



La Florentina Barrio Privado

CÓDIGO Y REGLAMENTO PARA CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN

Actualizado al 12/10/2021

Conocimiento y aceptación del reglamento y figura legal.

Se presume, sin que haya lugar a prueba en contrario, que las normas de este REGLAMENTO, son conocidas y aceptadas por todos los propietarios actuales y futuros de las parcelas para el orden y reglamentación interno de “La Florentina Club de Campo” y que ellas han sido motivo determinante en la adquisición de esas parcelas. Así mismo, se debe dejar constancia del presente Reglamento, su conocimiento y aceptación en todas las escrituras traslativas de dominio.

El plano de Mensura y división se encuentra aprobado bajo expte Municipal 2495-MDLP-2021. En particular y con carácter meramente enunciativo se consideran comunes los siguientes bienes: el acceso a la Urbanización, el enrejado o cierre perimetral del mismo, las calles internas que dan frente a las parcelas determinadas en el plano como circulación -superficie común-, sus pavimentos, banquetas, alcantarillas, desagües, rotondas, los faroles y columnas de alumbrados, los gabinetes y medidores, las edificaciones que contienen todo el equipamiento, las instalaciones de agua potable, agua cruda, red eléctrica, subestaciones transformadoras, alumbrado público, instalación para teléfono, internet, televisión, etcétera, instalaciones de bombeo de agua, y sus accesorios y en general todas aquellas partes y/o cosas sobre las cuales ningún copropietario puede invocar un derecho exclusivo fundado en su título de propiedad, resultando de uso y aprovechamiento de todos los propietarios por igual. La administración se encuentra expresamente facultada para celebrar todo tipo de convenio, sea de cesión y/o uso y/o servidumbres y todo otro que sea necesario para la instalación dentro de la urbanización de redes y/o servicios de uso y beneficio general, y de acuerdo a la naturaleza de los mismos. La Florentina como institución privada se reserva el derecho de seleccionar la figura legal y responsable de administrar, organizar y responder por el sistema y orden interno de La Florentina Club De Campo.

En el caso de que en un futuro se organice una formación vecinal, tipo consorcio o de algún otro orden, se podrá organizar de forma preferente al mismo. Las normas emanadas del presente reglamento resultan, en términos absolutos e incondicionales, oponibles a todo nuevo propietario, inquilino y/o usuario a cualquier título; cualquiera sea la causa y título por la que resulten adquirentes, inquilinos, prestatarios, comodatarios, y/o cesionarios; sin que



en ningún caso pueda alegar circunstancias y/o situaciones que importen exonerarse de los deberes y demás obligaciones que impone el presente reglamento. En todo trámite de transferencia del derecho real de dominio, el escribano público interviniente se encuentra obligado a tramitar y dejar expresa constancia en la escritura respectiva, de la expedición del certificado de libre de deuda por expensas comunes que grava al bien que se transfiere.

EL PRESENTE REGLAMENTO ESTÁ SUJETO A MODIFICACIONES PERIÓDICAS EN VIRTUD DE CAMBIOS EN LA NORMATIVA PROVINCIAL, MUNICIPAL O DEL BARRIO. LA APROBACIÓN DEFINITIVA SE REALIZARÁ CON LA ÚLTIMA VERSIÓN DISPONIBLE. CONSULTE LAS MODIFICACIONES EN FORMA PERIÓDICA

Jurisdicción y domicilios especiales:

Cada copropietario estará obligado a constituir domicilio a los fines de este Reglamento, debiendo hacerlo dentro del radio de la Provincia de San Luis y comunicarlo al Administrador en forma fehaciente, donde serán válidas todas las notificaciones judiciales y extrajudiciales. En caso de que así no lo hiciera, se tendrá por constituido el domicilio legal y especial a todos los efectos, incluso judiciales en el domicilio legal de los Copropietarios. Para todos los fines establecidos en el presente instrumento, queda irrevocablemente pactada la Jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de San Luis, donde tramitarán todas las causas que se susciten entre los copropietarios, con renuncia a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudiere corresponder.

Nuevos inquilinos:

Todo propietario se encuentra obligado a comunicar y dar cuenta por escrito a la Administración, toda situación por la que cediera el uso y goce del inmueble en favor de terceras personas no propietarias, -cualquiera sea el título y causa, individualizando personas, términos, y demás condiciones de ocupación de la respectiva vivienda; acompañando el contrato de alquiler y/o la documentación que acredite las circunstancias de la contratación. Ello se justifica en razones de extremar la seguridad de las personas y bienes de los propietarios. Sin perjuicio de lo expuesto, el propietario resulta responsable frente a la Administración de todas las obligaciones que se encuentran a su cargo, independientemente de la persona del inquilino, prestatario, comodatario, y/o cesionario; sin que en ningún caso pueda invocar la contratación con terceros para exonerarse de responsabilidad.

Respeto al reglamento.

Los adquirentes de las parcelas deberán respetar el presente Reglamento, en tanto no sea modificado o reemplazado por otro, y se juzga parte integrante, en todo acto de adquisición del dominio de una o más parcelas. Una vez inscripto en el Registro General de la Propiedad



Inmueble deberá quedar depositado en la Administración, pero a disposición de los propietarios, quienes podrán solicitar una copia.

USO DE LAS COSAS DE PROPIEDAD EXCLUSIVA:

La totalidad de las Parcelas que integran La Florentina serán destinadas para vivienda familiar, las cuales no pueden ser subdivididas bajo ningún término. (a excepción de las zonas que establezca el barrio)

También potenciaremos el área comercial, industrial, o profesional. Estos últimos estarán sujetos a la aprobación de su proyecto por parte de la administración de “La Florentina Club de Campo”, con el fin de respetar las normas y los espacios de construcción y convivencia en el establecimiento. (Exclusivo para lotes de 3,300m² en adelante)

USO DE LAS COSAS DE PROPIEDAD COMÚN:

Las cosas, bienes y servicios de propiedad común serán utilizadas por los copropietarios, familiares y demás personas con derecho a hacerlo, conforme al destino de cada una de ellas, especificado en este reglamento y con el sentido y las limitaciones establecidas en el Título V del Libro Cuarto del Código Civil y Comercial de la Nación.

PROHIBICIONES:

Le queda prohibido a todo propietario, inquilino, comodatario, usuario y/o cesionario de parcela realizar ruidos molestos y/o perturbar de cualquier otra manera la tranquilidad de los vecinos, realizar actividades que perjudiquen el bien común, produzcan molestias o malos olores, tener conductas reñidas con las normas de convivencia o contrarias a la moral y buenas costumbres, y en general efectuar un uso contrario al destino de su parcela y del inmueble en su conjunto. Esta responsabilidad se extiende al titular del dominio de la parcela, su núcleo familiar y quienes convivan con él, habitual o circunstancialmente, como asimismo a los terceros a quien se hubiese cedido a cualquier título el uso de la parcela. Así mismo a continuación se consideran actos expresamente prohibidos: 1) Transitar, guardar o

Estacionar autos, bicicletas, motos o motonetas, y demás vehículos, dentro de terrenos baldíos y/o carentes de construcciones y/o en terrenos o espacios que resulten de propiedad común. 2) Está prohibido estacionar en mano izquierda en aquellas calles cuyo ancho entre cordones es menor a los seis -6- metros lineales. 3) Las aves y pájaros, y demás especies animales, que habitan el Conjunto Inmobiliario y sus alrededores, son patrimonio de la Comunidad. Nadie puede ahuyentarlas, molestarlas o tomarlas en cautiverio, ni cazarlas. 4) El ejercicio y desarrollo de cualquier actividad industrial, artesanal, comercial o de servicios; cualquiera fuera la magnitud y entidad de los mismos en lotes inferiores a 3000 m² quedando igualmente sujetos a la aprobación de la administración de La Florentina. 5) La colocación de carteles, dibujos o escrituras en calzadas, pasacalles o cualesquiera otro elemento de publicidad, excepto lo estrictamente reglado para el caso de las construcciones.

