



**REGLAMENTO DE URBANISMO, EDIFICACION Y CONVIVENCIA  
“LOS CANALES DE PLOTTIER PATAGONIA GOLF & RESORT”**

**INDICE**

**1.- TÍTULO I ALCANCE GENERAL. EXCEPCIONES. AUTORIDAD Y NORMAS DE APLICACIÓN**

- Art. 1. DENOMINACIÓN
- Art. 2. ALCANCE DEL PRESENTE REGLAMENTO. EXEPCIONES REFERIDAS A URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN
- Art. 3. AUTORIDAD DE APLICACIÓN. COMISIÓN DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y CONVIVENCIA. -CAUC-. CONFORMACIÓN. FUNCIONES. FACULTADES
- Art. 4. ORDEN DE PRELACIÓN PARA LA APLICACIÓN DE LOS REGLAMENTOS
- Art. 5. MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO

**2.- TÍTULO II –**

**CAPITULO I: REGLAMENTO DE URBANISMO Y EDIFICACIÓN. PLANEAMIENTO GENERAL E INDICADORES URBANOS**

- Art. 6. DESTINO DE LAS UNIDADES FUNCIONALES
- Art. 7. DE LOS RETIROS Y AREAS NO EDIFICABLES DENTRO DE LAS UNIDADES FUNCIONALES
- Art. 8. UBICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS UNIDADES FUNCIONALES
- Art. 9. ALTURA MÁXIMA DE LAS CONSTRUCCIONES
- Art. 10. OCUPACIÓN
- Art. 11. SUPERFICIES
- Art. 12. ARQUITECTURA Y ESTÉTICA URBANA
- Art. 13. ACCESO VEHICULAR A LA UNIDAD FUNCIONAL
- Art. 14. PROYECTO PARA CONSTRUCCIÓN DE QUINCHOS, ASADORES, PARRILLAS, EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO, LAVADEROS, TENDEDEROS, GABINETES PARA MAQUINAS, PISCINAS, Y DEMAS CONSTRUCCIONES AUXILIARES. SISTEMAS DE ALARMAS
- Art. 15. ESTACIONAMIENTO VEHICULAR
- Art. 16. FORESTACIÓN Y PARQUIZACIÓN

**CAPITULO II: DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACION**

- Art. 18. PRESENTACIÓN DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN
- Art. 19. PAGO DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN
- Art. 20. CADUCIDAD DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN EMITIDO POR EL CONSORCIO
- Art. 21. MODIFICACIÓN DE PROYECTO
- Art. 22. DESESTIMIENTO DE LA OBRA

**CAPITULO III: DEL PAISAJE URBANO**

- Art. 23. ESPACIO ENTRE LÍNEA DE FRENTE Y CALZADA
- Art. 24. VEREDAS
- Art. 25. CERCOS
- Art. 26. TERRENOS SIN CONSTRUCCIÓN
- Art. 27. SERVIDUMBRES

**CAPITULO IV: DE LAS OBRAS EN CONSTRUCCIÓN**

- Art. 28. REQUISITOS PARA EL INICIO DE LAS OBRAS
- Art. 29. PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS
- Art. 30. SUSPENSIÓN DE OBRA
- Art. 31. PARALIZACIÓN DE TRABAJOS
- Art. 32. AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE OBRA
- Art. 33. OBRAS EN ETAPAS
- Art. 34. SOLICITUD DE PLANCHETA DE LA UNIDAD FUNCIONAL
- Art. 35. CONSERVACIÓN DEL AMOJONAMIENTO
- Art. 36. CANON DE OBRA



## LOS CANALES DE PLOTTIER

patagonia golf & resort

- Art. 37. LOMADAS, TERRAPLENAMIENTOS, DESMONTES O MODIFICACIONES DEL TERRENO NATURAL, RESIDUOS DE OBRA
- Art. 38. NIVELES, DESAGÜES, ALCANTARILLAS Y CUNETAS
- Art. 39. RESPONSABILIDADES DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA
- Art. 40. VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS RETIROS. FACTORES DE OCUPACIÓN
- Art. 41. CARTEL DE OBRA
- Art. 42. CARTELES DE PUBLICIDAD
- Art. 43. CERCO PERIMETRAL DE OBRA
- Art. 44. CONSTRUCCIÓN DE OBRADOR, BAÑO PARA PERSONAL Y DEPÓSITO
- Art. 43. INGRESO Y RETIRO DE MATERIALES Y HERRAMIENTAS
- Art. 44. ACOPIO DE MATERIALES
- Art. 45. PREPARACIÓN DE MATERIALES
- Art. 46. LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO. INSPECCIONES DE LA CAUC
- Art. 47. PRESENTACIÓN DE LISTADO DE PERSONAL
- Art. 48. JORNADA LABORAL, HORARIO Y PERMANENCIA DEL PERSONAL EN OBRA, HORARIOS DE SILENCIO
- Art. 49. OBLIGATORIEDAD DE CONTAR CON COBERTURA DE SEGURO SOBRE EL PERSONAL A FAVOR DEL CC
- Art. 50. SEGURO DE VEHÍCULOS, ESTADO DE LOS MISMOS Y DOCUMENTACION A PRESENTAR
- Art. 51. TAREAS SOBRE LOS PARQUES Y JARDINES
- Art. 52. USO DE UNIDADES FUNCIONALES VECINAS
- Art. 53. PLANOS Y CERTIFICACIÓN FINAL DE OBRA

### **3.- TITULO III**

#### **CAPITULO I: REGLAMENTO DE CONVIVENCIA**

Art. 54. OBJETO. OBLIGATORIEDAD.

#### **CAPÍTULO II: DE LA CONVIVENCIA**

Art. 55. RUIDOS MOLESTOS

Art. 56. HORARIOS DE SILENCIO

Art. 57. ORDENANZAS DE LA MUNICIPALIDAD

#### **CAPITULO III: DEL TRANSITO VEHICULAR**

Art. 58 a 65

#### **CAPITULO IV: DE LAS MASCOTAS**

Art. 66 a 77

#### **CAPÍTULO V: DE LOS RESIDUOS**

Art. 78 a 87

#### **CAPITULO VI: DEL SERVICIO DE VIGILANCIA**

Art. 88 a 100

#### **CAPITULO VII: NORMAS GENERALES**

Art. 101 a 110

#### **CAPITULO VIII: TRANSGRESIONES A LAS REGLAS DE CONVIVENCIA - SANCIONES DICIPLINARIAS**



## TÍTULO I

### **ALCANCE GENERAL. EXCEPCIONES. AUTORIDAD Y NORMAS DE APLICACIÓN.**

#### **Art. 1. DENOMINACIÓN.**

Denominase al presente: “Reglamento de Urbanismo, Edificación y Convivencia” del “Consortio de Propietarios de Los Canales de Plottier Patagonia Golf & Resort”.

#### **Art. 2. ALCANCE DEL PRESENTE REGLAMENTO. EXEPCIONES REFERIDAS A**

##### **URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN.**

El presente Reglamento es de aplicación obligatoria en todos los aspectos urbanísticos, de edificación y de convivencia social dentro de “Los Canales de Plottier – Patagonia - Golf & Resort”, en adelante el Club de Campo o el Consortio indistintamente, ubicado en la localidad de Plottier, Provincia del Neuquén.

2.1. En cuanto al urbanismo y edificación:

2.1.1 Se aplicará para toda obra y/o proyecto de edificación, forestación, parquización, subdivisión ya sea nueva, o ampliación, refacción o modificación de las existentes que se realicen en las unidades funcionales y en las superficies comunes, todo ello sin perjuicio de la vigencia y acatamiento a las disposiciones del “Reglamento de Copropiedad” del “Consortio de Propietarios de Los Canales de Plottier – Patagonia – Golf & Resort” normas nacionales, provinciales y municipales de aplicación.

2.1.2. El presente reglamento establece los parámetros básicos que deben cumplirse para alcanzar la calidad del diseño urbanístico perseguida para cada proyecto constructivo.

2.1.3. Se encuentra exceptuado de este reglamento en cuanto a los temas referidos a urbanismo y edificación, la unidad funcional número 846, cuyo uso es apto para residencia multifamiliar y/o establecimiento con destino turístico/hotelero.

En cuanto a las normas de convivencia:

2.2. Se aplicará con el objetivo de lograr una armónica convivencia social mediante la fijación de normas básicas que regirán la vida interna, siendo obligatoria su aplicación a toda persona que se encuentre dentro del Club de Campo cualquiera sea su carácter, mencionando solo a título ejemplificativo: copropietarios, inquilinos, residentes, sus grupos familiares y/o terceros, visitantes, empleados permanentes y/o eventuales, personal de seguridad, de mantenimiento, proveedores, entre otros.

#### **Art. 3. AUTORIDAD DE APLICACIÓN. COMISIÓN DE ARQUITECTURA,**

##### **URBANISMO Y CONVIVENCIA. -CAUC-. CONFORMACIÓN. FUNCIONES. FACULTADES.**

La autoridad de aplicación del presente reglamento será la Comisión de Arquitectura, Urbanismo y Convivencia, en adelante la CAUC o la Comisión, cuyos integrantes serán designados por la Asamblea de copropietarios. Tiene entre sus objetivos lograr un crecimiento ordenado, fomentar una mejor habitabilidad y calidad del entorno paisajístico y urbanístico; como así también el resguardo de las condiciones de armonía, paz y convivencia social dentro del Club de Campo.

La CAUC estará compuesta por cinco miembros, quienes podrán ser o no condóminos, debiendo al menos uno de ellos ser profesional de la arquitectura y/o ingeniería. El Consejo de Administración y/o la Administración podrán contratar profesionales de la arquitectura y/o ingeniería para dar cabal cumplimiento a la modalidad de conformación fijada; y/o para asesorar a los miembros de la CAUC. Las decisiones de esta Comisión serán vinculantes y de acatamiento obligatorio, pudiendo ser apeladas ante el Consejo de Administración.

La CAUC se reunirá periódicamente para tratar los casos que sean presentados, estando facultada para citar personalmente o requerirle al recurrente que amplíe la información y/o documentación presentada y/o brinde las explicaciones que se consideren menester.

La CAUC emitirá sus opiniones por escrito, estando facultada para aplicar las multas y/o sanciones que considere pertinentes.

Todos los planos de un proyecto constructivo en el Club de Campo antes de su presentación ante la Municipalidad de Plottier, deberán ser aprobados por la CAUC, la cual queda facultada para



## LOS CANALES DE PLOTTIER

patagonia golf & resort

interpretar y hacer cumplir este Reglamento, resolver sobre aspectos no previstos y/o verificar periódicamente la fidelidad de la obra con respecto al proyecto aprobado.

Será también materia de competencia de esta Comisión, las obras que el Consorcio decida ejecutar en los espacios comunes ya sean de uso común o uso exclusivo, por si o por terceros. Dichas obras podrán efectuarse también a propuesta de la CAUC, con la aprobación previa del Consejo de Administración según el procedimiento que corresponda.

### **Art. 4. ORDEN DE PRELACIÓN PARA LA APLICACIÓN DE LOS REGLAMENTOS:**

A todo evento se establece el siguiente orden de prelación de los distintos reglamentos pertenecientes al consorcio de propietarios de "Los Canales de Plottier Patagonia Golf & Resort":

- a) Reglamento de Copropiedad
- b) Reglamento de Urbanismo, Edificación y Convivencia.
- c) Reglamento del Uso de la Cancha de Golf.

### **Art. 5. MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO**

La modificación del presente reglamento es facultad del Consejo de Administración, previa intervención no vinculante de la CAUC. Toda modificación deberá publicarse en la página web oficial del Consorcio y notificarse a todos los copropietarios antes de su entrada en vigencia.

## **TÍTULO II**

### **CAPITULO I:**

### **REGLAMENTO DE URBANISMO Y EDIFICACIÓN. PLANEAMIENTO GENERAL E INDICADORES URBANOS**

### **Art. 6. DESTINO DE LAS UNIDADES FUNCIONALES**

- a) Uso admitido:  
El único destino admitido para las unidades funcionales será de vivienda unifamiliar de uso permanente o transitorio.
- b) Usos prohibidos:  
Todos aquellos no incluidos en el uso admitido.
- c) Queda exceptuado de lo establecido en este artículo la unidad funcional 846, cuyo uso es apto para vivienda multifamiliar y/o destino turístico/hotelero, conforme lo indicado en el Art. 2, punto 2.1.3.

Todas las construcciones que se realicen deberán asegurar el carácter residencial de la zona.

### **Art. 7. DE LOS RETIROS Y AREAS NO EDIFICABLES DENTRO DE LAS UNIDADES FUNCIONALES**

La totalidad de lotes poseen áreas no edificables perimetrales determinadas por las líneas de retiro. En esta superficie se prohíbe la construcción de cualquier tipo: cubierta, semicubierta, pérgolas, toldos, cubiertas retráctiles o plegables, tanques, leñeras, gabinetes para bombas y/o máquinas, tenderos fijos, etc. Dicha prohibición incluye construcciones soterradas.

- a) **Línea de retiro de frente:** La línea de frente es la que deslinda la Unidad funcional de las vías de circulación vehicular. Se deberá respetar un retiro mínimo de 6,00 m medido de forma paralela en toda su extensión.
- b) **Línea de retiro lateral:** El eje divisorio lateral es el que deslinda una Unidad Funcional de otra Unidad funcional o un espacio común. Se deberá respetar un retiro mínimo de 3 mts medido en forma paralela en toda su extensión. Solo se permitirá la colocación de instalaciones (cañerías y cámaras) bajo el nivel de terreno natural invadiendo el retiro hasta 1m, en los 2 metros restantes está terminantemente prohibido la colocación de cualquier tipo de instalación.
- c) **Línea de retiro de fondo:** El eje divisorio de fondo es el que deslinda una Unidad Funcional de otra Unidad funcional, un espacio común o la cancha de Golf. Se deberá respetar un retiro mínimo de 6 mts medido en forma paralela en toda su extensión.



