

“Pueblo Blanco”

REGLAMENTO PARCELARIO DE SUPERFICIE Y URBANIZACION

CONSIDERANDOS:

Ubicado en pleno valle cretácico, sobre la margen sur del lago Ramos Mejía, a escasos 9 kilómetros del puente sobre la hidroeléctrica El Chocón, dentro del ejido de la Ciudad de Cipolletti, se encuentra este lugar, que ha sido privilegiado en una conjunción de acciones, entre la naturaleza y el ímpetu desarrollador del hombre, este último, creador de uno de los lagos artificiales más grandes del mundo, que baña las costas elegidas para desarrollar “Pueblo Blanco”, Costas cubiertas de finas arenas claras, producto de años de sedimentación arrastrada naturalmente por las lluvias, generando imponentes cañadones que bajan desde la meseta patagónica.

En definitiva, un ámbito ideal para generar un polo turístico alternativo, que funcione en armonía con el medio involucrado, aprovechando al máximo las bondades naturales del lugar, pero integrándose armónicamente a su entorno, logrando con su desarrollo organizado y pre-normado, la convivencia del hombre en sintonía con la naturaleza, aun, desarrollando el primero sus actividades recreativas y de promoción del ecoturismo.

Persiguiendo esos objetivos, **el acceso a las playas será vedado a todo tipo de vehículo motorizado**, para ello se continuará con el **malecón peatonal**, único medio de acceso a las playas de “Pueblo Blanco”, en el cuál se puede recorrer su costanera, caminando o en bicicleta. La margen sur del Malecón, estará coronada, donde el terreno lo permita, por la costanera vehicular, con formato de amplio boulevard con estacionamientos en el centro. También habrá acceso hasta estacionamientos ubicados a la vera del malecón sur, y están previstos algunos más cercanos a la costa con ingreso por debajo del malecón y explanadas especialmente diseñadas al efecto. Las calles internas de “Pueblo Blanco” serán abiertas sobre el terreno natural y consolidadas allí donde haga falta por razones de transitabilidad, pero copiando el paisaje natural sin modificarlo más allá de lo necesario. La terminación de las mismas como así su trazado, estará pensado en función de no permitir el desarrollo de la velocidad más allá de lo esperado en una Villa. Está prevista la creación de un desembarcadero (Puerto Iglesias) para aquellos que gusten de los deportes náuticos, el mismo estará ubicado a una distancia prudencial de las tres playas que bañan las costas de “Pueblo Blanco”, a las que **no se podrá acceder por este medio.**

Finalmente, en cuanto al sector destinado a uso residencial, se diseñó unidades parcelarias suficientemente amplias y la instalación de Plantas de Tratamiento de Efluentes Cloacales en cada predio, o unidades por manzanas según surja del estudio técnico a realizarse al efecto, que serán de uso obligatorio, como así también la adopción de un FOS estricto del 0.08, y FOT 0.12, para que el impacto sobre el hábitat sea mínimo. Estos lineamientos generales serán plasmados en el articulado del presente reglamento, del que recomendamos una detallada lectura y que deberán

suscribir quienes en el futuro pretendan invertir, comerciar, vivir o simplemente tener un lugar de residencia temporaria en “Pueblo Blanco”.

CONSIDERANDOS TÉCNICOS:

Todas las obras de edificación privada y de urbanización que se realicen en el ámbito de este desarrollo urbano se regirán por el presente reglamento. Asimismo, se destaca expresamente, que toda la infraestructura de servicio instalada o a instalarse, esto es: alumbrado público y agua corriente por parte del fideicomiso, y en el futuro, gas, servicio de redes adicionales (cable datos etc.) por la autoridad representativa del conjunto de propietarios, será subterránea a los fines de preservar el carácter estético de este emprendimiento, en razón de ello, queda prohibida la ejecución o construcción privada propiamente dicha que altere las condiciones estéticas y de medio ambiente que se preservan. La acera, compuesta por la calle y la vereda, tendrán un ancho mínimo de 20 metros, sin embargo, la calle propiamente dicha, zigzagueará dentro de esos límites, orientando su cauce, naturalmente y esquivando los obstáculos que la flora ofrezca, esta nunca excederá los 6 metros de ancho, pudiendo incluso ser más angosta si los obstáculos preexistentes así lo exigieren, quedando establecido que se prioriza el cuidado de flora y fauna por sobre la conectividad. Está Prohibida la circulación de cuadríciclos y motos en duro, si en el futuro se determinase un lugar para su uso, deberán circular sobre tráileres. Hasta que llegue ese momento, directamente está prohibido su ingreso. Es condición de venta y se entiende expresamente aceptado por el comprador, que todas las zonas de retiro obligatorio, son pasibles de constitución de servidumbre de paso.

