

PUNTA NEGRA RESORT
Proyecto sujeto a modificación

Reglamento urbanístico de edificación, parquización y modificación de lotes

INTRODUCCIÓN

La creación de **PUNTA NEGRA RESORT** y de la urbanización privada en el que se inserta responde a un nuevo criterio basado en la convivencia organizada entre los distintos adquirentes de lotes del emprendimiento, la libertad personal y la responsabilidad de todos y cada uno de los miembros de la comunidad.

El presente reglamento tiene por objeto establecer los parámetros generales que deben seguir todos los adquirentes de lotes del Complejo Punta Negra para la realización de todo tipo de obras que pudieren modificar o alterar total o parcialmente las condiciones existentes al momento de su adquisición, sean estas obras nuevas, mejoras o ampliaciones, modificaciones de arquitectura, o de saneamiento, de servicios, etc., sin perjuicio de las disposiciones que pudieran incorporarse por recomendación de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo de Complejo Punta Negra¹.

Esta normativa interpreta el enfoque urbanístico del complejo Punta Negra y la urbanización privada que integra de manera que las intervenciones edilicias se correspondan a las características y estilo de vida del mismo.

Es por ello que los adquirentes reconocen expresamente que el Complejo Punta Negra y la urbanización que integra suponen un proceso de planeamiento constructivo y de convivencia con características de continuidad y larga duración, que necesita para su exitosa consecución, de la unidad de conducción y de la colaboración de todas las partes involucradas, tanto en lo que hace al proceso de desarrollo urbano como en lo que atañe a su funcionamiento, todo ello dentro de un marco de equilibrio y de respeto de los derechos y las obligaciones recíprocos.

ÁREA DE APLICACIÓN – SUJETOS RESPONSABLES

Este reglamento será de aplicación obligatoria a todos los lotes del Complejo Punta Negra. Son responsables de su estricto cumplimiento no solo los adquirentes de lotes sino también los profesionales y dependientes que estén involucrados en el proyecto, cálculo y ejecución de las obras y mejoras que se incorporen en los lotes (arquitectos, ingenieros, agrimensores, MMO, empresas constructoras, etc.)

AUTORIDADES

- 1.1. Tanto la determinación de cumplimiento de las pautas establecidas en el presente reglamento, como la aprobación de los planos presentados por

¹ Derivadas del Plan de Control Ambiental del proyecto y su correspondiente Declaración de Impacto Ambiental.

los adquirentes de lotes del **PUNTA NEGRA RESORT** estará a cargo de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo de la desarrolladora de Complejo Punta Negra (en adelante La Comisión) o la entidad jurídica a la que ésta le delegue sus funciones. La modificación del presente reglamento es una facultad reservada a **PUNTA NEGRA RESORT**.

Los miembros de La Comisión serán designados por el Directorio de Complejo Punta Negra, quienes fijaran el domicilio para las presentaciones que se deban realizar

Sus facultades son:

- Aprobar, regular y controlar todo tipo de proyecto y su ejecución, construcción de obras de cualquier envergadura y calidad de la misma, movimiento de suelo, forestación y parquización (las cuales tienen cláusulas particulares) a realizarse dentro del área de aplicación del presente reglamento.
- Expedirse cada vez que sea requerida su opinión sobre cualquier asunto de su competencia relacionado con la aplicación e interpretación del presente reglamento.
- Proponer modificaciones o dictar normas o procedimientos a agregar a este reglamento.
- Evaluar el cumplimiento de las disposiciones del presente reglamento y la concordancia de las obras y mejoras introducidas en los lotes por los adquirentes con el estilo arquitectónico y urbanístico dispuesto por el Complejo Punta Negra.

Los visados, aprobaciones, derechos, permisos, que en adelante sean enunciados no sustituyen por ningún motivo, ni para ningún efecto las disposiciones de Entidades Nacionales y/o Provinciales y/o Municipales y/o Entes Autárquicos, las que deberá cumplimentarse ineludiblemente.