Los lotes en esquina que cuentan con dos (2) Líneas de Frente, deberán escoger una para disponer el retiro de frente (6,00 m), permitiéndose en la otra línea de frente un retiro lateral de 3,00 m. Sobre las líneas restantes del terreno se deberá considerar, al menos, un retiro de 6,00 m sobre una de ellas.

Los casos de lotes irregulares con ángulos agudos o con más de 4 lados serán tratados de forma excepcional por la CAUC.

#### **Art. 8. UBICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES DENTRO DE LAS UNIDADES**

##### **FUNCIONALES**

La ubicación de la construcción dentro de la unidad funcional será la establecida por los límites de los retiros y alturas máximas.

#### **Art. 9. ALTURA MÁXIMA DE LAS CONSTRUCCIONES**

La altura máxima de construcciones será de 8,00 m., considerando a la misma como la cota de la edificación construida de mayor altura medida en forma vertical, con respecto a la máxima altura del terreno natural y que se utilizará en todos los casos como referencia general para todas las construcciones. Para definir dicha altura se tomará en cuenta el nivel promedio de la cubierta más alta que corresponda a locales habitables, ya sean de superficie cubierta o semicubierta. Sobre esta cota solo podrán sobresalir las construcciones que contengan los tanques de reserva, sala de máquinas de ascensores y chimeneas.

En caso de plantear un proyecto que este próximo a la cota de altura máxima, se deberá presentar detalle constructivo que demuestre que la materialización es posible. Se realizará un seguimiento exhaustivo de la ejecución de las obras para evitar invasiones en altura, como se detalla más adelante.

#### **Art. 10. OCUPACIÓN**

##### a) Cantidad de viviendas en la parcela:

Se admitirá únicamente una vivienda unifamiliar en cada unidad funcional, salvo en la Unidad Funcional que se encuentra exceptuada del presente reglamento.

##### b) Construcciones auxiliares:

Las construcciones auxiliares deberán respetar los retiros y alturas previstos y serán computables a los efectos de determinar el F.O.T. y F.O.S. fijado en este Reglamento. No podrán constituir una unidad habitable, es decir contar con cocina, baño y dormitorio.

#### **Art. 11. SUPERFICIES**

La superficie mínima a construir en cada parcela será de 120,00 m<sup>2</sup>.

a) Factor de ocupación del suelo. (F.O.S.): El Factor de Ocupación del Suelo, es el cociente entre las superficies cubierta y semicubierta (tomadas al 100%), proyectadas cenitalmente sobre la superficie del terreno y será de 0.24.

Para el cálculo del F.O.S. se computarán:

- I. Todas las superficies cubiertas, proyectadas cenitalmente.
- II. Las superficies semicubiertas, proyectadas cenitalmente y tomadas al 100%, ya sean cuerpos salientes, galerías, balcones, terrazas, toldos metálicos o de material plástico, cubiertas de vidrios permanentes o retráctiles, etc.
- III. Aleros que sobresalgan más de 1,00 (un) mts de ancho en proyección horizontal.

Los toldos de telas plegables, cubiertas plegables y/o desarmables de vidrio (invernaderos para jardinería o piscinas) o materiales transparentes equivalentes y pérgolas de cualquier tipo no se considerarán para la determinación de las superficies cubiertas.

b) Factor de ocupación total (F.O.T.): El Factor de Ocupación Total, es la superficie total edificada dentro de una parcela, expresada en relación a la superficie de esa parcela; y



será de 0.48. A efectos de su determinación rigen los mismos criterios especificados para la determinación del F.O.S.

Se establece una flexibilidad de hasta un 10% (diez por ciento) en los valores fijados en este artículo según las demandas y características particulares de cada proyecto; debiendo ser aprobados tanto por la CAUC como por el Consejo de Administración; sujeta a la posterior aprobación por parte de la Municipalidad de Plottier.

### **Art. 12. ARQUITECTURA Y ESTÉTICA URBANA**

Todas las fachadas o paramentos exteriores de un edificio, pertenecen al bien estético del conjunto urbano del Club de Campo, motivo por el cual la CAUC pondrá especial énfasis en exigir un debido resguardo en cuanto a calidad en lo que al diseño se refiere. Los principios urbanísticos a favor del Club de Campo primarán sobre las conveniencias particulares y ninguna razón podrá sobreponerse a ellos, estando habilitada la Comisión a rechazar los proyectos que no respeten debidamente el estándar de calidad perseguido.

- a) Fachadas Las fachadas de los edificios están sujetas a aprobación por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo quién podrá rechazar aquellas propuestas que a su solo juicio impacten negativamente sobre el paisaje urbano del Club de Campo. El edificio será de perímetro libre y todas las fachadas deberán tener continuidad arquitectónica. No se admitirán fachadas con paredones planos sin tratamiento arquitectónico que afecte la calidad o la imagen de estética urbana perseguida para el Club de Campo. Se considerará como quinta fachada todo lo visto que esté sobre planos horizontales, como ser techos, cubiertas inclinadas, solados, veredas, terrazas, jardines, etc. Antes de introducir modificaciones o alteraciones en las fachadas existentes o proyectadas, será indispensable presentar un plano total de las mismas. No se admitirán paramentos exteriores sin terminar según las reglas del buen construir.
- b) Materiales admitidos. Se podrán utilizar todos los materiales de buena calidad que habitualmente son empleados en fachadas, no se admitirán tratamientos que por su carácter impacten negativamente sobre el paisaje urbano del Club de Campo, esto a solo juicio de la CAUC.
- c) Tanques para agua, unidades exteriores de aire acondicionado y/o construcciones auxiliares. Los tanques para almacenamiento de agua, las unidades exteriores (condensadores) de aire acondicionado, sus conexiones, y demás construcciones auxiliares, ya sea que estén sobre el edificio o aislados, se considerarán pertenecientes al conjunto arquitectónico. No deberán ser visibles, debiendo ser tratados en armonía con las fachadas; con materiales concordantes y/o iguales a los utilizados en las mismas.
- d) Energías alternativas. Los elementos generadores de energías alternativas deberán guardar guardar coherencia estética con el resto de la construcción, formar parte de la misma y no constituir elementos independientes.
- e) Conductos y desagües. Se admitirán canaletas de desagüe pluvial y cenefas de terminación de hierro galvanizado, debidamente tratadas y/o pintadas en el mismo color del techo y/o paramentos. Se exigirá un mantenimiento periódico exterior sobre todos los elementos de hierro galvanizado pintados.
- f) Pilar para medidores. Todos los medidores y/o conexiones para servicios de infraestructura urbana (entre ellos gas, energía eléctrica, etc.) se ubicarán en un pilar conforme lo establecido en el Anexo I adjunto al presente reglamento, siendo el mismo de ejecución obligatoria por todos los condóminos.
- g) Proyecto para construcción de vivienda unifamiliar en dos o más unidades funcionales. En caso de construir una vivienda unifamiliar en dos o más Unidades Funcionales, en forma previa los lotes deberán unificarse en una nueva Unidad Funcional. No se admitirá el englobamiento de unidades funcionales en las cuales estén construidas viviendas, o aprobados proyectos de construcción de las mismas, salvo que se desista del proyecto o se demuelan las construcciones existentes



## LOS CANALES DE PLOTTIER

patagonia golf & resort

necesarias, de forma tal que solo quede una sola vivienda en la nueva unidad funcional resultante.

h) Prohibiciones. Están prohibidas:

- I. Las construcciones prefabricadas o industrializadas de baja calidad, las de aspecto precario o con escaso o nulo tratamiento arquitectónico en cuanto a su diseño; las construcciones con muros de bloques de cemento o materiales volcánicos sin tratamiento adecuado, u otro tipo de material; o cualquier prototipo de vivienda que la Comisión considere inadecuada para el Club de Campo; siendo inapelable la resolución que adopte en ese sentido.
- II. Las cubiertas vistas inclinadas (es decir que sean visibles a nivel peatonal), de chapa de aluminio, fibrocemento o similares, las de acero galvanizado en estado natural (solo se admiten prepintadas) y cualquier otra que a juicio de la Comisión no se adapte a la imagen arquitectónica deseable para el conjunto urbano.
- III. Cualquier elemento o pieza de aluminio o chapa galvanizada en crudo (conductos, desagües, etc.)

### **Art. 13. ACCESO VEHICULAR A LA UNIDAD FUNCIONAL**

Se deberá proyectar el ingreso y egreso de vehículos únicamente por el frente de la parcela declarada en el plano respectivo.

### **Art. 14. PROYECTO PARA CONSTRUCCIÓN DE QUINCHOS, ASADORES, PARRILLAS, EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO, LAVADEROS, TENDEDEROS, GABINETES PARA MAQUINAS, PISCINAS, Y DEMAS CONSTRUCCIONES AUXILIARES. SISTEMAS DE ALARMAS**

Los proyectos de construcciones auxiliares como quincho, complementos de sanitarios, depósitos, lavaderos, asadores y parrillas con o sin techo, piscinas, gabinetes para cualquier tipo de máquinas, etc., están sujetos a las restricciones de este reglamento, debiendo resguardar los mismos conceptos en cuanto al diseño de calidad urbanística exigidos para la vivienda principal.

Los lavaderos y/o tendedores de ropa deberán tener cerramientos con las mismas características de la vivienda; u ocultarse detrás de cercos vivos de altura que no supere los 1.80m, de forma que impidan su visualización desde los terrenos vecinos y desde la calle.

Toda construcción auxiliar deberá mantener los mismos retiros especificados para la construcción principal. Está prohibida la disposición de 2 viviendas dentro de una UF, por lo que las construcciones complementarias o auxiliares no deberán configurar una unidad habitacional autónoma.

Las piscinas y sus construcciones complementarias deberán respetar los retiros estipulados para el resto de las construcciones dentro de la parcela. Las piletas deberán contar con sistema de filtrado de agua; los desagotes deberán permitir la utilización del agua desechada para el riego del jardín de la unidad funcional. Deberá figurar en planos el tipo de cañería, recorrido y lugar del desagote de este efluente. El vaciado total de la pileta podrá hacerse como máximo dos veces en la temporada de verano y una vez el resto del año.

Todas las viviendas deberán contar con sistema de alarma de intrusión. El sistema de alarma que se emplee deberá permitir desactivarlo, una vez verificado el incidente, en forma manual o remota. Asimismo cuando por alguna circunstancia se active accidentalmente el sistema debe permitir un rápido apagado a fin de perturbar en la menor medida posible la tranquilidad de los vecinos.

En caso que el Consejo de Administración decida que, en todas las viviendas del Club de Campo se instale un sistema único de alarma, su adhesión será obligatoria para todos los copropietarios y/o inquilinos y/o comodatarios, etc.

### **Art. 15. ESTACIONAMIENTO VEHICULAR**

Se deberá prever un área dentro de la Unidad Funcional para estacionamiento de **dos** automóviles en forma permanente; sea cubierto o descubierto, debiendo respetar en todos los casos los retiros establecidos.



LOS CANALES DE PLOTTIER

patagonia golf & resort

Asimismo el proyecto a ejecutar deberá contemplar el estacionamiento transitorio de visitas, por lo menos de dos vehículos automotores dentro del predio, la ubicación de los mismos deberá indicarse en la planta general del proyecto. No deberán obstruir la salida de los estacionamientos permanentes, es decir que no podrán disponerse en la calle de acceso a los estacionamientos permanentes.

Queda prohibido el estacionamiento de cualquier tipo de vehículo sobre la totalidad de la red vial y entre líneas de frente de cada unidad funcional y espacios comunes de cualquier tipo.

#### **Art. 16. FORESTACIÓN Y PARQUIZACIÓN**

Cada propietario deberá mantener el cuidado y limpieza de las superficies verdes de su unidad funcional, procurando una forestación con implantación de especies adecuadas para la zona.

Los espacios parqueados, propios de cada Unidad Funcional, se considerará parte del proyecto arquitectónico general del Club de Campo. La forestación deberá realizarse de forma tal de no formar cortinas vegetales geométricas.

En la vereda de cada UF se podrán colocar arboles a cuenta y cargo del propietario, la posición y la tipología de especies arbóreas a colocar, será determinada por la CAUC siguiendo el proyecto de forestación del Barrio (el diseño contempla que cada calle tiene una especie específica), de esta manera cada calle tendrá un carácter único basado en la homogeneidad arbórea.

El sistema de riego interno de cada unidad funcional será individual y a costa de cada propietario y será exigible desde el inicio de obra. La superficie a parquear en cada unidad funcional abarcará toda la parcela libre de construcción, y la totalidad de la vereda hasta la línea de pavimento y entre los cercos divisorios. La provisión de agua para riego será a cargo de cada propietario mediante una perforación a ubicarse dentro de cada unidad funcional y con un sistema de bombeo propio.

Las UF que presenten zonas de transición -con la cancha o espacios comunes- podrán realizar embellecimientos regando, parqueando y colocando especies nativas con previa autorización sobre el diseño, control y asesoramiento del sector paisajístico de la CAUC y a exclusivo costo de instalación y mantenimiento del propietario. No está permitido en ningún caso, la modificación de la morfología del paisaje por fuera de los límites de cada lote. Estas áreas intersticiales son parte del espacio público y deberán conservar las características altimétricas y estéticas con las que fue configurado ese paisaje.

