



REGLAMENTO DE EDIFICACION, URBANISMO Y
PAISAJISMO
NORMATIVA URBANISTICA Y AMBIENTAL

Vigente desde el 25 de Enero de 2024

Versión sujeta a cambios de criterio y redacción, sin previo, aviso a exclusivo criterio del Directorio de Las Terrazas S.R.L.

CONSIDERACIONES GENERALES

El presente reglamento y medidas normativas tienen por finalidad establecer condiciones generales que deberán ser observadas y respetadas, por parte de los propietarios y profesionales a cargo de las tareas y proyectos para la construcción de obras nuevas y/o ampliación de las obras existentes, así como obras de paisajismo, en el Consorcio Parcelario Terrazas – Villa Andina en adelante “Consortio Parcelario” o “Terrazas – Villa Andina”. El presente reglamento podrá ser modificado a exclusivo criterio del Directorio de Las Terrazas S.R.L.

CAPITULO 1.

OBJETIVOS Y OBLIGATORIEDAD.

1.1. El presente conjunto de normas tiene por objeto definir y establecer la idea rectora que en materia de imagen urbana en su conjunto regirá a Terrazas – Villa Andina, buscando armonizar estética y buen arte, con el marco y entorno natural del lugar, para el beneficio, comodidad y confort de todos los propietarios en su conjunto y la protección del medio ambiente. Este Reglamento tiene su alcance a toda obra y edificación, nueva, de refacción y/o ampliación de las ya existentes, a realizarse en el Consorcio Parcelario, sin perjuicio del cumplimiento de las normativas vigentes en materia del Código de Edificación y Planeamiento de la Municipalidad de El Bolsón y otros organismos oficiales y de servicio que correspondan.

1.2. El texto de este Reglamento deberá ser ratificado expresamente en todas las escrituras traslativas de dominio de las parcelas individuales del Consorcio Parcelario, formando parte de las mismas, debiendo los adquirientes de parcelas manifestar expresamente que se someten a sus términos y que aceptan su cumplimiento, siendo ello condición esencial para el goce de sus derechos como titulares de dominio.

CAPITULO 2.

ORGANO DE CONTROL Y APLICACIÓN.

2.1. Los profesionales designados en Actas de Las Terrazas S.R.L. y que conformen la Comisión de Arquitectura serán los encargados de la aplicación y control, y serán quienes estarán a cargo de emitir los correspondientes dictámenes y visado a los efectos de que los Propietarios procedan a la presentación de los mismos ante el organismo Municipal que corresponda.

2.2. El cumplimiento y el espíritu del presente reglamento tiene por objeto lograr la integración de las construcciones al entorno natural, indispensable para obtener un estilo propio y alta calidad de construcción para preservar la coherencia del complejo, mantener y aumentar el valor inmobiliario de las unidades y del conjunto. El cumplimiento de este Reglamento será estrictamente controlado, a través de la evaluación previa de los proyectos, y durante el avance de las obras.

2.3. Esta Comisión de Arquitectura (en adelante la “CDA”) tendrá a su cargo el control del cumplimiento del presente reglamento teniendo la facultad de negar la aprobación de proyectos, materiales, sistemas constructivos y colores, si a su juicio no reúnen las condiciones arquitectónicas, estéticas y de seguridad que se requieran.

Versión sujeta a cambios de criterio y redacción, sin previo, aviso a exclusivo criterio del Directorio de Las Terrazas S.R.L.

CAPITULO 3.

APROBACION DEL PROYECTO.

3.1. En las partes que corresponden, el presente Reglamento ha sido aprobado por la Municipalidad de El Bolsón. La previa aprobación de los planos por parte de la Comisión de Arquitectura de Terrazas – Villa Andina es indispensable para poder iniciar los trámites de aprobación municipal.

3.2. A efectos de gestionar la autorización del proyecto, los propietarios de las parcelas deberán presentar por nota a la CDA, firmada por un profesional responsable, inscripto en la oficina de obras particulares de la municipalidad del Bolsón, adjuntando por duplicado la siguiente documentación:

- a) Plano del terreno con curvas de nivel y relevamiento arbóreo, con silueta de implantación, con las distancias de retiros laterales, fondo y frente, en escala 1:200 o 1:250, con croquis de ubicación de la unidad en el ejido del Barrio.
- b) Plantas y cortes, acotados, con indicación de destino de los locales, escala 1:100.
- c) Plano de cubiertas. Escala 1:100 o 1:200
- d) Cuatro vistas exteriores con indicación de materiales, en escala 1:100, con los colores adoptados en cada caso. Perspectiva con indicación de tonos y texturas (excluyente).
- e) Se deberá presentar balance de superficies de fachada especificando los porcentajes de los diferentes materiales utilizados como revestimiento de la misma.
- f) Ubicación de accesos vehiculares y estacionamientos, lechos nitrificantes o sistema cloacal. Escala 1:100.
- g) Propuesta de paisajismo y de tala de árboles, indicando especie a talar.
- h) Plano digital en copia de CD, pen drive o cualquier otro dispositivo.
- i) En plano de implantación se deberá indicar el perímetro del cerco de obra cuyos retiros mínimos serán los siguientes; 1,00 mt. de cada eje medianero lateral, 3,00 línea de frente del lote y como mínimo a 10,00 mts. de la línea de fondo del lote con una altura de 1,20 mt. y de color verde o negro.
- j) En plano de implantación deberá indicarse ubicación del tanque cisterna subterráneo de agua potable con la especificación de su correspondiente sistema de bombeo definitivo, según se indica en art.4.5 del presente reglamento, y del tanque de agua de riego que deberá ser independiente al primero. En el mismo plano se deberá indicar ubicación del obrador y sanitario del personal de obra.

