

# REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES CLUB PRIVADO EL OMBU

## 1. Comisión interna de arquitectura y planificación urbana (CIAP)

1.1 OBJETIVOS: Regir, regular, aprobar y controlar toda obra de edificación y sus complementarias, que se realicen dentro del ejido del Club Privado EL OMBÚ, respetando también todas las disposiciones nacionales, provinciales y municipales en vigencia.

1.2 COMISIÓN INTERNA DE ARQUITECTURA Y PLANIFICACIÓN URBANA (CIAP): Será compuesta por al menos un (1) Socio Activo Titular o Familiar, La misma podrá ser representada, al solo fin de la aplicación del presente Reglamento y por un profesional externo de 1ª Categoría, designado por la Comisión Directiva. En el caso de que no se conforme esta comisión las funciones recaerán en la Comisión Directiva.

### 1.3. FACULTADES DE LA CIAP O DE LA COMISION DIRECTIVA EN SU REEMPLAZO:

- a) Hacer cumplir el presente reglamento y dictar las normas necesarias para su aplicación.
- b) Dictaminar sobre cualquier asunto de su competencia o relacionado con la aplicación o interpretación del presente reglamento.
- c) Será de su competencia lo concerniente a todo tipo de construcción de obras, movimientos de tierra, urbanización, forestación y parquización, privadas, comunes y/o de concesiones, a realizarse dentro del ejido del Club Privado EL OMBÚ.

La enumeración precedente es enunciativa y no limitativa para la aplicación de este reglamento, sus objetivos, o de cualquier otro supuesto no previsto en el mismo.

1.4. COMUNICACIONES: Las comunicaciones con los Socios y/o sus Profesionales autorizados se realizarán mediante un Libro de Órdenes de Servicio, que contendrá hojas numeradas en Original (troquelado), Duplicado (troquelado) y Triplicado (sin troquelar) y/o mail. Dicho Libro se encontrará siempre depositado en la Administración para asegurar su guarda y facilitar su consulta. Las Órdenes de Servicio se diligenciarán cumpliendo el siguiente trámite: Original: será entregado al Socio, quién se notificará por escrito con indicación de fecha y hora. Duplicado: será entregado al Socio junto con el Original y, una vez firmado, quedará en poder del Representante de la Comisión Interna de Arquitectura y Planificación Urbana (CIAP), hasta su archivo definitivo en la carpeta del Socio. Triplicado: quedará siempre en el Libro de Ordenes de Servicio. Las OS serán entregadas y notificadas en la obra, en oportunidad a coordinar, por el Representante de la CIAP o por el empleado del Club designado al efecto. En caso de no encontrarse presente el Socio o el Profesional autorizado, el Original y el Duplicado de la Orden de Servicio serán entregadas a la Guardia para su inclusión en el sobre de correspondencia del Socio, previa obtención de una copia escáner de la misma, la que será enviada al destinatario por correo electrónico, quien quedará notificado en el acto de remisión del mismo. Para ello, y a fin de simplificar y agilizar los trámites internos, todos los Socios deberán registrar y mantener actualizada en la Administración, una dirección de correo electrónico en la que serán válidas todas las notificaciones.

### 1.5. OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS, USUARIOS, PROFESIONALES Y EMPRESAS:

- a) Designar al Profesional responsable de la Dirección de la obra, quien deberá tener sus matrículas vigentes y sus datos constarán obligatoriamente en el Cartel de Obra.

b) Informar a la Administración y a la Guardia, independientemente de que la obra requiera o no permiso, la nómina del personal que deba ingresar al Club para efectuar cualquier tipo de trabajo eventual, a fin de que se realicen los debidos controles

c) Conocer las prescripciones del presente reglamento y cumplirlas

d) La Comisión Directiva, la C.I.A.P. o su representante, se reservan el derecho de advertir mediante Órdenes de Servicio y/o vía mail, a cualquier socio que cometa irregularidades reglamentarias en su lote, o zonas comunes aledañas, más allá que la vivienda e instalaciones complementarias se hallen terminadas, en construcción, en refacción o en ampliación.

e) Para la provisión de materiales de construcción, el socio y/o sus profesionales deberán solicitar a la Administración los horarios reglamentarios, tanto de entrada como de salida de proveedores, y serán responsables de su estricto cumplimiento, el que será estrictamente controlado por el Personal de Vigilancia.

f) La limpieza de obras en ejecución, retiro de escombros y/o tierra excedente de excavaciones, mantenimiento de obradores, instalaciones de obra, cercos, pantallas, etc., serán estrictamente controlados por la C.I.A.P. o su representante.

g) A los fines del hormigonado se autoriza el ingreso de minimixers de dos ejes -cuya capacidad no puede superar los tres metros cúbicos-, no están autorizados los camión - bomba de hormigón, si las bombas de arrastre.

h) La carga máxima autorizada es de 14 toneladas brutas. No está autorizado el ingreso de camiones con acoplado ni semirremolques.

