

## **CÓDIGO INTERNO DE PLANEAMIENTO Y EDIFICACIÓN, LOTEO “SOLO TERRA”**

**ARTICULO 1°)** **INCORPORAR COMO ANEXO I** al Código de Planeamiento Urbano vigente en la Localidad de El Calafate (Ordenanza N° .....), el Código Interno de Planeamiento y Edificación del loteo denominado “Solo Terra”.

### **OBJETIVO GENERAL:**

**ARTÍCULO 2°)** Regular sobre aspectos Urbanos, Arquitectónicos y Paisajísticos que hagan del loteo “Solo Terra” una propuesta enfocada en el **DESARROLLO CULTURAL Y ARTÍSTICO**, priorizando las características ambientales que determinan una calidad de vida superior.

### **NORMATIVA COMPLEMENTARIA:**

**ARTÍCULO 3°)** Toda la normativa que se presenta en el siguiente Código Interno de Planificación y Edificación del loteo “Solo Terra” será complementaria al Código de Planeamiento Urbano vigente del Municipio de El Calafate.

### **MANZANAS QUE INTEGRAN EL LOTEO:**

**ARTÍCULO 4°)** Integran el loteo “Solo Terra” las manzanas: 1180, 1181, 1182, 1183, 1184, 1185, 1186, 1187, 1188, 1189, 1190, 1191(AE), 1192 , 1193 , 1194(AE), 1195(AE), 1196(AE) y 1197(AE).

### **METODOLOGÍA:**

**ARTÍCULO 5°)** Solo a los fines metodológicos del Código Interno de Planificación y Edificación del loteo “Solo Terra” se ha organizado la siguiente normativa, en aspecto: Urbanos, Arquitectónicos, Paisajísticos y Reglamentación Complementaria. Esta estructura organizativa de ninguna manera implica la posibilidad de que algunos de los aspectos desarrollados puedan regular independientemente del resto del Código. Se trata de una propuesta integral de Normativa Ambiental que regulará el desarrollo del loteo “Solo Terra”.

## CAPÍTULO I - URBANISMO

### A. CARÁCTER Y USOS DEL SUELO

**ARTÍCULO 6°)** El loteo “Solo Terra” se afirmará con un **EXCLUSIVO CARÁCTER RESIDENCIAL** afectando al total de la manzanas. Serán la excepción las **ÁREAS ESPECIALES (AE), PARA EQUIPAMIENTO CULTURAL** (Mz. 1191”Proyecto de Anfiteatro”, Mz. 1194 “Proyecto de Creative Bar y SUM”, Mz. 1195 “Local de insumos para arte” y Mzs. 1196 y 1197. “Proyecto de Residencias para artistas”) y las **PARCELAS CON PERMISO COMERCIAL** para sus **ESTUDIOS DE ARTE** ubicadas sobre el “Paseo de las Artes”.

### CIRCULACIÓN

El ingreso al barrio se realiza desde la **AV. GERÓNIMO BERBERENA** a través de **5 CALLES INTERNAS** que resuelven la circulación vial en el sentido **ESTE/OESTE** sin continuidad interbarrial, rematando en el **ÁREA NATURAL ARROYO CALAFATE**. Todo el loteo se articula en torno a un **PARQUE LINEAL** denominado **“PASEO DE LAS ARTES”**. Este ofrece circulación **PEATONAL** en el sentido Norte-Sur y **EXCLUSIVO VIAL PARA PROPIETARIOS CON PARCELAS INTERNAS**. Se prevén usos especiales para los fin de semanas y feriados. Todo el paseo se encuentra equipado con una **CICLO VÍA** de 3 mts de ancho, que además de cumplir su función principal, hace de **INGRESO VEHICULAR EXCLUSIVO** a los lotes internos y **ACCESO VEHICULAR DE EMERGENCIA**.

El **PASEO DE LAS ARTES** materializa el **EJE RECREATIVO CULTURAL DE EXPOSICIÓN Y VENTA**, sobre el que se desarrollan el **PARQUE LINEAL RECREATIVO**, el **EQUIPAMIENTO CULTURAL** y las **PARCELAS** con **ESTUDIOS/TALLER** abiertos al paseo peatonal.

### B. ZONIFICACIÓN, USOS DEL SUELO Y PRODUCTOS COMERCIALES

**ARTÍCULO 7°)** El loteo “Solo Terra” estará organizado a los fines comerciales como **PARCELAS INDEPENDIENTES**, cada una, **CON ESPECIFICACIONES DE NORMATIVA PROPIAS**.

## CAPÍTULO II – ARQUITECTURA

### DESTINO Y USOS DE LOS INMUEBLES

#### A. VIVIENDA

**ARTÍCULO 8º)** Las unidades funcionales que no formen parte de las Áreas Especiales destinadas a Equipamiento Cultural serán destinadas única y exclusivamente a **VIVIENDAS UNIFAMILIARES** con los requisitos y formalidades que da cuenta el Código Interno de Planeamiento y Edificación del loteo “Solo Terra”, 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 que perjudique parcial o totalmente el buen desarrollo del **ENFOQUE ARTÍSTICO CULTURAL** que propone el barrio.

Por cada unidad funcional destinada a vivienda podrá construirse una única **VIVIENDA UNIFAMILIAR**, más, una **CONSTRUCCIÓN COMPLEMENTARIA**, destinada a **ESTUDIO DE ARTE, TALLER O SIMILAR**.

Todas las parcelas podrán solicitar la **HABILITACIÓN COMERCIAL** para sus Estudios/Taller. Las parcelas que cuenten con una de sus fachadas sobre la “Avenida de las Artes” , en el caso de querer abrir al público, deberá hacerlo sobre las plazoletas del Paseo de las Artes, promoviendo la actividad y el encuentro social en las mismas.

