



REGLAMENTO DE EDIFICACION THE POINT COUNTRY

ARTÍCULO SEPTIMO. CONSTRUCCIONES. Las construcciones permitidas son de 1(una) unidad de vivienda por lote, las mismas no podrán ser precarias, inacabadas, o prefabricadas de baja calidad. Los sistemas constructivos a usarse podrán ser los tradicionales, o no, siempre quedando facultada la comisión de arquitectura a la determinación sobre la aptitud o conveniencia en relación al conjunto. LA SUPERFICIE CUBIERTA **MÍNIMA** a construir del edificio principal (vivienda unifamiliar), **no podrá ser inferior a los 100,00 m2 (Cien metros cuadrados)**, construida en una sola etapa. LA SUPERFICIE **MÁXIMA** a construir, se determinan de la siguiente manera:

A) OCUPACIÓN DEL SUELO. Los valores establecidos para el Factor de Ocupación del Suelo (F.O.S.) y Factor de Ocupación Total (F.O.T.) se refieren a la relación de la superficie propia de cada parcela y lo proyectado a construir dentro de la misma, con el objeto de asegurar una armónica relación entre el Espacio Construido y el Espacio Libre, que contribuya a un equilibrio tendiente a mantener las características propias del Country como HABITAT NATURAL. El factor de ocupación total (F.O.T.), es un coeficiente que multiplicado por la superficie total del lote, determina la superficie cubierta total edificable, será como máximo **FOT: 0,70**. El factor de ocupación del suelo (F.O.S.) es un porcentual de la superficie total del lote que se puede ocupar en planta baja con la vivienda más los espacios complementarios, será como máximo **FOS:0,40**. SUPERFICIE COMPUTABLE: se considerará, para el cómputo, el 100% de la superficie proyectada en el plano, para los espacios cubiertos y 50% para los semicubiertos, como galerías y cocheras abiertos en al menos dos de sus laterales. Los valores definidos para el F.O.T. y F.O.S. máximos se deberán mantener en caso de futuras ampliaciones que se efectuasen, y para lo que deberá procederse según lo especificado en el artículo Séptimo. No se computarán espacios de tender descubiertos, ni Subsuelos que se encuentren por debajo de la cota -1.50m de la línea de medición de altura, en el punto medio del terreno.

B) PRESERVACIÓN DEL HABITAT. En sus consideraciones, la Comisión a cargo de la aprobación de los proyectos, tendrá especialmente en cuenta, los valores estéticos de las viviendas, la calidad del espacio privado, el aprovechamiento de los elementos naturales del hábitat (paisajes, topografía, etc.), relación entre el espacio privado y público, y de las condicionantes derivadas de un clima subtropical de características muy definidas, que condicionan no sólo los aspectos formales de la obra, sino también la correcta elección de los materiales a utilizar, de manera de contribuir con esto a acrecentar los valores sociales, simbólicos y estéticos del hábitat.

SUPERFICIE DE ABSORCIÓN E IMPERMEABILIZACIÓN DEL TERRENO: En este sentido es importante destacar que no se podrá impermeabilizar, con construcciones, tendedores o pisos exteriores, Caminerías, accesos vehiculares, solárium, deck o superficies secas de cualquier tipo, una superficie mayor al **70%** de la superficie total de la parcela. El 30% restante del total deberá ser área verde. No se podrá además, ocupar con Caminerías exteriores el área de retiro de frente en mas del **50%**. Se considera para este ultimo computo el área comprendida entre la línea frentista del lote, la línea de retiro de frente en Planta Baja y los linderos laterales.

ESCORRENTIAS SUPERFICIALES DE AGUA PLUVIAL: Los propietarios no podrán realizar movimientos de suelo, tales como lomadas, y esta prohibido realizar muros de contención de cualquier tipo en los linderos. que impidan el escurrimiento natural de las aguas de los lotes linderos. Los mismos deben recibir y



administrar las aguas, que ingresan y las propias del lote, conducir las hasta volcarlas en las calles del country.

