



EL REPARO®

LOT E O R E S I D E N C I A L E L R E P A R O

Reglamento de edificación

1 · Los proyectos a desarrollar como obra edilicia deberán cumplimentar obligatoriamente los requisitos que impone este reglamento, aun 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= 0,60 factor de ocupación del suelo máximo: (60%). b) FOT= 0,70 factor de ocupación total: (70%).

3 · Los lotes serán destinados única y exclusivamente a la edificación de viviendas de uso familiar, quedando terminantemente prohibido asignarles un uso distinto al preestablecido y que desnaturalice el objeto del emprendimiento.

4 · La superficie mínima a construir será de 90 metros cubiertos (90m²).

5 · 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. Deberán estar especificados en el plano adjunto.

6 · Cada proyecto deberá contar con patios tendederos 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. Los mismos podrán construirse en los retiros laterales o de contrafrente.

7 · La línea medianera 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 correspondiente a los muros de la superficie cubierta de la vivienda.

8 · Solo se podrán edificar dos plantas y buhardilla, además de sótanos y subsuelos. La altura máxima de edificación será de 7,5 metros.

9 · Retiros mínimos de la línea de edificación. Los retiros se regirán por las disposiciones de la presente y a las "Aclaraciones al Reglamento de





EL REPARO®

Edificación" 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 · La construcción de piscinas, deberá respetar un retiro mínimo de 1.50 mts. desde las líneas medianeras (de fondo y laterales).

11 · 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).

12 · 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.

13 · Cada propietario tiene la obligación de cumplir el Código de Convivencia dictado por la Entidad Administradora ó el ente que lo suceda.

14 · La Entidad Administradora es la encargada de exigir el cumplimiento del Código de Convivencia y del presente.

15 · Los puntos precedentes deberán ser transcriptos 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 al reglamento de edificación

1 · Retiros de edificación para lotes de 1 frente.
Ver ANEXO I - GRAFICOS I y II.

1.1 · Retiro de frente: El retiro de frente será de 3 (tres) metros: La línea de edificación (L.E.) se determinará tomando una línea paralela a la Línea Municipal (L.M.) y a una distancia de 3 (tres) metros de la misma, en todo su recorrido. De esta manera quedará determinada la franja de retiro de frente, comprendida entre las L.M. y L.E., la cual solo podrá estar





EL REPARO®

destinada a espacio verde (parques y jardines) y accesos pavimentados de vehículos y peatonales.

1.2 · Retiros Laterales:

1.2.1. Se establece en 3,00 metros medidos en forma perpendicular a las correspondientes líneas medianeras de lotes. El retiro se tomará desde una de las líneas medianeras, quedando la Línea de retiro lateral (L.R.L.) en forma paralela a la misma. Ver ANEXO I – GRAFICO I.

En los lotes colindantes con espacios públicos (plazas y/o institucionales), se deberá tomar ese lado para el retiro lateral obligatorio.

1.2.2. Se podrá compensar el retiro lateral de 3 mts. con 2 retiros de 1.50, que se tomarán desde ambas líneas medianeras, quedando las Líneas de retiro lateral (L.R.L.) en forma paralela a las mismas. Ver ANEXO I – GRAFICO II

1.3 · Retiro de fondo: Se establece en 1.50 metros medido en forma perpendicular a la línea medianera de fondo, con lo cual debe quedar conformada una Línea de retiro de contrafrente (L.R.C.F.) paralela a la misma.

2 · Retiros de edificación para lotes de 2 frentes (esquinas):
Ver ANEXO II – GRAFICOS III y IV.

2.1 · Retiros de frente: Los retiros de frente serán de 3 (tres) metros. Cuando la superficie de retiros supere el 25 % de la superficie total del lote, se podrá avanzar con la construcción sobre uno de los retiros hasta 1.50 metros.

Las líneas de edificación (L.E.) se determinarán tomando líneas paralelas a las Líneas Municipales (L.M.) sobre ambos frentes: a una distancia de 3 (tres) metros, sobre uno de los frentes y a una distancia de 1.50 metros sobre el otro. De esta manera quedarán determinadas las franjas de retiro sobre ambos frentes, comprendidas entre las L.M. y L.E., las cuales sólo podrán estar destinadas a espacios verdes (parques y jardines) y accesos pavimentados de vehículos y peatonales.

2.2 · Retiro de fondo: Se establece en 3 (tres) metros medidos en forma perpendicular a la línea medianera de fondo, con lo cual debe quedar conformada una Línea de retiro de contrafrente (L.R.C.F.) paralela a la misma. Ver ANEXO II – GRAFICO III.

2.2.1. Se podrá optar por 2 retiros de fondo de 1.50 metros c/u. que se tomarán en forma perpendicular a las líneas medianeras de fondo,





EL REPARO®

con lo cual deben quedar conformadas 2 Líneas de retiro de contrafrente (L.R.C.F.) paralelas a la mismas. Ver ANEXO II – GRAFICO IV.

2.3 · 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.

