

**ESTANCIA "LOS HUEMULES" S.A.  
REGLAMENTO URBANÍSTICO Y DE EDIFICACIÓN (ACTUALIZ A MARZO DE 2011)**

**1. ALCANCE:**

Las normas que constituyen el presente Reglamento Urbanístico y de Edificación regirán para todas las obras de desarrollo urbano e infraestructura a ejecutar en los Inmuebles Particulares y los espacios comunes de la Estancia "Los Huemules" (ELH). Serán de cumplimiento obligatorio para la Estancia "Los Huemules" S.A. y los adquirentes de Inmuebles Particulares.

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 Inmuebles Particulares que integren este desarrollo.

Las reglamentaciones que siguen a continuación son de carácter obligatorio para todos los Inmuebles Particulares. Dentro del Reglamento se encuentran incluidas las Normas Operativas durante la Construcción y las Normas Operativas para el Propietario. Adicionalmente el hotel, los refugios y el Area de Administración y Mantenimiento tienen algunas cláusulas específicas que figuran en los Anexos A, B y C, que deberán acatar.

Para una correcta interpretación de las mismas, el presente reglamento se divide en los siguientes anexos:

**Anexo "A"** - Inmuebles con destino exclusivo para la construcción del Hotel.

**Anexo "B"** - Inmuebles con destino exclusivo para la construcción de Refugios de Montaña.

**Anexo "C"** - Area de Administración y Mantenimiento.

La **Comisión de Arquitectura y Urbanismo (CAU)**, conformada por representantes de la empresa Cielos Patagónicos S.A., sujeto a la aprobación de la Autoridad Estatal competente, se reserva el derecho de elevar a consideración del Directorio, cuando así lo considere y en beneficio del desarrollo del conjunto urbanístico, las excepciones a este Reglamento que estime oportunas, sin que las mismas constituyan antecedentes para otros casos. Estas deberán ser aprobadas en las reuniones de Directorio.

El presente Reglamento podrá ser modificado por el Directorio y luego ratificado por la Asamblea de socios por la mayoría del 75 % de los votos, cuando lo crea necesario, quedando expresamente aclarado que a partir de la vigencia establecida para el presente, el mismo será el único documento de aplicación que deberá ser informado a la autoridad estatal competente.

**2. AUTORIDADES DE APLICACIÓN:**

- Autoridad Estatal competente
- Directorio de Estancia "Los Huemules" S.A.
- Comisión de Arquitectura y Urbanismo (CAU)

**2.1.- APLICACIÓN DE PROYECTOS:**

La CAU estará compuesta por tres miembros, de los cuales por lo menos dos serán profesionales arquitectos o ingenieros. A los efectos de asegurar el funcionamiento de la

CAU se designan tres miembros suplentes que serán convocados extraordinariamente en caso de imposibilidad de la actuación de los miembros titulares.

La CAU tiene la función de evaluar el proyecto arquitectónico de cada Inmueble Particular, analizando el cumplimiento de las normas vigentes, debiendo emitir un dictamen de calificación del proyecto en un plazo no mayor de 21 días posteriores a la presentación del mismo. 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

La presentación de la mencionada documentación no implica permiso de iniciación de obra ni modificación de lo existente que deberá ser gestionada por el propietario mediante profesional habilitado ante los entes que correspondan.

La CAU aprobará, rechazará u observará los proyectos presentados. En los casos de dudosa interpretación del presente reglamento, dictaminará al respecto, solicitando al Directorio la resolución definitiva.

Las documentaciones que se presenten para su aprobación, deben estar firmadas por propietario y profesional en todas sus hojas y/o planos, incluyendo el presente reglamento.

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

La validez de la aprobación de los planos por la CAU 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.

Las variables a evaluar por parte de la CAU serán las siguientes:

- Morfología respecto del entorno paisajístico.
- Tratamiento del emplazamiento de la construcción.
- Tratamiento de todas las fachadas y techos.
- Calidad de la construcción y terminaciones.
- Cobertura y calidad de instalaciones y equipamientos (en especial las instalaciones relacionadas con el tratamiento de efluentes, riego e incendios).

### **3. DESTINO DE LOS EDIFICIOS:**

Todas las construcciones que se levanten dentro de los Inmuebles destinados a vivienda, deberán asegurar el carácter exclusivamente residencial de la zona; no podrán establecerse en ellos locales de comercio, pensiones, hoteles, hosterías, albergues, hospedajes, cabañas, refugios, ni otras actividades lucrativas; en un todo de acuerdo al Reglamento Interno de Estancia "Los Huemules" S.A., salvo en las áreas destinadas para dicho uso. Quedan exceptuadas las actividades de profesionales independientes tales como contadores, arquitectos, abogados u oficios tales como modista, electricista, plomero, etc. como también el alquiler de la residencia particular para esos fines. En todos los casos se deberá contar con la respectiva autorización por parte del Directorio.

### **4. PERMISOS:**

El propietario de cada Inmueble Particular deberá gestionar y obtener el permiso del Directorio para construir, refaccionar, demoler o cambiar el color, **material de** terminación o textura que altere la documentación aprobada, realizar movimientos de tierra, forestar, deforestar, coleccionar leña y realizar cualquier otra construcción no especificada anteriormente, aunque se efectúe a puertas cerradas dentro de una vivienda, tanto con la obra terminada como con la obra en construcción.

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 del Directorio, debiendo exhibirse la póliza y entregarse una copia de la misma; caso contrario el Directorio podrá, a su exclusivo criterio, contratar un seguro por cuenta y cargo del propietario.

No se permitirá el ingreso de personal o materiales al Casco (C), no habiéndose solicitado y obtenido el permiso de obra.

## **PROYECTOS DE EDIFICACIÓN – ETAPAS DE OBRA**

### **5. DOCUMENTACIÓN**

A fin de que el proyecto pueda ser considerado por la CAU para su aprobación, el propietario deberá presentar la siguiente documentación por triplicado y firmada por el propietario y el profesional responsable (Arquitecto o Ingeniero):

Documentación Requerida:

- a) Plancheta con las medidas del lote – suministrada por el Directorio.
- b) Plano del terreno en escala 1:200, con la ubicación en el mismo de la silueta del proyecto presentado y del obrador. En él se indicarán las distancias a ejes separatorios de predios y línea de frente y fondo de la parcela. Se dibujará con trazo grueso y lleno la superficie cubierta a construir y con trazo grueso y punteado la superficie semicubierta o proyecciones de plantas elevadas sobre el terreno.

Además deberá indicarse en el mismo:

- c) Memoria de cálculo por la cual se llegó a determinar los factores de ocupación del suelo y de ocupación total.
- d) Se deberá indicar, nombre del propietario y del profesional, domicilio y teléfono, número de lote y orientación. Características de terminación del sistema de tratamiento de efluentes. Así también la de galpones, quinchos, gallineros, huertas, invernaderos, parrillas, leñeros u otra construcción o instalación si las hubiere.
- e) Ubicación de tubos de gas o zepelín, receptáculos para residuos domiciliarios y tendedero.
- f) Plantas y cortes suficientemente acotados, indicando los destinos de los diferentes locales en escala 1:50.
- g) Todas las vistas exteriores, indicando claramente los materiales a utilizar en escala 1:50.
- h) Plano de detalles de cubiertas y aberturas exteriores, indicando el tipo de carpintería a utilizar en escala 1:100 ó 1:50.
- i) Planos de instalaciones.
- j) Plano del obrador y área de afectación de movimiento de cargas. Se deberá presentar croquis de ubicación y características constructivas del mismo.
- k) Perspectiva color.
- l) Estudios de suelos con recomendación de fundaciones y detalle de los niveles de napa
- l) Todo material necesario que requiera la CAU para la comprensión del proyecto

Las terminaciones exteriores deberán estar en armonía con el entorno inmediato natural y urbanístico del C , tanto en color, materiales empleados y en estilo arquitectónico.

El plazo máximo para las obras es de 24 meses.

Una vez aprobado el proyecto por la CAU, con las debidas observaciones, si las hubiere, el propietario deberá gestionar mediante profesional habilitado ante los entes que correspondan la aprobación definitiva.

## **6. TRÁMITES Y PLIEGOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OBRAS:**

### **6.1.- ARANCELES INTERNOS DE CONSTRUCCIÓN:**

Aprobados los planos por la CAU y por la/s autoridad/es estatal/es competente/s correspondiente/s, el propietario de un inmueble particular podrá comenzar la obra. Para ello deberá abonar -previamente- los aranceles internos de construcción según los siguientes importes: a) el equivalente a 600 litros de nafta, en oportunidad de solicitar la aprobación del proyecto de construcción, b) el equivalente a 60 litros de nafta por mes, durante el transcurso de la obra. Este dinero estará destinado a inspeccionar las obras.

### **Canon por uso de cantera**

**El uso del material árido (ripió, piedras, arena) extraído de la cantera habilitada dentro del campo Los Huemules y utilizado en las obras de los particulares, ya sea para el enripiado de los caminos internos de acceso como para otros usos relacionados a la construcción, abonará un Canon de Uso de cantera a razón de el valor de 25 litros de nafta por camión de 5 m3 utilizado (\$80 a la fecha 20/03/2011)**

### **6.2.- PROYECTO DE AMPLIACIÓN Y/O MODIFICACIÓN DE PROYECTO AUTORIZADO:**

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.

### **6.3.- SUSPENSIÓN DE OBRAS:**

La CAU 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.