ARTICULADO:

1) COMISIÓN DE MEDIO AMBIENTE, ARQUITECTURA Y URBANISMO

- 1.1) Todas las construcciones que se realicen deberán asegurar armonía con el carácter de urbanización de recreo ecológica y sustentable del desarrollo, por lo tanto, los planos de construcción antes de su presentación ante la municipalidad de Cipolletti, deberán ser aprobados por la comisión de arquitectura y urbanismo, la cual queda facultada para interpretar y hacer cumplir este reglamento. Es facultad del Fideicomiso Pueblo Blanco, designar y remover los miembros de esta comisión. Mientras ésta no esté constituida, dicha función será ejercida por la Fiduciaria. La función fiscalizadora de esta comisión, llegada la extinción del Fideicomiso, y no antes, será delegada a la administración vigente en ese momento.
- 1.2) Todas las restricciones al dominio y modalidad de uso que se detallan en el presente instrumento, constituyen condición de venta y son expresamente aceptadas por los

superficiarios o compradores de las unidades funcionales que integran el desarrollo.

2) Proyecto de edificación (documentación – etapas de obra)

2.1) Documentación

La documentación requerida para gestionar la autorización de una edificación deberá estar firmada por el propietario y profesional responsable y presentada por duplicado, esta será la que figura a continuación:

- a. Plano de terreno con ubicación de la construcción y distancia a los límites. Esc. 1:100
- b. Plantas y cortes suficientemente acotados, con indicación de los destinos de los deferentes locales es Esc. 1:100 o 1:50.
- c. Planos de detalles de aberturas exteriores y cubiertas. Esc 1:100 o 1:50.
- d. Cuatro vistas exteriores con indicación de materiales, en Esc. 1:100 o 1:50.
- e. Siluetas de superficie, con cálculo de la misma Esc. 1:100 a 1:50.
- f. Indicación de ubicación y características de terminación de: planta de tratamiento de efluentes cloacales y cámara séptica, glorieta con sus veredas, casilla de bombas, casilla de fuente de energía, parrilla y detalles de toda otra construcción e instalación en Esc. 1:100 o 1:50.
- g. El detalle completo de cercos (frente contra frente y lateral). Esc. 1:100 o 1:50.
- h. El proyecto de circulación pluvial de cada unidad con indicación de la zona vehicular. Esc. 1:100 o 1:50
- i. El plano del obrador, este deberá tener la característica de ser provisorio.

La comisión de medio ambiente, arquitectura y urbanismo verificara el cumplimiento de las normas del presente reglamento en la documentación presentada, concediendo, si así correspondiere, la aprobación de los referidos planos. La comisión establecerá un derecho por la aprobación de los mismos, destinado a gastos administrativos y el pago de profesionales a tal efecto. Presentados los planos la comisión se expedirá en un plazo no mayor de 30 días. Una vez aprobado el proyecto con las debidas correcciones, si las hubiere, el propietario presentara ante la comisión copias del plano municipal y este devolverá una de las copias visadas para iniciar los trámites ante la Municipalidad de Cipolletti. A los efectos de los descuentos establecidos por la construcción en tiempos determinados, todo el tiempo que demore este trámite una vez presentado el proyecto ante la Comisión, no será computado.

2.2) Iniciación de los trabajos

Con la entrega, por parte del propietario del plano visado o aprobado por la municipalidad de

Cipolletti o solo por la Comisión si así correspondiere, y con la nómina de personas que participan en la obra, la comisión de medio ambiente, arquitectura y urbanismo autorizara el inicio de los trabajos. No se permitirá la iniciación de obras, acopio de materiales o instalación de obradores sin la previa autorización de la comisión de arquitectura y urbanismo que otorgará un número de obra. La lista del personal incluirá al responsable de la conducción de la obra, al constructor, a los subcontratistas y a los operarios. Dicha lista deberá contener los datos personales, el cargo que ocupa, oficio y ocupación y los respectivos horarios de trabajo. Dicho listado se actualizara cada 30 días de ser necesario.