Los árboles que se hayan plantado en sectores de retiro deberán ser retirados ante el pedido de la administración. La copa de los mismos deberá mantenerse a fin de no invadir el espacio aéreo del predio vecino.

La extracción de árboles dentro de cada lote deberá ser informado a la CAUC, quien determinara un plan de reforestación acorde a cada caso. Se deberá contar con dos (2) arboles como mínimo en cada U.F.

El incumplimiento de estas normas de parqueación y forestación, como así también el estado, aspecto y limpieza de las áreas verdes de cada unidad funcional, se encuentre construida o no, será motivo de la aplicación de las sanciones correspondientes que determine la CAUC; más el reintegro de los gastos que ocasionen las tareas que correspondan efectuarse. La liquidación y pago de las infracciones por este motivo son inapelables.

#### **Art. 17. SEÑALIZACIÓN PARTICULAR**

Solo se admitirá la identificación particular frente a las unidades funcionales; aprobadas por la CAUC, conforme la planificación señalética aprobada para el Club de Campo.





## **CAPITULO II:** **DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACION**

### **Art. 18. PRESENTACIÓN DE LOS PROYECTOS DE EDIFICACIÓN**

Todo propietario y/o los profesionales que hubiere contratado, acreditando debidamente ese carácter, a efectos de obtener la aprobación de sus proyectos de viviendas deberán presentar a la CAUC la siguiente documentación:

- a) Fotocopia del título de propiedad y/o boleto de compraventa.
- b) Fotocopia del recibo de pago de los derechos que el Consorcio perciba en concepto de la visación del proyecto.
- c) Nota especificando:
  1. Nombre y Matrícula profesional del Colegio respectivo de todos los profesionales actuantes.
  2. Domicilio y teléfono del profesional actuante.
  3. Domicilio y teléfono del propietario y/o comitente responsable de obra.
- d) Certificado de Deslinde y Amojonamiento, con relevamiento de cotas de nivel del terreno sin intervenir, otorgado por agrimensor. Los honorarios de dicho profesional correrán por cuenta del propietario.
- e) Cuadro comparativo de superficies indicando los índices exigidos y los adoptados.
- f) Fotocopia del presente reglamento firmado por propietario, constructor y profesional actuante.
- g) Libre de deuda del pago de expensas.
- h) Se deberá enviar por correo electrónico al Arquitecto Auditor la presentación del proyecto con una descripción de materiales y técnicas constructivas a utilizar, más un render con los colores y texturas elegidos. Una vez aprobado el proyecto se presentarán dos juegos de planos y un CD con la documentación digitalizada.

Una vez autorizado el proyecto por la CAUC se deberá continuar con los trámites de aprobación ante la Municipalidad de la ciudad de Plottier y el Colegio Profesional que correspondiere.

### **Art. 19. PAGO DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN**

La actuación de la CAUC generará la obligación de pago a cargo del propietario conforme los siguientes conceptos:

- a) Por estudios de planos.
- b) Por obra en construcción. En los casos en los que se aprobaran los planos constructivos, pasados los 18 meses y no se hubiere iniciado la obra, se cobrará un canon mensual que será liquidado y percibido por la Administración vía expensas.
- c) Por cualquier otra actividad que realice la Comisión.

La cuantía de cada concepto será establecida por el Consejo de Administración. La recaudación obtenida se destinará a solventar el costo generado por la actividad profesional de la Comisión.

- d) Se establece como canon de obra mensual, aplicable a obras que inicien a partir del 15/02/2021, desde la fecha del acta de inicio de obra el equivalente a 1/12 expensa por mes, durante el plazo de obra.

### **Art. 20. CADUCIDAD DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN EMITIDO POR EL CONSORCIO**

El permiso de construcción tendrá una validez de dos años a partir de la fecha de su otorgamiento, transcurrido dicho lapso sin que se inicien las obras caducará automáticamente, debiendo en tal caso el propietario impulsar su renovación ante la CAUC y la Municipalidad de Plottier.

### **Art. 21. MODIFICACIÓN DE PROYECTO**



Toda modificación a un proyecto aprobado, ya sea antes y/o durante la ejecución de la obra, deberá ser elevada a la CAUC para su consideración; siendo pasible de sanciones el propietario que viole esta normativa.

#### **Art. 22. DESESTIMIENTO DE LA OBRA**

Se considerará desistido el propósito de ejecutar una obra en los siguientes casos:

- a) Cuando el propietario comunique por escrito su propósito de desistir de la ejecución de la obra.
- b) Cuando la documentación observada no sea devuelta dentro del plazo establecido.

En estos casos, previa constancia de que la obra no fue iniciada, la CAUC archivará el expediente de obra como "Obra Desistida"

### **CAPITULO III:** **DEL PAISAJE URBANO**

#### **Art. 23. ESPACIO ENTRE LÍNEA DE FRENTE Y CALZADA**

El espacio comprendido entre la línea del frente de cada unidad funcional y el borde de la calzada o pavimento, es parte de la calle y en consecuencia propiedad común. Por ello, antes de efectuar alcantarillas, veredas, forestación, entubamientos, badenes para accesos peatonales o vehiculares o cualquier obra de estas características, deberá requerirse la autorización previa a la CAUC, solicitada por nota acompañada de croquis explicativo y nivelación correspondiente.

#### **Art. 24. VEREDAS**

Las veredas de las Unidades Funcionales serán de césped y deberán mantenerse en buen estado, el sistema de riego estará a cargo del propietario frentista.

El espacio destinado a ingreso vehicular y peatonal se construirá con el 80% de hormigón y 20% de césped. La terminación de las superficies de hormigón deberá estar detallada en el proyecto de vereda presentado con el plano de arquitectura. La pendiente máxima de cualquier vereda será del 10%, en toda su extensión incluidos los accesos peatonal y vehicular.

En lo referente a forestación la CAUC tiene diseñado una especie arbórea por cada calle y ubicación determinada, por lo que cada frentista deberá plantar el árbol que corresponda a su calle y en la ubicación designada, siendo este inciso de cumplimiento obligatorio para el total de las unidades funcionales.

Este área no deberá presentar ningún tipo de barrera arquitectónica longitudinal o transversal, debiendo mantener continuidad y fluidez en todo su recorrido y con las UF adyacentes. No deberá poseer interrupciones, saltos o escalones que dificulten su tránsito.

#### **Art. 25. CERCOS**

Con el objeto de mantener el aspecto de un terreno natural continuo, los cercos serán vivos en todos los casos, conformados con especies arbustivas a tal fin. La materialización de los mismos será de alambrado con plantas adecuadas a esa función respetando las alturas máximas indicadas, el espesor del cerco será el mínimo posible compatible con la especie elegida garantizando evitar las visuales entre parcelas linderas.

- **Cercos laterales:** Desde la línea de frente hasta el retiro de frente los cercos deberán ser de una altura máxima de 1,00 m. el resto del cerco deberá tener una altura máxima de 1,80 m.
- **Cercos de fondo:** En los terrenos cuyos fondos no sean linderos con la cancha de golf la altura será de 1,80m. Los terrenos cuyos fondos sean linderos a la cancha de golf no llevarán cerco sobre la línea de fondo, pudiéndose colocar en forma no geométrica arbustos sueltos. Si se quisiera materializar un cerco vivo, se podrá disponer sobre la línea de retiro de fondo con una altura máxima de 1,80 m.
- **Cercos de frente:** Sobre la línea de frente de cada terreno se procederá de la misma forma que la indicada para la línea de fondo lindera a la cancha de golf.
- **Cercos de lotes en esquina:** Se deberá adoptar como criterio la elección de uno de los E.C. (eje de calle) para ser tratado como frente y mientras que el otro E.C. podrá ser tratado como



## LOS CANALES DE PLOTTIER

patagonia golf & resort

eje divisorio, es decir, disponer el cerco en el eje mismo respetando las características y alturas predeterminadas. Si el lote tuviera mas de cuatro lados se considerará cada caso particular, respetando el criterio antedicho para lograr un espacio urbano de calidad.

Para los diferendos que se ocasionen entre vecinos respecto a los cercos: construcción, mantenimiento, propiedad, espesores, costo, etc. se aplicarán los criterios y disposiciones que establece la ley como si de una pared medianera se tratase.

Durante el periodo de crecimiento de dicho cerco vivo, se podrá colocar una pantalla **provisoria** constituida por los siguientes materiales: media sombra verde o cerco verde artificial o cañas secas. Se prohíbe expresamente la colocación de cercos de cualquier otro material.

### **Art. 26. TERRENOS SIN CONSTRUCCIÓN**

Hasta tanto inicie la construcción de su vivienda, el propietario deberá mantener la unidad funcional libre de maleza, o basura, en perfecto estado de limpieza y con el pasto natural o implantado perfectamente cortado, no pudiendo utilizarlo como lugar de acopio de materiales antes del inicio de obra.

En caso que el propietario no mantenga su predio en condiciones adecuadas, y habiendo vencido el plazo de intimación otorgado al efecto; el Club de Campo podrá encargarse de limpiar y ordenar la parcela, realizando los trabajos que correspondan a cargo del propietario; en cuyo caso el pago deberá realizarlo conjuntamente con las expensas, liquidándose las tareas realizadas de manera específica más la multa en caso de corresponder.

Hasta tanto no esté íntegramente construida y habilitada la vivienda, conforme lo fijado por el Reglamento de Construcción, se prohíbe la utilización del predio para: prácticas deportivas, realización de "asados", "pic-nic", o reuniones de cualquier tipo, como así también la instalación o depósito de todo tipo de elementos, objetos y construcciones precarias, casas rodantes, carpas, etc.

### **Art. 27. SERVIDUMBRES**

Se establece una servidumbre permanente, perpetua y gratuita, en cada una de las unidades funcionales, para el paso de cañerías, cables, conductos y otros elementos destinados a la instalación de servicios generales, como agua, cloacas, desagües pluviales, teléfonos, red eléctrica, gas y CATV, no siendo motivo de indemnización o compensación alguna. La servidumbre podrá afectar una franja de hasta 2,00m desde los ejes del predio, en los espacios de los retiros establecidos.

## **CAPITULO IV:** **DE LAS OBRAS EN CONSTRUCCIÓN**

### **Art. 28. REQUISITOS PARA EL INICIO DE LAS OBRAS**

Para poder comenzar una construcción los copropietarios deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Entrega a la CAUC de la resolución y documentación técnica que acredita la aprobación del proyecto emitida por la CAUC en primera instancia y la Municipalidad de Plottier, como así también el permiso de obra y el acta de iniciación de la misma firmada por el propietario, el profesional director de obra y el constructor matriculado o su representante técnico.
- b) Entrega por parte del Constructor y del Director de Obra de una copia de este Reglamento, firmada en conformidad a lo establecido.
- c) Exhibición de una póliza de seguro por responsabilidad civil a favor del Club de Campo por los eventuales daños que pudieran acontecer durante la obra la cual deberá ser contratada por el propietario y/o el constructor.
- d) Instalación del medidor de energía eléctrica, situado en un pilar provisorio que deberá cubrir todos los requisitos de seguridad incluyendo la puesta a tierra.
- e) Entrega por parte del propietario de la "Autorización para ejecución de obras" firmada.
- f) Contar desde el día de inicio de la obra con baños químicos instalados.
- g) Instalación de un sistema de alarma en la obra la que deberá estar vinculada a los teléfonos y sistemas de contactos de la empresa de seguridad del Country. El incumplimiento a este requisito en cualquier etapa de la obra es considerada una falta grave y será sancionada con



## LOS CANALES DE PLOTTIER

patagonia golf & resort

la suspensión por 15 días de la obra, y vencido sin que se subsane el requisito el propietario será multado con un equivalente de ½ a 2 expensas por cada día de constatada la infracción. El propietario que decida no realizar la instalación de la alarma deberá firmar una declaración jurada ad hoc, deslindando al club en caso de hurto o robo.

### **Art. 29. PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS**

El plazo máximo de ejecución de la obra será de 18 meses a partir del acta de inicio de obra. Para dar por finalizada la obra se deberá solicitar una inspección final de la misma. La CAUC solo otorgará el final de obra y su correspondiente habilitación a su solo juicio, no siendo apelable dicha resolución, cuando la misma se encuentre completamente terminada incluyendo las obras auxiliares, parquización (sistema de riego instalado) y accesos completamente ejecutados. Todos los propietarios que decidan trasladarse a vivir en el club de campo, deberán cumplir estrictamente este artículo y comunicar fehacientemente la fecha de traslado – y por razones de seguridad – la cantidad de personas que convivirán en la vivienda.

### **Art. 30. SUSPENSIÓN DE OBRA**

La CAUC está facultada para ordenar la suspensión de toda obra que se construya sin la autorización correspondiente, o que teniéndola, no se ejecute de acuerdo a la documentación autorizada.

Cuando la orden de suspensión no sea acatada, el Club de Campo podrá formular la correspondiente denuncia ante la Municipalidad de Plottier, y dar inicio a las acciones legales que correspondan. Sin perjuicio de ello, podrá impedir el acceso al complejo del personal afectado y aplicar las penalidades pertinentes.

En caso de suspensión de los trabajos, el propietario se obliga a mantener su unidad funcional libre de materiales, escombros, enseres y equipos, como así también a efectuar el cierre de la obra y del obrador.