Para que se autorice el inicio de obra se deberá instalar obligatoriamente ambos tanques de reserva, aunque se autoriza que uno de ellos se instale provisoriamente en forma elevada para evitar la instalación de bomba antes de una etapa más avanzada de construcción.

3.3. El visado, aprobación, derechos y permisos, que la CDA de Terrazas – Villa Andina pudiera efectuar dentro del presente marco normativo, no sustituyen por motivo alguno, ni para ningún efecto, las disposiciones de Entidades Nacionales y/o Provinciales y/o Municipales y/o Entes Autárquicos, las que deberán cumplirse ineludiblemente.

CAPITULO 4.

INICIO DE OBRAS - SUSPENSIÓN DE OBRA – PLAZOS - INSPECCIONES – FINAL DE OBRA.

4.1. La Comisión de Arquitectura tiene un plazo de 15 (quince) días hábiles para expedirse respecto de las solicitudes recibidas. Se deberán presentar dos copias del

Versión sujeta a cambios de criterio y redacción, sin previo, aviso a exclusivo criterio del Directorio de Las Terrazas S.R.L.

plano municipal firmadas por el Profesional Responsable, una de ellas se le devolverá visada para su presentación ante la Municipalidad de El Bolsón.

4.2. Cumplidos los requisitos anteriores, y presentado el plano municipal aprobado ante la Comisión de Arquitectura, se suscribirá el acta de autorización e inicio de Obra, firmada de conformidad por el representante designado por la Comisión de Arquitectura, por el propietario y el profesional responsable.

En ese mismo acto el propietario deberá entregar a la CDA la siguiente documentación:

- a) Plano Municipal aprobado y certificado de amojonamiento, plano de cotas de nivel y relevamiento arbóreo.
- b) Designación de Profesional de Primera Categoría Responsable como Director de Obra (con indicación de matrícula, domicilio legal y TE).
- c) Nombre de la Empresa Constructora o Contratista a cargo de la obra y nómina de personal de la Empresa a cargo de la Obra: Representante Técnico, Sobrestante, Jefe de Obra, Capataz, Albañiles, Peones, etc.
- d) La aprobación de Dirección de Bosque del permiso de tala y apeo de especies arbóreas propuestas, así como condiciones de la Dirección de Bosque de reforestación. La reforestación con especies de tamaño razonable será condición para otorgar el final de obra.
- e) Seguro contra accidentes personales con Clausula de no repetición a favor de Las Terrazas S.R.L. N° Cuit 30-71724633-7.

4.3. Previo al inicio, la obra deberá contar con la colocación de cerco perimetral, render de obra, cartel del profesional designado, tanques de agua subterráneo instalados, obrador instalado según plano, y tablero eléctrico de obra en funcionamiento según norma.

4.4. Horarios de trabajo: El horario autorizado es el siguiente; Lunes a Viernes de 8.00 hs. a 18.00 hs. y Sábados de 8.00 hs a 13.00 hs. Queda expresamente prohibido el trabajo en días, domingos y feriados. El ingreso de proveedores será únicamente de 11:00hs a 18:00hs). El horario de ingreso de personal será de 8:00hs a 9:30hs (lunes a sábados) y el egreso será de 17:30hs a 18:30hs (lunes a viernes) y a 13:00hs (los sábados). La Comisión de Arquitectura podrá modificar estos horarios, especialmente durante los primeros años, y de acuerdo a la población afectada en el área de la obra, con el fin de favorecer el avance de las obras. La Comisión de Arquitectura podrá a su vez otorgar en casos excepcionales como ser llenado de hormigones, permisos para extender los horarios, procurando minimizar molestias a los vecinos

4.5. Conexión de agua: previo al inicio de las tareas, el titular o Director Técnico de la obra deberá solicitar a Terrazas – Villa Andina la factibilidad del suministro, una vez que Terrazas – Villa Andina le notifique la factibilidad del servicio estará a cargo del propietario la instalación del medidor de agua, dentro del gabinete provisto por el consorcio. Los tanques de reserva de agua domiciliaria y de riego deberán estar ubicados en forma subterránea con sistema de bombeo independiente, y las conexiones de servicio internas y de riego se realizarán a partir de estas cisternas respectivamente, de carácter obligatorio. El volumen mínimo del tanque de reserva de agua domiciliaria se fija en 1.000 litros y el de riego según proyecto y no menor a 2.700 litros.

4.6. Conexión eléctrica: previo al inicio de las tareas, el titular o Director Técnico de la obra deberá solicitar a Terrazas – Villa Andina la factibilidad del suministro. Una vez que Terrazas – Villa Andina le notifique la factibilidad del servicio, será responsabilidad y a cargo del propietario la tramitación ante EDERSA, la provisión y colocación del medidor y todos los elementos a instalar en el gabinete que a provisto el Consorcio Parcelario.

Versión sujeta a cambios de criterio y redacción, sin previo, aviso a exclusivo criterio del Directorio de Las Terrazas S.R.L.

4.7. Conexión de Gas: se estima que la red de gas de los trece lotes linderos a la ruta 86 estará concluida para agosto de 2024 y los demás lotes interiores cuando camuzzi autorice la ejecución de las obras, y las conexiones supeditado a la factibilidad de Camuzzi Gas del Sur. Previo al inicio de las tareas, el titular o Director Técnico de la obra deberá solicitar a Terrazas – Villa Andina la factibilidad del suministro. Una vez que Terrazas – Villa Andina le notifique la factibilidad del servicio, será responsabilidad y estará a cargo del propietario la tramitación ante Camuzzi, estando la colocación de todos los elementos exigidos y los costos de conexión y tramitación de aprobación de instalaciones ante la distribuidora de gas. Las Terrazas S.R.L. no se responsabiliza por atrasos de responsabilidad de Camuzzi Gas del Sur.