Cuando la orden de suspensión no sea acatada, la CAU 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 al C y aplicará las penalidades que al respecto determina este reglamento. Todo ello sin perjuicio de las acciones judiciales que resuelva ejercer el Directorio para obtener en su caso la demolición de las obras ya ejecutadas, conforme a lo que aquí se establece.

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

Si la obra fuera discontinuada, la CAU informará al Directorio para que éste aplique las sanciones que correspondan.

En toda circunstancia los propietarios deberán mantener la obra limpia y libre de vegetación el terreno afectado a la construcción. 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.

### **6.4.- 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 autoridad competente local.

Hasta tanto no se cumpla este requisito la obra será considerada pendiente de finalización. Todo el terreno afectado deberá ser dejado en las condiciones originales en que se recibió. Este será un requisito indispensable para **presentar** el certificado final.

### **6.5.- SERVICIOS PARA OBRA:**

Previo a la presentación de planos, el propietario solicitará al Directorio la hoja de servicios domiciliarios.

Una vez aprobados los planos por la CAU se podrá solicitar el suministro del servicio eléctrico al Directorio, quién hará la verificación mencionada en el punto 7.a) 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.

### **7. INSPECCIONES A SOLICITAR DURANTE LAS OBRAS:**

- a) Replanteo del terreno acorde con la hoja de amojonamiento entregado por el Directorio.
- b) Verificación del emplazamiento de la vivienda acorde al emplazamiento determinado según plano del lote.
- c) Sistema de tratamiento de efluentes cloacales.
- 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) Cañerías de teléfono subterráneas, desde la vivienda hasta el pilar ubicado en el frente o fondo del lote, antes de su tapado.
- h) Inspección final de la obra.

### **8. RESTRICCIONES:**

#### **8.1.- USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO:**

##### **8.1.a.-DESTINO:**

La CAU rechazará aquellos proyectos, que a su juicio configuren más de una unidad locativa por lote o parcela con destino residencial exclusivo.

##### **8.1.b.- OCUPACIÓN MÁXIMA:**

La máxima ocupación del suelo es la detallada a continuación:

F.O.T.: 0,05 (Factor de ocupación total 5 %)

F.O.S.: 0,03 (Factor de ocupación del suelo 3 %)

F.O.S.: 0,035 (Factor de ocupación del suelo 3,5 %), cuando se renuncie expresamente y en forma fehaciente a la construcción en planta alta.

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. Las cocheras y salas de máquinas ubicadas en los sótanos no se computarán a efectos del F.O.T. ni del F.O.S.

Las galerías semicubiertas, aleros mayores de 0,60 m., se computarán al 50 % de su superficie a los efectos del cálculo del F.O.T. y del F.O.S..

Las construcciones principales deberán tener en su planta baja una superficie mínima no inferior a 60 m<sup>2</sup> y en caso de vivienda de una sola planta su aspecto debe armonizar volumétricamente en las características de dicha construcción con su entorno inmediato.

Para proyectos que no alcancen la superficie mínima exigida a construir en planta baja se deberá solicitar autorización a la CAU.

##### **8.1.c.- ALTURA MÁXIMA:**

Sólo se permitirán construcciones que consten de planta baja y primer piso, altillo y sótano, en los casos que el proyecto lo requiera.

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.

La altura máxima permitida para construcciones con cubiertas inclinadas, será de 8,50 mts., tomados desde el nivel +/- 0,00 (nivel de terreno) y 6,50 mts. para los lotes ubicados en la zona sur del Río Diablo.

Los tanques de reserva de agua, chimeneas y caños de ventilación no podrán exceder 1,5 mts. (un metro y medio) del plano límite.

Los tanques de reserva de agua, chimeneas y caños de ventilación no podrán exceder 1,5 mts. (un metro y medio) del plano límite.

#### **8.1.d.- MATERIALES DE LAS CUBIERTAS:**

Serán sometidos a la aprobación de la CAU, los materiales de terminación de las cubiertas (superficie hidrófuga, sistemas de escurrimiento, encuentros y remates) que conformen la imagen estética de la propuesta.

Los materiales autorizados son: chapa acanalada de zinc prepintada, pizarra y tejas asfálticas resistentes al fuego o de madera con tratamiento que le confiera propiedades ignífugas. El color de los techos será negro, aceptándose los distintos tonos que van de negro a gris oscuro.

Cuando se opte por cubiertas de chapa acanalada, deberá ocultarse en todos los casos su perfil de corte **y borde** mediante canaletas o cenefas.

No se aceptarán cubiertas de paja ni las que dejen el hormigón visto (con o sin pinturas protectoras).

#### **8.1.e.- MODIFICACIÓN DEL PERFIL NATURAL DEL TERRENO:**

Se solicitará autorización a la CAU ante cualquier modificación de este tipo.

Deberá preservarse la característica particular del área y posibilitar el **natural** escurrimiento de las aguas, sin perjudicar con esto a los lotes linderos. Para ello deberá alcanzarse el nivel del terreno natural existente a 5 m (cinco metros) de los límites de la parcela.

La modificación de los niveles del terreno no podrá sobrepasar a **+ 1,00 m.**, tomados desde la cota más alta de rasante de pavimento de la calle frentista al loteo **y/ o del terreno natural sobre el que se realiza el nuevo desnivel.**

La elevación se materializará a través de taludes, con una pendiente máxima del 20 %.

#### **8.1.f.- IMPLANTACIÓN DE LAS OBRAS EN EL TERRENO:**

Su figura y posición está determinada en la plancheta de cada lote o parcela que entregará el Directorio para cada uno de los lotes. En ella se indica la demarcación del área apta para asentar la edificación. Para su ubicación se tuvieron en cuenta los retiros, la existencia de abras naturales, el tipo de suelo, la pendiente, el tipo de vegetación, la armonía del entorno paisajístico y las construcciones vecinas futuras.

#### **8.1.g.- CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN DOS LOTES:**

Será condición indispensable la unificación de las parcelas para la construcción de una vivienda sobre dos lotes. 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 CAU. La ocupación de las construcciones en los dos lotes unificados, solo sera posible en alguna de las dos áreas demarcadas en la plancheta de cada uno que entrega el Directorio.

#### **8.1.h.- DIVISIONES ENTRE LOTES:**

Para evitar impactos visuales negativos y la generación de límites físicos entre lotes, las parcelas no tendrán cercos divisorios.

## 8.2.- RETIROS:

Independientemente de la implantación de la construcción principal, deberán tenerse en cuenta los siguientes retiros.

### 8.2.a.- CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL:

La ubicación de la vivienda estará predefinida en el plano de venta del lote o quinta, dentro del área cuya ubicación estará prescrita por el Directorio en la Plancheta.

#### 8.2.a.1.- RETIRO DE FRENTE:

Línea de frente: es la línea de deslinde entre el frente del lote o quinta y las zonas comunes de circulación.

La edificación se ubicará a una distancia no menor de 30 m. de la línea de frente del lote salvo indicación en contrario de la Plancheta

Para aquellos lotes que tengan dos o más líneas de frente (lotes de esquina) se establece un retiro de edificación no menor de 30 m a cada una de esas dos líneas, salvo indicación en contrario de la Plancheta .

Para los lotes que lindan con una vía de circulación peatonal, (marcadas en el plano general del C) se considerará la misma a efectos de los retiros como un lote lindero, salvo indicación en contrario de la Plancheta

#### 8.2.a.2.- RETIRO DE FONDO:

Es paralelo en toda su longitud a la línea de fondo de la lote o parcela.

La edificación se ubicará a una distancia no menor de 30 m. de la línea de fondo del lote.

Para aquellos lotes que tengan dos o más líneas de frente (lotes de esquina) se podrá considerar la línea de fondo como un lindero y se tomará como tal para el cálculo del retiro.

Salvo indicación en contrario de la zona de construcción indicada en la Plancheta.

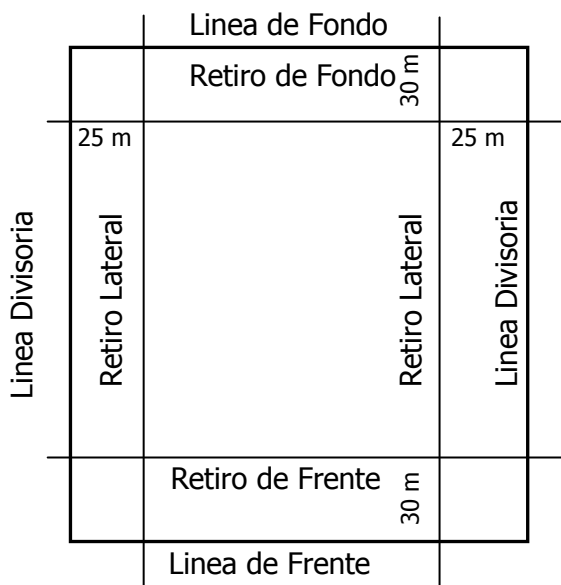
#### 8.2.a.3.- RETIROS LATERALES:

Se consideran retiros laterales a los espacios libres, que se ubiquen entre el paramento lateral más saliente de la construcción y la línea de divisoria de predios.

Para el cálculo de los retiros laterales se deberá tener en cuenta la siguiente premisa:

La distancia mínima entre la línea divisoria de predios y el paramento lateral más saliente será de 25 metros. Salvo indicación en contrario de la plancheta.

Para clarificar el tema de retiros, ver el siguiente gráfico:



### 8.2.b.- CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS:

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

Dichas construcciones 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.