### **Art. 31. PARALIZACIÓN DE TRABAJOS**

El propietario no podrá paralizar la ejecución de las obras por un lapso mayor a los tres meses. En caso que ello suceda, o ante una situación de abandono de obra, la CAUC intimará su reanudación en un plazo no mayor a los quince días. Para el supuesto de incumplimiento a este requerimiento, sin perjuicio de la multa y/o acción de daños y perjuicios a que pudiere haber lugar, podrá tomar los recaudos en orden a demoler lo construido y disponer la limpieza del lugar, todo ello con cargo al propietario de la unidad funcional en cuestión.

### **Art. 32. AMPLIACIÓN DEL PLAZO DE OBRA**

El CAUC podrá extender el plazo de obra hasta duplicar el originalmente otorgado; siempre que medien causas justificadas y previa solicitud del interesado que deberá ser presentada con una antelación no menor a dos meses de su vencimiento.

### **Art. 33. OBRAS EN ETAPAS**

El propietario podrá optar por realizar su vivienda en etapas, según los siguientes requerimientos:

a) Terminar completamente cada una de las etapas previstas; incluyendo la parquización y volumetría como sí de la obra completa se tratara.

b) Volumetría completa y sin terminación interior, en este caso el volumen edificado total deberá presentar sus fachadas exteriores completamente acabadas, esto incluye carpintería y vidrios, parquización e iluminación exterior, como si la vivienda se encontrara habitada.

c) La superficie de la primera etapa no podrá ser menor a 120 m<sup>2</sup>.

En todos los casos el propietario deberá indicar el pedido de construcción en etapas al inicio del trámite de permiso de obra ante la CAUC.

### **Art. 34. SOLICITUD DE PLANCHETA DE LA UNIDAD FUNCIONAL**

El propietario deberá solicitar a la CAUC y/o a la Administración, la plancheta de la unidad funcional de su propiedad.

### **Art. 35. CONSERVACIÓN DEL AMOJONAMIENTO**



## LOS CANALES DE PLOTTIER

patagonia golf & resort

Es obligación del propietario y del constructor conservar los mojones o estacas. En caso que durante el transcurso de las obras sea necesario volver a replantear la unidad funcional, los honorarios y gastos resultantes correrán por cuenta del propietario.

### **Art. 36. LIBRE DEUDA**

El Certificado de libre deuda será expedido por la administración solo a favor de las unidades funcionales que no registren deudas en concepto de expensas, canon de obra, multas y/o cualquier otro concepto liquidado.

### **Art. 37. LOMADAS, TERRAPLENAMIENTOS, DESMONTES O MODIFICACIONES**

#### **DEL TERRENO NATURAL, RESIDUOS DE OBRA.**

Solo se podrán rellenar los terrenos una vez obtenida la correspondiente autorización de construcción otorgada por la CAUC.

En estos casos, se deberá modificar el nivel del terreno natural existente a un máximo de 1,50 metros en exceso de los límites edificables de la parcela.

En todos los casos los rellenos que efectúe un propietario en su parcela deberán garantizar una continuidad suave con los linderos, la calle y la cancha de golf, estas pendientes nunca podrán superar el 10%, en todos los casos la Comisión determinará en forma inapelable la aceptación del relleno propuesto.

En caso de desmontes la tierra sobrante deberá retirarse del predio. Su deposición se ejecutará en los lugares autorizados por la Municipalidad de Plottier, el mismo criterio se aplicará con residuos y escombros provenientes de la construcción. En todos los casos el acopio y retiro de estos materiales y residuos se efectuará en contenedores cubiertos con media sombra o con tapa.

### **Art. 38. NIVELES, DESAGÜES, ALCANTARILLAS Y CUNETAS**

Quedan prohibidas las pendientes de desagüe de terrenos sobre unidades funcionales linderas. Deberá preverse la construcción de sumideros y drenajes que conduzcan el agua hacia la cuneta. Bajo ningún concepto se permitirá cortar, desviar o tapar las cunetas. Todo lo concerniente a niveles, desagües, alcantarillas y cunetas deberá estar indicado en los planos de replanteo de obra.

### **Art. 39. RESPONSABILIDADES DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA**

El constructor y el director de obra serán solidariamente responsables conjuntamente con el propietario del cumplimiento de las normas enumeradas en este Reglamento, adicionalmente a lo establecido por las normas nacionales, provinciales y municipales aplicables.

### **Art. 40. VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS INDICADORES URBANOS.**

#### **FACTORES DE OCUPACIÓN.**

Finalizada la etapa de replanteo se deberá solicitar a la CAUC la inspección de obra para verificar el cumplimiento de los retiros y de los porcentajes de ocupación aprobados oportunamente. Para la supervisión de aquellos proyectos que estén próximos a la altura máxima, se deberá solicitar obligatoriamente a la CAUC la inspección de cada nivel que se ejecute previo a realizar el colado del Hormigón. De esta forma se constatará que no existan invasiones al indicador de altura.

### **Art. 41. CARTEL DE OBRA**

Sólo podrá colocarse cartel de obra mientras dure la construcción de la misma, de acuerdo con las disposiciones de la Municipalidad de Plottier.

### **Art. 42. CARTELES DE PUBLICIDAD**

No podrán colocarse carteles de publicidad de ninguna especie en la obra.

### **Art. 43. CERCO PERIMETRAL DE OBRA**

Se deberá ejecutar un cerco perimetral de 1,80m de altura, materializado con media sombra de color verde, de todo el sector de obra a fin de evitar las vistas desde y hacia la construcción y minimizar su impacto visual.



## LOS CANALES DE PLOTTIER

patagonia golf & resort

En su área interior se deberá desarrollar toda la obra, incluyendo la colocación de los sanitarios químicos, obrador, depósitos y materiales a granel. El resto del predio deberá ser mantenido en condición prolija, limpia y ordenada.

El cerco se construirá con un portón de acceso y media sombra verde, su instalación será previa a toda operación de inicio de obra.

La media sombra deberá ser mantenida en óptimas condiciones funcionales y estéticas durante toda la ejecución de la obra, si se produjeran deterioros de cualquier tipo se procederá en forma inmediata a su reemplazo a efectos de evitar las sanciones correspondientes. Las reparaciones por rotura de pavimento, cordón cuneta y redes de infraestructura, o cualquier otra, motivadas por la construcción serán a cargo de cada propietario. El acceso de los proveedores de obra implica la aceptación de éstos a las exigencias requeridas para el ingreso, egreso, circulación y operación dentro del Club de Campo.

### **Art. 44. CONSTRUCCIÓN DE OBRADOR, BAÑO PARA PERSONAL Y DEPÓSITO**

Prevía iniciación de la obra será obligatoria la construcción de una casilla-depósito con sus puertas ocultas a la vista desde el exterior, para el uso del personal, ubicada dentro del área determinada como de obra. Se deberá presentar croquis de ubicación de estas construcciones y de sus características constructivas. Estas construcciones provisionales deberán ser desmontadas inmediatamente de terminada la obra. El sereno de obra deberá cumplir las normas y formalidades exigidas por el Club de Campo para el personal que trabaje dentro del predio. No se admitirán perros en las obras. Se deja expresamente aclarado que se admitirá un (1) sereno por Unidad Funcional. En todos los casos los baños para el personal serán del tipo de sanitarios químicos de alquiler o bien provisionales conectados al sistema cloacal sin excepción.

### **Art. 45 . INGRESO Y RETIRO DE MATERIALES Y HERRAMIENTAS**

El ingreso y/o egreso de materiales y herramientas a la unidad funcional solo podrá hacerse en el horario de 9 a 17 hs. de lunes a viernes y de 9.00 a 12.00 hs. los días sábado, siempre y cuando haya personal responsable en la obra para la recepción o entrega de los mismos. Domingos y feriados quedan prohibidas estas actividades.

En el caso de la salida de materiales y herramientas de obra deberá reportarse la autorización de salida del propietario, director de obra o constructor, dejando copia de la misma al personal de de vigilancia.

El ingreso al terreno debe hacerse a través de la vía pública. No se podrá acceder a las obras a través de unidades funcionales vecinas y/ o linderas.

La CAUC establece la carga de peso máximo autorizada para ser transportada por las calles del Club de Campo. Se explicita la capacidad de carga máxima de camiones en 6m<sup>3</sup>, tanto para áridos como para hormigón elaborado.

En caso de disposición de trailers marítimos o de cualquier otra especie para obrador, depósito u oficina de obra se establece como largo máximo 6 metros de longitud.

### **Art. 46 . ACOPIO DE MATERIALES**

Todo material de construcción deberá estar dentro del vallado perimetral de obra, no se admitirá acopio en otro lugar de la unidad funcional siquiera en forma transitoria. No se podrá arrojar a cunetas o veredas ningún material, ni escombros o basura de ninguna clase, debiendo mantener en todo momento limpias las mismas.

### **Art. 47. PREPARACIÓN DE MATERIALES**

No se podrá efectuar mezclas o preparar materiales fuera de los límites del vallado de obra, ni sobre el terreno natural, debiendo preverse a tal fin bateas metálicas.

### **Art. 48. LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO. INSPECCIONES DE LA CAUC**

Durante el transcurso de la obra deberá mantenerse el terreno, vereda y calle limpios. Los residuos propios de la obra deberán ser depositados en volquetes para su almacenamiento temporario y posterior retiro. Queda prohibido dejar excavaciones en general, zanjas o pozos descubiertos, o elementos en condiciones tales que puedan ocasionar accidentes. La CAUC se encuentra



plenamente facultada para efectuar en cualquier momento de la obra las inspecciones que estime pertinentes.

#### **Art. 49. PRESENTACIÓN DE LISTADO DE PERSONAL**

Previo al comienzo de las obras el propietario y/o persona debidamente acreditada deberá presentar por escrito a la CAUC la siguiente información y documentación:

- a) Denominación, CUIT y domicilio de la Empresa Constructora y el nombre del Responsable Técnico de la misma,
- b) Nombre y apellido del responsable de la Conducción de la obra,
- c) Nombres, apellidos, números de documentos y copia del DNI de la totalidad del personal que intervendrá en la obra. Sin perjuicio de ello el Consorcio se reserva el derecho de prohibir el ingreso al personal de obra que a su solo juicio no resulte conveniente.
- d) Certificado de antecedentes penales del personal de obra.
- e) Contrato de seguro contra accidentes personales del personal afectado a obra a favor del consorcio por el monto que indique la CAUC.
- f) Individualización de los vehículos afectados a la obra, y cumplimiento de lo dispuesto por el art. 50.
- g) Toda otra documentación o información que requiera la CAUC.

Todo cambio que se produzca en la información o documentación presentada deberá ser comunicada por escrito a la CAUC dentro de las 48 hs. de producida.

#### **Art. 48. JORNADA LABORAL, HORARIO Y PERMANENCIA DEL PERSONAL EN OBRA, HORARIOS DE SILENCIO**

Los días y horarios de trabajo serán los siguientes:

- a) Lunes a viernes de 8:00 a 19:00
- b) Sábado: de 09:00 a 13:00

No se permitirá trabajar en las obras los días domingos y feriados. Esta prohibición incluye a todos los gremios y todo tipo de obra u operación, como así también incluye la entrada y salida de materiales. Salvo que fueran expresamente autorizados por la CAUC o el Consejo de Administración  
Horario de silencio: No se podrán ejecutar tareas que produzcan ruidos que se perciban desde los linderos, conforme lo indicado en el Art. 56, entre las 14:00 y las 16:00 de lunes a viernes. Queda prohibido el uso de reproductores de música a volumen tal que puedan ser percibidos desde los linderos durante toda la jornada laboral.

El personal que ejecute trabajos en las unidades funcionales o espacios comunes no podrá permanecer en el lugar de sus tareas fuera de los días y horarios que este artículo establece. Queda prohibido al personal de la obra transitar y/o introducirse en dependencias del consorcio o propiedades privadas, pudiendo únicamente circular por las calles hacia y desde la obra.

#### **Art. 49. OBLIGATORIEDAD DE CONTAR CON COBERTURA DE SEGURO SOBRE EL PERSONAL A FAVOR DEL CLUB DE CAMPO**

No se permitirá el inicio de la obra hasta tanto se haya presentado ante la CAUC copia de la póliza de seguro que brinde cobertura al personal afectado a la obra. La CAUC se encuentra facultada para fijar el monto asegurado, y/o actualizarlo y/o ampliarlo.

#### **Art. 50. SEGURO DE VEHÍCULOS, ESTADO DE LOS MISMOS Y DOCUMENTACION A PRESENTAR**

Los vehículos afectados directa o indirectamente a la obra, que transporten al personal y/o materiales, para poder ingresar al Club de Campo deberán ser informados en forma previa y deberán contar con seguro de responsabilidad civil vigente; como así también la verificación técnica y/o el resto de la documentación que la CAUC estime conveniente presentar. Esta disposición rige para la totalidad de los vehículos automotores, de cualquier tipo que ingresen al Club de Campo.

#### **Art. 51. TAREAS SOBRE LOS PARQUES Y JARDINES**



## LOS CANALES DE PLOTTIER

patagonia golf & resort

El propietario no podrá hacer uso de la vereda ni la calle como depósito de materiales utilizados o acumulados en tareas de parquización y/o mantenimiento de espacios verdes; siquiera de manera momentánea; aplicándose para este supuesto las mismas disposiciones que para los trabajos de mantenimiento y construcción de viviendas.