4.8. Instalaciones especiales. Se define como tal a toda construcción de elementos o equipos fijos o móviles que produzcan efectos visuales, sonoros y/o de cualquier tipo que impacte sobre el entorno urbano o el medio ambiente, como, por ejemplo: tanques elevados, antenas de todo tipo, molinos, sistemas de iluminación, etc. La presente enumeración es meramente enunciativa y comprende las instalaciones a crearse o inventarse en el futuro.

La construcción y/o instalación de cualquier tipo de antena o instalación especial requerirán la aprobación expresa de la Comisión de Arquitectura. En el caso de haber sido aprobado y se verificase cualquier tipo de interferencia, la misma deberá corregirse o retirarse, a solicitud de la Comisión de Arquitectura del consorcio parcelario Terrazas – Villa Andina, sin perjuicio alguno hacia el mismo.

Toda instalación definida como especial, debe ser autorizada por la Comisión de Arquitectura, y respecto a su aprobación, uso, construcción y/o instalación deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a.) Solicitud y enunciado de fundamentos;
- b.) Planos de ubicación en escala adecuada, según las características de las obras / instalación a criterio del Comisión de Arquitectura y Urbanismo indicando distancias a retiros obligatorios y/o construcciones de linderos;
- c.) Plano escala 1:50 de la obra / instalación solicitada;
- d.) Memoria descriptiva de la obra / instalación y sus características de emisión de posibles molestias, así como medidas que tomará para neutralizar sus efectos molestos: (insonorización. camuflaje. etc.) y
- e.) Si fuera equipamiento industrializado, agregar plano y/o folleto del fabricante.

La Comisión de Arquitectura de Terrazas – Villa Andina se reserva el derecho de no autorizar las obras y equipos según sus características. Para el caso de otorgarse autorización precaria. Se suscribirá un acuerdo de partes fijando los límites de tal situación a criterio de la Comisión.

4.9. El plazo máximo de ejecución de obras será de 24 meses a partir del acta de inicio y a convenir con CDA, de no cumplirse con dicho plazo, el Propietario deberá abonar nuevamente los derechos de obra, con más las multas correspondientes que fije de tanto en tanto la CDA.

4.10. En caso de suspensión de los trabajos por más de 60 días corridos se exigirá al propietario que mantenga la parcela individual libre de materiales, enseres y equipos, como así también efectuar las tareas de limpieza, corte de césped, cierre de la obra y obrador.

4.11. En caso de construcción de una obra no autorizada o que ésta no se ejecute de acuerdo al proyecto aprobado por la Comisión de Arquitectura, ésta lo informará al Consorcio Parcelario Terrazas – Villa Andina y este ordenará al propietario la suspensión de dicha obra. Complementariamente denunciará el hecho ante la Municipalidad de El Bolsón y el Colegio Profesional que corresponda, y también impedirá el acceso a Terrazas – Villa Andina del personal afectado y aplicará las penalidades previstas en el presente.

Versión sujeta a cambios de criterio y redacción, sin previo, aviso a exclusivo criterio del Directorio de Las Terrazas S.R.L.

4.12. La CDA y el Directorio y demás autoridades del Consorcio Parcelario y de Las Terrazas S.R.L. se encuentran facultadas a partir de la aceptación del presente reglamento y del inicio de cualquier obra a ingresar a la misma en cualquier momento sin permiso previo.

4.13. INSPECCIONES de LA OBRA. La Comisión de Arquitectura realizará las siguientes inspecciones durante el transcurso de la obra:

- a) Replanteo del terreno e implantación, amojonamiento, y tala de árboles.
- b) Replanteo de los cimientos de las edificaciones, en relación con los retiros obligatorios.
- c) Verificación de alturas máximas, aleros, etc.
- d) Verificaciones de orden de obra, limpieza, no afectación de terrenos linderos, etc.
- e) Limpieza de la calle y terrenos aledaños, cierre adecuado de la obra fuera del horario de trabajo
- f) Cualquier otra inspección que considere necesario para asegurar el fiel respeto a los planos aprobados.
- f) Final de obra.

4.14 La CDA podrá disponer la suspensión y clausura de cualquier obra que no respete el presente reglamento hasta tanto el propietario subsane la violación.

4.15 FINAL DE OBRA. El propietario deberá presentar dentro de los 60 días de finalizada la obra el plano y certificado final de obra expedido por la Municipalidad de El Bolsón. Hasta no cumplir este requisito y el programa de paisajismo ejecutado, se considerará la obra en ejecución.

4.16 Queda terminantemente prohibida la mudanza a la vivienda, y el pernocte de cualquier persona, sin el final de obra total extendido por la CDA o autorización expresa y por escrito de la CDA, tratándose de una violación grave al reglamento.

4.17. El final de obra Total se extenderá una vez finalizada la totalidad de la obra Civil y el Programa de Paisajismo oportunamente aprobado, incluyendo la debida reforestación.

CAPITULO 5.

CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS.

5.1. El sistema constructivo deberá cumplir con las reglamentaciones municipales vigentes, normas del CIRSOC (Estructura sismorresistente Grado 2), Y todo organismo oficial y de prestación de servicios que corresponda.