3 · Retiros de edificación excepcionales para lotes perimetrales:
Ver ANEXO III – GRAFICO V.
No se establece en ningún caso retiro de fondo.

En todos los retiros NO ESTA PERMITIDO

I · Construcción alguna, cubierta, semi cubierta y/o libre cenitalmente, ornamental y/o artística. Independientemente de su destino y/o objeto, que se eleve más 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. –

III · 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 más próximo al original.

En los retiros ESTA PERMITIDO:

I · Los retiros laterales y de fondo solo podrán estar destinados a espacios verdes (parques y jardines), veredas perimetrales y bordes de piletas de natación.





EL REPARO®

II · Se podrá avanzar con la construcción en salientes excepcionales hasta 0.75 mts. siempre y cuando no superen los 3 m² en superficie cubierta total.

III · Se permitirá que los aleros o voladizos (sin cierres laterales) avancen solo sobre el ó los retiros de frente, siempre y cuando la proyección horizontal del alero o saliente no supere una longitud máxima de noventa centímetros (90cm), ni se halle a una altura menor a los dos metros sesenta centímetros (2,60ms) de la cota de cordón cuneta.

Aclaraciones sobre cercos reglamentarios

1 · Cerco de obra: Deberá estar consolidado en toda su extensión, con portón de acceso a la obra, materializado con un bastidor metálico o de madera rígido, que le de solidez y seguridad. (Ver ANEXO VI – GRAFICO X).

Materiales permitidos para cerco de obra: Tejido y/o malla sima con media sombra verde, chapa ciega, ó cualquier otro material que obstaculice la visión.

En la primera etapa de visación, junto a la presentación del Proyecto de obra, se deberá adjuntar el "Proyecto de cerco de obra", especificando la ubicación del cerramiento y del portón de ingreso; sus dimensiones y materiales a utilizar. El mismo deberá ser aprobado por el profesional visador del Reparo.

El cerco de obra estará autorizado hasta el momento en que se empiece a habitar la construcción, esté o no terminada la misma; sin excepción alguna.

2 · Cercos perimetrales definitivos sobre medianeras: Sobre las líneas medianeras (laterales y de fondo) se podrá colocar un cerco reglamentario de hasta 2 mts. de altura. También se podrá colocar el tejido sobre los frentes, respetando los retiros de edificación: 3 mts. ó 1.50 en los frentes con retiro compensado en esquina. (Ver ANEXO VI – GRAFICO X). A excepción de los lotes con frente sobre calle Los Incas, que podrán colocar el tejido de 2 mts. de altura sobre la Línea Municipal.

Materiales permitidos para cercos definitivos: malla rectangular galvanizada electro-soldada de 50x150 mm. x 2 mts. de altura, fijada a postes de quebracho de 5x5" esquineros y de 4x4" el resto; que se colocarán cada 5 mts. aproximadamente. Sobre la malla se deberá colocar media sombra color verde con precintos color negro.





EL REPARO®

Sobre las medianeras no podrá construir una pared ciega como cerco o cerramiento del patio. Sólo se permitirán los muros propios de la construcción (superficie cubierta aprobada).

El propietario no podrá utilizar como cerco medianero ningún otro material que no sea el arriba mencionado.

3 · Cerco verde sobre Retiros de frente: Sólo se podrán invadir los retiros de frente con cercos verdes reglamentarios, hasta los 80 cm. medidos desde la Línea Municipal correspondiente (Ver ANEXO VII – GRAFICOS XI-XII).

La forestación no podrá invadir el espacio de vereda, y en esquinas se deberá respetar la ochava.

Como soporte de la forestación se podrá colocar a los 80 cm. de la Línea Municipal, malla rectangular galvanizada electro-soldada de 50x150 mm de hasta 1 m. de altura.

El propietario no podrá utilizar como soporte de la vegetación ningún otro material que no sea el arriba mencionado, ni tampoco podrá construir muros ni rejas sobre las líneas municipales de frente.

