

“SOLARES DEL VALLE”

Código de Edificación y Urbanización

“Solares del Valle”

ARTICULO 1: AMBITO DE APLICACIÓN. VALIDEZ.

El presente reglamento rige para toda edificación a realizarse dentro del ejido de la Urbanización “Solares del Valle”.

El mismo se hará cumplir a través de la comisión de Arquitectura y Urbanismo designada por Solares del Valle para tal fin.

1.1- Se presume, sin que haya lugar a prueba en contrario, que las normas de este REGLAMENTO, son conocidas y aceptadas por todos los propietarios actuales y futuros de las parcelas de “SOLARES DEL VALLE” y que ellas han sido motivo determinante en la adquisición de esas parcelas. Asimismo, se debe dejar constancia del presente Reglamento, su conocimiento y aceptación en todas las escrituras traslativas de dominio, firmando una copia del mismo en el Boleto de Compraventa y posteriormente en la Escritura.

ARTICULO 2: TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO O AVISO.-

Será obligatorio para el Propietario y/o Comitente de obra, solicitar permiso y dar aviso a la Comisión de Arquitectura y Urbanismo de Solares del Valle cuando se pretenda efectuar:

- 2.1** – Nuevas construcciones.
- 2.2** – Ampliar, transformar o modificar edificios existentes.
- 2.3** – Modificar la fachada principal.
- 2.4** – Renovar, modificar y refaccionar estructura de techos.
- 2.5** – Ejecutar demoliciones.
- 2.6** – Efectuar nuevas instalaciones o reformar las existentes.
- 2.7** -Modificar lo visado en planos.

“SOLARES DEL VALLE”

ARTICULO 3: DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES.

De acuerdo al Plano de Zonificación, se establecerá el destino de las construcciones.

3.1-Zona residencial: Se permitirán exclusivamente construcciones de viviendas unifamiliares. Los propietarios deberán asegurar el carácter residencial del inmueble, no pudiendo ser otro el destino que el específico de habitar. Queda prohibido construir locales destinados a actividades comerciales, industriales, profesionales o todo aquello que no corresponda al uso residencial.

Los propietarios no podrán solicitar habilitación comercial de ningún tipo, y para el supuesto de que se lo otorgase, el mismo no será válido por cuanto el presente restringe tal posibilidad a los propietarios. En cada lote se podrá construir una (1) unidad de vivienda unifamiliar y sus obras e instalaciones complementarias. La restricción aludida se mantendrá en los lotes unificados, salvo autorización expresa de la Comisión Directiva cuando mediaren características particulares.

3.2- Zona de Unidades turísticas: Podrán construirse unidades habitacionales para alquiler turístico temporario, dentro de las áreas específicamente indicadas.(Ver plano de zonificación).

3.3- Zona Comercial: fuera del sector residencial, en el frente de la Urbanización y con acceso directo desde la ruta 5, se ubica un sector para el desarrollo de emprendimientos comerciales, cuyas actividades estarán regidas por las reglamentaciones provinciales y nacionales relativas. Las construcciones en ella implantadas deberán adaptarse al presente código y sus proyectos deberán ser previamente aprobados por la CAU.

PROHIBICIONES: Queda totalmente prohibida la incorporación de caballerizas, palomares, colmenas y animales de granja, criaderos de perros, etc. en toda la urbanización

ARTICULO 4: COMISION DE ARQUITECTURA Y URBANISMO.- (C.A.U.)

La Comisión de arquitectura y Urbanismo de Solares del Valle será la encargada de hacer cumplir este Código con los miembros y el profesional designados para tal fin.

ARTICULO 5: FUNCIONES.

Sus funciones serán:

5.1: Hacer cumplir el presente Código de Edificación y Urbanización.

5.2: Comunicar a la Comisión Directiva de Solares del Valle, cualquier infracción a este Código.

“SOLARES DEL VALLE”

ARTICULO 6: FACULTADES.

