

REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN Y GESTIÓN VILLA TURÍSTICA DEL CERRO PERITO MORENO.

LA BALCONADA

VERSIÓN AGOSTO 2023

El presente Reglamento rige para toda obra de edificación, ya sea nueva, de refacción o de modificación de las ya existentes a realizarse dentro de La Balconada

El **REGLAMENTO DE EDIFICACIÓN Y GESTIÓN** es el instrumento de desarrollo urbano de la Villa Turística del Cerro Perito Moreno. Ayuda a establecer la coherencia entre los proyectos de desarrollos comunes y privados, así como las reservas naturales (agua, espacio, paisajes). Se enfoca en el uso adecuado del suelo y permite regular las pautas de construcción de acuerdo a un concepto de proyecto sustentable.

Para controlar su desarrollo y mantener un ambiente agradable para vivir evitando la urbanización descontrolada, la Villa establece un marco regulador para el control de la planificación urbana. Contiene las **Normas Operativas para la Etapa de Construcción y para los Propietarios**, así como el **Plan de Gestión de Residuos Sólidos Domiciliarios** para toda la Villa y se complementa con un **Reglamento Interno** que establece normas de convivencia. **El Reglamento deberá ser ratificado expresamente en todas las escrituras traslativas de dominio de las subparcelas individuales, pasando a formar parte de las mismas, debiendo los adquirientes 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.**

Este es el objetivo del Reglamento de Edificación y Gestión, que será el documento de referencia, la herramienta para la gestión del territorio en el mejor interés tanto de la población residente como la de la población turística. En este sentido, será más restrictivo que las normas municipales de la ciudad del Bolsón, tales como el Código de Planeamiento Urbano Municipal (Ordenanza No. 112/77. Es un documento que debe evolucionar con el contexto y las necesidades del municipio; por consiguiente, puede estar sujeto a lo largo del tiempo, según las necesidades, a ajustarse y modificarse.

I. OBJETO DEL REGLAMENTO

El presente Reglamento de Edificación y Gestión ha sido desarrollado por Laderas del Perito Moreno en su carácter de propietario de la tierra y desarrollador de la Villa Turística del Cerro Perito Moreno.

Rige para toda edificación, ya sea nueva o ampliación, refacción o modificación de la existente a realizarse dentro de las subparcelas que constituyen la urbanización, ubicada en la parcela 20-1-383171, en la localidad de El Bolsón, Provincia de Río Negro, teniendo por objeto permitir que La Balconada constituya un todo urbanístico armónico, coherente y estético.

La normativa contenida en este Reglamento obliga y beneficia a todos los propietarios, usuarios y ocupantes a cualquier título de La Balconada. Las restricciones contenidas en el presente Reglamento tienen por objetivo proteger a los propietarios y asegurar la valorización de las subparcelas y el armónico desarrollo de ésta con el resto del proyecto de Desarrollo Integral del Cerro Perito Moreno.

Los visados, aprobaciones, derechos y permisos, que en adelante se enuncian no sustituyen para ningún efecto las disposiciones de Entidades Nacionales y/o Provinciales y/o Municipales y/o de Entes Autárquicos, las que deberán cumplirse ineludiblemente.

II. ALCANCE DEL REGLAMENTO

Las normas que constituyen el presente Reglamento de Edificación y Gestión regirán para todas las obras de desarrollo de edificaciones e infraestructura a ejecutar en las subparcelas particulares y los espacios comunes de la parcela 20-1-383171. Serán de cumplimiento obligatorio tanto para la administración como para los adquirientes de mismas.

Constituyen una condición de venta, todas las restricciones y modalidades de uso que se detallan a continuación y son expresamente aceptadas por los compradores de subparcelas que integren este consorcio Parcelario.

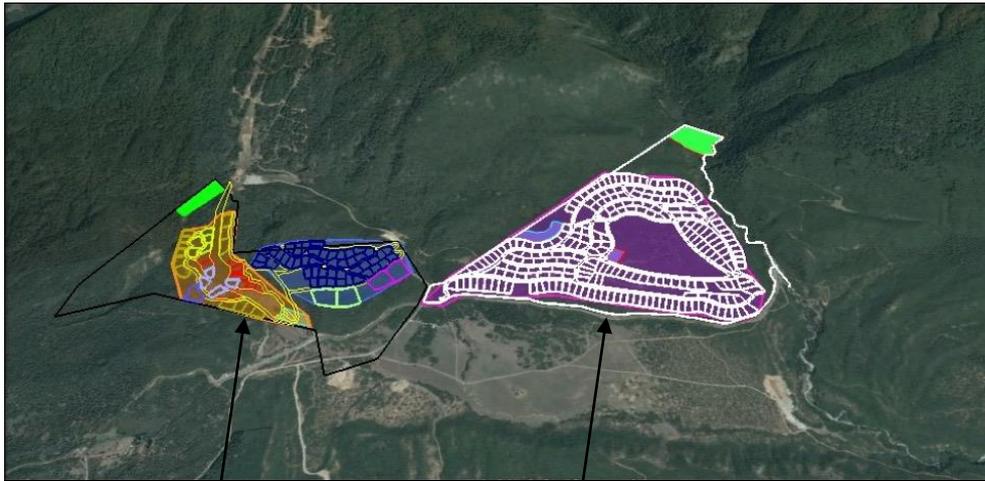
Quedan solidariamente obligados al cumplimiento del presente Reglamento todas las personas que, bajo cualquier figura o modalidad, encomienden la realización y/o realicen obras en La Balconada, como así también los constructores, contratistas, subcontratistas y demás profesionales intervinientes en carácter de proyectistas, directores de obra o bajo cualquier otra condición o carácter.

Dentro de este Reglamento se encuentran incluidas las **Normas Operativas durante la Construcción y las Normas Operativas para el Propietario**. En todo sentido, se ha buscado **armonizar la estética y la técnica, respetando prioritariamente la preservación del entorno ambiental, la**

eficiencia energética, el cuidado del agua, la convivencia y el disfrute de sus propietarios como lineamientos rectores del presente reglamento

El órgano a cargo de la implementación y observación del presente Reglamento será la Administración que en una primera instancia y hasta la primera asamblea de de la Asociación de Copropietarios, estará constituido por representantes de la sociedad administradora.

III. INFORMACIÓN DEL MACROLOTE



PARCELA 20-1-400522

PARCELA 20-1-383171

La Villa Turística del Cerro Perito Moreno se desarrolla como un Consorcio Parcelario (Ley 3086) ubicados en 2 parcelas:

- Conjunto Sur: Parcela 20-1-400522. Contiene el Área 1 (Media densidad: Zona 1, Zona 2, Zona 5 y Zona 6) y Área 2 (Residencial de Baja Densidad: Zona 3 y Zona 4)
- Conjunto Norte: Parcela 20-1-383171 a la cual se refiere el presente Reglamento

IV.- ZONIFICACION y USO DE LA TIERRA

Con el fin de garantizar que el desarrollo de cada sector cumpla con las metas y objetivos urbanísticos, se establecen una serie de Áreas y Zonas. En cada una de ellas la ocupación y usos de la tierra deben corresponder a las actividades necesarias para la vida y la convivencia de los residentes y debe dar lugar a la vecindad.

Son admitidos en los términos de los siguientes usos el comercio, el alojamiento hotelero y la vivienda. Están permitidos edificios y construcciones para servicios públicos o de interés público siempre y cuando su naturaleza y funcionamiento evite dar lugar a molestias vecinales y se tomen todas las medidas con el fin de garantizar la seguridad y la paz pública.

- a) **Uso Comercial:** restaurante, confitería, indumentaria, kiosco, regalos, esparcimiento, pub, cine, teatro, video, bowling, salón de baile, artesanías, agencia de turismo, consultorio, oficina privada, estudio profesional, banco, financiera.
También puede utilizarse el sector comercial para servicios públicos tales como: puesto sanitario, sala de primeros auxilios, biblioteca, sala de exposiciones, museo, auditorio, asociaciones culturales, gimnasio, asociaciones deportivas, delegaciones bancarias.
- b) **Uso Residencial:** viviendas individuales o viviendas colectivas.
- c) **Uso Hotel:** hotel, hostería, cabañas, motel, apart hotel, albergue, casa alquiler.

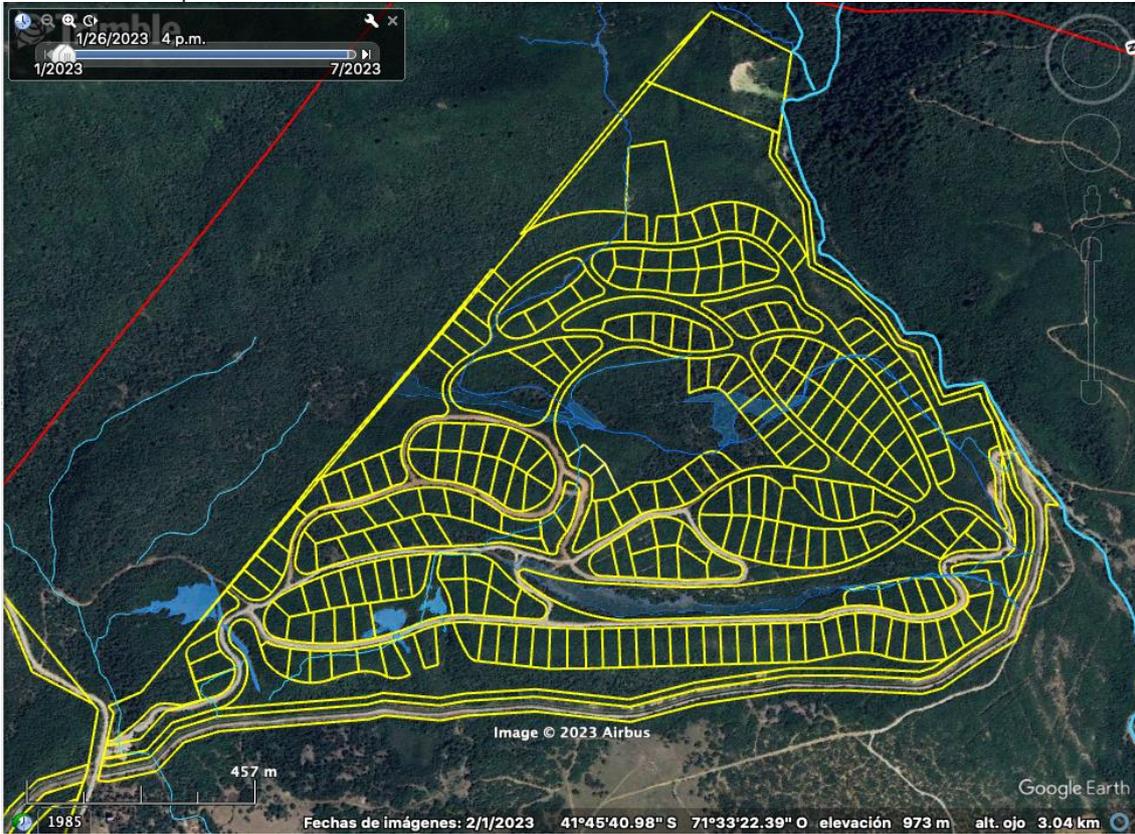
La Balconada tiene uso exclusivamente **Residencial** en los términos que se define en el presente artículo.

INDICADORES URBANÍSTICOS

VI c. AREA 3. RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD. INDICADORES URBANISTICOS

Usos: Residencial . Vivienda individual.

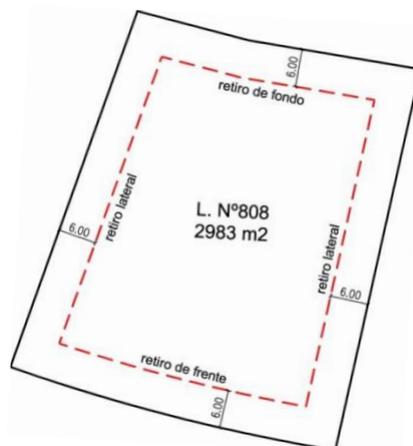
Cantidad de Manzanas: 19
 Cantidad de Subparcelas: 230



INDICADORES							
FOS	FOT	ALTURA	PARCELAS	VOLUMENES	RETIROS		
					Frente	Fondo	Laterales
0.12	0.18	PB+1=10m	230	2	6	6	6

Nota: La altura máxima de 10m será a nivel de cumbrera, sólo pudiendo ser superado por conductos de ventilación.

Ejemplo de retiros



**CONSIDERACIONES
 DISEÑO QUE RIGEN
 BAJA DENSIDAD**

**GENERALES Y NORMAS DE
 LAS ZONAS RESIDENCIALES DE**

1. Principios rectores de las Zonas Residenciales

Los principios que guiarán las acciones y decisiones a tomar serán:

- Desarrollo de viviendas familiares respetuosas y en armonía con el medio ambiente;
- Compromiso con la preservación del ecosistema de bosque nativo y respeto por el paisaje cordillerano.
- Uso racional y eficiente de la energía, en todas sus formas, maximizando el uso de energías renovables.
- Conservación de los recursos hídricos en cantidad y calidad.
- Respeto por la historia y cultura de la población local;
- Buena convivencia e integración con la comunidad;
- Disfrute de la familia en contacto con la naturaleza.

Para cumplir con estos lineamientos se adoptarán los siguientes 10 preceptos, comunes a todas las edificaciones a realizarse en las inmediaciones del Cerro Perito Moreno.

1.1 Materiales: Se buscará construir viviendas que, mediante la combinación de materiales elegidos para la construcción, la aislación y la orientación respecto del sol, conserven el calor y aprovechen elementos constructivos -como ventanas, invernaderos, jardines de invierno, muros, cerramientos móviles o techos- para crear sistemas solares pasivos y, en general, lograr ahorro energético y confort ambiental.

1.2 Aislación: Se hará un uso estratégico de la masa térmica para evitar los cambios bruscos de temperatura. Asimismo, se implementarán estrategias complementarias para lograr una buena aislación térmica que permita un sustancial ahorro de energía utilizada para calefacción, que incluyen el uso de nuevas tecnologías y el mantenimiento a lo largo del tiempo.

1.3 Orientación: Se determinará la óptima orientación de las edificaciones con el objetivo de aprovechar el sol al máximo en invierno y reducir el calentamiento excesivo de ambientes en verano, situación que suele darse en pisos superiores.

1.4 Energías limpias y renovables: Se buscará utilizar en todo lo posible estas fuentes de energía para lograr un ahorro de gas, leña y electricidad de red. Se buscará el uso de energía solar, que permite climatizar la casa de forma directa (sistemas pasivos). Utilizando paneles solares en combinación con energía eólica -dada la persistencia de vientos suaves constantes de este lugar- es posible generar energía eléctrica para activar bombas de agua para riego y sistemas de iluminación externa de jardines y caminos. Asimismo, el precalentamiento de agua de consumo, logra un ahorro importante de gas en calefones o termotanques, por lo que se requerirá el uso de esta tecnología. Se promoverá la instalación de medidores bidireccionales que permitan inyectar electricidad a la red

1.5 Ventilación: No sólo por cuestión de salubridad, sino para mejorar la conservación de las temperaturas en invierno y en verano, se deberá considerar la ventilación y circulación interna del aire es clave para climatizar la totalidad de la vivienda y, a su vez, para conservar las temperaturas agradables dentro de casa, evitando o minimizando las pérdidas.

La ubicación de ventanas que generen vientos cruzados estabiliza las temperaturas de verano, mientras que disminuye el tiempo necesario para renovar el aire de los ambientes, por lo que también debe tomarse en consideración al momento de diseñar la casa.

1.6 Protección de las fuentes de agua: El uso racional y la protección del agua se relaciona fuertemente con cubrir las necesidades de las familias sin contaminar las fuentes naturales. Con este fin se ha decidido recurrir a un conjunto de estrategias que tomadas en su conjunto minimizan el impacto sobre el agua:

Sólo podrá utilizarse para riego el agua colectada mediante sistemas de almacenamiento de agua de lluvia y la recuperación de aguas baño y lavados. La separación de estas aguas grises del sistema cloacal, también mejora la eficiencia del tratamiento de los efluentes, contribuyendo a la conservación de la calidad del agua. Las buenas prácticas diarias en el uso responsable de agua (cerrado y control de un buen funcionamiento de grifos, limpieza de sanitarios y cocinas sin uso de lavandina, disposición por separado del papel higiénico, entre otras) serán parte del trabajo de educación ambiental permanente de vecinos y visitantes, por parte de la administración.