## 2. DE LOS PROYECTOS

### 2.1 DESTINO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS OBRAS:

2.1.1. USOS: Se permitirá la construcción de una sola unidad de vivienda, por cada área de uso exclusivo del socio (lote), destinada exclusivamente a habitación familiar.

2.1.2. RESTRICCIONES AL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO. La proyección horizontal de toda construcción cubierta o semicubierta, incluidos los aleros que no excedan de 0,60 m, no podrá superar el 30% del área de uso exclusivo del socio. Las construcciones, solo podrán ser destinados a vivienda unifamiliar de uso permanente o transitorio, quedando expresamente prohibido cualquier otro destino.

F.O.S. (Factor de ocupación de suelo): La edificación en planta baja NO podrá ocupar una superficie mayor al 30 % del total de la superficie del terreno (F.O.S. = 0.30), debiendo computarse a efectos de este cálculo la proyección de todo lo construido, incluidos aleros, galerías, quinchos, sala de máquinas, locales auxiliares, cocheras y todo espacio semicubierto, que se computarán al 100% de su superficie.

F.O.T. (Factor de ocupación total): La superficie total de edificación NO podrá superar el 40 % del total de la superficie del terreno (F.O.T. = 0.40). En este caso los espacios semicubiertos, como

cocheras, galerías, etc., se computarán al 50% de su superficie. Tomando los cuartos de máquinas y depósitos al 100%.

COMPUTO DE LA SUPERFICIE DE EDIFICACION: Toda la superficie cubierta cuyos bordes se encuentren cerrados por paredes u otros elementos serán computados al 100% de su superficie; solamente serán computadas al 50% aquellas superficies que estén limitadas por cerramientos constructivos en uno o dos de sus bordes (galerías) o que el perímetro del alero sea mayor al perímetro de las superficies de apoyo.

Deberán respetarse también las reglamentaciones municipales de FOS y FOT.

2.1.3. **ÁREA CONSTRUIBLE. RETIROS:** Toda construcción cubierta, semicubierta o descubierta, incluidas las piletas de natación, parrillas, pérgolas, tendidos de sombra, solados continuos, etc., deberán realizarse dentro del perímetro que determinen las líneas de retiro que se detallan a continuación:

a) desde la línea de frente, 5,00 m;

b) desde las divisorias entre lotes (laterales y de fondo), el 60% de la altura del edificio o el 60% del promedio de alturas para el caso de techos o muros inclinados, con un mínimo de 3,00 m;

c) desde las divisorias (laterales y de fondo) que lindan con espacios de uso común, 3,00 m.

En las áreas de retiro no se permitirá ninguna construcción sobre o bajo nivel, excepto: casetas para grupos electrógenos; o filtros de piletas; o unidades exteriores de aire acondicionado, las cuales no podrán superar los 60 cm de altura; o cámaras para instalaciones y/o pozos con suficiente tapada y veredas o huellas para tránsito vehicular de no más de 1,00 m de ancho, cada una; y aleros de hasta 60 cm. En el caso de unidades exteriores de aire acondicionado central estas deberán estar insonorizadas y ubicadas de manera tal de no ocasionar ruidos molestos al vecino.

2.1.4. **SUPERFICIES MÁXIMAS Y MÍNIMAS:** La superficie total a edificar no podrá ser menor a 200 m<sup>2</sup>, compuestos como máximo de un 30% por superficies semicubiertas. Los aleros que excedan los 0,60 m se computarán como superficie semicubierta.

2.1.5. **ENGLOBAMIENTO DE PARCELAS:** Los socios que dispongan de más de un lote podrán englobarlos, sumando las superficies máximas construibles y de ocupación, respetando los retiros perimetrales. Cuando por la superficie de las construcciones o por su emplazamiento resulte necesario el englobamiento, este será definitivo e irreversible. Todo englobamiento deberá contar con la aprobación de la Comisión Directiva, el socio que desee realizar este englobamiento deberá presentar una nota declarando conocer los alcances reglamentarios del mismo, tanto en su carácter definitivo como irreversible.

2.1.6. **ALTURAS:** Las construcciones a realizarse no podrán exceder los 8,00 m de altura propia de edificación a partir del nivel natural del terreno; para los casos de techos inclinados se tomará el promedio de alturas. No se contabilizarán los subsuelos o semisubsuelos. Sólo podrán sobrepasar esa altura tanques de agua, antenas, conductos de humo de chimeneas, o conductos de ventilación. El tratamiento a dar a los mismos se especificará en los planos de fachada. Los tanques de reserva elevados podrán estar ocultos o disimulados por pantallas u ornamentos, pero no podrán estar incluidos en espacios recorribles o espacios cubiertos o semicubiertos, pues de

este modo volumétricamente perderían la excepción de alturas máximas, pasando a integrar el volumen total de la casa, siendo en este caso su altura máxima permitida de 8,00 m (ver anexo). La superficie en planta de el o los tanques de reserva no excederá los 4 m<sup>2</sup> .