Con esta modalidad se promueve complementar la actividad **ARTÍSTICA** con la **ACTIVIDAD COMERCIAL DE PRODUCTOS Y SERVICIOS**, única y exclusivamente, **DE PRODUCCIÓN PROPIA**, siempre y cuando, se cumplimente con todas los requisitos que regula el Código Interno de Planeamiento y Edificación del loteo “Solo Terra” para los Estudios/Talleres con **ACTIVIDAD COMERCIAL**.

Cuando el propietario de una unidad funcional desee alquilarla, ceder el usufructo, el uso, la habilitación 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.

## **B. EQUIPAMIENTO CULTURAL**

**ARTÍCULO 9º)** Reserva de manzanas para usos especiales: Mz. 1191, Proyecto de **ANFITEATRO**, Mz. 1194, Proyecto de **CREATIVE BAR** mas **SUM**, Mzs. 1195, **LOCAL DE INSUMOS PARA ARTE**, y Mzs 1196 y 1197, Proyecto de **RESIDENCIAS PARA ARTISTAS**.

Estas manzanas tendrán por objetivo consolidar el **EJE RECRETIVO CULTURAL COMERCIAL** materializado en el “**PASEO DE LAS ARTES**”. Lo harán con normativa propia, capaz de abastecer requerimientos a distintas escalas, ciudad, barrio o sector. Sus usos estarán dirigidos a:

**SERVICIOS:** vinculados a la **EDUCACIÓN** y/o **PRÁCTICA** de actividades **ARTÍSTICAS**.

**COMERCIALES:** vinculados a la **VENTA DE SERVICIOS, PRODUCTOS** y/o **INSUMOS RELACIONADOS** a las artes (Unico local comercial – Menor a 100 m2).

## **C. ESPACIO PÚBLICO: “PASEO DE LAS ARTES”**

**ARTÍCULO 10º)** Este Parque lineal se denominará “**PASEO DE LAS ARTES**”. Se materializa como una sucesión de **PLAZAS PÚBLICAS** que dan lugar a una figura final en forma de “**CLAVE DE SOL**”. Su objetivo es recrear vistas de interés en un recorrido peatonal dinámico, propiciando al encuentro social, haciendo de nexo integrador a la **INFRESTRUCTURA CULTURAL** que a lo largo del mismo se organiza. Su objetivo general es conformar un **EJE RECRETIVO CULTURAL COMERCIAL**.

## **VOLUMEN EDIFICABLE**

**ARTÍCULO 11º)** La regulación de este ítem busca definir un sector de **BAJA DENSIDAD** y **DESARROLLO HORIZONTAL**, reafirmando las directrices generales enunciadas en la Normativa Municipal para su

Macro-Zona, “Meseta Cerro Calafate” y para la Macro-Zona vecina, “Viejo Calafate”, proponiéndose **CONSERVAR EL VALOR PAISAJÍSTICO** del lugar caracterizado por su relación con el **ÁREA NATURAL ARROYO CALAFATE**, límite oeste del loteo.

#### **ARTÍCULO 12°) IMPLANTACIÓN ESTRATÉGICA**

Con el objetivo de asegurar un mínimo de asoleamiento a cada una de las parcelas se regula sobre la Implantación de cada obra de arquitectura en un sector determinado del lote. En cada lote se determinaran retiros singulares de medianera y línea municipal que concretan este lineamiento.

#### **ARTÍCULO 13°) LOTES SOBRE AVENIDA GERÓNIMO BERBERENA**

Estos lotes representan el límite Este del loteo, configurando con el barrio “Villa Parque los Glaciares” el perfil de la Av. Gerónimo Berberena. Por esta razón estos lotes serán calificados con la posibilidad de un FOT Y una ALTURA MÁXIMA diferenciales. **LOTES N°: 1, 4, 8, 12, 17, 22, 28, 34 Y 41**

#### **ARTÍCULO 14°) ESTUDIO/TALLER SOBRE AVENIDA DE LAS ARTES**

Será obligatorio para la construcción de Estudios/Taller en lotes que limiten con La Avenida de las Artes, definir su ubicación sobre esta fachada, asegurando la vocación del Paseo como eje Recreativo Cultural Comercial.

#### **D. NORMATIVA PARTICULAR**

#### **ARTÍCULO 15°) TIPOLOGÍA A**

**LOTE N°1 (A)**  
**LOTE N°4 (A)**  
**LOTE N°12 (A)**  
**LOTE N°34 (A)**  
**LOTE N°41 (A)**

**OCUPACIÓN DEL TERRENO EN PLANTA BAJA.** La edificación no podrá ocupar una superficie mayor al veinticinco por ciento del total de la superficie de la parcela, debiendo computarse a efecto de éste cálculo la proyección de todo lo construido en planta baja, incluidos los espacios semicubiertos.

**FOS 25%** – (Ejemplo: de 800 m<sup>2</sup> – 200 m<sup>2</sup> 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 parcela, debiendo computarse a efecto de éste cálculo los metros cuadrados de todo lo construido, en las diferentes plantas, incluido espacios semicubiertos.

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

**ALTURA MÁXIMA.** La altura máxima de edificación podrá ser de ocho metros con treinta centímetros sobre la cota máxima de nivel de la calle a mayor altura, 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 otro sector del lote.

Sobre la altura máxima indicada solo podrán sobresalir hasta un metro cincuenta de altura, antenas de radio y televisión, chimeneas, 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: 8.30 mts**

**NÚMERO DE PLANTAS: PLANTA BAJA + 1 NIVEL + BUHARDILLA (No habitable)**

**UBICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN.** La edificación deberá dejar totalmente libre de construcción una franja mínima de 5 metros en relación a las líneas municipales y medianeras.