Cuando la densidad de construcciones así lo permita se construirán sistemas de tratamiento conjunto (plantas compactas de tratamiento de efluentes cloacales).

1.7 Prevención de incendios forestales. El diseño de las construcciones, los materiales a utilizar, las estrategias de calefacción (centralización de una fuente, prohibición de uso de calefactores a gas en los ambientes, uso de ataja chispas), la obligatoriedad de instalar alarmas y extintores de incendios, así como el tratamiento del entorno de las viviendas maximizan las precauciones para disminuir la posibilidad de que un incendio generado en una casa afecte el bosque circundante. Todas estas estrategias establecidas en el presente reglamento se complementarán con la capacitación permanente del personal de la administración en ataque primario de incendios y simulacros permanentes de respuesta.

1.8 Uso de especies no invasivas: Ya sea en jardines, cubiertas verdes, o árboles para sombra,

la elección de las especies vegetales a utilizar es parte de la concepción general de viviendas sustentables. Con el fin de preservar el ecosistema natural del entorno del cerro Perito Moreno, sólo se permitirán utilizar plantas ornamentales y árboles que no se reproduzcan por semilla. De esta manera se evitará la dispersión de especies exóticas invasivas en el bosque nativo.

1.9 Separación y reutilización de residuos sólidos domiciliarios: La incorporación de espacios para posibilitar la separación y acopio de las fracciones sin olores desagradables de los residuos sólidos generados en las viviendas estará considerada desde las etapas de diseño de las casas a construir. El compostado individual será motivo de capacitación permanente por parte de la administración, así como el asesoramiento en la reutilización de residuos sólidos domiciliarios, materiales inertes como por ejemplo, botellas de vidrio, para rellenos de cimientos, en reemplazo de material de canteras.

Se promoverá la recuperación de botellas de plástico, envases tipo tetrapack y sachets para su utilización para el desarrollo de plantines de especies forestales nativas para repoblar las pistas del Cerro Perito Moreno.

La administración acopiará los residuos en un espacio común, separando tantas fracciones como establezca la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Municipalidad de El Bolsón, de acuerdo a la adecuación de la Planta de Gestión de Residuos Sólidos.

1.10 Áreas de Implantación Municipal (AIM). Independientemente de los retiros fijados respecto a los límites de cada lote en estas áreas (ver planillas de retiros). Como estrategia para reforzar la protección de fuentes y cursos de agua, así como la biodiversidad del bosque, los propietarios y el profesional actuante acordarán con la administración el Área de Implantación, que determinará la superficie donde podrá edificarse y que deberá ser gestionada de acuerdo al plan de prevención de incendios forestales. Esta AIM se determinará en base a pendiente, cobertura, distancia a accesos y a cursos de agua, así como la presencia de elementos especiales de la biodiversidad. Si de lo presentado por el Profesional actuante y acordado con La Comisión de Arquitectura, surgiera que la mejor implantación respecto a los parámetros comentados más arriba, implica tomar parte de los retiros fijados, será considerada y tomada en cuenta para evaluar su posible aprobación.

2. Definiciones

Salvo que se encontraran expresamente definidos en el presente, los términos en mayúsculas tendrán los significados que figuran a continuación

-**ALTURA DE EDIFICACIÓN.** Es la altura máxima que podrá tener el volumen edificado dentro de cada subparcela, que se medirá a partir del nivel de terreno natural fijado por el agrimensor en el certificado de amojonamiento, hasta el punto más alto del volumen incluyendo techumbres y excluyendo sólo chimeneas.

-**RETIRO MÍNIMO** Es la separación mínima que debe existir entre el plano exterior más saliente de la edificación y el deslinde más cercano de la subparcela donde se realizará la construcción.

-**FACTOR DE OCUPACIÓN DE SUELO - FOS** Es la razón entre la superficie total edificada en planta baja y la superficie de la subparcela, medida en proyección horizontal. Para estos efectos, las superficies edificadas en los pisos superiores se determinarán por la proyección vertical de la construcción sobre el terreno excluyendo la proyección de aleros.

-**FACTOR DE OCUPACIÓN TOTAL - FOT** Es la razón entre la superficie total edificada excluyendo subterráneos y la superficie de la subparcela.

-**LÍNEA DE FRENTE O LÍNEA DE PROPIEDAD (LF)** Es la línea que deslinda cada subparcela con la vía de circulación principal o secundaria y/o Áreas Verdes comunes, definida en los planos respectivos.

-**LÍNEA DE EDIFICACIÓN (LE)** Es el plano vertical más externo de la subparcela sobre el cual se permite construir o levantar el plano más saliente de cualquier construcción existente en la subparcela.

-**SUBPARCELA** Es cada una de las unidades de terreno habitables de la Villa Turística y que provienen del proceso de subdivisión, conforme a la normativa vigente. Debido a que el barrio se encuentra bajo la norma de Consorcio Parcelario, no se podrá unificar los lotes sin autorización de la Comisión de Arquitectura y Ambiente (CAyA). Asimismo, aunque la CAyA lo permita, ante la Municipalidad de El Bolsón siempre van a ser dos subparcelas por separado, así como el cargo de expensas será por cada una de las subparcela en cuestión.

-**MEDIANEROS O DESLINDES LATERALES** Son las líneas que deslindan cada subparcela con las subparcelas linderas.

-NIVEL DEL TERRENO NATURAL (NTN) Es el nivel del suelo antes de haber sido afectado por movimientos de tierra propios de las obras de edificación, definido por el agrimensor e indicado en el certificado de amojonamiento. Este nivel será el promedio del terreno natural. Y se marcara también en el pilar para poder realizar los controles de obra.

-SUPERFICIE LIBRE Es el área de terreno que queda libre de edificaciones.

-PROPIETARIO Es la persona que ostenta el derecho real de dominio de una subparcela. En caso de condominio o existencia de más de un poseedor de una subparcela, las obligaciones y responsabilidades de los propietarios bajo este Reglamento corresponderán solidariamente a los condóminos o coposeedores.

3. La Comisión de Arquitectura y Ambiente (CAyA)

3.1 Función: La CAyA tendrá la función de determinar el Área de Implantación Municipal dentro de cada subparcela y evaluar los proyectos arquitectónicos, analizando el cumplimiento de las normas vigentes, debiendo emitir un dictamen de calificación del proyecto en un plazo no mayor de 10 días hábiles posteriores a la presentación del mismo. Una vez analizado y acordados los ajustes con el propietario, la CAyA emitirá un dictamen, que será presentado en Obras Particulares de la Municipalidad del Bolsón ante quien la CAyA realizará la gestión para su Aprobación Municipal.

3.2 La CAyA aprobará, rechazará u observará los proyectos presentados. En los casos de dudosa interpretación del presente reglamento, dictaminará al respecto, solicitando al propietario de la subparcela y a su profesional actuante la resolución definitiva

3.2.1 En el caso de no cumplir la presentación con las normas exigidas, se informará al profesional actuante para su corrección, corriendo a partir de su devolución un nuevo plazo de 15 días. Aprobadas las mismas se continuará la tramitación en forma normal. Los mismos plazos son válidos tanto para obra nueva como para modificación de lo existente

3.3 Las documentaciones presentadas a la CAyA para su aprobación, deben estar firmadas por propietario y los profesionales responsables de primera categoría en todas sus hojas y/o planos, incluyendo el presente reglamento.

3.4 La aprobación de los planos por parte de la CAyA no convalida las transgresiones al reglamento en ocasión de la construcción, salvo las autorizaciones expresas de la CAyA, ratificadas por el propietario de la subparcela.

3.4.1 La CAyA se reserva el derecho de vetar la aprobación de solicitudes presentadas, independientemente del cumplimiento del presente Reglamento, por motivos que considere afectan el interés general, la preservación del medio ambiente y la armonía del consorcio.

3.4.2 Excepciones: La CAyA se reserva el derecho de elevar a consideración de la Asamblea de copropietarios, cuando así lo considere y en beneficio del desarrollo del conjunto de viviendas, las excepciones a este Reglamento que estime oportunas, sin que las mismas constituyan antecedentes para otros casos. Las excepciones deberán ser aprobadas por la Asamblea por escrito.

3.5 La validez de la aprobación de los planos por la CAyA es de 180 días corridos, transcurrido ese plazo la misma caducará. Si la obra no fue comenzada se deberá solicitar una nueva aprobación en las mismas condiciones que la anterior y de acuerdo al reglamento vigente.

3.6 Conformación : La CAyA estará conformada por representantes del CENTRO DE ACTIVIDADES DE MONTAÑA CERRO PERITO MORENO (SECTOR VILLA TURISTICA). Estará compuesta por tres miembros, de los cuales por lo menos dos serán profesionales arquitectos, ingenieros y un profesional de Ciencias de la Tierra y el Ambiente. A los efectos de asegurar el funcionamiento de la CAyA se designan tres miembros suplentes que serán convocados extraordinariamente en caso de imposibilidad de la actuación de los miembros titulares.

3.7 Variables a evaluar: Con el objetivo de lograr la mayor sustentabilidad del desarrollo de las 3 Áreas del Consorcio, se considera indispensable el equilibrio del ambiente receptor, el paisaje, el equipamiento y las construcciones particulares. Por ello se exige la adopción de medidas constructivas y de gestión que maximicen la eficiencia energética, el uso responsable del agua, así como correspondencia de estilo y calidad para preservar la coherencia del conjunto. Por ello, las variables a evaluar por parte de la CAyA serán:

- Morfología respecto del entorno paisajístico y el bosque circundante (zonas residenciales).
- Tratamiento del emplazamiento de la construcción. Ubicación de la edificación respecto de la pendiente general.
- Tratamiento de todas las fachadas y techos.
- Materiales de construcción (en términos de eficiencia energética) y terminaciones.
- Cobertura y calidad de instalaciones y equipamientos (en especial las instalaciones relacionadas con la aislación térmica, tratamiento de efluentes, sistemas de riego que utilicen aguas grises y de prevención de incendios).

4. Permisos de obra. *El propietario de cada subparcela deberá gestionar y obtener el permiso de la CAyA para construir, refaccionar, demoler o cambiar el material de terminación o textura que altere la documentación aprobada, realizar movimientos de tierra, forestar, realizar apeos, coleccionar leña y efectuar cualquier otra construcción no especificada anteriormente, aunque se lleve a cabo a puertas cerradas dentro de una vivienda, tanto con la obra terminada como con la obra en construcción.*

4.1 Procedimiento para el inicio de las obras A efectos de iniciar la gestión de la autorización de cualquier edificación, los propietarios de las subparcelas deberán presentar una nota ante la Comisión de Arquitectura y Ambiente especificando número de subparcela y superficie aproximada de la construcción proyectada.

4.2 En un plazo no mayor a 10 días de presentada la nota, la CAyA deberá entregar una “plancheta de área de implantación” que determinará el sector donde es posible emplazar la/las edificaciones.

4.3 El siguiente paso será la presentación de documentación de obra, firmada por un profesional responsable de primera categoría (arquitecto o ingeniero), por duplicado, adjuntando la siguiente documentación:

- a) Plano del terreno con silueta de superficies y distancia a sus límites (Cálculo de la superficie adoptada). Cota de nivel del terreno respecto de la rasante de la calle y cota de proyecto de relleno y de piso terminado en planta baja, en escala 1:200 o 1:250, con croquis de ubicación de la unidad en el predio completo. Curvas de nivel y relevamiento arbóreo de especies autóctonas de alturas mayores a 2 metros.
- b) Plantas y cortes, acotados, con indicación de destino de los locales, escala 1:200. (La Comisión podrá requerir, si lo considera necesario, la ampliación de uno o más planos a escala 1:20 o 1:50).
- c) Plano de cubiertas. Escala 1:200.
- d) Cuatro vistas exteriores con indicación de materiales, en escala 1:100 ó 1:50, con los colores adoptados en cada caso tonos y texturas.
- e) Ubicación y características de terminación de accesos vehiculares, sistema de tratamiento de efluentes adoptado (fuera de la zona de media densidad), solarios, veredas, casillas para bombas, parrillas y toda otra edificación o instalación complementaria. Escala 1:200.
- f) Plano de obrador, sanitario para el personal, entradas y acopio de materiales.
- g) Inventario de árboles existentes en el predio y relevamiento de especímenes a remover

4.4 Si la construcción no fuera tradicional (en seco o sistemas industrializados) se deberá adjuntar la mayor información, especificaciones técnicas, planos de detalle y folletería necesaria para una correcta evaluación del proyecto.

4.5 Plazo de respuesta La Comisión de Arquitectura tiene un plazo de 10 (diez) días para expedirse respecto de las solicitudes recibidas. Una vez aprobadas éstas, el propietario presentará dos copias del plano municipal firmadas por sí y por el profesional responsable, para su presentación ante la Municipalidad del Bolsón, trámite que será realizado por la CAyA.

4.6 Documentación para iniciar obras: Cumplidos los requisitos anteriores, y aprobado el plano por la Municipalidad de El Bolsón (MEB), se suscribirá el acta de autorización e inicio de los trabajos, firmada de conformidad por el representante designado por la CAyA, por el propietario y el profesional responsable. En ese mismo acto el propietario deberá entregar a la Comisión de Arquitectura y Ambiente la siguiente documentación:

- A. Certificado de amojonamiento y altimetría del área de implantación firmado y bajo la responsabilidad de un agrimensor matriculado.
- B. A los efectos de visualizar la implantación de la construcción se deberá mostrar la silueta de la misma en el terreno mediante la utilización de estacas y cintas visibles.
- C. Designación de profesional de primera categoría responsable como Director de Obra (con indicación de matrícula, domicilio legal y formas de contacto).
- D. Nómina del personal que participará en las obras (DNI, Domicilio, ocupación).
- E. Nombre de la empresa constructora a cargo de la obra y nómina de personal de la empresa a cargo, empleado en la obra: Representante Técnico, Sobrestante, Jefe de Obra, capataz, etc.

4.7 La aprobación de los planos por parte de la Municipalidad del Bolsón es indispensable para poder iniciar las obras. Todo proyecto de ampliación y/o modificación a construcciones existentes deberá ser autorizado conforme a lo estipulado precedentemente para obras nuevas, debiendo someterse al mismo trámite de aprobación original.

4.8 Aranceles internos de construcción:

4.8.1 Derecho de aprobación municipal. Este arancel cubre los ítems gravados por la Municipalidad de El Bolsón: arancel derecho de ingreso de previa de planos, derecho de inspección y aprobación de planos; sellado en colegio de arquitectos o ingenieros (tasa por m²). Tasa municipal de derecho de construcción.

4.8.2 Derecho de construcción- Se fija en el monto de 300 litros de nafta súper el derecho de construcción, el cual deberá ser pagado por la obra a realizarse sobre el Área de Referencia. Dicho derecho de construcción, deberá abonarse una vez aprobados los planos por la CAyA y la MEB. El propietario de una subparcela sólo podrá comenzar la obra una vez abonado dicho monto. Este pago de derecho de construcción, tendrá vigencia por un período de 18 meses, vencido el cual deberá abonarse un monto igual por el término de 18 meses subsiguientes.

4.8.3 Reparación y mantenimiento. A efectos de mantener los accesos y calles del emprendimiento, se fija en el valor de 50 litros de nafta súper, el derecho de reparación y mantenimiento de calles y accesos, el cual deberá ser pagado en forma mensual, mientras dure la obra y hasta su total terminación.

4.9 Seguros: El propietario asume el compromiso de contratar, con anterioridad a la iniciación de la obra, un seguro contra todo riesgo que cubra al personal afectado a la obra, y a terceros en sus personas o bienes, contra todo daño o perjuicio que se origine por acción, negligencia u omisión y que proteja todos los riesgos derivados de las tareas que se realicen en el Inmueble. Dicho seguro deberá contratarse con una compañía de primer nivel y por un monto a satisfacción de la Administración, debiendo exhibirse la póliza y entregarse una copia de la misma; caso contrario la Administración podrá, a su exclusivo criterio, contratar un seguro por cuenta y cargo del propietario.

4.10 No se permitirá el ingreso de personal o materiales, no habiéndose solicitado y obtenido el permiso de obra expedido por la CAyA.

4.11 Suspensión de obras: La CAyA cuenta con plena facultad para suspender toda obra que se construya sin tener otorgado el permiso, o las que teniéndolo, no se ejecuten de acuerdo con los documentos aprobados.

