



PROPUESTA DE PLANEAMIENTO Y EDIFICACIÓN

Versión Preliminar

El Calafate, 9 de Junio de 2008

Mgtr. Arq. Yamil Nadir Assef

CÓDIGO INTERNO DE PLANEAMIENTO Y EDIFICACIÓN

LOTEO CAMPO DE INVIERNO

OBJETIVO GENERAL:

Regular sobre aspectos Urbanos, Arquitectónicos y Paisajísticos que hagan del loteo "Campo de Invierno" una propuesta enfocada en las características ambientales que determinan una calidad de vida superior.

NORMATIVA COMPLEMENTARIA:

Toda la normativa que se presenta en el siguiente Código Interno de Planificación y Edificación del loteo "Campo de Invierno" será complementaria al Código de Planeamiento Urbano vigente del Municipio de El Calafate.

MANZANAS QUE INTEGRAN EL LOTEO:

Integran el loteo "Campo de Invierno" las manzanas: 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 887, 886, 885, 884, 883, 882, 881, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 865, 866, 866^a, 867, 868, 869, 870, 873, 872, 871, 864, 863, 862, 861, 860, 859, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 852 (Parcelas: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15), 851, 850, 849, 848, 847, 843 (Parcelas: 8, 9, 10, 11, 12, 1), 844 (Parcelas: 8, 9, 10, 11, 12, 1), 845 (Parcelas: 8, 9, 10, 11, 12, 1), 846 (Parcelas: 8, 9, 10, 11, 12, 1), 812 (Parcelas: 1, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17).

METODOLOGÍA:

Solo a los fines metodológicos el Código Interno de Planificación y Edificación del loteo "Campo de Invierno" se ha organizado en aspectos Urbanos, Arquitectónicos, Paisajísticos y Reglamentación Complementaria. Esta estructura organizativa de ninguna manera implica la posibilidad de que algunos de los aspectos desarrollados aquí puedan regular independientemente del resto del Código. Se trata de una propuesta integral de Normativa Ambiental que regulará el desarrollo del loteo "Campo de Invierno".

CAPÍTULO 1 – URBANISMO

A. CARACTER Y USOS DEL SUELO

El loteo “Campo de Invierno” se afirmará con un EXCLUSIVO CARÁCTER RESIDENCIAL afectando al total de las manzanas. Serán la excepción un ÁREA ESPECIAL, con normativa propia, que afectará las manzanas 852 (Parcelas: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15), 843 (Parcelas: 8, 9, 10, 11, 12, 1) y 851, para USO COMERCIAL Y RECREATIVO, en un vínculo franco con la Av. Gunther Pluschow y el resto de la localidad y un área de RESERVA NATURAL que afectará las manzanas 867, 862 y 847, destinadas a ESPARCIMIENTO Y RECREACIÓN con la posible concreción de un Club en la manzana 847. El carácter del loteo está dirigido a complementarse con las directrices generales de las zonas contiguas, según el Código de Planeamiento Urbano Municipal: Subzona “Aeropuerto Viejo”, orientada a un desarrollo residencial, con actividades de equipamiento y servicios sobre las Av. Gunther Pluschow y Jorge Newbery; y Subzona “Balcón del Aeropuerto”, dirigida a afirmar un distrito hotelero y gastronómico.

B. ZONIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y PRODUCTOS COMERCIALES

El loteo “Campo de Invierno” estará organizado, a los fines comerciales, en dos zonas paisajísticas con características y oportunidades propias.

Se denominará comercialmente “CAMPO DE INVIERNO SUR” al sector que comprende las manzanas 853, 854, 855, 856, 857, 858, 852 (Parcelas: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15), 851, 850, 849, 848 y lotes con fachada Norte de manzanas 843 (Parcelas: 8, 9, 10, 11, 12, 1), 844 (Parcelas: 8, 9, 10, 11, 12, 1), 845 (Parcelas: 8, 9, 10, 11, 12, 1), 846 (Parcelas: 8, 9, 10, 11, 12, 1), 812 (Parcelas: 1, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17). El potencial urbanístico y paisajístico de este sector se basa en su riqueza topográfica y en la incorporación en la zona del Área Especial para uso Comercial y Recreativo así como un posible proyecto de Club, para la Manzana 847.