- 1.2. La Comisión podrá contratar servicios externos de control de obras.

NORMAS GENERALES

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 lugar, conservar y aumentar el valor inmobiliario de las unidades y del conjunto. Como así también proteger un paisaje natural que posee muy pocas intervenciones humanas.
- 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. Pudiéndose utilizar sistemas

constructivos aprobados por el municipio previa consideración de la Comisión.

- 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. Se dispondrá de una carta de colores que podrá utilizarse dentro del Complejo Punta Negra.
- 2.5. Las cubiertas y techados deben ser de materiales nobles, opacos y en colores sobrios y tradicionales. No se permitirán cubiertas metálicas ni la disposición de membrana asfáltica sin su correspondiente carpeta y loseta de terminación en toda su extensión. Se aceptarán "cubiertas verdes Ingles Opaco".-
- 2.6. Los muros perimetrales deben ser construidos en tres de sus lados con piedras símil de la zona.
- 2.7. La Comisión podrá autorizar otros materiales, sistemas constructivos aprobados por las autoridades administrativas competentes y colores si a su juicio reúnen las condiciones arquitectónicas y de seguridad requeridas por la urbanización.

Usos permitidos

- 3.1. Dentro del ejido del Complejo Punta Negra, podrá construirse Viviendas, Hoteles, Complejos Turísticos, Restaurantes y Casas de Té. En el uso residencial, sólo puede emplazarse una vivienda unifamiliar por lote.
- 3.2. No se autorizará la construcción de boxes, caballerizas, criaderos de animales, gallineros, etc., en los lotes.
- 3.3. Las construcciones complementarias (pileta, quincho, instalación deportiva, etc.) podrán ser habilitada solo con posterioridad a la expedición del permiso de ocupación del destino principal.

Superficie edificable

- 4.1. Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.)
Todas las proyecciones en planta de construcciones cubiertas, semicubiertas, y aleros mayores a 0.50 m computan FOS y no pueden superar el 30% de la superficie del terreno.

El resto de las construcciones como caminos, solados, decks, pérgolas, etc. sumados al FOS, no podrán superar el 30% de la superficie total del lote. El área parquizada no puede ser mayor al 30% de la superficie del lote.
Los espejos de agua computan FOS.
- 4.2. Factor de Ocupación Total (F.O.T.)
Las superficies de todas las plantas de construcciones cubiertas, semicubiertas y aleros mayores a 0.50 m computan FOT y el mismo es 50% de la superficie del terreno. (La construcción subterránea no se computa

dentro de FOT es decir los metros cuadrados que están enterrados no suman FOT)

- 4.3. La edificación no podrá cubrir una superficie menor de 250 m² (incluidos 180 m² cubiertos). La superficie de la edificación estará conformada por la sumatoria de la superficie cubierta y la semicubierta 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. No se autorizarán construcciones en el área comprendida dentro de los 25 m a cada lado de los arroyos y en los sitios arqueológicos que pudieran estar presentes dentro de cada lote.
- 5.3. En los lotes existen dos tipos de área edificable: área edificable central y área edificable lateral. A título informativo se describe el criterio general, en croquis adjunto.
- 5.4. AREA EDIFICABLE CENTRAL:
 - 5.4.1. Se permite edificación cubierta, semicubierta y piscina.
 - 5.4.2. Retiro de frente: se deberá respetar una franja de terreno libre por delante de la construcción de 6 m de profundidad por todo el ancho del lote.
 - 5.4.3. Línea de edificación: se concretara a los 6.00 m de la línea de frente, y una parte de la edificación debe ubicarse en esta franja. En los casos de frentes irregulares se podrá rectificar compensando retiros.
 - 5.4.4. Retiro de Fondo: Responde a la superficie del 30% a construir por lote, de manera compacta y sujeta a la aprobación de la comisión Retiro Lateral: se deberá respetar una franja de terreno libre de construcción de 10 m de ancho por todo el largo del lote en ambos laterales.
 - 5.4.5. Retiro de Adosamiento: No están permitidos.
 - 5.4.6. Las espaldas de hogares pueden invadir el retiro lateral hasta 0.50 m si la superficie de invasión es menor a 2.00 m².
- 5.5. AREA EDIFICABLE LATERAL:
 - 5.5.1. No se permite.