6) La tenencia y crianza de animales salvajes. 7) La instalación de gallineros, caniles y caballerizas en propiedad de uso exclusivo; y en general toda presencia de animales en áreas de uso común, capaces de molestar o agredir a los vecinos. 8) No se permitirá la tenencia de más de dos perros y/o gatos por propietario o vivienda; los dueños de los felinos/caninos deberán acreditar que éstos tienen las vacunas obligatorias. Es obligatorio para andar por los espacios comunes de la urbanización que el can tenga correa. En caso de poseer perros es obligatorio el cierre total del predio. En caso de poseer perros de razas consideradas peligrosas, se deberán incrementar las medidas establecidas para que el perro no pueda salir de la propiedad por ninguna causa (Asegurar el cierre). 9) Producir ruidos molestos o propagar sonidos, de cualquier clase, más allá de los límites de la propiedad. 10) Disparar armas de fuego, o del tipo de Aire comprimido, o lanzar proyectiles de cualquier naturaleza y tamaño capaces de producir daño a personas y/o cosas. 11) Conducir vehículos a más de treinta kilómetros por hora, y contrasentido de señalización. 12) Los menores de edad se encuentran impedidos de conducir cualquier tipo de vehículo motor -autos, cuatriciclos, motos, etcétera- dentro del predio de la urbanización. Tal prohibición se hace extensiva a toda persona mayor que carezca de licencia de conducir o con licencia vencida, ni seguros de auto etc, los que no podrán transitar con vehículos dentro de la urbanización. 13) Obstaculizar la libre circulación peatonal o vehicular; y estacionar sobre el lado izquierdo de las arterias cuyo ancho sea de seis metros o menos dentro de la Urbanización debiendo respetar la normativa de la Ley Nacional de Tránsito y disposiciones reglamentarias. 14) Acopio de materiales en las calles y en los espacios comunes. 15) Colocar residuos domiciliarios en calle y espacio comunes, y fuera del horario previsto para la recolección. 16) El ingreso y permanencia en la Urbanización de vehículos utilitarios y/o acoplados y trailers de mediano y gran porte cuya finalidad no sea exclusivamente la carga o descarga de elementos, pudiendo permanecer en el predio únicamente el tiempo que utilicen para desarrollar la mencionada actividad. Si su uso o tenencia fuesen permanentes debe tener su ubicación dentro de la propiedad. 17) Tender ropa en sitios visibles desde el exterior de la propiedad; para lo cual todo propietario se encuentra obligado a construir un "patio sucio", cercado en su entorno. 18) El estacionamiento de vehículos sobre la calzada dentro en algunos sectores de la urbanización, que se encuentren demarcados y dispuestos por motivo de seguridad, utilidad y beneficio común. 19) Arrojar elementos, basura y demás suciedades sobre terrenos baldíos, desocupados, o espacios comunes. 20) En todo el ámbito de la Urbanización rigen plenamente las reglas de tránsito y es responsabilidad de la Administración controlar su cumplimiento. 21) No se permitirán reuniones políticas, sindicales, proselitistas, religiosas ni de otros fines similares. El o los copropietarios que infringiere cualquiera de los puntos precedentemente mencionados, restringiendo y perjudicando el legítimo derecho de los demás, serán merecedores de multas y sanciones resarcitorias, dispuestas por el Administrador.



ADMINISTRADOR:

El cargo de Administrador podrá ser ejercido por persona física o jurídica, propietaria o no, mandato que podrá ser desempeñado por tiempo indefinido, pero que deberá ser ratificado en una Asamblea Ordinaria, con el voto de la mayoría de los propietarios presentes. El Administrador designado percibirá la remuneración que se establece en el presente Reglamento y la que en el futuro le fije la Asamblea de Copropietarios y podrá designar apoderados especiales y generales para realizar los actos que se le encomienden en el presente Reglamento. Será suficiente firma del Administrador para representar a los propietarios, quien actuará y procederá como mandatario a todos los efectos previstos en el presente Reglamento, y las disposiciones vigentes del Código Civil y Comercial de la Nación. El Administrador de "La Florentina-Barrio Privado", está facultado para: **a)** reglamentar el procedimiento para la presentación y aprobación de proyectos y para la ejecución y mantenimientos de las obras; **b)** fijar plazos para la ejecución de ellas y de prorrogarlos; proceder a la suspensión de los trabajos de obra cuando los mismos no se ajusten al proyecto aprobado, y/o exista incumplimiento o contravención a las normas del reglamento; **c)** disponer la demolición de las obras en contravención y de las inconclusas de plazo de ejecución vencido; **d)** interpretar este Reglamento y autorizar excepciones cuando la calidad del proyecto, la morfología de las parcelas o las características de los materiales a emplear, lo justifiquen; **e)** autorizar la instalación de antenas especiales de transmisión y recepción de comunicaciones o de radio y televisión, o de cualquier otro tipo -Internet, vigilancia, etcétera-, aun excediendo el límite de altura permitido; **f)** Hacerse asesorar por profesionales competentes, sin que este asesoramiento tenga carácter vinculante.

Funciones del administrador.

Corresponde también al Administrador: **a)** Proceder el pago de todos los gastos o erogaciones que constituyan cargas comunes del inmueble conjunto y/o cualquier otro pago resuelto por la Asamblea; **b)** Proceder al cobro de las contribuciones ordinarias, ya se trate de expensas comunes o gastos extraordinarios de los copropietarios, conforme a lo establecido en el presente Reglamento; **c)** cobro de indemnizaciones de seguros, y de cualquier otra suma que se le adeude o pueda adeudarse; **d)** Nombrar personal empleado del establecimiento, vigilar el fiel cumplimiento de los deberes y obligaciones de aquellos; **e)** Resolver, siéndole posible, toda divergencia entre los copropietarios de las distintas unidades; **f)** Contratar seguros por el monto y forma que resuelva la Asamblea; **g)** Verificar infracciones al presente Reglamento, procediendo de acuerdo al derecho; **h)** Formular denuncias ante Juez competente en caso de violación de normas del presente reglamento; **i)** Ejecutar la convocatoria y citación para las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias, presentar balances, inventarios, rendiciones de cuenta, etcétera, en el tiempo y forma establecido por el Código Civil y Comercial de la Nación, en el presente Reglamento o como



eventualmente lo dispusiere la Asamblea; **j)** Expedir testimonio de las actas y certificaciones sobre existencia de deudas por expensas comunes, gastos o por cualquier otro concepto; **k)** Representar a los propietarios ante las autoridades judiciales, administrativas, fiscales, policiales, etcétera, y en sus relaciones con terceros, sirviendo el presente de poder general amplio de administración al efecto y para asuntos judiciales, el que podrá ser sustituido parcial o totalmente para ser ejercido ante la autoridades mencionadas.

Documentación del administrador.

El Administrador debe llevar: **a)** Libro de Actas; **b)** El Libro de Administración, llevándolo de tal forma que pueda determinar en cualquier momento la situación del establecimiento y la de cada propietario; **c)** Los planos generales y especiales de toda la Urbanización. del Consejo de Administración, hacer ejecutar las refacciones extraordinarias que tengan carácter importante y urgente.

Administración, vigilancia y jardinería:

El Administrador, tendrá por ser condición de venta, la exclusividad, bajo su responsabilidad, de los servicios de administración. “La Empresa” administrará los servicios de seguridad, mantenimiento de instalaciones y jardinería de espacios comunes y otros que los propietarios decidan incorporar mediante aprobación por mayoría.

Vigilancia. El Administrador realizará la vigilancia por sí o subcontratando a una tercera empresa a esos fines y reglamentará todo lo que corresponda a dicho servicio.

Jardinería. Los espacios libres de construcción deberán recibir por parte de los propietarios tratamiento de jardinería, caso contrario el Administrador se reserva el derecho de realizarlo a costa y cargo del propietario.

Administración. El Administrador ejercerá la administración de los bienes comunes, tendrá el control y el mantenimiento del riego, de la limpieza, del alumbrado y de reparaciones generales de espacios comunes y establecerá horarios de riego para los espacios privados en función de las limitaciones de agua que pudieran existir, como también será la encargada de vigilar y hacer cumplir este reglamento, a cuyo efecto gozará de todos los poderes necesarios de administración, incluso para estar en juicio por sí o por apoderado. Los propietarios no podrán liberarse de las obligaciones que se establecen en este reglamento, haciendo abandono de su derecho de propiedad, entendiéndose que al aceptar expresa o tácitamente este Reglamento renuncia a tal derecho.



INGRESO A LA URBANIZACIÓN - REGISTROS:

Siendo la Urbanización de acceso restringido sólo podrán ingresar a la misma: 1) Los propietarios. 2) Los inquilinos. 3) Los familiares y amigos autorizados por los residentes de la Urbanización. 4) Vendedores autorizados por escrito por la Administración. 5) Visitas autorizadas. 6) Trabajadores de cualquier oficio con el requisito previo de autorización expresa y escrita por la Administración tras lo cual cumplida esta formalidad podrán desempeñar sus tareas laborales dentro de la Urbanización en horarios establecidos y cumpliendo las normas reglamentarias. Los horarios permitidos para la construcción serán de Lunes a Viernes de 7am a 18 pm y los días Sábados de 7am a 13 pm. Toda falta cometida por dicho personal será analizada por la Administración, la que en caso de ser grave podrá disponer el cese de la autorización otorgada, no pudiendo ingresar nuevamente al barrio hasta tanto se otorgue una nueva autorización. Para el caso de personal de obra relacionado con construcción, modificación, mantenimiento o refacción de vivienda, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la sección de construcción del presente reglamento, sin perjuicio de otras normas que se refieran a la cuestión en particular. Todos los trabajadores de los servicios públicos que sirvan a la Urbanización, pueden ingresar a la misma. Las normas establecidas para el ingreso, sus restricciones y ordenamiento del tránsito interno, podrán ser modificadas con conocimiento del administrador y de los propietarios. El Propietario que no cumpla con las normas de ingreso será intimado por la Administración para que cese de inmediato la infracción, la que podrá aplicar una multa si el propietario continuase con su actitud. En caso de organización de fiestas, eventos y/o reuniones sociales, el propietario está obligado a hacerles conocer a sus invitados la Reglamentación Interna de la urbanización y sus limitaciones. Cada propietario responderá las infracciones y/o daños que pudiera ocasionar alguno de sus invitados. De la misma manera, la administración se reserva el derecho de negar el acceso a visitas que hayan protagonizado incidentes, daños y/o problemas con los copropietarios.