4.11.1 Cuando la orden de suspensión no sea acatada, la CAyA formulará la correspondiente denuncia ante la/s autoridad/es estatal/es competente/s o pedirá judicialmente la demolición de la obra nueva. Sin perjuicio de ello; la misma impedirá el acceso del personal y aplicará las penalidades que al respecto determina este reglamento. Todo ello sin perjuicio de las acciones judiciales que resuelva ejercer la Asociación de copropietarios para obtener en su caso la demolición de las obras ya ejecutadas, conforme a lo que aquí se establece.

4.11.2 En el caso en que se encuentren obras paralizadas por más de 90 (noventa) días, la CAyA deberá requerir un informe sobre el plan de avance de la obra al propietario. Este informe deberá ser firmado por el profesional actuante.

4.11.2.1 Si la obra fuera discontinuada, la CAyA informará a la administración para que ésta aplique las sanciones que correspondan.

4.11.3 En toda circunstancia los propietarios deberán mantener la obra y el terreno afectado a la construcción limpios y libres de restos de materiales. Si se hiciera efectiva la paralización de la obra con causa justificada se deberá demoler el obrador y retirar todos los materiales que se encuentren en el terreno. Y gestionar aquello que la CAyA les solicite para minimizar el peligro para las personas y los impactos visuales que la misma genera en el entorno como obra detenida, durante el tiempo que esta se encuentre en tal situación.

4.12 Plano y certificado de final de obra: El propietario deberá presentar dentro de los 60 (sesenta) días de finalizada la obra, plano y certificado de final de obra expedido por la CAyA. Hasta tanto no se cumpla este requisito la obra será considerada pendiente de finalización.

4.12.1 Todo el terreno afectado deberá ser dejado en las condiciones originales sin escombros ni residuos de obras. Este será un requisito indispensable para obtener el certificado final.

4.13 Uso de obras sin completar: En el caso de obras parcialmente ejecutadas no se permitirá el uso de las mismas. Sólo se permitirá el uso como vivienda con la habilitación de la Comisión de Arquitectura en caso de que el propietario solicite una etapabilidad de la misma, para lo cual deberá presentar planos con la enunciación de dichas etapas de obra, que requerirán la aprobación de la CAyA.

4.14 Servicios para obra: Previo a la presentación de planos, el propietario solicitará a la Administración la hoja de servicios domiciliarios. Una vez aprobados los planos por la CAyA se podrá solicitar el suministro del servicio eléctrico a la Administración, quién hará la conexión y entregará la circular para el inicio de obras. Las necesidades de agua para la obra ("agua para construcción") serán satisfechas desde la red de agua existente.

4.15 Inspecciones a solicitar durante las obras

- a) Replanteo del terreno acorde con la hoja de amojonamiento entregado por la Administración.
- b) Verificación del emplazamiento de la vivienda acorde al emplazamiento de AIM determinado según plano del lote.
- c) Sistema de separación de aguas grises y tratamiento de efluentes cloacales (cuando corresponda).
- d) Tablero eléctrico con medidor, cerco de obra y obrador.
- e) Cimientos antes de comenzar con la mampostería de elevación.
- f) Movimiento de suelos, rellenos, modificación de cotas de nivel, replanteo de taludes.
- g) Inspección final de la obra.

5. Uso y ocupación del suelo La máxima ocupación del suelo es la detallada a continuación:

F.O.T.: (Factor de ocupación total): 18%

F.O.S.: (Factor de ocupación del suelo): 12%

5.1 Los sótanos y altillos que contengan locales habitables deberán computarse al 100 % de su superficie a los efectos del cálculo del F.O.T.; considerando, en el caso de los altillos, como local habitable los espacios que superen los 1,90 metros de altura. Los subsuelos de servicios, como salas de máquinas y otros que no tengan salidas directas al exterior, y que estén dentro y bajo del perfil de la obra de planta baja, no se computarán a efectos del F.O.T. ni del F.O.S.

5.2 Las galerías semicubiertas, aleros mayores de 1 m. se computarán al 50 % de su superficie a los efectos del cálculo del F.O.T. y del F.O.S..

5.3 Se promueven las Cubiertas verdes naturales (Cubiertas con vegetación) por lo cual toda aquella cubierta Verde Natural no computará en los porcentajes de FOT.

5.3 Altura máxima: Sólo se permitirán construcciones que consten como máximo de planta baja y primer piso, Planta Baja + 1 = 10 mts., de haber altillos quedarán abarcados dentro de estas alturas máximas de cubiertas. Pueden haber subsuelos de servicios que no tengan salida directa al exterior, pero siempre la altura máxima será considerada en cada corte desde nivel de terreno natural.

5.3.1 Los altillos se permitirán únicamente en el caso que estén comprendidos en el polígono formado por las líneas de pendiente del techo y el plano de arranque del mismo.

5.3.2 En ningún caso se podrán superar las alturas máximas que se especifican a continuación:
-La altura máxima permitida para construcciones con cubiertas inclinadas, será de Planta Baja + 1 = 10 mts., tomados desde el nivel +/- 0,00 (nivel de terreno donde se asienta la construcción tomado en cada corte)

-Las chimeneas y caños de ventilación no podrán exceder 1,5 mts. (un metro y medio) del límite fijado anteriormente.

6. Disposiciones respecto a la construcción

Características constructivas.

6.1. El sistema constructivo deberá cumplir con las reglamentaciones municipales vigentes y con las de CIRSOC (Estructura Sismorresistente Grado fijado por Norma para la Zona).

6.1.1 El conjunto del sistema constructivo, techos, muros, aberturas, asilamientos y orientación debe cumplir como mínimo con las características de Clasificación de Eficiencia Energética B de las Normas IRAM 11549, 11603, 11604 y las que en el futuro resulten pertinentes.

6.2. Materiales y características de las cubiertas: Como lineamiento general se propenderá a buscar cubiertas que brinden la mayor aislación, minimizando el impacto visual y el riesgo de incendios. Serán sometidos a la aprobación de la CAyA, los materiales de terminación de las cubiertas (superficie hidrófuga opaca, sistemas de escurrimiento, encuentros y remates) que conformen la imagen estética dentro de la premisa de armonía con el paisaje.

6.3 Material de cubiertas para techos: Las cubiertas de techo deben siempre volar no menos de 0,70 m respecto los filos externos de los muros. Deberán emplearse los siguientes materiales: madera, tejas de madera (ambas tratadas con pintura ignífuga), chapa de cobre o hierro, galvanizado prepintado, tejas de asfalto; no se permite el uso de chapa de cartón. Se promueven las Cubiertas Verdes naturales (Cubiertas con vegetación) por lo cual toda aquella cubierta Verde Natural no computará en estos porcentajes, pudiendo el proyectista realizar la superficie de cubierta que desee como continuidad y aporte al verde natural del parque.

6.3.1 Pendientes de Cubiertas. La pendiente mínima general exigida será de 22°, a su vez se podrá diseñar y aprobar áreas de menor pendiente de la citada hasta un mínimo de 12° solo en un 25% del total de la superficie de techos proyectada. Y se permitirán áreas de pendiente 0° solo en un 10% del total de la superficie de techos proyectada. No habiendo restricción alguna para pendientes de cubiertas superiores a las citadas. Las terrazas accesibles no entran desde estos porcentajes y no ocupan parte de los mismos

6.4 Materiales de terminación: Está prohibida la utilización de materiales de poca capacidad de aislación térmica -como ser ladrillo a la vista, bloque de hormigón, cubiertas de fibrocemento. Las construcciones se realizarán de acuerdo a la tipología establecida por la CAyA que confieren la mayor aislación térmica. Los materiales a utilizar en el revestimiento exterior de los paramentos verticales serán: piedra, madera (sólidos o en combinación), chapa acanalada prepintada de zinc, y tablas de cemento fraguadas en autoclave (superboard, siding, cedar), pintadas con impregnante para madera color nogal, roble o ciprés, usando un solo tono en cada quinta. En caso de optarse por el empleo de madera deberá ser tratada, previamente, para otorgarle propiedades ignífugas.

6.5 Todos los lados de las viviendas deberán ser tratados arquitectónicamente y constructivamente como fachadas y serán similares y homogéneos en cuanto al tipo, color, cantidad y calidad de los materiales, de manera de lograr una totalidad arquitectónica que será tenida en cuenta para su aprobación.

6.6 Aberturas: Las aberturas deberán utilizar la tecnología de termopanel, o triple vidriado, para optimizar la aislación térmica de la edificación.

6.6.1 Los marcos y hojas pueden ser de PVC, madera o aluminio siempre que se aplique tecnología que rompa el puente térmico y/o impida la dilatación/contracción, de doble y triple contacto.

6.6.2 Todas las puertas exteriores deben tener umbral y doble contacto.

6.7 Dobles entradas: Todas las puertas exteriores deben conducir a un ambiente intermedio (hall de entrada, jardín de invierno, galería cerrada, lavadero) que evite la pérdida de calor directa desde el interior de la casa hacia el exterior.

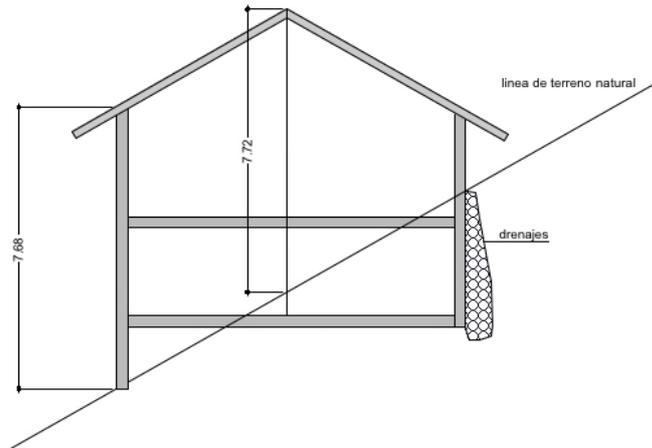
6.8 Gestión de residuos: Cada construcción deberá contar con espacio cerrado para guardar los residuos generados hasta tanto se entreguen en el centro administrativo.

7. Implantaciones y movimiento de tierras

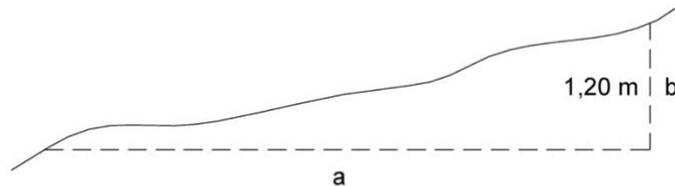
7.1 El Área de Implantación estará determinada en la plancheta que entregará la CAyA para cada subparcela. En ella se indica la demarcación del área apta para asentar la edificación. Para su ubicación se habrán tenido en cuenta los retiros, la existencia de abras naturales, la anegabilidad del terreno, el tipo de suelo, la pendiente, el tipo de vegetación, la armonía del entorno paisajístico y las construcciones vecinas futuras.

La topografía podrá modificarse únicamente dentro de la superficie construible de la parcela, no pudiendo intervenir las áreas de retiros.

7.2. Escalonamiento en el área a edificarse: La implantación de edificaciones sobre terrenos con pendientes, deberá respetar las alturas fijadas como máximas por zona, tomadas a terreno natural como indica el gráfico. Deberá entregarse junto con la documentación general un esquema de movimientos de suelos y tratamiento, sobre los muros de submuración, deberá realizarse los drenajes correspondientes y entregar detalle de su tratamiento para ser verificado y aprobado.



7.3 Escalonamiento en el área de retiros o libres de edificación

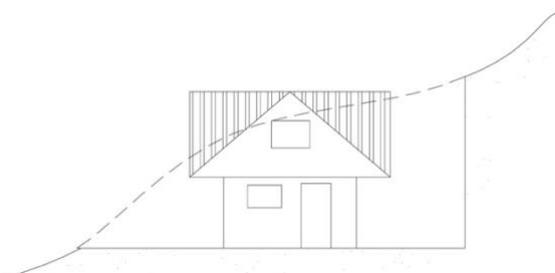


7.3.1 La
sí los parámetros

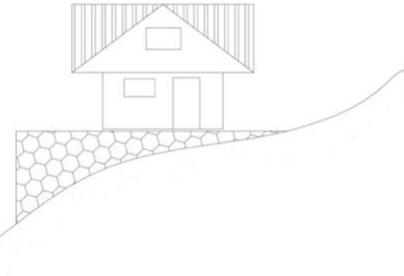
efectúan de acuerdo a las normas impartidas por el organismo pertinente, caso contrario no se admitirán escalonamientos que superen la altura de 0,80 m (ochenta centímetros).-

in escalonarse sólo
scalonamientos se

7.4 Rellenos: No se podrá realizar implantaciones con vaciamiento de suelo o suelo de relleno puro.



Implantación no permitida
por vaciamiento de suelo
edificación y Gestión



Implantación no permitida
en suelo de relleno

7.5 Mod
modificación de este tipo.

olicitará autorización a la CAYA cualquier

7.5.1 Deberá preservarse la característica particular del área y posibilitar el natural escurrimiento de las aguas, sin perjudicar con esto a las subparcelas linderas.

7.5.2 No se autorizará modificación del perfil natural del terreno para parquización alrededor de la construcción, a distancias mayores a 2 veces la altura de la vegetación circundante

7.5.3 Para realizar movimientos de suelos o nivelación, la obra en donde se realizarán las tareas deberá contar con la Carpeta Municipal y Planos registrados ante el Municipio de El Bolsón.

7.5.4 Contenciones: Las contenciones podrán realizarse con elementos naturales, removibles, o bien de mampostería, siempre y cuando no superen los 0.60 m. y se ubiquen a 1.00 m. o más de los Ejes Medianeros y Línea Municipal.

7.5.5 Para materializar cualquier contención, se deberá presentar un plano de detalles especificando emplazamiento, alturas, materiales, topografía, propuesta de contención, plazos, y toda aquella información que se considere pertinente.

8. Provisión y reserva de agua:

8.1 Las subparcelas contarán con agua de la red general que llegará hasta la línea de frente de cada una de ellas, la cual será para estricto uso domiciliario.

8.2 Cada propietario deberá instalar un clorinador individual o sistema de potabilización en el tanque de agua destinada al consumo humano.

8.3 Sobre la línea de conexión de agua a la red de servicio y manteniendo la profundidad de la misma, deberán instalarse dos llaves esféricas de 1 pulgada a ambos lados de la casa y a no más de 10 mts de los límites de la vivienda. Las mismas deberán aislarse de manera tal que soporten las bajas temperaturas y tener instaladas en cada una un tramo de manguera de ¾" de un largo de entre 15/20 mts y una lanza en su extremo.

8.4 El riego utilizará aguas grises recuperadas, agua recogida de techos que podrán ser colectadas en el mismo reservorio, o agua de perforación, estando prohibida la utilización de agua de red.

8.5 El agua necesaria para el llenado de la piscina se deberá obtener exclusivamente de un pozo de agua.

8.6 La bomba con que se extraerá el agua de riego deberá utilizar electricidad producida por algún sistema de generación de energía renovable.

8.7 Todos los tanques y cisternas deberán enterrarse o tener una continuidad con la fachada arquitectónica de la casa. No podrán quedar a la vista.

9. Instalaciones eléctricas

9.1 Se recomienda la incorporación de tecnologías que permitan la adecuación futura de los sistemas domiciliarios a la legislación de uso racional de energía en el momento de diseñar la instalación eléctrica, como la instalación de paneles con células fotovoltaicas, inversores (para transformar la energía continua en alterna) y medidor bidireccional, o la domótica que permite la optimización del consumo de energía.

9.2 Se recomienda el uso de tecnología LED para iluminación para lograr obtener un bajo consumo de energía.

9.3 Quedan totalmente prohibidas las instalaciones aéreas de servicio (cableados, cañerías, etc.), desde el pilar de servicio hasta la construcción principal y de ésta hacia cualquier otra construcción dentro del lote. Deben realizarse en forma subterránea.

9.4 Vale el mismo concepto para el tendido telefónico que deberá realizarse también en forma subterránea.

10. Iluminación exterior

10.1 Toda la iluminación exterior debe ser alimentada por energía generada de fuentes renovables

10.2 Ningún elemento o artefacto de iluminación particular podrá ubicarse sobre la línea de frente. Deberá estar retirado 3 (tres) metros como mínimo de la misma y guardar similitud y armonía con los existentes de iluminación de las calles.