Altura de edificación

- 6.1. Nivel_cero: ES EL PROMEDIO DE LOS NIVELES DEL TERRENO NATURAL, DE LOS DOS VÉRTICES COLINDANTES CON LA CALZADA. Deberá ser igual o mayor a 0.20m sobre nivel promedio a los dos vértices colindantes con la calzada y el área edificable central.
- 6.2. Límites de altura medidos desde Nivel Cero:
 - 5.00 metros para todo tipo de construcción o instalación del área edificable central como cubreras, cubiertas planas o con pendiente menor a 20°, tanques de reserva, chimeneas y conductos, antenas, etc., los que deberán ser tratados arquitectónicamente acorde con el resto de la construcción.

- 3.00 metros para todo tipo de construcción o instalación como pérgolas y estacionamiento.
- 6.3** Cuando el proyecto de construcción involucre la modificación del perfil natural del terreno sólo se podrá autorizar cuando se posibilite el escurrimiento normal de las aguas pluviales y la acumulación de nieve y se preserven las características de la zona, de modo tal que la construcción sobre elevada no ocasione perjuicios a los linderos.-

Servidumbre

- 7.1** Se establece servidumbre recíproca y a favor de Complejo Cerro Punta Negra, perpetua y gratuita para la instalación y mantenimiento de instalaciones y servicios generales sin ningún tipo de indemnización ni contraprestación en la franja de 6.00m adyacente a la línea de fondo, en los Lotes identificados:
- 7.2** Se establece servidumbre perpetua y gratuita a favor de las empresas prestatarias de servicios (en caso de ser externos a Complejo Punta Negra) para la instalación, mantenimiento de instalaciones y lectura de servicios sin ningún tipo de indemnización ni contraprestación en la franja de 6.00m adyacente a la línea de frente

Construcciones complementarias

- 8.1** Las construcciones complementarias deberán ser ejecutadas con materiales que permitan mantener la unidad de diseño y deberán respetar todos los retiros establecidos.
- 8.2** Las pérgolas deben ser de aspecto liviano con apoyos puntuales y entramado de vigas de madera o metálicas. En caso de instalarse una cubierta, ésta sólo puede ser un elemento translucido. Los colores autorizados deben ser neutros y ayudar a la integración de la vegetación.
- 8.3** 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.
- 8.4** Deberá preverse la construcción de espacio suficiente para depósito de herramientas, leña, elementos de jardinería, de pileta, etc. No podrán estibarse a la vista de vecinos ni a la calle.
- 8.5** 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 permitida la construcción de quinchos con techos de paja.
- 8.6** En caso de tener perro/s deberá destinarse un lugar como canil sanitario, el que deberá mantenerse limpio.

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, con materiales nuevos y pintados de verde inglés, debiendo ser desmantelado una vez finalizada la construcción.
- 9.5. Toda pileta debe contar con cerco de protección para evitar el ingreso de niños desde espacios ajenos al lote. Puede ser el cerco perimetral al lote, si el mismo está previsto, o un cerco perimetral a la pileta de 0.80m de altura.

Veredas

- 10.1 El mantenimiento, limpieza y cuidado general de la vereda está a cargo del adquirente.
- 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, mínimo dos (en caso de viviendas unifamiliares. Otros usos de acuerdo a normativa municipal), dentro de la superficie del lote.
- 11.2. Deben respetar los retiros establecidos para el resto de las construcciones.