Libro Diario de Novedades:

Cualquier hecho que ocurra dentro de los límites de la Urbanización deberá asentarse en el Libro Diario de Novedades -foliado-. Para el caso de urgencias o actos ilícitos deberá solicitarse: 1. Colaboración policial; 2. Colaboración de la Administración. Entre otros hechos se denunciarán por escrito ante la Administración: 1) Sistemas de riego rotos o funcionando fuera de horario en las viviendas o espacios comunes; 2) Luces que no enciendan o estén rotas en los espacios comunes; cañerías de agua rotas o con pérdidas; 3) Personas ajenas a la Urbanización en el interior de la misma; 4) Casas sin moradores mal cerradas; 5) Automotores abiertos en las calles de la Urbanización; 6) Vehículos que sobrepasen el límite de velocidad permitido de 30 Km. por hora. 7) Daños producidos por los residentes; 8) Derroche de agua; 9) Desagote de piletas a la calle; 10) En general todo otro hecho que hiciera peligrar la integridad física de los residentes de la Urbanización o pudiera potencialmente perjudicar los bienes propios o comunes de los Propietarios, como asimismo



alterar las normales circunstancias de habitabilidad y tranquilidad del lugar. 11) Animales sueltos, tanto en espacios de dominio público o privado. 12) Toda otra situación que a criterio de los vigiladores de turno consideren que sea conveniente dejar debida constancia.

Forestación; podas, retiros, tala, etc.

Es norma de fundamental importancia en el Barrio la conservación, el cuidado, y el incremento de las especies vegetales, por lo que toda conducta que atente contra estos principios será inaceptable y debidamente sancionada.

Ninguna persona podrá talar árboles o retirar plantas, salvo los que se encuentren dentro de la superficie en la que se levantará la edificación, previa y expresa autorización de la sociedad administradora. Para proceder en tal sentido, deberá requerirse un permiso de la administración por escrito explicando las circunstancias que justifiquen el pedido, y no podrá realizarse el corte sin que se otorgue la autorización. En ningún caso podrán talarse árboles para emplazar obradores. 6.3. Sin perjuicio de lo establecido en el punto anterior, siempre que sea posible se procederá al trasplante antes de talar, cortar, o extraer una especie de cualquier tipo.

Todo árbol que se tale deberá ser reemplazado por dos especies similares, de una altura mínima igual al cincuenta por ciento del que se retira. 6.3.- Las podas se realizarán únicamente en los meses de junio, julio y agosto. El retiro de troncos y/o ramas se deberá realizar solo en días y horarios hábiles, por vehículos apropiados, y dejando el lugar en perfecto orden y condiciones de limpieza. 6.5.- Es obligación de todo propietario el mantenimiento de sus jardines y parques con esmero y dedicación; el corte de pasto, de ramas muertas o invasivas, poda de arbustos que afecten las líneas límites de sus predios y en fin, toda actividad conducente al embellecimiento de esos espacios e integración a la vista general del Barrio.

Queda expresamente establecido que si no se observaren las disposiciones establecidas para el mantenimiento de jardines, la Sociedad Administradora intimará al propietario para que en el plazo de diez (10) días proceda a dar estricto cumplimiento a las mismas. Si no se cumpliera en dicho plazo, la Administración procederá a aplicar una multa equivalente a 100 litros de gas oil, y reiterará la intimación para que se dé cumplimiento a las obligaciones incumplidas en el plazo de cinco (5) días. Vencido dicho plazo, la administración quedará facultada para proceder a la regularización del estado del parque, conforme se establece en el presente reglamento, efectuando todas las actividades y erogaciones necesarias a tal fin. El propietario infractor, presta su expresa y anticipada conformidad con las tareas que la Sociedad Administradora ejecute –por sí o por terceros-, con los importes que se erogan, y que se proceda a la liquidación de los mismos, conjuntamente con las expensas del mes.



SANCIONES:

Toda infracción será sancionada. El Inquilino es responsable de las infracciones cometidas por sí mismo, su grupo familiar, invitados y personal contratado. Para la aplicación de la misma, se valorarán las circunstancias, gravedad y los antecedentes que cada uno de los propietarios registre en la administración.

Clasificación: Las faltas podrán ser leves o graves. Serán consideradas faltas graves, aquellas que pongan en peligro la vida de las personas, como así también las transgresiones a las medidas de seguridad del barrio

Tipos de sanciones: Las sanciones consistirán en apercibimiento y multa. El apercibimiento se aplicará únicamente a las faltas leves que haya cometido el propietario por primera vez. Para la procedencia de la misma, el infractor no deberá registrar ningún tipo de antecedente en la administración. Las multas, consistirán en la imposición de un importe de dinero que será sumado a las expensas, constituyendo un concepto único e indivisible. **Procedimiento:** Cuando las infracciones sean observadas por personal de seguridad de la urbanización, éstos inmediatamente deberán dar aviso a la administración. Cuando la infracción cometida resulte pasible de la aplicación de una sanción -multa-, la misma deberá comunicarse al infractor, haciendo saber además que

Dicho importe será computado a las expensas del causante y se registrará como antecedente.

REGLAS PARA LA CONSTRUCCIÓN NORMAS GENERALES:

COMISIÓN DE ARQUITECTURA Y URBANISMO:

A efectos de instrumentar la puesta en funcionamiento de la sección del presente reglamento, interpretarlo y fiscalizar su cumplimiento, se crea la **Comisión de Arquitectura y Urbanismo**. La misma estará conformada por los representantes que designe el Señor Roberto David Figun. Todo proyecto a edificarse en “La Florentina – Barrio Privado” deberá ajustarse a la normativa provincial y municipal vigente o que se dictare en un futuro y a las disposiciones emanadas del presente Reglamento, debiendo ser aprobado por la Comisión de Arquitectura previamente a su presentación y tramitación municipal. La Comisión de Arquitectura, se reserva el derecho en todos los casos, de aprobar, observar, o rechazar los proyectos presentados respecto de retiros, alturas, cotas de proyecto, materiales de fachadas exteriores, paleta de colores, rellenos, pendientes, desagües pluviales, escurrimientos de agua, diseño paisajístico, etcétera, a efectos de lograr los objetivos

urbanísticos y ecológicos que definen el marco de naturaleza y armonía estética de la urbanización. Así mismo el propietario deberá aceptar lo resuelto por mencionada Comisión.

La Comisión de Arquitectura podrá aprobar o rechazar los pedidos de modificación de infraestructura: ubicación de pilares de luz, ubicación de columnas de iluminación, acometidas, etcétera. De ser aprobada dicha modificación los costos de mencionada intervención serán costeados por el propietario.

ACTA DE INICIO DE LOS TRABAJOS COMPRENDE A TODAS LAS ZONAS DEL ESTABLECIMIENTO.

El propietario deberá presentar el plano municipal previo visado por la comisión, mas toda la documentación que requiera la municipalidad a los efectos de su aprobación, y tomara a su cargo todos los gastos relacionados con esta aprobación, las modificaciones del plano de mensura de subdivisión, planillas y trámites complementarios, tasas, sellados, impuestos como así los referidos a la escritura de modificación de copropiedad y administración por tal causa.

Así mismo deberá presentar un plan de forestación para el lote, solicitando a la comisión asesoramiento sobre las especies habilitadas. (No se otorgara permiso para inicio de obra sin este requisito)

Una vez presentado y aprobado por la comisión de arquitectura, deberá hacer las presentaciones correspondientes ante la municipalidad.

Una vez finalizado el trámite por la municipalidad se otorgara el acta de autorización e inicio de trabajos, firmada de conformidad por la comisión, el propietario y el profesional responsable.

CARTEL DE OBRA:

Se deberá respetar el modelo de cartel de obra propuesto por la municipalidad y con las normas que este establezca, no podrán llevar imágenes y/o publicidad de otras obras.

Es obligatorio colocar el N° de EXPTE municipal.

En ese mismo acto el propietario deberá entregar a la comisión la siguiente documentación:

- Certificado de libre deuda expedido por el administrador del barrio
- Solicitud de LÍNEA y Nivel para la construcción. (Otorgado por la comisión)
- Certificado de amojonamiento y replanteo, realizado por el agrimensor del barrio
- Cartel PERMISO de la obra con número de expediente municipal.
- Planos aprobados por la Municipalidad



- Plan de forestación aprobado por la comisión
- Designación de profesional responsable como director de obra (con indicación de matrícula vigente, domicilio legal, y correo electrónico que será válido para toda notificación)
- Nómina del personal que participará en las obras (DNI, DOMICILIO, OCUPACIÓN)
- Nombre de la empresa constructora a cargo de la obra o de los respectivos contratistas.
- Autorización expresa a la comisión o quienes estos designen para ingresar a la obra, cuando estos así lo consideren oportuno.
- Seguro de responsabilidad civil frente a terceros y seguro de accidentes de trabajo para las personas afectadas a la obra. Ambos deben contener cláusula de no repetición a favor del barrio por las sumas fijadas por la autorización.
- Tramite iniciado de la luz. Sin ese trámite no se autorizará el inicio de tareas.