**CONSTRUCCIÓN CON IMPLANTACIÓN LIBRE**

**RETIROS GENERALES DE VIVIENDA: 5mts**

**RETIROS DE ESTUDIOS/TALLER: 5mts**

**ARTÍCULO 16°) TIPOLOGÍA B**

**LOTE N°2 (B)**

**LOTE N°3 (B)**

**LOTE N°13 (B)**

**LOTE N°14 (B)**  
**LOTE N°18 (B)**  
**LOTE N°19 (B)**  
**LOTE N°23 (B)**  
**LOTE N°26 (B)**  
**LOTE N°32 (B)**

**OCUPACIÓN DEL TERRENO EN PLANTA BAJA.** La edificación no podrá ocupar una superficie mayor al veinticinco por ciento del total de la superficie de la parcela, debiendo computarse a efecto de éste cálculo la proyección de todo lo construido con planta baja, incluidos los espacios semicubiertos.

**FOS 25%** – (Ejemplo: de 800 m<sup>2</sup> – 200 m<sup>2</sup> son construibles en planta baja)

**SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA.** La superficie total de edificación no podrá superar el veinticinco por ciento de la superficie de la parcela, debiendo computarse a efecto de éste cálculo los metros cuadrados de todo lo construido, en las diferentes plantas, incluido espacios semicubiertos.

**FOT: 25%** – ((Ejemplo: de 800 m<sup>2</sup> – 200 m<sup>2</sup> totales son construibles)

**ALTURA MÁXIMA.** La altura máxima de edificación podrá ser de cinco metros sobre la cota máxima de nivel de la calle a mayor altura, 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 otro sector del lote.

Sobre la altura máxima indicada solo podrán sobresalir hasta un metro cincuenta de altura, antenas de radio y televisión, chimeneas, 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: 5.00 mts**

**NÚMERO DE PLANTAS: PLANTA BAJA + BUHARDILLA (No habitable)**

**UBICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN.** La edificación deberá dejar totalmente libre de construcción una franja mínima de 5 metros en relación a medianeras y líneas municipales. La construcción deberá desarrollarse en el sector Sur del lote dejando un mínimo de metros que serán detallados según cada parcela, asegurando un 30 % de la superficie del predio libre en este sector.

En este sector es donde se podrá desarrollar la construcción del Estudio/Taller, siempre manteniendo para estos últimos, los retiros obligatorios mínimos de 5 mts en relación a líneas municipales y medianeras.

En el caso que el estudio/Taller sea una unidad funcional independiente a la casa, será obligatorio ubicar este, sobre la fachada que limita con la Avenida de las Artes.

#### **CONSTRUCCIÓN UBICADA EN SECTOR SUR DEL LOTE**

**RETIROS GENERALES DE VIVIENDA, EXEPTO RETIRO POR IMPLANTACIÓN ESTRATÉGICA: 5mts**

**ESTUDIO/TALLER SOBRE PASEO DE LAS ARTES**

**RETIROS DE ESTUDIOS/TALLER A LINEAS MUNICIPALES Y MEDIANERAS: 5mts**

**RETIRO POR IMPLANTACIÓN ESTRATÉGICA**

**LOTE N°2: retiro de medianera Noreste: 20mts**

**LOTE N°3: retiro de medianera Noroeste: 15mts, retiro de línea municipal Noreste 10 mts.**

**LOTE N°13: retiro de medianera Norte: 20mts**

**LOTE N°14: retiro de línea municipal Norte 15 mts.**

**LOTE N°18: retiro de línea municipal Norte 15 mts.**

**LOTE N°19: retiro de línea municipal Noroeste 15 mts.**

**LOTE N°23: retiro de línea municipal Norte 12 mts.**

**LOTE N°26: retiro de línea municipal Norte 15 mts.**

**LOTE N°32: retiro de línea municipal Norte 15 mts.**



## **ARTÍCULO 17°) TIPOLOGÍA C**

**LOTE N°5 (C)**

**LOTE N°7 (C)**

**OCUPACIÓN DEL TERRENO EN PLANTA BAJA.** La edificación no podrá ocupar una superficie mayor al veinticinco por ciento del total de la superficie de la parcela, debiendo computarse a efecto de éste cálculo la proyección de todo lo construido en planta baja, incluidos los espacios semicubiertos.

**FOS 25%** – (Ejemplo: de 800 m<sup>2</sup> – 200 m<sup>2</sup> son construibles en planta baja)

**SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA.** La superficie total de edificación no podrá superar el veinticinco por ciento de la superficie de la parcela, debiendo computarse a efecto de éste cálculo los metros cuadrados de todo lo construido, en las diferentes plantas, incluido espacios semicubiertos.

**FOT: 25%** – ((Ejemplo: de 800 m<sup>2</sup> – 200 m<sup>2</sup> totales son construibles)

**ALTURA MÁXIMA.** La altura máxima de edificación podrá ser de cinco metros sobre la cota máxima de nivel de la calle a mayor altura, 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 otro sector del lote.

Sobre la altura máxima indicada solo podrán sobresalir hasta un metro cincuenta de altura, antenas de radio y televisión, chimeneas, 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: 5.00 mts**

**NÚMERO DE PLANTAS: PLANTA BAJA + BUHARDILLA (No habitable)**

**UBICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN.** La edificación deberá dejar totalmente libre de construcción una franja mínima de 5 metros en relación a medianeras y líneas municipales. La construcción deberá desarrollarse en el sector Sur del lote dejando un mínimo de metros

que serán detallados según cada parcela, asegurando un 30 % de la superficie del predio libre en este sector.

En este sector es donde se podrá desarrollar la construcción del Estudio/Taller, siempre manteniendo para estos últimos, los retiros obligatorios mínimos de 5 mts en relación a líneas municipales y medianeras.

En el caso que el estudio/Taller sea una unidad funcional independiente a la casa, será obligatorio ubicar este, sobre la fachada que limita con la Avenida de las Artes.