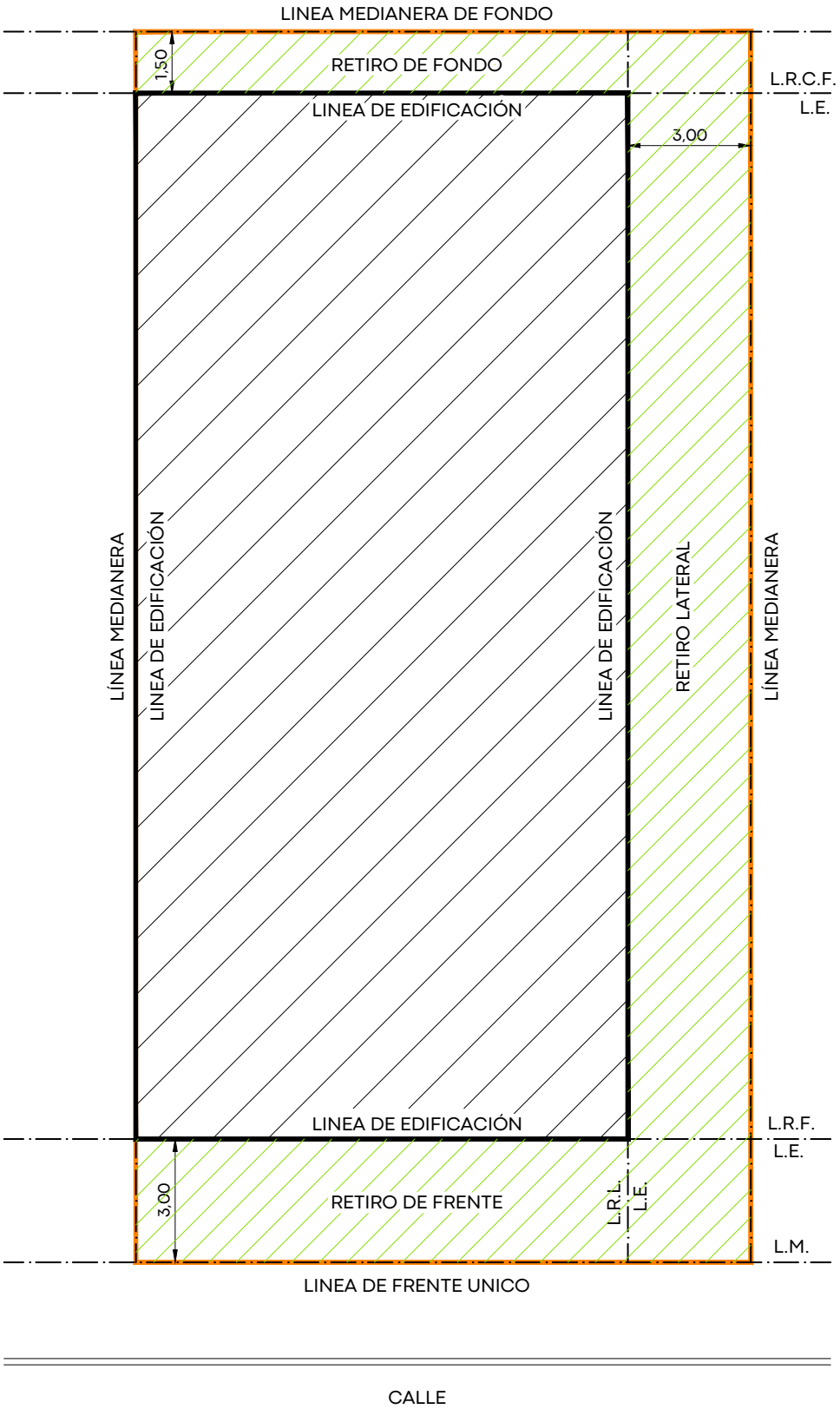
3.1 · Especies de forestación permitidas para cerco vivo: Dentro de los 80 cm aptos para forestar, se permitirán arbustos tipo Photinia, Buxus, etc.

3.2 · Especies de forestación no permitidas: Carolinos, Olmos, Álamos y otros cuyas raíces se extiendan a los lotes vecinos, causando daños a la construcción.

4 · El propietario deberá adjuntar un croquis con la ubicación de la vivienda, indicando la proyección de cercos medianeros y de frente.