La Comisión de Arquitectura y Urbanismo está facultada a:

6.1: Visar los planos del Proyecto según las especificaciones contenidas en este Código.

La aprobación estará a cargo del Colegio de arquitectos de la Villa de Merlo, San Luis.

6.2 Conceder permisos, para la construcción de cualquiera de los Trabajos enumerados en el Artículo 2.1 al 2.7.

6.3: Solicitar la documentación que considere pertinente para la visación de planos y concesión de Permisos de Construcción.

6.4: Efectuar inspecciones por sí misma o mediante Inspectores autorizados, a las Obras en construcción. En caso de constatar deficiencias o infracciones comunicará de inmediato, a la Comisión Directiva, quien procederá de conformidad con el Artículo 24.

6.5: Cualquier otra actividad que se complemente con el cumplimiento de las funciones que le son inherentes.

ARTICULO 7: DOCUMENTACION y REQUISITOS PARA LA VISACION DE PLANOS.

Ante la Comisión de Arquitectura y Urbanismo deberá presentarse:

7.1: Para Construcción nueva:

-Copia del título de propiedad o boleto de compra venta.

-Copia del plano de mensura.

-Nota por duplicado del profesional interviniente solicitando la visación de los planos. En la misma deberán figurar los datos y firmas del propietario y del profesional (matrícula, dirección, mail, teléfono y firma).

-PLANO FORMATO MUNICIPAL QUE CONTENGA:

-Carátula reglamentaria con croquis de ubicación, nombre de calles, medidas de lote, firmas etc.

-Plantas de cada nivel esc. 1:100 indicar, E.M., L.M., L.C.V., retiros reglamentarios, senderos peatonales y vehiculares, pileta, tendedero, parrilla etc.

-Indicar arbolado público existente y proyectado.

-Cortes mínimo 2, indicar cotas de nivel.

“SOLARES DEL VALLE”

-Vistas todas, indicar colores y materiales.

-Planta de techos esc. 1:200 con la ubicación en el terreno de todas las edificaciones, también las descubiertas como piletas, canteros y fuentes, también se deben incluir los estacionamientos. Todo debe estar acotado en relación a los límites del terreno y a las edificaciones en general. En los techos indicar pendientes, desagües, tanque de agua, materiales.

-Planillas de aberturas (alto, ancho y área de ventilación e iluminación de cada abertura)

-Planta de instalaciones: agua fría, caliente, cloacas, eléctricas con referencia. En caso de poseer pozo absorbente graficar corte sanitario.

-Planta de estructuras (por nivel). Fundación, entresijos, techos. Planillas de cálculos de: Cimientos, Columnas, Vigas y Losas.

-Balance de superficies: graficar silueta y acotar todos sus lados, indicar FOS Y FOT.

-Archivo en cad de la documentación gráfica.-

-La edificación deberá ser Antisísmica.

7.2: Para las restantes clases de edificaciones o reformas, los requisitos serán expedidos luego del requerimiento inicial de la C.A.U.

7.3: Una vez presentados la totalidad de la Documentación requerida la C.A.U. tendrá un plazo de quince días hábiles para dar formal respuesta.

7.4: La gráfica de los planos deberá respetar los siguientes códigos de color:

- Proyectos: muros en rojo.

- Demoliciones: muros en amarillo.

- Relevamientos con superficie aprobada: rayado a 45º

ARTICULO 8: ARANCELES POR VISACION

Se pondera como fórmula de cálculo la siguiente expresión:

Superficie de la construcción x valor de m² x 0.004

“SOLARES DEL VALLE”

Donde:

Superficie: sumatoria de superficies cubiertas más la semisuma de superficies semicubiertas a incorporar.

Valor de m2: valor estimativo de cálculo de construcción de la C.A.C.

Se toma como referencia el último valor publicado en la página de la CAMARA ARGENTINA DE CONSTRUCCION.