El sector norte del loteo se identificará como “CAMPO DE INVIERNO NORTE” y comprenderá las manzanas restantes, Mz: 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 887, 886, 885, 884, 883, 882, 881, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 865, 866, 866^a, 868, 869, 870, 873, 872, 871, 864, 863, 861, 860 y 859. El principal potencial urbanístico y paisajístico de este sector se basa en sus cualidades topográficas que ofrecen las mejores panorámicas hacia el lago Argentino.

Ambos sectores disfrutarán de un vínculo directo con el “PARQUE CAMPO DE INVIERNO”, el cual articula por su ubicación las dos zonas mencionadas, destacándose con cualidades paisajísticas singulares que marcan su vocación como área natural. Este sector está integrado por las manzanas 867 y 862.

CAPÍTULO 2 – ARQUITECTURA

A. DESTINO Y USO DE LOS INMUEBLES

LOTEO PARA USO RESIDENCIAL:

En las unidades funcionales que no formen parte de las manzanas reservadas para usos especiales, Mz. 852 (Parcelas: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15), 843 (Parcelas: 8, 9, 10, 11, 12, 1), 851, 862, 867, 847, serán destinadas única y exclusivamente a VIVIENDAS FAMILIARES con los requisitos y formalidades que da cuenta el Código Interno de Planeamiento y Edificación del loteo “Campo de Invierno”, y su propietario ocupante podrá desarrollar en el mismo toda actividad que guarde relación con el carácter y ubicación del inmueble, quedando prohibido destinar las unidades a cualquier actividad contraria a la tranquilidad, salubridad, decencia y moralidad del barrio o sector. También estarán prohibidas actividades destinadas a pensión y/o alojamiento. Por cada unidad funcional destinada a vivienda unifamiliar podrá construirse una única vivienda, más una construcción complementaria (Ejemplo: Quinchos, Salas de juego, etc.).

Cuando el propietario de una unidad funcional desee alquilarla, ceder el usufructo, el uso, la habitación o dar en comodato, estará obligado a informar a su inquilino o cliente de la existencia del Código Interno de Planeamiento y Edificación, con el objetivo de regular sus derechos y obligaciones.

LOTEO EN ÁREA ESPECIAL: Manzanas 852 (Parcelas: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15), 843 (Parcelas: 8, 9, 10, 11, 12, 1) y 851.

Las manzanas afectadas como parte del Área Especial tendrán por objetivo consolidar un SECTOR COMERCIAL Y DE ESPARCIMIENTO con normativa propia, capaz de abastecer requerimientos a distintas escalas, ciudad, barrio o sector.

Sus usos estarán dirigidos fundamentalmente a:

SERVICIOS: DOMÉSTICOS COTIDIANOS Y PERIÓDICOS, GASTRONÓMICOS, RECREATIVOS, OFICINAS PROFESIONALES, ADMINISTRATIVOS.

COMERCIALES: MINORISTAS MICROESCALA (menor a 50m²), MINORISTAS PEQUEÑA ESCALA (menor a 300m²), MINIMERCADOS (menor a 80m²)

RESERVA DE ESPACIOS VERDES

PARQUE URBANO "CAMPO DE INVIERNO" (Mz. 867, 862)

Esta Reserva Natural tendrá como objetivo único, la concreción de un Parque Urbano dirigido al esparcimiento y la recreación de los ciudadanos. Se hará mediante una propuesta de diseño paisajístico enfocada en la conservación de su Identidad Paisajística y priorizando sus condiciones ambientales silvestres.

RESERVA DE ESPACIO VERDE PARA CLUB (MZ. 847)

Para esta Reserva de Espacio Verde se evalúa la posibilidad de un Club Depor

B. VOLUMEN EDIFICABLE

La regulación de este ítem busca definir un sector de menor densidad, consolidando un ámbito de BAJA URBANIZACIÓN orientado a CONSERVAR EL VALOR PAISAJÍSTICO de la zona.

OCUPACIÓN DEL TERRENO: la edificación no podrá ocupar una superficie mayor al veinticinco por ciento del total de la superficie de la unidad funcional, debiendo computarse a efecto de éste cálculo la proyección de todo lo construido incluido galerías.

FOS %25 (Ejemplo: de 800m² - 200m² son construibles en planta baja)

SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA: la superficie total de edificación no podrá superar el cuarenta por ciento de la superficie de la unidad funcional, debiendo computarse a efecto de éste cálculo la proyección de todo lo construido incluido galerías.