**INGRESO VEHICULAR EXCLUSIVO A TRAVES DEL PASEO**

**CONSTRUCCIÓN UBICADA EN SECTOR SUR DEL LOTE**

**RETIROS GENERALES DE VIVIENDA, EXEPTO RETIRO POR IMPLANTACIÓN ESTRATÉGICA: 5mts**

**ESTUDIO/TALLER SOBRE PASEO DE LAS ARTES**

**RETIROS DE ESTUDIOS/TALLER A LINEAS MUNICIPALES Y MEDIANERAS: 5mts**

**RETIRO POR IMPLANTACIÓN ESTRATÉGICA**  
**LOTE N°5: retiro de medianera Norte: 20mts**  
**LOTE N°7: retiro de medianera Norte: 20mts**

## **ARTÍCULO 18°) TIPOLOGÍA D**

**LOTE N°8 (D)**

**OCUPACIÓN DEL TERRENO EN PLANTA BAJA.** La edificación no podrá ocupar una superficie mayor al veinticinco por ciento del total de la superficie de la parcela, debiendo computarse a efecto de éste cálculo la proyección de todo lo construido en planta baja, incluidos los espacios semicubiertos.

**FOS 25% – (Ejemplo: de 800 m<sup>2</sup> – 200 m<sup>2</sup> 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 parcela, debiendo computarse a efecto de éste cálculo los metros cuadrados de todo lo construido, en las diferentes plantas, incluido espacios semicubiertos.

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

**ALTURA MÁXIMA.** La altura máxima de edificación podrá ser de ocho metros con treinta centímetros sobre la cota máxima de nivel de la calle a mayor altura, 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 otro sector del lote.

Sobre la altura máxima indicada solo podrán sobresalir hasta un metro cincuenta de altura, antenas de radio y televisión, chimeneas, 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: 8.30 mts**

**NÚMERO DE PLANTAS: PLANTA BAJA + 1 NIVEL + BUHARDILLA (No habitable)**

**UBICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN.** La edificación deberá dejar totalmente libre de construcción una franja mínima de 5 metros en relación a medianeras y líneas municipales. La construcción deberá desarrollarse en el sector Sur del lote dejando un mínimo de metros que serán detallados según cada parcela, asegurando un 30 % de la superficie del predio libre en este sector.

En este sector es donde se podrá desarrollar la construcción del Estudio/Taller, siempre manteniendo para estos últimos, los retiros obligatorios mínimos de 5 mts en relación a líneas municipales y medianeras.

**CONSTRUCCIÓN UBICADA EN SECTOR SUR DEL LOTE**

**RETIROS GENERALES DE VIVIENDA, EXEPTO RETIRO POR IMPLANTACIÓN ESTRATÉGICA: 5mts**

**RETIROS DE ESTUDIOS/TALLER A LINEAS MUNICIPALES Y MEDIANERAS: 5mts**

**RETIRO POR IMPLANTACIÓN ESTRATÉGICA**

**LOTE N°8: retiro de línea municipal Norte 15 mts.**

## **ARTÍCULO 19°) TIPOLOGÍA E**

**LOTE N°9 (E)  
LOTE N°10 (E)**

**OCUPACIÓN DEL TERRENO EN PLANTA BAJA.** La edificación no podrá ocupar una superficie mayor al veinticinco por ciento del total de la superficie de la parcela, debiendo computarse a efecto de éste cálculo la proyección de todo lo construido en planta baja, incluidos los espacios semicubiertos.

**FOS 25%** – (Ejemplo: de 800 m<sup>2</sup> – 200 m<sup>2</sup> son construibles en planta baja)

**SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA.** La superficie total de edificación no podrá superar el veinticinco por ciento de la superficie de la parcela, debiendo computarse a efecto de éste cálculo los metros cuadrados de todo lo construido, en las diferentes plantas, incluido espacios semicubiertos.

**FOT: 25%** – ((Ejemplo: de 800 m<sup>2</sup> – 200 m<sup>2</sup> totales son construibles)

**ALTURA MÁXIMA.** La altura máxima de edificación podrá ser de cinco metros sobre la cota máxima de nivel de la calle a mayor altura, 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 otro sector del lote.

Sobre la altura máxima indicada solo podrán sobresalir hasta un metro cincuenta de altura, antenas de radio y televisión, chimeneas, 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: 5.00 mts**

**NÚMERO DE PLANTAS: PLANTA BAJA + BUHARDILLA (No habitable)**

**UBICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN.** La edificación deberá dejar totalmente libre de construcción una franja mínima de 5 metros en relación a medianeras y líneas municipales. La construcción deberá desarrollarse en el sector Norte del lote dejando un mínimo de metros que serán detallados según cada parcela, asegurando un 30 % de la superficie del predio libre en este sector.

En este sector es donde se podrá desarrollar la construcción del Estudio/Taller, siempre manteniendo para estos últimos, los retiros obligatorios mínimos de 5 mts en relación a líneas municipales y medianeras.

En el caso que el estudio/Taller sea una unidad funcional independiente a la casa, será obligatorio ubicar este, sobre la fachada que limita con la Avenida de las Artes.

**INGRESO VEHICULAR OBLIGATORIO POR CALLE.**

**CONSTRUCCIÓN UBICADA EN SECTOR NORTE DEL LOTE**

**RETIROS GENERALES DE VIVIENDA, EXEPTO RETIRO POR IMPLANTACIÓN ESTRATÉGICA: 5mts**

**ESTUDIO/TALLER SOBRE PASEO DE LAS ARTES**

**RETIROS DE ESTUDIOS/TALLER A LINEAS MUNICIPALES Y MEDIANERAS: 5mts**

**RETIRO POR IMPLANTACIÓN ESTRATÉGICA  
LOTE N°9: retiro de medianera Norte: 20mts**

**LOTE N°10: retiro de medianera Norte: 20mts**

**ARTÍCULO 20°) TIPOLOGÍA F**

**LOTE N°11 (F)**

**LOTE N°42 (F)**

**LOTE N°43 (F)**

**OCUPACIÓN DEL TERRENO EN PLANTA BAJA.** La edificación no podrá ocupar una superficie mayor al veinticinco por ciento del total de la superficie de la parcela, debiendo computarse a efecto de éste cálculo la proyección de todo lo construido en planta baja, incluidos los espacios semicubiertos.