ARTICULO 9: PERMISO DE CONSTRUCCION.

Una vez visada y aprobada la documentación se otorgará el permiso de construcción. Este será confeccionado por escrito, suscripto por LA CAU. Entregado el permiso de Construcción, la obra podrá comenzar previo aviso fehaciente del propietario o comitente, a la Comisión de Arquitectura y Urbanismo. Cualquier modificación al proyecto aprobado antes y/o durante la ejecución de la obra deberá ser elevada a la CAU, y sujeta a la aprobación de la misma.

El permiso para la construcción tendrá una duración de 12 meses a partir del comienzo de la obra. Para las obras mayores de 150 m2 se podrá solicitar por otros 12 meses. Vencido el periodo de autorización del permiso se cobrará una multa de 2 unidades por cada mes de demora en la finalización de la obra.

Para poder habitar la vivienda, se deberá contar con el 100% de la obra finalizada, o en su defecto, la etapa que se acordara realizar con la C.A.U. anteriormente.-

ARTICULO 10: INSPECCIONES.

La C.A.U. realizara inspecciones a la obra, previo aviso al Profesional interviniente, para controlar que se desarrolle según lo que figure en los planos. El propietario deberá presentar una nota de final de obra dentro de los treinta (30) días de terminada la construcción, la misma será necesaria para efectuar la inspección final con la que posteriormente se otorgará el certificado de FINAL DE OBRA al propietario.

En el caso de presentar dicho certificado antes del tiempo acordado, se le bonificara al propietario con cuatro meses (4) de expensas.-

En el caso de que dicho certificado no este presentado en tiempo y forma, se multara con 2 U.M. por cada mes de atraso de la correspondiente presentación.-

Una vez que la obra esté terminada, se deberá retirar el cerramiento de obra correspondiente y cualquier vestigio de construcción, tanto en el parque como en veredas.-

De no ser así, también será causa de multa, la cual será de 2 U.M. por quincena.-

ARTICULO 11: RETIROS, SUPERFICIES Y ALTURAS.

Retiros:

Estos afectan además a todas las edificaciones, columnas de galerías y cocheras, quinchos, bordes de pileta, tendedores, depósitos sobre el nivel del suelo. Excepcionalmente se pondrá a consideración de la CAU pórticos según el proyecto.

etc.

A -El retiro del frente (considerado el lado que da hacia la calle) será de un mínimo de 4mts entre la línea de límite de frente y línea de edificación. Este retiro se destinará exclusivamente a jardín, cuyo mantenimiento y conservación es a cargo exclusivo del propietario del lote y deberá cumplir las condiciones generales de parquización de la Urbanización. En el retiro frontal no se permitirá ningún tipo de construcción, que se eleven sobre el nivel del suelo; excepto veredas de acceso a vivienda, huellas para tránsito peatonal o vehicular, o el cerco vivo de no más de 1.00mt.

B-El retiro de fondo será de un mínimo de 4mts.

C – Retiros laterales, mínimo de 3 mts. libres.

D-Retiro de piscinas 4mts desde los limites linderos.

Superficies:

Se establecen los siguientes índices de construcción con relación a la superficie del predio o lote FOS: 0,30. En la determinación del FOS queda considerada la proyección de toda construcción cubierta, cerrada o semi cerrada, incluidas galerías, quinchos y aleros que se realicen en el predio. El FOT determina la máxima y mínima superficie cubierta posible a construir sobre el nivel del terreno, no comprendiendo superficie de sótanos y subsuelos. FOT: 0.45, la superficie mínima a edificar no podrá ser menor a 90m cubiertos. El lote original no podrá ser subdividido bajo ningún concepto; excepto:

A: Para aquellos propietarios que adquieran un lote intermedio en forma conjunta y siempre que éste sea colindante por los lados, con los lotes adquiridos primariamente por los mismos, adjudicándose en este caso la mitad del lote a cada uno y unificando la superficie resultante con el inmueble adquirido en forma originaria, con mensura de unificación.