10.3 Para evitar la contaminación lumínica se deberán respetar las siguientes indicaciones:

- En todos los alumbrados se procurará evitar la emisión de luz sobre el plano del horizonte y especialmente en el alumbrado vial.
- Se sugiere utilizar principalmente tecnología LED.
- Las lámparas se instalarán lo más cerca posible de las superficies opacadas y/o techos de la luminaria, siendo lo ideal el que queden envueltas en su hemisferio superior (dentro de dichas superficies).
- En el caso de que la lámpara sobresalga de la zona opacada (ej. Lámpara en posición vertical en un farol) los laterales o difusores deberán ser opalinos (no transparentes) de forma que disminuya el brillo de la lámpara hacia o sobre el horizonte.
- La altura de instalación no superará los 3 m.
- La distancia mínima entre luminarias será de 10 m.
- Las normas básicas de utilización del alumbrado tanto en las subparcelas como en las calles del casco son las que se ilustran a continuación:

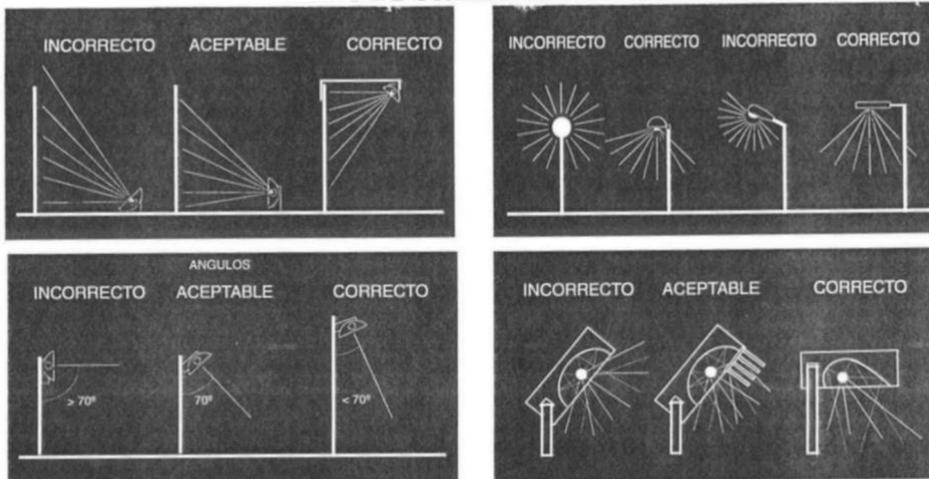


Figura 1: Normas básicas para la utilización de alumbrado.

11. Torres, Antenas, Pararrayos, y otras instalaciones en altura: Las antenas para BLU o HF (tipo dipolos o multibandas) estarán permitidas siempre y cuando no se empleen torres metálicas para su instalación o cableados y su posición y tamaño será aprobada por la CAyA.

11.1 No podrán construirse torres de ningún tipo para ningún uso en los lotes ni sobre las viviendas.

11.2 Antenas de TV satelital: cuando no puedan estar en la azotea/ el techo de la vivienda por no lograrse señal, deberán ser emplazadas en columnas o postes independientes dentro de los límites de la parcela, respetando 1.00 m. en retiro lateral y de fondo y, 3.00 m. de retiro de frente, no pudiendo tener una altura superior a 1,50m medidas desde el nivel del terreno donde se implanten.

11.3 Queda prohibido instalar las antenas en árboles, elementos naturales o, pilares eléctricos y/o gas.

11.4 La instalación de antenas de telefonía, wifi, internet, pararrayos, etc, deberá realizarse sobre la azotea/ el techo de la vivienda no pudiendo superar en más de 2,50m la cota de la estructura más alta de la vivienda, deberán poseer sujeción suficiente para soportar los mayores vientos de la zona e integrarse estéticamente a la vivienda.

12. Calefacción

12.1 Con el fin de hacer un uso eficiente de energía y disminuir el riesgo de incendios, se propenderá al uso de instalaciones centrales de calefacción, con distribución por medio de radiadores de agua o sistemas de aire forzado. Se desaconseja la instalación de calefactores de gas en ambientes individuales, ya que aumentan sensiblemente el riesgo de iniciar fuegos que ponen en riesgo la vida de las personas y el ecosistema en el que se encuentra inmerso la Villa Turística del Cerro Perito Moreno.

12.2 Los sistemas de calefacción que utilicen total o parcialmente fuentes de energía renovables serán alentados por la CAyA facilitando contactos de proveedores locales o regionales y manteniendo actualizado el conocimiento y las tecnologías disponibles.

12.3 Las estufas a leña serán obligatoriamente del tipo cerrado, de bajo consumo, propendiéndose a las nuevas tecnologías que utilizan materiales de descarte como combustible.

12.4 En ningún caso se autorizará la construcción de hogares a leña abiertos, del tipo tradicional, por constituir riesgos de incendios y por su ineficiencia energética, que contradice la concepción de la Villa Turística del Cerro Perito Moreno

12.5 El combustible a utilizar será el gas envasado, leña, pellets, briquetas o cualquier nuevo combustible que aproveche la biomasa normalmente descartada. Los nuevos combustibles se irán incorporando al presente reglamento en sus actualizaciones anuales.

12.6 En el caso de instalarse depósitos herméticos tipo zepelines, deberán instalarse de acuerdo a las reglamentaciones dispuestas por la empresa que suministre el servicio. Su instalación deberá cumplir con los reglamentos nacionales de la Secretaría de Energía para gas licuado (GE 112).

12.6.1 Se deberá solicitar a la CAyA las variantes a adoptar para dejar señalizado en el terreno el lugar de emplazamiento de los depósitos de combustible.

13. Instalaciones contra incendios. No se pretende que los residentes de la Villa combatan grandes incendios. Esta función la cumplirán las autoridades competentes más cercanas con el apoyo de la Administración. El Complejo contará con equipo propio para la prevención y lucha contra incendio a ser utilizado por personal propio y el de las autoridades competentes en el caso de ocurrir un incendio. Adicionalmente, existirán hidrantes a un costado de las calles del Complejo. Serán compatibles con los equipos y mangueras de la autoridad competente radicada en la zona.

13.1 Equipamiento básico contra incendio en inmuebles particulares: Cada vivienda deberá contar con equipamiento básico para apagar pequeños incendios generados dentro del predio. Los elementos mínimos necesarios son pala, rastrillo y elementos de corte.

13.2 Cada vivienda deberá contar con matafuegos dentro de la construcción -considerando 1 matafuego cada 50 m2 construidos- y uno adicional en cada una de las construcciones complementarias.

13.2.1 El material de prevención debe estar disponible desde iniciada la obra.

13.2.2 El propietario de cada subparcela será responsable de informar anualmente la recarga de los matafuegos.

13.3 Deberán instalarse sensores de humo en todas las edificaciones. Se deberán controlar e informar a la Administración el cambio de las pilas de los mismos en forma anual y solicitar el lugar de su disposición.

13.4 El tanque de aguas grises de las viviendas de los sectores residenciales deberá contar con una bomba conectada permanentemente que, además de utilizarse para riego, pueda ser utilizada en caso de incendios

13.5 Deberán existir dos canillas con agua directa desde la red, bajo tierra con manguera de 20 mts. de longitud, ubicadas estratégicamente en el exterior, permitiendo abarcar todos los paramentos exteriores de la vivienda y el techo.

14. Construcción de viviendas entre dos subparcelas: Será condición indispensable la unificación de las parcelas para la construcción de una vivienda sobre y entre dos lotes.

14.1 Cualquier modificación o corrimiento de casetas de servicios que resultase de dicha modificación correrá con sus costas a cargo del propietario bajo aprobación, dirección y reglas determinadas por la CAyA.

15. Divisiones entre chacras. A fin de evitar erigir barreras de ningún tipo, las subparcelas no tendrán cercos divisorios.

16. Construcciones complementarias

16.1 Se consideran así a los galpones, quinchos, parrillas, depósitos, dependencias, ornamentaciones, invernaderos, huertas cercadas, leñeros, y cualquier construcción que no sea tratada en particular por este reglamento.

16.2 Todas las construcciones complementarias deberán ser tratadas arquitectónicamente con las mismas características de la vivienda, con la cual guardarán unidad de estilo y diseño.

16.3 En todos los casos, las construcciones complementarias, deberán incluirse en el cálculo del F.O.T. y F.O.S..

16.4 Las construcciones complementarias no podrán iniciarse sin que previamente se haya construido el edificio principal destinado a la vivienda y deberán ser autorizadas de la misma forma que el resto de las construcciones. No podrán ser de carácter temporario, y tendrán que formar un conjunto armónico con la construcción principal.

16.5 Los asadores y parrillas deben integrarse a la construcción y ser tratados arquitectónicamente acorde con el resto de la obra y ventilar por un conducto de humo a los cuatro vientos, con chispero.

16.6 Está prohibida la construcción de boxes, caballerizas, criaderos de animales, gallineros, colmenas, jaulas de cría, etc., en las parcelas individuales.

16.7 Lavaderos, tendedores y patios de servicio: Deberán estar incluidos en la construcción principal, no podrán estar a la vista y se deberá impedir la visualización de su contenido desde cualquier punto de vista.

16.8 Pérgolas: Podrán construirse invadiendo uno de los retiros laterales, hasta una distancia de 5.00 m. del Eje Divisorio. La superficie máxima permitida en zona de retiro lateral será de 15 m². La altura máxima será de 2.50 m. Deberán ser construidas con estructura de madera y/o hierro. El entramado de la pérgola solamente podrá cubrir hasta un 50% de su superficie. La materialización de la pérgola deberá ser con elementos permeables. Quedará prohibido el cerramiento con chapas o elementos similares. No están permitidas columnas ni otros elementos estructurales de mampostería y hormigón. Recomendación: dada la realidad climática invernal (viento, nieve) se recomienda considerar cubiertas removibles, que puedan guardarse al reparo durante el invierno para evitar roturas y deterioro.

16.9 Complementos: Todo elemento complementario a la construcción, tales como maceteros, canteros, asientos de mampostería, muros de contención de taludes artificiales, y otros elementos similares podrán ubicarse en cualquier lugar del predio previa autorización de la CAyA, a más de 1.00 m de los ejes divisorios o de la línea de frente siempre que no sobrepasen los 0.60 m. de altura respecto del nivel proyectado del terreno.

17. Tratamiento de efluentes cloacales

17.1 El sistema de tratamiento de aguas comenzará con una separación obligatoria de aguas grises (pileta de manos, bañera/ducha, pileta de cocina y lavadero, desagüe lavarropas) y de aguas negras (inodoro, videt).

17.2 Las aguas grises serán conducidas a una cámara desengrasante, una segunda cámara decantadora de sólidos y luego a un tanque subterráneo cuyo rebalse se comunicará con el sistema elegido para tratamiento final efluentes y/o al sistema de riego.

17.3 Las aguas negras como, primer paso, serán tratadas por medio de biodigestor o cámara estanca de tamaño adecuado al número de ocupantes proyectado de la casa, para luego continuar su procesamiento en lecho nitrificante.

Para la determinación del "tamaño adecuado" para el /los biodigestores o cámaras se tendrán en cuenta los siguientes parámetros:

- tiempo de permanencia en biodigestor: 1 día
- coeficiente de vuelco del biodigestor: 80% del volumen total
- dotación diaria de agua: 200l/ hab
- número de personas considerado: superficie de construcción en m²/12 (ej: 200m²/12=17 personas)
- Volumen total del sistema de biodigestores/ tratamiento: dotación diaria x número de personas x

1.2.

Nota: En caso de exceder el volumen de los biodigestores comerciales, se instalarán 2 biodigestores en serie -uno después de otro-, para completar el volumen.

17.4 Los biodigestores/cámaras con sus respectivos lechos nitrificantes deberán estar ubicados a una distancia no menor de los 10 mts. (diez metros) de los ejes divisorios de las subparcelas. En la ventilación del sistema se colocará –saliendo de la cámara séptica- un tubo de hierro fundido o de PVC para el venteo de los gases, cuya posición y dimensión será aprobada por la CAyA.

17.5 En los terrenos próximos a algún arroyo o a vertientes naturales, el sistema de tratamiento de biodigestor/ cámara séptica junto con el lecho nitrificante deberá estar a una distancia no menor a los 60 metros de la costa/orilla más cercana y deberá ser aprobado por la CAyA.

17.6 Las aguas grises que no se utilicen para riego y las aguas negras serán conducidas a un lecho nitrificante, cuyas dimensiones serán calculadas para el lote específico de acuerdo a un estudio de capacidad de infiltración de suelo, realizado por la CAyA, a costo del propietario.

17.7 Las zanjas de absorción del lecho nitrificante deberán ubicarse siguiendo las curvas de nivel del predio, tendrán un ancho de 0,6m., una profundidad de aproximadamente 0,90 m y longitudes no mayores de 25 metros. Cuando por las características topográficas y de carga sobre el sistema sea necesario tender varias zanjas paralelas, estas se espaciarán no menos de 1,50 m entre ejes. Bajo la cañería de PVC, ranurado de 0,110 m de diámetro, se instalará una "cama" de piedra de 0,3 m de profundidad. La piedra cubrirá las cañerías hasta 0,05 m sobre el extraído de la misma. Luego se colocará un geotextil y se completará el llenado con la tierra excavada de la zanja. Las zanjas deberán ubicarse a más de 3 m de los árboles nativos para evitar afectarlos.

17.8 Para asegurar un correcto funcionamiento, la napa freática deberá estar a no menos de 1 mts. de la superficie, o instalar la "cama" donde se cumpla con esta condición.

17.9 Siempre que las cotas de nivel lo hagan factible, se considerará como primera opción instalar el lecho nitrificante a lo largo de un camino, para disminuir el impacto sobre el bosque. Cuando esto no sea posible, se instalarán bajo la superficie asignada al jardín contiguo a la edificación (ver apartados específicos)

17.10 Los lechos nitrificantes que no se construyan a lo largo de los caminos sólo se considerarán completados cuando se haya plantado especies de arbustos, herbáceas o juncos que aumenten la evapotranspiración del agua a tratar.

17.11 Las subparcelas linderas con las lagunas y los cursos naturales de agua deberán presentar un detalle especial de la instalación de tratamiento de sus efluentes cloacales. Asimismo presentarán un plan de forestación del área entre dicha instalación y el curso de agua.

17.12 Deberá establecerse un pozo aforador a la salida del sistema de biodigestores. Será responsabilidad del propietario presentar una muestra de aguas tomada de ese punto, a la CAYA en forma anual. En caso de no realizarlo, la CAYA tomará una muestra, de oficio, realizará el análisis en laboratorio local a costo del propietario del terreno.

17.13 Para asegurar el buen funcionamiento de los desagües en el clima del cerro Perito Moreno, toda cañería que salga/ entre a la casa deberá estar enterrada al menos 1 metro debajo el nivel final de suelo o estar equipada con resistencias eléctricas que eviten su congelamiento. De la misma manera, los biodigestores /plantas de tratamiento de efluentes deberán contar con sistemas térmicos que aseguren la actividad de la flora bacteriana.

18. Percolación de pluviales: Con el objeto de evitar la erosión del suelo, anegamientos de sectores bajos, las canaletas que recojan agua de los techos deberán conectarse a pozo/s o cuneta/s de percolación de tamaño dimensionado de acuerdo a la superficie de cubiertas de la estructura y la capacidad de infiltración del terreno.

El pozo de percolación podrá ser utilizado también para recibir el desagote de la pileta, considerando el volumen de ésta al dimensionarlo. La CAYA asesorará a los propietarios en las alternativas constructivas de las estructuras de percolación de pluviales.

18.1 Cunetas y banquetas: Las cunetas y banquetas deberán permitir el desplazamiento de personas y/o máquinas para el mantenimiento de la vegetación y preservarse libre de materiales y objetos.

19. Espejos de agua artificiales: Piletas de natación, jacuzzis, estanques

Estas instalaciones deberán cumplir con los retiros de cada parcela. La construcción de los espejos de agua, así como las de nuevas instalaciones en predios con edificios ya existentes, deberán ser autorizadas en la misma forma que el resto de las construcciones. Aquellas propuestas no convencionales de espejos de agua, deberán ser evaluadas por la CAYA.

19.1 Toda pileta de natación contará con equipo filtrante y sistemas automáticos de filtrado diario y recirculación.

19.2 La provisión de agua para la pileta de natación provendrá exclusivamente de perforación, no pudiendo utilizar agua de la red del consorcio.