**FOS 25%** – (Ejemplo: de 800 m<sup>2</sup> – 200 m<sup>2</sup> son construibles en planta baja)

**SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA.** La superficie total de edificación no podrá superar el veinticinco por ciento de la superficie de la parcela, debiendo computarse a efecto de éste cálculo los metros cuadrados de todo lo construido, en las diferentes plantas, incluido espacios semicubiertos.

**FOT: 25%** – ((Ejemplo: de 800 m<sup>2</sup> – 200 m<sup>2</sup> totales son construibles)

**ALTURA MÁXIMA.** La altura máxima de edificación podrá ser de cinco metros sobre la cota máxima de nivel de la calle a mayor altura, 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 otro sector del lote.

Sobre la altura máxima indicada solo podrán sobresalir hasta un metro cincuenta de altura, antenas de radio y televisión, chimeneas, 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: 5.00 mts**

**NÚMERO DE PLANTAS: PLANTA BAJA + BUHARDILLA (No habitable)**

**UBICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN.** La edificación deberá dejar totalmente libre de construcción una franja mínima de 5 metros en relación a medianeras y líneas municipales. La construcción deberá desarrollarse en el sector Norte del lote dejando un mínimo de metros que serán detallados, asegurando un 30 % de la superficie del predio libre en este sector.

En este sector es donde se podrá desarrollar la construcción del Estudio/Taller, siempre manteniendo para estos últimos, los retiros obligatorios mínimos de 5 mts en relación a líneas municipales y medianeras.

**INGRESO VEHICULAR OBLIGATORIO POR CALLE.**

**CONSTRUCCIÓN UBICADA EN SECTOR NORTE DEL LOTE**

**RETIROS GENERALES DE VIVIENDA, EXEPTO RETIRO POR IMPLANTACIÓN ESTRATÉGICA: 5mts**

**RETIROS DE ESTUDIOS/TALLER A LINEAS MUNICIPALES Y MEDIANERAS: 5mts**

**RETIRO POR IMPLANTACIÓN ESTRATÉGICA**  
**LOTE N° 11: retiro de medianera Sur: 20mts**  
**LOTE N°42: retiro de medianera Sur: 17mts**  
**LOTE N°43: retiro de medianera Sur: 17mts**

**ARTÍCULO 21°) TIPOLOGÍA G**

**LOTE N°15 (G)**  
**LOTE N°16 (G)**  
**LOTE N°20 (G)**  
**LOTE N°35 (G)**  
**LOTE N°36 (G)**

**OCUPACIÓN DEL TERRENO EN PLANTA BAJA.** La edificación no podrá ocupar una superficie mayor al veinticinco por ciento del total de la superficie de la parcela, debiendo computarse a efecto de éste

cálculo la proyección de todo lo construido en planta baja, incluidos los espacios semicubiertos.

**FOS 25%** – (Ejemplo: de 800 m<sup>2</sup> – 200 m<sup>2</sup> son construibles en planta baja)

**SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA.** La superficie total de edificación no podrá superar el veinticinco por ciento de la superficie de la parcela, debiendo computarse a efecto de éste cálculo los metros cuadrados de todo lo construido, en las diferentes plantas, incluido espacios semicubiertos.

**FOT: 25%** – ((Ejemplo: de 800 m<sup>2</sup> – 200 m<sup>2</sup> totales son construibles)

**ALTURA MÁXIMA.** La altura máxima de edificación podrá ser de cinco metros sobre la cota máxima de nivel de la calle a mayor altura, en el punto más alto frente al terreno, que se tomará como nivel  $\pm 0,00$  metros. Este límite se trasladará sobre todo el terreno eliminando la posibilidad de superar esta altura en cualquier otro sector del lote.

Sobre la altura máxima indicada solo podrán sobresalir hasta un metro cincuenta de altura, antenas de radio y televisión, chimeneas, 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: 5.00 mts**

**NÚMERO DE PLANTAS: PLANTA BAJA + BUHARDILLA (No habitable)**

**UBICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN.** La edificación deberá dejar totalmente libre de construcción una franja mínima de 5 metros en relación a medianeras y líneas municipales. La construcción deberá



desarrollarse en el sector Norte del lote dejando un mínimo de metros que serán detallados, asegurando un 30 % de la superficie del predio libre en este sector.

En este sector es donde se podrá desarrollar la construcción del Estudio/Taller, siempre manteniendo para estos últimos, los retiros obligatorios mínimos de 5 mts en relación a líneas municipales y medianeras.

#### **CONSTRUCCIÓN UBICADA EN SECTOR SUR DEL LOTE**

**RETIROS GENERALES DE VIVIENDA, EXEPTO RETIRO POR IMPLANTACIÓN ESTRATÉGICA: 5mts**

**RETIROS DE ESTUDIOS/TALLER A LINEAS MUNICIPALES Y MEDIANERAS: 5mts**

#### **RETIRO POR IMPLANTACIÓN ESTRATÉGICA**

**LOTE N°15: retiro de medianera Norte: 20mts**

**LOTE N°16: retiro de medianera Norte: 20mts**

**LOTE N°20: retiro de medianera Norte: 20mts**

**LOTE N°35: retiro de medianera Norte: 17mts**

**LOTE N°36: retiro de medianera Norte: 17mts**

#### **ARTÍCULO 22°) TIPOLOGÍA H**

**LOTE N°17 (H)**

**LOTE N°22 (H)**

**LOTE N°28 (H)**

**OCUPACIÓN DEL TERRENO EN PLANTA BAJA.** La edificación no podrá ocupar una superficie mayor al veinticinco por ciento del total de la superficie de la parcela, debiendo computarse a efecto de éste cálculo la proyección de todo lo construido en planta baja, incluidos los espacios semicubiertos.

**FOS 25%** – (Ejemplo: de 800 m<sup>2</sup> – 200 m<sup>2</sup> son construibles en planta baja)

**COSUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA.** La superficie total de edificación no podrá superar el cuarenta por ciento de la superficie de la parcela, debiendo computarse a efecto de éste cálculo los metros cuadrados de todo lo construido, en las diferentes plantas, incluido espacios semicubiertos.