Será responsabilidad del propietario, el director de obra y todos los contratistas que trabajen en la obra, los que estarán solidariamente obligados a mantener indemnes al LOTE LA FLORENTINA y/o sus continuadoras, frente a cualquier y todo tipo de reclamo, acción juicio o procedimiento de cualquier tipo o naturaleza, que el personal ocupado en la obra pueda realizar con motivo, como consecuencia o en ocasión de su trabajo en las obras, ya sea por pago de jornales o sueldo, aportes, contribuciones a fondos de desempleo, pago de primas de seguros de riesgos del trabajo, beneficios, viáticos, gastos de viaje o comida, indemnizaciones o cualquier otra causa o concepto de la índole que fuera.

AMOJONAMIENTO:

Previo el inicio de obra el propietario solicitara el amojonamiento del lote, tarea que implicara la marcación del lote que será ejecutada con carácter obligatorio por el agrimensor que designe la comisión, siendo responsabilidad del director de obras conservar en buen estado, fijándolo con hormigón y fácilmente identificable durante todo el transcurso de la obra, de destruirse o desplazarse, el costo a cargo de cada propietario, será pagado directamente al agrimensor designado.

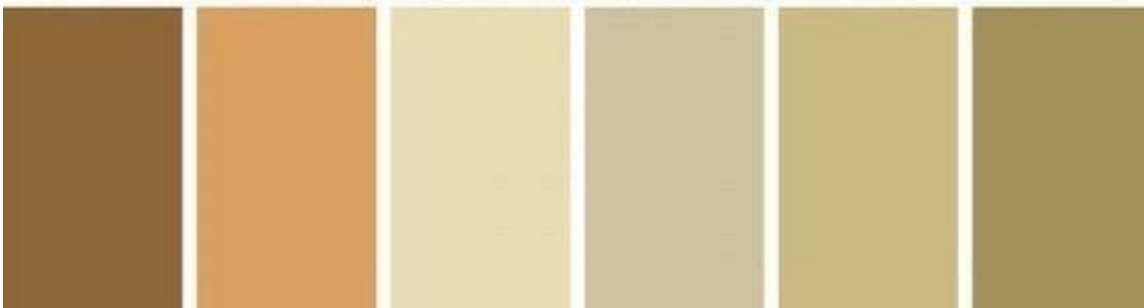
La Florentina Club de Campo en conjunto con la comisión de Arquitectura resuelve que los propietarios puedan establecerse una vez finalizadas las obras mínimas que garanticen el cumplimiento del presente contrato, teniendo en cuenta la morfología arquitectónica COLONIAL MODERNA.

Morfología arquitectónica: 2.1 Para lograr los objetivos de armonía de la urbanización es indispensable la unidad del paisaje, del equipamiento y de las construcciones particulares, a

las que se les exige correspondencia de estilo y calidad para preservar la coherencia del barrio, conservar y aumentar el valor inmobiliario de las unidades y del conjunto. **2.2** La Comisión puede denegar la aprobación de proyectos, materiales, sistemas constructivos y colores si a su juicio, y conforme las pautas establecidas en este reglamento, no reúnen las condiciones arquitectónicas y de seguridad requeridas. A continuación se enumeran criterios mínimos de diseño y construcción: **2.3** Las Construcciones deberán ser de primera calidad ejecutadas con sistemas constructivos y materiales tradicionales. **2.4** Todos los lados deberán ser tratados arquitectónica y constructivamente como fachadas y serán similares y homogéneos en cuanto tipo, colorido y calidad de materiales, de manera tal de lograr una totalidad arquitectónica. **2.5** Las cubiertas y techados deben ser de materiales nobles, opacos y en colores sobrios y tradicionales acordes a la paleta de colores dispuesta por la comisión. No se permitirán cubiertas metálicas -que no sean pre-pintadas color negra o tejas acordes a la paleta de colores-, ni la disposición de membrana asfáltica o de aluminio a la vista, sin su correspondiente carpeta, pintura y/o loseta de terminación en toda su extensión. Se aceptarán “cubiertas verdes”. **2.6** La Comisión podrá autorizar otros materiales, sistemas constructivos aprobados por las autoridades administrativas competentes si a su juicio reúnen las condiciones arquitectónicas y de seguridad requerida por la urbanización. **2.7** Se exigirá en fachada proyectada el 15% total de tratamiento en piedra natural autóctona.

2.8 Se exigirá en cubierta de techo un porcentaje del 40% total de la obra, cuente con tejas tejas al estilo colonial.

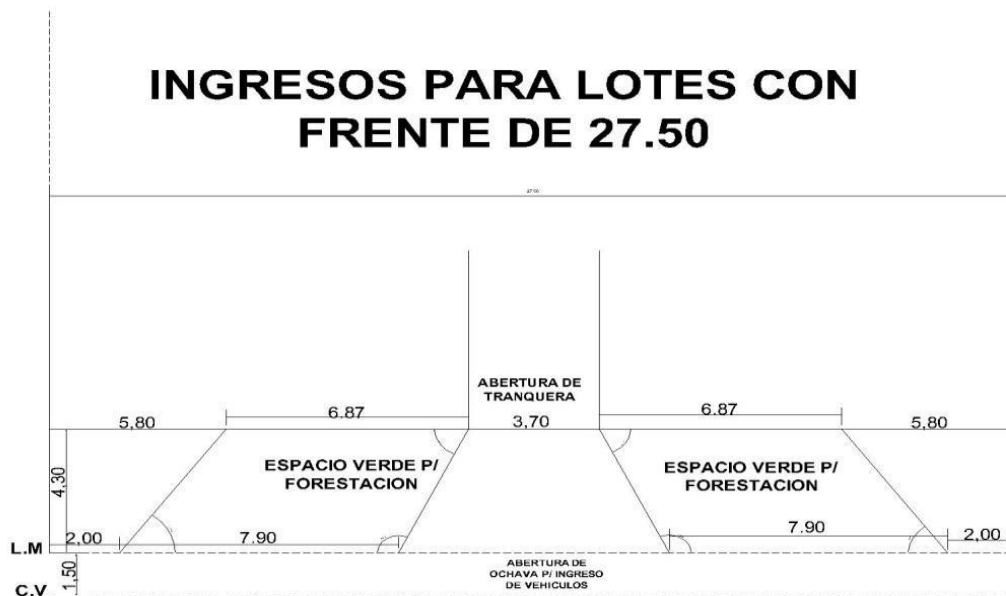
2.8 LA COMISIÓN DE ARQUITECTURA DISPONE LA SIGUIENTE PALETA DE COLORES PARA TRATAMIENTOS DE VIVIENDA EN REVESTIMIENTOS EXTERIORES, LA CUAL DEBERÁ CUMPLIRSE SIN EXCEPCIONES.- (ESTE ITEM COMPRENDE A TODAS LAS ZONAS)



**REGLAMENTACIÓN TÉCNICA QUE COMPRENDE LAS SIGUIENTES ZONAS:
LOS LOBUNOS, LOS RUANOS, LOS TORDILLOS Y LOS ZAINOS**

Tratamiento de ingresos:

La comisión de arquitectura dispone los siguientes ingresos. En casos excepcionales la comisión de arquitectura realizará el replanteo correspondiente para el cerramiento de los lotes.





Usos permitidos: 3.1 No se autorizará la construcción de boxes, caballerizas, criaderos de animales, gallineros, etcétera, en los lotes. Como así tampoco está permitida la permanencia en el lote sin tener una construcción mínima que garantice la seguridad del propietario y reúnan las condiciones arquitectónicas necesarias impuestas en este contrato.

Superficie edificable:

4.1 Factor de Ocupación del Suelo -F.O.S Y FOT

FOS máximo: 0,40 para una sola vivienda por predio, mínimo a construir 0,10

FOT máximo: 0,60 en la parcela. La superficie resultante de esta relación deberá ser predominantemente parqueada.

La superficie resultante de esta relación debe ser predominantemente parqueada. Todas las proyecciones en planta de construcciones cubiertas, semicubiertas, y aleros mayores a 0.50 m computan FOS. El resto de las construcciones como caminos, solados, decks, pérgolas, etcétera sumados al FOS, no podrán superar el 40% de la superficie total del lote. El área parqueada no puede ser menor al 60% de la superficie del lote. Los espejos de agua no computan FOS. **4.2 Factor de Ocupación Total -F.O.T.-** Las superficies de todas las plantas de construcciones cubiertas, semi cubiertas y aleros mayores a 0.50 m computan FOT y el

mismo es 100% de la superficie del terreno. **4.3** La edificación no podrá cubrir una superficie cubierta menor de 80 m². La superficie de la edificación estará conformada por la sumatoria de la superficie cubierta y la semi cubierta al 100%.

Retiros obligatorios 5.1 Debido a la irregularidad de parcelas y entorno, cada lote tiene definida sus propias áreas edificables, las que serán suministradas por La Comisión. **5.2** En los lotes existen dos tipos de área edificable: área edificable central y área edificable lateral.

Se divide en 2 zonas:

Lotes hasta 1.200m²: se comprenderá un retiro de 8,00 de frente desde la línea municipal.

Lotes de 3.300m² en adelante: se comprenderá un retiro de 10,00 de frente desde la línea municipal.

