

# **REGLAMENTO GENERAL DE LA CONSTRUCCIÓN**

## **ZONA RESIDENCIAL VIVIENDAS UNIFAMILIARES**

### **TÍTULO PRIMERO FINALIDAD Y ALCANCE**

**Art. 1** - El Reglamento General de la Construcción tiene por objeto orientar la actividad edilicia del Paraná Country Club en todo proyecto de carácter residencial y exclusivamente unifamiliar, establecer las normas de construcción, seguridad, confort, funcionalidad y estética a las cuales deberá ajustar su gestión todos los intervinientes en el proceso de la construcción conforme lo establecen los Estatuto de Copropietarios.

**Art. 2** - El Consejo de **Administración** tiene a su cargo el estudio y la aprobación de los planos de construcciones que presenten los copropietarios de conformidad a las disposiciones del presente y de los reglamentos internos de edificación, pudiendo delegar sus funciones en sub-comisión técnica que se designe al efecto.

**Art. 3** - Estas disposiciones se refieren a todo lo que se relaciona con Proyecto, Construcción, Ampliación, Refacción e Inspección de construcciones y otras especificaciones técnicas a las cuales podrán tener conocimiento con solo remitir una nota por escrito al Consejo de Administración especificando las dudas.

**Art. 4** - Las normas de este Reglamento prevalecerán cuando la aplicación de sus disposiciones se hallen en conflicto con cualquier otra anterior a su vigencia.

### **TÍTULO SEGUNDO GENERALIDAD SOBRE ARQUITECTURA Y ESTÉTICA URBANA**

**Art. 5** - La estética edilicia es de orden público. Todas las fachadas, volúmenes arquitectónicos o parámetros exteriores de un edificio pertenecen al patrimonio estético del Paraná Country Club.

**Art. 6** - La arquitectura de un edificio u obra deberá armonizar con las características de "**Casa de Campo**", su tipo, carácter y proporciones contribuirán a mejorar la belleza del conjunto urbano.

**Art. 7** - Los principios urbanísticos, el paisaje urbano, el conjunto y la perspectiva primarán sobre las conveniencias particulares. Deberán siempre respetarse las características topográficas del terreno, y en ocasiones de nivelarse se propondrá un escalonamiento respetando las cotas de nivel existentes, pudiendo llegar la nivelación del terreno en los puntos máximos a 0,50 m. (Ver detalle 3).

**Art. 8** - La tasa de ocupación máxima es de (50%) cincuenta por ciento del área total del terreno, relación, ocupación en planta baja con el área verde es de 1.1.

**Art. 9** - En ningún caso, las construcciones de residencias "**unifamiliares**" podrán ser menores a (180 ms) ciento ochenta metros cuadrados de superficie construida.

**Art. 10** - El Departamento de Obras podrá requerir la memoria arquitectónica adoptada en relación al conjunto y el paisaje urbano.

**Art. 11** - Las fachadas principal, posterior y las secundarias deberán, construirse ajustándose estrictamente a las respectivas normas de retiro y referidas a la calle principal, la cual está determinada por el Consejo. (Ver detalle 1, 2 y 3).

**Art. 12** - Antes de introducir modificaciones o alteraciones en las construcciones será obligatorio presentar un plano total de la misma salvo que se trate de mantenimiento t conservación sin alteración de las formas y estructuras anteriores.

**Art. 13** - En los pisos altos, balcones y fachadas principal puede salir de la línea de edificación hasta (1,20 m.) un metro con veinte centímetros, siempre que se respeten los retiros correspondientes para cada caso.

**Art. 14** - Las edificaciones podrán ser hasta dos plantas, siendo la altura máxima permitida de (10 m.) diez metros sobre el nivel de la vereda, tomados en la cota media del frente del predio, en caso de tratarse de un lote

en esquina esta cota será tomada de acuerdo a la calle principal, esta última será determinada por el Consejo y por debajo del nivel establecido podrán construirse subsuelo y semi-subsuelo.

**Art. 15** - Las áreas destinadas al servicio y tendaderos estarán diferenciadas y zonificadas de manera a no interferir la imagen visual de la obra y su entorno.

