un lapso mayor a los seis meses. Para el supuesto que ello suceda, o ante una situación de abandono de obra debidamente comprobada, el Consorcio procederá a intimar la reanudación de las obras en un plazo no mayor a los quince días. Para el supuesto de incumplimiento a este requerimiento, sin perjuicio de la acción de daños y perjuicios a que pudiere haber lugar, podrá tomar los recaudos en orden a demoler lo construido y disponer la limpieza del lugar, pudiendo remover lo elementos de obra allí existentes.

5.5. AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE OBRA

El Consorcio podrá extender el plazo de obra hasta duplicarlo, siempre que medien causas justificadas y previa solicitud del interesado presentada antes del vencimiento del mismo.

5.6 SOLICITUD DE PLANCHETA DE LA UNIDAD FUNCIONAL Y ESTUDIO DE TRATAMIENTO DE EFLUENTES

El propietario deberá solicitar a la Administración, la plancheta de la Unidad Funcional de su propiedad, en la cual figurara el área construible de su parcela, como asimismo el tratamiento de aguas servidas que deberá respetar en la construcción de su propiedad. Los tratamientos particulares se desprenderán del estudio de efluentes generalizado.

5.7. AMOJONAMIENTO DE LA UNIDAD FUNCIONAL

Una vez aprobado el proyecto, y a los efectos de realizar la verificación de amojonamiento, el certificado de deslinde y amojonamiento de acuerdo con las exigencias municipales, así como cualquier otra tarea de agrimensura que sea necesario realizar, el propietario deberá solicitar a Quillehue S.A. el listado de profesionales habilitados a tal fin, el cual se encuentra a disposición en la Administración. Los honorarios de dicho profesional correrán por cuenta del propietario.

Es obligación del propietario y del constructor conservar los mojones o estacas, en caso que durante el transcurso de las obras sea necesario volver a replantar la Unidad Funcional, los honorarios resultantes también correrán por cuenta del propietario.

5.8. CANON DE OBRA

A partir de la autorización para la ejecución de la obra, el propietario deberá abonar un canon en concepto de obra en construcción. El mismo será fijado por la Administración del Consorcio y se abonará mensualmente, mientras dure la obra, vía expensas.

5.9. LOMADAS, TERRAPLENAMIENTOS, DESMONTES O MODIFICACIONES DEL TERRENO NATURAL

Solo se podrán rellenar los terrenos una vez obtenida la correspondiente autorización otorgada por el Consorcio.

En estos casos, se deberá alcanzar el nivel del terreno natural existente a un mínimo de 1.5 metros de los límites de la parcela

En caso de desmontes la tierra sobrante deberá retirarse del predio.

5.10. NIVELES, DESAGÜES, ALCANTARILLAS Y CUNETAS

5.10.1 Quedan prohibidas las pendientes de desagüe de terrenos sobre Unidades Funcionales linderas. Deberá preverse la construcción de sumideros y drenajes que conduzcan el agua hacia la cuneta por las corrientes naturales, las que no se podrán alterar.

5.10.2 Todo lo concerniente a niveles, desagües, alcantarillas y cunetas deberá estar indicado en los planos de replanteo de obras.

5.11 RESPONSABILIDADES DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA

Mientras dure el periodo de ejecución de las obras, el Constructor será solidariamente responsable con el propietario del cumplimiento de las normas enumeradas en este Reglamento. Para documentar este compromiso, deberá firmar en conformidad un ejemplar el que deberá ser entregado al inicio de los trabajos.

5.12 VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS RETIROS Y FACTORES DE OCUPACIÓN

Finalizada la etapa de replanteo se deberá solicitar a la inspección de obra, la verificación de los retiros y de los porcentajes de ocupación aprobados oportunamente.

13. CARTEL DE OBRA

Sólo podrá colocarse cartel de obra mientras dure la construcción de la misma, de acuerdo con las disposiciones de la Municipalidad de Junín de los Andes.

5.14 CARTELES DE PUBLICIDAD

No podrán colocarse carteles de publicidad de ninguna especie.

5.15 CERCO PERIMETRAL DE OBRA

Al iniciar la obra se deberá ejecutar un cerco perimetral de 2.00 m de altura, materializado con media sombra o empalizada con madera.

5.16 CONSTRUCCIÓN DE OBRADOR, BAÑO DE PERSONAL Y DEPÓSITO

Prevía la iniciación de la obra será obligatoria la construcción de una casilla-deposito y un gabinete sanitario con sus puertas ocultas, para el uso del personal, las que deberán pintarse en color verde oscuro, ubicados respetando los retiros estipulados. Todas las puertas deberán tener cerradura o candado. Se deberá presentar croquis de ubicación de estas construcciones y de sus características constructivas. Ambas construcciones deberán ser desmontadas inmediatamente de terminada la obra. No se admitirán perros en las obra.