FOT %40 (Ejemplo: de 800m² - 320m² totales son construibles)

ALTURA MÁXIMA: la altura máxima de edificación podrá ser de siete metros con ochenta centímetros sobre la cota máxima de nivel de la calle, en el punto más alto frente al terreno, que se tomará como nivel +- 0,00 metros. Este límite se trasladará sobre todo el terreno eliminando la posibilidad de superar esta altura en cualquier sector del lote.

Sobre la altura máxima indicada solo podrán sobresalir hasta un metro cincuenta, antenas de radio y televisión, chimeneas, tanques, conductos de ventilación, así como otros elementos complementarios al uso de la vivienda, en todos los casos, tratados arquitectónicamente acorde con el resto de la obra.

ALTURA MAX. 7.8m - Número de plantas: PLANTA BAJA + 1 NIVEL + GUARDILLA (Entretecho no habitable)

UBICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN: la edificación deberá dejar totalmente libre de construcción una franja de 3 metros a los costados, 7 metros al frente y mínimo el 20 % de la superficie del predio libre con 5 metros en el retiro posterior.

RETIRO FRONTAL: 7m

RETIROS LATERALES: 3m

RETIRO POSTERIOR O EN UN LATERAL PARA LOTES EN ESQUINA: mínimo 20% de la superficie del predio libre con 5m de retiro. (Ejemplo: de 800m² - 160m² libres)

CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS

Para los casos en donde aparezcan construcciones complementarias e independientes a la casa principal (Ejemplo: Quinchos, Salas de juego, etc.) se mantendrán todos los retiros sin diferenciación. Estas construcciones no podrán superar los 60m² y los 4.5 metros de altura. Serán únicamente de una planta y en todos los casos, tratados arquitectónicamente acorde con el resto de la obra.

UNIFICACIÓN DE 2 DE LOTES O MÁS: para el caso de que se unifiquen lotes, se establecen los siguientes factores de ocupación y retiros.

FOS %25 (Ejemplo: de 1600m² – 400 m² son construibles en planta baja)

FOT %25 (Ejemplo: de 1600m² – 400 m² totales son construibles)

RETIRO FRONTAL: 7m

RETIROS LATERALES: 7m

RETIRO POSTERIOR O EN UN LATERAL PARA LOTES EN ESQUINA: mínimo 20% de la superficie del predio libre con 7m de retiro.

(Ejemplo: de 1600m² – 320m² libres)

ESTACIONAMIENTO: Se deberá proyectar en el interior del lote, un espacio para estacionamiento vehicular cubierto o semicubierto, debiendo tener como mínimo 15m² o el 20% de la superficie edificada. Cuando la construcción supera los 150 m² deberá tener estacionamiento para dos vehículos. En ningún caso serán construcciones precarias que contradigan la normativa del Código Interno y serán siempre parte de un diseño integral.

Normativa única para predios mayores a 2400m² y frente mínimo de 30 mts. en ÁREA ESPECIAL: Manzanas 852 (Parcelas: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15), 843 (Parcelas: 8, 9, 10, 11, 12, 1) y 851.

FOS %25 (Ejemplo: de 800m² - 200m² son construibles en planta baja)

FOT %80 (Ejemplo: de 800m² – 640 m² totales son construibles)

ALTURA MAX. 14m - Número de planas: PLANTA BAJA + 2 NIVELES + GUARDILLA

C. TRATAMIENTO ARQUITECTÓNICO

Con el fin de asegurar una RELACIÓN ARMONIOSA ENTRE LAS CONSTRUCCIONES, se ha normalizado el diseño en lo referente a materiales, terminaciones exteriores y diseño de cubiertas. Todo "Proyecto Especial" que no se ajuste a las especificaciones siguientes deberá ser evaluado para su aprobación por el área pertinente en la Municipalidad de El Calafate.

CONSTRUCCIONES CON ESTRUCTURA EN MADERA

_En el caso de construcciones con estructura de madera y/o paredes exteriores totalmente en madera, símil madera o chapa, se exigirá un mínimo de 60 m² DE EDIFICACIÓN.