GRÁFICO I



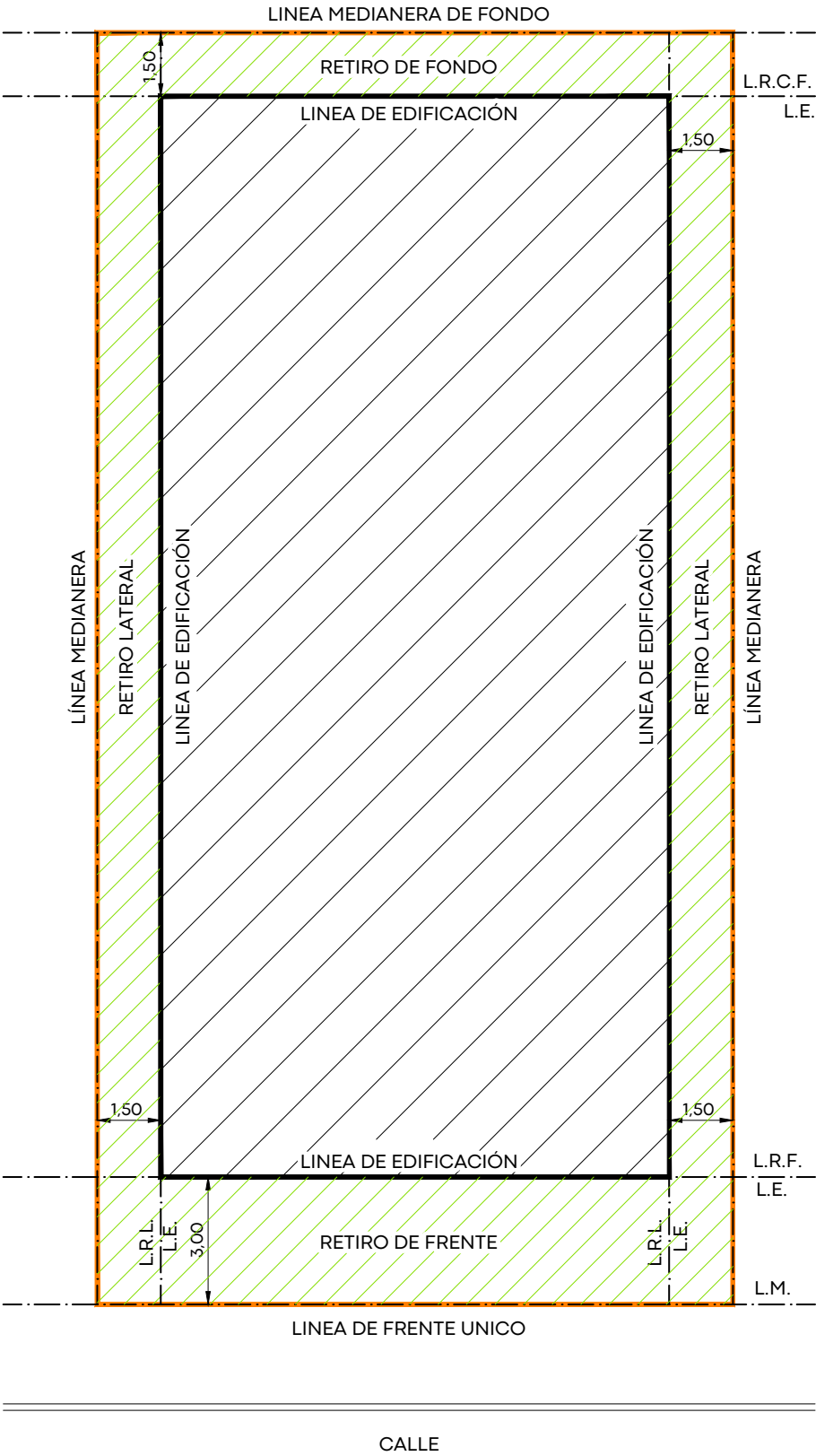
--- LÍNEAS MUNICIPALES - MEDIANERAS Y DE RETIROS

— PERÍMETRO TERRENO. E.J. ESTANDAR 15x30

▨ SUPERFICIE EDIFICABLE

▨ SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIO VERDE