5.17 INGRESO Y RETIRO DE MATERIALES Y HERRAMIENTAS.

El ingreso o salida de materiales a la Unidad Funcional sólo podrá hacerse en el horario de 9 a 17 horas, siempre y cuando haya personal responsable en obra para el recibo o entrega de los mismos. En este último caso deberá dar su autorización de salida al encargado de vigilancia.

El ingreso al terreno debe hacerse a través de la vía pública. No se podrá acceder a las obra a través de Unidades Funcionales vecinas y/o linderas. La carga máxima autorizada es de 12 Tn. brutas, no está autorizado el ingreso de camiones con acoplado ni semirremolques.

5.18 ACOPIO DE MATERIALES

Todo material de construcción deberá estar dentro de los límites del terreno y dentro del vallado perimetral. No se podrá arrojar a cunetas, o veredas ningún material de construcción ni basura de ninguna clase, debiendo mantener limpias las mismas.

5.19 PREPARACIÓN DE MATERIALES

No se podrá efectuar mezclas o preparar materiales fuera de los límites del terreno en donde se ejecuta la construcción, ni sobre el terreno natural, debiendo preverse a tal fin bateas metálicas.

5.20 LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO

Durante el transcurso de la obra deberá mantenerse el terreno, vereda y calle limpios y con el pasto cortado.

Los residuos propios de lo obra deberán ser depositados en volquetes por cuenta del propietario.

Queda prohibido dejar excavaciones en generales o pozos descubiertos, o elementos en condiciones tales que puedan ocasionar accidentes sin su debida señalización.

5.21 PRESENTACIÓN DEL LISTADO DE PERSONAL

Previo al comienzo de la obra se deberá presentar una lista que contenga los siguientes datos:

Nombre y domicilio de la Empresa Constructora y Responsable técnico de la misma,

Nombre y apellido del responsable de la Conducción de la obra,

Nombres, apellidos y números de documentos del personal que intervendrá en la obra, a fin de proceder al control de acceso. El Consorcio se reserva el derecho de prohibir el ingreso al personal de obra que a su juicio no resulte conveniente.

Exhibición de comprobante de contratación de A.R.T. del personal contratado

Queda prohibido al personal de la obra transitar y/o introducirse en dependencias del Complejo o propiedades privadas, pudiendo únicamente circular por las calles hacia y desde la entrada.

5.22 HORARIO Y PERMANENCIA DEL PERSONAL EN OBRA

El personal de la obra no podrá permanecer en ella fuera de los horarios y días de trabajo, que serán de lunes a sábados. No se permitirá trabajar en las mismas los días domingos y feriados. Esta prohibición incluye a todos los gremios, como así también la entrada de materiales.

5.23. OBLIGATORIEDAD DE CONTAR CON SEGURO DE PERSONAL

No se permitirá el inicio de la obra hasta tanto se haya presentado la constancia de cobertura del personal. El incumplimiento a esta obligación podrá generar la imposición de una multa de hasta 200 litros de nafta super o especial.

5.24. SEGURO DE VEHÍCULOS

Para ingresar al Complejo, los vehículos deberán contar con seguro de Responsabilidad Civil.

5.25. CONSTRUCCIÓN DE PARQUES Y JARDINES

Durante la construcción del parque, el propietario no podrá usar la vereda ni la calle como deposito para la tierra ni las plantas. Corre la misma disposición para trabajos posteriores.

5.26. USO DE UNIDADES FUNCIONALES VECINAS

Esta prohibido su uso para cualquier concepto.

5.27. PLANO Y CERTIFICACIÓN FINAL DE OBRA

El propietario deberá presenta al Consorcio, dentro de los 45 días de finalizada la obra, el Certificado Final de Obra expedido por la Municipalidad de Junín de los Andes y un plano Conforme a Obras, de Arquitectura e Instalaciones, en formato digital. Hasta tanto no sea cumplimentado este paso, la obra será considerada en ejecución y pendiente de finalización.

5.28. TRANSGRESIONES AL REGLAMENTO

La Comisión de Arquitectura y Urbanismo velará por el fiel cumplimiento de las disposiciones de este Reglamento procurando informar en forma adecuada y periódica a la Administración del Consorcio de la ejecución del mismo.