CONSTRUCCIONES EN GENERAL: Paredes Exteriores y Cubiertas. A continuación se describen el alcance de los términos anteriores:

1. PAREDES EXTERIORES REVOCADAS Y PINTADAS: podrán ser revocadas en todas sus variantes (texturados, lisos, etc.)
2. PAREDES EXTERIORES DE LADRILLO VISTO: podrán ser de cualquier tipo de ladrillo rojo, puesto en cualquier disposición y terminación de juntas, siempre que quede visto.
3. PAREDES EXTERIORES EN MADERA O SIMIL MADERA: en los casos de construcciones en seco o mixtas, sus paredes exteriores se presentarán en madera al natural o símil, con impermeabilizaciones en diferentes tonos o pintadas, buscando armonizar con el paisaje.
4. PAREDES EXTERIORES EN PIEDRA: podrá tratarse de todos sus variantes, ya sean opciones estructurales o de revestimientos con pórfidos, piedras de la zona, o bloques símil piedra.
5. PAREDES EXTERIORES EN CHAPA: en este caso deberán estar necesariamente pintadas o tratadas para no ser reflejantes.
4. CUBIERTAS TIPO "PIZARRAS": este tipo de cubierta incluye tejas de pizarra, tejas de madera, tejas de fibrocemento negras (tipo pizarra) o variantes similares.
5. CUBIERTAS METÁLICAS: podrán utilizarse todas las variables que existen en cuanto a materiales y diseño, Chapa, Aluminio, Zinc, pero en todos los casos deberán presentar un color determinado para no ser reflejantes.

6. RESTRICCIONES:

_No se admitirán para los muros exteriores bloques de cemento común, revestimientos símil ladrillo, ladrillos cerámicos o materiales similares a la vista.

_No se admitirán cubiertas de tejas españolas, francesas, de cemento con membranas asfálticas a la vista o cubiertas de paja.

El tratamiento arquitectónico de todas las fachadas será similar y homogéneo, en cuanto al diseño, tipo, colorido y calidad de materiales, de manera tal de lograr una totalidad arquitectónica, fundamental para consolidar una identidad en el sector.

ELEMENTOS EXTERIORES COMPLEMENTARIOS: lavaderos, tendederos, bombas de agua y otros elementos complementarios a la vivienda, similares a los enunciados, deberán estar encerrados dentro de un patio de servicio con el objetivo de IMPEDIR SU VISUALIZACIÓN desde el exterior público y vecinos. Esta construcción será obligatoria en todos los casos y serán parte de una propuesta integral de diseño.

CONSTRUCCIONES POR ETAPAS Y AMPLIACIONES:

Las construcciones encaradas por etapas deberán responder a un diseño integral manteniendo en cada una de las instancias una imagen definida y acabada que respete la normativa referida a tratamiento arquitectónico.

Toda modificación o ampliación de la construcción, deberá estar sujeta a la normativa vigente del Código Interno de Planeamiento y Edificación del loteo Campo de Invierno.

D. TRATAMIENTO DOMICILIARIO DE RESIDUOS

Se propone "SEPARACIÓN EN ORIGEN" de los residuos domiciliarios. Esta propuesta busca promover un compromiso del vecino con el cuidado del ambiente, complementando su aporte, con el proceso de separación que realiza la Planta de Tratamiento de Residuos Sólidos de la localidad. Los residuos serán seleccionados y separados en cada domicilio, siendo colocados en bolsas de distinto color para su posterior ubicación en el depósito de residuos. La separación estará organizada de la siguiente manera:

BOLSA VERDE: contendrá únicamente desechos ORGÁNICOS SECOS E INORGÁNICOS. Se de residuos que se pueden recuperar, reutilizar o reciclar.

_Papel y cartón.

_Latas.

_Plásticos.

_Vidrios.

_telas sintéticas.

_Etc.

BOLSA NEGRA: Contendrá únicamente residuos que denominaremos "PELIGROSOS", por su difícil recuperación, reutilización o reciclado.

_Restos de carne.

_Gasas.

_Algodones.

_Pañales.

_Jeringas.

_Remedios.

_Toallas femeninas.

_Etc.

Para el caso de desechos ORGÁNICOS HÚMEDOS, como los que se detallan a continuación, será obligatoria su SEPARACIÓN INDEPENDIENTE. Se trata en este caso residuos que se descomponen rápidamente y de los cuales se obtiene abono. Se recomienda su utilización como aporte de material orgánico para fertilización propia o externa.

- _Cáscaras de verduras, frutas y huevos.
- _Bolsitas de té.
- _Restos de café, yerba.
- _Césped cortado.
- _Hojas secas.
- _Servilletas de papel usadas.
- _Etc.

PILAS Y BATERÍAS: serán depositadas en los contenedores que existen para tal fin en los comercios de El Calafate.

