



RESTRICCIONES AL DOMINIO: LOTEO “EL REPARO”: 1- Los proyectos a desarrollar como obra edilicia deberán estar aprobados por la Municipalidad de Río Cuarto y cumplimentar obligatoriamente los requisitos que impone este reglamento y restricciones al dominio, aún cuando las ordenanzas y demás reglamentaciones municipales generales o las especiales (decretos y dictámenes) correspondientes al presente fraccionamiento establezcan condiciones distintas o menos rigurosas. En consecuencia tiene prioridad absoluta el presente, sobre las normas urbanas de construcción.- 2.- Ocupación del suelo: a) FOS= 0,50 factor de ocupación del suelo máximo: (50%). b) FOT= 0,70 factor de ocupación total: (70%). 3.- Cada inmueble será destinado única y exclusivamente a la edificación de una vivienda de uso familiar, quedando terminantemente prohibido asignarles un uso distinto al preestablecido y que desnaturalice el objeto del emprendimiento.- 4.- Se podrán construir viviendas en lotes agrupados de a 2 o mas cantidad. 5.- La superficie mínima a construir será de 90 metros cubiertos (90m²).- 6.- Las viviendas deberán proyectarse y construirse con los materiales y estilos que respeten el buen arte de la arquitectura. Todo acorde a los niveles de terminación de un barrio de estas características.- 7.- Cada proyecto deberá contar con patios tendaderos con cerramientos en todos sus laterales. Sean estos con materiales o cercos verdes, deben impedir la vista de lo que en ellos se halle tendido. 8.- La línea divisoria de lotes deberá materializarse mediante cercos verdes y/o alambrados que no superen los 2 mts. de altura, en toda la extensión a excepción del sector de línea medianera que corresponda con muro de la superficie cubierta de la vivienda- 9.-



Solo se podrán edificar dos plantas y buhardilla, además de sótanos y subsuelos. La altura máxima de edificación será de 7,5 metros.- 10.- Retiros mínimos de la línea de edificación: 10.1 Los retiros se regirán por las disposiciones de la presente y las "Aclaraciones de las Restricciones al Dominio" al presente inciso y por la documentación gráfica adjunta al proyecto de desarrollo urbanístico - croquis de líneas de edificación - en los cuales se establece para cada lote una clasificación y sus correspondientes retiros. 10.2- Existen casos especiales tales como las esquinas, lotes colindantes con espacios verdes y/o espacios privados no pertenecientes a la urbanización "El Reparó" , para los cuales se realizó un tratamiento particular, indicándose los retiros de frente, fondo y lateral en los croquis Sin desmedro de lo anterior y en tanto no se le oponga, en todos ellos se aplicará lo establecido en el Título "Aclaraciones de las Restricciones al Dominio".- 11.- La construcción de piscinas, deberá respetar los retiros exigidos. 12.- Cada propietario se obliga a abonar puntualmente la cuota que fije la Entidad Administradora o su continuadora, para atender el mantenimiento complementario que no realizara el Municipio de los espacios públicos (plazas, espacios verdes, vías de circulación internas al loteo y de acceso al mismo, recolección de residuos y la custodia del ingreso del barrio (en el caso que así lo requieran los adquirentes por mayoría).- 13.- Se prohíbe expresamente la construcción para uso, industrial, comercial ó profesional; salvo que el destino comercial tenga por objeto la explotación de un complejo deportivo. 14.- Cada propietario tiene la obligación de cumplir el Código de Convivencia dictado por la Entidad Administradora ó el ente que lo suceda- 15.- La Entidad Administradora es la



encargada de exigir

el cumplimiento del Código de

Convivencia y del presente. 16.- Los puntos precedentes deberán ser transcritos en la escritura traslativa de dominio del lote _____, obligándose en tal sentido la parte compradora y responsabilizándose de los perjuicios que su omisión pudiere causar. **ACLARACIONES DE LAS RES-**

TRICCIONES AL DOMINIO: DE LOS RETIROS: **1.a- Retiro de frente:** El retiro de frente será

de 3 (tres) metros. La línea de edificación (LE) se determinará tomando una línea paralela a la Línea Municipal (LM) y a una distancia de 3 (tres) metros de la misma, en todo su recorrido. De la manera descripta quedará determinada la franja de retiro de frente, comprendida entre las LM Y LE-, la cual será destinada a jardín.- Dentro de los 3 ms de retiros desde LM solo podrá estar destinado a espacio

verde (parques y jardines) y accesos pavimentados de vehículos y peatonales. **1.b- Retiros Laterales:**

Se establece en 3,00 metros medidos en forma perpendicular a las correspondientes líneas divisorias de lotes (LD) desde uno de los lados, con lo cual deben quedar conformadas líneas de retiros laterales paralelas a las respectivas LD.- Dentro de los 3 ml de retiros desde LD solo podrá estar destinado a espacio verde (parques y jardines) y veredas perimetrales de vivienda y bordes de piletas de natación, siempre que no superen el 50% de invasión del retiro (máximo 1,50m).- **1.c- Retiro de**

fondo: Se establece en 3,00 metros medido en forma perpendicular a la línea divisoria de lotes (LD) de fondo, con lo cual debe quedar conformada una línea divisoria de fondo paralela a dicha línea divisoria. En los lotes que colindan con otros espacios privados que no corresponden a la misma urbanización no se establece retiro de fondo. En los lotes colindantes con espacios públicos (plazas



y/o institucional- les), se deberá tomar ese lado para el retiro lateral obligatorio. **1.d-** Retiro de Aleros: Se permitirá que los aleros o voladizos (sin cierres laterales) avancen solo sobre el retiro, siempre y cuando la proyección horizontal del alero o saliente no supere una longitud máxima igual al treinta (30%) por ciento del retiro establecido para cada caso, y en ningún caso superar a los noventa centímetros (90cm), ni se halle a una altura menor a los dos metros sesenta centímetros (2,60ms).- **1.e-** Retiro de ochavas: En las esquinas deberán trazarse las líneas de edificación de esquinas, las que deberán ser perpendiculares a la bisectriz del ángulo formado por las líneas municipales concurrentes y medir Seis Metros (6 m.) de longitud. El espacio comprendido entre las líneas municipales concurrentes y la línea de edificación de esquina, no deberá ser ocupado por construcción de ningún tipo, ni por cierres, cercos verdes, ni instalaciones. - En todos los retiros **NO ESTA PERMITIDO:** I.- Construcción alguna, cubierta, semicubierta y/o libre cenitalmente, ornamental y/o artística. Independientemente de su destino y/o objeto, que se eleve mas alto que el nivel de veredas perimetrales de la vivienda.- II.- Voladizos accesibles, como balcones, terrazas y o pertenecientes a ambientes cerrados que se proyecten por fuera de la planta inferior. - IV- Destruir o extraer árboles de gran desarrollo, sin previa autorización de la Entidad Administradora, o afectar de cualquier forma las especies implantadas en la forestación del loteo, siempre que no lo requiera la liberación de ingresos vehiculares a las propiedades, no obstante se tratará siempre de conservarlas en el lugar mas próximo al original.