### **Art. 52. USO DE UNIDADES FUNCIONALES VECINAS**

Está prohibido el uso de unidades funcionales vecinas, que se encuentren o no cercadas, para las tareas propias de las construcciones de viviendas, mantenimiento, limpieza de espacios verdes o cualquier otra actividad.

Para la utilización de unidades funcionales vecinas para cualquier acopio o actividad, se deberá contar con consentimiento explícito escrito y rubricado por el propietario de la unidad contigua.

### **Art. 53. PLANOS Y CERTIFICACIÓN FINAL DE OBRA**

El propietario deberá presentar a la CAUC dentro de los 30 (treinta) días de la fecha del acta de recepción provisoria de obra, el Certificado Final de Obra y un plano Conforme a Obra aprobados por la Municipalidad de Plottier; y los planos de Arquitectura e Instalaciones, en formato digital y en copia impresa.

Hasta tanto no se cumpla con esta disposición la obra será considerada en ejecución y pendiente de finalización.

Podrá retirarse el cerco de obra cuando no queden escombros, ni materiales de ningún tipo y se estén realizando tareas de jardinería. Sin las condiciones de habitabilidad el propietario podrá mudarse, pero no podrá quitar el cerco hasta tanto no se cumpla lo indicado precedentemente.

## **TITULO III**

### **CAPITULO I:**

#### **REGLAMENTO DE CONVIVENCIA**

### **Art. 54. OBJETO. OBLIGATORIEDAD.**

Las disposiciones de este Título tienen por objeto fijar un conjunto de normas que permitan una armónica convivencia social tendiente a propiciar conductas tolerantes y consideradas en pos de mantener una adecuada relación entre todos los propietarios, sus grupos familiares, habitantes; residentes; trabajadores y/o visitantes del Club de Campo.

- a) Conforme la ley 13.512 el cumplimiento del presente reglamento es obligatorio para todos los copropietarios, inquilinos, sucesores y/u ocupantes y su vulneración puede ser pasible de la aplicación de las sanciones que correspondan.
- b) Cada uno de los copropietarios es el custodio del cumplimiento efectivo de las disposiciones de este reglamento dentro de su ámbito privado y familiar, de los que para él trabajen, sus invitados, etc.
- c) El espíritu de este reglamento es establecer valores comunes que son prioritarios para lograr una vida de interrelación social armónica y respetuosa, tendiendo a una férrea defensa de los bienes comunes, del mantenimiento del ecosistema y la valorización de los sonidos naturales, la preocupación de un mantenimiento adecuado tanto de los espacios verdes como de la flora y fauna local, la armonía estética de la parquización y del desarrollo urbano, entre otros conceptos.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LA CONVIVENCIA:**

### **Art. 55. Ruidos Molestos:**

Los propietarios, su grupo familiar, o todo aquel que haga uso habitual o temporal de una unidad funcional, arbitrarán los medios necesarios a fin de evitar generar ruidos molestos y/o excesivos por ser considerados perturbadores de la tranquilidad de los vecinos.

A efectos del presente reglamento se considera ruido molesto el que sobrepase los 30 dB; producido dentro de las unidades funcionales y/o superficies comunes, generados por artefactos o personas





## LOS CANALES DE PLOTTIER

*patagonia golf & resort*

que puedan ser percibidos desde el exterior, en las condiciones objetivas de medición establecidas por el IRAM (Instituto Argentino de Racionalización de Materiales), Norma IRAM 4062. En razón de lo expuesto queda prohibido producir bullicios o ruidos molestos que se perciban desde el exterior por sobre el límite aquí fijado. Se prohíbe el uso de todo tipo de material pirotécnico en los lugares comunes del consorcio de copropietarios.



**Art. 56. HORARIOS DE SILENCIO:**

No se podrán ejecutar en las unidades funcionales o espacios comunes tareas de construcción, mantenimiento, jardinería, reuniones de esparcimiento, o cualquier otra actividad; que produzcan ruidos que sean percibidos desde los linderos en los siguientes días y horarios:

- a. De lunes a viernes entre las 13:30 y las 16:00, y las 22:00 y 07.30,
- b. Los sábados, domingo y feriados entre las 13.30 y las 16.00 y de las 00.30 y a las 7.30 hs.
- c. Estas disposiciones rigen también para la utilización dentro del Club de Campo de cualquier tipo de vehículo que supere el valor máximo de emisión de ruidos fijado en el presente reglamento.

Toda persona afectada por la emisión de ruidos molestos podrá dar aviso a la Administración y/o al Servicio de Vigilancia sobre esa circunstancia, quienes verificarán la situación y en su caso le solicitará a él/los emisores que cesen la actividad que los genera. En caso que actúe el Servicio de Vigilancia; éste dará intervención a la Administración con todas las actuaciones realizadas, quién diligenciará la denuncia, pudiendo presupuestar y contratar los estudios que razonablemente deban realizarse para resolver la controversia.

Todo gasto que genere la medición de ruidos molestos y/o contaminación lumínica que sean necesario realizar, serán a cargo, en forma exclusiva por el condómino propietario de la unidad funcional donde se produjo la infracción, independientemente de la multa que corresponda aplicarse. En caso de comprobarse que la denuncia efectuada careciera de fundamento dichos gastos, más la multa por infracción que le hubiera correspondido al denunciado, serán a cargo del denunciante.

**Art. 57.**

Las disposiciones de este reglamento son complementarias de las Ordenanzas N° 401/88, 988/92 y 2291/04 de la Municipalidad de Plottier, que son de cumplimiento obligatorio dentro del Club de Campo.

**CAPITULO III**  
**DEL TRÁNSITO VEHICULAR**

**Art. 58.**

La utilización de las calles internas del Club de Campo es para la cómoda y segura circulación de las personas y vehículos, motivo por el cual todo usuario de las mismas deberá poner la máxima diligencia a fin de evitar la producción de todo tipo de eventos que por acción u omisión pongan en riesgo la salud y los bienes de terceros.

Se adoptarán sistemas de ingreso acorde a la evolución de la tecnología disponible. Podrán coexistir el uso de pines (dos por Unidad Funcional), PassApp o tarjeta para el ingreso de los propietarios. Los mismos serán utilizados exclusivamente por las personas convivientes del grupo familiar en el club de campo socios adherentes del club y visitas o personal de servicio autorizadas por propietarios.

**Art. 59.**

Para el tránsito vehicular y la utilización de las calles del Club de Campo son de cumplimiento obligatorio todas las normas de tránsito establecidas en la ley 24.449, sus modificatorias y normas complementarias, fijando sin excepción el derecho de paso a favor de peatones bajo cualquier circunstancia.



**Art. 60.**

Se fija en 30 Km/h la velocidad máxima de circulación de cualquier tipo de vehículos cualquiera sea su potencia y/o cilindrada, sean estos automotores, tracción a sangre, impulsado por viento, solares, etc.

**Art. 61.**

Está prohibida la circulación de vehículos con motor, sean autos, motos ciclomotores, cuatriciclos, etc., de cualquier tipo y/o cilindrada conducidos por menores de 16 años, estando vedada también toda interrupción parcial o total de las calles internas del Club de Campo sin expresa autorización previa de la CAUC y/o Administración.

**Art. 62.**

El consorcio tiene la facultad de instalar medios mecánicos y/o electrónicos con el objeto de verificar el cumplimiento cabal de la normativa de tránsito; especialmente la velocidad de circulación del tránsito vehicular, pudiendo aplicar sanciones a los responsables en caso de registrarse violaciones a las disposiciones de este reglamento. En caso que la detección del exceso de velocidad haya sido obtenida por medios mecánicos o electrónicos (Ej.: radar fotográfico), dicho soporte, con la rúbrica del personal de vigilancia o de la Administración darán plena fe de la infracción, salvo prueba en contrario.

**Art. 63.**

Las calles del Club de Campo no son lugares de estacionamiento habitual de vehículos, salvo el momentáneo y/o esporádico, motivo por el cual los vehículos de los residentes deberán ser guardados en los estacionamientos internos previstos en cada unidad funcional. Se encuentra prohibido estacionar vehículos en espacios comunes, veredas, cunetas también en calles de manera que se conviertan en un obstáculo para la circulación normal de los vehículos. Asimismo el mantenimiento y/o lavado de vehículos particulares, artefactos, herramientas y/o cualquier otro tipo de actividad de esta naturaleza, podrá realizarse únicamente dentro de cada unidad funcional, quedando prohibido hacerlo en espacios comunes.

**Art. 64.**

El uso indebido de espacios comunes utilizados como estacionamiento habilitará a la remoción inmediata del vehículo involucrado, debiendo el responsable soportar los gastos que ello genere, independientemente de la sanción que le corresponda soportar.

**Art. 65.**

El propietario que cometa alguna infracción de tránsito podrá ser sancionado por la Administración, mediante la aplicación de una multa que se graduará según la gravedad de la falta, incluso severamente en caso de reiteración o que la misma haya puesto en peligro la salud o provocado daño a las personas.

**CAPITULO IV**  
**DE LAS MASCOTAS**

**Art. 66.**

Se encuentra permitida la tenencia de animales domésticos dentro del perímetro de cada unidad funcional en la medida que esté garantizada su inocuidad, sin emisión de ruidos, olores y/o enfermedades o plagas; estando bajo exclusiva responsabilidad de sus tenedores o propietarios por los daños y perjuicios que pudieran ocasionar.



**Art. 67.**

Las mascotas no podrán causar molestias a los vecinos de ninguna índole, pudiendo ser expulsadas del Club de Campo a solo juicio del Consejo de Administración cuando atenten contra la salud humana y/o perturben la tranquilidad de terceros. Atento a la permanencia de perros sin dueño que circulan por el club de campo y atentan contra la integridad de personas y mascotas, se faculta al personal a apresarlos para realizar su expulsión.

**Art. 68.**

Solo está permitida la tenencia de aquellos animales destinados habitualmente al uso doméstico, entendiéndose a los mismos a título ejemplificativo como perros, gatos, pájaros en jaula, peces convencionales de pecera familiar, hámster, etc.; en la medida que sean inofensivos, de habitual convivencia en viviendas familiares y no resulten por cuestiones de cualquier índole potencialmente riesgosos para terceros.

**Art. 69.**

Se encuentran prohibido la tenencia de perros de razas, consideradas como peligrosas; tales como: Rottweiler, Pit Bull, Dogo –en cualquiera de sus variantes-, Fila Brasileiro, etc., siendo este listado meramente indicativo y no taxativo; extendiéndose no sólo a las razas puras por pedrigree, sino también a las cruzas o animales mestizos de la índole señalada. Aquel propietario, inquilino, residente o visitante que vulnere esta norma será conminado a la expulsión inmediata del animal, bajo pena de realizarlo a su costa y cargo, más el pago de las multas correspondientes.

**Art. 70.**

Está prohibida la cría habitual de animales, sea o no con interés comercial, en la medida que exceda el destino doméstico y/o personal.

**Art. 71.**

Se encuentra prohibida la tenencia de un número de mascotas que representen una cantidad susceptible de alterar el orden o generar molestias a los vecinos. El propietario velará por el respeto del horario de silencio y la no generación de ruidos de parte de sus mascotas, a fin de evitar alterar la tranquilidad de los vecinos.

**Art. 72.**

Los animales solo podrán circular por calles y caminos peatonales acompañados por un responsable, estando prohibido que el animal deambule por espacios comunes en solitario y/o haga sus excretas libremente.

**Art. 73.**

En el caso de los perros al circular por espacios comunes deberán estar sujetos mediante una correa. En todos los casos el responsable también deberá estar provisto de los elementos necesarios para recoger las excretas que pudiera emitir el animal.

**Art. 74.**

La mascota o animal doméstico deberá contar con todas las vacunas y asistencia sanitaria de rigor que para su especie corresponda, debiendo su tenedor exhibir los comprobantes pertinentes cada vez que le sean requeridas por el servicio de Vigilancia, la Administración y/o la CAUC. En caso de falta de cumplimiento el responsable será intimado a su cumplimiento, bajo pena de expulsión del animal del Club de Campo.

**Art. 75.**

Todos los animales deberán llevar en lugar visible su identificación, la cual contará con al menos los siguientes datos: unidad funcional a la cual pertenece, el nombre y teléfono de su propietario, nombre y raza del animal.



**Art. 76.**

El personal del Servicio de Vigilancia queda autorizado a la captura de animales que deambulen sueltos sin sus responsables dentro del Club de Campo, y su posterior entrega a la autoridad competente en caso de corresponder, pudiendo el consorcio aplicar las sanciones que correspondan, debiendo a su vez el propietario y/o responsable soportar los gastos ocasionados por la captura y entrega del animal.

**Art. 77.**

Queda absolutamente prohibido que las mascotas ingresen a la cancha de golf como a todo otro lugar donde la CAUC así disponga.

**CAPÍTULO V**  
**DE LOS RESIDUOS**

**Art. 78.**

Los residuos domiciliarios deberán ser depositados por los vecinos en contenedores individuales ubicados tras el pilar, acorde al diseño detallado en el presente reglamento como Anexo IV, obligatorios para todos los copropietarios.

**Art. 79.**

La disposición de residuos se deberá realizar en bolsas adecuadas lo suficientemente resistentes conforme lo requiera el tipo de desecho que contenga; estarán bien cerradas de modo tal que no queden total ni parcialmente expuestos a la vista; sin riesgo de rotura y evitando que generen olores o derrames.

**Art. 80.**

Los residuos domiciliarios deberán ser depositados en los contenedores reglamentarios de cada unidad funcional de lunes a sábado en el horario que establezca la CAUC y/o la Administración para permitir su retiro. Los días Domingos y feriados no se recolectarán residuos por lo que los propietarios o inquilinos se abstendrán de depositarlos en los contenedores. El horario podrá ser modificado por la Administración quién deberá notificar a los co-propietarios dicha novedad.