DEPÓSITO DE RESIDUOS: cada propietario deberá contar con su recipiente individual para residuos, respetando el diseño normalizado obligatorio que se empleará en todo el loteo "Campo de Invierno".

E. INSTALACIONES SANITARIAS

Para minimizar futuros problemas de desbordes y filtración en la Napa Freática, se requiere SEPARACIÓN DE AGUAS, que implica la ejecución de dos circuitos independientes de desagüe sanitario, separando las aguas "negras" cloacales (desagüe de inodoro), de las aguas "grises" con grasas, detergentes y jabones (cocina, lavadero y baño (únicamente, lavatorio, bañadera, ducha y bidet). Todos con predimensionados a requerimientos futuros.

DESAGÜE DE "AGUAS NEGRAS": será obligatorio incorporar cámaras de inspección (las necesarias) + cámara séptica + pozo absorbente, con predimensionados a requerimientos futuros.

DESAGÜE DE "AGUAS GRISES": será obligatorio incorporar cámaras de inspección (las necesarias) + cámara séptica (con los requerimientos necesarios para incorporar un interceptor de grasas) + sistema de distribución de aguas tratadas para riego, ya sea, cisterna con sistemas de bombeo, riego por goteo, lecho nitrificante, etc.

En ninguno de los casos se podrá mantener una elección de distribución de aguas tratadas para riego si se comprueba su ineficiencia, estando obligado el propietario a remplazar el mismo por un nuevo sistema hasta que se verifique el correcto funcionamiento.

UBICACIÓN y ACCESIBILIDAD DE CÁMARAS SÉPTICAS Y POZOS ABSORBENTES: deberán estar retirados, como mínimo a 3 mts. de los límites perimetrales de la unidad funcional, siempre ubicados con fácil accesibilidad desde el exterior del lote y con los requerimientos mínimos para poder cumplir son su mantenimiento y/o desagote.

CONSTRUCCIÓN DE POZOS ABSORVENTES: estos deberán penetrar no menos de 1,50 mts. en el manto permeable del subsuelo, de tal forma que aseguren una buena superficie de infiltración para aumentar la permeabilidad. Por fuera de la estructura de éstos se podrá ejecutar un relleno con canto rodado. En todos los casos contarán con conductos de ventilación que podrán ser llevados a medianera superando los 2 mts. de altura dentro de una propuesta paisajística que impida su futura visualización desde el exterior y vecinos. En ningún caso se podrá mantener una propuesta de ventilación si esta ocasionara problemas de mal olor en lotes vecinos, siendo obligatorio replantear su diseño hasta comprobar su correcto funcionamiento.

MANTENIMIENTO DEL SISTEMA INDIVIDUAL: se requiere una limpieza anual de Cámaras sépticas y semestral de Cámaras interceptoras de grasas.

Para enfrentar inconvenientes de mal funcionamiento de los sistemas de desagüe se requiere evaluar el área que recibirá el derrame ocasional priorizando la no afectación de los inmuebles vecinos.

F. CONEXIONES DE SERVICIOS Y PUESTA A TIERRA

El fideicomiso "Parque Chauras" tendrá como responsabilidad el tendido de las redes principales para la dotación de Servicios Básicos (Agua, Luz y Gas) en el espacio público, mientras que cada propietario tendrá a su cargo toda construcción y tendido de servicios que requiera, dentro de su lote.

Será obligatoria la utilización de Servicios Subterráneos en todos los casos (espacio público o privado), si las redes principales también así lo fueran, con los siguientes requerimientos.

Será obligatoria una tapada mínima para las conexiones de servicios de agua, teléfono, cable, electricidad, etc. Esta será de 60 cm. y en todos los casos se emplearán mayas de aviso a los 30 cm. Será obligatoria la construcción de Puesta a Tierra en la instalación eléctrica de cada vivienda.

G. NORMALIZACIÓN DEL DISEÑO SOBRE LINEA MUNICIPAL

Cada propietario estará obligado a construir su pilar de gas, luz y depósito residuos según la normalización del diseño que se presentará desde la Administración "Campo de Invierno".

PILARES DE GAS, LUZ: cada uno de estos elementos contará con un diseño normalizado, en cuanto a ubicación, medidas generales y uso, mientras que el material exterior, será parte de la propuesta integral Arquitectónica. Este diseño será entregado por la Administración de "Campo de Invierno", como plano informativo.