2.3) Plazo de valides de la autorización

La autorización otorgada al proyecto por la comisión de arquitectura y urbanismo tendrá un año de validez, caducando automáticamente si durante dicho lapso no se hubieren iniciado los trabajos de construcción.

2.4) Suspensión de obra

La comisión de medio ambiente, arquitectura y urbanismo ordenara la suspensión de toda obra que se construya sin la autorización correspondiente o que, teniéndola, no se ejecute de acuerdo a la documentación autorizada o cuando la orden de suspensión no sea acatada, la comisión formulara la correspondiente denuncia ante la Municipalidad de Cipolletti. Sin perjuicio de ello, la misma impedirá el acceso a la urbanización de recreo eco-integrada y sustentable Pueblo Blanco, en adelante "PB" del personal afectado a las obras y aplicara las penalidades que al respecto determinan este reglamento.

2.5) Modificación proyecto autorizado, proyecto de ampliación

Todo proyecto de ampliaciones existentes, deberán ser autorizados conforme a lo estipulado precedentemente para obras nuevas.

Toda modificación del proyecto autorizado deberá someterse al mismo trámite de aprobación original.

2.6) Cartel de obra

En toda obra deberá colocarse a la vista un cartel cuyas medidas mínimas de 1 m. por 0,50 m., con máximo de 1 m² (un metro cuadrado) conteniendo los siguientes datos:

- a. Nombre y apellido del propietario, del constructor, y del director de obra; domicilio real, matrícula y teléfono de este último.
- b. Fecha y numero de autorización otorgada por la comisión de arquitectura y urbanismo.
- c. Número de expediente por el que la municipalidad de Cipolletti otorgo la correspondiente

autorización.

d. Número de obra.

2.7) Cartel de publicidad

No podrán colocarse carteles de publicidad de ninguna especie. Los carteles de venta y/o de alquiler de inmuebles serán previamente autorizados por la comisión de arquitectura y urbanismo y no podrán tener una dimensión mayor de Hasta 0.5 m. por 0.5 m.

2.8) Verificación del cumplimiento de los retiros y factores de ocupación

Finalizada la etapa del replanteo, se deberá solicitar a la comisión la verificación del cumplimiento de los retiros y de los porcentajes de ocupación aprobados oportunamente.

2.9) Planos y certificado final de obra

El propietario deberá presentar dentro de los 45 días de finalizada la obra el certificado final de obra expedido por la Municipalidad de Cipolletti. Hasta tanto no sea cumplimentado este requisito, la obra será considerada a todos los efectos como en ejecución y pendiente de finalización.

3) EJECUCIÓN, MANTENIMIENTO Y CUIDADO DE LA OBRA Y DE LAS PARCELAS

El propietario, con la compra del lote, el director de la obra y el constructor, con su contratación por parte del propietario, da por sentado el conocimiento de las presentes normas y serán responsables solidariamente del cumplimiento de las mismas:

3.1) Cerco perimetral

Antes de comenzar los trabajos de obra, deberá construirse el cerco perimetral, el que no podrá en ningún caso invadir los retiros obligatorios en más de 1mt*, dado el carácter de la servidumbre de paso que pesa sobre los mismos. Este puede ser retirado una vez finalizada la obra, o permanecer luego como cerramiento de la vivienda, en este caso, debe revestir el carácter de definitivo desde su inicio, y en ningún caso puede superar 1mt de altura. El mismo será construido de alambre romboidal o alambre de cinco hilos tensado respetando los retiros obligatorios y el fos determinado al efecto. Todas estas cuestiones se pondrán a consideración de la comisión.

3.2) Limpieza y Mantenimiento; Mascotas

La limpieza del espacio en que se desarrolle la obra, así como en el resto del terreno, será de vital importancia para preservar el carácter ecológico del lugar. Por este motivo se regula que los

materiales acopiados en el lugar, deben permanecer siempre dentro de los límites del cerramiento antes mencionado, y en perfecto orden para que no afecten estéticamente el entorno. Esto será permanentemente monitoreado por la comisión, y su incumplimiento será motivo de multas y hasta la suspensión de la obra.