5.2. Se permitirán las construcciones tradicionales siguiendo las mejores reglas del arte y de primera calidad, con cubiertas de color negro satinado materializadas en: Tejuela de piedra, chapa prepintada, tejas pizarras, o tejuelas de madera, asentadas sobre estructura de madera, cualquier otro sistema constructivo o material deberá ser expresamente aprobado por la Comisión de Arquitectura.

5.3. Como terminaciones y acabados exteriores de la fachada se permitirá el uso de piedra de la zona y/o madera, chapa pre-pintada negra, revoques cementicios y/o texturados, en tonos y colores que armonicen con el entorno natural. Revoques solo se permitirá hasta un 70% de la superficie total de fachadas, salvo autorización expresa de la Comisión de Arquitectura. Los colores de los revoques, revestimientos de madera pintada, columnas, marcos y hojas de carpinterías deberán ser sometidos a aprobación de la Comisión de Arquitectura, y los mismos tendrán que armonizar con el entorno. En general los colores deberán ser de tonos opacos.

Versión sujeta a cambios de criterio y redacción, sin previo, aviso a exclusivo criterio del Directorio de Las Terrazas S.R.L.

5.4. Las cubiertas podrán tener dos o más aguas con una pendiente mínima de 20° (salvo expresas excepciones que por razones de diseños la Comisión de Arquitectura apruebe). Se admitirán techos planos como detalle de diseño, siempre que se ajuste a normas de código de Edificación de la Municipalidad de El Bolsón.

5.5. Se deberá prever y diseñar sobre cubiertas, la salida de conductos de humos, ventilación, calderas, termo tanques, etc. de manera que estos queden incluidos en plenos revestidos en piedra, chapa o materiales cementicios, con la utilización de un colector de conductos marca SPIRO u otro aprobado por ENARGAS. Queda expresamente prohibida la utilización de caños de ventilación, venteo de humos etc. independientes que queden a la vista y en forma desagrupada por sobre las cubiertas de techos.

En el caso que estos conductos queden materializados en chapa, deberán ser pre-pintados de color negro. En el caso de revestimiento de placa cementicia, deberá ser tratada con la misma textura que la fachada principal. En el caso de estar revestido de piedra, llevará el mismo tipo y colocación al de la fachada principal.

5.6 Los equipos de aire acondicionado deberán estar colocados en lugares que no sean vistos desde la calle, y retirados del vecino de forma de no ocasionar ruidos molestos.

5.7 En caso de pretenderse la construcción de casas prefabricadas, construcciones industrializadas, construcción con container tipo marítimo o similar, deberá requerirse autorización excepcional de la Comisión de Arquitectura. Esta autorización será otorgada a solo juicio de la CDA, siempre que las construcciones proyectadas bajo esta tipología constructiva sean de excelencia y con una marcada línea de diseño que al solo entender de la CDA contribuya a mejorar la arquitectura de Terrazas – Villa Andina, y en un todo de acuerdo con los objetivos del presente reglamento.

5.8 Los espacios tipificados como semicubiertos no podrán superar el 20% de la superficie total a construir.

CAPITULO 6

CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS.

6.1. Los locales de usos complementarios como depósito de herramientas, garajes, etc., deberán ser tratados arquitectónicamente con las mismas características de la vivienda principal, y estarán incorporadas a la misma silueta de construcción, quedando prohibida la edificación de estas dependencias en forma aislada de la vivienda.

6.2. Los asadores y parrillas deben integrarse a la construcción y ser tratadas arquitectónicamente acorde con el resto de la obra y ventilar por un conducto de humo a los cuatro vientos, y construido de manera de no ser vistos desde la calle.

6.3. Deberá preverse en la construcción de cada Vivienda individual, espacio suficiente para depósito de herramientas, leña, elementos y equipos de jardinería, embarcaciones (botes, kayaks, tablas de windsurf, ski, etc.) y otro tipo de vehículos (bicicletas, motos, cuatriciclos, etc.) Este tipo de elementos no podrán estibarse o ubicarse a la vista de linderos, o de las calles.

6.4. Las cámaras sépticas y lechos nitrificantes deberán estar retirados comomínimo 3,00 metros de los límites laterales del predio; 5,00 metros de Línea Municipal y línea de frente; y a 10,00 metros del fondo del lote.

Versión sujeta a cambios de criterio y redacción, sin previo, aviso a exclusivo criterio del Directorio de Las Terrazas S.R.L.

El volumen mínimo de la cámara séptica será de 1000 lts. Hasta 10 personas se calculará el volumen mínimo de la cámara séptica a razón de 250 lts. por persona. Para cargas poblacionales superiores a las 10 personas, se incrementará el volumen de la cámara séptica a razón de 200 lts. Por persona.

6.5. Las alcantarillas de acceso a las unidades funcionales serán construidas por los propietarios, en caso de ser necesarias, de acuerdo a los parámetros de diseño aprobados por Terrazas – Villa Andina y se deberá presentar planos para la aprobación de la comisión de Arquitectura. Ver anexo 6.5 de especificaciones.

6.7. Las instalaciones eléctricas deberán ser subterráneas con la debida protección según normas vigentes. No se permitirán las instalaciones eléctricas “aéreas” en ningún sector del lote. Ver anexo 6.7 de especificaciones.