DEPÓSITO DE RESIDUOS: este contará con un diseño normalizado, en cuanto a ubicación, medidas generales, materiales y uso. Este diseño será entregado por la Administración de "Campo de Invierno", como plano informativo.

CAPÍTULO 3 – PAISAJISMO

A. FLORA NATIVA Y MOVIMIENTO DE SUELO

El loteo "Campo de invierno" asumirá un compromiso con la consolidación de la Identidad Paisajística de la Patagonia, estableciendo reglamentación dirigida a la conservación de Flora Nativa.

Para todo movimiento de suelo solo se permitirá la modificación de suelo estrictamente necesario para la construcción y actividades complementarias que así lo requieran. El diseño del paisaje reflejará un trabajo en armonía con el ambiente natural, conservando y revalorizando especies nativas que estén afianzadas, en función de su valor biológico y ornamental.

Cada propietario tendrá la obligación de conservar las siguientes especies, si se encontraran en su predio: Berberis sp. (Calafate), Anathrophyllum desidetatum (Lengua de fuego), Adesmia boronioides (Paramela) y Chilotrichum diffusum (Mata negra).

B. CERCOS

Toda división lindera (medianeras laterales y posterior) deberá planificarse para constituir un cerco vivo. Este consistirá en un seto arbustivo o arbóreo bajo, plantado a 50 cm. de la medianera y de hasta 2 metros de altura. Será obligación de ambos vecinos hacer el mantenimiento necesario, ya sea poda o sanidad y no superar la altura establecida. La línea de medianera se materializará con una valla de tejido metálico de 1,5 metros de altura, enterrada como mínimo 30 centímetros de profundidad.

Para todas la fachadas que constituyan frentes de lote, el cerco permitido no deberá superar los 90 cm. de altura y su diseño será parte de una propuesta integral con el estilo de la propiedad.

C. PARQUIZACIÓN

Será obligatorio concretar la parquización de cada terreno privado (Etapas de Diseño y Ejecución, finalizadas) en el plazo de dos años, a partir de la compra del inmueble. La utilización de tejidos de "media sombra" o similares será permitida en los primeros tres años del inicio de la ejecución de los parques siendo obligatorio retirarlas después de transcurrido este período.

Las alternativas recomendadas contemplan:

JARDÍN NATIVO: de estilo patagónico y bajo mantenimiento.

JARDÍN MIXTO: de mediano mantenimiento, fusionando el concepto del jardín de estilo patagónico con áreas de alto mantenimiento.

JARDÍN DE ALTO MANTENIMIENTO: con césped y alta densidad de plantas.

En todas las opciones de parquización será obligatoria la incorporación de 3 especies frutales, que responderán a la Identidad Paisajística del loteo "Campo de Invierno".

Se permitirá la forestación para consolidar cortinas cortaviento según los requerimientos del ítem. D, denominado Asoleamiento. Esta forestación se hará a partir de 1 metro de distancia al linde y será el único caso en donde la forestación sobre medianeras podrá superar los 2 mts de altura.

D. ASOLEAMIENTO

El Loteo "Campo de Invierno" se propone que todo propietario cuente con el acceso mínimo de horas de sol desde su lote. Por esta razón se regulará sobre el diseño de la forestación para cortinas cortavientos. Esta no deberá extenderse más de %50 de la medianera Sur y Oeste, conformando una línea ininterrumpida. En este único caso se podrá superar sobre medianeras los 2 metros de altura realizando la plantación a una distancia mínima de 1 metro desde medianera, la distancia se tomará desde el centro del tronco. Las cortinas cortavientos estarán prohibidas en todos los frentes sobre línea municipal.

Estará prohibida la ubicación de especies arbóreas de más de 4.5 mts. de altura, ubicadas en fondos o frentes de lotes, sobre cuadrante Sur-Este, cuando se esté comprometiendo la posibilidades de asoleamiento Norte-Este de lotes contiguos.