GRÁFICO II



--- LÍNEAS MUNICIPALES - MEDIANERAS Y DE RETIROS

— PERÍMETRO TERRENO. E.J. ESTANDAR 15x30

/// SUPERFICIE EDIFICABLE

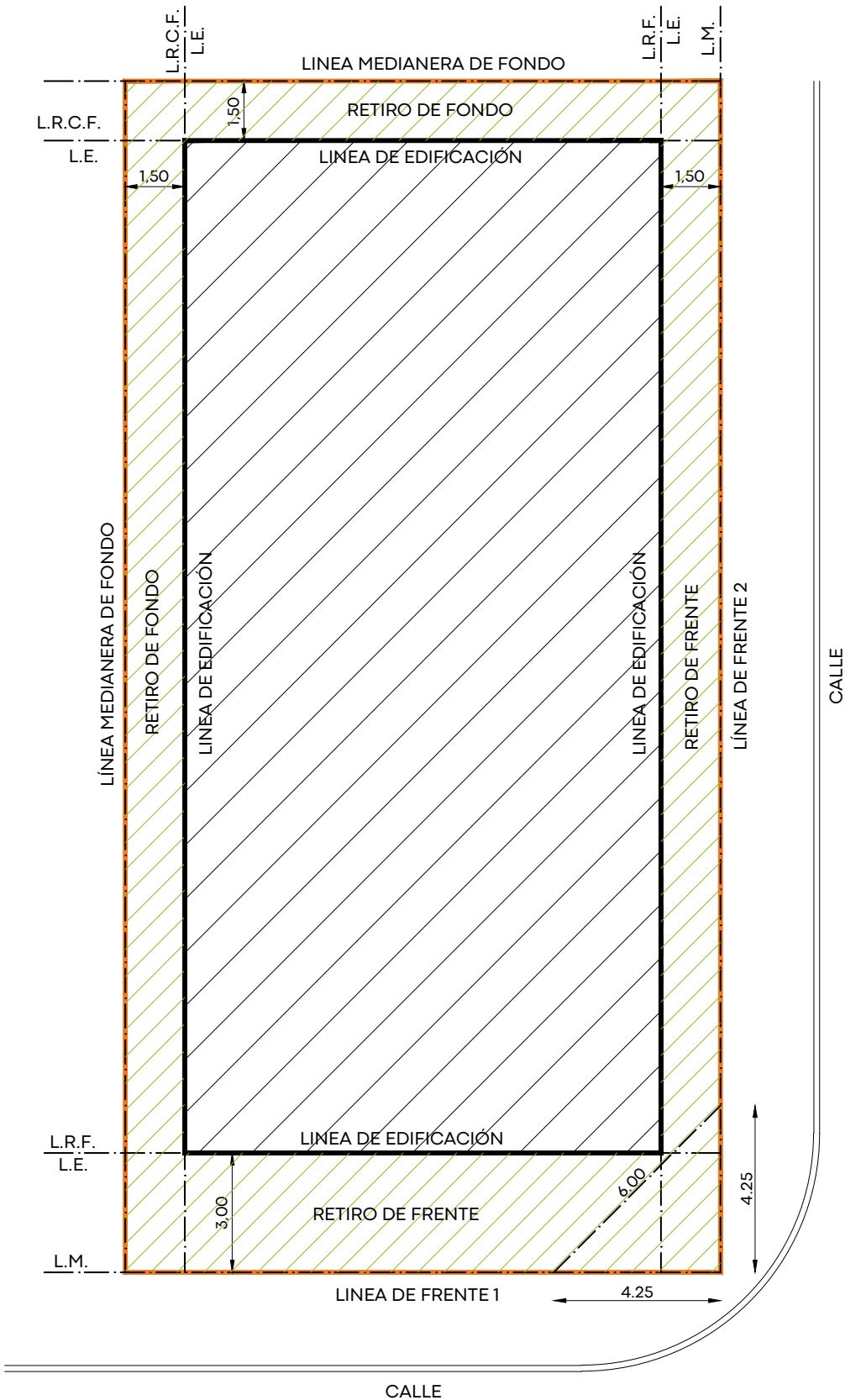
/// SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIO VERDE