Cotas y Alturas

“SOLARES DEL VALLE”

A: La cota interior y de garaje no debe superar los 50 cm, ni ser inferior a 20cm para facilitar el escurrimiento de aguas de lluvia hacia el cordón cuneta.

B: Solo podrá edificarse un máximo de dos plantas, con una altura total de **7** mts libre de techumbre, solo pudiendo sobresalir volúmenes de tanques de agua y conductos de chimeneas.

ARTICULO 12: TANQUES, LAVADEROS Y ASADORES.

Los tanques y demás construcciones auxiliares, estén sobre el edificio o aislados, se consideran como pertenecientes al conjunto arquitectónico y si son visibles desde la vía pública se tratarán en armonía con las fachadas. Los materiales utilizados serán concordantes con los utilizados en las mismas.

12.1: Los tanques de agua deberán quedar ocultos a la calle, logrando volúmenes armónicos con la vivienda.

12.2: Los lavaderos y tendederos de ropa deberán quedar ocultos hacia la calle y terrenos vecinos, logrando volúmenes armónicos con la vivienda en cuestión.

12.3: Los asadores y parrillas no podrán enfrentarse a la calle, y deberán mantener el estilo de la vivienda.

ARTICULO 13: PISCINAS.

Deberán contener:

13.1: Sistema de filtrado.

13.2: No está permitido el Desagote en las cunetas de la calle. Si podrá efectuarse mediante riego sobre el terreno.

13.3: Retiro (ver art 11).

13.4: Cerco perimetral (ver art. 19.2 D). Este deberá ser de alambrado trapezoidal o decorativo, red metálica o plástica, o de paneles de vidrio de seguridad.

ARTICULO 14: ENERGÍA ELÉCTRICA.

“SOLARES DEL VALLE”

Se proveerá energía eléctrica, quedando la instalación del pilar, conexión a la vivienda y consumo a cargo del propietario, debiendo cumplir con la reglamentación de la compañía EDESAL, y respetando el diseño propuesto por la CAU. La conexión a la vivienda deberá ser subterránea.

ARTICULO 15: RESERVAS DE AGUA.

Se proveerá el agua corriente. La conexión de la red a la vivienda, con su correspondiente medidor, correrá por cuenta del propietario, como así el abono del consumo mensual. La empresa responsable se pondrá en contacto con los propietarios a través de la comisión de Solares del Valle.

15.1: Se deberá contar con una cisterna para almacenamiento y bombeo al tanque de reserva.-

15.2: El riego deberá ser realizado desde la cisterna, quedando prohibido el riego desde la red de agua corriente.-

15.3: En caso de requerir una perforación destinada a riego y suministro de piscinas deberá consultar previamente a la CAU, y posteriormente solicitar la aprobación a Aguas de San Luis, a cargo exclusivo del propietario.

ARTICULO 16: TRATAMIENTO DE AGUAS CLOCALES.

Será obligatoria la construcción de:

16.1: Biodigestores: Se exige la instalación de Biodigestores, tanto para la protección de napas, como para fortalecer la característica ecologista que distingue a la Urbanización Solares del Valle.

16.2: Cámara séptica: deberán ser adecuadas a las necesidades de las viviendas y construidas según las reglas del arte y las reglamentaciones vigentes.

ARTICULO 17: TECHOS.

17.1: Desagües pluviales: Una terraza, techo o azotea en las que las aguas pluviales deberán escurrir fácilmente hacia el desagüe, evitando su caída a la vía pública o lotes linderos, con zinguerías pertinentes.

17.2: Cercado de techos transitables: Un techo o azotea transitable y de fácil acceso deberá cercarse con barandas o parapetos de una altura mínima de 1.00mt, respetando la altura total reglamentaria.

ARTICULO 18: CONSTRUCCION.