Mantener la limpieza de las calles durante la ejecución de la obra, mantener limpio el terreno de elementos exógenos (basura), sea baldío, en construcción o con la obra paralizada, no deberán dejarse excavaciones, ni pozos descubiertos, ni elementos en condiciones tales que puedan ocasionar accidentes.

- a. **Descarga de materiales y preparación de mezcla:** no descargar materiales fuera de los límites del propio terreno, evitar el deterioro de cualquier especie botánica, por lo que solo está permitido la descarga de materiales en zona totalmente despojada de las mismas, con respecto a la preparación de mezcla, está terminantemente prohibido preparar mezcla con cemento, en virtud de la prohibición de construcción húmeda. Si por el tipo fundante de pilote utilizado, fuera imprescindible la preparación de mezcla para fijar los mismos, será autorizado por excepción, y abonará un canon, el que se mensurará y será utilizado para contratar personal de monitoreo mientras realicen este operativo.
- b. **Horario y permanencia del personal de obra:** no está permitida la permanencia del personal de la obra dentro de la urbanización residencial especial, fuera de los horarios de trabajo establecidos, salvo aquellos que moren en tráileres autorizados al efecto. En estos casos, y fuera del horario de trabajo, el personal que habite temporalmente, deberá permanecer dentro de los límites del predio en cuya obra intervenga, no obstante ello, la comisión determinará un sector donde podrán realizar actividades de pesca y recreación. El horario de trabajo será fijado por la comisión.
- c. **Poda de árboles:** no podar los arbustos y árboles ubicados fuera y dentro de los límites del propietario. En este punto insistimos en remarcar el carácter ecológicamente sustentable de “PB”, y la prevalencia indiscutible del orden de importancia de la flora y la fauna autóctona por sobre cualquier otra pretensión.
- d. **Mascotas:** En consonancia con lo expresado en el punto anterior, **está expresa y terminantemente prohibido introducir especies exóticas, ni flora ni fauna, en “PB”, por lo tanto no está permitido tener mascotas dentro de PB**, ni en obra, ni cuando esta finalice.
- e. **Ingresos y retiro de los materiales:** no ingresar ni retirar los materiales los días sábados, domingo ni feriados, no se permitirá el acceso a “PB” con semirremolques, camiones con acoplado, **Trompos de hormigón elaborado ni Bateas**. El peso de los camiones no podrá exceder los 12.000 k (doce mil kilos) (tara + carga).

La comisión de medio ambiente arquitectura y urbanismo definirá la entrada y el recorrido por el que accederán los materiales como así también el horario para ingresar, egresar, carga y descarga de los mismos, en todos los casos será responsabilidad del propietario del lote las posibles roturas o deterioros, debiendo arbitrar los medios para evitar los daños que se pudieren ocasionar.

- f. Obradores y depósitos: los obradores y depósitos de herramientas deberán respetar los retiros mínimos obligatorios además de tener características aceptables, contarán de un gabinete sanitario para uso de los obreros y una canilla, dicho gabinete será conectado a la cámara séptica pertinente. La fachada de dicho obradores y depósitos se pintará de color terracota los mismos deberán ser retirados al finalizar la obra.

Los desperdicios de materiales deberán ser contenidos en recipientes contruidos para tal fin durante todo el transcurso de la obra, procurando la prolijidad en la etapa de construcción. Así mismo, tanto obradores como depósitos, deberán ser pintados color terracota y retirados una vez finalizada la obra.

- g. Ingreso del personal: el mismo deberá acceder por la entrada habilitada de "PB", será responsabilidad del propietario del lote la conducta del personal contratado. El personal que trabaje deberá ser asegurado contra riesgo de trabajo, siendo esta obligación del propietario del lote. Prohibido el ingreso de personas que a juicio de la comisión de medio ambiente, arquitectura y urbanismo no crea conveniente, no obstante ello, la comisión deberá argumentar y fundamentar objetivamente las causas de dicho juicio.
- h. Acceso a la obra: no acceder a las obras a través de lotes vecinos ni tampoco por el cerco perimetral del conjunto el cual no podrá ser abierto en ningún caso.

En caso de lluvia se cerrará el acceso a la obra no responsabilizándose al desarrollador por los perjuicios que de ello puedan derivarse. Será responsabilidad del propietario del lote avisar a contratistas y proveedores la existencia de esta norma. Esta restricción no cesa necesariamente con la lluvia sino cuando las condiciones de la humedad del suelo lo hagan conveniente.