5.3 ÁREA EDIFICABLE CENTRAL: 5.3.1 Se permite edificación cubierta, semicubierta y piscina. **5.3.2** Retiro de frente: se deberá respetar una franja de terreno libre por delante de la construcción dependiendo la zona a la que se encuentre, mencionado en el **ítem 5.1** de profundidad por todo el ancho del lote. No se permitirá ningún tipo de cercos frontales sobre la línea de cierre municipal que no sea el autorizado por la comisión del barrio. En los casos de frentes irregulares se podrá rectificar compensando retiros, la propuesta será verificada por la comisión. **5.3.4** Retiro de Fondo: se deberá respetar una franja de terreno libre de construcción de 3 m de profundidad por todo el ancho del lote. **5.3.5** Retiro Lateral: se deberá respetar una franja de terreno libre de construcción de 3,00 m en el caso de construir en una planta y de 3.50 metros en caso de que la edificación en ese lateral sea de 2 plantas, por todo el largo del lote en ambos laterales, siendo la única excepción lo dispuesto en el punto

5.4 ÁREA EDIFICABLE LATERAL: 5.4.1 Sobre el retiro lateral del lote (línea de colindancia) se permite ubicar pérgolas abiertas, patios, estacionamientos y parrillas con la siguiente regulación: **5.4.2** Retiro de Frente: se deberá respetar el retiro de 3m de frente. **5.4.3** Retiro de Fondo: se deberá respetar una franja de terreno libre de construcción de 5 m por todo el ancho del lote. **5.4.4** Retiro Lateral: cinco metros (5 mts.) desde el límite lateral del lote hasta lo construido en caso de viviendas de una planta y cinco metros, cincuenta centímetros (5,50 mts.) para el caso de viviendas de dos plantas. Las áreas determinadas por los retiros laterales se destinarán a espacios verdes. En el caso de las cocheras, pérgolas, estacionamientos, podrá utilizarse a ese fin el espacio del retiro lateral hasta un metro (1,00 mts) del eje medianero. **5.4.5** En la línea de colindancia, y con el fin de preservar la privacidad es obligatoria la instalación de un cerco de alambre cubierto con plantas y arbustos a lo largo de todo el lateral construido conforme se establece en el capítulo 12. Los pisos, veredas, solados construidos en ese lateral deben retirarse de la línea de colindancia como mínimo 0.50m. **5.4.6** Deberá especificarse en corte a escala conveniente la resolución técnica adoptada para resolver el desnivel entre el solado proyectado y el terreno lindero. A 0.50m deberá adecuarse al nivel del terreno lindero. **5.4.7** Las construcciones sobre retiros

laterales dificultan el escurrimiento natural de las aguas, por lo tanto deberá especificarse la resolución técnica que posibilite el escurrimiento. **5.5** Lotes de esquina: el lado menor del lote será tomado como frente del mismo y su opuesto como fondo. Todas las medidas serán tomadas desde el borde de los aleros o cualquier parte saliente de la construcción mayor que 0.50m. Todas las instalaciones y construcciones accesorias deberán respetar los retiros mínimos establecidos. Para las piletas, el retiro lateral y de fondo es de 3,00m. Sus veredas y solaríos pueden avanzar hasta 0.50m más. Los filtros deben ocultarse, pudiendo instalarse hasta a 1m del lateral del lote.

Altura de edificación: **6.1. Nivel cero:** ES EL PROMEDIO DE LOS NIVELES DEL TERRENO NATURAL, DE LOS CUATRO VÉRTICES DEFINIDOS POR EL ÁREA EDIFICABLE CENTRAL. Deberá ser igual o mayor a 0.20m sobre nivel del eje de la calle, en correspondencia con el vértice esquinero más elevado del lote. **6.2** Límites de altura medidos desde Nivel Cero: - 7,50 metros para todo tipo de construcción o instalación del área edificable central como cubiertas planas o con pendiente menor a 20°, chimeneas y conductos, antenas, etcétera, los que deberán ser tratados arquitectónicamente acorde con el resto de la construcción. - 5.00 metros para todo tipo de construcción o instalación dentro del área edificable lateral, como pérgolas y estacionamiento. - En casos de superficies curvas o irregulares se considerará el plano simple, envolvente de esas superficies, como techo plano o inclinado según corresponda. **6.3** Cuando el proyecto de construcción involucra la modificación del perfil natural del terreno sólo se podrá autorizar cuando se posibilite el escurrimiento normal de las aguas pluviales y se preserven las características de la zona, de modo tal que la construcción sobre elevada no ocasione perjuicios a los linderos.

Construcciones complementarias **7.1** Las construcciones complementarias deberán ser ejecutadas con materiales que permitan mantener la unidad de diseño y deberán respetar todos los retiros establecidos. **7.2** Las pérgolas del área edificable lateral deben ser de aspecto liviano con apoyos puntuales y entramado de vigas de madera o metálicas. Deben cubrirse con especies vegetales trepadoras y en caso de instalarse una cubierta, ésta sólo puede ser un toldo o elemento translúcido. Los colores autorizados deben ser neutros y ayudar a la integración de la vegetación. **7.3** Los lavaderos, tendedores, patios de servicios, depósitos o cualquier otro tipo de construcción auxiliar deberán conformar volúmenes cerrados que impidan y/o disimulen las visuales desde la calle y lotes vecinos. El patio de servicio – tendadero debe cerrarse con tabique o cerco vivo perenne de 1.80m de altura. **7.4** Deberá preverse la construcción de espacio suficiente para depósito de herramientas, leña, elementos de jardinería, de pileta, etc. No podrán exhibirse a la vista de vecinos ni a la calle. **7.5** Las parrillas deben integrarse a la construcción y ser tratadas arquitectónicamente, acorde con el resto de la obra y ventilar por un conducto de humos a los cuatro vientos no está permitido construir sobre el eje medianero, deberá respetar los retiros correspondientes.

No está permitida la construcción de quinchos con techos de paja. **7.6** En caso de tener perro/s deberá destinarse un lugar como canil sanitario, el que deberá mantenerse limpio.

Canchas deportivas 8.1. Solo se permitirá la construcción de canchas de tenis, paddle, fútbol o algún otro deporte, si resulta posible debido a las dimensiones del terreno y si la evaluación de cada caso en particular es aprobada por el ente de corrección de proyectos.

Piletas de natación 9.1 Los planos de construcción, los materiales y la planta de ubicación deberán ser presentadas a La Comisión para su aprobación, rigiendo las restricciones establecidas en los puntos 2, 5 y 6.3, a cuyos efectos las mediciones se tomarán desde el límite del solarium o veredas. **9.2** Deberán instalarse filtros y sistemas automáticos de filtrado diario, a fin de evitar desagotes reiterados. No se permitirá el desagote a terrenos vecinos ni a la red cloacal. **9.3** El desagüe de la pileta deberá resolverse dentro de los límites del lote o al sistema de desagües pluviales del barrio. En este caso, deberá efectuarse de acuerdo a lo que establezca la Administración, coordinando recurrencias y horarios para cada adquirente. **9.4** La construcción de piletas debe ser terminada en un plazo no mayor de 60 días desde el inicio de la misma. Durante su construcción deberá contar con un cerco de obra perimetral de 1.80m de altura, debiendo ser desmantelado una vez finalizada la construcción. **9.5** Los lotes que tengan pileta deberán estar cerrados en todo su perímetro, será la protección para evitar el ingreso de niños al mismo, o podrán tener un cerco perimetral a la pileta de 0.80 m de altura.

Veredas 10.1 El mantenimiento, corte de césped y malezas, limpieza y cuidado general de la vereda está a cargo del adquirente. **10.1** En el caso que, por actividades que se realicen en el lote, se produzca cualquier daño a los árboles que se encuentran en la vereda, el adquirente deberá reemplazarlos por otros de idéntica especie y similar porte. **10.2** No se permite la modificación del perfil del terreno y sus características naturales.

Estacionamientos 11.1 Es obligatorio proyectar un lugar de estacionamiento para cada vehículo, dentro de la superficie del lote. **11.2** Deben respetar los retiros establecidos para el resto de las construcciones. Solo uno de los laterales podrá usarse para estacionamiento. **11.3** El lateral que se destine a estacionamiento deberá materializar el cerramiento con cerco vivo, tupido y perenne según punto 12.

Cercos 12.1 Las pautas urbanísticas de La Florentina buscan mantener un aspecto de jardín común equilibrado con el requerimiento de privacidad de los adquirentes. **12.2** Se podrá autorizar el cercado del lote fondo y colindancias si cumple con las siguientes condiciones: **12.3.1** Deberá guardar todo el retiro suficiente para adecuarse a la ubicación de la vegetación existente de manera que permita su ocultamiento. **12.2.2.** El lote se entregará con un cierre perimetral con tranquera frente al mismo, y se requerirá el mantenimiento y buen estado de la misma **12.2.3** Altura de cerco y de vegetación en laterales y fondo: 1.20 mts a 1.80 metros. **12.2.4** Retiros mínimos: Pueden llegar a la línea de colindancia, siempre cubierto por planta en función de lograr el mayor ocultamiento. **12.2.5** Materiales y

terminaciones: para la instalación de los cercos es prioritario el ocultamiento por mimetización con el entorno. No pueden ser potencialmente peligrosos o agresivos, por ejemplo: hormigón, mampostería, púas, etcétera. En los casos que quede a la vista, deberá ser de buen diseño, lo más discreto posible y construido con materiales nobles. **12.2.6** En los puntos de acceso, el dispositivo de cerramiento o cerradura deberá poder ser accionada desde el exterior. **12.2.7** La Comisión evaluará la factibilidad de autorizar la instalación del cerco. **12.2.8** Se permitirá el uso de los siguientes materiales; cerco vivo, alambre olímpico, tejido romboidal, los postes deben ser de madera en caso de reemplazarlo deberá quedar estéticamente igual al color de la misma.