E. DESAGÜES NATURALES Y ARTIFICIALES

Al tratarse de terrenos con características de buena permeabilidad y no existir pendientes extremas que determinen zonas de alto riesgo de inundación, para las precipitaciones medias que existen en la región, se planifican los siguientes aspectos:

1. Se designan como Áreas de Reserva Natural para futuros Espacios Verdes los sectores de mayor velocidad dentro de los cauces de Escorrentía principales.
2. Se planifica una densidad de ocupación superficial mínima (FOS. Del %25) para todo el loteo, determinando un alto porcentaje de terreno para infiltración y libre escurrimiento.
3. En todos los casos las medianeras serán permeables, constituyendo cercos vivos sin obstáculos que interfieran con el libre escurrimiento superficial.
4. En el caso de terrenos ubicados en zonas bajas o cauce de escorrentía superficial, será obligatorio un nivel mínimo en Planta Baja de + 30 cm. sobre el nivel del terreno natural y si lo requiriera, se permitirá conducir desagües pluviales, bajo tierra, a través del espacio público a zonas de libre escurrimiento e infiltración que no afecten la propiedad de ningún vecino.
5. Se planifica un sistema de Desagüe Independiente de cada lote, sobre cordón cuneta.

CAPÍTULO 4 – Reglamentación Complementaria

A. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN

1. El profesional designado por el propietario deberá replantear antes del inicio de la obra, con cargo al propietario, los límites del terreno materializados por mojones permanentes.
2. La colocación del Cartel de Obra será obligatoria antes de comenzar la construcción de los proyectos. Estos tendrán los datos del/los Profesional/es interviniente, el N° de Expediente y el N° de Permiso de construcción, según lo exige la Municipalidad de El Calafate
3. Será obligatorio cercar el terreno, previo al inicio de la obra con tela mediasombra, con una altura de 2 m., debiendo mantenerse en perfecto estado durante todo el transcurso de la misma.
4. Cada obra deberá contar con electricidad propia a partir de la instalación de un pilar de obra así como suministro de agua con una llave de paso en correcto funcionamiento.

También se deberá construir un baño para los obreros o bien recurrir al alquiler de baños químicos, ubicados de manera que no afecte a los vecinos.

5. La carga y descarga de materiales de obra, deberá realizarse únicamente por el frente del lote, estando prohibido hacerlo por lotes vecinos.
Estará prohibida la utilización del espacio público, calle y terrenos linderos, para la guarda o depósito de materiales de construcción y desechos de obra.

6. Será obligatorio el uso de contenedores para el acopio de restos y residuos de obra. La basura en general, deberá guardarse en tachos cubiertos, para luego proceder a depositarlos en contenedores. En todos los casos, la obra y sus alrededores deberán permanecer limpios y ordenados.

ANEXOS

ANEXO N°1. PROPUESTA VIAL:

A. Plano con Propuesta Vial y Entorno Inmediato.

B. Plano con Propuesta Vial, Nombramiento de Calles, Área Especial (Uso Comercial/Recreativo) y Reserva de Espacios Verdes (Uso Recreativo/Esparcimiento).

ANEXO N°2. PROPUESTA DE CALZADAS Y ACERAS

A. Plano de detalle con Propuesta de Aceras (Anchos, Límite entre Acera a consolidar y Espacio Verde, Ejes de Plantación, Áreas de Parquización y Áreas para Forestación) y Calzadas (Anchos, Radio de Giro, Límite mínimo de visibilidad)

ANEXO N°3. ASOLEAMIENTO

A. Plano Ilustrativo sobre Asoleamiento, su relación con el FOS. y Lotes con distinta orientación.

ANEXOS 1 Y 3 EN ARCHIVO AUTOCAD

ANEXO N°2. PROPUESTA DE CALZADAS Y ACERAS

CALZADAS

VÍAS PRINCIPALES, INTERBARRIALES: 12 mts de ancho

VÍAS SECUNDARIAS, BARRIALES: 7 mts de ancho

RADIO DE GIRO MÍNIMO EN CALZADAS: 12 mts.

LÍMITE MÍNIMO DE VISIBILIDAD: a 35 mts de distancia de intersección de ejes de calzadas, según Plano de detalle.

ACERAS

SOBRE VÍAS INTERBARRIALES: aceras de 4 mts de ancho

ACERA A CONSOLIDAR SOBRE CORDÓN DE VEREDA: 2.5 mts. de ancho. Espacio funcional al tendido subterráneo de Servicios Públicos.

ESPACIO VERDE A PARTIR DE LINEA MUNICIPAL: 1.5 mts de ancho

SOBRE VÍAS BARRIALES: aceras de 6.5 mts de ancho

ACERA A CONSOLIDAR SOBRE CORDÓN DE VEREDA: 2.5 mts. de ancho. Espacio funcional al tendido subterráneo de Servicios Públicos.

ESPACIO VERDE A PARTIR DE LINEA MUNICIPAL: 4mts de ancho