19.3 Todos los cuerpos de agua independientemente de su superficie y profundidad, deberán contar con medidas de seguridad, a fin de no permitir el ingreso de menores de espacios ajenos a la parcela y evitar accidentes. Deberán contar con cerco perimetral que imposibilite el acceso de menores, no permitiéndose el uso de alambrados de hilos. El mismo podrá materializarse con vidrio, estructura metálica de barrotes verticales con una separación máxima de 12 cm entre cada barrote, o alambre tejido romboidal o rectangular. Tendrá una altura mínima de 90cm y contará con puerta de acceso, que deberá poder ser trabada. (esto alcanza a un jacuzzi?)

19.4 El desagote de cualquier cuerpo de agua artificial deberá hacerse mediante la evacuación a pozo de percolación independiente del sistema de tratamiento de efluentes domiciliarios (puede unificarse con percolación de pluviales).

19.5 Está prohibido desagotar cuerpos de agua artificiales en terreno natural, pozo/ lecho nitrificante, unidades vecinas (aunque no se encuentren habitadas), lugares de propiedad común o a la calle.

19.6 Los equipos de llenado y circulación de agua, así como los sistemas de riego deberán estar debidamente protegidos visualmente y acústicamente no deberán sobrepasar los 30 decibeles como máximo.

19.7 Mantenimiento de Espejos de Agua: piscinas, jacuzzis, estanques, y similares. Cada propietario será responsable de mantener las condiciones de salubridad del agua en los espejos de agua dentro de su propiedad. Los espejos de agua deben poseer sistema de filtración, limpieza, aireación y desinfección y las aguas contenidas en los mismos deben ser claras, permanentemente, todo el año.

19.8 En caso de espejos de agua no convencionales, como por ejemplo estanques ornamentales, éstos deberán contar con un sistema que permita el mantenimiento de la calidad de sus aguas con bomba y filtro.

19.9 En caso que la administración del barrio, por observarlo o por recibir denuncias, identificara falta de mantenimiento adecuado de las aguas contenidas en los espejos de agua, la administración, por medio de personal propio o tercerizado podrá realizar las acciones que considere necesarias para disminuir el riesgo sanitario que el incumplimiento de las obligaciones aquí expuestas generarían hacia la población del barrio y todos los gastos que esto ocasione se devengarán los costos por expensas.

20. Grupos electrógenos y otras instalaciones

Los grupos electrógenos u otras instalaciones deberán cumplir con los retiros establecidos del edificio y contarán con pozo de absorción de ruidos / gabinete acústico de manera tal que se asegure la tranquilidad de los vecinos, respetando la norma IRAM 4062 "Ruidos Molestos", sin superar los 30 decibeles.

20. Instalaciones contra incendios

20.1 Equipamiento básico contra incendio en inmuebles particulares:

No se pretende que los residentes de la Villa combatan grandes incendios. Esta función la cumplirán las autoridades competentes más cercanas con el apoyo de la Administración. El Complejo contará con equipo propio para la prevención y lucha contra incendio a ser utilizado por personal propio y el de las autoridades competentes en el caso de ocurrir un incendio. Adicionalmente, existirán hidrantes a un costado de las calles del Complejo. Serán compatibles con los equipos y mangueras de la autoridad competente radicada en la zona.

20.1.1 Cada vivienda deberá contar con equipamiento básico para apagar pequeños incendios generados dentro del predio. Los elementos mínimos necesarios son pala, rastrillo y elementos de corte.

20.1.2 Cada vivienda deberá contar con matafuegos dentro de la construcción -considerando 1 matafuego cada 50 m² construidos- y uno adicional en cada una de las construcciones complementarias.

20.1.3 El material de prevención debe estar disponible desde iniciada la obra.

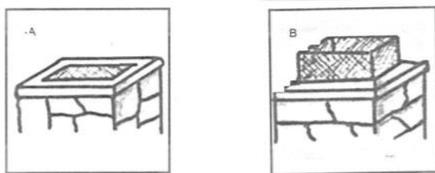
20.1.4 El propietario de cada subparcela será responsable de informar anualmente la recarga de los matafuegos.

20.2 Deberán instalarse sensores de humo. Se deberán controlar e informar a la Administración el cambio de las pilas de los mismos en forma anual y solicitar el lugar de su disposición.

20.3 El tanque de aguas grises deberá contar con una bomba conectada permanentemente que, además de utilizarse para riego, pueda ser utilizada en caso de incendios

20.4 Deberán existir dos canillas con agua directa desde la red, bajo tierra con manguera de 20 mts. de longitud, ubicadas estratégicamente en el exterior, permitiendo abarcar todos los paramentos exteriores de la vivienda y el techo.

20.5 Chimeneas: Todos los conductos de **chimeneas de parrillas** deberán contar con restachispas. Consiste en un tejido metálico que se coloca para evitar la salida de chispas al exterior y la entrada de animales al conducto (ratones, murciélagos, pájaros, etc.) Para que no se obstruya con los restos de combustión, se deberá colocar el alambre de forma tal que el viento limpie la malla (ver Figura).



Esquema para la colocación del resta chispas: A-incorrecto
B-correcto

Figura : Colocación del restachispas.

20.5.1 Los conductos deberán estar por lo menos a 3 metros de cualquier vegetación o construcción.

20.5.2 En el caso de conductos de ventilación de estufas a leña de bajo consumo no deberá colocarse el restachispas ya que al ser una doble cámara de combustión no existe el riesgo de que salgan chispas.

20.6 Materiales de la cubierta: Los incendios en bosques producen chispas que se trasladan grandes distancias, con el peligro de encender nuevos focos. Si las chispas caen sobre una cubierta combustible, se iniciará un fuego que quemará la construcción y probablemente se propague a las construcciones vecinas. Para evitar esto, los materiales de las cubiertas deberán ser incombustibles. No se

permitirá el uso de tejuelas de madera salvo que sea madera tratada que le otorga propiedades ignífugas.

20.6.1 Limpieza del techo: La acumulación de follaje caído sobre la cubierta incrementa el riesgo de incendio. El propietario deberá limpiar la superficie de la cubierta cada vez que en ella se hallan depositado hojas o ramas que constituyan una amenaza en el caso de un posible incendio.

20.7 Material de los paramentos verticales: En el caso de utilizarse madera como revestimiento, deberá ser tratada previamente para otorgarle propiedades ignífugas. No se permitirá el uso de revestimiento vinílico por ser sumamente vulnerable al fuego. Para evitar que un incendio superficial ascienda sobre los paramentos se recomienda la construcción de un basamento de piedra.

20.8 Aleros y ventilaciones: Todas las ventilaciones deberán ubicarse correctamente y taparse con una malla de 3 mm (alambre tejido) resistente a la corrosión, ya que las ventilaciones de los cielorrasos son aberturas que pueden permitir el ingreso de las llamas al edificio y quemarlo.

20.9 Balcones, decks y accesos: El propietario deberá limpiar periódicamente la superficie debajo de un deck de madera, si lo hubiere. Tanto los decks como los balcones o accesos, deberán construirse con material ignífugo o madera tratada.

20.9.1 La construcción de veredas en la franja perimetral de las viviendas estará limitada al ancho del alero, a fin de evitar una mayor impermeabilización del suelo. En cambio podrán utilizarse ripio zarandeado para que filtre correctamente y mejore el escurrimiento.

20.10 Aberturas: Las aberturas de gran tamaño incrementan el riesgo de que un incendio ingrese en la vivienda al ser más vulnerables a romperse creando un lugar por donde el fuego puede ingresar. En el caso de utilizarse aberturas de tamaños considerables para maximizar vistas, sólo se permitirá el uso de vidrio templado o ventanas con vidrio doble o triple.

20.11 Ubicación de leña: Toda reserva de leña almacenada durante el verano deberá ubicarse por lo menos a 10 metros de la vivienda. Se guardará en pilas longitudinales elevadas 20cm del suelo, evitando generar condiciones favorables para roedores.

20.12 Vegetación: El tipo y la cantidad de vegetación que rodean una construcción juegan un rol importante en la determinación del riesgo de incendio. Toda vegetación dentro de un radio de 30 mts. de la vivienda necesita ser intervenido de la forma que se detalla a continuación.

21. Servidumbre de paso

En caso de ser pertinente, el barrio podrá establecer servidumbres de paso sobre los ejes de las parcelas particulares. Servidumbre perpetua, permanente y gratuita para la instalación y mantenimiento de instalaciones, servicios generales, y cualquier intervención que contribuya al desarrollo y consolidación del emprendimiento sin ningún tipo de indemnización ni compensación en las siguientes zonas de las parcelas.

- _Franja de 2.00 m. adyacente a la Línea Municipal.
- _Franja de 2.00 m. adyacente a los Eje Medianero laterales.
- _Franja de 2.00 m. adyacente al Eje Medianero de fondo.

22. Penalidades por transgresiones al presente reglamento:

22.1 En caso de transgresiones al presente reglamento por parte del propietario, el contratista, personal de obra, proveedores, etc., la administración podrá aplicar las siguientes penalidades:

- a) Multa de dos a cinco veces las expensas comunes que corresponda abonar mensualmente por la parcela en infracción.
- b) Podrá optar por intimar fehacientemente al propietario para que proceda a realizar los trabajos requeridos, y vencido el plazo acordado si no lo ha hecho a cobrar una multa por cada día de mora del incumplimiento.
- c) Paralización de la obra que se realice en forma antirreglamentaria.
- d) Retiro de materiales depositados fuera de los límites del terreno (transcurrido el plazo de intimación) y cargo de los gastos directos y/o indirectos, necesarios para despejar las zonas invadidas, así sean vías de circulación, terrenos vecinos o sectores de uso común.
- e) Prohibición de acceso al personal que cometa la infracción.
- f) Corte de los servicios eléctricos hasta tanto se solucionen las infracciones cometidas.
- g) Podrá fijarse una expensa adicional por obra paralizada, según decisión del fiduciario.
- h) Demolición de lo ya construido.

22.2 La CAyA, a través de la administración, suspenderá toda obra que se construya sin tener concedido el permiso correspondiente, o las que teniéndolo no se ejecuten de acuerdo a los documentos aprobados. El respectivo propietario será plenamente responsable por las transgresiones al presente Reglamento y/o por las consecuencias que pudieren derivarse de ello.

VIII. NORMAS OPERATIVAS

1. Normas operativas durante la construcción:

Para poder iniciar los trabajos de ejecución de la obra, una vez aprobados los planos correspondientes por la CAYA, deberán cumplirse por parte del propietario los siguientes requerimientos previos:

1.1 Acceso a las subparcelas: Construir la entrada de vehículos -en forma provisoria o definitiva- a cuyos fines se solicitarán a la CAYa las cotas correspondientes.

1.1.1 En caso de colocar caños, cunetas etc. se deberá solicitar diámetro.

1.1.2 No se permitirá el acceso de materiales hasta tanto estas "entradas" se encuentren terminadas.

1.1.3 Los caminos de acceso a las parcelas se realizarán extrayendo el horizonte superior de suelo orgánico (el cual se acopiará por separado para ser utilizado en el parqueizado del jardín) enripiando posteriormente.

1.2 Obradores:

1.2.1 Los obradores o depósitos de herramientas de trabajo deberán respetar los retiros obligatorios de cada subparcela, y estarán ubicados en el área autorizada para construir en la Parcela

1.2.2 Deberán ser construidos con materiales aceptables y de buena presencia, provisto de un lugar para la higiene del personal y su correspondiente baño químico o cualquier otro sistema que no comprometa las napas de agua subterránea (lecho nitrificante, planta de tratamiento domiciliaria).

1.2.3 Deberán estar pintados íntegramente de color verde oscuro y serán mantenidos en buenas condiciones hasta la finalización de la obra.

1.2.4 Serán retirados al finalizar la construcción. Asimismo deberán contar con cerradura.

1.2.5 El Director de Obra y el Representante Técnico serán los responsables del cerramiento del mismo fuera del horario de trabajo.

1.2.6 El Director de Obra y el Representante Técnico gestionarán la instalación del medidor de energía ante la administración a fin de registrar los consumos por parte del propietario durante la ejecución de las obras.

1.3 Animales: Está terminantemente prohibido tener perros y/o gatos en los obradores, así como la caza, captura y hostigamiento de animales que integran el elenco faunístico de la zona del Consorcio.

1.4. Horario de trabajo: Los días y horarios de trabajo en obra regirán para todas aquellas subparcelas cuyo vecino se encuentre viviendo en forma permanente siendo los siguientes:

- a. Temporada de verano: Lunes a viernes de 8 hs. a 19 hs.
- b. Temporada de invierno: Lunes a viernes de 9 hs. a 18 hs.
- c. No se permitirá la permanencia y/o residencia de serenos en las obras.

1.5. Acceso de vehículos – carga máxima:

1.5.1 El peso de los camiones para circular por las calles no podrá exceder los 12.000 Kg. (doce mil kilogramos) (TARA+ CARGA).

1.5.2 El ingreso de camiones con acoplado y/o semirremolques durante la ejecución de obras estará sujeta a las normas vigentes para el cuidado de los caminos del Consorcio.

1.5.3 El acceso a las subparcelas se realizará por una alcantarilla o entrada provisoria de acuerdo a lo indicado en el punto 18.1.

1.5.4 Todos los vehículos que ingresen a la obra deberán respetar la velocidad máxima de 20 km/h en todos los caminos y calles internas de la Villa.

1.5.5 Los horarios de ingreso y egreso para carga y descarga son de Lunes a Viernes de 8 a 13hs. (Verano) y de 10 a 17 hs. (Invierno). Los días sábado, domingos y feriados sólo con la previa autorización de la Administración del Consorcio Parcelario.

1.5.6 Todo lo anterior abarca a cualquier proveedor de materiales, con excepción de los camiones Mixer (hormigoneros) con expreso preaviso a la guardia.

1.6. Cartel de obra: En toda obra deberá colocarse a la vista un cartel cuyas medidas mínimas serán de 1,00 x 0,50 metros, con un máximo de 2,00 m² (dos metros cuadrados).

Deberá incluir:

- a) Nombre y Apellido del Director de la Obra, del Constructor y del Representante Técnico del mismo con todos los domicilios legales, domicilio real, número de matrícula y teléfonos.
- b) Fecha y número de autorización otorgada por la CAYa.
- c) Número de expediente de la autoridad competente y número de legajo de la CAYa.

1.7. Utilización y depósito de materiales de obra y equipos de trabajos: Respecto del manejo de materiales y/o equipos de construcción se deberán observar las siguientes previsiones:

1.7.1 No depositar y/o utilizar materiales y/o equipos en la vía pública y/o terrenos linderos y/o espacios comunes y/o cunetas y/o zanjas.

1.7.2 Los materiales de acopio deberán ubicarse en lugares descampados, evitándose dichas acumulaciones sobre la flora y los terrenos naturales del lugar colocando debidas protecciones superficiales. En caso de dudas o modificaciones deberá acordarse con la Inspección de Obra de la CAyA tales cambios.

1.7.3 Mantener las cunetas y zanjas permanentemente limpias y despejadas de obstrucciones.

1.7.4 No se permitirá almacenar combustibles en los depósitos de obra por razones de seguridad contra incendio dentro del predio de la Villa Turística del Cerro Perito Moreno, salvo en el Sector de Mantenimiento, contando con previa autorización de la Administración.

1.8. Seguridad y limpieza:

1.8.1 El tablero de obra deberá contar con los correspondientes dispositivos de seguridad eléctrica (fusibles, PAT y disyuntores) así como también de puerta y candado y puesta a tierra suficiente.

1.8.2 Al terminar la jornada laboral, se deberá desconectar la instalación eléctrica desde el tablero y cerrar el mismo con candado.

1.8.3 En lo que respecta a excavaciones, el responsable de obra deberá tomar las medidas necesarias para evitar accidentes. Al finalizar el día de trabajo se procederá a cubrir la excavación con tablonos, maderas, chapas, etc. y deberá estar señalizado dicho sitio convenientemente a fin de advertir sobre el peligro que implica el cerramiento precario.

1.8.4 Con respecto al encendido de fuegos, se deberá tener especial precaución y evitar la preparación de los mismos fuera de los límites de la obra. Los únicos fuegos permitidos son sólo aquellos necesarios para una tarea específica de la construcción, como ser techado en caliente, soldaduras, etc.

1.8.5 Para cocinar alimentos, sólo podrá utilizarse gas envasado. Se prohíbe el uso de leña o combustibles líquidos para ese fin.

1.8.6 Será obligatorio mantener la limpieza de las calles, predios vecinos y de la obra en sí. Deberá mantenerse absoluta limpieza del terreno, estando baldío, en construcción o con la obra parada, de modo que siempre se observe un estado limpio y ordenado tanto del obrador como del predio en sí día a día.