Accesos 13.1 Las rampas de acceso peatonal a cada lote respetarán un ancho máximo de 2.00m. desde la línea de pavimento hasta la línea de frente. Las rampas de acceso vehicular podrán tener un ancho máximo de 6.00m. **13.2** Las pendientes de desagüe del terreno deberá preverse hacia el cordón, banquina y/o albañal. **13.3** Desde el cordón hasta la línea de frente, las rampas de acceso deberán ser construidas de material impermeable, para garantizar el escurrimiento de aguas superficiales. No puede haber piedras sueltas.

Iluminación 14.1 La instalación de iluminación exterior deberá evitar molestias y encandilamiento en calles, lotes y viviendas vecinas. **14.2** Deberá respetar el retiro de linderos igual o superior a la altura de la luminaria, en todo el perímetro del lote. No podrán colocarse en la vereda. **14.3** La altura máxima permitida es de 4.00m hasta la luminaria.

Instalaciones especiales 15.1 Se define como instalación especial toda construcción accesoria a la básica para vivienda o la incorporación de elementos o equipos, fijos o móviles, que produzcan efectos sobre el entorno urbano o el medio ambiente. **15.2** Se consideran instalaciones especiales las torres tanque, antenas de todo tipo, molinos, sistemas de iluminación elevados por encima de los 4m y parlantes. La presente enumeración es meramente enunciativa y comprende las instalaciones a crearse o inventarse en el futuro. **15.3** Toda instalación definida como especial debe ser previa y expresamente autorizada por La Comisión respecto a su uso, construcción y/o instalación. Para su autorización se requiere: **1.** Solicitud y enunciado de fundamentos. **2.** Planos de ubicación a escala adecuada, según las características de las obras/ instalaciones, indicando distancias a retiros obligatorios y/o construcciones de linderos. **3.** Plano escala 1:50 de la obra/ instalación solicitada. **4.** 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, etcétera. Si fuera equipamiento industrializado agregar plano y/o folleto del fabricante.

Tanques de reserva elevado. 16.1 Se exigirá sistema de bombeo únicamente. (en casos excepcionales la comisión de arquitectura lo evaluará)

Residuos domiciliarios: 17.1 Para contribuir con el cuidado del ambiente, los residuos domiciliarios serán clasificados según su tipo. **17.2** Serán embolsados y depositados en



recipientes diferenciados, de acuerdo con la normativa que la Administración fijará al respecto. **17.3** En toda vivienda deberá destinarse un espacio, oculto de las vistas, como depósito de residuos -respetando los retiros reglamentarios-. **17.4** Los depósitos de residuos serán sometidos a aprobación junto con los planos generales de construcción. **17.5** No se permiten cestos de residuos transparentes ni recipientes inadecuados.

REGLAS PARA LA CONSTRUCCIÓN NORMAS ZONA LOS ALAZANES:

Esta zona complementa lotes mínimos de 600 m², los mismos están sujetos a las siguientes pautas técnicas:

1.1 FOS MÁXIMO: 0.30

1.2 FOT MÁXIMO: 0.70 La superficie resultante de esta relación debe ser predominantemente parquizada, el mismo deberá tener sistema de riego y cierre de obra antes de iniciar las tareas de construcción.

2.1 Retiros de frente: debiendo la unidad edilicia proyectarse con un retiro de línea de 5,00 m contados desde el borde de la faja de emplazamiento de la vía de circulación, cualquiera fuere su categoría.

2.2 Retiro de vereda: desde la línea de cordón tendrá un retiro de 1,50 mts

Se podrá construir sobre uno de los ejes medianeros laterales, debiendo respetar en uno de sus lados 4 metros de retiro. (Queda a cargo de la administración del barrio replantear la morfología planteada con respecto a las ubicaciones de la construcción)

3.1 Limitación de las salientes en las fachadas.

3.2 Cuando las unidades funcionales se configuren como lotes: las dimensiones mínimas serán: de 15 metros de frente y 600 m² de superficie.

3.3 Las construcciones para la altura será no superior a 7.50mts o el equivalente a Planta baja y un piso.

3.4 Solo estará permitido en cada parcela de uso residencial, una unidad de vivienda individual.

3.5 En Planta Baja (en los primeros 3 metros de altura) Ménsulas y balcones o voladizos y otros motivos de ornato a una altura superior a 2,30 metros y dentro de una línea que una

este punto con el extremo de la saliente máxima permitida para los balcones a la altura de 3.00 metros.

3.6 Arriba de los 3.00 metros de altura. Molduras, ornamentos y detalles arquitectónicos en forma de pantallas horizontales o verticales.

3.7 Salientes de Balcones En los pisos altos los balcones de la fachada principal pueden sobresalir de la Línea de Edificación hasta 1 metro, excepción hecha de los que correspondan a edificaciones frente a espacios verdes, que podrán tener una saliente máxima de 1.20 m. En las fachadas laterales de esquina, no se podrán construir balcones que sobresalgan de la Línea de Edificación. Las barandas o antepechos tendrán una altura no menor a 0.90 m., medidos desde el solado del balcón y sus caladuras y los espacios existentes entre los elementos constructivos resguardarán de todo peligro. Cualquier parte del balcón se apartará por lo menos 0.15 m. de los ejes medianeros. Saliente de aleros. La saliente máxima de un alero será igual al autorizado para los balcones.

4.1 Requisitos de Edificación

Las construcciones a realizar se registrarán bajo las siguientes pautas generales de edificación:

4.2 Deberá darse tratamiento morfológico a todos los espacios, sean públicos, semipúblicos o privados y respondan a superficies abiertas, semicubiertos o cubiertas.

4.3 En todos los casos se respetarán los indicadores urbanísticos (FOS, FOT y altura), que tienen por objetivo garantizar la prevalencia de espacios abiertos necesarios a la característica de "Urbanización Parque".

4.4 Son obligatorios los retiros de frente establecidos, y el tratamiento de todos sus laterales como fachadas.

4.5 Los volúmenes edificados cuidarán también el diseño de cubiertas de techos y sus expansiones al aire libre, en especial en el tratamiento de sus terminaciones que serán acordes al punto "A".

4.6 Las Construcciones anexas, tales como quinchos, cocheras, depósitos, vestuarios, serán tratados como un todo de acuerdo a la construcción principal.

4.7 Los volúmenes edificados cuidarán también el diseño arquitectónico y paisajístico, acorde al espíritu de la Ciudad de La Punta.

4.8 Todas las construcciones deberán realizarse con materiales de primera calidad, utilizando técnicas constructivas acorde a la jerarquía prevista.

4.9 Tratamiento de Fachadas: Realizar el tratamiento de fachadas con materiales regionales, preferentemente mampuestos de piedra y/o ladrillo a la vista o revocados.

4.10 Se aceptará el uso de la madera estructural, bajo la siguiente condición: deberá demostrarse que la madera ha sido sometida a tratamiento ignífugo, tanto que la invista el carácter estructural o de revestimiento (cielorraso o paramentos).

4.11 Solo Se autorizará el asentamiento de viviendas prefabricadas y/o industrializadas de tipo económicas previa presentación de antecedentes y certificaciones de Aptitud Técnica para la zona sísmica y bioclimática expedido por la Secretaría de Vivienda de La Nación. Igual criterio de excepción regirá para los sistemas constructivos no tradicionales.

4.12 Los proyectos se realizarán, considerando la forestación existente en la parcela. Para el inicio de obra tener en cuenta la RESOLUCIÓN°001 donde se modifica el punto N°12.1 que establece lo permitido en cuanto a Cercos- inciso 12.2.8.

4.13 Cláusula especial: todo tratamiento de suelo que se realice dentro de la parcela, deberá responder a un estudio integral de las áreas aledañas, destinado a dar solución de los desagües pluviales. Ninguna construcción podrá afectar los escurrimientos pluviales de otra u otras parcelas, debiéndose ejecutar las obras necesarias para encauzar las aguas hasta los desagües pluviales de la vía pública.

5.1 Tanques de reserva elevado. Se exigirá sistema de bombeo únicamente. (en casos excepcionales la comisión de arquitectura lo evaluará)

6.1 Residuos domiciliarios: Para contribuir con el cuidado del ambiente, los residuos domiciliarios serán clasificados según su tipo. **6.2** Serán embolsados y depositados en recipientes diferenciados, de acuerdo con la normativa que la Administración fijará al respecto. **6.3** En toda vivienda deberá destinarse un espacio, oculto de las vistas, como depósito de residuos -respetando los retiros reglamentarios-. **6.4** Los depósitos de residuos serán sometidos a aprobación junto con los planos generales de construcción. **6.5** No se permiten cestos de residuos transparentes ni recipientes inadecuados.

NORMAS ADMINISTRATIVAS Y OPERATIVAS

Ejes y puntos de referencia

18.1 Ejes para acotar retiros: todas las líneas perimetrales que delimitan el lote. **18.2 Nivel cero:** Definido en Punto 6.1.