**Art. 16 - TECHOS.** La cubierta de un techo, azotea o terraza sobre locales habitables será ejecutada con material impermeable, imputrecible y mal conductor término como ser teja, pizarra o loza de hormigón siempre que se tomen las precauciones para conseguir su conveniente aislamiento. Los propietarios no podrán utilizar en la ejecución de sus obras, materiales perecederos (pajas, cartón, fibrocemento, zinc, etc.) como así tampoco construcciones provisorias, (casillas de maderas, carpas, etc.) con carácter permanente, que afecten negativamente a las características de la urbanización.

**Art. 17** - La cubierta de locales que no sean habitables, como obradores, servicios higiénicos del personal y construcciones provisorias se ejecutarán con material impermeable e incombustible.

**Art. 18 - MUROS.** Se levantarán de acuerdo con las reglas constructivas que dictan las ordenanzas municipales y las normas que establecen el Consejo Administrativo con respecto a las mismas. No permitiéndose la construcción de muros externos de materiales no mencionados en este artículo.

Podrá construirse muros:

De hormigón y bloque hueco o macizos del mismo.

Muros de piedra.

De ladrillos de bloques o ladrillos huecos.

De ladrillos comunes.

**Art. 19 - RETIROS.**

Sobre Calles, (5 m) cinco metros mínimo desde la línea lindera a la edificación.

Sobre Avenidas, (6 m) seis metros mínimo desde el límite de la Avenida.

Sobre el Campo de Golf, (6 m) seis metros de la línea de edificación del Campo de Golf.

Sobre fondos linderos, (3 m) tres metros desde la edificación del lindero.

Linderos: La edificación deberá apartarse 2.00 m. Como mínimo de los mismos, siempre que no existan aberturas bajas de iluminación, si existieren 3,00 m. Como mínimo. Entendiéndose por aberturas bajas las menos de (1,70 m.) un metro setenta centímetros (Ver detalle 1 y 2).

## **TÍTULO TERCERO**

### **DE LA ADMINISTRACIÓN TRÁMITES PARA INICIAR UNA OBRA**

**Art. 20** - Se deberá solicitar permiso para:

Construcciones.

Ampliaciones, transformaciones y modificaciones de lo ya construido.

Construcción de muros de contención.

Demolición de todo tipo de construcción.

Ejecución de refacción de fachadas.

Trabajos cuya ejecución necesiten de valla provisoria para ocupar la vía pública con materiales.

Instalaciones que afecten la imagen estética del conjunto urbano.

Desmontes y rellenos.

### **REQUISITOS PARA LA TRAMITACIÓN DE PERMISOS**

**Art. 21** - Toda persona que bajo su responsabilidad se encuentre el proyecto, construcción o refacción de cualquier obra dentro del predio del Paraná Country Club, debe hallarse anotado en carácter de profesional de obras en el registro, que para tal efecto se habilita en el Departamento de Obras.

**Art. 22** - Los profesionales responsables de cualquier obra a ser iniciada dentro de los límites del Paraná Country Club están obligados a comunicar al

Servicio de Seguridad la lista del personal interviniente con sus respectivos documentos personales y domicilios actualizados, así como también la lista de materiales y herramientas que tengan que salir del predio del Paraná Country Club.

**Art. 23** - El registro debe consignar: nombre, domicilio, firma del profesional y gremio al que pertenece. Deberá además presentar la copia de patente actualizada del Municipio de Hernandarias.

### **PASOS PARA LA CONFORMIDAD DE LOS PLANOS POR EL DEPARTAMENTO DE OBRAS**

**Art. 24** -

1°) Anotarse en el Registro de Profesionales de Obras en el Departamento y presentar una copia de la Patente Municipal actualizada del Municipio de Hernandarias.

2°) Solicitud dirigida al Municipio de Hernandarias.

3°) Presentación de Carpeta de Planos. La carpeta contendrá los planos del proyecto que serán (5) cinco copias en papel y/o fotocopias en observancia a las disposiciones relativas a su presentación.