2.1.7. TIPO DE CONSTRUCCIÓN: Deberá guardar relación en cuanto a diseño, tipo y calidad de materiales a utilizar, mano de obra de realización y superficie, con el carácter netamente residencial del Club Privado EL OMBÚ. Para la construcción de viviendas con sistemas no tradicionales, se deberá contar con el previo y expreso consentimiento de la Comisión Directiva. La C.I.A.P. tendrá amplias facultades para autorizar la utilización de materiales y sistemas de construcción que, a su juicio, reúnan las indispensables condiciones arquitectónicas y de seguridad, y para rechazar los que no considere adecuados, previa fundamentación escrita de tal decisión.

Materiales: Las construcciones deberán ser de primera calidad ejecutadas con sistemas constructivos y materiales tradicionales.

Tratamientos: Todos los lados deberán ser tratados arquitectónica y constructivamente como fachadas, los cuales serán homogéneos en cuanto a tipo, colorido y calidad de materiales, de manera tal de lograr una integración arquitectónica del volumen.

Cubiertas: Se autorizan solo materiales nobles, de colores sobrios, opacos y tradicionales. Se permiten techos inclinados y los techos planos.

Colores: Los muros y demás paramentos de fachadas y otros elementos revocados deberán pintarse de colores sobrios.

Los proyectos serán aprobados por la CD.

## 2.2. OBRAS COMPLEMENTARIAS

2.2.1. PILETAS DE NATACIÓN O ESPEJOS DE AGUA: Cuando se construya una pileta de natación o espejo de agua para cualquier destino, se deberán observar las mismas restricciones vigentes para las construcciones anteriormente enunciadas. El desagote de los mismos se realizará previo acuerdo y coordinación con la Administración. No se computarán estas superficies a los efectos de determinar la "ocupación del suelo". Deberán ubicarse dentro del área construible. Será obligatoria la colocación de un sistema de filtrado y recirculación de agua. Se deberán prever las medidas de seguridad que impidan el acceso de terceros al sector de las piletas, por lo cual las mismas deberán estar cercadas en forma permanente. En caso de optar por los cercos removibles, se eximirá de su colocación durante el período entre el 1º de noviembre y el 30 de abril del año siguiente. El socio, previamente a su instalación, deberá presentar a la C.I.A.P. plano detallando el sector abarcado por el mismo, como también detalle de los materiales a utilizar. Durante la construcción de una pileta se deberá asegurar el aislamiento del área de la excavación mediante una protección adecuada. Asimismo, se deberá prever la disponibilidad de la protección definitiva inmediatamente después de finalizada la construcción, toda vez que no se otorgará la aprobación de "final de obra" si la protección definitiva de la piscina no se encuentra instalada.

2.2.2. En los lotes que un propietario posea bajo el régimen de lotes linderos (reservas de espacio verde con beneficios de mantenimiento) solo se podrán construir piletas de natación y espejos de agua, conforme a las normas del art. 2.2.1. En los lotes no se podrán construir canchas o instalaciones deportivas de ningún tipo.

2.2.3. PARRILLAS, QUINCHOS, BAÑOS, DEPENDENCIAS, PERGOLAS; GALERIAS, ETC: No se permitirá las construcciones de parrillas, quinchos, baños, dependencias, pérgolas, galerías, etc., que estén exentas, separadas y/o distantes a la edificación principal, bajo ningún concepto.

Estarán incluidas dentro del área construible.

No podrán construirse con anterioridad al resto de la obra.

2.2.4. GUARDACOCHE: Será obligatorio proyectar un lugar de estacionamiento para dos (2) automóviles, como mínimo dentro de cada parcela, de los cuales 1 deberá ser semicubierto integrado a la vivienda, debiendo indicarse su ubicación en los planos que se presenten.

2.2.5. CRIADEROS DE ANIMALES: En los lotes no se podrán construir gallineros, criaderos de animales, caniles, etc.

2.2.6. TENEDEROS Y PATIOS DE SERVICIO: Deberán estar previstos en el proyecto, incluidos dentro del área construible y serán de características tales que no sean visualizados desde el exterior.

2.2.7. INSTALACIONES SOLARES: Tanto los colectores de energía eléctrica, como las pantallas solares para calentamiento de agua deberán ocultarse en terrazas impidiendo las vistas desde la calle. Se presentará la propuesta en los planos, quedando su aprobación a cargo de la CD. Solo se las admitirá de esa forma.

2.2.8. GRUPOS ELECTRÓGENOS: Se colocarán en un área delimitada de la siguiente manera: A 0.50m. de la línea divisoria de predios y a 1.50m. detrás del pilar. Toda otra ubicación se deberá presentar previamente y con antelación suficiente a consideración de la CIAP, teniéndose en cuenta las molestias que tales implantaciones puedan ocasionar a los predios vecinos (ruidos, visuales, etc.). Y siempre será en el sector de construcción autorizado, respetando los retiros.