Documentación: A los efectos de autorizar la iniciación de cualquier obra o mejora se requiere la presentación ante La Comisión de la siguiente documentación: **19.1** Solicitud de aprobación del proyecto. **19.2** Fotocopia del título de propiedad o boleto de compraventa, según el caso. **19.3** Fotocopia del pago de derecho de aprobación o tasa de revisión de

planos exigido en el Artículo 33. **19.4** Certificado de libre deuda de expensas expedido por la Administración del barrio. **19.5** Copia del presente reglamento suscripta por el adquirente y el profesional responsable del proyecto, la conducción y ejecución de las obras. **19.6** Certificado de encomienda, nombrando el profesional a cargo y sus atribuciones ante la Comisión, firmado por ambos. **19.7** Esquema del cartel de obra y cerco de obra. **19.8** Declaración Jurada de responsabilidad de obra. **19.9** Soporte papel y magnético de planos de planta, corte, fachadas y detalles que se especifican en el artículo 20 en los que se plasme el cumplimiento del presente reglamento. **19.10** Estudio geotécnicos del terreno obligatorio. **19.11** Plan de avance de obras.

Planos Se deberá respetar la carátula determinada en formato municipal para los planos a presentar: **20.1** Plano del terreno con la 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 de los retiros obligatorios desde los límites del lote. - Edificación cubierta y semicubierta; piletas de natación con sus respectivas veredas, casilla de bombas y desagote; quinchos, espacios deportivos, estacionamientos y toda otra construcción o instalación cualquiera sea el destino. - Cotas referidas al nivel cero de: plantas de la construcción principal, solados externos, desniveles de terreno y alturas máximas. - Especificación de materiales y características de terminación. - Parquización proyectada. **20.2** Dos cortes -escala 1:100 o 1:50- con los siguientes datos: - Especificación de materiales y características de terminación. - Cotas referidas al nivel cero de: niveles interiores, solados externos, desniveles de terreno y alturas máximas. **20.3** Todas las fachadas -escala 1:100 o 1:50 si fuese necesario requerido por La Comisión 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. **20.4** Plano de forestación existente, donde se marcarán todas las especies arbóreas existentes que se encuentren en el lote y en la vereda. El plano deberá indicar una escala 1:100 de la ubicación de las áreas construidas -FOS- marcando el perímetro y la ubicación de las especies en la planta, indicando la distancia a los ejes fijados. Se especificarán los nombres de las especies, altura, diámetro del tronco a 0.50m del suelo y diámetro de la copa. Debe someterse a autorización previa de La Comisión la eventual destrucción o poda importante de especies existentes, pudiendo solicitarse en ese caso que se agregue al plano la nueva forestación y parquización.

Visado interno **21.1** La Administración verificará el cumplimiento de las normas del presente Reglamento en la documentación. **21.2** Si corresponde, se concederá el visado interno de los planos. **21.3** Con dicho visado interno, el adquirente estará en condiciones, cuando corresponda de presentar la documentación pertinente ante la Municipalidad, a efectos de iniciar el pedido de autorización de obra nueva. La aprobación previa o las modificaciones posteriores dispuestas en sede administrativa municipal no vinculan a La Comisión.



Permiso de iniciación de obras A fin que la Administración expida la autorización de iniciación de obras, el adquirente que hubiera dado cumplimiento a las disposiciones de los artículos 19 y 20, deberá presentar: **22.1** Planos visados de obra nueva por la Municipalidad. **22.2.** Nómina de personal que participará en la ejecución de la obra que incluirá: conductor/director, constructor, subcontratista y operarios. Deberá contener los datos personales completos y horarios de trabajo. Esta nómina deberá ser actualizada cada 30 días. **22.3** Certificado de Antecedentes del personal que ingresará a la obra. **22.4** No podrá comenzarse ninguna obra sin la previa autorización de La Comisión.

Modificaciones del proyecto **23.1** Cualquier modificación que se introduzcan al proyecto aprobado, sean éstas impuestas por la autoridad administrativa o dispuestas por el adquirente deberán respetar el presente reglamento y ser elevadas a La Comisión. No podrán materializarse hasta que la Comisión las apruebe. **23.2** La Comisión podrá ordenar la suspensión de toda obra que se construya sin autorización o que se ejecute en infracción al presente. Cuando la orden de suspensión no sea acatada, la Comisión podrá formular la correspondiente denuncia ante la autoridad administrativa competente. Sin perjuicio de ello “La Florentina” se reserva el derecho de impedir el acceso al personal afectado a las obras, aplicar las demás penalidades previstas en este reglamento y/o recurrir a las autoridades competentes. **23.3** Todo proyecto de ampliación de construcciones existentes o mejora deberá ser autorizado conforme a lo estipulado precedentemente para obras nuevas.

Plazos de iniciación y de obra **24.1** La autorización otorgada por la Comisión tendrá un año de validez, a contar de la fecha de pago de los derechos a que refiere el artículo 33. Vencido ese término sin que se hayan iniciado los trabajos, la autorización caduca automáticamente. Producida la caducidad deberá requerirse nueva autorización y adecuarse el proyecto a las modificaciones del presente reglamento, si las hubiere. **24.2** El adquirente tendrá un plazo de treinta y seis (36) meses para concretar la obra, a contar desde la fecha de aprobación de los mismos por parte de la Comisión. De no cumplir con este plazo el adquirente deberá informar a la Comisión la situación y se deberá comprometer a mantener el lote limpio y cerrado. **24.3** En el caso que las obras se paraliquen por más de 90 días, la Comisión podrá requerir un informe al adquirente sobre el plan de avances de obra, que deberá ser firmado por el profesional actuante.

Inspecciones durante la obra Podrán efectuarse las siguientes inspecciones: **25.1** Replanteo del terreno, amojonamiento. **25.2** Conexión eléctrica, conexión de agua de obra, cerco, entrada de vehículos y obrador. **25.3** Replanteo de los cimientos de las edificaciones para verificar el cumplimiento de los retiros obligatorios. **25.4** Replanteo de otras construcciones, piletas, solarium, solados, etcétera. **25.5** Final de obra.



La dirección de obra o la persona designada a tal fin en cada UF, deberá solicitar a la comisión de arquitectura, con una antelación de 5 días hábiles, las inspecciones antes mencionadas, estas se deben realizar de forma obligatoria, de no ser solicitadas en tiempo y forma, la comisión de arquitectura se reserva al derecho a realizarla en cualquier etapa de la obra y de haber diferencias y errores de replanteos y mediciones se suspenderán las tareas hasta tanto se cumpla con el proyecto aprobado original. Todos los costos estarán a cargo del propietario.

Final de obra 26.1 El adquirente deberá presentar dentro de los 90 días de finalizada la obra el plano y certificado final de obra expedido por la Municipalidad con jurisdicción. Hasta no cumplir este requisito se considerará la obra como pendiente de finalización. **26.2** Para ser habilitada la obra el adquirente deberá notificarse de los Reglamentos de Convivencia y Administración, y cualquier otro que se establezca. **26.3** La ocupación de la vivienda no podrá realizarse hasta tanto se cuente con la aprobación de la Comisión. Se exigirá como mínimo la terminación de las fachadas, conexiones domiciliarias definitivas, cercos y parqueización.

El propietario y/o profesional NO PODRÁ RETIRAR EL CERCO DE OBRA OBLIGATORIO (se aplicará multa) antes de solicitar a la comisión de Arquitectura de La Florentina, el correspondiente final de obra, el cual será concedido una vez cumplimentados los siguientes requisitos:

- No necesitar ningún aporte de mano de obra ni de materiales (incluyendo, nivelación de terreno, riego, cerco perimetral definitivo de poste de madera y alambre o cerco vivo)
- Tener hecha la perforación de agua con bomba instalada independientemente de tener o no piscina o riego. Esto aplica para todas las obras y viviendas que ya estén finalizadas a la fecha. La detección del incumplimiento de este artículo se penará con una multa equivalente al 50% del valor de una expensa ordinaria la cual se aplicará mensualmente hasta resolver la infracción.
- Certificado de libre deuda expedido por la administración
- Legajo completo con la documentación conforme a obra
- Tener aprobada la medición que realiza la administración de acuerdo al plano conforme a obra.
- Contar con cesto con tapa para el depósito de residuos sólidos domiciliarios. Que será provisto por el barrio y estará a cargo del propietario.
- Todo el entorno de la UF deberá estar limpio y sin ningún material de obra. No se admitirán acopios de escombros.



Toda unidad funcional con final de obra, deberá pedir autorización a la comisión de arquitectura por escrito, cada vez que necesite realizar una obra nueva o de remodelación donde ingrese personal y materiales de construcción

EJECUCIÓN, MANTENIMIENTO Y SEGURIDAD DE LA OBRA Y LOS LOTES

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

Preliminares para dar inicio a la obra 27.1 Se deberá construir la entrada de vehículos provisoria o definitiva, obrador y baño para el personal. 27.2 Conexión de servicios eléctricos, agua de obra, etc. 27.3 Deberá colocarse un cartel cuyas medidas mínimas serán de 1x1.50m y con un máximo de 2 m², conteniendo nombre y apellido del director de obra, domicilio real, número de matrícula, teléfono e iguales datos del constructor; fecha y número de autorización de la Comisión; número de expediente por el que la Municipalidad otorgó la correspondiente autorización. 27.4 Los obradores y depósitos de herramientas deberán estar ubicados de tal manera de mantener los retiros mínimos obligatorios, debiendo ser desmantelados al finalizar la construcción. 27.5 Se deberá construir cerco de obra de altura de 1.80m y estar ubicado dentro del predio preservando la vegetación existente. 27.6 Deberán proveerse baños conectados reglamentariamente a la red cloacal, mediante cámara de inspección o portátiles de los denominados baños químicos en cantidad suficiente para el personal afectado a la obra. Estos baños deberán ser mantenidos limpios y fuera de la vista desde los espacios de circulación del barrio y de propiedades vecinas.