**Art. 81.**

El retiro de escombros o cualquier otro tipo de carga que exceda el residuo doméstico habitual será efectuado por los propietarios o inquilinos a su costa. En caso de omisión la Administración estará facultada para proceder a su retiro inmediato con cargo al mismo, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que pudieran corresponderle.

**Art. 82.**

Los residuos provenientes del mantenimiento de los jardines de las unidades funcionales, deberán ser embolsados para su recolección. En caso que su volumen supere la medida que fije oportunamente la CAUC como máxima, deberán ser retirados en volquetes a cargo del propietario de la unidad funcional de la cual fueron extraídos.

**Art. 83.**

Los restos de obra, escombros por refacciones o ampliaciones, maderas, palos, caños, tablas como cualquier otro material deberán retirarse en volquetes a cargo de la unidad funcional de donde provengan.

**Art. 84.**

Queda terminantemente prohibido arrojar residuos en calles y lugares comunes del Club de Campo o en unidades funcionales estén o no construidas.



**Art. 85.**

La CAUC y/o la Administración se encuentran facultadas a establecer un sistema de división y/o clasificación de los residuos domiciliarios con fines ecológicos, estando en tal caso los copropietarios, inquilinos o residentes del Club de Campo obligados a su cumplimiento.

**Art. 86.**

El tratamiento y/o disposición que deba realizarse sobre cualquier tipo de residuos -distinto del habitual- extraídos y/o producidos en cualquier unidad funcional; será efectuado con cargo a su propietario.

**Art. 87.**

La CAUC y/o la Administración se encuentran facultados para fijar un sistema de recolección de residuos domiciliarios que sea conforme el crecimiento urbanístico del Club de Campo.

**CAPITULO VI**  
**DEL SERVICIO DE VIGILANCIA**

**Art. 88.**

El Club de Campo contará con un Servicio de Vigilancia a fin de proteger y brindar seguridad a las personas, bienes comunes y/o particulares, poniendo énfasis en un accionar preventivo y participativo en pos de mantener una mejor convivencia social. Las condiciones y formas de la prestación del servicio serán establecidas entre el Consorcio y la empresa prestataria mediante contrato escrito, debiendo dar cumplimiento, al menos, a los siguientes protocolos de actuación que como Anexos se incorporan al presente Reglamento:

- a) Anexo V "Protocolo de cumplimientos mínimos de parte de la empresa prestataria del Servicio de Vigilancia".
- b) Anexo VI "Protocolo de cumplimiento ante emergencia por asalto y/o amenazas del Servicio de Vigilancia."
- c) Anexo VII "Protocolo de cumplimiento ante emergencia por robo o hurto y/o riesgo potencial de robo o hurto."
- d) Anexo VIII "Protocolo de cumplimiento ante emergencia por incendio."

**Art. 89**

El servicio de vigilancia controlará el ingreso, egreso y circulación de personas y vehículos en el Club de Campo en forma permanente las 24 hs. del día, pudiendo realizar las inspecciones que estime pertinentes a fin de cumplir más adecuadamente con los objetivos mínimos prefijados.

**Art. 90.**

Es función del Servicio de Vigilancia controlar y colaborar con el correcto ordenamiento del Club de Campo y el debido cumplimiento de las normas internas vigentes indicadas en el Art. 4.

**Art. 91.**

Todo residente del Club de Campo que desee recibir visitas deberá preavisar a la Vigilancia para la correcta identificación de sus invitados; quienes deberán invocar el nombre de la persona o familia a quién desea visitar y acreditar su identidad a fin de obtener la autorización de ingreso. En el caso que una o más personas que soliciten ingresar y la vigilancia no haya sido previamente informada; ésta consultará al propietario o residente invocado con el objeto de obtener la autorización correspondiente. Los visitantes están obligados, si así se lo requiere el servicio de Vigilancia, a la presentación de su documento de identidad y colaborar con la revisión de la cual pudieran ser objeto.



**Art. 92.**

Para una mejor prestación del servicio de vigilancia éste podrá ser prestado con la ayuda de medios tecnológicos; tales como sensores, cámaras infrarrojas, teleobjetivos, buscadores de metales, etc., los cuales serán utilizados de manera de no invadir la privacidad de las personas y/o las unidades funcionales.

**Art. 93.**

El personal de vigilancia podrá actuar como emisorio de comunicaciones internas resultando válidos sus informes acerca de la fecha y hora de entrega de objetos postales, o de cualquier otra índole, debiendo arbitrar los medios para que esa tarea se cumpla con la mayor efectividad posible.

**Art. 94.**

El personal a cargo del servicio de vigilancia podrá recoger todo objeto que se encuentre en lugares comunes o que generen inconvenientes, o que hayan sido abandonados, con el objeto de depositarlos en aquellos espacios definidos para ese fin dando aviso inmediato a la Administración.

**Art. 95.**

Les está prohibido a los vecinos y/o a su personal dependiente; solicitar a los miembros del cuerpo de vigilancia traslados, transporte de niños, adultos y/o mercaderías, paseo de mascotas, o cualquier otra actividad ajena al servicio de seguridad.

**Art. 96.**

Todo el personal que preste el servicio de vigilancia, como toda otra persona en relación de dependencia o vínculo contractual con el Club de Campo, no podrá realizar tareas o servicios en las unidades funcionales.

**Art. 97.**

El personal de vigilancia en caso de encontrar a una persona extraviada y/o enferma dentro del Club de Campo, deberá prestar asistencia inmediatamente y dar aviso a las autoridades y servicios competentes, reuniendo dos vecinos más cercanos al lugar, a efectos de adoptar las medidas de guarda más adecuadas, procurando a su vez la identificación de sus familiares y/o responsables.

**Art. 98.**

La colaboración de los vecinos en la prestación del servicio de vigilancia es considerada como obligatoria, rigiendo el principio de seguridad pasiva, donde todo vecino debe colaborar absteniéndose de realizar actos que vulneren las medidas de seguridad general y controles. Los residentes deberán prestar toda la colaboración a su alcance cuando le sea requerida por el personal de vigilancia en ejercicio de sus funciones, no debiendo obstruir, ni entorpecer directa o indirectamente su accionar de conformidad con las normas fijadas por este reglamento y el de Copropiedad.

**Art. 99.**

En el caso que la CAUC, la Administración o el Consejo de Administración impida el ingreso de algún vehículo o persona al Club de Campo será el servicio de Vigilancia quien ejecutará esa restricción.

**Art. 100.**

Los informes confeccionados por el personal de vigilancia se tendrán por veraces a los efectos de la constatación de infracciones, teniéndose por válidos los datos informados salvo prueba fehaciente en contrario.



## **CAPITULO VII** **NORMAS GENERALES**

### **Art. 101.**

Todos los copropietarios, inquilinos, residentes, etc., están obligados a:

a) Cuidar y conservar en buen estado las instalaciones y demás partes comunes del Club de Campo mediante un uso razonable y cuidadoso.

b) Notificar a la Administración, con al menos quince (15) días de antelación, en caso de alquiler, comodato y/o cesión de uso, bajo cualquier modalidad de la unidad funcional y la vigencia del período contractual correspondiente.

c) Presentar a la Administración certificado de antecedentes del locatario para el alquiler de una U.F.

d) Se establece, como mínimo, un periodo de quince (15) días de duración la cesión, comodato o alquiler de una U.F. La ocupación máxima de la U.F. será diez personas, tomando en cuenta ocupantes permanentes y visitas.

c) Comunicar a la Administración, al menos los siguientes datos personales: números de teléfonos fijos o celulares y otros alternativos; dirección de e-mail y los datos de algún familiar o amigo cercano. Esa base de datos deberá permanecer actualizada.

d) Hacer conocer el presente reglamento a las personas a las que cedieren y/o alquilar la propiedad y recabar de las mismas su observancia de los reglamentos. Sin perjuicio de ello el propietario de la unidad funcional seguirá siendo el responsable solidario ante el Consorcio.

f) Informar los datos del personal doméstico con acceso autorizado al Club de Campo y sus modificaciones, visitantes frecuentes o familiares.

g) Comunicar a la Administración lo más rápidamente posible todo caso de enfermedad infectocontagiosa que padezca cualquier residente y/o mascota que pudiera afectar a terceros, a fin de adoptar las medidas preventivas necesarias.

### **Art. 102.**

A todos los copropietarios, inquilinos, residentes de cualquier carácter, vecinos y sus grupos familiares, bajo pena de recibir sanciones les está prohibido:

a) Depositar y/o guardar en lugares propios o comunes, sin considerar el tiempo de permanencia: sustancias o materiales inflamables o explosivos, o que puedan entrar en descomposición de cualquier tipo y origen, y que sean potencialmente peligrosos para la salud humana, animal y/o la flora y fauna.

b) Cortar, podar, extraer, reemplazar u ocasionar daños a toda planta, árbol y/o arbusto de propiedad común y/o de terceros, sin expresa autorización previa de parte de la Administración, la CAUC o el propietario de la unidad funcional pertinente.

c) Conectar a los desagües pluviales del Club de Campo salidas de cloacas, sumideros que sirvan al sistema de desagües cloacales y/o desengrasadores.

d) Colocar cables, antenas para radio o televisión o para cualquier otro uso; que excedan las dimensiones o cantidades que son utilizados habitualmente para el servicio de vivienda familiar.

f) Realizar cualquier tipo de actividades empresarias, industriales, comerciales y/o profesionales de cualquier tipo en las unidades funcionales del Club de Campo designadas para viviendas unifamiliares o multifamiliares.

g) Actividades no comerciales que generen un continuo y permanente ingreso de personas ajenas al barrio, tanto en las unidades funcionales como en los lugares comunes, salvo autorización expresa por parte de la CAUC.

h) Volcar en las calles cualquier sustancia que, a través de los desagües pluviales puedan presentar un riesgo para la salud de las personas, animales o flora del barrio, incluyendo hidrocarburos, agua con detergente, pinturas, etc.

i) El tendido de ropa que sea advertido desde el exterior de la unidad funcional.

j) El ingreso de personas a la cancha de golf desde las unidades funcionales.





## LOS CANALES DE PLOTTIER

patagonia golf & resort

k) Permitir el acceso al Club de Campo de vendedores ambulantes, personal de promociones, religiosos que puerta a puerta difundan su credo.

### **Art. 103.**

Los copropietarios, inquilinos y/o residentes para preservar del ataque de insectos, hongos, caracoles, babosas, etc., sobre las especies vegetales de su unidad funcional, les está permitido utilizar productos químicos en la medida que sean expresamente inocuos -en las cantidades adecuadas- a la salud de terceros, mascotas, flora y fauna del Club de Campo.

### **Art. 104.**

Toda aquella persona que encuentre algún objeto extraviado procederá a entregarlo al personal del Servicio de Vigilancia bajo debida constancia, completando el registro habilitado a tal efecto donde conste, entre otros datos, el tipo de objeto, la hora y el lugar en que fue hallado. La Administración procederá a la guarda de dichos objetos por el plazo de 3 meses. Vencido dicho plazo, y no habiendo persona alguna reclamado el objeto, el Consejo de Administración se expedirá sobre el destino de dichos objetos (Ej. donaciones a entidades de bien público, escuelas, hospitales, hogares de niños, etc.).

### **Art. 105.**

Las situaciones conflictivas entre linderos, específicamente cercos divisorios, vistas, instalaciones, forestación, correrías de aguas pluviales y/o de riego, o cualquier otra referente a la relación entre parcelas linderas serán regladas por lo dispuesto por el Código Civil, como si de medianería se tratara e interpretadas por la CAUC.

### **Art. 106.**

La iluminación exterior de cada vivienda y jardines no deberá afectar a los linderos. Toda iluminación exterior de los parques y jardines deberá ser rasante, queda prohibida la iluminación ornamental de las fachadas, o la colocación de luminarias que afecten y/o molesten las visuales desde las casas vecinas. Los paramentos laterales con vistas a los linderos solo podrán tener luminarias a una altura máxima de 1,00m. Queda prohibido el uso de reflectores para la iluminación exterior.

### **Art. 107.**

Es responsabilidad directa e inexcusable de los condóminos titulares de una unidad funcional, de las acciones y/o infracciones al presente reglamento y/o las normativas vigentes, que afecten al consorcio en su conjunto, a uno o más condóminos, ya sean cometidas por menores, familiares, inquilinos, ocupantes, eventuales a su cargo y/o invitados, mascotas, vehículos de cualquier tipo, trabajadores cualquiera sea su modalidad de contratación, y de terceros eventuales y/o que hayan accedido al Club de Campo por su iniciativa y/o autorización.

### **Art. 108.**

El propietario de la unidad funcional será responsable directo y principal pagador de las infracciones y penalidades que se apliquen a inquilinos u ocupantes de su unidad funcional cualquiera sea su carácter.

### **Art. 109.**

Los condóminos deberán contratar todos los seguros que oportunamente disponga la CAUC, a favor del Club de Campo, a fin de mantener al mismo fuera de todo riesgo por acciones civiles causadas por condóminos, empleados de cualquier tipo, invitados u ocasionales terceros, vinculados directamente o indirectamente a dicho condómino.

### **Art. 110.**

La CAUC establecerá la forma y condiciones de publicidad de las unidades funcionales ofrecidas en venta y/o locación, como también la accesibilidad de eventuales interesados al Club de Campo para su correcta comercialización.