4°) Carpeta de planillas Cálculos y Cómputo Métrico:

a) Planta de ubicación del edificio dentro del predio, y de los árboles existentes consignándose en los mismos las medidas del lote los ejes de las calles, el retiro respectivo, la orientación y las calles circundantes. Esc. 1/5000.1.

b) Planta tipo de cada piso, sótano y azotea del edificio, con las dimensiones de los locales, patios de aire y luz, pasajes, escaleras, ancho y alto de las aberturas, espesor de los muros y paredes, destino de los locales y sus cotas correspondientes. Esc. 1/50.

c) Secciones longitudinales y transversales que den una idea de las características exactas de la obra a construirse y la ubicación de sus elementos en altura señalando el nivel del piso bajo, con relación a la acera de la calle. Esc. 1/50.

d) \*\*\*\*

e) Título de propiedad del inmueble, pudiendo presentar fotocopia autenticada del mismo o boleta de compra-venta, que acredite el dominio del interesado.

f) Estar al día con el pago de las expensas comunes.

- g) Estar al día con el pago de la Inmobiliaria.
- h) Poseer un tanque de agua subterráneo de (2000 lts.) dos mil litros (mínimo).
- i) Proyecto de desagüe cloacal (pozo ciego) con conexión para la red interna.
- j) Abonar (50 U\$S) cincuenta dólares americanos.

## **RÓTULOS**

Tamaño del rótulo 9 cms. por 18 cms.

El rótulo de los planos contendrá los siguientes datos: Objeto y Destino del Proyecto, Construcción, Ampliación, Refacción y vivienda.

Nombre del propietario, domicilio, firma y número de cédula de identidad.

Nombre del o de los profesionales responsables del proyecto y de la construcción, domicilios, firmas y números de patentes.

Cuenta corriente catastral.

Superficie del terreno y superficie construida. (Ver detalle 3).

## **COLORES CONVENCIONALES**

Los colores a usarse serán firmes y nítidos, en ningún caso deberán dificultar la lectura de los dibujos, que a su vez serán fáciles de interpretar.

Se utilizarán los siguientes colores:

**ROJO:** Para las partes nuevas a construir.

**NEGRO:** Para las existentes y las que se conservarán.

**AMARILLO:** las partes a demoler.

**AZUL:** Aquellas que representen hierro o acero.

**MARRÓN:** Aquellas que representen madera.

**VERDE:** Aquellas que representen hormigón

Las futuras construcciones con simples líneas y con la leyenda de Edificación Futura.

## **PLAZO PARA EL ESTUDIO O CONFORMIDAD DE DOCUMENTOS**

**Art. 25** - Quince (15) días hábiles a contar de la fecha de iniciación de cualquier expediente, cuando para el estudio de los documentos se requieran más plazos, estos se prolongarán según el Consejo lo crea conveniente.

**Art. 26** - Si los documentos estuvieran en orden el Departamento de Obras extenderá el permiso y entregará los documentos aprobados para su posterior presentación en el Municipio de Hernandarias conforme lo establecen las ordenanzas con el compromiso por parte del propietario de presentar una copia de Resolución, Planos y Planillas.

**Art. 27** - Casos de documentación incompleta e inexactitudes serán devueltos para su aclaración. No se aceptarán rótulos a mano alzada, enmendados o superpuestos.

### **DESISTIMIENTO DE OBRAS**

**Art. 28** - Deberá manifestar por escrito en el expediente respectivo, así también como cambio de profesional o retiro del profesional responsable.

### **OBRAS PARALIZADAS**

**Art. 29** - Cuando el Departamento de Obras comprueba que una obra quedó paralizada por más de (6) seis meses dejará constancia del estado en que se encuentra y la declarará "**paralizada**". Se notificará de ello a las personas intervinientes, quienes deberán mantener los medios de higiene y seguridad.

### **OBRAS EN CONTRAVENCIÓN**

**Art. 30** - El Departamento suspenderá toda obra o parte de ella que se ejecute sin permiso o que teniéndolo no se realice de acuerdo con los documentos aprobados por la misma y las disposiciones en vigencia. Cuando no se acatare la orden de suspensión se requerirá la cooperación de la fuerza pública.