### 2.3. TRATAMIENTO DE LOS TERRENOS:

2.3.1. CERCOS: No se permitirá el cercado perimetral de los terrenos bajo ningún concepto.

2.3.2. RELIEVES: Se procurará mantener la topografía existente y la continuidad del paisaje. Los rellenos, lomas o relieves no deberán superar 0.60 m. de altura fuera del área construible y llegarán a nivel natural del terreno en los límites del lote, con una pendiente máxima del 25%. A las depresiones que se formaren se les deberá asegurar algún medio de evacuación del agua pluvial. Todo trabajo de movimiento de tierra requerirá aprobación previa de la C.I.A.P., cualquiera sea la oportunidad de su realización.

2.3.3. ALCANTARILLAS: Sus dimensiones y material de terminación deberán constar en el proyecto que se presente, serán de medidas tales que permitan el cómodo acceso a los predios de personas y vehículos, pero no mayores de la tercera parte (1/3) del ancho del lote, debiendo quedar el resto de la cuneta libre y en las condiciones que establece el artículo siguiente. Las características

constructivas, niveles, declives y líneas normales de cuneta serán determinadas oportunamente por la CIAP e Intendencia.

Los caños o elementos que conforman el acceso vehicular y/o peatonal deberán estar mantenidas por el propietario del lote, con los conductos destapados posibilitando el correcto escurrimiento de las aguas.

2.3.4. CUNETAS: Serán de borde suave y curvo de modo que permitan el desplazamiento de las máquinas cortadoras de pasto, estarán siempre libres de materiales u objetos, fijos o móviles. Su línea y declive serán las que determine la C.I.A.P.

Los socios tendrán la obligación de mantener el pasto cortado y la limpieza hasta una línea continua de corte vivo, coincidente con la línea de calzada. Si el material de las mismas fuera hormigón armado, se deberá prever, en la línea de contacto con el pavimento de las calles internas, una junta elástica de 10 cm. de ancho, realizada en materiales elásticos o deformables, de modo de absorber las dilataciones del material, sin provocar daños en los caminos interiores.

2.3.5. FORESTACIÓN Y PARQUIZACIÓN: Será obligatoria su realización y mantenimiento a cargo de los socios titulares de cada terreno; la exigencia mínima consistirá en el corte de pasto y malezas y la limpieza. Se procurará lograr continuidad y armonía entre los distintos lotes y con las áreas de uso común según su destino, de modo que conformen un paisaje unificado. No podrán formarse barreras continuas que obstruyan las visuales a través de los lotes.

Los troncos de los árboles o arbustos importantes distarán por lo menos 1,00 m de los límites entre lotes (salvo que pertenezcan a grupos compartidos), y no sobrepasarán las líneas de frente. En los terrenos en esquina no podrá forestarse la superficie determinada por un triángulo de 4,00 m de lado, tomados sobre cada línea de frente desde el mojón donde se inician.

En caso que un propietario de lote se vea en la necesidad de talar árboles del mismo, deberá solicitar autorización a la Comisión Directiva, y por cada uno que corte se le imputaran por expensas dos ejemplares, a designar por la CD. y siguiendo sus recomendaciones respecto de las especies a reforestar.

Asimismo, el mantenimiento y la seguridad de las plantas arbóreas en lotes privados correrá por cuenta de cada titular.

El período general habilitado para podas es desde el 1º de Abril hasta el 30 de Agosto debiendo estar los costos a cargo del propietario y supervisada por el personal del barrio.

En el caso que toda o parte de esa reposición no se plante en el lote, la misma se realizará en los espacios comunes del barrio. Se abonará al country el valor por árbol en función de la especie, el tamaño, el flete, el tutorado, y la mano de obra correspondiente. Valores a definir en el momento oportuno ("Costo de reposición por árbol").

#### LISTADO GENERAL DE ARBOLES PERMITIDOS

NOMBRE CIENTIFICO	NOMBRE VULGAR Árboles:
Acacia bayleana	acacia
Acacia caven	espinillo
Acacia dealbata	aromo
Acacia longifolia	acacia
Acacia melanoxylon	acacia
Acer buergerianum	acer
Acer negundo	acer