“SOLARES DEL VALLE”

18.1: Plazo de construcción Se establece un plazo máximo de construcción de 24 meses a partir de cumplido los 90 días desde la firma del boleto respectivo de compra/venta del lote, prorrogable por aprobación de la CAU, previa solicitud por escrito del Interesado.

18.2: Cartel de obra. Será obligatorio colocar al frente de la obra un cartel con carácter identificatorio que contenga:

- Número de permiso de obra
- Responsable del proyecto (título y matrícula)
- Responsable de la construcción
- Nombre del propietario
- Responsable de la dirección de obra. Título y Matrícula.

18.3: No talar ni extraer árboles sin autorización.

Limpieza: Al momento de la limpieza del terreno y/o movimiento de suelos no se pueden talar árboles sin previa autorización de la Comisión directiva de la Asociación Civil Solares del Valle. En el caso de autorizarse la extracción, deberán plantarse tres por cada unidad extirpada y en el lugar que la Comisión Directiva indique. Todo elemento que se extraiga de la limpieza del lote o del mantenimiento del mismo, deberá retirarse inmediatamente del lote y llevar al lugar indicado por la Comisión Directiva o mediante contenedor contratado.

Queda terminantemente prohibida la limpieza de los terrenos por quema.-

18.4: Obrador y gabinete sanitario Previa iniciación de la obra, será obligatorio construir una casilla depósito y un gabinete sanitario, que serán retirados una vez concluida la obra.

18.5: Personal Obrero: Deberá presentarse una nómina de todo el personal obrero, cualquiera sea su categoría, a la CAU, con su correspondiente categoría, Inscripción ante los Organismos de la Seguridad Social y fecha de inicio de actividades. Es obligatorio para el Propietario y/o comitente de la Obra el efectivo cumplimiento de las disposiciones legales, Convenios Colectivos y laudos arbitrales de contratación laboral y de las prerrogativas de Seguridad e Higiene. En caso de incumplimiento de las mismas la Comisión de Arquitectura elevará una nota con las infracciones relevadas a la Comisión Directiva, quien podrá suspender la continuación de la obra inter dure la infracción referida, poniendo en conocimiento en forma inmediata a la Autoridad del Trabajo.

ARTICULO 19: CIERRE PERIMETRAL.

19.1: Cierre de Obra: Antes de comenzar con los trabajos en obra se deberá hacer un cierre perimetral del lote ya sea provisorio por el periodo que dure la construcción, para evitar accidentes.

19.2: El cierre definitivo: Si bien no es indispensable la colocación de cercos, los que se realicen deberán respetar las siguientes características:

“SOLARES DEL VALLE”

A: Deberán hacerse con materiales de la zona, es decir: madera (colocación en forma de tranquilas), piedra, cerco vivo, o de hierro. Todo otro elemento material o tipo de cierre, no coincidente con la descripción precedente, quedará sujeto a aprobación de la C.A.U.

B: En todos los casos no podrá superar los 1,00 m de altura en los frentes.

C: No se permiten alambres de púas ni boyeros eléctricos.

D: Se deberán hacer cercos en piletas o jacuzzis de 1m a 1.20m de alto, bajo idénticas condiciones y materiales que los indicados. De contar la propiedad de un cerco perimetral en red o alambrados no será necesario realizar el cerco de piletas o jacuzzis.

E: En caso de poseer mascotas se solicita prever el cercado total o parcial, tipo caniles. Una altura mayor podrá ser solicitada dependiendo del tamaño de los animales presentes en la propiedad. Se permite la utilización de cercos invisibles (o collares electrónicos) como reemplazo.

ARTICULO 20: MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS.

Solamente serán permitidas las construcciones de primera calidad, en mampostería, hormigón armado, construcción en seco, prohibiéndose el montaje de viviendas prefabricadas. Están permitidos tanto el uso de techos planos como inclinados con cubierta de tejas. **No** se permite dejar la chapa galvanizada ni de aluminio, en crudo, a la vista, en ningún caso.