**LOS CANALES DE PLOTTIER**  
*patagonia golf & resort*



LOS CANALES DE PLOTTIER

patagonia golf & resort

## **CAPITULO VIII** **TRANSGRESIONES A LAS REGLAS DE CONVIVENCIA** **SANCIONES DICIPLINARIAS**

### **Art. 111.**

Toda trasgresión de parte de los copropietarios, inquilinos, residentes de cualquier carácter, y/o sus grupos familiares, visitantes, invitados, etc., a las normas dispuestas por este reglamento será pasible de recibir las sanciones correspondientes y que afectarán a la unidad funcional que corresponda. El principal objeto perseguido por este régimen disciplinario es la prevención y disuasión de futuras infracciones, tendiendo a lograr una garantía de respeto a las normas vigentes.

### **Art. 112.**

El Consejo de Administración fijará las sanciones aplicables y su graduación, incluyendo apercibimientos, multas dinerarias y demás medidas que resulten pertinentes. Para tal fin tomará en cuenta la gravedad de la infracción y los antecedentes de reincidencia de su autor entre otros factores, siendo el pago que se efectúe a favor del consorcio.

### **Art. 113.**

Las infracciones a las disposiciones del presente reglamento, del Reglamento de Copropiedad, y de Uso de la Cancha de Golf, se graduarán de la siguiente manera:

- a) Apercibimiento
- b) Infracción Leve.
- c) Infracción Grave.
- d) Infracción Gravísima.

A todos los efectos se indica que se consideran como más graves a aquellas inconductas que atenten contra la integridad física, la salubridad, la seguridad, la tranquilidad y armonía de los habitantes del Club de Campo y la reiteración o reincidencia de transgresiones de cualquier tipo.

A los fines de determinar el quantum económico de la sanción a aplicar, se tomará como base de cálculo el valor de la expensa ordinaria vigente al momento de la fecha de la infracción. A tal fin se gradúan las sanciones de la siguiente manera:

- a) Infracción Leve: de un quinto de expensa a media expensa.
- b) Infracción Grave: de media expensa a dos expensas.
- c) Infracción Gravísima: de dos expensas a diez expensas.

Estas sanciones pueden ampliarse en caso de reiteración o reincidencia del infractor.

### **Art. 114.**

En caso de infracciones de cualquier índole, sin que sean necesaria su reiteración, de parte de residentes temporarios, visitantes, contratistas, proveedores o cualquier otro carácter, el Consejo de Administración, la CAUC o la Administración podrán adoptar todas las medidas preventivas y sancionatorias que correspondan, incluyendo la restricción del ingreso de las personas y/o vehículos infractores al Club de Campo, siendo el Servicio de Vigilancia quién ejecute esa restricción, conforme lo indicado en el Art. 99.

### **Art. 115.**

La Comisión de Disciplina será el órgano competente para determinar las sanciones aquí establecidas, las que serán aplicadas luego de la aprobación del Consejo de Administración, a través de la Administración. Toda medida de carácter pecuniario se liquidará bajo el concepto de "multa" en las expensas que se liquidarán mensualmente, resultando su pago obligatorio, sin perjuicio del ejercicio de defensa y facultades de revisión, a través de los canales pertinentes.

### **Art. 116.**

La notificación de la sanción impuesta será dirigida a la unidad funcional del infractor, la cual deberá contener los siguientes requisitos:

- a) Indicación del hecho
- b) Día y hora aproximada de cometida la transgresión.
- b) Norma transgredida.



**LOS CANALES DE PLOTTIER**

*patagonia golf & resort*

c) Sanción Aplicada.

El infractor podrá realizar su descargo por escrito dentro de los diez (10) días hábiles de notificado ante el órgano emisor de la sanción –Comisión de Disciplina- para que revea la medida, el cual responderá esa presentación por escrito notificando su respuesta de igual forma que la sanción impuesta dentro de los diez (10) días hábiles. En caso de rechazo del descargo el infractor tendrá el plazo de diez (10) días desde su notificación para apelar la sanción ante el Consejo de Administración, que actuará como instancia de revisión de las resoluciones adoptadas por la Comisión de Disciplina. Esta instancia también podrá abrirse en forma directa dentro de los diez (10) días hábiles de notificada la infracción que se trate. La resolución que emita el Consejo de Administración concluirá la etapa interna, dando firmeza a la resolución que emita, la cual será notificada al infractor.



**LOS CANALES DE PLOTTIER**  
*patagonia golf & resort*

**ANEXO I**  
**Plano de Pilares (art. 12)**



LOS CANALES DE PLOTTIER  
*patagonia golf & resort*

**ANEXO II (Art. 25)**  
**Esquema cercos provisorios**



LOS CANALES DE PLOTTIER  
*patagonia golf & resort*

**ANEXO III (Art. 25)**  
**Detalle de cerco en línea**



LOS CANALES DE PLOTTIER

*patagonia golf & resort*

**Anexo IV (Art. 78)**

**Plano de Contenedores de Residuos**





LOS CANALES DE PLOTTIER

patagonia golf & resort

**ANEXO V (Art. 88)**

**PROTOCOLOS DE CUMPLIMIENTO MÍNIMO EN EL SERVICIO DE VIGILANCIA**

La empresa a cargo de la prestación del Servicio de Vigilancia o Seguridad del Club de Campo deberá al menos satisfacer los siguientes ítems:

- 1.- Poseer listado de los habitantes permanentes del Club de Campo.
- 2.- Poseer listado de los vehículos propiedad de los condóminos y/o residentes temporales o habituales del Club de Campo.
- 3.- Poseer listado del personal del Consorcio que prestan funciones en el Club de Campo.
- 4.- Poseer listado del personal empleado y/o contratistas de los condóminos.
- 5.- Poseer lista de mascotas por unidad funcional.
- 6.- Fotocopias de las pólizas de seguro por responsabilidad civil, contra terceros, o la que corresponda.
- 7.- Planimetría y ubicación de las unidades funcionales.
- 8.- Rutina y simulacros de evacuación por accidentes, catástrofes, inundación, incendio, etc.
- 9.- Archivo de toda la documentación técnica-legal referida al predio y las construcciones.
- 10.- Croquis de cortesía para la ubicación de las unidades funcionales.
- 11.- Listado telefónico (fijos y celulares) y de e-mail de todos los habitantes del Club de Campo.
- 12.- Listado de las unidades funcionales con alarmas conectadas a sistemas externos de monitoreo con detalle del personal autorizado a ingresar al Club de Campo en caso que dichas alarmas se disparen.
- 13.- Cumplimiento de las disposiciones de las leyes de seguridad e higiene laboral.
- 14.- Listado de servicios de urgencia y seguridad.
- 15.- Rutina de identificación de personas de ingreso y egreso.
- 16.- Rutina de revisión de vehículos interior y baúl o caja de carga para ingreso y egreso.
- 17.- Registro temporal y estadístico de denuncias efectuadas por los condóminos y/o terceros.
- 18.- Registro temporal y estadístico de las multas aplicadas por el consorcio a los condóminos infractores con exposición pública en cartelera en los portales de acceso y vía e-mail.
- 19.- Contacto telefónico u on-line con los condóminos.
- 20.- Puestos fijos de vigilancia.
- 21.- Rutinas de rondas.
- 22.- Reuniones de capacitación sobre seguridad entre el prestador del servicio y los condóminos.
- 23.- Las condiciones específicas que deben cumplir las empresas de seguridad de acuerdo a la ley.
- 24.- Las rutinas y procedimientos sobre sucesos de robos, asaltos, violencia, incendio, emergencias, etc. que se agregan como anexos al presente y las que oportunamente vaya incorporando la CAUC.



LOS CANALES DE PLOTTIER

patagonia golf & resort

## ANEXO VI (Art. 88)

### PROCEDIMIENTO

## ROL DE EMERGENCIAS POR ASALTO O INTENTOS DE ASALTOS A VIVIENDAS Y AMENAZAS AL PERSONAL DEL SERVICIO DE VIGILANCIA

### 1. OBJETO

Establecer un procedimiento para activación de Rol de Emergencias (en adelante el Procedimiento) para distintas situaciones (en adelante la Emergencia) que resulten o puedan resultar en un riesgo a la seguridad de las personas que habitan Los Canales de Plottier y/o la preservación de sus bienes:

- Amenazas al personal del servicio de seguridad, patrullas o puesto de vigilancia
- Asaltos o intentos de asalto a viviendas.

### 2. ALCANCE

El personal de Seguridad, habitantes o residentes, terceros autorizados, personal doméstico, visitantes, proveedores, empresas contratistas de obras y/o servicios, que desempeñen sus actividades dentro del Club de Campo de Los Canales de Plottier

### 3. RESPONSABILIDADES

- **El personal de Seguridad:** controladores del puesto fijo de acceso, como así también los integrantes de las patrullas (en adelante Seguridad), son responsables de implementar el Procedimiento y cumplir las acciones previstas para cada rol, según el tipo de Emergencia. Para mejorar la prestación del servicio de seguridad se realizarán simulacros operativos, a fin de registrar fallas en el Procedimiento. Es responsable también por realizar la coordinación con los servicios públicos de seguridad –Policía-, acorde a la Emergencia y según lo que determine este Procedimiento, para cada caso.
- **Los habitantes de Los Canales de Plottier:** son responsables de implementar el Procedimiento, cumpliendo las acciones previstas para cada Emergencia y acudir a los **PUNTOS DE REUNION** establecidos, cuando estén contemplados en el rol de emergencia; como así también instruir al personal doméstico, proveedores y contratistas de servicios u obras sobre el mismo y sus alcances. Guiar a sus visitantes cuando algún evento dispare el rol correspondiente. Deberán asimismo participar de los simulacros.
- **La Administración:** será la encargada de auditar el cumplimiento del Procedimiento por parte de Seguridad y de los habitantes de Los Canales de Plottier y notificar los incumplimientos al mismo. Deberá asimismo programar los simulacros (con aviso o imprevistos) y actualizar el Procedimiento, según las circunstancias lo recomienden.

### 4. DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO

Detectada una Emergencia, a través del Servicio de Vigilancia o por algún habitante de Los Canales de Plottier, ya sea sobre su propia unidad funcional u otra, se dará inmediatamente el aviso al puesto fijo de Seguridad en el acceso principal al barrio. En el caso de contarse con sistema de alarma con llamador telefónico se programará el aviso a la central de la guardia en forma automática.

#### 1. Amenazas a la Seguridad (ataque a Patrulla)

- **Patrulla de Seguridad.**
  1. Recibe agresión o amenaza de agresión por parte de personas dentro de Los Canales de Plottier.
  2. Informa al puesto de Seguridad en el acceso principal.



## LOS CANALES DE PLOTTIER

patagonia golf & resort

3. Espera órdenes o toma acciones en función de los procedimientos del servicio de Seguridad.

- **Puesto Fijo de SEGURIDAD de portería.**

1. Recibe la comunicación de la patrulla sobre la Emergencia, o de un parte de un habitante de Los Canales de Plottier o un tercero.
2. Ejecuta rol de llamada a:
  - a) Supervisor de Seguridad
  - b) Comando Radioeléctrico de la Policía de la Provincia.
3. Dispara alarma central (o llamado en secuencia automática a todos los teléfonos vía central telefónica con mensaje grabado)

- **Habitantes de Los Canales de Plottier.**

1. Al detectar ataque o amenazas a una patrulla, dentro de Los Canales de Plottier.
2. Avisa la novedad a Seguridad en portería.
3. Toma medidas de seguridad primaria, poniendo a resguardo su familia y visitantes dentro de su casa.
4. En caso de sonar la alarma general, (o llamado en secuencia automática a todos los teléfonos vía central telefónica con mensaje grabado) al menos un integrante adulto de la familia se dirigirá al PUNTO DE REUNION.

## 2. Amenazas a la Seguridad (ataque a Puesto Fijo de acceso)

- **Patrulla de Seguridad.**

4. Detecta la Emergencia en el puesto fijo de Seguridad
5. Informa al Supervisor de Seguridad.
6. Espera órdenes de la supervisión de Seguridad o toma acciones en función de los procedimientos del servicio de Seguridad.

- **Puesto Fijo de Seguridad de Los Canales de Plottier.**

1. Recibe agresión o amenaza de agresión.
2. Acciona alarma silenciosa de comunicación directa de emergencia al Supervisor de Seguridad.
3. En forma automática se dispara alarma central (y/o llamado en secuencia automática a todos los teléfonos vía central telefónica con mensaje grabado).
4. Llama al comando Radioeléctrico de la Policía de la Provincia

### 152034305. **Habitantes de Los Canales de Plottier.**

152036784. Detecta ataque o amenazas al Puesto Fijo de Seguridad.

152036785. Realiza alguna o todas las siguientes llamadas de alerta a:

- a) la Patrulla
- b) un número clave del servicio de Seguridad
- c) Comando Radioeléctrico de la Policía de la Provincia.

152036786. Toma medidas de seguridad primaria, poniendo a resguardo su familia y visitantes dentro de su casa

152036787. En caso de sonar la alarma general, (y/o llamado en secuencia automática a todos los teléfonos vía central telefónica con mensaje grabado) al menos un integrante adulto de la familia se dirigirá al PUNTO DE REUNION.

## 3. Asalto o intento a unidades funcionales o en dependencias de Administración ubicadas dentro del Club de Campo de Los Canales de Plottier.