En caso de incumplimiento por parte del propietario de las obligaciones resultantes de esta norma, el Consorcio tendrá derecho a exigir su cumplimiento por vía judicial o extrajudicial, así como la demolición de lo construido, remoción de lo plantado o realizado en contravención, mas los daños y perjuicios que pudiera corresponder, sin perjuicio de la imposición o cobro de multas y/o otras sanciones que pudieran cobrar, incluso las estatutarias.

A los fines acá establecidos será privativo del Consorcio crear una Comisión de Disciplina y Reglamento, si así lo considera adecuado, para el fiel cumplimiento de estas normas.

El Consorcio, a través de su personal suspenderá toda obra que se construya sin tener concedido el permiso, o las que teniéndolo no se

ejecuten de acuerdo con los planos aprobados, cuando no se acate la orden de paralización, el Consorcio hará la denuncia formal ante las autoridades administrativas y/o judiciales según corresponda.

29. En caso de transgresiones al presente Reglamento que no tengan un sanción específica por parte del propietario, profesional, contratista, personal de obra, proveedores etc, el Consorcio aplicará en forma individual o acumulativamente, y de acuerdo a la gravedad de la pena, las siguientes sanciones:

Apercibimiento

Multa

Suspensión

n

Exclusión

- 5.30. La pena de multa se graduará de acuerdo a la gravedad de la falta en un mínimo de entre 10 litros de nafta súper o especial hasta un máximo de 500 litros.

- 5.31. La pena de suspensión se graduará de acuerdo a la gravedad de la falta entre un mínimo de cinco días a trescientos sesenta y cinco días,

- 5.32. La pena de exclusión se aplicara para aquellos casos realmente graves que importen un comportamiento doloso y antisocial, que impedirá al sujeto de la pena el uso de la infraestructura social, cultural y/o deportiva del complejo.

- 5.33 El ejercicio e imposición de las penas antes descritas lo será sin perjuicio del cumplimiento de las sanciones y/o el presente Reglamento tales como: paralización de obras con prohibición de acceso a proveedores, contratistas, profesionales, personal de obra, etc.; demolición de lo construido en infracción, suspensión de servicios, denuncia ante autoridades administrativas, medidas de no innovar, etc, y todas aquellas que mejor se adecúen al cumplimiento de las normas contenidas en este Reglamento.

Capítulo VI: NORMAS GENERALES DE IMPACTO AMBIENTAL Y CONVIVENCIA

Se declara paisaje protegido de carácter residencial/turístico de este emprendimiento a todas las áreas comunes y Unidades Funcionales, a fin de preservar la ecología y belleza natural que le son propios y asegurar la privacidad, tranquilidad y libertad individual en las mismas, preservando el bienestar común de los consorcistas.

Son particularmente de interés común de los consorcistas la cobertura vegetal y topografía natural del terreno, así como los usos de las áreas comunes, (espacios verdes).

Es de particular interés el tratamiento de las aguas superficiales y desagües en general, a fin de preservar la calidad del recurso del agua.

Aguas superficiales: se recomienda sistemas de riego automatizados con una previsión máxima de 5 mm/día, las piletas de natación solo podrán desagotarse por medio del sistema de riego.

Pesticidas y agroquímicos: se prohíbe el uso de pesticidas y abonos químicos.

Lanchas y motores en el lago: se recomienda el uso de motores de 4 tiempos en el lago a fin de preservar la calidad de las aguas.

Uso del muelle: el muelle (a construir) es exclusivo para acceso de personas y carga de embarcaciones, no para guarda de lanchas o embarcaciones en general, para lo cual está previsto un lugar en los espacios comunes fuera del agua. Su uso está supeditado al derecho al mismo de todos los consorcistas. No se admitirán reparaciones de las embarcaciones en el muelle.

Uso del club-house: (a construir) mientras no sea solicitado para un uso privado, será un lugar de encuentro común. En caso de desearse un uso privado circunstancial del mismo, se deberá solicitar a la administración quien velará por un uso equitativo de los consorcistas. Uso de la costa del Arroyo San Pedro: está fuera de la propiedad, como norma de convivencia interna para los consorcistas, permitiéndose únicamente la circulación peatonal, sin interferir con la privacidad de las Unidades Funcionales linderas, su acceso se hará solo por los espacios comunes para tal fin. No se permite el acampar o la permanencia en la misma. Bajo ningún concepto está permitida la pesca de salmónidos en esta área protegida para asegurar su desove y protección.

Uso de espacios verdes: corresponde aplicar el mismo criterio anterior en cuanto a su uso, ya que constituyen espacios comunes del presente barrio.