6.8. Piletas de Natación, podrán ubicarse en cualquier lugar del terreno guardando una distancia mínima el espejo de agua de unos 3 mts de los ejes medianeros laterales, 6mts línea de frente del lote. El máximo permitido sobre el terreno natural es de 0,50 mts de altura. Deberán contar con filtros adecuados. El vaciamiento de la pileta se volcará en un pozo absorbente que deberá construirse para ese fin, prohibiéndose el desagote de las mismas en la calle. Las piletas no se podrán construir hasta que esté finalizada la obra principal. En caso de no haberse cercado el terreno en los términos de la cláusula 6.9, deberá cercarse obligatoriamente la pileta en resguardo de la seguridad de los niños de corta edad con un cerco de 1,2mts mínimo con una puerta de ingreso

6.9. CERCOS DEFINITIVOS. Los mismos se deberán ubicar un metro atrás de la línea de edificación del frente de la construcción y hacia el fondo del terreno, para optimizar la integración del perfil urbano con el entorno natural del Conjunto. Queda prohibida la materialización de los mismos sobre línea municipal y los ejes medianeros dentro del sector comprendido entre el retiro de frente y el frente de la construcción. La CDA podrá prohibir los cercos en ciertas zonas sensibles, lo cual estará reflejado en los boletos de compraventa de dichos lotes.

6.10 Los cercos en los sectores permitidos, que son las manzanas residenciales serán de hasta 1,20 metros de altura con alambre de tejido romboidal, no permitiéndose el uso de púas. Cualquier cerco de alambre de estas características debe estar tratado con especies arbustivas que lo tapen hacia la calle. Se permite el “Cerco Vivo”, de modo tal que no conforme una línea continua en todo el perímetro del terreno, el objetivo es preservar la unidad e integración natural del entorno, para lograr efectos de privacidad respecto a linderos se permite la agrupación de especies arbóreas nativas y/o arbustos o arbustivas de jardín, sin que éstos conformen una barrera visual continua, y se prohíbe la implantación de pinos de variedades exóticas, especialmente el pino Oregon por sus marcadas características invasivas, sin la autorización de la CDA.

CAPITULO 7.

LAS OBRAS _ PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

7.1. Los obradores serán construidos respetando los retiros mínimos exigidos dentro de los parámetros urbanísticos del presente reglamento, y contarán con sanitario químico o baño en gabinete de madera con desagüe al lecho nitrificante definitivo de la construcción, por lo que si fuera éste el caso, dicho sistema deberá ser ejecutado en forma conjunta con las tareas preliminares, y estará en funcionamiento al término

Versión sujeta a cambios de criterio y redacción, sin previo, aviso a exclusivo criterio del Directorio de Las Terrazas S.R.L.

del replanteo y antes de la ejecución de fundaciones. El mismo deberá contar con una luz exterior que durante la jornada nocturna permanecerá encendida y su color exterior podrá ser verde y/o negro.

7.2. El obrador deberá contar con un sistema de alarma volumétrica con sirena interior y exterior.

7.3. No se permitirá la permanencia y/o residencia de serenos en las obras.

7.4. No se podrá acceder a las obras a través de lotes vecinos o linderos.

7.5. El constructor o responsable de las obras, deberá firmar copia de este Reglamento y será solidariamente responsable con el propietario de su cumplimiento.

7.6. No se permitirá depositar materiales de construcción o de cualquier otro tipo fuera de los límites del cerco de obra, todo material depositado sobre la calle, cuneta o vereda deberá ser retirado de inmediato por su propietario, caso contrario será sancionado con una multa a determinar por la CDA. En caso de ser necesario acopiar volúmenes de suelos transitorios, los mismos serán dispuestos dentro del cerco de obra y tendrán que ser debidamente tratados para impedir erosión del sustrato y afectaciones sobre el entorno mediato. En caso de fuerza mayor (p.ej.: topografía de la parcela) previa autorización especial que se tramitará ante la Comisión Arquitectura, si ésta lo permite, se podrá depositar provisoriamente algún material en otro lugar. Deberá cuidarse estrictamente la limpieza del área fuera del cerco de obra la cual deberá mantenerse libre de basura, perfectamente limpia y con el césped cortado.

7.7. El Propietario será responsable por la preservación del entorno natural, incluyendo plantas, árboles, formaciones rocosas, arroyos o escorrentías permanentes o semi permanentes. Quedando absolutamente prohibido el desmonte parcial o total del terreno sin la correspondiente justificación y autorización de la Comisión de Arquitectura y, si correspondiera, de las autoridades gubernamentales competentes. Cualquier violación de esta regla, realizada por el mismo Propietario o por cualquiera de las personas, vehículos o maquinarias afectados a la construcción o el mantenimiento de su predio, será penalizado por el Consorcio, obligándose además automáticamente al responsable a restaurar en forma inmediata en daño causado.

7.8. Los propietarios de parcelas ubicadas en el perímetro del Barrio no podrán abrir accesos directos al exterior de la fracción.

7.9. Las cargas máximas de los camiones de transportes de materiales y enseres, no podrán superar los 4.000 kg. por eje, y no podrán ingresar ni transitar durante los días de nieve o de fuertes lluvias.

7.10. El cerco de obra se materializará en madera pintada de verde y/o negro. Y cumpliendo lo ya planteado en el pto.3.2.i. El mismo deberá permanecer cerrado en todo su perímetro y en perfecto estado durante toda la obra. La CDA podrá exigir la adecuación del mismo de no cumplirse con dichas condiciones.

7.11. Queda terminantemente prohibido construir quinchos, piletas u otras construcciones parciales antes que la construcción de la casa principal.

7.12. Durante el proceso de construcción el obrador deberá contar con reserva de agua de riego propia de al menos 2.700 lts.

7.13. Toda modificación al proyecto aprobado, ya sea antes y/o durante la ejecución de la obra, deberá ser elevada a la CDA para su aprobación no pudiendo realizarse modificación alguna sin antes ser autorizada por la CDA.