Estas construcciones, deberán conformar un volumen dependiente del edificio principal, y cumplir con los retiros de frente, fondo y laterales enunciadas anteriormente en el punto 8.2. En todos los casos, las construcciones complementarias, deberán incluirse en el cálculo del F.O.T. y F.O.S..

#### **8.2.b.1.- LAVADEROS, TENEDEROS 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**.

#### **9.- SERVIDUMBRE:**

Se establece una servidumbre permanente, perpetua y gratuita, para el paso de cañerías, cables, conductos y otros elementos destinados a la instalación de servicios generales tales como: agua corriente, desagües pluviales, teléfono, red eléctrica, etc., siendo estas instalaciones subterráneas, sin ningún tipo de indemnización o compensación.

La servidumbre afectará los tres primeros metros del retiro de frente, los tres primeros metros del retiro del fondo y a toda una franja, del largo del terreno, de retiro lateral de dos metros. En el caso de que el suelo y/o la vegetación impidan el entierro de los servicios por la franja de servidumbre planteada se desviará dicha traza puntualmente.

En los sectores afectados por la servidumbre sólo se admitirá vegetación menor a los 25 cm de altura.

La desafectación total o parcial de la servidumbre quedará a consideración del Directorio, quien evaluará los casos y dictaminará sobre los mismos.

#### **10.- ILUMINACIÓN DEL LOTE Y TENDIDO TELEFÓNICO:**

Todo elemento o artefacto de iluminación particular no 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.

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.

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

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.
- Evitar la emisión de luz hacia el cielo, aprovechando al máximo el flujo sobre la superficie a iluminar. Esto implica el uso de dispositivos energéticamente eficientes, llegando a casos en que se duplica la eficacia del dispositivo con este criterio.
- Utilizar principalmente lámparas de vapor de sodio baja presión (naranja), al ser monocromática sólo contamina una pequeña fracción el espectro visible. Implica el uso de las lámparas energéticamente más eficientes del mercado, consumiendo entre un 30 % y un 60 % menos de energía para un mismo flujo que otras lámparas.
- 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 los lotes como en las calles del Casco son las que se ilustran a continuación: (Figura 1)

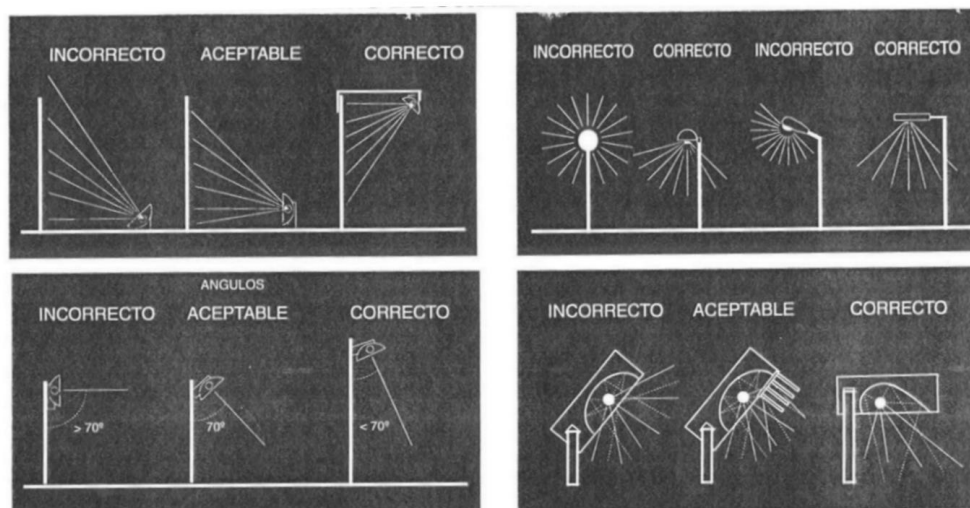


Figura 1: Normas básicas para la utilización de alumbrado.

### 11- MATERIALES DE TERMINACIÓN:

Las construcciones se realizarán de acuerdo a la tipología establecida por la CAU. Los materiales a utilizar en el revestimiento de los paramentos verticales serán: piedra, madera (solos o en combinación), chapa acanalada de zinc (deberá dejarse de color natural y se le aplicará un mateante para eliminar el brillo), y tablas de fibrocemento fraguadas en autoclave (superboard siding cedar) pintadas con impregnante para madera color nogal, roble o ciprés, usando un solo tono en cada quinta. Está prohibida la utilización de otros materiales como ser: ladrillo a la vista, bloque de hormigón, cubiertas de fibrocemento y ladrillo revocado. No se admitirá la utilización de color en la fachada. En caso de optarse por el empleo de madera deberá ser tratada, previamente, para otorgarle propiedades ignífugas.

### 12- ANTENAS:

No se permitirá la instalación de torres de comunicación (radial o telefónica) cualquiera sea su envergadura que puedan alterar la armonía del paisaje cordillerano. 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 CAU. En el caso de existir una antena satelital colectiva para los distintos propietarios, no se permitirá la instalación antenas satelitales individuales.

### 13- CALEFACCIÓN:

El combustible a utilizar será el gas envasado, diesel o leña. En el caso de instalarse depósitos herméticos tipo zepelines, deberán enterrarse 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).

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

Según lo estipulado en el Art. 13.a , a los efectos de para comprometer el consumo eléctrico del emprendimiento ELH, solo podrá utilizarse gas envasado o leña para calentar agua. Queda así estipulado que no podrán instalarse termotanques eléctricos o resistencias eléctricas para calentar agua o ambientes.

#### **14.- CÁMARA SÉPTICA Y LECHO NITRIFICANTE:**

Las cámaras sépticas con sus respectivos lechos nitrificantes deberán estar ubicados a una distancia no menor de los 7 mts. (siete metros) de los ejes divisorios. 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 CAU .

En los terrenos cuyos fondos se encuentran próximos al Río Diablo o Río Eléctrico, el sistema de tratamiento de 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 100mts. para el caso del hotel.

Las zanjas de absorción 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 2,00 m entre ejes. Bajo la cañería de PVC, ranurado, de 0,110 m de diámetro, se instalará una “cama” de piedra de 0,15 m de profundidad. La piedra cubrirá las cañerías hasta 0,05 m sobre el extrados de la misma. Luego se colocará un geotextil y se completará el llenado con la tierra excavada de la zanja. En los casos en que las zanjas se ubiquen en zonas forestales deberán ubicarse a más de 3 m de los árboles y deberán tener una “cama” de piedra de 0,30 m.

Para asegurar un correcto funcionamiento, la napa freática deberá estar a no menos de 1,20mts. de la superficie. De acuerdo al estudio de suelos disponible es posible que en algunos casos la cota de la napa freática se ubique a una menor profundidad. En esos casos será necesario realizar una “laguna de absorción”.

En ambos casos (lecho nitrificante o laguna de absorción) la Administración de ELH entregará un esquema del sistema a adoptar y la CAU aprobará su ubicación.

#### **15. PROVISIÓN DE AGUA. RESERVA DE AGUA:**

Los lotes o parcelas contarán con agua de la red general que llegará hasta la línea de frente de cada lote.

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 mas 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. Asimismo , dentro de la estructura de la casa y a una altura suficiente debere instalarse un tanque de reserva contra incendios de no menos de 250 lts de capacidad , que se alimentará directamente de la línea externa mediante un flotante que regulará su nivel.

Los tanques de reserva deberán tener una continuidad con la fachada arquitectónica de la casa. No podrán quedar a la vista.

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

En el caso de optar por un tanque cisterna enterrado, la vivienda deberá contar obligatoriamente con una reserva mínima de agua contra incendio, en altura, de 250 lts.

#### **17-. ESTACIONAMIENTO:**

Encontrándose prohibido estacionar en las vías de circulación, en la zona de retiro de frente, se deberá prever un área de estacionamiento en cada lote o parcela para dos vehículos. Este área no podrá invadir el espacio entre la línea de frente y el borde de la calzada.

Podrán utilizarse para tal efecto las franjas perimetrales resultantes de los retiros obligatorios (laterales y frente).

Se recomienda no incrementar la artificialización de esta área. Podrán utilizarse rocas, troncos o isletas de vegetación para delimitar el lugar de estacionamiento.

Se propenderá a usar las áreas utilizadas por el obrador y movimiento de cargas en la construcción a los efectos de no impactar sobre terrenos naturales.

#### **18-. PROHIBICIÓN DE ABRIR ACCESOS:**

Los propietarios ubicados sobre los límites perimetrales del C no podrán abrir accesos al exterior de la fracción, debiendo utilizar los de uso común. No podrán realizar obras de ningún tipo para conectarse con redes exteriores de servicios públicos.

#### **19-. CUNETAS Y BANQUINAS:**

Deberán permitir el desplazamiento de personas y/o máquinas para el mantenimiento de la vegetación y preservarse libre de materiales y objetos.

Los desagües pluviales no podrán exceder la línea de frente. A partir de la misma el escurrimiento de las aguas será libre.

#### **20-. INSTALACION CONTRA INCENDIOS**

Todas las viviendas deberán contar con una reserva mínima contra incendio de 250 lts.

Cada vivienda deberá contar con un matafuegos dentro de la construcción -considerando 1 matafuego cada 50 m<sup>2</sup> construidos- y uno adicional en cada una de las construcciones complementarias.

Deberán instalarse también 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 deposición.

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.