C) RETIRO DE FRENTE, FONDO Y LINDEROS. RETIRO DE FRENTE: La **línea de edificación** dese ubicará a una distancia no menor de **4,00mts.** de la línea de **frente** de cada lote. (La línea de edificación de planta alta para los espacios cubiertos deberá tener un retiro desde la línea de frente de 6mts permitiendo avanzar con espacios semicubiertos hasta la línea 4mts). Esta área destinada a cochera deberá tener un retiro de 4,00m como mínimo de la línea municipal, es decir coincidente a la línea de edificación, y deberá preverse en planos para su aprobación, aunque la misma no se materialice con elementos constructivos. RETIROS EN LOTES ESQUINA: Los retiros mínimos de frente de lado menor de los lotes de esquina serán iguales al punto anterior y los retiros del frente de lado mayor, serán de **2,00 mts.** RETIRO DE FONDO: Las construcciones semicubiertas o cubiertas deberán ubicarse como mínimo a **8,00 mts.** de la línea de **fondo** de la parcela. RETIRO LATERAL: El espacio libre a dejar respecto a los ejes linderos, será como mínimo de **1,50mts.**, medido sobre la Línea de Edificación o Alero. Los retiros mínimos no pueden ser invadidos por hogares salientes, ni chimeneas ni tendedores, como así mismo para las construcciones semicubiertas, como cocheras, galerías, quinchos, asadores, pérgolas etc. RETIROS EN LOTES IRREGULARES: Para los lotes de forma y dimensiones irregulares, los retiros serán fijados en cada caso por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo, en el supuesto de que no puedan cumplimentar con lo expresado precedentemente, se le entregará al propietario un plano especial con los retiros asignados. RETIROS PARA LOTES UNIFICADOS: En el caso de que dos o mas lotes con frentes adyacentes, se unifiquen para un solo proyecto, los retiros laterales serán mayores a los del terreno original, siendo el nuevo retiro lateral correspondiente a 2,00 mts Los retiros de frente y fondo que definen la línea de edificación serán los mismos que los citados para los otros lotes tipos. **D) ALTURAS MÁXIMAS.** Las alturas se consideraran tomando como nivel de referencia, una línea imaginaria paralela al frente del lote en el centro del terreno, a partir de la rasante de terreno natural, la altura máxima permitida será de **8,00 mts.** para todo tipo de cubierta de la edificación. Para los tanques de reserva de agua, remates de chimeneas, etc., estas no superarán los **10,00mts.** de altura desde el nivel de referencia considerado más arriba. Los tanques de agua de reserva serán contruidos conformando un volumen cerrado, que no permita la vista de los tanques, ni de columnas a la vista, y guardarán estrecha relación con el tratamiento exterior de la vivienda. **E) CERCOS.** Los únicos cercos divisorios permitidos con lotes linderos, y fondos serán **cercos vivos** , hasta **1,80 mts.** de altura, con cercos de alambre sujetos a postes de madera de **1,00 m.** de altura sobre el nivel del terreno natural. Los mismos no podrán avanzar en ningún caso, sobre el retiro frentista de **4,00 mts.** con el objetivo de dar continuidad y generar la unificación de los espacios frentistas. Queda expresamente prohibida la colocación de cercos sobre la línea frentista de los lotes. El único cerramiento permitido, a los fines de cerrar el retiro lateral, y generar un espacio cerrado en el fondo, es entre la vivienda construida y la línea lindera, el cual no podrá exceder **1,50 m** de altura, ni ubicarse a menos de **6,00mts.** de la línea frentista. Los materiales o formas de este portón o cerramiento, deberán estar en armonía con las características de la vivienda. Los sectores de servicio (patios, tendedores) deberán ocultarse de la visual **F) PERGOLAS, ALEROS, VOLADOS, O ESTRUCTURAS DE SOPORTE:** Todo elemento de este tipo deberá respetar los



retiros de las líneas de edificación descritos precedentemente, incluso estructuras de soporte de farolas de iluminación. **G) TENDEDEROS Y LAVADEROS:** Los lavaderos y tendederos deberán tener cerramientos laterales que impidan su visualización desde cualquier punto, sea fondo, frente o lateral. Es OBLIGATORIO, plantear su resolución en Plano para ser presentado a la comisión de arquitectura del country, para la aprobación del proyecto. Se prohíbe colgar ropa en los exteriores de la vivienda. **H) COCHERAS:** Es OBLIGATORIO, plantear su resolución en Plano de proyecto para ser presentado a la comisión de arquitectura del country para la aprobación de la vivienda. Las cocheras podrán ejecutarse en etapas posteriores, pero debe incluirse dentro del área de edificación, aunque las mismas sean descubiertas. Para su ejecución posterior y se regirá según consigna el artículo sexto ut supra. **I) ASPECTOS TÉCNICOS DE PROYECTO Y CONSTRUCTIVOS.** En lo referente a los sistemas constructivos a emplear, sin perjuicio de lo reglamentado por los organismos específicos, pueden utilizarse tanto sistemas de construcción tradicionales, mixtos, o que respondan a nuevas tecnologías, teniendo en cuenta siempre la calidad tanto en la mano de obra como en el uso de materiales apropiados, de manera de aportar al conjunto, seguridad, unidad y calidad requerida. Por las condiciones medioambientales referidas anteriormente se valorará soluciones sustentables con menor impacto en el medio ambiente. Teniendo en consideración las características particulares naturales-topográficas del country, en relación a mantener visuales armónicas QUEDA EXPRESAMENTE PROHIBIDO LA UTILIZACIÓN DE CUBIERTAS de **Chapa Galvanizada común y losas con impermeabilización de membranas vistas, y/o similar** que a criterio de la comisión de arquitectura afecten a las visuales de las propiedades linderas. Las cubiertas deberán ser ejecutadas con materiales nobles y duraderos, se deberá cuidar el tratamiento de aperturas de cubiertas y detalles en techos, siendo pasible de sanciones establecidas en este reglamento. Las cubiertas de chapa solo podrán ejecutarse con chapas trapezoidales pre-pintadas color a elección, aunque se tratara de cubiertas tipo “escondidas”. Se deberán mantener limpias y cuidadas a los efectos de garantizar buenas visuales a todos los propietarios. En el tratamiento de los volúmenes de las viviendas deberá ponerse énfasis en la unidad del conjunto, la integración (por el color, textura y/o tratamiento), con el paisaje natural circundante y lo ya construido en los lotes vecinos, buscando generar un conjunto equilibrado y armónico que ayuden a crear un clima natural y de fuerte integración con el paisaje. Se deberá favorecer, en principio, los valores del conjunto, a los de una vivienda en particular. En lo referente a las **INSTALACIONES:** **AIRE ACONDICIONADO:** se deberá pensar la colocación de los equipos externos de aires acondicionados fuera de las visuales, no podrán colocarse en paramentos de frentes, laterales o fondos, a la vista de vecinos. Las conexiones de servicios en los espacios exteriores, serán siempre **Subterráneas. Quedan prohibidas cualquier tipo de instalaciones aéreas.** En el sistema de **DESAGÜE CLOACAL** se deberá construir una **cámara séptica** con las características establecidas para el óptimo funcionamiento de las mismas, cuya construcción será ejecutada por el propietario y debidamente inspeccionada por personal idóneo del country. **INSTALACIONES SANITARIAS DE PROVISIÓN DE AGUA:** Es OBLIGATORIO el uso de **Cisterna** de reserva de agua. Luego de la conexión domiciliaria se colocará la llave maestra de corte, canilla de servicio y Cisterna de 2000 lts. **J) CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS.** Las construcciones complementarias tales como **vestuarios, cocheras, quinchos, parrillas,**