Versión sujeta a cambios de criterio y redacción, sin previo, aviso a exclusivo criterio del Directorio de Las Terrazas S.R.L.

PARÁMETROS URBANÍSTICOS

RETIROS Y FACTORES DE OCUPACIÓN.

8.1. Retiros de Frente y de Fondo. El retiro mínimo de frente para todo tipo de construcción cubierta o semi cubierta será de 5,00 mts. y el retiro de fondo de 10 metros para todos los lotes. Los espacios para cochera deberán ser contemplados fuera de estos retiros. Estos retiros como así también los laterales deberán ser debidamente parquizados y mantenidos libres de malezas y/o pastizales.

El retiro de frente para las parcelas comerciales será de 6 mts. Y el retiro de fondo, contra la ruta 86, será de 10 mts.

La CDA podrá disponer retiros especiales para ciertos lotes y en casos extraordinarios reducir los retiros siempre que se respete la normativa Municipal.

8.2. Retiros laterales. Se deberá dejar libre el 30% del frente del lote, y repartirse 50% a cada lado del predio o en un 40% y 60% respectivamente, siempre que se respete un mínimo de tres metros a cada lado. En los lotes de esquina, setomará uno de los lados de la parcela como frente de la misma y el otro lado que da a la calle será tomado con un retiro de 6 metros, salvo en casos particulares en que la CDA, autorice a su exclusivo criterio, un retiro menor por causas rigurosamente justificadas.

8.3. Altura máxima. En ningún caso se podrá superar la altura máxima de 8.50 metros sobre la línea de pendiente del terreno natural inferior o superior.

Para los terrenos con pendiente se determinará una línea virtual a 8,50 metros, paralela al desnivel natural de la parcela. Sólo se permitirá que por sobre la altura máxima sobresalgan chimeneas, y conductos de ventilación, los que no podrán superar 1,5 metro de altura, con respecto a la cota máxima. Estos elementos deberán tener un tratamiento arquitectónico acorde con la estética de la obra.

La altura máxima permitida para los lotes de uso comercial será el permitido por las reglamentaciones municipales.

8.4. FOS y FOT. Se establecen los siguientes límites: El FACTOR DE OCUPACION DEL SUELO es la relación entre la superficie del suelo ocupado por la edificación y la superficie de la parcela individual, debiendo computarse para este cálculo la proyección de todo lo construido sobre terreno incluyendo galerías y semi cubiertos. Los espacios descubiertos o decks y piletas computarán FOS de acuerdo a los criterios establecidos por la CDA dependiendo de sus características, tomando en cuenta entre otras cosas lo establecido por la Municipalidad.

El FACTOR DE OCUPACION TOTAL es la relación entre la superficie total edificada y la de la parcela. Para este cálculo las superficies de galerías se computarán al 50%. Los locales que se construyan por debajo del nivel cero y dentro de la proyección de la construcción cubierta o semicubierta no se computarán a los efectos del cálculo de la superficie incluida dentro del FOT. Los espacios descubiertos o decks, y piletas computarán FOT de acuerdo a los criterios establecidos por la CDA dependiendo de sus características, tomando en cuenta entre otras cosas lo establecido por la Municipalidad.

Versión sujeta a cambios de criterio y redacción, sin previo, aviso a exclusivo criterio del Directorio de Las Terrazas S.R.L.

No se permitirán construcciones en lotes unifamiliares mayores a los 550 metros cuadrados, aun cuando el lote, o dos lotes unificados lo permitiesen según FOS.

La superficie mínima cubierta para cada vivienda individual será de 130 metros cuadrados en proyecto que se desarrollen solamente en planta baja. Si el proyecto se desarrolla en más de una planta deberá tener un mínimo de 150 metros cuadrados. Estos indicadores podrán ser más elevados para etapas posteriores de Terrazas – Villa Andina. Los espacios tipificados como semicubiertos, computados con su debido criterio porcentual, se consideran dentro del sector construido pero no podrán superar el 20% de la superficie total.

A continuación, se establece el indicador FOS, de acuerdo al tamaño del lote considerado y sus características. Se deja establecido que los indicadores se muestran a modo indicativo y podrán ser modificados por la CDA de acuerdo a la naturaleza de la construcción propuesta en tanto respeten las normativas Municipales:

NUMERO DE LOTE	FOS
1 a 22	0.25
23 a 35	0.50

USOS Y DESTINOS

Dentro de cada parcela individual de uso residencial, se podrán edificar una vivienda y un anexo. Las edificaciones que se desarrollen en cada parcela serán destinadas únicamente a vivienda unifamiliar, quedando totalmente prohibidas para usos de viviendas multifamiliares, industriales, turístico, comerciales, taller, depósitos, o de otraturaleza que no sea el estrictamente residencial.

Si la parcela cuenta con vivienda principal y anexo, se deberán respetar los siguientes porcentajes: 85% del FOS para la vivienda principal y el 15% restante para el anexo.

8.5. No se permitirá la edificación de construcciones adicionales en forma aislada a la construcción de la Edificación principal con el propósito de destinarla a galpones, lavaderos, cocheras, depósitos, dependencias de servicio, etc., las mismas deben estar incorporadas al proyecto de la vivienda o tratadas arquitectónicamente como un todo, y aprobadas únicamente a criterio de la CDA.