ARTÍCULO 21: COMPLEJOS DE UNIDADES HABITACIONALES CON DESTINO TURISTICO TEMPORARIO.

Entiéndase por aquellos establecimientos que, con un máximo de tres unidades de vivienda por lote, independientes una de la otra, presten al turista el servicio de alojamiento TEMPORARIO.

21.1: Condiciones para su construcción:

- a)** Deberán construirse en las zonas habilitadas para tal fin.
- b)** La superficie mínima de cada unidad será 45 m² cubiertos, sin contar cocheras, hall y otros espacios semicubiertos.
- c)** Contará con cocheras cubiertas o semicubiertas, dentro del predio del establecimiento a razón de una por cada unidad. Las mismas pueden estar adosadas a la unidad habitacional o separadas en bloques.
- d)** En el caso de construirse tres unidades solo se permitirá que dos de ellas estén adosadas en forma horizontal separadas por muro divisor vertical. En ningún caso se permitirá unidades adosadas en sentido vertical

“SOLARES DEL VALLE”

(superpuestas) con acceso por escalera. Las unidades deberán estar separadas entre sí por una distancia mínima y libre de construcción, de tres (3) metros entre si.

e) Podrán disponer de Desayunador o Comedor común con una superficie mínima de 30 m² con baños públicos para ambos sexos y su correspondiente cocina. Azulejados y de acuerdo a normas vigentes a Villa de Merlo. Deberá contar con aire acondicionado.

f) La C.A.U. y Solares del Valle se eximen del control sobre la explotación comercial de dichos establecimientos, a quienes les caben el cumplimiento de las leyes provinciales y nacionales pertinentes

g) Pileta de natación: No es obligatoria su construcción. En caso de proyectar una piscina para niños, ésta podrá ser adosada a la piscina principal, pero delimitada, impidiendo el acceso al área de mayor profundidad, con un nivel máximo de agua de 0,60m (sesenta centímetros).

Como medida de seguridad todas las piletas a construir y en las ya construidas, deberán estar cercadas perimetralmente. Dicho cerco deberá estar construido con materiales que garanticen la inaccesibilidad, estando perfectamente determinada, la altura mínima del cerco deberá ser 1.20m. El tratamiento de agua deberá ser por filtrado u otro sistema adecuado que asegure el control bacteriológico. No podrá arrojarse a la vía pública.

Las piletas de natación deberán respetar los retiros de frente, lateral y fondo, establecidos en el reglamento general de la urbanización.

h) Es responsabilidad exclusiva de los propietarios y/o contratistas que se beneficien con la renta de alquiler de las unidades, mantener la conducta de los inquilinos conforme al reglamento de convivencia. Asimismo estos responderán solidariamente por cualquier infracción o falta, a estas disposiciones, al reglamento de convivencia o normas de orden público, que los ocupantes pudieren transgredir.

i) Los ocupantes temporarios de las unidades destinadas a turismo podrán acceder a las instalaciones deportivas y recreativas de la Urbanización Solares del Valle, siendo el uso prioritario de los señores propietarios.

j) Eventualmente se facultará el cobro de expensas adicionales dependiendo de la cantidad de unidades de turismo de cada propiedad.

ARTICULO 22. INFRACCIONES Y SANCIONES.

El incumplimiento de las disposiciones del presente Código, derivarán en infracciones y sus correspondientes sanciones.

Las siguientes son algunas de ellas, sin ser taxativa su indicación, además de las mencionadas con anterioridad y sin excluir las que puedan ser fijadas por la Comisión Directiva:

A: Todo uso en edificios e instalaciones de cualquier tipo nuevo o existente, sin la debida autorización de la C.A.U. hará pasible al o a los responsables de aplicación de una multa que será determinada anualmente por la Comisión Directiva.