**Art. 31** - El Departamento de Obras intimará al responsable de cualquier obra en contravención a estas normas y al régimen de construcción, será sancionada con la demolición de las obras realizadas en contravención, previa notificación al propietario con (30) treinta días de anticipación.

**Art. 32** - El responsable de toda construcción está obligado a realizar los trabajos de reposición de cualquier perjuicio a terceros, sean estos en propiedades particulares o en la vía pública (aceras, cordones, etc.).

## **TÍTULO CUARTO**

### **EJECUCIÓN DE OBRAS**

**Art. 33** - Podrá iniciarse la obra previa obtención del permiso otorgado por el Departamento de Obras del Paraná Country Club.

**Art. 34** - Toda construcción a ser realizada **POR ETAPAS** deberá presentar al Departamento de Obras un Programa de Desarrollo de la misma con su cronograma del tiempo de **INICIO Y EJECUCIÓN** de cada uno de ellos para poder realizar una eficaz fiscalización.

**Art. 35** - Al inicio de los trabajos en una obra deberán colocarse frente a la misma letreros conteniendo los nombres de los profesionales con sus respectivas patentes, y ser de una dimensión mínima de 0,60 m X 0,80 m.

**Art. 36** - En toda obra deberá preverse un local para usarlo como obrador para el personal, el cual estará de espalda a la vía pública, con tapa juntas y pintado de blanco, además deberá tener servicio higiénico en perfecto estado y resguardo.

**Art. 37** - El horario de trabajo se adecuará a las normas internas, siendo la norma de 07:00 a 18:00 horas, sábados hasta las 12:00 horas, domingos y feriados no se trabajará.

**Art. 38** - La permanencia del personal sereno en obras será únicamente de (2) dos personas, las cuales serán debidamente identificadas por el Servicio de Seguridad.

**Art. 39** - En caso de hormigonados, deberá comunicarse al Servicio de Seguridad para su permiso y ser avisados a los vecinos.

**Art. 40** - Está permitido el ingreso dentro del predio del Paraná Country Club de camiones con una carga no mayor a (12.000 Kg.) doce mil kilogramos.

**Art. 41** - En caso que el Consejo de Administración considere necesario deberá colocarse una valla provisoria al frente y a los linderos del terreno, teniendo ésta una altura no menos de (2,00 mts.) dos metros y un paso libre de (1,00 mt.) un metro de ancho entre la valla y el filo del cordón del pavimento.

**Art. 42** - Queda prohibida la ocupación de la vía pública y de terrenos colindantes, que no pertenezcan a la obra con materiales, escombros y otros elementos procedentes de la misma. Caso contrario, la Administración podrá ejecutar tales trabajos a cuenta del propietario.

**Art. 43** - Si hubiera que utilizarse predios linderos y por gestión personal se haya conseguido el permiso otorgado por el propietario deberá comunicarse por escrito al Departamento de Obras.

**Art. 44** - Todo profesional y/o contratista es responsable de cualquier daño ocasionado a terceros, imputables a la limpieza de los mismos. Caso que si así no lo hiciere, tales trabajos se realizarán por vía administrativa con cargo correspondiente al propietario.

**Art. 45** - Las excavaciones y rellenos no deberán afectar estructuras, instalaciones y cimientos vecinos o crear situaciones de peligro potencial. Para cualquier tipo de excavaciones modificando la topografía existente deberá obligatoriamente presentar al Departamento de Obras los planos aclaratorios con las respectivas cotas modificadas para ser estudiados y aprobados, para posteriormente ser ejecutados.

**Art. 46** - En caso de efectuarse modificaciones en la topografía existente, éstas deberán respetar los retiros correspondientes para cada situación particular. Ej. Terreno que linde con una calle y con el Campo de Golf en la parte posterior, en esta última deberá respetar los (6,00 mts.) seis metros de retiro y luego realizar las modificaciones, así mismo en las laterales. (Ver Detalle 3).

**Art. 47** - El Departamento de Obras puede ordenar la demolición de una estructura o parte de ella que amenace desplomarse, como así mismo poda o tala de un árbol que ofrezca peligro de caer. Se notificará al propietario de los trabajos a realizarse y el plazo de ejecución.