Cercos

- 12.1. No existen divisiones entre lotes.

Accesos

- 13.1. Las rampas de acceso peatonal a cada lote respetarán un ancho máximo de 2.0m. desde la línea de calle y hasta la línea de frente. Las rampas de acceso vehicular estarán echas con lajas del lugar y podrán tener un ancho máximo de 0 6.00m.
- 13.2. Las pendientes de desagüe del terreno deberá preverse hacia el cordón, banquina, Rio 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 pueden haber piedras sueltas.

Iluminación

- 14.1. La instalación de iluminación exterior deberá evitar molestias y encandilamiento en calles, lotes y construcciones 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 3.00m 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, etc.). Si fuera equipamiento industrializado agregar plano y/o folleto del fabricante.

Instalaciones deportivas

- 16.1.** La construcción de canchas de tenis, paddle y similares solo será permitida si son semienterradas en 2/3 de su altura.
- 16.2.** La cancha deberá respetar los retiros establecidos en el Artículo 5 de este reglamento. Las distancias serán controladas desde el cerco de la cancha, el cual resulta de construcción obligatoria.
- 16.3.** En ningún caso la altura del cerco podrá superar los 4m, desde el nivel cero.
- 16.4.** El piso y paredes de las canchas deberá ser de color verde inglés. No se autorizará el uso de polvo de ladrillo u otro material desplazable por la acción del viento.
- 16.5.** No se permite el juego nocturno por lo que no podrán iluminarse.

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.

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.** Declaración jurada emitida por el profesional actuante de haber verificado amojonamiento del lote y determinación del nivel cero.
- 19.6.** Copia del presente reglamento suscripta por el adquirente y el profesional responsable del proyecto, la conducción y ejecución de las obras.
- 19.7.** Certificado de encomienda, nombrando el profesional a cargo y sus atribuciones ante la Comisión, firmado por ambos.
- 19.8.** Esquema del cartel de obra y cerco de obra.
- 19.9.** Declaración Jurada de responsabilidad de obra.
- 19.10.** Ficha de tramitación.
- 19.11.** 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.
- 19.12.** Estudios geotécnicos del terreno suscripto por profesional habilitado. La Comisión no verificará que la obra proyectada se adecúa a los resultados que arroje el estudio de suelo, razón por la cual la responsabilidad es exclusivamente del adquirente y los profesionales por él contratados.
- 19.13.** 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. Se priorizarán especies nativas ornamentales. Los espacios no construidos (fuera del 30% de ocupación del lote) deberán conservar la vegetación natural.

20.2. Dos cortes (esc. 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 (esc. 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 flora nativa (esquema), donde se marcarán todas las especies existentes que se encuentren en el área de intervención. 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. No se permite incorporar especies exóticas.

Visado interno

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

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 Comisión 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 actualizado cada 30 días.

22.3. Planta y vistas como bloques en AutoCAD con punto de inserción en la intersección de la línea de frente y la medianera derecha.

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 Complejo Punta Negra se reservan 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 veinticuatro (24) 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 abonar nuevamente los derechos a que refiere el artículo 33 y se lo penalizará inicialmente con un incremento del treinta por ciento (30%) en el monto de las expensas, al que se le adicionará un cinco por ciento (5%) por cada año de paralización. Idéntica sanción le cabrá al adquirente que no inicie la construcción debe ejecutarse en el término de veinticuatro (24) meses de recibida la posesión del lote.
- 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. Si la obra fuere discontinuada, la Comisión informará al Directorio para la aplicación de las sanciones que correspondan.

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, etc.
- 25.5.** Final de obra.

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.** En el caso de obras parcialmente ejecutadas no se permitirá el uso de las mismas para ser habitadas. Idéntico criterio regirá para el caso en que aún cuando esté totalmente ejecutada, el adquirente no haya suscripto 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 parquización.
- 26.4.** También deberá presentar planta y vistas como bloques en AutoCAD con punto de inserción en la intersección de la línea de frente y la medianera derecha.