B: Asimismo, sin perjuicio de la multa establecida, la Comisión Directiva podrá ordenar al o los responsables, la demolición de las edificaciones o instalaciones realizadas bajo apercibimiento de efectuarla directamente, a cargo de los infractores.

ARTICULO 23.-PENALIDADES.

Las infracciones a las disposiciones contenidas en el presente código, serán penadas con demolición, clausura de obra, suspensión de obra, multas o apercibimientos.

Las penas se graduaran según la naturaleza o gravedad de la falta y según los antecedentes del infractor. Los apercibimientos se aplicaran a los propietarios, profesionales y empresas matriculadas.

Se faculta a la C.A.U., a los efectos de paralizar obras y realizar clausuras preventivas de fincas en las siguientes circunstancias:

A: En casos urgentes, cuando las condiciones de estabilidad, conservación, seguridad, higiene de los inmuebles, constituyan un evidente peligro para la integridad física y de la salud de los moradores, transeúntes, colindantes y otros en condición de ser afectados.

B: Cuando en una obra se haya cometida una infracción que por su magnitud, características e importancia, impliquen en caso de proseguir su desarrollo, lesión para los intereses de los particulares en general.

ARTICULO 24.-PROCEDIMIENTO DE INFRACCION.

La inspección comunicara a la C.A.U., en el término de 24 horas, a fin de que sea ésta quien decide si se configuran los requisitos para alguna infracción. En cuyo caso emitirá Dictamen fundado a la Comisión Directiva, quien en definitiva será quien aplique la Sanción y la Ejecute. El dictamen será elaborado por escrito y contendrá los datos indispensables, concretando el motivo o causa que exigió la adopción de las referidas medidas extremas, y normas transgredidas. Constará en ella la existencia o no de prevenciones, notificaciones previas incumplidas y expediente administrativo relativo a la cuestión planteada cuando lo hubiere. Una vez configurada la Infracción, se notificara al presunto infractor por el término de Cinco (5) días para que exprese su descargo y ofrezca toda la prueba que intente hacer valer. Ofrecido el descargo o vencido el plazo se resolverá la cuestión sobre la aplicación o no de una pena y su morigeración.

ARTICULO 25. EFECTOS DE LAS PENAS.

La imposición de las penalidades no releva a los afectados del cumplimiento estricto de las disposiciones en vigor o sea de las correcciones de las irregularidades que la motivaron.

ARTICULO 26.-UNIDAD DE MEDIDA PARA LAS MULTAS.

Fíjese como Unidad de Medida para las multas que establece este Código, la Unidad de Multa (UM), que será determinada en la forma anual por la Comisión Directiva. Las multas fijadas deberán ser pagadas dentro de los Diez (10) días de su notificación. La falta de pago de la misma en término, determinará que sea satisfecha por la vía judicial correspondiente.

Se establece la U.M. el equivalente a la cantidad de 10 lts. De gasoil común.-

ARTICULO 27. REINCIDENCIA.

Será reincidente quien ha sido sancionado por una falta, incurriera en otra de igual tipo dentro del término de un año de haber quedado firme la misma. En tal caso el máximo de la sanción podrá elevarse al doble y así sucesivamente si continúa la reincidencia. Cuando concurrieren varios hechos independientes reprimidos con una misma especie de sanción, esta será única y tendrá como mínimo el mínimo mayor y como máximo la resultante de la acumulación de los máximos correspondientes a los distintos hechos. Cuando ocurrieren varios hechos independientes reprimidos con sanciones de distintas especies estas podrán aplicarse en forma independiente.

ARTICULO 28. MULTAS.

