



## **REGLAMENTO DE EDIFICACION**

### CONSIDERACIONES GENERALES

El presente reglamento y medidas normativas tienen por finalidad establecer condiciones generales que deberán ser observadas y respetadas, por parte de los propietarios y profesionales a cargo de las tareas y proyectos para la construcción de obras nuevas y/o ampliación de las obras existentes.



## **CAPÍTULO 1. OBJETIVOS Y OBLIGATORIEDAD.**

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

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

**1.3.** “Cipreses del Sur” estará administrado por el desarrollador inmobiliario, Sr. Carlos Ricardo Leibrecht, quién podrá delegar esta tarea. -



## **CAPÍTULO 2**

### **ORGANO DE CONTROL Y APLICACIÓN.**

**2.1.** Los profesionales designados por “Cipreses del Sur” conformarán la Comisión de Arquitectura, quienes serán los encargados de la aplicación y control, emitirán los correspondientes dictámenes y visado a los efectos de que los propietarios procedan a la presentación de los mismos ante el organismo municipal que corresponda.-

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

**2.3.** Esta Comisión de Arquitectura (en adelante la “CDA”) tendrá a su cargo el control del cumplimiento del presente reglamento teniendo la facultad de negar la aprobación de proyectos que no se adecúen a las condiciones arquitectónicas, estéticas y de seguridad que se requieran para mantener la coherencia del barrio, mantener y aumentar el valor inmobiliario de las unidades y del conjunto. -



## **CAPÍTULO 3**

### **APROBACION DEL PROYECTO**

**3.1.** La previa aprobación de los planos por parte de la Comisión de Arquitectura de “Cipreses del Sur” es indispensable para su presentación y aprobación por parte de la municipalidad de El Bolsón.-

**3.2.** A efectos de gestionar la autorización del proyecto, los propietarios de las parcelas deberán presentar por nota a la CDA, firmada por un profesional responsable adjuntando por duplicado la siguiente documentación:

a) Plano del terreno con relevamiento arbóreo, silueta de implantación, distancias de retiros laterales, fondo y frente, en escala

1:200 o 1:250, con croquis de ubicación de la unidad en el ejido del barrio.-

b) Plantas y cortes, acotados, con indicación de destino de los garajes, lugar para almacenar herramientas, escala 1:100.-

c) Plano de cubiertas. Escala 1:100 o 1:200.-

d) Cuatro vistas exteriores con indicación de materiales, en escala 1:100.-

e) Ubicación de accesos vehiculares y estacionamientos, lechos nitrificantes o sistema cloacal. Escala 1:100.-

f) Plano digital en copia de CD u otro dispositivo de almacenamiento.-



g) En el plano de implantación se deberá indicar el perímetro del cerco de obra, el que no podrá sobrepasar los límites de implantación del lote.-

h) En el plano de implantación también se deberá presentar balance de superficies de fachada especificando los porcentajes de los diferentes materiales utilizados como revestimiento de la vivienda proyectada.-

**3.3.** El visado, aprobación, derechos y permisos, que la CDA de “Cipreses del Sur” pudiera efectuar dentro del presente marco normativo, no sustituyen por motivo alguno, ni para ningún efecto, las disposiciones y obligaciones de Entidades Nacionales, Provinciales, municipales y/o Entes Autárquicos, las que deberán cumplirse ineludiblemente.-

**3.4.** El costo del procedimiento para la evaluación, visado y aprobación del proyecto arquitectónico a construir por la CDA de “Cipreses del Sur” será a cargo del propietario.-

#### **CAPÍTULO 4.**

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

**4.1.** La Comisión de Arquitectura tiene un plazo de 15 (quince) días hábiles para expedirse respecto de las solicitudes recibidas.

**4.2.** Presentado el plano municipal aprobado ante la Comisión de Arquitectura, se suscribirá el acta de autorización e



inicio de obra, firmada de conformidad por el representante designado por la Comisión de Arquitectura, por el propietario y el profesional responsable. En ese mismo acto el propietario deberá entregar a la CDA la siguiente documentación:

- a) Plano municipal aprobado y certificado de amojonamiento;
- b) Designación de profesional de primera categoría responsable como Director de Obra (con indicación de matrícula, domicilio legal y contacto);
- c) Nombre, domicilio y contacto de la Constructora o Contratista a cargo de la obra y Representante Técnico;
- d) La aprobación de la Dirección de Bosque del permiso de tala y apeo de especies arbóreas propuestas, así como condiciones de la Dirección de Bosque de reforestación.-

**4.3.** Previo al inicio, la obra deberá contar con la colocación de cerco de obra perimetral sobre la línea de implantación del lote y cartel de obra con el profesional designado.-