cuartos de servicio, etc., no podrán ser utilizadas sino simultáneamente y con posterioridad a la vivienda principal . Dichas construcciones observarán los retiros enunciados en el punto c) del artículo Séptimo de este Reglamento y serán computables a los efectos de la determinación del F.O.T. y el F.O.S. **Parrilla y quincho solamente podrán ser construidos con posterioridad a la habilitación definitiva de la vivienda** . **K) PILETAS DE NATACIÓN:** La ubicación de las piletas de natación se regirá, por los retiros enunciados, siendo al lateral lindero y de fondo un mínimo de **1,50mts.**, a la línea de borde del espejo de agua, y su superficie no será computable a los efectos del F.O.T. y F.O.S. No así el solárium, o caminerías las cuales deberán estar computadas como superficies exteriores de solados impermeables, según el punto b) del artículo Séptimo **Las piletas obligatoriamente deberán contar con una cerca de protección de 0,90m** de altura, salvo en las propiedades con perímetro totalmente cerrado, con cercas que impidan el acceso al lugar de la piscina, cerrando su acceso desde la calle y/o sectores comunes según se indica en el punto d) del artículo Séptimo. **DESAGOTE:** El desagote se realizará por medio de pozo absorbente construido a tal efecto, respetándose una distancia mínima de **3,00 mts.** a los límites del perímetro del terreno. **L) CAMINERIAS EXTERIORES Y VEREDAS.** Para la ejecución de obras de acceso vehicular y peatonal en el espacio vereda, comprendido entre el frente de cada lote y el borde de la calzada, el cual es de uso común, debe requerirse la autorización expresa de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo por nota, acompañada de un croquis explicativo, así como también para la colocación o extracción de plantas, árboles, etcétera. No se podrá modificar el nivel de las veredas, ni hacer otro tipo de solado, ya que solo se permite en veredas el solado de acceso a la vivienda. La vereda será de césped. No podrá modificarse el nivel de la cuneta, ni obstruirse esta con materiales, basura, etc. Previo a la iniciación de los trabajos en obra, deberá determinarse la entrada definitiva de vehículos, de acuerdo a la posición en el proyecto y a las especificaciones de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo. **M) CESTOS DE BASURA:** los receptáculos para residuos, deberán construirse de acuerdo a planos y especificaciones a proveer por la Comisión de arquitectura, y coordinar su ubicación. **N) TRATAMIENTO PAISAJISTA.** Los árboles y plantas existentes dentro del lote son considerados elementos esenciales de **propiedad común** , por lo que se tratará de adaptar los proyectos de obra al emplazamiento de los mismos. Si se requiere a los efectos del proyecto retirar algún ejemplar, se deberá presentar nota a la comisión de arquitectura, con croquis adjunto. La comisión evaluará la situación particular y en caso de permitir la extracción de un árbol, el propietario deberá pagar un permiso y luego reponer a su costo, 2 (dos) ejemplares de la misma especie extraída de manera inmediata, indicando posición también en el croquis de presentación. Si no existiese lugar dentro del lote para el reemplazo de los arboles, la comisión dispondrá de un lugar para el plantado de las especies en los espacios comunes. Los árboles y plantas dentro de cada terreno quedarán a criterio del propietario, a excepción de plantas de gran porte como eucaliptus, álamos, ficus, sauces, gomeros, etc. En lo referente al movimiento de suelo para el tratamiento paisajístico o construcción, deberá notificarse por escrito a la comisión de arquitectura, presentando croquis de la intervención de excavaciones y rellenos.