



MEMORIA DESCRIPTIVA

1. Descripción General del Proyecto

El Proyecto contempla el desarrollo urbanístico de 230 lotes con una superficie promedio de 3.000 mt² ubicados al pie del Cerro Perito Moreno, localidad de El Bolsón. Sobre una superficie total de 165 has en una zona de montaña con cursos de agua e importantes espacios comunes naturales con añosa arboleda nativa.

La etapa a realizarse en esta instancia es la indicada en el Masterplan, la misma contempla el desarrollo de lotes residenciales unifamiliares, y las obras de infraestructura de servicios correspondientes descriptas en los puntos siguientes.

La realización de las distintas futuras etapas y sectores futuros será escalonada en el tiempo. Quedando al solo criterio de la parte vendedora tanto la decisión de realizar o no realizar los mismos, como en qué momento plazo y forma se ejecutarán.

2. Ubicación

El proyecto se realizará al pie del Centro de Ski, ubicado en el Cerro Perito Moreno, en la localidad de El Bolsón, Provincia de Rio Negro.

3. Compromiso Ambiental y Cuidado del Medio Ambiente

El proyecto se implanta en un medioambiente de índole natural, con bosques, ríos y poblaciones silvestres, vecino al Área Protegida Rio Azul – Lago Escondido. Mitigar los impactos ambientales negativos, así como proteger, preservar y fomentar las características del medio ambiente es prioritario para el proyecto.

En tal sentido el proyecto contempla y asume un compromiso de cuidado del medio ambiente que se traduce en amplios espacios comunes que tendrán el carácter naturales, así como el uso y reglamentación de distintas prácticas y normas referentes al cuidado de la naturaleza, preservación de la biodiversidad, conservación de la energía, manejo de residuos y otros.



4. Cursos de Agua

Se conservarán y cuidarán los cursos de agua actualmente existentes en el predio, así como los arroyos con fines paisajísticos.

5. Caminos internos y escurrimiento del terreno

Se realizarán los caminos internos previstos en el Masterplan. Los mismos serán de ripio o consolidado de tierra. También se construirán puentes, badenes y/o demás obras necesarias para el normal escurrimiento de las aguas, cruce de los cursos de agua y obstáculos naturales.

6. Energía Eléctrica

Comprende la red de distribución interna de la Urbanización. Incluye las líneas de Media y Baja Tensión y de Alumbrado de espacios comunes con las luminarias correspondientes.

7. Provisión de Agua

Comprenden la obra de captación, red de distribución, conformada por conducciones principales y secundarias.

8. Cloacas

El tratamiento de los líquidos cloacales para los terrenos unifamiliares será en forma individual a resolver por los propietarios, según lo dispuesto por el reglamento interno y estudio de impacto ambiental y normativas provinciales y municipales.

9. Acceso Principal

Se construirá una cabina de control de acceso.

10. Camino de Acceso

El desarrollo cuenta con un camino de acceso adicional al actual camino de Mallín Ahogado. Dicho camino vincula directamente el proyecto y centro de ski con la ruta 40. El camino se construyó en consolidado de tierra y ripio contemplándose la posibilidad de realizar el mismo en asfalto en el futuro.

11. Cerco Perimetral

Se construirá un alambrado perimetral en aquellas zonas necesarias, delimitando el predio de campos vecinos, pero respetando la circulación de animales silvestres.

12. Alcance de los Trabajos

Los trabajos comprenden la provisión de Materiales, Mano de Obra y Equipos para los replanteos, ejecución y ensayos de control, de los movimientos de tierra y obras de infraestructura de servicios para la Urbanización, Obras Civiles y mejoramiento de los Accesos Externos al predio, en las que se incluyen la prueba y puesta en marcha conforme a las Especificaciones y Normas e Instrucciones de la Repartición Pública o Empresa Administradora o Prestadora del Servicio, bajo cuyas Normas, Procedimientos y Supervisión se ejecutarán las Obras.

13. Normas y Procedimientos

Más allá de las especificaciones generales que rigen las obras a ejecutar, prevalecerán las de mejor práctica general establecida, y en las que se emplearán únicamente materiales y mano de obra de primera calidad.

14. Senderos

El barrio podrá contar con senderos recreativos para uso hípico, aeróbicos, bicicleta, vedados al tránsito automotor. Estos senderos no figuran en el Masterplan, su trazado será realizado teniendo en consideración el mejor aprovechamiento de los paisajes y topografía del terreno. Los propietarios aceptan la realización de estas sendas y se comprometen a otorgar las servidumbres de paso y los permisos necesarios para la realización de las mismas.



15. Modificaciones al proyecto

El presente proyecto, plano y memoria descriptiva podrá ser modificada en cualquier momento por la vendedora para solucionar cuestiones que pudieran surgir en el proceso de ejecución y aprobación del proyecto, en función de circunstancias fácticas y/o estructurales del desarrollo del Barrio y/o motivos que la vendedora considere debidamente justificados.