1.8.6.1 Los residuos en general deben depositarse en cestos con tapa, en buen estado de conservación. Serán de 200 litros de capacidad aproximadamente y en un total de 1 cada 6 personas.

1.8.6.2 No está permitido dejar restos de comida, de modo de evitar la atracción de fauna silvestre y de animales domésticos.

1.8.7 No podrán utilizarse las calles como depósitos de materiales permanentes ni transitorios como así tampoco para la preparación de los mismos.

1.8.8 No se podrán arrojar restos de materiales, tierra o desperdicios de la construcción, salvo en un lugar destinado específicamente dentro del obrador y aprobado por la CAyA.

1.8.8.1 Deberá tenerse especial cuidado durante las tareas de hormigonado/relleno con poliuretano expandible de no esparcir restos de pastón/espuma en los alrededores, y depositar todo excedente en los contenedores de escombros.

1.8.8.2 Todo residuo de hormigón y/o sus agregados incluídos los aditivos que eventualmente se utilicen y las bolsas de cemento, deberán retirarse durante la jornada que fueran generados, a los contenedores previstos para ese fin.

1.8.9 Las armaduras que se ejecuten *in situ*, deberán prepararse en los sectores abiertos, lejos de cursos de agua, y posteriormente acopiarse en forma ordenada. Los desechos de hierros y alambres se depositarán en los contenedores en forma diaria sin excepción, ya que constituyen un riesgo para las personas así como para la fauna.

1.8.10 Los residuos de pequeño tamaño es una causa comprobada de mortandad de cóndores y otras especies de aves, por lo cual deberá tenerse especial cuidado durante el armado y desencofrado en lo referente a desechos de pequeñas dimensiones (clavos, alambres, etc.)

1.8.11 En el caso que los escombros o restos de hierro quieran ser utilizados para relleno, éstos deberán ser depositados en forma aislada del resto de los residuos, para su posterior utilización.

1.8.12 **Está prohibida la quema del material vegetal que resulte de la limpieza del área de implantación y camino de acceso.** Deberán chipearse o acopiarse para posterior uso en calefacción o retirarlos de igual forma que el resto de los residuos.

1.8.13 **Bajo ninguna circunstancia se deberán enterrar o incinerar residuos.**

1.8.14 En correspondencia con el Decreto N° 351/79 de Seguridad e Higiene del Trabajo, deberá disponerse de matafuegos tipo ABC en un número de 1 cada 200 m² de superficie afectada al obrador y dispuestos sobre postes metálicos de 1,20 metros de altura, empotrados al suelo, y en lugares visibles, de fácil acceso y a no más de 15 metros de los sectores a proteger.

1.9 Personal de obra:

1.9.1 El propietario deberá presentar a la Administración una nómina del personal empleado, asignando sus datos personales, póliza de seguro e inscripción en la ART, a los fines del control de acceso y habilitación de ingreso al predio, debiendo informar sobre las altas y bajas que se produzcan periódicamente.

1.9.2 Deberá designar por escrito al profesional responsable de las obras en su subparcela, indicando sus datos personales y teléfono para su ubicación inmediata en caso de urgencia, todo manteniendo indemne a la Asociación de Propietarios por documento expreso.

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

1.9.4 Se deberán respetar las siguientes modalidades:

1.9.4.1 Queda absolutamente prohibido que el personal transite por las calles del Complejo, se introduzca en propiedades privadas y realice paseos o caminatas fuera del predio en el que se encuentra específicamente trabajando.

1.9.4.2 El personal de obra podrá alojarse en casillas rodantes o similares tipo obrador móvil, prohibiéndose el uso de carpas o habitáculos espontáneos de mal aspecto estético y escaso confort, siempre deberán estar en perfectas condiciones

1.9.4.3 No se podrán utilizar letrinas. Deberá estar dotado de baños químicos en una proporción de 1 cada 8 personas, o de cualquier otro sistema que no comprometa las napas de agua subterránea. Entre las opciones se pueden mencionar: baños secos, lecho nitrificante y planta de tratamiento domiciliaria. Deberá presentar a la CAyA, para su aprobación, los planos y cálculos del sistema sanitario que utilizara para el obrador.

1.9.4.4 No está permitido el trabajo de obra con el torso desnudo.

1.9.4.5 El personal no podrá salir del ámbito del conjunto para almorzar, lo deberá hacer en la obra, en el lugar destinado únicamente a tal fin.

1.9.5 Está prohibido el acceso con bebidas alcohólicas o el ingreso de las mismas por cualquier medio.

1.9.6 La Administración está facultada para prohibir el ingreso al complejo del personal de obra que a su juicio no resultare conveniente.

1.10. Vigilancia:

1.10.1 El personal que ingrese al complejo estará bajo la absoluta responsabilidad del profesional a cargo de la obra para la que el mismo ha sido designado.

1.10.2 La Administración está facultada para impedir el acceso al predio de alguno de éstos por causas debidamente fundadas.

1.10.3 Por ningún motivo y bajo ningún concepto se permitirá el ingreso de personal armado (excluyendo fuerzas armadas y de seguridad de ley) al Complejo.

1.11 Ingreso de equipos y materiales:

1.11.1 Se deberá declarar todo equipo que ingrese a la obra, el que deberá tener su correspondiente remito con indicación de tipo y n° de máquina o motor y los seguros correspondientes de daños a terceros

1.11.2 No se permitirá que cualquier persona de obra retire ningún elemento de la misma sin la correspondiente autorización por escrito del Director de Obra, adjunta al correspondiente remito.

1.11.3 Con referencia a los materiales, los proveedores deben dejar un remito en la Administración para cualquier control que se quiera realizar.

1.11.4 Más allá del control que efectúe el personal de la Administración, ésta no se hace responsable por la pérdida o sustracción de materiales, elementos, maquinarias y/o equipos de los constructores dentro del predio.

1.12 Días de lluvia o nieve: El ingreso de camiones se podrá suspender hasta 48 hs. después de haber finalizado la precipitación (lluvia o nieve) con el objeto de preservar caminos y banquetas.

1.13 Modificaciones a las normas operativas:

1.13.1 La CAyA podrá realizar modificaciones y/o agregados a estas normas operativas sin previo aviso a la Asociación de propietarios cuando se estime importante para la operatividad del conjunto, notificando luego a ésta para que sea tratado en la siguiente asamblea de propietarios.

1.13.2 Para evitar demoras en la puesta en conocimiento de las reformas a los Propietarios, serán aprobadas por la Administración durante los cinco primeros años de comenzada las obras y refrendadas en la reunión anual o extraordinaria de la Asociación de Propietarios.

1.13.3 Las reformas a las normas operativas serán expuestas a los Propietarios de Inmuebles Particulares en una cartelera dispuesta a tal fin, ubicada en el área de Administración.

1.13.4 Concluido el lapso de cinco años para las modificaciones y/o agregados que proponga la CAyA, las mismas deberán ser tratadas y aprobadas por asamblea de la Asociación de Propietarios, quien les dará curso para su público conocimiento.

2. Normas operativas para el propietario

2.1 Residuos domiciliarios (Ver también ANEXO)

2.1.1. Con el espíritu de preservación ambiental de la Villa Turística del Cerro Perito Moreno, se capacitará a los propietarios y a los operadores respecto de las distintas medidas para lograr su clasificación en origen, la minimización del volumen de residuos y la adecuada disposición de los residuos inflamables y/o contaminantes.

2.1.2 Se realizará una separación de los residuos sólidos en cada punto de generación (viviendas residenciales, hostería, área de administración y mantenimiento,) y cada propietario será responsable de entregar las distintas fracciones en el centro administrativo en el horario que se estipule.

2.1.3 Cada construcción deberá contar con espacios cerrados para guardar los residuos generados hasta tanto se entreguen en el centro administrativo.

2.1.4 Criterios de gestión de los residuos en las parcelas: Dentro de cada subparcela, el propietario/ usuario será responsable de gestionar los residuos y separar las fracciones que correspondan a los distintos residuos que genere.

-Los residuos orgánicos verdes se dispondrán en una compostera domiciliaria.

-Los restos verdes de parquización, tales como hojas y ramas pequeñas, se dispondrán en la misma compostera.

-Los restos de parquización de mayor diámetro podrán acondicionarse para leña o bien entregarse a la Administración para chipeo, si este está disponible.

-Otros residuos orgánicos –restos de comida contaminada con carne- serán dispuestos por el Propietario/Usuario, en el contenedor “Orgánico” ubicado en el Centro de Recepción de Residuos en los días y horarios habilitados por la Administración. Se adopta la separación de estos residuos de la corriente orgánica verde, no destinándolos al compostaje, debido a los riesgos que implica en cuanto a generación de olores, atracción y afectación de fauna local.

-Los residuos inorgánicos serán primero separados en fracciones en su domicilio por el Propietario/Usuario, y luego llevados por éste al Centro de Recepción, los días habilitados por la Administración en los horarios indicados por ésta. Las fracciones separadas serán depositadas en los contenedores rotulados “Cartón y Papel”, “Botellas plásticas, sachets y tetrapack”, “Vidrio”, “Aluminio y Metales”, “Otros Inorgánicos”.

-Los otros restos de parquización inorgánicos serán dispuestos por el Propietario/Usuario, los días de recolección en los horarios habilitados por la Administración, en los recipientes previstos para “Residuos Especiales” en los Centros de Recepción.

-Los residuos tecnológicos/ de grandes volúmenes deberán ser gestionados íntegramente por el Propietario/Usuario, debiendo éste contratar los servicios de terceros ajenos a la Administración, para su recolección, transporte y disposición final fuera del Complejo.

-Los residuos domiciliarios de construcción deberán ser gestionados íntegramente por el Propietario/Usuario, debiendo éste contratar los servicios de provisión y retiro de un contenedor en caso que el volumen de residuos sea significativo. En caso que el volumen de residuos sea pequeño, el Propietario/Usuario podrá colocar los mismos en bolsas, para luego transportarlas fuera del Complejo y disponerlas en lugar habilitado por las Autoridades Municipales.

2.1.5 Para el acopio y posterior transporte a la Planta de Gestión de RSU local existirá un centro de Recepción de Residuos localizado en el centro Administrativo. Contará con contenedores plásticos de alta resistencia identificados para los distintos tipos de residuos sólidos domiciliarios y con tapa de distinto color. En ellos se dispondrán, transitoriamente, los residuos inorgánicos clasificados hasta su traslado. En el Centro de Recepción, cada Propietario/Usuario realiza una clasificación final, colocando los residuos en los contenedores allí dispuestos para las fracciones previstas por la Administración. El Centro de Recepción buscará proveer orientación y seguridad al Propietario/Usuario, para promover, lograr y mantener la conducta de separación de residuos.

2.2 Forestación:

2.2.1 Los árboles existentes o plantados son considerados elementos destinados a cumplir funciones ecológicas, ornamentales y paisajísticas y son de propiedad común, por lo que los proyectos de obra deberán adaptarse al emplazamiento de los árboles existentes.

2.2.2 No obstante, en el caso que algunas subparcelas, o espacios comunes que requieran una tala por motivos de apertura de calles, emplazamiento de construcciones, prevención de daños por caídas, riesgo de incendios, etc. se deberá solicitar permiso a la CAyA. La misma gestionará ante la autoridad competente la autorización para la extracción, reubicación o reemplazo de los ejemplares que considere

imprescindibles, indicando claramente en un plano demostrativo los que se proyecte extraer. Sin dicha autorización no podrá realizarse ninguna extracción.

2.2.3 Deberán reponerse 2 árboles de la misma especie por cada árbol apeado/ extraído en la parcela.

2.2.4 En caso de tratarse de conservar árboles añosos o de alto valor de conservación, la CAyA podrá considerar alguna flexibilización en los retiros previstos en este reglamento siempre y cuando los mismos no afecten a terceros.

2.2.5 El propietario deberá presentar su proyecto de forestación o reforestación y la CAyA lo revisará para su eventual aprobación atendiendo a criterios ecológicos, paisajísticos y ornamentales.

2.2.6 Los árboles que se planten a partir de la demarcación de subparcelas no deberán estar ubicados a menos de 2 mts. del límite de la misma. Si ya hubieran árboles en la parcela ubicados dentro de esta distancia, el propietario deberá conservarlos respetándolos en sus construcciones, salvo indicación contraria por el plan de prevención de incendios a adoptar o medidas de seguridad.

2.2.7 Con el fin de preservar el bosque nativo y evitar la dispersión de exóticas, sólo podrán plantarse especies de árboles que no se dispersen fácilmente por semillas. Especies como arces, abedules y otras ornamentales altamente invasoras estarán prohibidas en la Villa.

2.2.8 Atento a las medidas de prevención de incendios adoptadas; la existencia de sectores con suelo desnudo y a favor de evitar áreas con barro y voladura de suelo en las subparcelas particulares, se permite una franja de césped no mayor a los 10 mts. circundando la vivienda. La especie a emplear no debe tener la posibilidad de escaparse de cultivo e invadir el resto del Consorcio.

2.3 RECOLECCIÓN DE LEÑA: Los propietarios de subparcelas dentro del Consorcio Parcelario podrán recolectar leña seca y caída ubicada dentro de su propiedad en un todo de acuerdo a las normativas legales provinciales vigentes. La administración podrá disponer de la leña seca y caída ubicada en los espacios comunes de todo el predio en los lugares y bajo las formas que indique la autoridad provincial competente.

2.4 PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

Un desarrollo de viviendas dentro de un bosque debe contemplar todas las normas para evitar que un incendio se propague desde una edificación hacia el bosque natural o que un incendio originado en el bosque avance sobre las mismas.

Para disminuir el riesgo de una propagación descontrolada y facilitar la defensa de los bienes amenazados, es necesario adoptar medidas preventivas integrales con acciones destinadas a minimizar el peligro derivado de las características de las construcciones y su entorno.

2.4.1 El **manejo preventivo de combustibles** vegetales en zonas de interfase (zona con elevada presencia de viviendas en la zona rural), debe asegurar la discontinuidad tanto vertical como horizontal de la vegetación, para evitar que ante un eventual fuego las llamas se propaguen hasta las viviendas. No es necesario eliminar todo, sino cortar la continuidad dejando una distancia entre el suelo y las ramas inferiores de los árboles. Se puede eliminar el sotobosque (continuidad vertical) o bien hacer un raleo selectivo para que exista una distancia de 2 y ½ veces entre la copa de los árboles (continuidad horizontal).

2.4.2 En torno a las viviendas se deberá realizar una poda de hasta un mínimo de tres metros para romper la continuidad vertical del material combustible. (Figura 1)

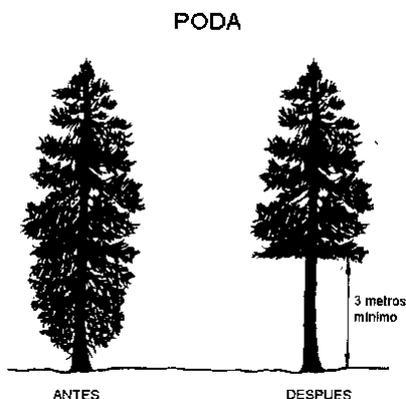


Figura 1: Poda que deberá realizarse a los árboles cercanos a las viviendas.

2.4.3 Se deberá disminuir la cobertura vegetal para romper la continuidad de las copas y de esta manera hacer más difícil la propagación del fuego a través de las copas. (Figura 2)

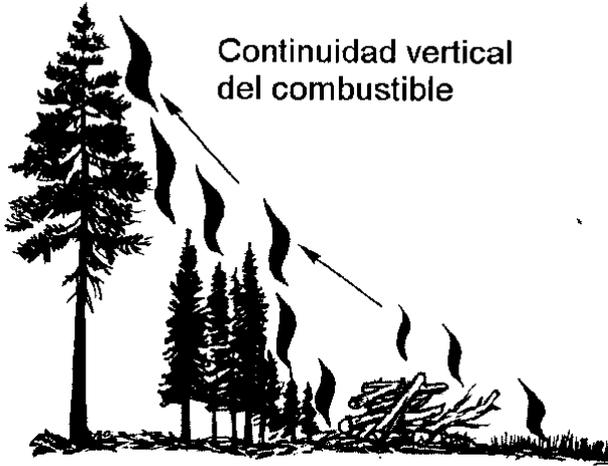


Figura 2: Disminuir la cobertura vegetal.