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

**ALTURA MÁXIMA.** La altura máxima de edificación podrá ser de ocho metros con treinta centímetros sobre la cota máxima de nivel de la calle a mayor altura, 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 otro sector del lote.

Sobre la altura máxima indicada solo podrán sobresalir hasta un metro cincuenta de altura, antenas de radio y televisión, chimeneas, 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: 8.30 mts**

**NÚMERO DE PLANTAS: PLANTA BAJA + 1 NIVEL +  
GUARDILLA (No habitable)**

**UBICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN.** La edificación deberá dejar totalmente libre de construcción una franja mínima de 5 metros en relación a medianeras y líneas municipales.

En el caso que el estudio/Taller sea una unidad funcional independiente a la casa, será obligatorio ubicar este, sobre la fachada que limita con el Paseo de las Artes de las Artes.

**CONSTRUCCIÓN CON IMPLANTACIÓN LIBRE**

**RETIROS GENERALES DE VIVIENDA, EXEPTO RETIRO POR  
IMPLANTACIÓN ESTRATÉGICA: 5mts**

**ESTUDIO/TALLER SOBRE PASEO DE LAS ARTES**

**RETIROS DE ESTUDIOS/TALLER: 5mts**

**ARTÍCULO 23º) TIPOLOGÍA I**

**LOTE N°21 (I)**

**LOTE N°27 (I)**

## **LOTE N°33 (I)**

**OCUPACIÓN DEL TERRENO EN PLANTA BAJA.** La edificación no podrá ocupar una superficie mayor al veinticinco por ciento del total de la superficie de la parcela, debiendo computarse a efecto de éste cálculo la proyección de todo lo construido en planta baja, incluidos los espacios semicubiertos.

**FOS 25%** – (Ejemplo: de 800 m<sup>2</sup> – 200 m<sup>2</sup> son construibles en planta baja)

**SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA.** La superficie total de edificación no podrá superar el veinticinco por ciento de la superficie de la parcela, debiendo computarse a efecto de éste cálculo los metros cuadrados de todo lo construido, en las diferentes plantas, incluido espacios semicubiertos.

**FOT: 25%** – ((Ejemplo: de 800 m<sup>2</sup> – 200 m<sup>2</sup> totales son construibles)

**ALTURA MÁXIMA Y TERRAZAS:** La altura máxima de edificación podrá ser de cinco metros sobre la cota máxima de nivel de la calle a mayor altura, en el punto más alto frente al terreno, que se tomará como nivel  $\pm 0,00$  metros. Este límite se trasladará en línea recta hacia los sectores de menor altura **PERMITIENDO SUPERAR ESTA ALTURA** en los sectores mas bajos del lote hasta una altura total de ocho metros con treinta centímetros tomados desde el nivel de suelo natural **EN EL PUNTO MAS BAJO DE LA CONSTRUCCIÓN.**

Sobre la altura máxima indicada solo podrán sobresalir hasta un metro cincuenta de altura, antenas de radio y televisión, chimeneas, 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: 5.00 mts**

**ALTURA MAX DESDE PUNTO MAS BAJO DE CONSTRUCCIÓN: 8.30 mts**

**NÚMERO DE PLANTAS: PLANTA BAJA + 1 NIVEL ATERRAZADO + GUARDILLA (No habitable)**

**UBICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN.** La edificación deberá dejar totalmente libre de construcción una franja mínima de 5 metros en relación a medianeras y líneas municipales. La construcción deberá desarrollarse en el sector Sur del lote dejando un mínimo de metros que serán detallados, asegurando un 30 % de la superficie del predio libre en este sector.

En este sector es donde se podrá desarrollar la construcción del Estudio/Taller, siempre manteniendo para estos últimos, los retiros obligatorios mínimos de 5 mts en relación a líneas municipales y medianeras.

#### **CONSTRUCCIÓN UBICADA EN SECTOR SUR DEL LOTE**

**RETIROS GENERALES DE VIVIENDA, EXEPTO RETIRO POR IMPLANTACIÓN ESTRATÉGICA: 5mts**

**RETIROS DE ESTUDIOS/TALLER A LINEAS MUNICIPALES Y MEDIANERAS: 5mts**

#### **RETIRO POR IMPLANTACIÓN ESTRATÉGICA**

**LOTE N°21: retiro de medianera Norte: 15mts**

**LOTE N°27: retiro de medianera Norte: 15mts**

**LOTE N°33: retiro de medianera Norte: 15mts**

#### **ARTÍCULO 24°) LOTES ESPECIALES**

Cada uno de estos lotes esta conformado por manzanas independientes, ninguno de ellos comparte medianeras y todos forman parte del Eje Recreativo Cultural Comercial junto al Paseo de las Artes.

**LOTE N°6 – ANFITEATRO**

**LOTE N°24 – RESIDENCIA PARA ARTISTAS**

**LOTE N°25 – RESIDENCIA PARA ARTISTAS**

**LOTE N°29 – CREATIVE BAR**

| **LOTE N°31 – LOCAL COMERCIAL**

**OCUPACIÓN DEL TERRENO EN PLANTA BAJA.** La edificación no podrá ocupar una superficie mayor al setenta por ciento del total de la superficie de la parcela, debiendo computarse a efecto de éste

cálculo la proyección de todo lo construido en planta baja, incluidos los espacios semicubiertos.

**FOS 70%** – (Ejemplo: de 800 m<sup>2</sup> – 560 m<sup>2</sup> son construibles en planta baja)

**SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA.** La superficie total de edificación no podrá superar el cien por ciento de la superficie de la parcela, debiendo computarse a efecto de éste cálculo los metros cuadrados de todo lo construido, en las diferentes plantas, incluido espacios semicubiertos.