8.6. El uso y destino permitido de las construcciones en las parcelas es el que se detalla a continuación:

NUMERO DE LOTE	USOS
1 a 22	Residencial – Vivienda individual, 1 unidad por parcela (máximo 2).
23 a 35	Comercial 100%, Residencial Turístico 100%, Recreativo y/o Cultural 100%; Servicios al Turismo (Restaurante, casa de té, confiterías) 100%

8.7. ESTACIONAMIENTO. En las parcelas residenciales, se deberá prever un área dentro del lote para el estacionamiento de por lo menos dos automóviles que puede ser descubierto, en todos los casos se deberá respetar los retiros obligatorios.

CAPITULO 9

UNIFICACION DE PARCELAS

9.1. Para unificar y/o construir sobre dos o más parcelas individuales y/o solicitar la unificación de las mismas, el propietario deberá efectuar una presentación por escrito a la Comisión de Arquitectura del Consorcio Parcelario Terrazas – Villa Andina, solicitando la autorización correspondiente.

La autorización requerirá la firma de una carta acuerdo donde el propietario acuerde que, a todos los efectos legales, propiedad de acciones y respecto a gastos de mantenimiento y demás derechos y obligaciones, seguirá teniendo las acciones de dos unidades, y pagará gastos y expensas correspondientes a dos lotes.

CAPITULO 10

TOPOGRAFÍA DEL TERRENO.

Cuando el proyecto de construcción involucre un nivel de terreno por encima de las cotas de rasante de calle (medidas al de cada parcela) deberá asegurarse el normal escurrimiento de las aguas de lluvia hacia las cunetas (desde el fondo de la parcela hacia el frente).

10.1 Los terrenos con pendiente menor al 5% no podrán elevar el nivel de terreno de cada unidad por encima de 0,50 metros sobre la cota de rasante de calle (medidas al frente de cada parcela).

10.2 No se podrán realizar compensaciones a la pendiente natural de los terrenos que provoquen un relleno mayor a 1,5m. de altura. El corte máximo de excavaciones en la pendiente será de 3.00 mt.

10.3 Si el terreno planteara serios inconvenientes para la aplicación de alguna de estas obligaciones, deberá presentarse el caso y la solución planteada a estudio de la Comisión Evaluadora.

CAPITULO 11.

ILUMINACIÓN.

La instalación de iluminación exterior en cada parcela deberá evitar molestias y encandilamientos en calles, predios y viviendas vecinas y se ajustará a las siguientes pautas:

- a.) Deberá respetar el retiro de linderos laterales, frente y fondo, igual a la altura de la luminaria.
- b.) La altura máxima permitida es de 3,00 metros hasta la luminaria.
- c.) El tono de las lámparas deberá ser luz cálida, quedando prohibidos todo tipo de reflectores.

CAPITULO 12.

PARQUES Y JARDINES - FORESTACION Y DESMONTES.

12.1 Junto a la documentación requerida para la aprobación del proyecto se debe incluir un plano con el relevamiento de la forestación existente, donde se marcarán todas las especies existentes que se encuentren en el predio.

12.2 El Propietario será responsable por la preservación del entorno natural, incluyendo plantas, árboles, formaciones rocosas, arroyos o escorrentías permanentes o semi-permanentes. Quedando absolutamente prohibido el desmonte parcial o total del terreno sin la correspondiente justificación y autorización de la Comisión de Arquitectura y, si correspondiera, de las autoridades gubernamentales competentes. Se podrá desmontar o apearse únicamente los árboles para los cuales se cuenta con autorización de la Comisión de Arquitectura. Cualquier violación de esta regla, realizada por el mismo Propietario o por cualquiera de las personas, vehículos o maquinarias afectados a la construcción o el mantenimiento de su

predio, será penalizado por el Consorcio con multas dinerarias, clausuras de la obra, y obligándose además automáticamente al responsable a restaurar en forma inmediata en daño causado.

12.3 La tala de especies existentes y la parquización del terreno con césped y especies exóticas será permitida, con limitaciones establecidas por la CDA que responden a consideraciones ambientales y de preservación de las características vegetativas actuales, la privacidad de los lotes, y el uso racional del agua. La tala de cada árbol ejemplar existente debe ser remediada con la plantación de otra especie nativa a determinar por la CDA, y de tamaño similar. El o los árboles a reemplazar serán preferentemente plantados en el mismo lugar, o dentro del lote a propuesta del propietario, o en lugar a determinar por la CDA fuera del predio si hubiera falta de lugar.

12.4 Durante la construcción del parque, el propietario no podrá utilizar la vereda ni la calle como depósito para la tierra ni para las plantas. Tampoco podrá utilizar los parques vecinos.

12.5 Todo elemento (ramas, troncos, raíces, etc.) proveniente de la extracción o poda de árboles o arbustos del jardín de cada propiedad, no podrá ser depositado en los terrenos vecinos ni en la calle. Deberá retirarse de Terrazas – Villa Andina en camiones acondicionados a tal fin. Las hojas y el pasto, deberá embolsarse y colocarse al frente del nicho de residuos los días que se indique, para su posterior retiro.

12.6 Durante obra los residuos vegetales deberán ser retirados a cargo del propietario junto con escombros y otros desperdicios de obra.

12.7 Está expresamente prohibida la quema de los restos forestales y de poda en las parcelas individuales. La quema, de permitirse, se realizará en forma controlada y en temporada permitida en los sitios que la Comisión determine a tal efecto.

12.8 Para el apeo de árboles con posterioridad a la construcción inicial, se deberán solicitar las autorizaciones a la Comisión de Arquitectura y a las autoridades gubernamentales competentes. Para ello, se deberán presentar todas las autorizaciones de desmonte o apeo anteriores a la fecha y demostrar cumplimentar todos los puntos del presente capítulo, en especial los puntos 12.2, 12.3, 12.9, 12.10 y 12.11. No será considerada ninguna solicitud de apeo si el propietario no cumple con estos requisitos.