4) DE LAS EDIFICACIONES

4.1) Unidades Unifamiliares

Dentro de "PB" sólo podrá construirse una vivienda unifamiliar por cada unidad funcional. En ningún caso podrán construirse viviendas multifamiliares, boxees, caballerizas, criaderos de animales o gallineros, cuya tenencia está expresamente prohibida. Antes de iniciar la construcción, el interesado debe presentar el proyecto total ante la Desarrolladora, y solo podrá iniciar los trabajos una vez que esta lo hubiere aprobado mediante un documento rubricado por la Fiduciaria o Quien esta nombre en el futuro para dicha tarea.

4.2) Utilización del Suelo – Porcentaje de Ocupación del Suelo (FOS) Y total (FOT)

Valores Máximos Vivienda:

FOS= 0.08 (8%)

FOT=0.12 (12%)

Valores Máximos Glorieta:

FOS= 0.025 (2,5%)

Valores Máximos Cerco perimetral (no podrá invadir retiros*):

FOS= 0.20 (20%)

4.3) Forma de Computar la Superficie Cubierta

Toda superficie cubierta encerrada en sus bordes con paredes y otros elementos divisores se computará al 100% de su área.

Toda superficie cubierta limitada en uno de sus bordes por elementos constructivos de cerramiento, se computará al 50%.

Se permite la construcción de una glorieta por parcela, cuyo diámetro no podrá superar los 7 mts y su superficie los 38,5 mts², siempre que el FOS= 0.025 (2.5%) se lo permita.

4.4) Cota de la Parcela

Es el nivel de terreno natural en el baricentro de la parcela cuando sean regulares y lo determinará la Comisión de Arquitectura y Urbanismo en el resto de los casos particulares.

4.5) Construcción Viviendas Unifamiliares en dos Lotes

En caso de construir una vivienda unifamiliar sobre dos lotes, estos deberán unificarse en una sola parcela.

4.6) Construcciones de Parrillas, hornos a leña, glorieta y otros

Su construcción, deberán ser autorizadas en la misma forma que el resto de las construcciones. Tanto parrillas como hornos (excepto hornos de barro), deberán ser pre-fabricados. Las glorietas, si son cubiertas se computarán a los efectos del FOS y FOT de la vivienda.

4.7) **Líneas de Retiro Obligatorias**

Retiro mínimo de la línea de edificación: los retiros serán de seis metros uniformes con respecto a los límites laterales del terreno, y de diez metros uniformes con respecto a los límites del frente y fondo del terreno.

4.8) **Espacio entre Línea de Frente y Borde de Calzada**

El espacio comprometido entre línea de frente de cada lote y el borde de la calzada es parte de la calle y en consecuencia propiedad común. Por ello, antes de efectuar alcantarillas, entubamientos o badenes para accesos vehiculares o peatonales debe requerirse autorización expresa por nota, acompañando un croquis explicativo. La Comisión podrá regular la construcción de una alcantarilla tipo.

4.9) **Está terminantemente prohibido la construcción de instalaciones deportivas en los lotes particulares.**

4.10) **Piletas de Natación: En todas sus versiones, están terminantemente prohibidas.**

4.11) **Altura de Edificación**

La altura máxima de edificación será de 7 (siete) metros por sobre esta altura solo podrán construirse tanques de agua, conductos de humo de chimeneas, conductos de ventilación con un plano límite de 1,50mts. sobre la altura máxima especificada debiendo tener el mismo tratamiento arquitectónico que el resto del conjunto edilicio, la altura referida será considerada como plano límite. En ningún caso podrá construirse más de 2 (dos) plantas y buhardilla, dicha altura deberá computarse desde el nivel 0,00mts. del suelo natural en el centro geográfico de la edificación.

4.12) **Cerco**

No se podrán ejecutar paredes medianeras en material alguno, en su reemplazo se deberán utilizar cercos que deberán cumplir con las características que se detallan en el punto 3 .1 cercos perimetrales.

Se deberá contemplar, insistimos con esto, que no está permitido poseer animales domésticos; persiguiendo siempre nuestro principal objetivo, “mantener el ecosistema de “PB”, en el estado que lo encontramos, convencidos que la convivencia del hombre (por lo menos en una urbanización de recreo) con el resto de las especies, puede darse sin el detrimento de estas últimas.