#### **Mascaras de humo en equipo domiciliario contra incendio**

**Junto con el equipo domiciliario de lucha contra incendios ya detallado, se deberá contar también con dos mascarar con filtro anti humo, indispensables para soportar la emanación de gases en ambientes cerrados durante eventos de fuego. La información sobre el modelo recomendado puede solicitarse a la Administración**

#### **23-. PENALIDADES POR TRANSGRESIONES AL PRESENTE REGLAMENTO:**

En caso de transgresiones al presente reglamento por parte del propietario, el contratista, personal de obra, proveedores, etc., el Directorio 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 antireglamentaria.
- 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 Directorio.
- h) Demolición de lo ya construido.

La CAU, a través del Directorio, 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.

Lo previsto en este apartado lo será sin perjuicio de las facultades de los organismos y/o reparticiones y/o empresas competentes y de las sanciones y/o medidas que pudieren corresponder conforme a las normativas estatales vigentes en la materia. El respectivo propietario será plenamente responsable por las transgresiones al presente Reglamento y/o por las consecuencias que pudieren derivarse de ello. **NORMAS OPERATIVAS**

**A. NORMAS OPERATIVAS DURANTE LA CONSTRUCCIÓN:** Para poder iniciar los trabajos de ejecución de la obra una vez aprobados los planos correspondientes por la CAU y la/s autoridad/es provincial/es **competentes** dar su aprobación, deberán cumplirse por parte del propietario los siguientes requerimientos previos:

#### **1. ACCESO A LOS LOTES:**

- a. Construir la entrada de vehículos -en forma provisoria o definitiva- a cuyos fines se solicitarán al Directorio las cotas correspondientes. En caso de colocar caños, cunetas etc. se deberá solicitar diámetro. No se permitirá el acceso de materiales hasta tanto estas "entradas" se encuentren terminadas.
- b. No se podrá acceder a las obras a través de lotes vecinos ni por otras vías que no sea las calles del C y accesos habilitados a cada lote o quinta.

#### **2. OBRADORES:**

- a) Los obradores o depósitos de herramientas de trabajo deberán respetar los retiros obligatorios de cada lote o quinta, preferentemente en el area autorizada para construir en la Parcela
- b) Deberán ser construídos 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).
- c) Deberán estar pintados íntegramente de color verde oscuro y serán mantenidos en buenas condiciones hasta la finalización de la obra.
- d) Serán retirados al finalizar la construcción. Asimismo deberán contar con cerradura.
- e) El Director de Obra y el Representante Técnico serán los responsable del cerramiento del mismo fuera del horario de trabajo.

- f) El Director de Obra y el Representante técnico gestionaran la instalación del medidor de energía ante el Directorio a fin de registrar los consumos por parte del propietario durante la ejecución de las obras.

#### **Jaula para residuos livianos en obras**

**A partir del inicio de las obras dentro de los lotes residenciales y /o comercial el Contratista deberá contar con una jaula estructural cerrada con alambre tejido capaz de contener un volumen de 2 m<sup>3</sup> al menos**

**La función de la misma será la de contener temporalmente residuos de obra livianos tales como bolsas de cemento, bolsas de nylon, recortes varios que de otra manera se dispersarían por el campo por efectos de los fuertes vientos**

#### **Uso de herramientas de alto consumo eléctrico en obras**

**Debido a la capacidad limitada de generación de la micro turbina instalada en el salto de agua proveniente de la laguna Azul y estando ya el nivel general de consumo cerca de su umbral máximo debido al aumento de los puntos de consumo, se establece que durante los trabajos de obra de construcción y/o refacciones en los que se requiera la utilización de herramientas eléctricas de alto consumo, tales como cortadoras sensitivas, soldadoras, combinadas o cualquier otra similar en la que los consumos máximos estén en el orden de los 1300/2000 W , se deberá alimentar las mismas de manera autónoma para cada obra mediante el uso de generadores pudiendo utilizar la conexión de la red para el funcionamiento de herramientas eléctricas menor y de mano e iluminación.**

### **3. CERCO DE OBRA:**

Las obras en construcción deberán estar totalmente cercadas con sus respectivas puertas de acceso, suficientemente seguras para impedir el ingreso a las mismas de niños y evitar accidentes de todo tipo. Previo a la iniciación de la obra se deberá realizar un cerco perimetral de la siguiente manera:

- a. Linderos con viviendas: empalizada de madera con espacios libres entre tablas (para reducir la resistencia al viento) o media sombra color verde, con una altura no inferior a los 1,80 mts. Las tablas deberán estar pintadas de color verde oscuro.
- b. Linderos con obras en construcción o terrenos vacíos: cerco de dos hilos de alambre de no menos de 1.20 mts. de altura, con sus estacas pintadas en forma indeleble de color blanco.
- c. Estos cercos deberán ser mantenidos en muy buenas condiciones hasta que finalice la obra.

### **4. 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 ELH.

### **5. HORARIO DE TRABAJO:**

Los días y horarios de trabajo en obra regirán para todos aquellos lotes cuyo vecino se encuentre viviendo en forma permanente siendo los siguientes:

- a. Temporada de verano: Lunes a viernes de 8 hs. a 18 hs.

b. Temporada de invierno: Lunes a viernes de 10 hs. a 17 hs.

#### **6. ACCESO DE VEHÍCULOS – CARGA MÁXIMA:**

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

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 C.

El acceso a los lotes se realizará por una alcantarilla o entrada provisoria de acuerdo a lo indicado en el punto 1.

Todos los vehículos que ingresen a la obra deberán respetar la velocidad máxima de 30 km/h en todos los caminos y calles internas del C.

Los horarios de ingreso y egreso para carga y descarga son de Lunes a Viernes de 8 a 18hs. (Verano) y de 10 a 17 hs. (Invierno). Los días sábado, domingos y feriados sólo con la previa autorización de la Administración del campo.

#### **Transporte materiales dentro, desde y hacia ELH**

**El transporte en vehículos de caja abierta tipo pick up de materiales en general, especialmente en el caso de aquellos que por sus características sean proclives a volarse tales como escombros pequeños, recortes, y otros, deberá realizarse cubriendo los mismos ya sea con una lona a plástico que la cubra en su totalidad o bien una red lo suficientemente fina como para evitar la salida de los mismos. Lo mismo se extenderá al trayecto de la ruta 23 en transportes relacionados a obras dentro de ELH**

#### **Ingreso de vehículos de proveedores, transportistas y otros**

**A los fines de llevar un registro del ingreso de vehículos de terceros a los distintos sectores de la urbanización en calidad de proveedores, transportistas, personal etc... Se ha unificado el ingreso de los mismos vía la tranquera de mantenimiento, frente al Galpón y se habilito una planilla de control a estos efectos en la que se consigna el responsable, destino y tarea a realizar**

#### **7. 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 m<sup>2</sup> (dos metros cuadrados). Los colores a utilizar serán los especificados por el Directorio. 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 CAU.
- c) Número de expediente de la autoridad competente y número de legajo de la CAU.

#### **8. UTILIZACIÓN Y DEPÓSITOS DE MATERIALES DE OBRA Y EQUIPOS DE TRABAJOS:**

Respecto del manejo de materiales y/o equipos de construcción se deberán observar las siguientes previsiones:

- a. 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.

- b. 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 CAU tales cambios.
- c. Mantener las cunetas y zanjas permanentemente limpias y despejadas de obstrucciones.
- d. No se permitirá almacenar combustibles en los depósitos de obra por razones de seguridad contra incendio dentro del predio del C, salvo en el Sector de Mantenimiento, contando con previa autorización del Directorio.

## 9. SEGURIDAD Y LIMPIEZA:

- a. 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.
- b. Cada tablero seccional, para los espacios de servicios o de las instalaciones privadas, sean trifásicos y cuenten con un amperímetro por fase.**
- c. Se debe redimensionar cada térmica seccional, ya que debemos tener un efecto cascada para proteger desde los seccionales la red y los generadores.**
- d. En caso de situación de obra sería conveniente que se proveyera de tableros de obras trifásicos que permitan controlar y distribuir la carga, no permitiendo el uso de zapatillas ni prolongadores múltiples, para racionalizar el consumo con el tablero provisto con térmica limitadora por fase.**
- e.
- f. Al terminar la jornada laboral, se deberá desconectar la instalación eléctrica desde el tablero y cerrar el mismo con candado.
- g. 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 tablones, maderas, chapas, etc. y deberá estar señalizado dicho sitio convenientemente a fin de advertir sobre el peligro que implica el cerramiento precario.
- h. 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..
- i. Para cocinar alimentos, sólo podrá utilizarse gas envasado. Se prohíbe el uso de leña o combustibles líquidos para ese fin.
- j. 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.
- k. Los residuos en general deben depositarse en cestos con tapa, pintados (color verde) y en buen estado de conservación. Serán de 200 cm<sup>3</sup> de capacidad aproximadamente y en un total de 1 cada 6 personas.
- l. No dejar restos de comida de modo de evitar la atracción de fauna silvestre y de animales domésticos.
- m. La iluminación del predio y obradores será exclusivamente en base a energía eléctrica.
- n. No podrán utilizarse las calles como depósitos de materiales permanentes ni transitorios como así tampoco para la preparación de los mismos. Los vehículos que transporten obreros no podrán permanecer estacionados en las calles o espacios comunes.
- o. 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 CAU.