**4.4.** Horarios de trabajo: El horario autorizado es el siguiente; lunes a viernes de 8.00 hs. a 18.00 hs. y sábados de 8.00 hs a 13.00 hs. Queda expresamente prohibido el trabajo en días domingos y feriados. La Comisión de Arquitectura podrá modificar estos horarios, especialmente durante los primeros años, y de acuerdo a la población afectada en el área de la obra, con el fin de favorecer el avance de las construcciones.



iones. La Comisión de Arquitectura podrá a su vez otorgar en casos excepcionales como ser llenado de hormigones, permisos para extender los horarios, procurando minimizar molestias a los vecinos.-

**4.5.** Conexión de agua: previo al inicio de las tareas, el titular o Director Técnico de la obra deberá solicitar a “Cipreses del Sur” la factibilidad del suministro, una vez que se les notifique la factibilidad del servicio estará a cargo del propietario la instalación del medidor de agua en su caso. El tanque de reserva de agua domiciliaria se fija en 850 litros.-

**4.6.** Conexión eléctrica: previo al inicio de las tareas, el titular o Director Técnico de la obra la tramitación ante la distribuidora de energía eléctrica (EDERSA) para la provisión y colocación del medidor en el gabinete que ha provisto el Consorcio. Los gastos, costos y honorarios que este demande serán por cuenta y cargo exclusivo del propietario.-

**4.7.** Conexión de Gas: El propietario deberá tramitar la factibilidad y eventual conexión ante la distribuidora Camuzzi Gas del Sur. Los gastos, costos y honorarios que este demande serán por cuenta y cargo exclusivo del propietario.-

**4.8.** Instalaciones especiales. Se define como tal a toda construcción de elementos o equipos fijos o móviles que produzcan efectos visuales, sonoros y/o de cualquier tipo



que impacte sobre el entorno urbano o el medio ambiente, como, por ejemplo: tanques elevados, grupos electrógenos, antenas de todo tipo, molinos, sistemas de iluminación, etc., la presente enumeración es meramente enunciativa y comprende las instalaciones a crearse o a inventarse en el futuro. La construcción y/o instalación de cualquier tipo de antena o instalación especial requerirán la aprobación expresa de la Comisión de Arquitectura. En el caso de haber sido aprobado y se verificase cualquier tipo de interferencia, la misma deberá corregirse o retirarse, a solicitud de la CDA de “Cipreses del Sur”, los gastos costos y honorarios que implique este cambio serán por cuenta y cargo exclusivo del propietario. Toda instalación definida como especial, debe ser autorizada por la CDA, y respecto a su aprobación, uso, construcción y/o instalación deberá cumplir los siguientes requisitos:

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



folleto del fabricante. -

La Comisión de Arquitectura de “Cipreses del Sur” se reserva el derecho de no autorizar las obras y equipos según sus características. Se suscribirá un acuerdo de partes fijando los límites de tal situación a criterio de la Comisión. Para el caso de otorgarse autorización precaria se suscribirá un acuerdo de partes fijando los límites de tal situación a criterio de la Comisión.-

**4.9.** El plazo máximo de ejecución de obras será de 24 meses a partir del acta de inicio.-

**4.10.** En caso de suspensión de los trabajos por más de sesenta (60) días corridos se exigirá al propietario que mantenga la parcela individual ordenada de materiales, enseres y equipos, como así también efectuar las tareas de limpieza, corte de césped, cierre de la obra y obrador, para minimizar el aspecto de abandono.-

**4.11.** En caso de construcción de una obra no autorizada o que ésta no se ejecute de acuerdo al proyecto aprobado por la Comisión de Arquitectura, ésta lo informará a la administración de “Cipreses del Sur” y este ordenará al propietario la suspensión de dicha obra. Complementariamente denunciará el hecho ante la municipalidad de El Bolsón y el Colegio Profesional que corresponda.-



**4.12.** La CDA y la administración de “Cipreses del Sur” y/o sus representantes se encuentran facultados a partir de la aceptación del presente reglamento y del inicio de cualquier obra a ingresar a la misma para control de cumplimiento del presente reglamento.-

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

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

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

**4.15.** Final de obra. El propietario deberá presentar dentro de los sesenta (60) días de finalizada la obra el plano conforme a obra si hiciese falta y certificado final de obra expedido por la municipalidad de El Bolsón. -



## CAPÍTULO 5 CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS.

**5.1.** El sistema constructivo deberá cumplir con las reglamentaciones municipales vigentes y todo organismo oficial y de prestación de servicios que corresponda.-

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

**5.3.** Como terminaciones y acabados exteriores de la fachada se permitirá el uso de piedra de la zona y/o madera, revoques cementicios y/o texturados, en tonos y colores que armonicen con el entorno natural. Revoques sólo se permitirá hasta un 60% de las fachadas, salvo autorización expresa de la Comisión de Arquitectura. Los colores de los revoques, revestimientos de madera pintada, columnas, marcos y hojas de carpinterías deberán ser sometidos a aprobación de la Comisión de Arquitectura y los mismos tendrán que armonizar con el entorno.-