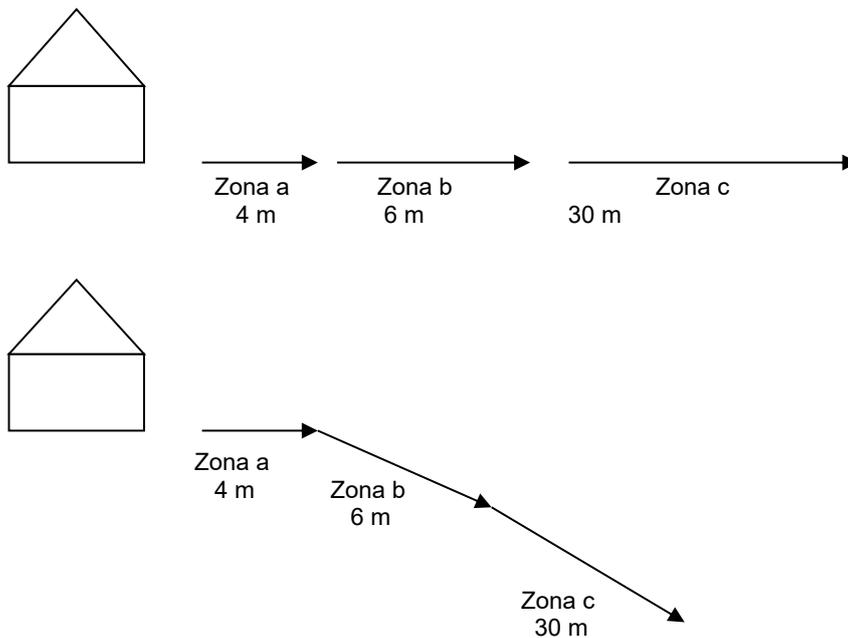
2.4.4 Medidas preventivas para las viviendas:

2.4.4.1 Se tendrán en cuenta tres zonas:

Zona “a” (0-4 metros de la vivienda): Es la más crítica ya que la vegetación dentro de esta zona puede permitir que un fuego natural del bosque llegue muy cercano a la vivienda o que tome contacto con su estructura.

Zona “b” (4 a 10 metros de la vivienda): El bosque en esta zona debe ser intervenido para crear un ambiente que sólo admita un fuego de baja intensidad y propagación lenta.

Zona “c” (10 a 40 metros de la vivienda)



2.4.4.2 MEDIDAS A ADOPTAR EN CADA ZONA:

Zona “a”:

- Si la vivienda está rodeada de un matorral mixto y cerrado de ñire, la zona cercana a la casa de 4 m deberá ampliarse a 8 m.
- Si se tratara de una vivienda ubicada en un quiebre de ladera, es conveniente mantener una distancia de al menos 5 m entre la estructura y el quiebre de la pendiente, sin vegetación leñosa y con césped bajo riego.
- Las copas de los árboles no deberán invadir esta zona, siempre que la misma esté rodeada de bosque o matorral mixto.
- Se podrán dejar árboles en forma individual si la ubicación no constituye una amenaza de posible transmisor del fuego a la vivienda.
- La vegetación deberá mantenerse cortado como máximo a 10 centímetros del suelo. Es conveniente regar periódicamente la vegetación alrededor de la vivienda.
- Las ramas caídas deberán levantarse por lo menos 1 vez al año. Como óptimo se recomienda levantar ramas después de cada tormenta de viento.

Zona “b”:

Esta zona no debe permitir incendios de alta intensidad en la parte superior del bosque. Podrán esparcirse incendios superficiales a través de esta área, pero deberán ser de baja intensidad y fáciles de apagar. La estrategia es la reducción de combustible más que la remoción de especies arbóreas.

Para ello deberán aplicarse las siguientes medidas:

- Talar aquellas especies con alto poder inflamable.
- Las copas de los árboles deberán estar separadas al menos 5 m entre sí, siempre que el área que rodea a esta zona esté cubierta de bosque o matorral mixto.
- Las ramas próximas al suelo (hasta una altura de 2 metros) deberán cortarse.
- Cabe el mismo concepto para todos aquellos árboles que crezcan a la sombra de otro ejemplar de mayor altura. Se mantendrá una distancia libre de ramas entre la copa de los arbustos y la de los árboles, de al menos 3 veces la altura de los arbustos.
- Si se opta por no cortar las ramas en determinados ejemplares, se deberán incrementar las distancias propuestas para la separación de especies.
- Todos los individuos muertos (caídos o en pie), o árboles muy enfermos deberán ser removidos.
- Mantener una distancia de 3 m entre grupos de plantas arbustivas.
- Mantener una cobertura de especies subarbustivas vivas no mayor al 50 %.
- En zonas con pendiente las distancias deberán multiplicarse por 1.5 si la pendiente es del 30% y por 2, si la pendiente es del 55%.

Zona “c”:

- Retirar todos los productos muertos caídos o en pie.
- Mantener una cobertura de especies subarbustivas vivas no mayor al 30 %.

22.2.3 Medidas para la reducción de vegetación:

La remoción de los combustibles (vegetación) deberá hacerse en función de los porcentajes de pendiente existentes, como se ve en la figura 4.

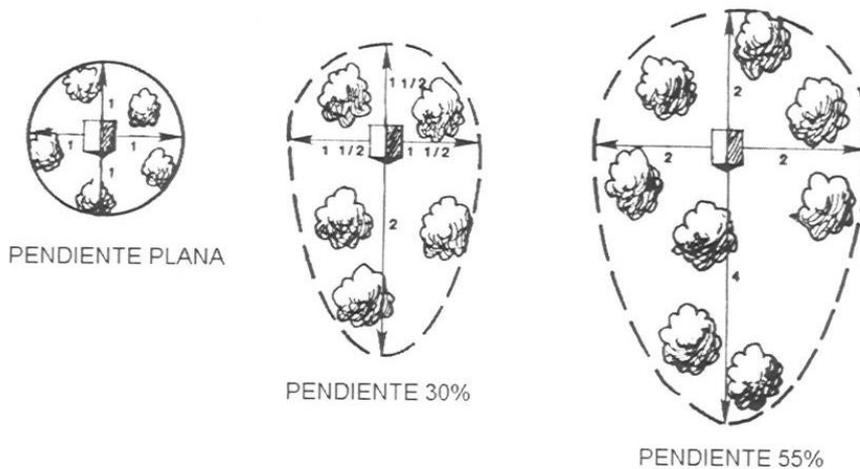
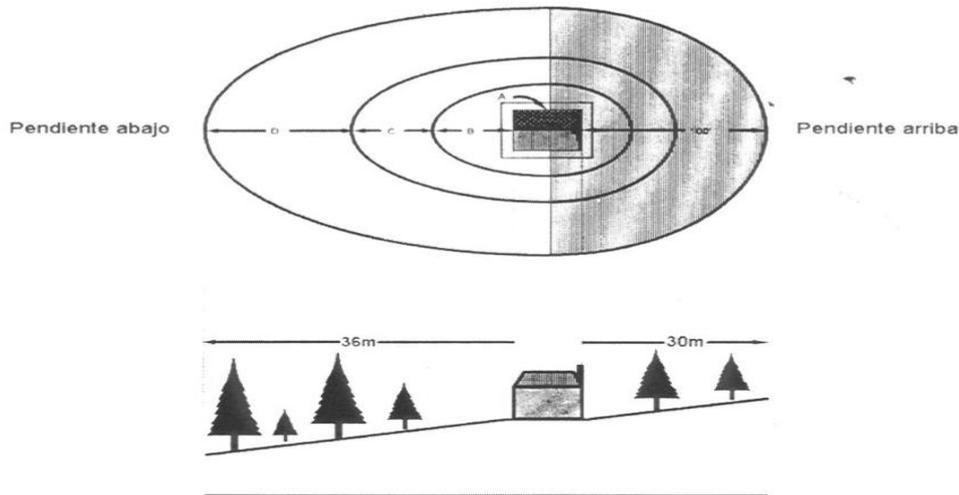


Figura 5: Remoción de vegetación en función de los porcentajes de pendientes existentes.

La remoción de la vegetación, se refiere a la limpieza propuesta dentro de los 30 m considerados anteriormente, con las zonas a, b y c. En el caso plano estos 30 m se deben respetar en cualquiera de las direcciones alrededor de la construcción. Para el caso de 30 % de pendiente el gráfico muestra que las distancias que deben tenerse en cuenta son $1 \frac{1}{2}$ y 2 veces respectivamente en las direcciones señaladas. Si en cambio se estuviese en una situación de 55% de pendiente las distancias a considerar serían de 2 y 4 veces la considerada para el caso plano. Esto se debe a la velocidad con que se propaga un fuego, que cuanto mayor es la pendiente mayor es la velocidad de propagación. Así en la pendiente de 55%, comparado con un terreno plano, la velocidad de propagación del fuego es cuatro veces mayor. Esto se debe a que el calor sube, por lo que el material que se encuentre sobre la ladera por encima, se calentará y se incendiará más rápidamente. Por ello los incendios en estas zonas avanzan mucho más rápido pendiente arriba. La medida propuesta pretende compensar esta situación y por ello se amplían las zonas libres de vegetación alrededor de las construcciones, particularmente pendiente abajo.

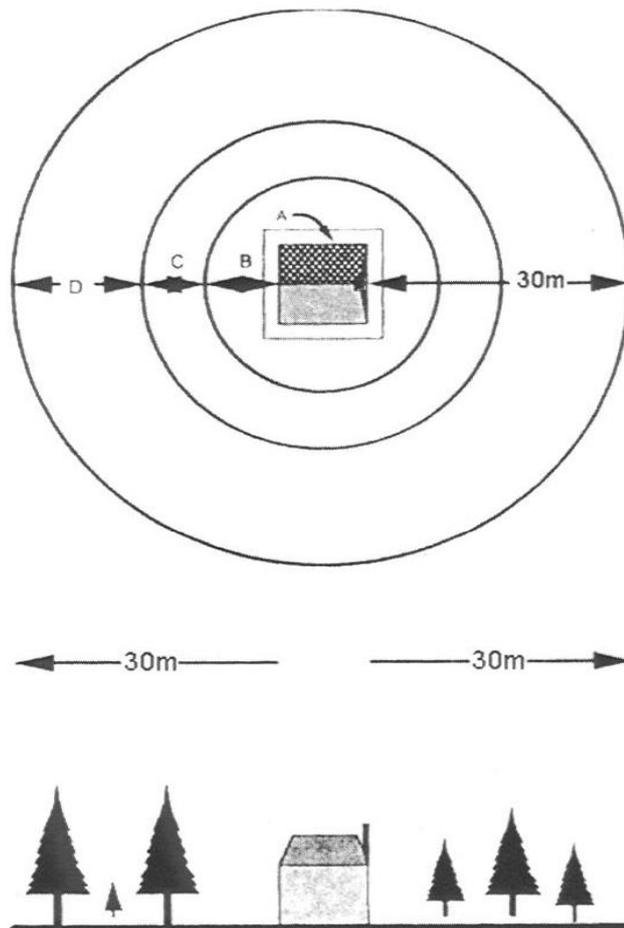
Reducción de la vegetación en pendientes entre 10% y 20%



- A = 1m con material no combustible troncos, piedras, suelo mineral, flores, etc.
- B = 4,5m sin árboles, arbustos ni material muerto caído. En el área sombreada corresponde 3m.
- C = 7,5m con árboles podados y con separación entre copas de 3m. Mantenimiento de la vegetación en superficie (pastos) por debajo de 25 cm. Ausencia total de material muerto caído. En área sombreada corresponde 6m.
- D = 24m con árboles podados y con separación entre copas de 3m. Extracción total de todo material muerto mayor de 7,5 cm de diámetro. En área sombreada 21m.

- A = 1m con material no combustible troncos, piedras, suelo mineral, etc.
- B = 4,5m sin árboles, arbustos ni material muerto caído. En el área sombreada corresponde 3m.
- C = 7,5m con árboles podados y con separación entre copas de 3m. Mantenimiento de la vegetación en superficie (pastos) por debajo de 25cm. Ausencia total de material muerto caído. En el área sombreada corresponde 6m.
- D = 24m con árboles podados y con separación entre copas de 3m. Extracción total de todo material muerto mayor de 7,5 cm de diámetro. En el área sombreada 21m.

Reducción de la vegetación en pendiente plana



A = 1m con material no combustible-piedras, troncos, suelo mineral, etc.

B = 3m sin árboles, arbustos ni material muerto caído.

C = 6m con árboles podados y con separación entre copas de 3m. Mantenimiento de la vegetación en superficie (pastos) por debajo de 25cm. Ausencia total de material muerto caído.

D = 20m con árboles podados y con separación entre copas de 3m. Extracción total de todo material muerto mayor de 7,5 cm de diámetro.

2.

Debido a la responsabilidad ambiental que le cabe a la Balconada en la gestión de las casas que se construyan en el predio, la CAyA realizará un monitoreo anual del buen funcionamiento de la infraestructura de saneamiento y seguridad, así como el cumplimiento de las especificaciones de funcionamiento de los elementos que pueden afectar el entorno natural y el agua. El listado de elementos a ser monitoreados podrá irse modificando en las revisiones anuales del presente reglamento:

- resultados de laboratorio de agua tratada tomada en cámaras de aforo de biodigestores
- vaciado anual de barros de biodigestores (presentación de certificado). Puede desarrollarse un listado de vecinos para coordinar la visita de un camión atmosférico que preste servicios a todos los vecinos en un solo viaje.
- vaciado de cámara desengrasadora
- monitoreo de pérdidas de calor en la estructura de la vivienda principal (arquitecto)
- buen funcionamiento de atajachispas de chimeneas de parrillas/ estufas (arquitecto)

2.5.1 Control anual del sistema de tratamiento de efluentes

El propietario será responsable del buen funcionamiento del sistema de tratamiento de efluentes de la/las edificaciones en su propiedad.

2.5.2 Deberá realizarse una limpieza anual de los lodos del sistema de biodigestor, para garantizar su buen funcionamiento. El retiro se realizará preferentemente en temporada estival, previa a la ocupación de la construcción. (La CAyA podrá gestionar la coordinación del vaciado de los lodos estabilizados de las viviendas por parte de un camión séptico)

2.5.3 Cada propietario deberá presentar el resultado del análisis de una muestra tomada en el pozo de aforo, en forma anual, realizado en laboratorio local autorizado. Se solicitará el resultado de Coliformes totales, DBO5, DQO, grasas y aceites, pH, .

2.5.4 En caso de no cumplir con los parámetros de vuelco establecidos por la Ley de Aguas, deberá seguirse el siguiente procedimiento

1. inocular el sistema con bacterias anaeróbicas (sachet comercializado en ferreterías).

2- repetir el análisis de laboratorio en septiembre

2.5.5 En caso de que la SEGUNDA muestra analizada no cumpla con los parámetros de vertidos establecidos por la legislación, el propietario deberá proponer a la CAyA una adecuación del sistema y realizar las obras pertinentes para adecuar los efluentes a la normativa.

2.5.6 Luego de realizada la obra, el propietario deberá presentar una nueva muestra a la CAyA antes de volver a ocupar la casa.

ANEXO. VILLA TURÍSTICA DEL CERRO PERITO MORENO SISTEMA INTEGRAL DE GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS

Introducción

En consonancia con su compromiso con la preservación del ecosistema de bosque nativo y respeto por el paisaje cordillerano, LADERAS DEL PARALELO 42 S.A. ha adoptado como política la aplicación de una gestión integral de los residuos sólidos generados dentro de la Villa Turística del Cerro Perito Moreno, por medio de la cual se **maximice la recuperación y valorización de los residuos sólidos, se minimice el rechazo** a ser dispuesto en las celdas de relleno sanitario de la Planta de Tratamiento de RSU de la localidad de El Bolsón y **se evite prácticas contaminantes del suelo, el agua y las emisiones de gases que contribuyen al efecto invernadero.**

La propuesta de gestión integral de residuos sólidos se basa principalmente en una **separación diferenciada en origen** por parte de todos los usuarios y visitantes del conjunto inmobiliario, que se complementa con un proceso de **concientización y capacitación constante** de todos los usuarios.

Para el desarrollo de la presente propuesta de Gestión Integral de Residuos se han analizado experiencias de desarrollos sustentables en el país, en países vecinos y en diversos centros de montaña tomando los elementos más relevantes de cada una. Se propone ir adecuando paulatinamente el sistema propuesto a la evolución de la gestión de residuos de la Municipalidad de El Bolsón, incorporando toda nueva exigencia y/o tecnología que ella indique.