4.13) **Uso de Fondo y el frente**

Una vez establecido el lugar para la construcción de la vivienda, solo podrán instalarse en el fondo o frente, la glorieta antes mencionada, y la parrilla y/o horno a leña, los que no podrán ocupar un espacio superior a 1.5 mts² la parrilla, y 1.2 m² el horno a leña.

5) MATERIALES Y ESPECIFICACIONES.

5.1) Frentes y Paredes

Todos los frentes y paredes deberán ser tratados como fachadas, se considerara como quinta fachada los planos horizontales visibles como techos, veredas, patios, etc., tanto en las fachadas como en la quinta fachada debe predominar el color blanco (En una gama que se extiende desde el blanco nieve hasta el arena claro) que junto a la tonalidad de las arenas de sus playas, dan origen al nombre de la urbanización de recreo, pudiendo tener detalles color terracota (En una gama que va del terracota casi colorado al terracota opaco y amarronado), los que no deben superar en ningún caso el 25% de la superficie. Antes de pintar, deberán presentar ante la comisión los colores elegidos, y especificar donde se aplicarán, solo una vez aprobados por la comisión, podrán proceder a aplicarlos.

5.2) Tipo de Vivienda

La comisión, dará preferencia a las viviendas industrializadas, tipo Steel Fleming, Si-panel, de paneles, etc., dado que estos sistemas constructivos, ocasionaran menor circulación de vehículos pesados, con su consecuente merma en la erosión del suelo, en ningún caso están permitidas las de mampostería, en todos los casos, las construcciones deberán ser de primera calidad, teniendo la comisión de arquitectura, la potestad de rechazar el proyecto por este motivo. Está terminantemente prohibida la construcción de plateas sobre el suelo, esto se desprende 1° de la prohibición del uso de construcción húmeda (cemento, ladrillos, etc.) y 2° de la prohibición irrenunciable de no tocar una sola de las especies botánicas del lugar y evitar la erosión del suelo, por este motivo la construcción debe montarse sobre pilotes, desprendiéndose del suelo natural como mínimo 1mt. Los conductores de agua, luz y gas, deben instalarse embutidos en las paredes, independientemente que el servicio se provea en la actualidad o esté previsto en el futuro. La iluminación de las calles, será provista por la Desarrolladora, y alimentada con energía solar. Cada casa debe prever esta fuente de energía (solar) para el funcionamiento de los artefactos del hogar y la iluminación interior y exterior, esta fuente de energía es de carácter obligatorio, el uso de grupos electrógeno solo estará permitido en la etapa de construcción de la vivienda, o refacciones, pero están terminantemente prohibidos para el funcionamiento regular y permanente. Los paneles de electrificación solar deben ser instalados únicamente en la quinta fachada (techo), con la sola excepción de diseños que lo permitan a media altura y del panel que alimente la planta de tratamientos de efluentes cloacales.

5.3) Tendaderos, Lavaderos y Patios de Servicio

Deberán ser cercados perimetralmente guardando las características arquitectónicas de la vivienda. No podrán estar a la vista y se deberá impedir la visualización del contenido desde cualquier punto.

5.4) Reserva de Agua

El o los tanques de reserva de agua, deberán tener una capacidad máxima de 1000 litros. De quedar a la vista, deberá ser tratado con revestimientos que cumplan la continuidad de la fachada de la casa.

5.5) Calefacción

Quedan prohibidos todos los sistemas que empleen gas-oil o fuel-oil. Teniendo en cuenta que la provisión de gas puede no estar muy cercana en el tiempo, recomendamos optimizar al máximo la aislación térmica en paredes y techos.

5.6) Glorietas – Parrillas

Deben respetar los retiros reglamentarios.

5.7) Planta de tratamiento de los efluentes cloacales

Podrá ser instalada en dos etapas, durante la etapa de construcción se podrá colocar el digestor conectado directamente al lecho dispensor dejando entre ambos un espacio de cinco metros suficiente para instalar la cámara ozonizadora. La misma deberá ubicarse a una distancia no inferior a los 1 (un) metro del eje divisorio dentro de la zona de retiros. Debe perforarse hasta dos metros de profundidad donde será depositada con leve desnivel la planta de tratamiento. Una vez finalizada la obra, deberán instalar y energizar la planta con fuente solar, la que será de carácter obligatorio.