**5.4.** Las cubiertas podrán tener dos o más aguas con una pendiente mínima de 18° (salvo expresas excepciones que



por razones de diseños la Comisión de Arquitectura apruebe como cubiertas de un agua). Se admitirán techos planos como detalle de diseño, siempre que se ajuste a normas de código de edificación de la municipalidad de El Bolsón.-

**5.5.** Se deberá prever y diseñar sobre cubiertas, las salidas de conductos de humos, ventilación, calderas, termo tanques, etc. de manera que estos queden en armonía tratando de agruparlos en plenos, en los que no se puedan agrupar y queden materializados en chapa, deberán ser pre pintados de color negro. En el caso de revestimiento de placa cementicia, deberá ser tratada con la misma textura que la fachada principal. En el caso de estar revestido de piedra, llevará el mismo tipo y colocación al de la fachada principal.-

## **CAPÍTULO 6** **CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS.**

**6.1.** Los locales de usos complementarios como depósito de herramientas, garajes, etc., deberán ser arquitectónicamente de similares características de la vivienda y estar ubicados dentro del área de implantación del lote.-

**6.2.** Las cámaras de inspección, bocas de acceso, biodigestores y lechos nitrificantes deberán estar dentro de la zona de implantación del lote, como mínimo con un retiro de 10,00 metros de línea municipal y de fondo y de 8.50 metros de los ejes medianeros. No está permitido el uso de cámaras sépticas, estas serán reemplazadas por biodigestores.



**6.3.** Las instalaciones eléctricas deberán ser subterráneas con la debida protección según normas vigentes. No se permitirán las instalaciones eléctricas “aéreas” en ningún sector del lote.

**6.4.** CERCOS DEFINITIVOS Los cercos serán de hasta 1,20 metros de altura con alambre tejido romboidal. Se prohíbe la construcción de cercos con materiales diferentes y la implantación de álamos, pinos de variedades exóticas, especialmente el pino Oregón, Murayama, pino blanco, alamos por sus marcadas características invasivas, sin la autorización de la CDA.-

## **CAPÍTULO 7** **LAS OBRAS - PROCESO DE CONSTRUCCIÓN**

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

**7.2.** Se permitirá la permanencia y/o residencia de serenos en las obras previamente informando a la CDA el periodo y los datos personales del sereno.-



**7.3.** No se podrá acceder a las obras a través de lotes vecinos o linderos. Salvo expresa autorización del dueño del terreno en cuestión.-

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

**7.5.** El Propietario será responsable por la preservación del entorno natural, incluyendo plantas, árboles, formaciones rocosas, arroyos o escorrentías permanentes o semi permanentes. Quedando absolutamente prohibido el desmonte parcial o total del terreno sin la correspondiente justifica-



ción y autorización de Bosques y la Comisión de Arquitectura. Cualquier violación de esta regla, realizada por el propietario o por cualquiera de las personas, vehículos o maquinarias afectados a la construcción o el mantenimiento de su predio, será penalizado por “Cipreses del Sur”, obligándose además al responsable a restaurar en forma inmediata el daño causado.-

**7.6.** El cerco de obra se materializará en madera pintada de verde y/o negro, lona verde cumpliendo lo ya planteado en el punto. El mismo deberá permanecer cerrado en todo su perímetro y en perfecto estado durante toda la obra. La CDA podrá exigir la adecuación del mismo de no cumplirse con dichas condiciones.-

**7.7.** Durante el proceso de construcción el obrador deberá contar con reserva de agua propia de al menos 850 litros. -

## **CAPÍTULO 8**

### **GUIA DE PASOS PARA LA CONSTRUCCION DE OBRAS**

#### **8.1. REQUISITOS PARA INICIO DE OBRAS**

- a) Nota a CDA solicitando inicio de obra;
- b) Presentación de dos copias a CDA con la información solicitada en Capítulo 3 art. 3.2;
- c) Devolución de correcciones de CDA;
- d) Presentación plano para aprobación municipal para visado de CDA;
- e) Presentación del plano visado por CDA a la municipalidad



de El Bolsón con los requisitos que esta solicite para su aprobación;

f) Presentación a CDA del plano aprobado por la municipalidad de El Bolsón;