- p. Deberá tenerse especial cuidado durante las tareas de hormigonado de no esparcir restos de pastón en los alrededores, y depositar todo excedente en los contenedores de escombros.
- q. Todo residuo de hormigón y/o sus agregados incluidos 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.
- r. 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.
- s. Deberá tenerse especial cuidado durante el armado y desencofrado en lo referente a desechos (clavos, alambres, restos de madera, etc.) a fin de evitar contaminar con estos materiales.
- t. 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.
- u. Está prohibida la quema del material vegetal que resulte de la limpieza del área. Deberán retirarlos de igual forma que el resto de los residuos.
- v. Bajo ninguna circunstancia se deberán enterrar o incinerar residuos.
- w. 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.

#### 10. PERSONAL DE OBRA:

El Propietario deberá presentar al Directorio 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. Asimismo, deberá designar por escrito al profesional responsable de las obras en su lote, indicando sus datos personales y teléfono para su ubicación inmediata en caso de urgencia, todo manteniendo indemne al Directorio por documento expreso.

#### **Chaleco identificador de personal de obras**

**A los efectos de identificar clara y rápidamente al personal afectado a las distintas obras dentro de los lotes y controlar que los mismos cuentan con su respectiva identificación y cobertura de seguro, los mismos deberán llevar obligatoriamente sobre sus ropas un chaleco con tarjeta identificatoria, en todo momento en el lugar de trabajo y al transitar dentro de los límites de ELH**

**Los chalecos serán provistos por la Administración de ELH y el costo de los mismos deberá ser abonado por el Contratista.**

Se deberán respetar las siguientes modalidades:

- Queda absolutamente prohibido que el personal transite por las calles del C, se introduzca en propiedades privadas y realice paseos o caminatas por la ELH.
- El personal de obra podrá alojarse en casillas rodantes o similares tipo obrador móvil, prohibiéndose el uso de carpas o hábitaculos espontáneos de mal aspecto estético y escaso confort, siempre deberán estar pintados externamente de color verde oscuro en perfectas condiciones



- 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 ellos podemos mencionar: lecho nitrificante y planta de tratamiento domiciliaria. Deberá presentar a la CAU, para su aprobación, los planos y calculos del sistema sanitario que utilizara para el obrador.
- No está permitido el trabajo de obra con el torso desnudo.
- El personal no podrá salir del ámbito de la urbanización para almorzar, lo deberá hacer en la obra, en el lugar destinado únicamente a tal fin.
- Está prohibido el acceso con bebidas alcohólicas o el ingreso de las mismas por cualquier medio.
- El Directorio está facultado para prohibir el ingreso a la ELH del personal de obra que a su juicio no resultare conveniente.

#### **11. VIGILANCIA:**

El personal que ingrese a la ELH estará bajo la absoluta responsabilidad del profesional a cargo de la obra para la que el mismo ha sido designado. El Directorio está facultado para impedir el acceso al predio de alguno de éstos por causas debidamente fundadas. Por ningún motivo y bajo ningún concepto se permitirá el ingreso de personal armado (excluyendo fuerzas armadas y de seguridad de ley) a la ELH.

#### **12. INGRESO DE EQUIPOS Y MATERIALES:**

Se deberá declarar todo equipo que ingrese a la obra, el que deberá tener su correspondiente remito con indicación de tipo y nº de máquina o motor y los seguros correspondientes de daños a terceros

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.

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

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

#### **13. 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.

#### **14. MODIFICACIONES A LAS NORMAS OPERATIVAS:**

La CAU podrá realizar modificaciones y/o agregados a estas normas operativas sin previo aviso al Directorio, notificando luego a éste por el medio que el mismo considere oportuno. Para evitar demoras en la puesta en conocimiento de las reformas a los Propietarios, serán aprobadas por el Directorio durante los cinco primeros años de comenzada la urbanización y refrendadas en la reunión anual o extraordinaria de la Asamblea.

Las reformas a las normas operativas serán expuestas a los Propietarios de Inmuebles Particulares en una cartelera dispuesta a tal fin, ubicada en el Area de Administración. Concluído el lapso de cinco años para las modificaciones y/o agregados que proponga la CAU, las mismas deberán ser tratadas y aprobadas por el Directorio, quien les dará curso para su público conocimiento.

### **B. NORMAS OPERATIVAS PARA EL PROPIETARIO**

## **1.- CARTELERÍA:**

**CARTELES DE PUBLICIDAD:** No podrán colocarse carteles de publicidad de ninguna especie. En los lotes o quintas destinadas a viviendas podrán colocarse carteles que indiquen profesión u oficio lícito del propietario, inclusive los de venta o alquiler. Se deberá presentar un croquis detallando tamaño, materiales empleados y ubicación para solicitar el permiso correspondiente al Directorio.

**CARTELERÍA EN ESPACIOS COMUNES:** La cartelería interpretativa, normativa e indicativa, se limitará a los senderos, caminos y áreas del C y la R. Los mismos se diseñarán y realizarán conforme a la ficha técnica anexada en el Programa de Uso Turístico. En los sectores o senderos más alejados del Área de Administración y Mantenimiento, del Hotel y especialmente en la R, la cartelería será sólo de orientación mínima de modo de evitar la artificialización de la ELH.

## **2.- CALIDAD DEL AGUA DE RED**

El Directorio -supervisado por la autoridad competente- realizará un control de calidad los recursos hídricos superficiales y subterráneos del predio. Una vez al año -antes de comenzar la temporada turística- se encargarán análisis físico-químicos de los ríos del Diablo y Eléctrico. Los mismos se realizarán aguas arriba y aguas debajo del Casco. En el caso del análisis bacteriológico será de una frecuencia mensual. Poco antes de terminar la temporada se ejecutará un análisis químico del agua freática en los cuatro pozos realizados sobre los límites de la propiedad y en el sentido de escurrimiento de las napas.

## **3.- RESIDUOS DOMICILIARIOS:**

La ELH S.A. tendrá a su cargo el dictado de las normas referentes a la disposición adecuada de los residuos domiciliarios, su clasificación, utilización, almacenamiento y recolección.

Para lograr la minimización y clasificación en origen en el momento de su generación, se capacitará a los propietarios y a los operadores respecto de las distintas medidas a adoptar. Se realizará una clasificación de los residuos en forma individual por cada punto de generación (viviendas residenciales, hotel, área de administración y mantenimiento, caballeriza y refugios de montaña). Cada lote deberá contar, como mínimo, de dos recipientes para depositar sus residuos. Deberán ser de dimensiones y materiales adecuados y estar identificados correctamente. Se utilizarán para el depósito diferenciado temporario de las distintas fracciones. Los residuos orgánicos verdes (restos de frutas y verduras) serán dispuestos -periódicamente- en un sitio para compost casero/individual que será aprobado para cada uno de los lotes. Las dimensiones de la compostera se adaptará a los volúmenes generados por cada uno de los lotes. El objetivo es poder tratar in situ esa fracción orgánica y proceder con la recolección y disposición final -fuera de la ELH- de gran parte del resto de los residuos generados. De esta manera, minimiza el peso final del residuo. Las recomendaciones e instrucciones específicas para el armado del compost deberán ser solicitadas a la Administración. Con respecto al residuo proveniente de los desmontes parciales, deberá priorizarse al máximo su reutilización, disponiendo de un sitio adecuado para el acopio de madera. La madera de mayor tamaño podrá almacenarse para su uso futuro como leña debiendo prever riesgos de incendios. Aquellos residuos de menor tamaño podrán ser incorporados al compost casero/individual.

Para el almacenamiento en origen existirán Centros de Recepción de Residuos con contenedores plásticos de alta resistencia identificados y con tapa de distinto color. En ellos se dispondrán, transitoriamente, los residuos inorgánicos clasificados y otros orgánicos (sólo aquellos que conllevan riesgo de putrefacción, emisión de olores indeseables y atracción de fauna silvestre) previo a su recolección por la Administración. Estarán ubicados estratégicamente dentro del predio y camuflados con elementos naturales del lugar para

evitar una fácil visualización. Estas dos fracciones (inorgánica y parte de la orgánica no destinada a compost domiciliario) será depositada en dichos contenedores con una frecuencia y en días y horarios a fijar por el Directorio. Luego de recolectados serán acopiados temporariamente en la Estación de Transferencia del Area de Mantenimiento. La misma constará de un local, con base de hormigón, donde se colocará uno o varios contenedores de gran tamaño. Estos residuos serán transportados de manera segura (sin pérdida de residuos) en función al volumen generado a su sitio de disposición final habilitado. Se emitirá el correspondiente remito y se procederá de acuerdo a las normas y usos del sitio de disposición final. La fracción orgánica que no se destinó a las composteras domiciliarias debido al riesgo de olores será depositada en composteras comunitarias. Queda prohibido en la ELH el uso de aquellos envases plásticos que cuenten con un equivalente retornable disponible en el comercio local.

### Residuos Peligrosos

Se generan del mantenimiento de los grupos electrógenos como ser filtros de aceite, limpieza de tanques de gasoil, estopa y trapos contaminados con hidrocarburos. Los mismos serán dispuestos en un recipiente hermético de color rojo e identificados correctamente para evitar la mezcla de los mismos con los Residuos Sólidos. Serán transportados hasta el Vertedero Municipal de Río Gallegos o bien incorporarlos a la corriente de desechos de estaciones de servicio o procesos que puedan utilizarlo como insumo para otros fines (ej: refinación de hidrocarburo degradado).

Deberán reunirse en un lugar seguro y con llave los productos químicos que se utilicen, tales como restos de pintura, solventes, insecticidas y ácidos. En el caso en que éstos sean desechados, deberán ser llevados por el propietario al sitio que la Administración determine.