Diagrama de un lote urbano que muestra las líneas medianeras, las líneas de edificación y los retiros de fondo y frente. El lote es rectangular y está dividido en zonas de edificación (diagonalmente rayado) y zonas de retiro (verde diagonalmente rayado). Las dimensiones de los retiros son 3.00 metros en los lados izquierdo, derecho y superior, y 4.25 metros en el lado inferior. La línea de edificación superior está a 1.50 metros del retiro superior. La línea de edificación inferior está a 6.00 metros del retiro inferior. Las líneas medianeras están a 4.25 metros de las líneas de edificación laterales. El lote está rodeado por una calle en la parte superior y una calle en la parte inferior.

 SUPERFICIE EDIFICABILE

 SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIO VERDE

GRÁFICO IV



--- LÍNEAS MUNICIPALES - MEDIANERAS Y DE RETIROS

— PERÍMETRO TERRENO. E.J. ESTANDAR 15x30

/// SUPERFICIE EDIFICABLE

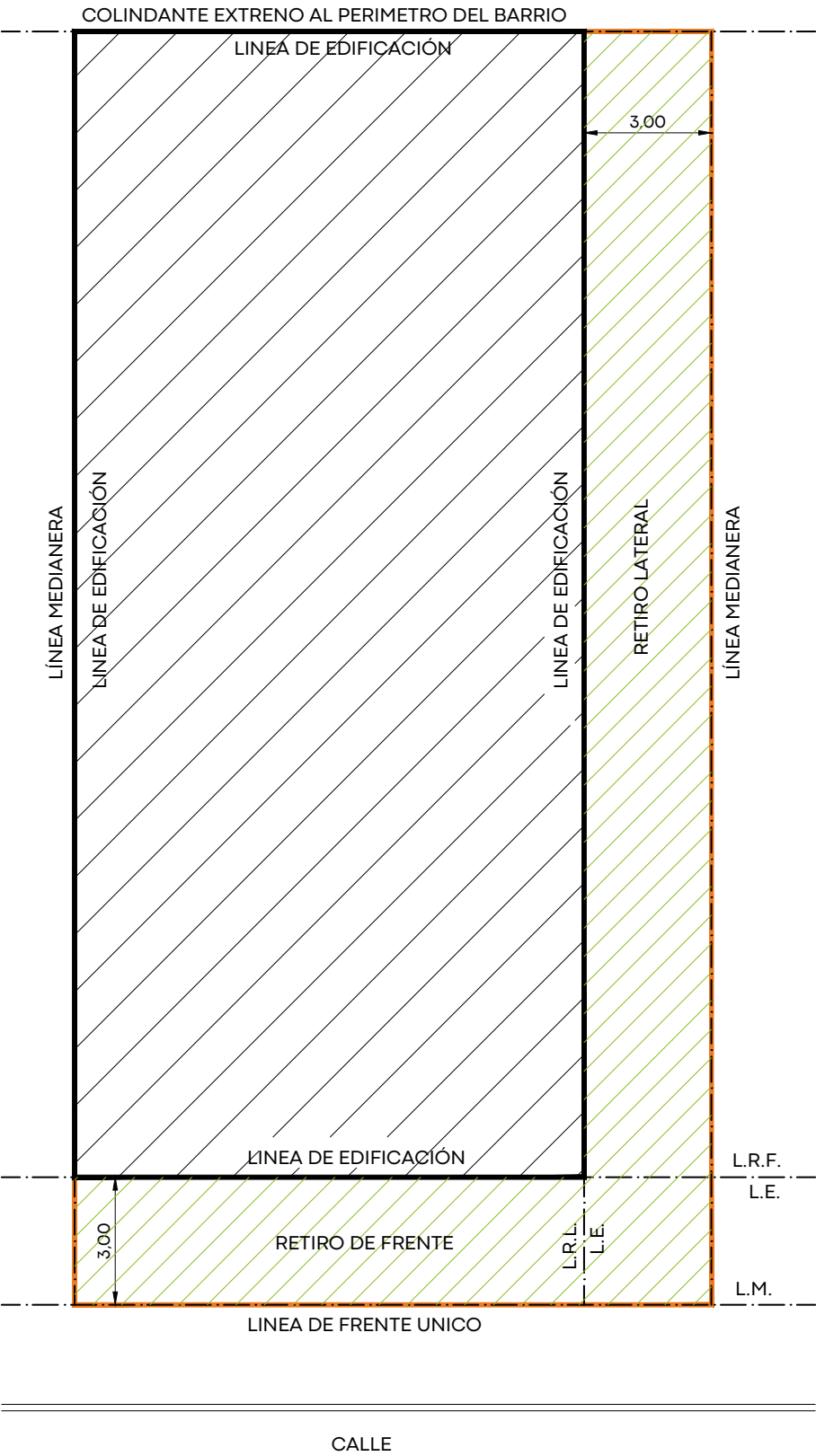
/// SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIO VERDE