**FOT: 100%** – ((Ejemplo: de 800 m<sup>2</sup> – 800 m<sup>2</sup> totales son construibles)

**ALTURA MÁXIMA.** La altura máxima de edificación podrá ser de catorce metros sobre la cota máxima de nivel de la calle a mayor altura, 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 otro sector del lote.

Sobre la altura máxima indicada solo podrán sobresalir hasta un metro cincuenta de altura, antenas de radio y televisión, chimeneas, 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: 14 mts**

**NÚMERO DE PLANTAS: PLANTA BAJA + 2 NIVEL + BUHARDILLA (No habitable)**

**CONSTRUCCIÓN CON IMPLANTACIÓN LIBRE**

**NO SE REQUIERE RETIRO DE CONSTRUCCIÓN A LINEAS MUNICIPALES**

**ARTÍCULO 25º) TIPOLOGÍA J**

**LOTE N°37 (J)**  
**LOTE N°44 (J)**  
**LOTE N°45 (J)**  
**LOTE N°38 (J)**  
**LOTE N°46 (J)**

**OCUPACIÓN DEL TERRENO EN PLANTA BAJA.** La edificación no podrá ocupar una superficie mayor al veinticinco por ciento del total de la superficie de la parcela, debiendo computarse a efecto de éste cálculo la proyección de todo lo construido con planta baja, incluidos los espacios semicubiertos.

**FOS 25%** – (Ejemplo: de 800 m<sup>2</sup> – 200 m<sup>2</sup> son construibles en planta baja)

**SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA.** La superficie total de edificación no podrá superar el veinticinco por ciento de la superficie de la parcela, debiendo computarse a efecto de éste cálculo los metros cuadrados de todo lo construido, en las diferentes plantas, incluido espacios semicubiertos.

**FOT: 25%** – ((Ejemplo: de 800 m<sup>2</sup> – 200 m<sup>2</sup> totales son construibles)

**ALTURA MÁXIMA.** La altura máxima de edificación podrá ser de cinco metros sobre la cota máxima de nivel de la calle a mayor altura, 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 otro sector del lote.

Sobre la altura máxima indicada solo podrán sobresalir hasta un metro cincuenta de altura, antenas de radio y televisión, chimeneas, 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: 5.00 mts**

**NÚMERO DE PLANTAS: PLANTA BAJA + BUHARDILLA (No habitable)**

**UBICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN.** La edificación deberá dejar totalmente libre de construcción una franja mínima de 5 metros en relación a medianeras y líneas municipales. La construcción deberá desarrollarse en el sector Oeste del lote dejando un mínimo de metros que serán detallados según cada parcela, asegurando un 30 % de la superficie del predio libre en este sector.

En este sector es donde se podrá desarrollar la construcción del Estudio/Taller, siempre manteniendo para estos últimos, los retiros obligatorios mínimos de 5 mts en relación a líneas municipales y medianeras.

En el caso que el estudio/Taller sea una unidad funcional independiente a la casa, será obligatorio ubicar este, sobre la fachada que limita con el Paseo de las Artes.

**CONSTRUCCIÓN UBICADA EN SECTOR OESTE DEL LOTE**

**RETIROS GENERALES DE VIVIENDA, EXEPTO RETIRO POR IMPLANTACIÓN ESTRATÉGICA: 5mts**

**ESTUDIO/TALLER SOBRE PASEO DE LAS ARTES**

**RETIROS DE ESTUDIOS/TALLER A LINEAS MUNICIPALES Y MEDIANERAS: 5mts**

**RETIRO DE VIVIENDA POR IMPLANTACIÓN ESTRATÉGICA**

**LOTE N°37: retiro de medianera Este: 20mts**

**LOTE N°44: retiro de medianera Este: 20mts**

**LOTE N°45: retiro de medianera Este: 15mts**

**LOTE N°38: retiro de Línea Municipal Este: 15mts**

**LOTE N°46: retiro de Línea Municipal Este: 15mts**

**ARTÍCULO 26) TIPOLOGÍA K**

**LOTE N°39 (K)**

**LOTE N°40 (K)**

**LOTE N°47 (K)**

**OCUPACIÓN DEL TERRENO EN PLANTA BAJA.** La edificación no podrá ocupar una superficie mayor al veinticinco por ciento del total de la superficie de la parcela, debiendo computarse a efecto de éste cálculo la proyección de todo lo construido con planta baja, incluidos los espacios semicubiertos.

**FOS 25%** – (Ejemplo: de 800 m<sup>2</sup> – 200 m<sup>2</sup> son construibles en planta baja)

**SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA.** La superficie total de edificación no podrá superar el veinticinco por ciento de la superficie de la parcela, debiendo computarse a efecto de éste cálculo los metros cuadrados de todo lo construido, en las diferentes plantas, incluido espacios semicubiertos.

**FOT: 25%** - ((Ejemplo: de 800 m2 - 200 m2 totales son construibles)

**ALTURA MÁXIMA.** La altura máxima de edificación podrá ser de cinco metros sobre la cota máxima de nivel de la calle a mayor altura, en el punto más alto frente al terreno, que se tomará como nivel  $\pm 0,00$  metros. Este límite se trasladará sobre todo el terreno eliminando la posibilidad de superar esta altura en cualquier otro sector del lote.

Sobre la altura máxima indicada solo podrán sobresalir hasta un metro cincuenta de altura, antenas de radio y televisión, chimeneas, 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: 5.00 mts**

**NÚMERO DE PLANTAS: PLANTA BAJA + BUHARDILLA (No habitable)**

**UBICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN.** La edificación deberá dejar totalmente libre de construcción una franja mínima de 5 metros en relación a medianeras y líneas municipales. La construcción deberá desarrollarse en el sector Oeste del lote dejando un mínimo de metros que serán detallados según cada parcela, asegurando un 30 % de la superficie del predio libre en este sector.

En este sector es donde se podrá desarrollar la construcción del Estudio/Taller, siempre manteniendo para estos últimos, los retiros obligatorios mínimos de 5 mts en relación a líneas municipales y medianeras.