<i>Acer negundo</i> var.	acer
<i>Acer palmatum</i>	acer japones
<i>Acer saccharinum</i>	acer
<i>Ailanthus altissima</i>	árbol del cielo
<i>Albizia julibrissin</i>	acacia de Constantinopla
<i>Alnus glutinosa</i>	Aliso
<i>Bauhinia candicans</i>	pata de buey
<i>Berberis darwinii</i>	Michay
<i>Cassia</i> sp.	
<i>Catalpa bignonioides</i>	Catalpa
<i>Ceiba speciosa</i>	palo borracho rosado
<i>Celtis</i>	tala
<i>Tala chorisia insignis</i>	palo borracho blanco
<i>Chorisia speciosa</i>	palo borracho rosa
<i>Cinamomum camphora</i>	alcanfor
<i>Erythrina crista-galli</i>	ceibo
<i>Eucalyptus camaldulensis</i>	eucalipto
<i>Eucalyptus cinerea</i>	eucalipto medicinal
<i>Fraxinus americana</i>	fresno americano
<i>Fraxinus excelsior</i>	fresno europeo
<i>Ginkgo biloba</i>	ginkgo
<i>Grevillea robusta</i>	roble sedoso
<i>Jacaranda mimosifolia</i>	jacarandá
<i>Juglans</i> sp.	nogal
<i>Liquidambar styraciflua</i>	liquidambar
<i>Melia azedarach</i>	paraíso
<i>Parkinsonia aculeata</i>	cina cina
<i>Peltosporum dobium</i>	Ibirá pitá
<i>Populus nigra</i> var. <i>italica</i>	álamo piramidal
<i>Quercus borealis</i>	roble americano
<i>Quercus palustris</i>	roble de los pantanos
<i>Quercus robur</i>	roble europeo
<i>Quercus robur</i> var. <i>fastigiata</i>	roble piramidal
<i>Robinia cascarouge</i>	
<i>Robinia pseudoacacia</i>	acacia blanca
<i>Salix alba</i> var. <i>viminalis</i>	mimbre
<i>Salix babilonica</i>	sauce llorón
<i>Salix erythroflexuosa</i>	sauce eléctrico (colorado)
<i>Salix humboldtiana</i>	sauce criollo
<i>Salix matsudana</i>	sauce eléctrico (amarillo)
<i>Schinus molle</i>	aguaribay
<i>Sophora japonica</i>	sóphora
<i>Tabebuia avellanedae</i>	lapacho rosado
<i>Taxodium distichum</i>	taxodium
<i>Tilia moltkei</i>	tilo
<i>Tipuanatipu</i>	tipa
<i>Ulmus americana</i>	olmo americano
<i>Ulmus montana</i> áurea	

Ulmus procera  
Ulmuspumila

olmo europeo  
olmo siberiano

## 2.4. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA:

2.4.1. ENERGÍA ELÉCTRICA: El Club Privado EL OMBÚ construirá la red de distribución de modo de abastecer a todos los lotes. Quedará a cargo de cada socio abonar las conexiones individuales, medidores, derechos, servicios y las tarifas por consumos. Los pilares de conexión se construirán conforme a las normas que dicte Edesur (ver anexo). Siendo que la red de distribución es subterránea, deberá realizarse de igual modo la acometida desde la conexión hasta el tablero principal, no permitiéndose ningún tipo de cableado aéreo. El suministro máximo programado es de 10 KW de potencia instalada por lote; todo requerimiento de energía que supere el esquema señalado podrá ser concedido de acuerdo a los intereses generales del conjunto. En caso de accederse, serán por cuenta del solicitante todos los gastos y costos que esos mayores requerimientos pudieran demandar.

2.4.2. PROVISIÓN DE AGUA: Se realizará por cuenta de cada socio y se efectuará mediante perforación a tercera napa, debidamente encamisada, con filtros y medio de extracción adecuados y seguros, que no produzcan inconvenientes a terceros, indicándose en los planos a presentar. Deberán realizarse análisis bacteriológicos periódicos del agua extraída y someterlos a la autoridad de control pertinente. Se preverá la posible conexión a futura red general.

2.4.3. DESAGÜES CLOACALES: La evacuación de líquidos negros se hará en forma independiente para cada unidad hacia la conexión de red existente en cada lote, la cual la Intendencia dejará marcada.

Queda totalmente prohibido desagotar líquidos negros de cualquier naturaleza por los desagües pluviales.

2.4.4. DESAGÜES PLUVIALES: Se realizarán de modo tal que su escurrimiento no afecte a los predios vecinos o a áreas comunes linderas, especificándose en la documentación de obra el sistema de desagüe.

2.4.5. PROVISIÓN DE GAS: La misma corre por cuenta de Metrogas.

2.4.6. SERVIDUMBRES: Los socios otorgan a favor del Club Privado EL OMBÚ las servidumbres reales, perpetuas, recíprocas y continuas que se requieran para el pasaje de cañerías, canalizaciones, tuberías o cableados destinados a las instalaciones generales de agua domiciliaria o de riego, cloacas o tratamiento de efluentes negros, desagües pluviales, red eléctrica, gas, teléfono o servicios análogos que pudieran ejecutarse a través de las partes donde no se permita edificar, sin que ello dé derecho a pretender o reclamar indemnización de ninguna naturaleza.

## 3. DE LA TRAMITACIÓN:

3.1. TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO: Se deberá solicitar el correspondiente Permiso de Obra, en la forma que más adelante se establece, o conforme a las normas que oportunamente dicte la CIAP, para: construir, ampliar, refaccionar, transformar, demoler, reparar, cambiar techos o solados, realizar movimientos de tierra, revocar o pintar exteriores, modificar sustancialmente las

fachadas, o realizar cualquier obra que implique: polución o contaminación visual o sonora y cuya duración supere los 15 días corridos. En todos los casos se deberá informar a la CIAP los trabajos a ejecutar, la duración de los mismos y el responsable técnico de la obra. La solicitud de Permiso de Obra no implica necesariamente el pago del Derecho de Obra, el que corresponderá solamente en los casos que más adelante se establecen. Las reparaciones y tareas de mantenimiento cuya duración no exceda los 15 días corridos, no requieren Permiso de Obra. La delimitación de lotes la hará exclusivamente la Intendencia del Club, a solicitud del Socio, y según lo establecido en los artículos 3.3. y 3.4.