GRÁFICO V



 Los lotes que colinden con espacios privados, independientes al barrio, podrán edificar hasta la línea medianera de fondo; es decir no deberán dejar retiro de contrafrente

GRÁFICO VI



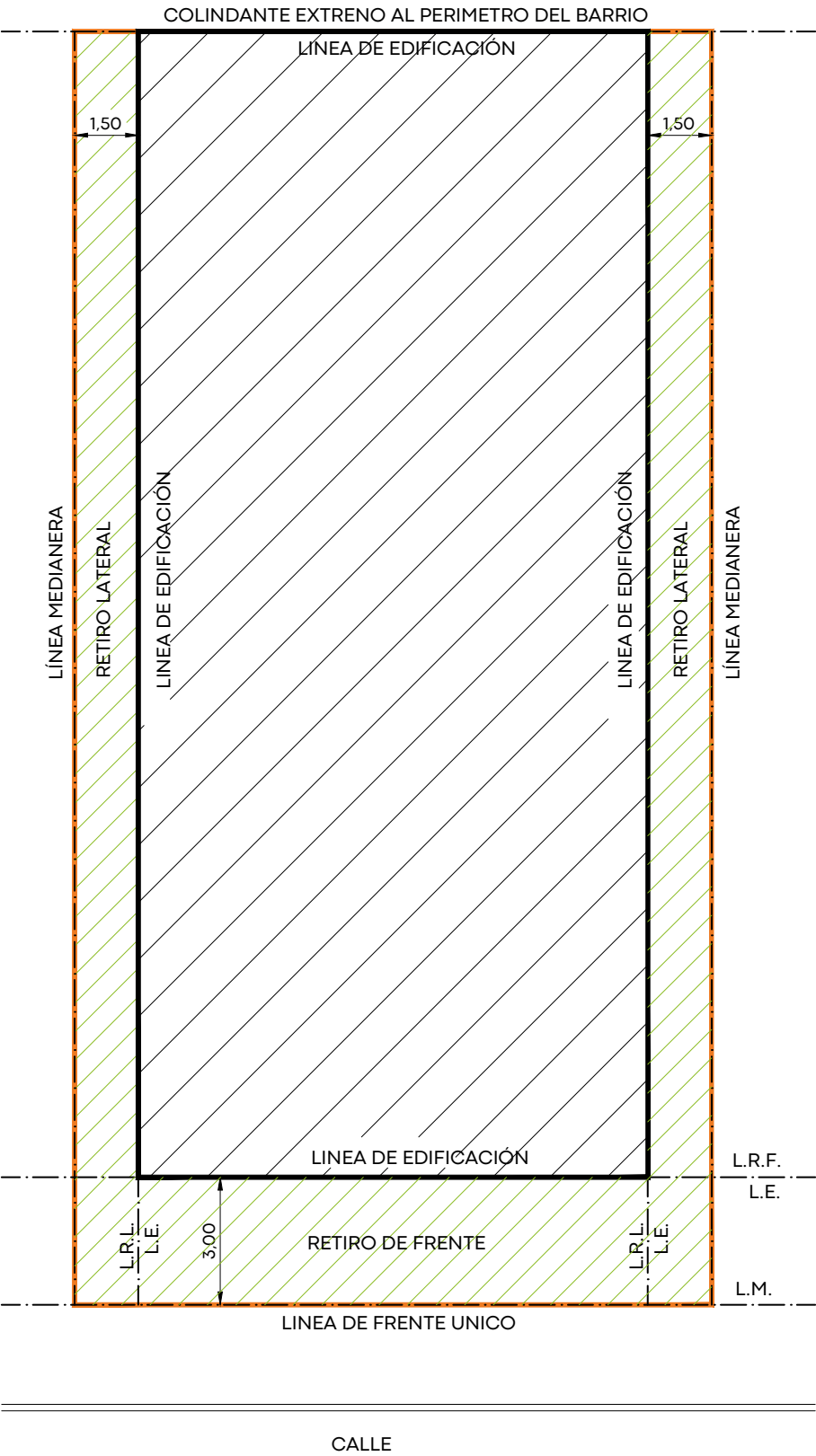
--- LÍNEAS MUNICIPALES - MEDIANERAS Y DE RETIROS

— PERÍMETRO TERRENO. E.J. ESTANDAR 15×30

/// SUPERFICIE EDIFICABLE

/// SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIO VERDE

GRÁFICO VII



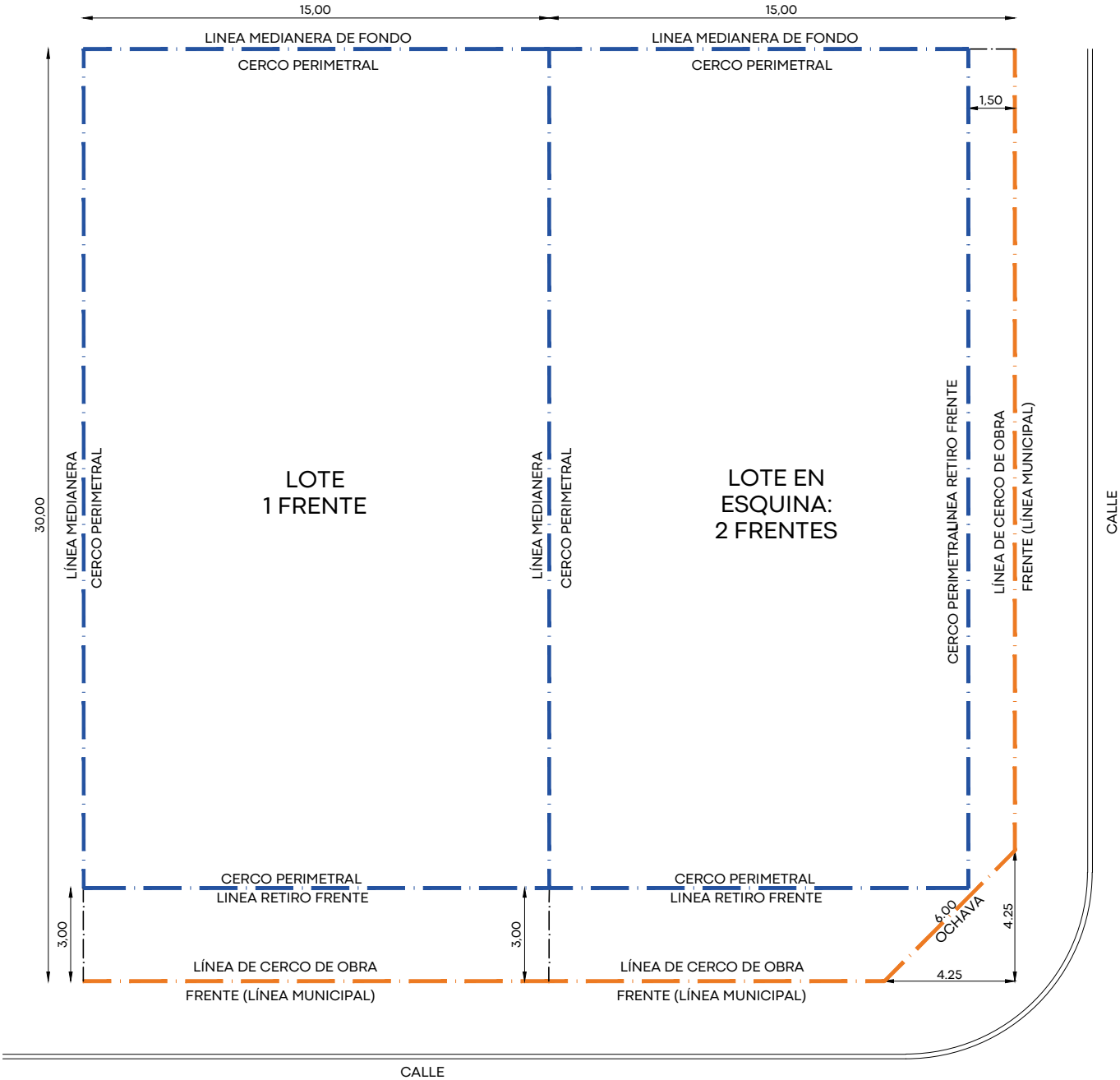
--- LÍNEAS MUNICIPALES - MEDIANERAS Y DE RETIROS