Reducir, Reutilizar, Reciclar y Responder – Concepto de “Basura Cero”

Suscribiendo a una tendencia mundial, el Sistema de Gestión Integral de Residuos Sólidos de la Villa Turística del Cerro Perito Moreno persigue el objetivo básico de evitar la disposición de la totalidad de los residuos sólidos en el relleno sanitario, promoviendo la recuperación de aquellas fracciones que puedan volver a incorporarse al circuito productivo como materia prima o como insumo para otros procesos. Este concepto se basa no sólo en el reconocimiento de la necesidad de minimización del uso del relleno sanitario (por su costo de construcción, de operación, por la disponibilidad de tierras) sino en una premisa de protección de los recursos naturales, que incluye menor consumo de energía, de agua y otros elementos naturales. Estos últimos conceptos están cubiertos parcialmente en el Reglamento Constructivo y Operativo.

En la actualidad, gran parte de las políticas de gestión se basan en el concepto de las 3R:

- * Reducir la cantidad de residuos sólidos que se generan.
- * Reutilizar los productos todo lo posible antes de descartarlos.
- * Reciclar los residuos sólidos incorporándolos al proceso productivo como materias primas recuperadas.

Adicionalmente, la Villa Turística del Cerro Perito Moreno propone introducir en todo su desarrollo una cuarta R que complementa las otras 3:

- * Responder individualmente al dilema de los residuos a través de una conducta de consumo responsable.

Este último concepto tiene el beneficio de influir en la conducta de los consumidores aun después de haber dejado nuestra localidad, favoreciendo la gestión de residuos sólidos domiciliarios de otras ciudades del país.

La implementación de un Sistema Integral que de respuesta a estos conceptos es sumamente compleja, por la necesidad de producir un cambio de hábitos y conductas de consumidores y operarios, y porque en muchas ocasiones el costo de implementación es mayor que otras opciones disponibles pero menos responsables frente al ambiente.

Otra tendencia que se está instalando con menos fuerza en nuestro país que en otras partes del mundo, es el concepto de “Basura Cero”, que si bien expresa una utopía respecto que la sociedad moderna no produzca residuos sólidos, constituye un poderoso mensaje y un objetivo a alcanzar. El resultado, aunque no se obtengan “cero” residuos, siempre será positivo.

La política de gestión a implementar en la Villa Turística del Cerro Perito Moreno, adscribe también a contribuir al concepto “Basura Cero”.

Generadores de Residuos Sólidos

Dentro de la Villa Turística del Cerro Perito Moreno se tendrán diferentes figuras de “generadores” de residuos sólidos, cada una de las cuales tiene responsabilidades y derechos diferentes en cuanto a la forma de separarlos en origen, disponerlos dentro y fuera de la Villa, de los cuidados y precauciones de su manejo y almacenamiento transitorio, etc. Las diferentes figuras de “generadores” de estos residuos son:

- * La Administración;
- * Propietarios/Usuarios de las subparcelas;
- * Propietarios/Usuarios de los locales comerciales y restaurantes;
- * Hoteles/ hosterías
- * Constructores que ejecuten las obras en cada subparcela o bien obras comunes de infraestructura (redes de agua, electricidad, caminos, edificios para servicios comunes, etc.).
- * Visitantes externos

La Administración, por su parte, tiene varias funciones centrales en relación a una eficaz implementación del Sistema de Gestión Integral:

- * Difunde, instruye y educa a los generadores en relación con las pautas y criterios que éstos deben cumplir.
- * En los casos que corresponda, realiza una recolección de residuos, los almacena y reutiliza o los transporta a la

Planta de Tratamiento de RSU de la localidad.

*Fiscaliza y controla a los generadores, para cerciorarse del cumplimiento de las directivas internas de la Villa.

Manuales de Procedimiento

Una vez considerado el Plan de Gestión Integral de Residuos de la Villa Turística del Cerro Perito Moreno como parte del Reglamento, se desarrollará una serie de Manuales de Procedimiento para cada tipo de generador de residuos.

Residuos Generados por los Propietarios/Usuarios de las Parcelas

Los Propietarios y/o Usuarios de todas las parcelas deberán realizar un proceso interno de separación en origen en sus domicilios y predios. Luego deberán trasladar los residuos al Centro de Recepción, en los días y horarios habilitados por la Administración para continuar con el proceso de Gestión de los Residuos.

Composición de los Residuos en cada subparcela

Los residuos generados en cada parcela se suelen clasificar como orgánicos e inorgánicos, pero a los fines de su mejor gestión, son diferenciados entre los siguientes tipos, de tres orígenes diferentes:

a. RESIDUOS DOMICILIARIOS GENERADOS DENTRO DE LA VIVIENDA como resultado de la vida de sus ocupantes,

-Residuos orgánicos verdes, constituidos por restos de verduras y frutas;

-Otros residuos orgánicos, constituidos por restos de comidas o de su preparación, con contenidos de carnes, grasas, pescado, pastas, papel y plásticos de cocina ensuciados con alimentos, etc.

-Residuos inorgánicos reusables/ reciclables, constituidos por botellas de vidrio y plástico, sachets plásticos, envases de tipo tetrapack, latas, cartones, papel de diario

-Residuos inorgánicos no recuperables, constituidos por el resto de los residuos domiciliarios de la propia vivienda o los detallados anteriormente que están sucios o contaminados con alimentos de forma irreversible.

-Residuos especiales, constituidos por elementos que presentan real o potencialmente algún tipo de peligro para el ambiente por su inflamabilidad o su capacidad de contaminación del suelo o el agua, tales como pilas, remedios, envases con solventes, detergentes, aceites, insecticidas, aerosoles, jeringas, etc. También componen esta fracción los residuos de baño como papel higiénico, toallas higiénicas, pañales.

-Grandes volúmenes/ residuos tecnológicos, constituidos por equipos o elementos que han finalizado su vida útil para el usuario, como ser lavarropas, heladeras, televisores, computadoras, celulares, muebles, etc.

b. RESIDUOS DOMICILIARIOS DE PARQUIZACIÓN, constituidos por los producidos fuera de la vivienda pero dentro de la parcela, como resultado de las tareas mantenimiento del espacio verde.

Estos a su vez son diferenciados entre dos conceptos:

- Restos verdes de parquización, resultado de podas, cortes de césped y tareas similares.

- Otros restos de parquización, constituidos por productos usados para el mantenimiento general del predio o canteros, tales como fertilizantes, insecticidas, etc. (Si bien el uso de productos tóxicos o potencialmente tóxicos será limitado o prohibido expresamente, siempre existe la probabilidad que el uso de los mismos se verifique en la práctica, para lo cual se prevé un manejo adecuado, similar al de los lubricantes).

c. RESIDUOS DOMICILIARIOS DE CONSTRUCCIÓN, constituidos por los producidos tanto en la vivienda como en el resto de la subparcela, como resultado de reparaciones y refacciones, o sea residuos propios de actividades de construcción menor /bricolaje.

Criterios de gestión de los residuos en las parcelas

Dentro de cada parcela, el propietario/ usuario será responsable de gestionar los verdes y separar las fracciones que correspondan del resto de los residuos que genere.

-Los residuos orgánicos verdes se dispondrán en una compostera domiciliaria.

-Los restos verdes de parquización, tales como hojas y ramas pequeñas, se dispondrán en la misma compostera.

-Los restos de parquización de mayor diámetro podrán acondicionarse para leña o bien entregarse a la Administración para chipeo, si este está disponible.

Las tareas dentro de la parcela serán realizadas por el propietario/usuario o quien éste contrate a tal efecto. Si las cantidades generadas con importantes y el estado de estos restos lo amerita, la Administración podrá utilizarlos para recuperar suelo en áreas degradadas.

-Otros residuos orgánicos –restos de comida contaminada con carne- serán dispuestos por el propietario/usuario, en el contenedor “Orgánico” ubicado en el Centro de Recepción de Residuos en los días y horarios habilitados por la Administración. Se adopta la separación de estos residuos de la corriente orgánica verde, no destinándolos al compostaje, debido a los riesgos que implica en cuanto a generación de olores, atracción y afectación de fauna local.

-Los residuos inorgánicos serán primero separados en fracciones en su domicilio por el propietario/usuario, y luego llevados por éste al Centro de Recepción, los días habilitados por la Administración en los horarios indicados por ésta. Las fracciones separadas serán depositadas en los contenedores rotulados “Cartón y papel”, “Botellas plásticas, sachets y tetrapack”, “Vidrio”, “Aluminio y metales”, “Otros inorgánicos”.

-Los otros restos de parquización inorgánicos serán dispuestos por el propietario/usuario, los días de recolección en los horarios habilitados por la Administración, en los recipientes previstos para “Residuos Especiales” en los Centros de Recepción.

-Los residuos tecnológicos/ de grandes volúmenes deberán ser gestionados íntegramente por el propietario/usuario, debiendo éste contratar los servicios de terceros ajenos a la Administración, para su recolección, transporte y disposición final en la Planta municipal .

-Los residuos domiciliarios de construcción deberán ser gestionados íntegramente por el propietario/usuario, debiendo éste asegurar los servicios de provisión y retiro de contenedor durante todo el período de obra, tal como se establece en la sección de Normas Operativas durante la construcción. En caso que el volumen de residuos sea pequeño, el propietario/usuario podrá colocar los mismos en bolsas, para luego transportarlas fuera de la Villa y disponerlas en lugar habilitado por las Autoridades Municipales.

Residuos generados por hoteles/ hosterías, locales comerciales

Los residuos generados por las actividades turísticas y comerciales dentro de la Villa se clasificarán de la misma manera que la descripta y se llevarán al centro de recepción diariamente.

Gestión de residuos de visitantes y del uso turístico de la Villa

La apertura de la Villa Turística del Cerro Perito Moreno a visitantes y turistas, en función de la vista de las Reservas Naturales, el uso de senderos para caminatas, ciclismo y otras actividades recreativas y turísticas, implica la generación de residuos sólidos.

En línea con la política del Area Natural Protegida, se señalará y se instruirá a los visitantes sobre el uso de cestos de residuos en la Villa. Se solicitará al caminante que regrese con los residuos generados a la Villa o a su lugar de pernocte, estando prohibido dejar residuos en los senderos. Por ello **NO SE COLOCARÁN CESTOS PARA RESIDUOS A LO LARGO DE LOS MISMOS NI EN LOS MIRADORES.**

En el área de entrada/salida de la Villa se instalarán un mínimo de 2 sitios de disposición final de los residuos que el visitante hubiere generado. Cada uno de estos sitios contendrá 2 contenedores: uno con tapa verde para la disposición de residuos orgánicos y otro con tapa amarilla o del color distintivo que adopte la Administración, para la disposición final de residuos inorgánicos. Estos residuos serán retirados diariamente.

Centro de Recepción

El Centro de Recepción es un edificio que contiene un conjunto de contenedores y elementos auxiliares. Se encuentra estratégicamente ubicado en el área central de la Villa Turística, al que los propietarios/usuarios de las parcelas deben trasladar los residuos previamente clasificados y separados.

En el Centro de Recepción, cada propietario/usuario realiza una clasificación final, colocando los residuos en los contenedores allí dispuestos para las fracciones previstas por la Administración.

Estará previsto el uso de contenedores del siguiente tipo:

Con dos tamaños diferentes de contenedores según capacidades normalizadas:

-□ Contenedor de 120 litros

-□ Contenedor de 240 litros

Estos tamaños se adoptan a fin de tornar manipulables los contenedores en función del peso total incluyendo los residuos, y además permitir modular los volúmenes para aumentar el equipamiento del Centro de Recepción en función del crecimiento del Conjunto Inmobiliario.

Además del propio crecimiento por ocupación de subparcelas, el agregado de contenedores a partir del inicio puede adecuarse en función de la generación de residuos que efectivamente se verifique, incorporándose contenedores adicionales en función de las necesidades que surjan en el Centro de Recepción.

La diferenciación entre contenedores, para identificar las distintas fracciones, además del tamaño y un cartel indicador, puede realizarse con el color de la tapa, por ejemplo de color verde para el contenedor “orgánico” y color amarillo para las fracciones “inorgánicas”.

Distribución de Contenedores

En casi todas las experiencias relevadas, los contenedores se disponen en un “área de orgánicos” un “área de inorgánicos”. Se prevé además organizar dos espacios destinados a la recepción de los Residuos Especiales y a los de gran tamaño que no cupieran en los contenedores.

Las pilas y aerosoles, por ejemplo, se dispondrán en los contenedores del sector de “Especiales”, mientras que embalajes de cartón-madera-poliestireno expandido (telgopor) pueden disponerse en el de “Gran Tamaño”.

Como se hace en muchas localidades, en el sector de “Especiales” se dispondrá de un recipiente normalizado para recibir elementos punzantes o cortantes, como jeringas y agujas, que pudieran provenir de prácticas médicas intradomiciliarias por el tratamiento de enfermedades o de adicciones.

En el sector de “Especiales” también se dispondrá de un bidón o recipiente de al menos 20 litros, con un embudo en su boca, para que los propietarios viertan en su interior los aceites comestibles usados que hubieran separado en sus domicilios. Este bidón tendrá una leyenda “Aceites Comestibles Usados”.

Días y horarios de depósito y recolección

La Administración propondrá días y horarios en que los propietarios/usuarios deberán trasladar al Centro de Recepción los residuos que correspondan y realizar allí la separación final.

La Administración deberá recolectar los residuos depositados en los Centros de Recepción el día previo, y trasladarlos a la Planta de Tratamiento de residuos Sólidos Urbanos de El Bolsón para su clasificación y acondicionamiento final la mañana siguiente a los días establecidos para los usuarios.

Orientación al propietario/usuario y medidas correctoras

En función de la observación de la clasificación efectivamente realizada por los propietarios/usuarios en los contenedores en el Centro de Recepción, a medida que se implemente el sistema, la Administración realizará prácticas de corrección u orientación de conductas en el caso que fuera necesario.

Estas prácticas de corrección podrán consistir en:

- Carteles indicadores con recomendaciones, expuestos en las paredes de los Centros de Recepción,
- Instrucciones que se remitan con las expensas u otro envío similar,
- Campaña semanal con presencia física de un empleado de la Administración en el Centro de Recepción, acompañando al propietario/usuario en su proceso de clasificación final, verificando in-situ la correcta interpretación de la política de separación prevista por la Administración.

Recolección y transporte por la Administración

El vehículo recolector será del tipo camioneta con caja abierta, pudiendo estar acondicionada para la recolección y transporte de residuos. Es conveniente una camioneta del tipo pick-up, con laterales de la altura estándar de este tipo de vehículos, para reducir el esfuerzo de izaje de los operarios al subir las bolsas al vehículo.

El acondicionamiento mencionado consiste en una caja postiza de plástico, que algunos modelos de pick-up incluyen como opcional, para facilitar la limpieza con un chorro de agua y preservar la caja original del vehículo respecto de corrosión, acumulación de suciedad, etc. Se debe tener presente que los líquidos que pueden emanar de los residuos suelen ser corrosivos con el tiempo.

Los operarios deberán contar con el equipo adecuado, tanto para las tareas propias de recolección como el necesario por razones de higiene y seguridad laboral. En principio, este equipo incluye ropa de trabajo convenientemente identificada, zapatos de seguridad con puntera de acero, guantes, faja lumbar y disponer en el vehículo de un par de antiparras de seguridad.

Los operarios que participen en las tareas de recolección de residuos y de la clasificación y acondicionamiento, o cualquier otra tarea relacionada con la Gestión Integral de los mismos, deberá cumplir con la normativa nacional y provincial vigente en materia laboral y de seguridad e higiene.

Quema de residuos, cenizas, brasas

La Administración desalentará la quema generalizada de residuos, principalmente por el riesgo de contaminación e incendios que implica la incineración descontrolada de componentes peligrosos como determinados plásticos o envases que contengan compuestos químicos o restos de los mismos.

Se podrán utilizar únicamente papeles y cartones como ayuda para encender el fuego o directamente como combustible.

Se deberán extremar los cuidados y precauciones cuando se desechen las cenizas generadas en estufas y asadores, principalmente por el riesgo que aún queden brasas encendidas. Es común la generación de incendios por la combustión de residuos a consecuencia de brasas aún encendidas. Incluso esto puede producirse fuera del domicilio del propietario/usuario, ya sea en el transporte al Centro de Recepción, en este último, o incluso en el transporte que realice la Administración a la Planta municipal.