12.9 Está prohibido tener animales de granja.

RIEGO

12.10 Los proyectos de riego deberán seguir buenas prácticas de conservación del agua.

12.11 Es obligatoria la colocación de un tanque cisterna adicional para la provisión de riego y la utilización de una bomba impulsora individual a efectos de regar. El tanque de riego será de mínimo 1000 litros y no será menor a los metros cuadrados totales de superficie del lote. Por ejemplo, un lote de 2000 metros cuadrados no tendrá un tanque de riego menor a 2000 litros. Se sugiere un tanque equivalente al tamaño del lote multiplicado por 2.4, que se corresponde al riego de 8mm por la superficie máxima de césped.

12.12 El área máxima de riego por aspersión o cualquier otro método menos eficiente estará limitado al 30% del lote. Esta limitación responde a lo establecido en los puntos 12.2 y 12.3 del presente.

12.13 La CDA evaluará a su exclusivo criterio permitir un mayor porcentaje de riego si se adoptaran soluciones de sustentabilidad ambiental en la construcción de la vivienda, como ser acumulación de aguas de lluvia, o reutilización de aguas grises, u otras prácticas de riego eficientes.

CAPITULO 13.

SERVIDUMBRES.

Se establece una servidumbre que afecta una banda perimetral a cada PARCELA INDIVIDUAL con las siguientes dimensiones:

- a) Al frente: 2 metros de ancho
- b) Laterales: 1,50 metros de ancho a cada lado
- c) Al fondo: 2 metros de ancho

Esta servidumbre tendrá carácter de perpetua, permanente y gratuita, para destinarse a la instalación y mantenimiento de cañerías, cables, conductos y todo tipo de elementos destinados a servicios de infraestructura (telefonía, TV por cable, fibra óptica, red de agua, red de cloaca cuando la hubiere, red de gas, red eléctrica y alumbrado público, etc.) sin motivo alguno de compensación y/o indemnización hacia el propietario de la parcela.

CAPITULO 14.

INCUMPLIMIENTOS.

14.1. En caso de incumplimiento por parte del propietario de las obligaciones resultantes del presente Reglamento, el Consorcio Parcelario Terrazas – Villa Andina, previa decisión de su Directorio, tendrá derecho a exigir su cumplimiento por vía judicial o extrajudicial, sin perjuicio de la imposición de las multas y/o otras sanciones que pudieran corresponder por el accionar del propietario.

14.2. El propietario acepta que el **Consorcio Parcelario Terrazas – Villa Andina** a través de una decisión fundada de su Directorio podrá proceder a la demolición parcial o total de la obra construida, remoción de lo plantado o realizado en contravención con el presente reglamento, a cargo del propietario.

14.3. En caso de incumplimiento del presente Reglamento por parte del propietario, personal de la obra, proveedores, etc., **El Consorcio Parcelario Terrazas – Villa Andina** aplicará en forma individual o acumulativamente las siguientes sanciones:

- a.) Multa diaria de hasta el equivalente al valor de 100 litros de nafta súper.
- b.) Paralización de la obra con impedimento de acceso a proveedores, constructor, profesionales a cargo de la obra, personal de obra, etc.
- c.) Prohibición de acceso a personal o contratistas que cometan infracciones al presente reglamento.
- d.) Demolición total o parcial a cargo del propietario.
- e.) Cargo de costos administrativos, legales, y otros al propietario.

14.4. El Propietario no podrá argumentar en su favor ante cualquier eventual incumplimiento del presente reglamento, desconocimiento de lo actuado por el personal contratado por él, por su profesional o empresa constructora, siendo el único y total responsable.

Versión sujeta a cambios de criterio y redacción, sin previo, aviso a exclusivo criterio del Directorio de Las Terrazas S.R.L.

CAPITULO 15.

DERECHO DE CONSTRUCCIÓN E INSPECCIONES.

15.1. Se fija un monto equivalente al valor actualizado de 2 Ltr. de nafta Súper por cada metro cuadrado cubierto de obra aprobada, el cual deberá ser pagado con anterioridad a solicitarse el inicio de obra. Dicho derecho de Construcción tendrá vigencia por un período de 24 meses, vencido el cual y en caso de no haberse concluido las obras, deberá abonarse un monto igual por el término de 24 meses subsiguientes.

15.2 Pago mensual durante la obra del equivalente de 40 litros de Nafta Súper por mes hasta que se presente el documento requerido en el punto 15.3 siguiente. El monto recaudado por este punto será destinado al fondo de reparación de calles, salvo decisión contraria del Directorio de Las Terrazas S.R.L. para usarlo en otro aspecto de mantenimiento.

15.3. La finalización de la obra total para DV, se acreditará con el Certificado de Obra Civil Total otorgado por la Municipalidad de El Bolsón y la finalización del programa de paisajismo; más la aprobación por parte de la CDA quien verificará el cumplimiento de todo lo dispuesto en el presente reglamento y extenderá el Acta de Finalización de Obra Total.

15.4 La CDA tendrá la potestad de determinar el no pago del monto que se describe en el punto 15.2 durante un período de tiempo determinado y acotado en el tiempo, mientras el propietario cumple algún requerimiento de la CDA.

15.5 La CDA y el Directorio y demás autoridades del Consorcio Parcelario y de Las Terrazas S.R.L. mantienen las facultades para ingresar a los lotes para verificar el cumplimiento en el tiempo del presente reglamento. El propietario deberá colaborar personalmente o a través de contratistas o matriculados en dichas inspecciones.