Se aplicarán multas, además de lo prescrito en el presente código, en los siguientes casos:

- A:** Realizar una obra sin permiso, se aplicará una multa entre 100 y 1000 UM, pudiendo además procederse a la clausura de la obra hasta que se regularice la situación.
- B:** Si continúa la obra, luego de notificado que debe regularizar la situación, por cada día que se compruebe que produce avances de la obra en infracción se recargará un 10 % diario sobre el valor fijado en el valor de la multa correspondiente.
- C:** Por iniciar una obra con plano aprobado, sin dar aviso correspondiente en los casos que este Código determine aviso de obra, se aplicará una multa entre 50 y 300 UM.
- D:** Por realizar la obra no respetando la presentación original por el que se solicitó permiso, se aplicará una multa entre 30 y 60 UM.
- E:** Por efectuar en obras autorizadas ampliaciones o modificaciones previstas por este Código, pero sin el permiso correspondiente; se aplicará una multa entre 30 y 60 UM.

“SOLARES DEL VALLE”

F: Por no tener en obra el plano aprobado, se aplicará una multa entre 5 y 10 UM.

G: No concurrir a una citación que emane de anomalía en obra, será sancionado con un apercibimiento. Si no concurre a la segunda citación será sancionado con una multa entre 1 y 3 UM por cada día sin concurrir.

H: Por no ejecutarse los trabajos correspondientes para la construcción, reconstrucción o reparación de cercos, será sancionado con una multa entre 5 y 20 UM.

I: La falta de cartel de obra o sin los requisitos previstos en este Código o con información confusa, será sancionado con suspensión de la obra y la aplicación de una multa entre 10 y

20 UM.

J: En los demás casos que se detecte infracción o alteración a las disposiciones o principios de este Código, previa resolución emanada por la Comisión Directiva, siendo la presente enumeración meramente enunciativa.

ARTICULO 29. ORDEN DE PARALIZACIÓN Y DEMOLICIÓN.

Se suspenderá toda obra que se construya sin tener concedido el permiso, o que teniéndolo no se ejecute de acuerdo con los documentos aprobados, según estipulaciones del presente código y las reglas del arte. La CAU con el consentimiento de la Comisión Directiva podrá ordenar la demolición de toda obra que haya sido realizada en contravención con las disposiciones vigentes, notificando al responsable. Si al vencimiento del plazo fijado no se hubiese cumplido la obra, podrá demolerse por cuenta del propietario percibiendo el reintegro de los gastos ocasionados.

ARTICULO 30. APERCIBIMIENTO.

Se aplicará en los siguientes casos:

A: No tener en obra los documentos aprobados.

B: No dar aviso de comienzo de obra.

C: En los demás casos que se detecte infracción o alteración a las disposiciones o principios de este Código, previa resolución emanada por la CAU siendo la presente enunciación meramente enunciativa.

ARTICULO 31. ENTRADA y SALIDA DE LA URBANIZACION

“SOLARES DEL VALLE”

Toda persona que habite, resida o transite dentro del ámbito de Solares del Valle urbanización debe respetar las entradas y salidas habilitadas para tal fin por la Comisión Directiva respetando las normas vigentes.

ARTICULO 32. PAGO DE SERVICIOS Y MANTENIMIENTO

Todo propietario o arrendatario deberá pagar el monto estipulado por la Asociación y aprobado por la Comisión Directiva para hacer frente a los gastos de la urbanización, por servicios brindados y mantenimiento.

La limpieza de cada lote estará a cargo de su propietario. Todo lote debe permanecer prolijo y con el césped cortado. Ante la falta de atención del mismo, la CAU indicará a la Comisión Directiva para el cobro de los servicios que se presten para la ejecución de dicha limpieza.

ARTICULO 33: CODIGO DE CONVIVENCIA

La Urbanización Solares del Valle se adhiere al Código de Convivencia vigente en la ciudad de Villa de Merlo en su totalidad.

ARTICULO 34: MODIFICACION

Toda modificación, alteración, o aclaración al presente reglamento, será resultado de la voluntad en pleno de la Comisión Directiva, quien deberá publicarlas dentro de los límites geográficos de la urbanización Solares del Valle, por un plazo mínimo de tres días.