3.2. PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES DE PERMISO: Para comenzar la tramitación de concesión de permiso para la edificación en los lotes, se presentará, como mínimo, ante la C.I.A.P., la siguiente documentación por triplicado:

- a) Nota del socio en la que constarán sus datos, los de el o los lotes afectados, el tipo de trabajo para el que solicita permiso y los datos de el o los profesionales actuantes.
- b) Nota compromiso del propietario, del profesional actuante y del contratista, de efectuar la limpieza diaria de la calle, de la rampa de acceso, obra y mantenimiento del predio con corte periódico de césped.
- c) Plano indicando ubicación del obrador, baño químico, cartel de obra, volquete, rampa de acceso de cordón a línea municipal, cámara de inspección con trampa de trapos de conexión a la red cloacal y silueta de la obra.
- d) Planta de techos y tratamiento del terreno en escala 1:100, con los retiros debidamente acotados y el cómputo de superficies que determinen los valores de ocupación del suelo y el total a construir.
- e) Plantas, cortes y vistas necesarias para la total comprensión del proyecto, en escala 1:50 con medidas, niveles e indicación de materiales.
- f) Perspectivas exteriores, cantidad 2 (frente y contrafrente).
- g) Memoria descriptiva y/o especificaciones técnicas.
- h) Plan de obras con indicación del tiempo previsto para la terminación y tiempos de ejecución de cada ítem (diagrama de barras).
- i) Constancia de compañía de seguros debidamente acreditada en plaza, que otorgará póliza por accidente de trabajo. con endoso y cláusula de no repetición a favor de Club Privado El Ombú y/o cualquier otra persona de existencia ideal que se indique al efecto.  
Toda documentación presentada deberá estar firmada por el profesional actuante.
- h) Copia de escritura.
- i) Copia del plano certificado o visado por la Municipalidad.
- j) Planilla de consumos de energía eléctrica.
- k) Cuando existan necesidades de planificación o de fuerza mayor, la Comisión Directiva se reserva el derecho de exigir que los propietarios de los lotes ya adquiridos o aquellos que se ofrezcan a la venta inicien tareas de construcción en los plazos que la misma fije, como también exigir el estricto cumplimiento de los planes de obra presentados a tal efecto.
- l) Reglamento de construcción firmado por el propietario y el profesional actuante.

3.3. TRÁMITES PARA LA CONCESIÓN DEL PERMISO:

3.3.1. La C.I.A.P. estudiará la documentación presentada y emitirá dictamen en un plazo no mayor de 30 días. Dentro de ese plazo podrá solicitar las aclaraciones o ampliaciones de documentación

que considere necesarias para la correcta interpretación del proyecto presentado, o formular observaciones para que sean corregidas. Los rechazos serán fundamentados por escrito. Todos los dictámenes estarán firmados por lo menos por un (1) miembro. La C.I.A.P. estudiará la documentación presentada y la girará directamente y en un plazo no mayor a 15 días, a contar de la entrega fehaciente, a algún miembro de la Comisión Directiva.

3.3.2. Una vez presentado el proyecto, se adjuntarán planos municipales y se elevará toda la documentación a la Comisión Directiva del Club, la cual otorgará por resolución el permiso definitivo, procediendo a firmar los planos, previo cobro de las deudas societarias que pudieran existir.

3.3.3. Cumplido el paso anterior se permitirá al interesado realizar los siguientes trabajos:

a) Colocar cartel de obra.

b) Instalar obrador, cerco y baño químico.

c) Instalación de iluminación permanente de obra mediante reflector pequeño de 5W

c) Construir el pilar de conexión definitiva, con puesta a tierra, y colocar el medidor eléctrico (a cargo del socio e instalado por el personal del Club).

d) Ejecutar el acceso vehicular, con caño cuyo diámetro mínimo será de 300mm

e) Acopiar materiales.

f) Replantear la obra. No se podrá comenzar la construcción hasta tanto sea presentado a la C.I.A.P. el plano municipal visado o aprobado, la póliza de seguro debidamente cumplimentada y el certificado de reincidencia del personal que va a trabajar en la obra.

3.3.4. El otorgamiento por parte de la CIAP del Permiso de Obra para una obra nueva, o una ampliación, o una modificación cuya duración supere los 30 días, o que altere los planos originales aprobados o el FOS o el FOT, conlleva el devengo del "Derecho de Obra", el cual se abonará durante toda la ejecución de la Obra. La CIAP dejará constancia de tal circunstancia en el correspondiente Permiso de Obra. El importe del Derecho de Obra será fijado por la Comisión Directiva y liquidado mensualmente por la Administración, juntamente con las expensas mensuales. La obligación se devengará a partir de la fecha de aprobación del Permiso de Obra y finalizará en la fecha en que la CIAP emita la Orden de Servicio por la cual se otorga el "Final de Obra", en los términos y condiciones que más adelante se establecen. En caso de que la fecha de inicio de la obra difiera sustancialmente de la informada en el correspondiente Permiso, el Socio deberá notificar a la CIAP y podrá solicitar la postergación de la liquidación del "Derecho de Obra", siempre y cuando no se hubiere iniciado el acopio de materiales en el tejido del Club.