- **Patrulla de Seguridad**



## LOS CANALES DE PLOTTIER

patagonia golf & resort

7. Detecta posible ingreso a vivienda o recibe aviso de asalto a una vivienda del Club de Campo.
  8. Informa a Seguridad en portería.
  9. Espera órdenes de portería o toma acciones en función de los procedimientos del servicio de Seguridad.
- **Puesto Fijo de Seguridad de portería.**
    1. Recibe la comunicación sobre la Emergencia por parte de la patrulla, un habitante del Club de Campo, un tercero o por llamador automático con disparo de pánico.
    2. Solicita verificación a la patrulla para actuar.
    3. En caso afirmativo ejecuta rol de llamada a:
      - a) llamada con clave de verificación a la vivienda; si el asalto está en curso
      - b) Comando Radioeléctrico de la Policía de la Provincia.
      - c) da aviso al supervisor de Seguridad
      - d) Dispara alarma central (y/o llamado en secuencia automática a todos los teléfonos vía central telefónica con mensaje grabado)
152034306. **Habitantes de Los Canales de Plottier.** Si la unidad funcional cuenta con central de alarma con llamador telefónico automático y disparo de alarma encubierta o pánico debe programar como primer número el del puesto de Seguridad de portería.
152034307. Detecta el ingreso de extraños o violación de aberturas estando dentro de su casa.
1. Si tiene posibilidades procede a:
    - a) avisar telefónicamente al puesto fijo de Seguridad
    - b) realizar disparo de alarma encubierto o de pánico, si cuenta con sistema de alarma con este tipo de dispositivos.
  2. Ante la imposibilidad de reaccionar y ocurrido el asalto da aviso al puesto fijo de Seguridad.
  3. Confirma con la patrulla o con el puesto fijo de Seguridad que ha sido convocado el Comando Radioeléctrico de la policía.
152034308. **Habitantes de Los Canales de Plottier.**
1. Detecta el ingreso de extraños en una casa vecina.
  2. Avisar telefónicamente al puesto fijo de Seguridad
  3. Toma medidas de seguridad primaria, poniendo a resguardo su familia y/o visitantes dentro de su casa.
  4. Confirma con la patrulla o con el puesto fijo de Seguridad que ha convocado el Comando Radioeléctrico de la policía.
  5. En caso de sonar la alarma general (y/o llamado en secuencia automática a todos los teléfonos vía central telefónica con mensaje grabado) al menos un integrante adulto de la familia se dirigirá al PUNTO DE REUNION.



**ANEXO VII (Art. 88)**  
**PROCEDIMIENTO**

**ROL DE EMERGENCIAS ANTE ROBO O HURTO O RIESGO POTENCIAL DE ROBO O HURTO**

**1. OBJETO**

Establecer un procedimiento para activación de Rol de Emergencias (en adelante el Procedimiento) para distintas situaciones (en adelante la Emergencia) que resulten o puedan resultar en un riesgo a la seguridad de las personas que habitan Los Canales de Plottier y/o la preservación de sus bienes:

- Violaciones al sistema de vigilancia y monitoreo perimetral de seguridad.
- Detección de robos o hurtos o intentos de robo o hurto sobre unidades funcionales o en dependencias de Administración de Los Canales de Plottier.

**2. ALCANCE**

El personal de Seguridad, habitantes o residentes, terceros autorizados, personal doméstico, visitantes, proveedores, empresas contratistas de obras y/o servicios, que desempeñen sus actividades dentro del Club de Campo de Los Canales de Plottier

**3. RESPONSABILIDADES**

- El personal de Seguridad: será responsables de implementar el Procedimiento y cumplir las acciones previstas para cada rol, según el tipo de Emergencia. También deberán participar de los simulacros operativos y de documentar las Emergencias, registrando fallas de Procedimiento; de las cuales darán participación al supervisor de Seguridad destacado. Es responsable también de realizar la coordinación con los servicios públicos de seguridad (Policía), acorde a la Emergencia y según lo que determine este Procedimiento, para cada caso.
- Los habitantes de Los Canales de Plottier: son responsables de implementar el Procedimiento, cumpliendo las acciones previstas para cada Emergencia y acudir a los puntos de reunión establecidos, cuando estén contemplados en un rol particular; como así también instruir al personal doméstico, proveedores y contratistas de servicios u obras sobre el mismo y sus alcances; guiando a sus visitantes cuando algún evento dispare el rol correspondiente. Deberán asimismo participar de los simulacros programados o imprevistos.
- La Administración o la CAUC: serán los encargados de auditar el cumplimiento del Procedimiento por parte de Seguridad y de los habitantes de Los Canales de Plottier y notificar los incumplimientos al mismo. Deberá asimismo programar los simulacros (con aviso o imprevistos) y actualizar el Procedimiento, según las circunstancias lo recomienden.

**4. DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO**

Detectada una Emergencia, a través del Servicio de Seguridad o por algún habitante de Los Canales de Plottier, ya sea sobre su propia unidad funcional u otra, se dará inmediatamente el aviso al puesto fijo de Seguridad en el acceso principal al barrio. En el caso de contarse con sistema de alarma con llamador telefónico se programará el aviso telefónico automático.

**1. . Violaciones al sistema de vigilancia y monitoreo perimetral de Seguridad**

- **Patrulla de Seguridad.**  
Detecta o recibe aviso de violación en el cerco perimetral o presencia de personas desconocidas y/o sospechosas en un lote, construcción o vivienda, dentro de Los Canales de Plottier.  
Informa a Seguridad en portería.  
Espera órdenes de portería o toma acciones en función de los procedimientos del servicio de Seguridad.



## LOS CANALES DE PLOTTIER

patagonia golf & resort

- **Puesto Fijo de Seguridad de portería.**

Recibe la comunicación de la patrulla sobre la Emergencia, de un habitante de Los Canales de Plottier o un tercero.

Solicita verificación a la patrulla para actuar.

En caso afirmativo ejecuta rol de llamada a:

- a) Comando Radioeléctrico de la Policía de la Provincia.
- b) Supervisor de Seguridad.
- c) Dispara alarma central (o llamado en secuencia automática a todos los teléfonos vía central telefónica con mensaje grabado)

152034309. **Habitantes de Los Canales de Plottier.**

Detecta una violación en el cerco perimetral o presencia de personas desconocidas y/o sospechosas en una unidad funcional.

Avisa la novedad a Seguridad en portería.

Toma medidas de seguridad primaria, poniendo a resguardo su familia y visitantes dentro de su casa

Espera a la patrulla de Seguridad.

En caso de sonar la alarma general, (o llamado en secuencia automática a todos los teléfonos vía central telefónica con mensaje grabado) al menos un integrante adulto de la familia se dirigirá al PUNTO DE REUNION.

2. **.Robos o hurtos o intento de robo o hurtos en unidades funcionales o en dependencias de la Administración del Club de Campo de Los Canales de Plottier**

- **Patrulla de Seguridad**

Detecta posible ingreso a vivienda desocupada o en construcción, recibe aviso de robo o intento de robo a una vivienda de Los Canales de Plottier.

Informa a Seguridad en portería.

Espera órdenes de portería o toma acciones en función de los procedimientos del servicio de Seguridad.

- **Puesto Fijo de Seguridad de portería.**

Recibe la comunicación sobre la Emergencia por parte de la patrulla, un habitante de Los Canales de Plottier, un tercero o por llamador automático

Solicita verificación a la patrulla para actuar.

En caso afirmativo ejecuta rol de llamada a:

- e) Comando Radioeléctrico de la Policía de la Provincia.
- f) da aviso al supervisor de Seguridad
- g) avisa telefónicamente a los propietarios,
- h) representante de Comisión de Arquitectura, en caso de vivienda en construcción

Dispara alarma central (y/o llamado en secuencia automática a todos los teléfonos vía central telefónica con mensaje grabado)

152034310. **Habitantes de Los Canales de Plottier.** Si su unidad funcional cuenta con central de alarma con llamador telefónico automático debe programar como primer número el de Seguridad en portería.

Detecta un robo o hurto, o intento de robo o hurto, posible ingreso de extraños o violación de aberturas en su casa, o en una casa vecina; o recibe llamada de su sistema de alarma con central telefónica de aviso automático.

Avisa la novedad a Seguridad en portería.

Toma medidas de seguridad primaria, poniendo a resguardo su familia y visitantes dentro de su casa, no ingresando a la unidad funcional afectada si existe sospecha que puede haber intrusos dentro de la misma.

Confirma con la patrulla o con el puesto fijo de Seguridad que ha sido convocado el Comando Radioeléctrico de la policía.



## LOS CANALES DE PLOTTIER

*patagonia golf & resort*

Ingresa con un integrante de la patrulla de Seguridad a la vivienda.

En caso de sonar la alarma general (y/o llamado en secuencia automática a todos los teléfonos vía central telefónica con mensaje grabado) al menos un integrante adulto de la familia se dirigirá al PUNTO DE REUNION.



LOS CANALES DE PLOTTIER

patagonia golf & resort

**ANEXO VIII (Art. 88)**  
**PROCEDIMIENTO**  
**ROL DE EMERGENCIAS ANTE INCENDIO**

**1. OBJETO**

Establecer un procedimiento para activación de Rol de Emergencias (en adelante el Procedimiento) para el caso de incendios en unidades funcionales con viviendas terminadas, en construcción o en lotes desocupados (en adelante la Emergencia) que resulten o puedan resultar en un riesgo a la seguridad de las personas que habitan el Club de Campo de Los Canales de Plottier y/o la preservación de sus bienes

**2. ALCANCE**

Todo el personal de Seguridad, habitantes de Los Canales de Plottier y terceros autorizados: personal doméstico, visitantes, proveedores, empresas contratistas de obras y/o servicios, que desempeñen sus actividades dentro de los límites del Club de Campo.

**3. RESPONSABILIDADES**

- El personal de Seguridad: controladores del puesto fijo de acceso y otros que se puedan agregar en el futuro (en forma temporal o definitiva) como así también los integrantes de las patrullas (en adelante Seguridad), son responsables de implementar el Procedimiento y cumplir las acciones previstas para el rol, según el tipo de Emergencia. También deberán participar de los simulacros operativos y de documentar las Emergencias, registrando fallas de Procedimiento; de las cuales darán participación al supervisor de Seguridad destacado. Es responsable también por realizar la coordinación con los servicios públicos de seguridad: Policía, Bomberos, Defensa Civil, etc., acorde a la Emergencia y según lo que determine este Procedimiento, para cada caso.
- Los habitantes de Los Canales de Plottier: son responsables de implementar el Procedimiento, cumpliendo las acciones previstas para cada Emergencia y acudir a los puntos de reunión establecidos, cuando estén contemplados en un rol particular; como así también instruir al personal doméstico, proveedores y contratistas de servicios u obras sobre el mismo, sus alcances guiando a sus visitantes cuando algún evento dispare el rol correspondiente. Deberán asimismo participar de los simulacros programados o imprevistos.
- La Administración será la encargada de auditar el cumplimiento del Procedimiento por parte de Seguridad y de los habitantes de Los Canales de Plottier y notificar los incumplimientos al mismo. Deberá asimismo programar los simulacros (con aviso o imprevistos) y actualizar el Procedimiento, según las circunstancias lo recomienden.

**4. DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO**

Detectada una Emergencia, a través de Seguridad, o por algún habitante de Los Canales de Plottier, ya sea sobre su propia vivienda u otra, o en un lote desocupado o con edificación en proceso de construcción, se dará inmediatamente el aviso al puesto fijo de Seguridad en el acceso principal al barrio. En el caso de contarse con sistema de alarma con llamador telefónico se programará el aviso telefónico automático a la central del Club de Campo.

● **Patrulla de Seguridad**

- a) Detecta o recibe aviso de un foco de incendio en un lote, en una construcción o vivienda e informa a Seguridad en portería.
- b) Espera órdenes de portería

● **Puesto Fijo de Seguridad de portería.**





## LOS CANALES DE PLOTTIER

*patagonia golf & resort*

1. Recibe la comunicación sobre la Emergencia por parte de la patrulla, un habitante del Club de Campo, un tercero o por llamador automático
2. Solicita verificación a la patrulla para actuar en caso de descontrol del foco.
3. En caso afirmativo ejecuta rol de llamada a:
  - a) bomberos
  - b) avisa telefónicamente a los propietarios, en caso de vivienda sin ocupantes,
  - c) dueño del lote
  - d) representante de Comisión de Arquitectura.
4. Dispara alarma central (o llamado en secuencia automática a todos los teléfonos vía central telefónica con mensaje grabado)
5. Informa al supervisor de Seguridad

### 152034311. **Habitantes del Club de Campo.**

1. Si la unidad funcional cuenta con central de alarma con llamador telefónico automático deberá programarse como primer número el de Seguridad en portería.
2. Detecta un principio de incendio en su unidad funcional, en un lote desocupado o en una casa vecina.
3. Intenta el control primario del mismo con extintor adecuado (matafuegos) o auxilia al vecino en su caso (según la magnitud del foco de incendio) sin poner en riesgo su seguridad personal.
4. Avisa la novedad a Seguridad en portería.
5. Toma medidas de seguridad primaria, si el foco está fuera de control, poniendo a resguardo su familia, acompañantes y demás personas alejándolos de las llamas.
6. Confirma con la patrulla o el puesto fijo de Seguridad que han sido convocados los Bomberos y/o demás servicios de emergencias.
7. En caso de sonar la alarma general, al menos un integrante de la familia se dirigirá al punto de reunión.



**LOS CANALES DE PLOTTIER**  
*patagonia golf & resort*



**LOS CANALES DE PLOTTIER**  
*patagonia golf & resort*