Durante la ejecución de obra 28.1 Mantener la limpieza de las calles, cunetas y lotes linderos. La obstaculización de los desagües pluviales podrá originar la paralización de la obra hasta que se subsane la obstrucción, sin perjuicio de las sanciones que la Administración pueda aplicar. 28.2 Minimizar la contaminación sonora y evitar la propagación de música fuera de los límites de la obra. 28.3 No ejecutar trabajos fuera de los límites propios del lote. 28.4 No se permite descargar materiales y estacionar los vehículos de carga y volquetes sobre las calles y banquetas del barrio. 28.5 Los vehículos del personal, contratistas y proveedores deben estacionar en los sectores que se destinen a tal fin, no pudiendo hacerlo en la calle y/o banquina. 28.6 No se permite la permanencia del personal de obra fuera de los horarios de trabajo establecidos o en áreas distintas a las que se emplaza la obra. No se podrá disponer de serenos. 28.7 No mantener perros en la obra. 28.8 No atentar de ninguna manera contra la flora y la fauna. 28.9. Mantener la limpieza del lote aún baldío, en construcción o con la obra parada. Caso contrario, la Administración podrá disponer que se realice la limpieza y los gastos serán debitados por expensas.

Servicios de infraestructura domiciliaria 29.1 Todo tipo de tubería y cableado previsto en el lote deberá instalarse en forma subterránea. 29.2 Cada lote deberá contar con un sistema de riego que optimice el consumo de agua. 29.3 Servicios de señales de CATV telefonía, Internet y monitoreo: - Deberán instalarse cuatro 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 deberán instalarse cajas de conexión de dimensiones adecuadas, como ingreso del servicio de CATV, telefonía, Internet y monitoreo. Podrá ser compartida.

Lotes sin construcciones **31.1** Hasta tanto se realice la construcción en el lote, el adquirente deberá mantenerlo libre de malezas y en perfecto estado de limpieza. Caso contrario la Administración podrá realizar la limpieza y mantenimiento adicionado a las expensas a cargo del adquirente el costo de la misma. No se podrá acopiar materiales en el mismo. **31.2** Debe preservarse la flora nativa.

Incumplimientos **32.1** En caso de incumplimiento por parte del adquirente de las obligaciones resultantes del presente reglamento, La Florentina podrán exigir su cumplimiento por vía judicial o extrajudicial, sin perjuicios de la imposición de las multas y/o sanciones que pudieran corresponder. **32.2** El adquirente acepta que La Florentina pueda proceder a solicitar a las autoridades competentes la demolición parcial o total de lo construido, remoción de lo plantado o realizado en contravención, así como los daños y perjuicios que la infracción cause. **32.3** La Comisión podrá solicitar la suspensión de toda obra que se construya sin tener concedido el permiso o, las que teniéndolo, no se ejecuten de acuerdo con los planos aprobados o en infracción del presente reglamento. **32.4** Cuando no se acate la orden de paralización, se podrá hacer la denuncia formal ante la autoridad competente. **32.5** Además de las facultades ya enumeradas, en caso de incumplimiento por parte del adquirente, sus dependientes, personal de la obra, proveedores, etc., La Florentina podrá aplicar en forma individual o acumulativamente, y conforme la gravedad de la transgresión, las siguientes sanciones: - Multa diaria de hasta el equivalente a 150 litros de nafta súper. - 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 Privadas 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. **32.6** El adquirente 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 La Florentina del accionar de dichas personas o entidades dentro del complejo residencial.

SUSPENSIÓN DE OBRAS:

Queda terminantemente prohibido dejar personal de obra a pernoctar. No habrá excepción y se procederá a la suspensión por 15 días.

La comisión de arquitectura ordena la suspensión de toda obra que se construya sin autorización correspondiente o que no se ejecute de acuerdo a la documentación autorizada.



vivilaflorentina.com

La Florentina Club de Campo
La tranquilidad, tu mejor inversión

+54 266 5251785
info@vivilaflorentina.com
Belgrano 777, piso 5, oficina 505

Esta lista podrá ser modificada, ampliada y/o actualizada cuando la administración del consorcio lo estime conveniente para el normal desarrollo de las actividades.

BAJO NINGUNA CIRCUNSTANCIA SE PODRÁ TENER DEUDA CON EL BARRIO MIENTRAS SE ESTÉ EN LA OBRA, (EXPENSAS ORDINARIAS, EXTRAORDINARIAS, CANON, MULTAS, ETC.) DETENER LA MISMA SERÁ SUSPENDIDA HASTA REGULARIZAR LA SITUACIÓN.

Derechos 33.1 Se fija en un monto de dinero equivalente a 95 litros de nafta súper como derecho o *Tasa de Revisión de Planos*. El cual será entregado junto con los planos a la comisión de revisión y aprobación de proyectos de La Florentina. **33.2** Se fija un monto de dinero equivalente a 56 litros de nafta súper en concepto de derecho de Control de Obra y Cumplimiento del Reglamento Urbanístico de Edificación y Parquización, el cual deberá ser pagado por el adquirente al momento de iniciarse la ejecución de los trabajos de la vivienda proyectada --trabajos preliminares, Conexión eléctrica, conexión de agua de obra, cerco, entrada de vehículos, obrador y replanteo- dicho control se podrá realizar en una sola visita, de tener que repetir la visita se repetirá el cobro del canon. Bajo las cláusulas precedentes, queda formalizado el **REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN de “ La Florentina– Barrio Privado”** a cuyo fiel cumplimiento quedan obligados conforme a derecho los titulares del dominio de las distintas parcelas.



vivilaflorentina.com

La Florentina Club de Campo
La tranquilidad, tu mejor inversión

+54 266 5251785
info@vivilaflorentina.com
Belgrano 777, piso 5, oficina 505

DE LAS RESPONSABILIDADES:

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

Por la presente declaramos conocer y aceptar las disposiciones establecidas en este reglamento:

NOMBRE COMPLETO DEL COPROPIETARIO Y FIRMA:

NOMBRE COMPLETO DEL PROFESIONAL Y FIRMA:

UNIDAD FUNCIONAL (LOTE):

El Señor ROBERTO DAVID FIGUN impuesto del contenido de la presente escritura, manifiesta su conformidad y aceptación en todos sus términos. LEÍDA que le fue, se ratificó de su contenido, firmando por ante mí, doy fe.



ANEXO 1:

A continuación se informan los valores que deben abonar los propietarios, en concepto, tanto de visados y aprobaciones de proyectos, como de inspecciones y aprobación final de obra. Los mismos se regulan en base al precio del litro de nafta súper YPF vigente en C.A.B.A. (<https://surtidores.com.ar/precios/>) al momento de realización de la tarea y lo que indique el Colegio de Arquitectos para otras tareas no contempladas, al momento de solicitar el servicio.

TASA POR VISADO DE PLANO:

La Tasa por Visado de Planos abarca dos instancias: una de control de la documentación donde se emite un informe al profesional indicando si debe o no completar y una de aprobación donde se envía la Nota de Aprobación para el trámite municipal y después de verificado el depósito del monto del visado.

- 100 Litros en caso de planos de obra nueva, relevamientos, conforme o finales de obra.

- 50 Litros en caso de ampliaciones de vivienda existente, siempre que la ampliación no supere el 50% de la superficie edificada. Se entiende por ampliación la construcción de cualquier superficie cubierta, semicubierta o abierta que se agregue a lo existente.

El pago de estos conceptos comprende:

Control de la documentación donde se emite un informe al profesional indicando si debe o no completar y una de aprobación donde se envía la Nota de Aprobación para el trámite municipal.

La tarea de inspección, la cual es visual y se realiza en base a la documentación disponible teniendo el replanteo ya en el terreno.

El Final de Obra, el mismo implica una inspección de verificación de cumplimiento de lo indicado en el Acta de Final de Obra entregada en la última inspección y la entrega del Certificado de Final de Obra con el cumplimiento de la totalidad de las observaciones emitidas.

La Florentina hará inspecciones visuales periódicas.



vivilaflorentina.com

La Florentina Club de Campo
La tranquilidad, tu mejor inversión

+54 266 5251785
info@vivilaflorentina.com
Belgrano 777, piso 5, oficina 505

En caso de que en la inspección de replanteo o en alguna otra durante el proceso constructivo se detecte que el mismo no está llevándose en un 100% de acuerdo a planos aprobados se exigirá la enmienda correspondiente, lo cual derivará en otra inspección no prevista que estará a cargo absoluto del propietario y cuyo costo será de 25 litros, hasta que lo observado sea corregido.

Arquitecto Elías José Atea
Comision Arquitectura y Urbanismo
Establecimiento La Florentina

.....