La comisión establece como obligatorio el sistema de planta de tratamientos con aporte de ozono, o algún otro desinfectante natural, que transforman a los efluentes cloacales en líquidos no contaminantes, aptos para el riego, acelerando los procesos de degradación. En este punto se establece que el sistema de comercialización incluye la instalación de esta planta en reemplazo de la seña con la que el interesado reserva el lote. Este método se articulará mediante un convenio con fabricantes e instaladores, quienes determinarán y mantendrán actualizado el valor pecuniario del mismo. El desarrollador exigirá ese importe en concepto de seña, el que será aplicado inmediatamente a la instalación de la planta en el lote señalado. En caso de que posteriormente la operación no se concrete, el frustrado comprador, repetirá el importe actualizado en el momento que el lote sea señado por otra persona. De esta manera garantizaremos el 100% del sistema cloacal elegido. Se sugerirá la dispersión del líquido resultante, mediante mangueras de goteo, en

los límites del terreno, lo que generará en el tiempo sectores con verde más vivo y permitirá divisar desde el aire, la cuadrícula de Pueblo Blanco. Para lograr tener acceso a mayor cantidad de metros de límite, se sugiere, aprovechar la altura de la construcción sobre pilotes, e instalar debajo la planta, sin enterrarla, lo que le dará mayor cobertura por declive sin necesidad de utilizar bombas para este particular riego. Eventualmente y, dependiendo de estudios técnicos, y en virtud de optimizar el consumo energético, serían instaladas plantas por manzanas, conectadas al digestor de cada terreno, siendo el destino del efluente el mismo previsto ut-supra.

5.8) **Residuos**

Hasta la implementación del sistema de recolección, los residuos serán llevados por los propietarios al lugar especificado por la administración. Una vez implementado deberá colocarse un depósito subterráneo para residuos por parcela, que será provisto por el administrador a costo del propietario, debiendo ser en los lotes impares de color verde, en el que ambos vecinos dejarán los residuos orgánicos, y en los lotes pares, de color blanco, en el que dejarán los inorgánicos. Los residuos irán siempre dentro de bolsas plásticas y se depositarán en los horarios y días que se determinen a tal efecto.

5.9) **Lugar de Estacionamiento**

No está permitido estacionar en las vías de circulación. Por lo tanto, se deberá prever en la zona del retiro del frente un espacio para el estacionamiento de 3(tres) vehículos. Queda prohibido estacionar en los espacios destinados a vereda.

5.10) **Arboles**

Solo está permitida la incorporación de dos árboles por parcela, y prohibida la extracción de la flora local. Antes de plantar los mismos, deberá solicitar la autorización municipal en la Comisión fiscalizadora de la Margen Sur donde además le indicarán las especies permitidas.

5.11) **Modificación Perfil Natural del Terreno**

Queda terminantemente prohibida la modificación del perfil natural del terreno, cuando esta implique retirar monte nativo, solo se autorizará en el acceso al estacionamiento, y la obra la realizará únicamente personal del fideicomiso a pedido y costa del propietario.

5.12) **Césped:**

Queda expresa prohibido, incorporar césped o cualquier especie al suelo natural, el que debe permanecer en el estado que se encuentra.

6) **PLAZO DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS –SUSPENSION DE OBRAS**

- 6.1) Hasta tanto no se resuelva edificar, no está permitido hacer excavaciones en los lotes, ni extraer tierra, ni practicar o permitir que se practiquen hechos que de cualquier manera supongan una desmejora del terreno. Cualquier hecho de esta naturaleza obligará al propietario, dentro de los (30) días de ser notificado fehacientemente a restituir el terreno a su estado anterior.
- 6.2) Se fija como plazo máximo para terminar las obras 12 (doce) meses a partir del efectivo comienzo.
- 6.3) En caso de suspensión de los trabajos por más de sesenta días corridos, el propietario del lote deberá mantener el mismo totalmente libre de materiales, enseres y equipos, como así también efectuar las tareas de limpieza necesario, cierre de la obra y obrador. En ningún caso, la obra podrá suspenderse por más de ciento veinte días corridos. Los casos particulares se someterán a consideración de la Comisión de medio ambiente, arquitectura y urbanismo.