Para la etapa de construcción los contratistas requerirán tareas normales de mantenimiento de los equipos (recambio de aceites, líquido del radiador, y aceites hidráulicos). Las mismas se realizarán en lugares habilitados (estaciones de servicio, talleres, agencias, etc.) fuera de la ELH.

### **4. FORESTACIÓN:**

Los árboles existentes o plantados por la ELH son considerados elementos destinados a cumplir funciones ecológicas, ornamentales, paisajísticas, etc. y de propiedad común, por lo que se tratará de adaptar los proyectos de obra al emplazamiento de los árboles existentes. No obstante, en el caso que algunos lotes o parcelas, 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 al Directorio. El mismo, acatando lo indicado por la autoridad de aplicación de la ley de bosques provincial, podrá autorizar 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. En caso de tratarse de conservar árboles añosos o de alto valor de conservación, el Directorio podrá considerar alguna flexibilización en los retiros previstos en este reglamento siempre y cuando los mismos no afecten a terceros.

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

Se permite únicamente la introducción de especies autóctonas de la ELH tales como: Notro, Ñire, Berberis, Chaura, Anémona, Arvejilla, etc. No está autorizada la introducción e implantación de especies exóticas, con excepción de las destinadas a huerta. Los árboles que se planten a partir de la demarcación de lotes no deberán estar ubicados a menos de 2 mts. del límite del mismo. Si ya hubieran árboles en el lote o 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.

Atento a las medidas de prevención de incendios adoptadas; la existencia de lotes con suelo desnudo y a favor de evitar áreas con barro y voladura de suelo en los lotes 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 ELH.

### **5-. RECOLECCIÓN DE LEÑA:**

Los propietarios de lotes o parcelas en la ELH podrán recolectar leña seca y caída ubicada dentro de su lote en un todo de acuerdo a las normativas legales provinciales vigentes. El Directorio 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.

### **6-. INSTALACIÓN CONTRA INCENDIOS – PREVENCIÓN:**

Una urbanización dentro de un bosque debe contemplar todas las normas para evitar que un incendio se propague desde el C hacia el bosque natural o que un incendio originado en el bosque avance sobre la urbanización.

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.

El manejo preventivo de combustibles vegetales en zonas de interfase (en el léxico de los incendios forestales se denomina así a la 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 una raleo selectivo para que exista una distancia de 2 y ½ veces entre la copa de los árboles (continuidad horizontal).

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 2)

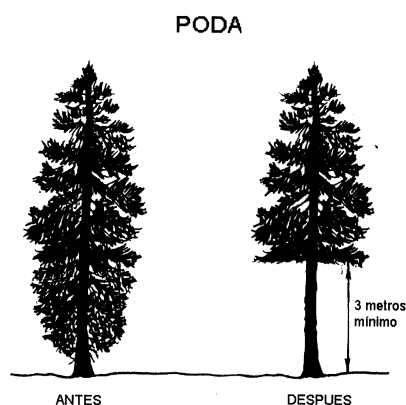


Figura 2: Poda que deberá realizarse a los árboles cercanos a las viviendas.

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 3)

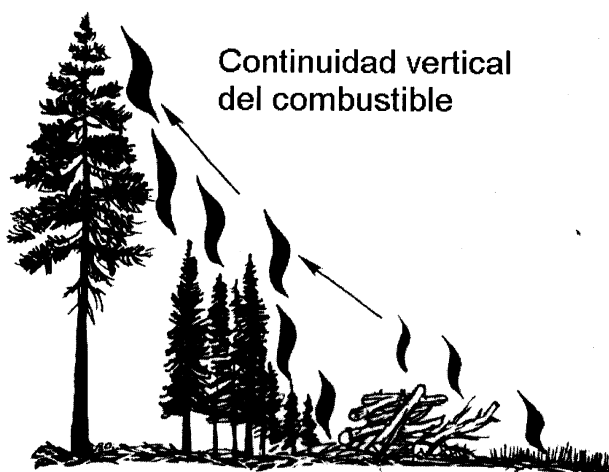


Figura 3: Disminuir la cobertura vegetal.

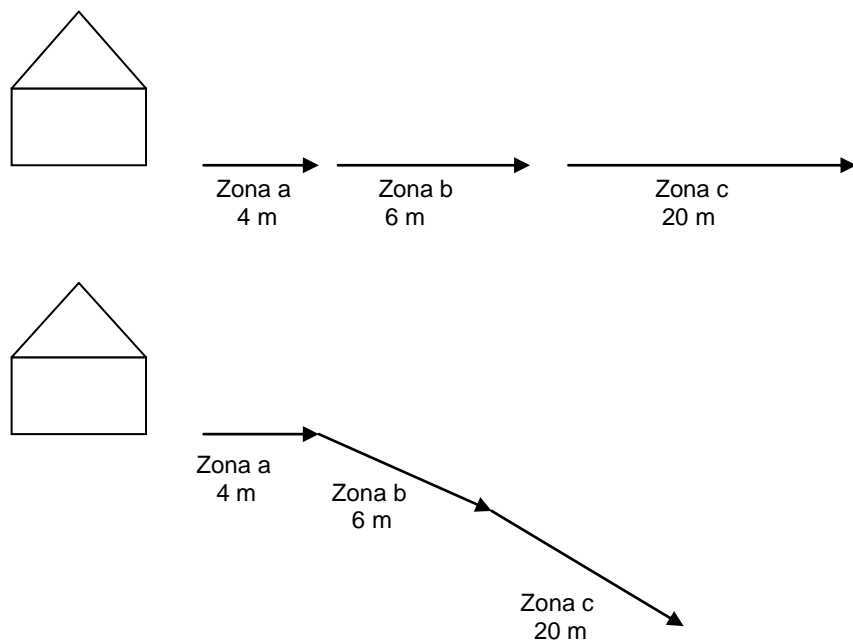
### MEDIDAS PREVENTIVAS PARA LAS VIVIENDAS:

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 30 metros de la vivienda)**



### 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 mínimo 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.

#### **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.
- Todas las especies muertas (caídas o en pie), o árboles muy maduros deberán ser removidos.
- Mantener una distancia de 3 m entre 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 %.

#### **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.

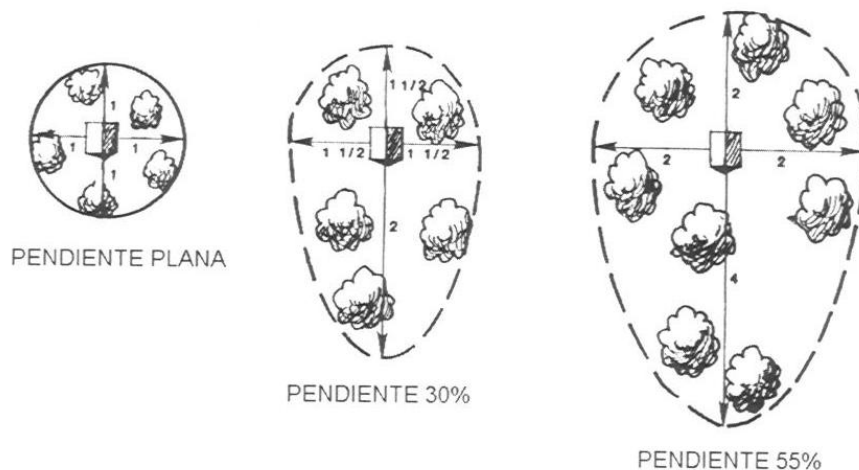
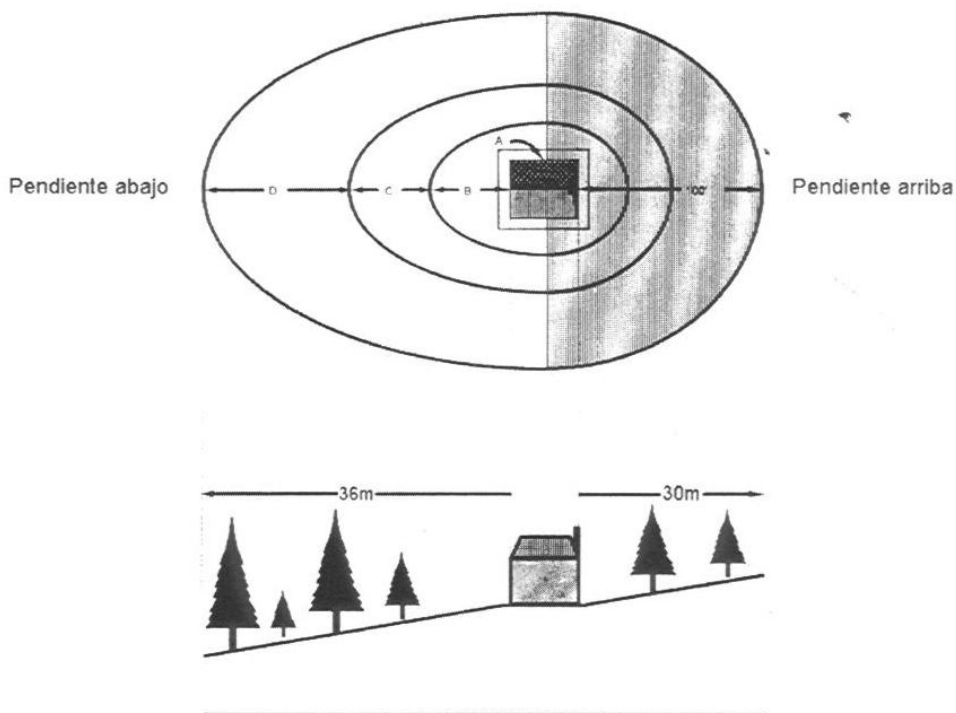


Figura 4: Remoción de vegetación en función de los porcentajes de pendientes existentes.