g) Nota por parte de CDA con aprobación del inicio de obra.-

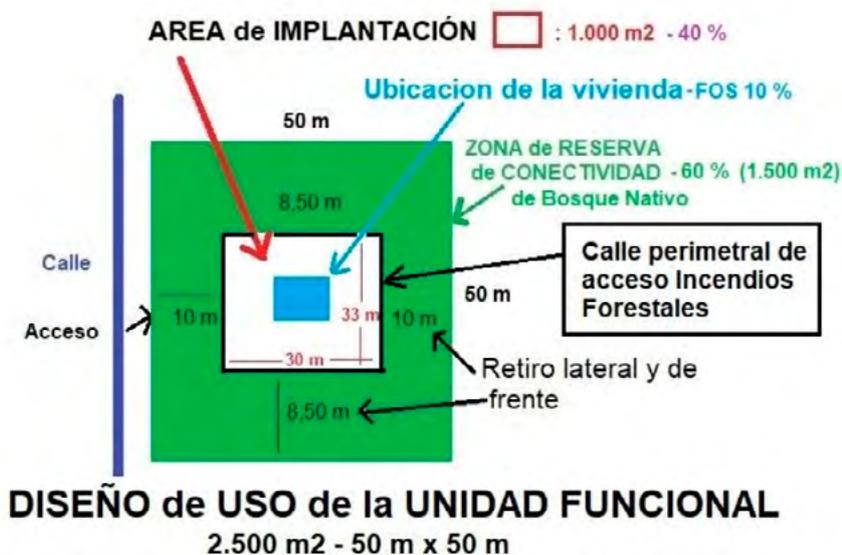
## 8.2. REQUISITOS PARA FINAL DE OBRA

a) Presentación a CDA de nota de final de obra;

b) Dentro de los 60 días presentar final de obra municipal a CDA;

c) Devolución final de obra por CDA.-

## CAPÍTULO 9 IMPLANTACIÓN EN EL LOTE



9.2. Se permitirá un Factor de Ocupación del Suelo (FOS) máximo del 10% de la superficie del lote.-

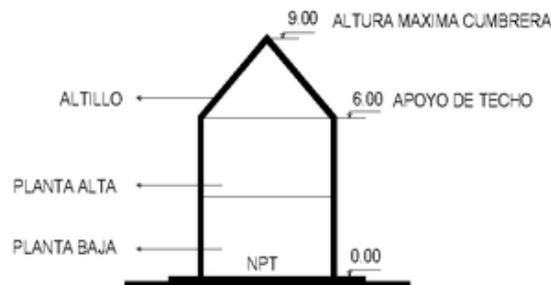
9.3. Podrán construirse como máximo dos viviendas por



y en ese caso una de ellas deberá tener como mínimo una superficie apoyada sobre lote del 60% del FOS total.-

**9.4.** Se permitirá construir como máximo planta baja, primer nivel y altillo.-

**9.5.** Las alturas máximas permitidas serán las siguientes:



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

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



**9.7.** CALLE PERIMETRAL DE ACCESO CONTRA INCENDIOS se deberá dejar una calle perimetral al área de implantación del lote de tres (03) metros de ancho libre de forestación y cualquier obstáculo para que en caso de necesidad de ingreso de equipo de lucha contra incendios (vehículo necesario) pueda hacerlo sin ningún problema. -

**9.8.** Sera obligatorio contar en el lote con un reservorio de agua de como mínimo 2.500 litros y este podrá ser en forma de piscina o tanque australiano para poder realizar cualquier tipo de ataque inmediato contra incendio. Este podrá ser utilizado tanto para defensa en el propio lote o lote vecino.- 7.5. El Propietario será responsable por la preservación del entorno natural, incluyendo plantas, árboles, formaciones rocosas, arroyos o escorrentías permanentes o semi permanentes. Quedando absolutamente prohibido el desmonte parcial o total del terreno sin la correspondiente justificación

**9.9.** La “Zona de Reserva de Conectividad de Bosque Nativo”, que conforma el 60% de la superficie total de la fracción (1.500 m<sup>2</sup>), será conservada y manejada a perpetuidad, de acuerdo a las indicaciones que determine el Servicio Forestal Andino (con la información que cuento no puedo corroborar si esto o al menos las dimensiones es aplicable a este proyecto).-



**9.10.** Dentro de la Superficie del Área de Implantación se autorizará la extracción de ejemplares arbóreos nativos necesarios para la realización de las construcciones aprobadas, tanques de reserva de agua, parqueización, retiros indicados por la autoridad de Incendios Forestales y por la implantación de áreas de cultivo a baja escala y autoconsumo de especies hortícolas y frutales. Debiendo contar previamente con la autorización de la autoridad gubernamental competente. -

#### **9.11. DESTINO DE LAS PARCELAS**

El único destino admitido para las parcelas, será el de una vivienda para uso unifamiliar, profesional o turístico, de uso permanente o transitorio por lote, quedando prohibido subdividir la parcela y/o darle cualquier otro destino (boxes, criaderos de animales, gallineros, colmenas, jaulas de cría, caballerizas), no permitiéndose en estas talleres, galpones y fábricas.