— PERÍMETRO TERRENO. E.J. ESTANDAR 15x30

/// SUPERFICIE EDIFICABLE

/// SUPERFICIE DESTINADA A ESPACIO VERDE

GRÁFICO X

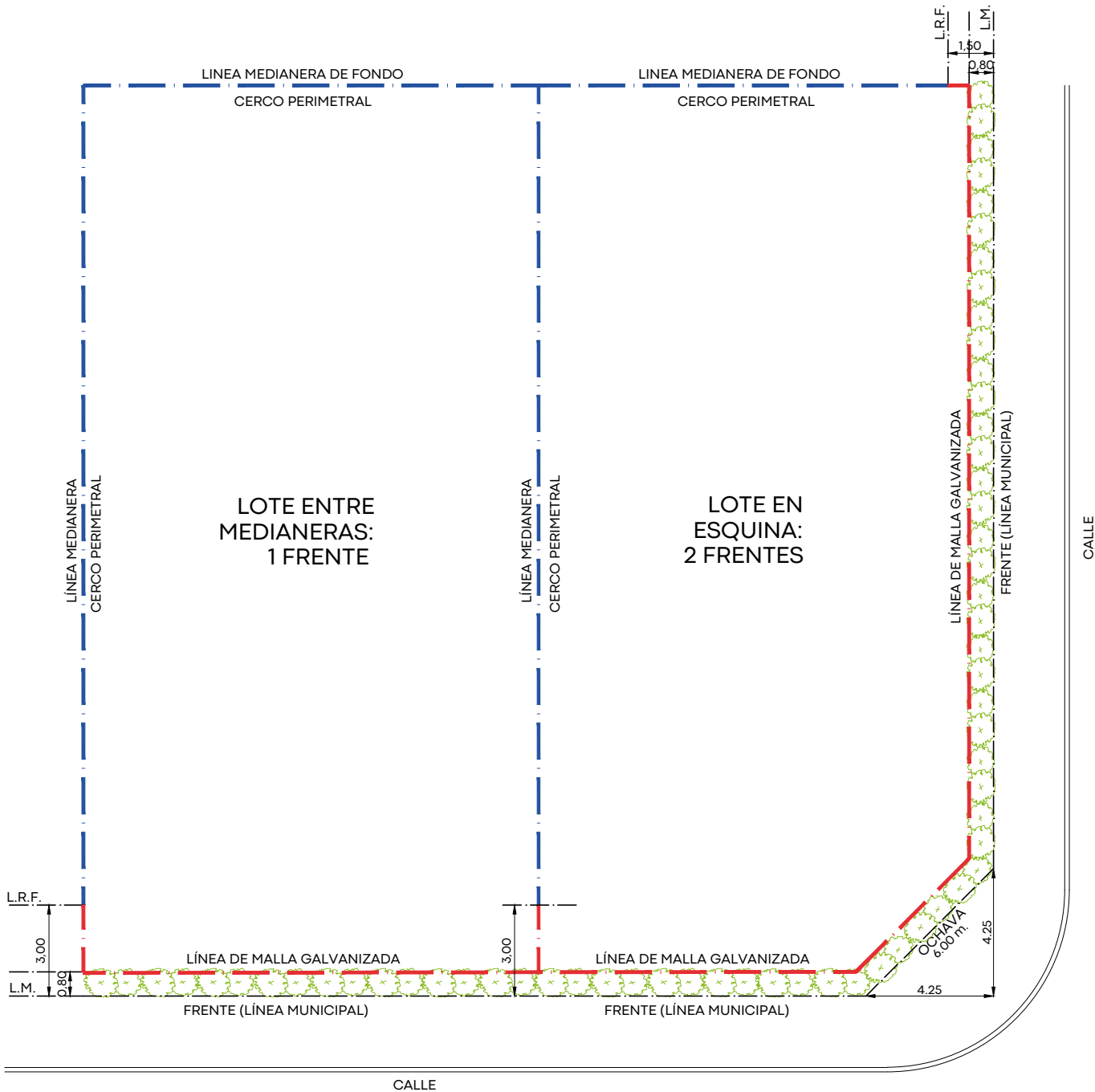


--- LÍNEAS MEDIANERAS

— LÍNEA DE CERCO DE OBRA PROVISORIO (FRENTE)

— LÍNEA DE CERCO DEFINITIVO (SOBRE MEDIANERAS Y
RETIROS) HASTA 2 MTS. DE ALTO

GRÁFICO XI



--- LÍNEAS MUNICIPALES Y DE RETIRO

— LÍNEA DE CERCO MEDIANERO HASTA 2 MTS. DE ALTO

- - - LÍNEA DE CERCO MEDIANERO HASTA 1 M. DE ALTO (SOPORTE DE FORESTACIÓN)

✕ ÁREA DE FORESTACIÓN PERMITIDA

GRÁFICO XII