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 amplian 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, etc.

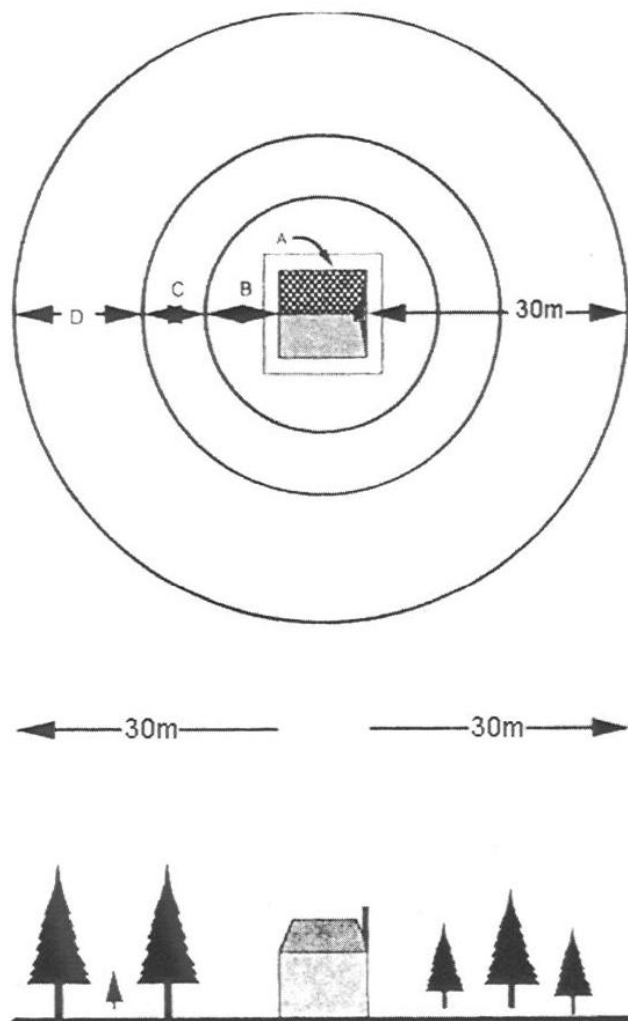
B = 4,5m sin árboles, arbustos ni material muerto caído. En el área sombreada corresponde 3m.

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



## Reducción de la vegetación en pendiente plana



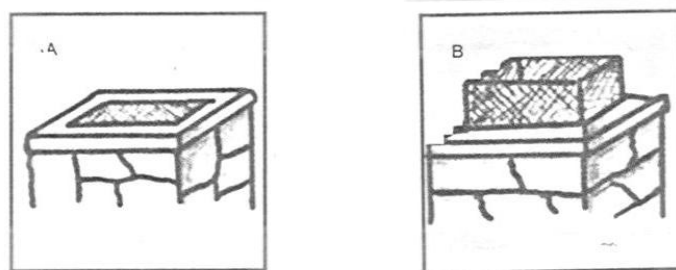
A = 1m con material no combustible-piedras, troncos, suelo mineral, etc.

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.

- a. **CHIMENEAS:** Todos los conductos de chimeneas de hogares 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, etc). Para que no se obstruya con los restos de combustión, se deberá colocar el alambre en forma de casquete elevado, de forma tal que el viento limpie la malla (ver Figura 5). Los conductos deberán estar por lo menos a 3 metros de cualquier vegetación o construcción.



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

Figura 5: Colocación del restachispas.

En el caso de conductos de ventilación de hogares a leña de bajo consumo (tipo Bosca) no deberá colocarse el restachispas ya que al ser una doble cámara de combustión no existe el riesgo de que salgan chispas.

- b. **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.
- c. **LIMPIEZA DEL TECHO:** La acumulación de follaje caído sobre la cubierta incrementa el riesgo de incendio. Cada 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.
- d. **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.
- e. **ALEROS Y VENTILACIONES:** Las ventilaciones de los cielorrasos son aberturas que pueden permitir el ingreso de las llamas al edificio y quemarlo. Todas las ventilaciones deberán ubicarse correctamente y taparse con una malla de 3 mm (alambre tejido) resistente a la corrosión.
- f. **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. La construcción de veredas en la franja perimetral de las viviendas estará prohibida a fin de evitar una mayor impermeabilización del suelo. En cambio podrán utilizarse ripio

zarandeado para que filtre correctamente y mejore el escurrimiento o bien plataformas construidas con tortas o rodajas de troncos.

- g. **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, se recomienda el uso de vidrio templado o ventanas con vidrio doble.
- h. **UBICACIÓN DE LEÑA:**  
Toda reserva de leña deberá ubicarse por lo menos a 10 metros de la vivienda.
- i. **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.
- j. **EQUIPAMIENTO BÁSICO CONTRA INCENDIO EN INMUEBLES PARTICULARES:**  
No se pretende que los residentes del C combatan grandes incendios. Esta función la cumplirán las autoridades competentes más cercanas con el apoyo de la ELH. De todas maneras, cada vivienda deberá contar con equipamiento básico para apagar pequeños incendios generados dentro del predio. Los elementos necesarios son pala, rastrillo, casco, antiparras y guantes. Deberá haber canillas exteriores cercanas a donde se quema la vegetación remanente, equipadas con mangueras del largo necesario para llegar a cualquier punto alrededor de la vivienda, incluyendo el techo.  
La ELH 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 C. Serán compatibles con los equipos y mangueras de la autoridad competente radicada en la zona.

### **Mascaras de humo en equipo domiciliario contra incendio**

**Junto con el equipo domiciliario de lucha contra incendios ya detallado, se deberá contar también con dos mascarar con filtro anti humo, indispensables para soportar la emanación de gases en ambientes cerrados durante eventos de fuego. La información sobre el modelo recomendado puede solicitarse a la Administración**

### **ANEXO "A"**

Lotes con destino exclusivo para la construcción del **HOTEL**.

#### **1. Descripción general**

El Hotel tendrá la exclusividad del alojamiento arancelado de visitantes dentro de la ELH con excepción de los refugios de montaña según se describe en el Anexo "B". El mismo es de categoría 5 estrellas y alberga a un tope de 100 personas, distribuidas en 50 habitaciones como máximo.

El edificio del Hotel constará de 2 pisos y entrepiso y en algunas partes 3 pisos y entrepiso. La altura máxima sobre cota promedio es de 13,50 mts. Adicionalmente dispone de 1 edificio para piscina techada, baños, jacuzzi, masajes, etc.; 1 edificio para alojamiento de personal, talleres, generadores eléctricos, estanques, garages, etc. y 1 planta de tratamiento de efluentes.

El diseño arquitectónico, como así también en la utilización de los materiales, las construcciones estarán en un todo de acuerdo con el Reglamento Urbanístico y de Edificación de la ELH.

Sus planos deberán ser aprobados por la CAU. Una vez aprobado el proyecto, con las debidas observaciones si las hubiere, el propietario deberá gestionar mediante profesional habilitado ante los entes provinciales que correspondan la aprobación definitiva.

## **2. Ubicación**

El predio del Hotel está ubicado en el ángulo sud-oeste del C sobre una loma desde la cual se visualiza el valle del Río Eléctrico y el Glaciar Marconi, según plano de planta general de la urbanización.

## **3. Implantación de las obras en el terreno**

La ubicación del edificio principal junto con las construcciones complementarias deberá estar aprobado por la CAU.

La elección del área de implantación en el terreno se realizó teniendo en cuenta abras naturales existentes minimizando así la tala de árboles.

Existirá un retiro mínimo obligatorio de 30 m sobre la margen del Río Eléctrico.

El talud que separa el lugar de implantación del hotel con el valle del Río Eléctrico es un sector muy frágil. Debido a ésto no deberá utilizarse para ninguna estructura (escalinatas, servicios, etc.), procurando en cambio su fijación mediante la siembra de especies fijadoras. Esto podría hacerse mediante la colocación previa de cantoneras al tresbolillo con riego de suelo orgánico que facilitará el prendimiento de las especies.

## **4. Cartelería**

Están prohibidos los carteles publicitarios de marcas comerciales (ej: marcas de tarjetas de crédito, gaseosas, cigarrillos, etc.).

La cartelería deberá ser realizada en su totalidad en madera y/o piedra.

Se deberá presentar un croquis detallando tamaño, colores y ubicación en el conjunto para solicitar el permiso correspondiente al Directorio.

## **5. Servicios obligatorios**

### **5.a- Efluentes cloacales**

El Hotel deberá contar con una planta de tratamiento de efluentes cloacales.

Deberá ser correctamente dimensionada en función de la capacidad máxima del hotel incluyendo el área de servicio.

La planta deberá ubicarse como mínimo a una distancia de 100 metros de la márgen del Río Eléctrico.

El anteproyecto de funcionamiento del sistema será evaluado por la CAU.

### **5.b- Provisión de agua**

El Hotel contará con un sistema de aprovisionamiento autónomo de agua para consumo.

### **5.c- Energía**

El Hotel generará su propia energía eléctrica.