**Art. 48** - Toda construcción deberá contar con un tanque de agua subterránea con una capacidad mínima de (2000 lts.) dos mil litros, el que

deberá ser abastecido por la red de agua corriente, a partir del tanque podrá colocarse una bomba hidroneumática para darle la presión deseada, quedando prohibida la colocación directa de la misma a la red de suministro de agua corriente.

**Art. 49** - Las características constructivas y técnicas de las fosas o cámaras sépticas se regirán por las disposiciones de Corposana.

**Art. 50** - Las instalaciones eléctricas y mecánicas se regirán conforme a lo establecido en los reglamentos técnicos de media y baja tensión de la Ande.

**Art. 51** - Todo propietario de un predio baldío o edificado deberá construir en su frente cercas y aceras de acuerdo con las normas de este Reglamento.

**Art. 52 - ACERAS.** Podrán ser de materiales como; hormigón en bloques o continuos y éstas podrán tener una dimensión máxima de (1,300 mts.) un metro con treinta centímetros, dejando entre la L.M. y la acera un solado mínimo de (0,80 mts) ochenta centímetros. Las medidas de las aceras estarán determinadas por el Consejo de Administración para cada caso particular. (Ver Detalle 4).

**Art. 53 - CERCAS.** Podrán ser de albañilería hasta (0,30 mts.) treinta centímetros sobre el nivel del terreno, luego cerco vivo o solamente cerco vivo, es decir, cualquier tipo de planta.

## **TÍTULO QUINTO**

### **DE LA INSPECCIÓN DE LAS OBRAS**

**Art. 54** - El control de obra se llevará a cabo de acuerdo a lo que rigen en este Reglamento.

**Art. 55** - El profesional es el único responsable de las deficiencias en la obra y de las alteraciones que se produzcan en las mismas con relación a los planos aprobados por el Departamento de Obras.

**Art. 56** - El Departamento de Obras tiene la obligación de efectuar inspecciones periódicas a las construcciones mediante un personal técnico

especializado para verificar que ésta se lleve a cabo en conformidad a los planos aprobados.

**Art. 57** - En el predio donde se realicen las obras, el responsable deberá contar con una copia de los planos y permitir el acceso al inspector de obras. Caso que se niegue a hacerlo se labrará un acta con testimonio de un agente de seguridad.

**Art. 58** - Cada vez que el Departamento de Obras del Paraná Country Club considere necesario podrá citar en la obra al profesional mediante notificación con una anticipación no menor a (2) dos días hábiles.

**Art. 59** - El propietario podrá solicitar inspección de la obra en caso que lo considere necesario. Siempre que sena días hábiles.

**Art. 60** - Una vez terminada la obra el responsable deberá solicitar la inspección final correspondiente.

**Art. 61** - Se expedirá el certificado de terminación de trabajos cuando se constate:

- a) Cumplimiento estricto de los planos y modificaciones autorizadas.
- b) Limpieza de todo el área del lote.
- c) Retiro de todo el material residual procedente de la obra.
- d) Acabado en exteriores.
- e) Reparación de veredas, aceras, o cualquier otro deterioro.

**Art. 62** - Si la inspección no fuera satisfactoria se hará las observaciones del caso con carácter de intimación al profesional, Empresa o Propietario y se derivará el caso al Consejo Administrativo.

**Art. 63** - Si la inspección final fuera satisfactoria se extenderá el Certificado de Inspección Final.

**Art. 64** - En caso de dudas respecto a algunas normas o artículo del respectivo reglamento deberá comunicarse por medio de una nota dirigida al Departamento de Obras del Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club para ser aclaradas.

**Art. 65** - Que los trámites y servicios correspondientes a la gestoría de obras, fiscalización de documentos y gestión interinstitucional referidos al Municipio de Hernandarias, serán abonadas por única vez el monto equivalente a (50 U\$S) cincuenta dólares americanos, de conformidad a la Resolución del Consejo de Administración.

**Art. 58 - VIGENCIA.** Este Reglamento entrará en vigencia a partir del 30 de julio de 1996, fecha de aceptación del Consejo de Administración del Consorcio de Propietarios del Paraná Country Club y no tendrá carácter retroactivo.