7) **MULTAS Y PENALIDADES**

Las transgresiones o infracciones que cometan los propietarios, sus contratistas, personal de obra dependiente y proveedores de bienes o servicios serán sancionadas por la Comisión de medio ambiente, arquitectura y urbanismo con sujeción a las siguientes pautas normativas:

- 7.1) Cuando por acción u omisión del propietario la Administración deba realizar trabajos de limpieza en predios privados, o tendientes a liberar cunetas, zanjas y desagües, se cobrarán los gastos incurridos en la facturación habitual de servicios, con más de una multa del 100% del gasto efectuado. Sin perjuicio de ello la Comisión de Arquitectura y Urbanismo podrá optar por intimar fehacientemente al propietario para que proceda a realizar los trabajos referidos y vencido el plazo acordado, si no lo ha hecho, a cobrar una multa por cada día de mora en el incumplimiento.
- 7.2) Paralización de las obras que se realicen en forma antirreglamentaria con impedimento de acceso de materiales y personal a “PB” y denuncia formal a la Municipalidad de Cipolletti. Previamente constatada las infracciones o transgresiones se intimará al propietario a que cese en las mismas en el lapso que en cada caso fije la Comisión de Arquitectura y Urbanismo de acuerdo con las particularidades de cada situación presente. Vencido el plazo fijado sin que se haya regularizado la situación por el infractor la comisión de arquitectura y urbanismo podrá paralizar sin necesidad de Interpelación de ninguna naturaleza la obra, a cuyo fin extenderá un acta en las que se dejará constancia de las infracciones cometidas.

7.3) Remoción, traslado y depósito de materiales o desperdicio depositados en la vía pública o en terrenos ajenos, previa intimación fehaciente. El gasto emergente será facturado conjuntamente con los servicios habituales, con más una multa a ser fijada por la Comisión.

7.4) Suspensión de todos los servicios al propietario remiso en solucionar a cesar en las infracciones cometidas, sin perjuicio de la obligación de pagar la facturación y multa que correspondan.

7.5) Restricciones Arquitectónicas

Todas las construcciones deberán guardar armonía arquitectónicas con el estilo pretendido por los desarrolladores de Pueblo Blanco, respetando las proporciones en cuanto a los colores fijadas ut-supra, y evitando en todos los casos el uso de contenedores nuevos o reciclados para su integración. La determinación sobre dicha armonía será realizada por la COMISION de MEDIO AMBIENTE, ARQUITECTURA y URBANISMO.

Violación de las normas del presente reglamento: La violación de las normas de este reglamento, habilita a la comisión, a sanciones que van desde un monto pecuniario hasta a obligar al infractor volver las cosas al estado original, incluso hacerlo en su lugar con más la multa estipulada. La reiteración de faltas por parte de cualquier propietario pueda dar lugar incluso a la expulsión de la comunidad "PB"

8) Teniendo en cuenta que se mantendrá el hábitat en su estado natural, y que este hecho por sí mismo minimiza los gastos de mantenimiento, se establece para el mismo y el servicio de vigilancia, la suma de dólares estadounidenses treinta (u\$s 30) mensuales por unidad funcional, importe que el adquirente deberá comenzar a abonar a los treinta días de señalar su lote, salvo que en el contrato se establezca un plazo distinto. Esta cuota no puede ser modificada en el futuro, salvo acuerdo unánime de los propietarios, debiendo adaptar la prestación de servicios a las posibilidades que otorgue el monto recaudado. El fondo común será administrado por la fiduciaria y en el futuro por el consejo parcelario de administración. Los lotes propiedad de la Desarrolladora, no estarán obligados a esta cuota, sin embargo, y mientras lo recaudado no alcance para cubrir los gastos necesarios para los servicios indispensables mencionados, esta diferencia será aportada por la Desarrolladora sin derecho a reembolso, una vez que la capacidad de recaudación, en virtud de la cantidad de nuevos propietarios o superficiarios, sea suficiente para afrontar estos gastos, cesará la obligación de la Desarrolladora.

9) **NORMA DE APLICACIÓN SUPLETORIA**

En caso de silencio de las presentes normas se aplicará en forma supletoria todo aquello que este incluido en el código de planeamiento y urbanismo de la MUNICIPALIDAD DE CIPOLLETTI."