### **5.d- Calefacción**

El combustible a utilizar será gas envasado o gasoil. El o los zepelines deberán ir enterrados, debiendo realizarse la conexión de acuerdo a las reglamentaciones vigentes suministradas por la empresa que provea el servicio. Los zepelines deberán ubicarse cerca del estacionamiento, en la base de la loma.

## **6. Instalación contra incendios – Prevención**

Se deberán seguir los lineamientos especificados para los lotes o parcelas destinadas a viviendas.

## **7. Estacionamiento**

El área de estacionamiento deberá ser autorizada por la CAU. La superficie estimada puede ser de hasta 500 m<sup>2</sup>.

El camino de acceso al hotel, se deberá realizar minimizando al máximo posible la corta de ejemplares arbóreos y la intervención en el entorno.

## **NORMAS OPERATIVAS DURANTE LA CONSTRUCCIÓN**

Las normas operativas que regirán durante la ejecución de la obra serán las mismas a las que rigen para cada lote o parcela con destino residencial exclusivo.

Debido a la dimensión del volumen a edificar, se deberá poner especial énfasis en preservar, durante el desarrollo de la obra, el entorno en el estado más original posible.

Deberá realizarse un cerco de obra que delimite el área de intervención.

Existirá una prohibición de tránsito para todo el personal de la obra para circular fuera de las áreas preestablecidas. El sendero por donde se accederá al hotel podrá ser utilizado para el ingreso del personal de la obra, pudiéndose realizar un entablonado provisorio y una vez finalizada la obra, proceder a su materialización definitiva.

Previo al inicio de la obra deberá definirse un lugar para el depósito temporario del excedente de tierra que pueda originarse en las excavaciones a realizarse. Una vez finalizada la obra, ese excedente deberá ser removido para impedir modificaciones importantes en el terreno.

## **ANEXO "B"**

Parcelas o lotes con destino exclusivo para la construcción de **REFUGIOS DE MONTAÑA**

### **1. Descripción general**

La superficie del volumen a edificar no podrá exceder los 200 m<sup>2</sup> en dos plantas (Planta Baja y Primer Piso). Podrá contar con un subsuelo destinado como depósito y/o despensa. Básicamente estará compuesto por un lugar de estar, una cocina para uso del refugiero y de los pasajeros, dos a cuatro baños de uso común y habitaciones comunitarias de 4 a 6 camas cada una. La capacidad máxima será de 30 personas sin contabilizar el personal a cargo.

El tipo de habitaciones, mobiliario y construcción deberá ser rústico pero cálido, con la sobriedad y sencillez propia de la montaña.

Su diseño arquitectónico y los materiales a utilizar deberán estar en un todo de acuerdo con el Reglamento Urbanístico y de Edificación, debiendo ser aprobados sus planos por la CAU, además de las aprobaciones pertinentes que exijan la/las autoridad/es provincial/es.

### **2. Ubicación**

Existirán dos parcelas destinadas Refugios de Montaña dentro de la Reserva:

- a. Refugio Glaciar Marconi
- b. Refugio Laguna Diablo

La ubicación exacta de ambos lotes será definido por los Informes de Impacto Ambiental (IIA) a realizar teniendo en cuenta factores ambientales (asoleamiento, vientos dominantes, posibilidad de aludes o avalanchas, suministro de agua, presencia de especies sensibles, etc.) y factores estéticos ( visuales interesantes).

#### **a) Refugio Glaciar Marconi**

- Tipo de acceso : A pie, a caballo o en bicicleta.
- Aprovisionamiento: A pie o con caballos cargueros.

#### **b) Refugio Laguna Diablo**

- Características: deberá estar ubicado en la margen sur del Río Diablo, a la altura de su nacimiento en el lago homónimo, en las cercanías del bosque alto, detrás de la morena que separa el bosque del Lago.
- Tipo de acceso : a pie
- Aprovisionamiento: A pie o con caballos cargueros, únicamente por la margen norte del Río Diablo (uso controlado y con autorización del Directorio. Prohibido el uso de caballos para grupos comerciales o personas no relacionadas con el aprovisionamiento y mantenimiento del refugio.

### **3. Implantación de las obras en el terreno:**

La ubicación del edificio principal junto con las construcciones complementarias se predefinirá dentro del área de implantación permitida, tendiendo a mantener la armonía del entorno.

Existirá un retiro mínimo obligatorio de 30 m sobre las márgenes de los ríos Eléctrico y Diablo.

### **4. Servicios obligatorios**

#### **4.a- Efluentes cloacales**

El sistema a utilizar deberá garantizar la no contaminación del área afectada, debiéndose realizar monitoreos periódicos bimensuales –al menos- del sistema elegido para chequear su correcto funcionamiento. No se podrá construir letrinas.

#### **4.b- Provisión de agua**

Cada refugio de montaña tomará agua del curso de agua más cercano respectivamente. El propietario deberá hacerse responsable, de ser necesario, de la desinfección o tratamiento del agua para garantizar su potabilidad. Los tanques de reserva o cisterna deberán tener una continuidad con la fachada arquitectónica de la construcción o bien podrán ir enterrados.

#### **4.c- Residuos**

Los residuos deberán ser clasificados según las normas de la ELH y trasladados por sus propietarios al lugar destinado para su acopio.

#### **4.d- Calefacción**

Cada refugio podrá contar únicamente con salamandra y/o chimenea en el estar, pudiéndose recoger leña seca y caída en un todo de acuerdo a las normativas provinciales vigentes y previa autorización del Directorio.

### **5. Uso Invernal /Emergencias**

Será obligación de los dueños o concesionarios de los refugios dejar un sector del mismo habilitado para uso público durante el invierno o baja temporada en el caso que los refugios no habiten en el mismo en forma permanente.

### **6. Instalación contra Incendios - Prevención**

Se deberán seguir los lineamientos especificados para los lotes o parcelas destinadas a viviendas.

## **7. Informe de Impacto Ambiental (IIA)**

Considerando que los refugios tienen una incidencia media en el ambiente será obligatorio la realización previa de un Informe de Impacto Ambiental específico que acompañe a cada uno de ellos. La ubicación definitiva de cada Refugio así como las componentes técnicas constructivas y operacionales enunciadas en el **ANEXO "B"** quedarán sujetas a los resultados emergentes de los referidos estudios.

Previo al IIA, el propietario deberá realizar una descripción detallada de las etapas de construcción para su análisis, incluyendo el origen de los materiales a utilizar (material extraído del lugar o materiales traídos a caballo o a pie).

El Directorio deberá aprobar la empresa o entidad a la cual se le solicite el estudio.

## **ANEXO "C"**

### **AREA DE ADMINISTRACION Y MANTENIMIENTO**

#### **8. Descripción general del sector y destino de las construcciones**

Se accederá a la misma, desde la Ruta Provincial 23, luego de trasponer la portada de ingreso principal a la ELH. A partir de ese punto se acondicionará un sector para ser destinado al estacionamiento general del Casco.

Las obras básicas serán construidas en dos módulos:

El módulo 1 está formado por:

- Oficina: para la administración general de la ELH
- Oficina: para operadores turísticos y guías habilitados
- Centro de Visitantes: con capacidad para -al menos- 50 personas su objetivo es el de informar y educar, orientando y concientizando al público visitante y residentes de la ELH. Su diseño interior tendrá en cuenta los contenidos del que construye el Parque Nacional Los Glaciares en El Chaltén de modo que se complementen
- Baños y teléfono público
- Viviendas para alojamiento del personal: administrador, guardaparques, auxiliares, huéspedes, etc.
- Mástil con la bandera Argentina: ubicado en un sitio destacado del área
- Monumento al huemul: estará tallado en madera y con un pedestal de piedra del lugar

El módulo 2 está formado por:

- Sector mantenimiento: grupos electrógenos, equipo contra incendios, sala de herramientas, garaje, fosa, depósito de combustibles, residuos, etc..

Todas estas obras deberán contar con la respectiva autorización por parte del Directorio.

### **Proyectos de Edificación – Etapas de obra**

#### **8. Documentación**

Las siguientes pautas deberán respetarse por encima de las enumeradas en el punto 5. del Reglamento Urbanístico y de Edificación:

- a) Plano del terreno en escala 1:100 con la ubicación en el mismo de la silueta del proyecto presentado.
- b) El obrador deberá ubicarse en el lugar señalado por el Directorio.

## **9. Cartelería**

La cartelería a emplear deberá ser realizada en su totalidad en madera y/o piedra.

## **10. Uso y ocupación del suelo**

El proyecto definitivo del Area de Administración y Mantenimiento contará con planos detallados donde se especificará la implantación de cada construcción y obra de infraestructura en el terreno.

## **11. Iluminación**

Cada construcción deberá contar con iluminación exterior propia. La misma deberá seguir los lineamientos descritos en el punto 10 del presente reglamento. Los artefactos de iluminación deberán guardar una estética acorde al conjunto edilicio no permitiéndose el empleo de tubos fluorescentes.

## **12. Calefacción**

Contará con una red de gas que se abastecerá desde uno o varios zepelínes o leña como combustible alternativo.

## **13. Sistema Cloacal**

El Area de Administración y Mantenimiento contará con un sistema de cámara séptica y lecho nitrificante que deberá ubicarse a una distancia no menor a los 100 metros de la costa/orilla más cercana al Río Diablo.

## **14. Instalación contra incendios – Prevención**

Se deberán seguir los lineamientos especificados para los lotes o parcelas destinadas a viviendas.