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. Se requiere, como mínimo, un contrapiso ejecutado de acuerdo a las disposiciones establecidas en el artículo 13. Solo se admitirá el ingreso de materiales cuando la entrada esté aprobada.
- 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 ser construidos con materiales nuevos, pintados de color gris plomo y 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, con materiales nuevos de color gris 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.
- 27.7.** Es condición ineludible para la realización de cualquier obra dentro de Complejo Punta Negra ajustarse a las normas laborales, previsionales, de

seguridad social, de higiene y seguridad en el trabajo e impositivas, ya sean de carácter nacional, provincial y/o municipal, debiendo también el adquirente contratar los seguros de responsabilidad civil correspondientes. Su cumplimiento podrá ser exigido y/o verificado por la Comisión en cualquier momento y hasta la total terminación de la obra sin que ello implique asumir la responsabilidad ante terceros.

- 27.8.** El adquirente deberá mantener indemne a Complejo Punta Negra y sus dependientes respecto de reclamos derivados de eventuales incumplimientos de la normativa vigente.

Durante la ejecución de obra

- 28.1.** Cumplir con el Plan de Control Ambiental y la Declaración de Impacto Ambiental aprobado para el emprendimiento.
- 28.2.** 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.
- 28.3.** Minimizar la contaminación sonora y evitar la propagación de música fuera de los límites de la obra.
- 28.4.** No ejecutar trabajos fuera de los límites propios del lote.
- 28.5.** No se permite descargar materiales y estacionar los vehículos de carga y volquetes sobre las calles y banquetas del barrio.
- 28.6.** 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.
- 28.7.** 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.
- 28.8.** No mantener perros en la obra.
- 28.9.** No atentar de ninguna manera contra la flora y la fauna.
- 28.10.** 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 50mm 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 construcción deberán instalarse cajas de conexión de dimensiones adecuadas, como ingreso del servicio de CATV, telefonía, Internet y monitoreo. Podrá ser compartida.

Modificación de la superficie de lotes

- 30.1.** Toda modificación en la superficie de lotes que quiera efectuarse dentro del ejido de **PUNTA NEGRA RESORT** deberá ser autorizada por la Administración antes de ser presentada a los organismos oficiales competentes. En todos los casos deberán ampliarse mediante unificación con la totalidad o parte del lote vecino; en estos casos la otra parte del lote deberá ser unificada a otro de los lotes linderos.
- 30.2.** En los lotes unificados no se podrá construir más de una vivienda.
- 30.3.** Los lotes unificados no podrán subdividirse.

Lotes sin construcciones

- 31.1.** Hasta tanto se realice la construcción en el lote, el adquirente deberá mantenerlo en buenas condiciones 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, Complejo Cerro Punta Negra podrá 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 Complejo Punta Negra 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., Complejo Cerro Punta Negra podrá aplicar en forma individual o acumulativamente, y conforme la gravedad de la transgresión, las siguientes sanciones:
 - Multa diaria de hasta el equivalente a 20 bolsas de cemento.

- 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 Complejo Punta Negra del accionar de dichas personas o entidades dentro del complejo residencial.

Derechos

- 33.1.** Se fija en un monto de dinero equivalente a 50 bolsas de cemento como derecho o *Tasa de Revisión de Planos*.
- 33.2.** Se fija un monto de dinero equivalente a 20 bolsas de cemento 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 del techo de la vivienda proyectada (encofrado de losas de hormigón armado o montaje de estructuras, para otros tipos de techos).

Conformidad

- 34.1.** Se deja constancia que el presente reglamento está sujeto a modificación, pudiendo ser ampliado o modificado en cualquiera de sus términos por Complejo Punta Negra

Previa lectura, y manifestando plena conformidad con el presente reglamento, se firma a los ___ días del mes de _____ de _____