Quedan exceptuados del procedimiento previsto en el presente artículo los trabajos de urgencia de los rubros, electricidad, agua, saneamiento y gas.

3.3.5. El socio deberá solicitar mediante nota a la Administración, la baja del derecho de obra, a fin de que la C.I.A.P. o su representante verifique tal finalización y otorgue la liberación de pago del mismo. No se aprobarán bajas de derecho de obra a lotes con viviendas finalizadas que no tengan:

a) El lote totalmente limpio de basura, tierra, restos de materiales, escombros, herramientas, etc.

- b) Finalizada la parquización y jardinería conforme a reglas del arte.
- c) Colocado un contenedor elevado para bolsas de residuos.
- d) Instalada la protección definitiva de la piscina.
- e) Plano Municipal aprobado.
- f) Libre deuda de expensas, incluye reposición de árboles.
- g) Acceso vehicular terminado.
- h) Plano de forestación con reposición de árboles.

3.3.6. Hasta tanto no esté el final de obra aprobado, no se podrá efectuar la mudanza ni se autorizará la posibilidad de habitar la casa.

La cual deberá estar totalmente lista para ser habitada con sus cortinas y equipos de climatización instalados.

En el caso de dotar a la casa de grupo electrógeno, el mismo deberá estar instalado antes de solicitar dicho final de obra.

4.4. AMPLIACIONES Y MODIFICACIONES: Todas las ampliaciones o modificaciones que se introduzcan al proyecto aprobado, en construcciones terminadas o en ejecución, deberán cumplir con todos los requisitos enunciados anteriormente.

3.5. EXACTITUD DE LA DOCUMENTACIÓN: El profesional actuante dará fe y será responsable de la exactitud de la documentación presentada. Todos los proyectos que se presenten deberán llevar la firma de los profesionales responsables.

3.6. CASOS EXCEPCIONALES: Para tramitar el permiso necesario para trabajos no mencionados anteriormente o que pudieran exceder las normas de este reglamento, se presentará la documentación que en cada caso determine la C.I.A.P., la cual elevará informe a la C.D. para que resuelva sobre el particular.

#### 4. DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

4.1. CARTEL DE OBRA: Para la iniciación de cualquier obra será requisito previo y obligatorio, la colocación de un cartel de obra donde figuren los datos del Profesional actuante (nombre y apellido, título, número de matrícula y categoría), número de expediente interno (para lo cual la CIAP deberá llevar el correspondiente registro), número de expediente municipal y fechas de aprobaciones, como también sus números de teléfono y dirección electrónica, para una rápida localización del responsable de la obra. El cartel de obra, cuyo modelo orientativo se agrega a continuación, deberá mantener un estilo sobrio, no podrá contener publicidad y tendrá aproximadamente las siguientes dimensiones: 1.2 x 0.60m.

OBRA NUEVA / REFACCION / AMPLIACION Nombre y Apellido del profesional Titulo – Matricula – Categoría Dirección / Teléfono / Mail Permiso de Obra N°: ...../.....

Fecha:..... Lote:..... Sección:..... Expte. Municipal N°:..... Fecha Aprobación:.....

4.2. OBRADOR Y CERCO: Para la ejecución de toda obra sobre lote baldío se requerirá la construcción de una casilla y la provisión de un gabinete sanitario químico, para uso del personal de obra, durante todo el transcurso de la misma. Serán de materiales adecuados, que no manifiesten una imagen de precariedad y estarán ubicados dentro del área construible. Se podrá

prescindir de este requisito cuando se trate de obras en lotes con instalaciones preexistentes, que el Socio ponga a disposición del personal de obra.

Toda obra, cualquiera sea su envergadura, que implique movimiento de suelos y/o materiales, deberá estar protegida por el correspondiente cerco perimetral, confeccionado en rafia de color verde, de densidad y resistencia adecuadas, y de una altura no menor de 2.00 metros. Dicho cerco deberá ser mantenido en buenas condiciones durante toda la obra.

4.3. AMOJONAMIENTO: Previo a la ejecución de cualquier trabajo, el socio solicitará la verificación del amojonamiento del lote y procederá a materializarlo en forma segura y duradera.

4.4. REPLANTEO: Una vez realizado el replanteo de ubicación de la obra dentro del lote, se solicitará a la C.I.A.P. su verificación, prestándosele la ayuda y elementos necesarios para ello. No se permitirá la continuación de obras que no hayan cumplido con este requisito.

Personal autorizado del Club efectuará la verificación con el plano aprobado por la C.I.A.P. y habiendo conformidad autorizará la iniciación de los trabajos.

4.5. ACOPIO DE MATERIALES: Está terminantemente prohibida la utilización de las calles, lotes vecinos y espacios comunes, para la guarda o depósito de materiales o equipos de trabajo, salvo expreso permiso especial otorgado al efecto. Deberán mantenerse libres de tierra, escombros y otros materiales las cunetas, permitiendo el libre escurrimiento de las aguas. No se podrá acceder a través de lotes vecinos o espacios comunes, salvo eventuales disposiciones en contrario. Todos los materiales de obra como así los escombros deben estar acopiados dentro del perímetro que conforma el cerco de obra. En caso de no existir cerco, dichos materiales deberán estar cubiertos. Los Socios que contraten la remisión al Club de materiales de construcción a granel, deberán indicar a sus proveedores que el vehículo que los transporten, si tiene caja descubierta, para poder ingresar al Club deberán cubrirla con lonas. Caso contrario no se autorizará su ingreso.

El acopio no puede superar la altura del cerco de obra.

Así mismo los volquetes no podrán quedar fuera del cerco de obra, caso contrario los mismo serán cubiertos por media sombra color verde y retirados antes de los fines de semana.

4.6. OBRAS PARALIZADAS: Ante la paralización de una obra, el socio lo comunicará a la C.I.A.P. y a la Administración del Club, y adoptará los recaudos necesarios para ordenar la obra, eliminar los peligros de estructuras inestables, pozos sin tapar, materiales mal estibados y todo aquello que presente posibles faltas de seguridad durante el lapso en que aquella se halle parada. Se deberá colocar un cerco perimetral a la construcción de por lo menos 2,00 m de altura; el mismo se realizará con absoluta prolijidad, mantendrá las características estéticas del entorno y se lo conservará en perfectas condiciones de higiene y seguridad.

4.7. RESPONSABILIDADES DEL SOCIO: El socio que realice una obra de construcción en su lote será responsable de los actos de sus dependientes en cuanto se refiera al incumplimiento del presente reglamento, de las normas que se dicten para su desplazamiento y permanencia dentro del Club, como de su conducta general o de los daños que pudieran ocasionar. Los socios, profesionales, empresas constructoras, proveedores, gremios y personal empleado aceptarán el control que establezca el Servicio de Vigilancia y las indicaciones que imparta la Administración, la C.I.A.P., o la

C.D. sobre el comportamiento, circulación y modos de operación en todo el tejido del Club, en cuanto a construcciones se refiera.

4.8. RESPONSABILIDADES PROFESIONALES: Toda obra estará al frente de profesionales debidamente habilitados, quienes asumirán todas las responsabilidades que les son propias, del mismo modo que las empresas contratistas que intervengan. Tanto los profesionales como las empresas contratistas podrán ser sancionados ante incumplimientos reglamentarios, mediante apercibimientos o directamente; y ante faltas recurrentes, con la inhabilitación permanente a ejercer o trabajar en obras particulares o comunes del Club.

4.9. INSPECCIÓN DE LAS OBRAS: La C.I.A.P. se reserva el derecho de inspeccionar por sí o por personas designadas al efecto, en cuanta ocasión considere oportuna, las obras que se realicen, pudiendo realizar las observaciones que correspondan a la aplicación de este reglamento o a la fiel ejecución del proyecto aprobado. Asimismo, podrá citar al socio y/o profesionales para formular observaciones, solicitar aclaraciones, dar indicaciones, etc., sobre el particular.

4.10. PERIODO DE CONSTRUCCIONES Y PLAZOS:

4.10.1. Se establece como Período Anual de Veda de Construcciones el lapso que comienza el último viernes de diciembre anterior a Navidad y finaliza el primer día del curso lectivo escolar primario en Pcia. de Buenos Aires. Durante dicho término queda prohibida la realización de obras, excepto los trabajos de urgencia de los rubros, electricidad, agua, saneamiento y gas en las viviendas ya habilitadas.

4.10.2. El plazo máximo de obra permitido, y siempre que hayan sido plenamente justificadas las desviaciones del plan de trabajo o cronograma de obra presentado al inicio de la misma, será de 2 (dos) años, fecha a partir de la cual, la Comisión Directiva aplicará las correspondientes multas por contaminación visual

5. DE LAS PENALIDADES Desde el inicio hasta la finalización de toda obra será responsabilidad del socio y del profesional actuante el fiel cumplimiento del presente reglamento, sus normas de aplicación y la documentación aprobada, independientemente de los controles que pudiera realizar la C.I.A.P. Los incumplimientos serán pasibles de ser sancionados con las penalidades que se enuncian, según corresponda por su magnitud:

5.1. Intimación perentoria a cumplir con lo establecido.

5.2. Prohibición de continuar las obras hasta la definitiva regularización de la situación que motiva la sanción.

5.3. Aplicación de multas según escalas de valores que determine la C.D.

5.4. Facturación de los cargos devengados para la correcta reparación de los daños que se hayan producido en el patrimonio del Club Privado EL OMBÚ.

6.5. Facturación de cargos por trabajos de mantenimiento o medidas de seguridad que siendo de responsabilidad del socio éste no hubiera cumplido, y deban ser realizadas por terceros o con personal, equipos o materiales del Club.

5.6. Las que oportunamente disponga la C.I.A.P. o la Comisión Directiva.