**CONSTRUCCIÓN UBICADA EN SECTOR OESTE DEL LOTE**

**RETIROS GENERALES DE VIVIENDA, EXEPTO RETIRO POR IMPLANTACIÓN ESTRATÉGICA: 5mts**

**RETIROS DE ESTUDIOS/TALLER A LINEAS MUNICIPALES Y MEDIANERAS: 5mts**

**RETIRO POR IMPLANTACIÓN ESTRATÉGICA**

**LOTE N°39: retiro de medianera este: 15mts**

**LOTE N°40: retiro de medianera este: 20mts**

**LOTE N°47: retiro de medianera este: 15mts**

**ARTÍCULO 26) CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS**

Para los casos en donde aparezcan construcciones complementarias e independientes A LA CASA PRINCIPAL (Ejemplo, Estudios, Talleres, Quinchos, Salas de Juego, etc) se mantendrán todos los retiros sin diferenciación.

Sobre el **PASEO DE LAS ARTE** única y exclusivamente se podrán concretar **ESTUDIOS/TALLERES** apoyando la vocación del paseo como eje **RECREATIVO CULTURAL COMERCIAL**.

Estas construcciones no podrán superar los 80 m<sup>2</sup>. Serán únicamente de una planta y en todos los casos, tratados arquitectónicamente acorde con el resto de la obra.

**ARTÍCULO 27) UNIFICACIÓN DE 2 LOTES O MÁS**

Para el caso de que se unifiquen lotes, se mantendrán los mismo factores de ocupación y retiros.

**ARTÍCULO 28) ESTACIONAMIENTO**

Se deberá proyectar en el interior del lote un espacio para estacionamiento vehicular cubierto o semicubierto, debiendo tener como mínimo 15 m<sup>2</sup> o el 20% de la superficie edificada. Cuando la construcción supere los 150 m<sup>2</sup> deberá tener estacionamiento para dos vehículos por 30 m<sup>2</sup>. En ningún caso será construcciones precarias que contradigan la normativa del código Interno y serán siempre parte de un diseño integral.

**E. TRATAMIENTO ARQUITECTÓNICO**

**ARTÍCULO 29)** Con el fin de promover la **BÚSQUEDA CREATIVA EN LOS PROYECTOS** que se concreten en Solo Terra, **NO SE REGULARÁ SOBRE LA SELECCIÓN DE MATERIALES Y DISEÑOS POSIBLES** a utilizar, pero en todos los casos se exigirá la **MÁXIMA CALIDAD DE TERMINACIÓN EN MATERIALES Y DISEÑOS**.

Estará totalmente prohibido desarrollar propuestas que no presenten un **ACABADO FINAL** acorde a los criterios y reglas del **BUEN ARTE EN LA CONSTRUCCIÓN ACTUAL**. En todos los casos la selección del material o revestimiento no podrá ser la justificación para mantener una propuesta que presente un aspecto **PRECARIO O INCONCLUSO**.

Para cumplimentar con este último punto será fundamental descartar toda opción de material experimental del cual no se puedan tener **ESTÁNDARES COMPROBABLES DE COMPORTAMIENTO** y **CONDICIONES DE SALUBRIDAD** para asegurar la máxima calidad de vida de los usuarios.

La búsqueda de regular sobre la **CALIDAD CONSTRUCTIVA** de los proyectos que se presenten y **NO, SOBRE LOS MATERIALES Y MÉTODOS CONSTRUCTIVOS QUE SE SELECCIONEN**, busca concretar una apertura a **NUEVAS MANERAS DE CONSTRUIR Y DISEÑAR**, proponiendo un mayor **PROFESIONALISMO** a quienes se dediquen a ejecutan y una mayor **RESPONSABILIDAD** de los usuarios, al momento de **CONTRATAR**, quién materialice sus diseños y proyectos.

#### **ARTÍCULO 30) METROS CUADRADOS MÍNIMOS DE CONSTRUCCIÓN EN LA ETAPA INICIAL.**

Se exigirá un mínimo de **80 M2 DE EDIFICACIÓN INICIAL**. En ningún caso podrán computarse a los metros cuadrados mínimos, parte de la construcción que no cumpla con las características necesarias para ser habitada o prestar el uso debido para el que fue ejecutado, según estándares tradicionales de confort y habitabilidad.

Será considerada una falta grave tener un proyecto con aprobación municipal por los **80 M2 MINIMOS DE EDIFICACIÓN**, si posteriormente, en la concreción de la obra, se elude completar el total de los metros cuadrados que exige el Código Interno de Planeamiento y Edificación del loteo "Solo Terra" y se hace efectiva la ocupación de la vivienda, ya sea de forma permanente o transitoria.

#### **ARTÍCULO 31) CONSTRUCCIONES POR ETAPAS Y AMPLIACIONES**

Habiéndose cumplimentado con los **80 M2 MINIMOS DE EDIFICACIÓN INICIAL** requeridos, para las construcciones que presenten ampliaciones en etapas posteriores, se exigirá un diseño integral manteniendo en cada una de las instancias, una **IMAGEN DEFINIDA Y ACABADA**. Toda modificación o ampliación de la construcción, deberá estar sujeta a la normativa vigente del Código Interno de Planeamiento y Edificación del loteo "Solo Terra".

En ningún caso será posible **HABITAR** una vivienda en **PROCESO DE EJECUCIÓN** o que no hubiera llegado a cumplir con el requisito de **METROS CUADRAS MÍNIMOS DE EJECUCIÓN**, caso contrario incurrirá en una falta grave. Toda obra que sea planificada para ser

ejecutada en períodos discontinuos tendrá como requisito indispensable **CUMPLIR EN SU PRIMERA ETAPA DE EJECUCIÓN CON LOS METROS CUADRADOS MÍNIMOS DE PROYECTO.**

## **F. TRATAMIENTO DOMICILIARIO DE RESIDUOS**

### **ARTÍCULO 31) RESIDUOS DOMICILIARIOS**

Se propone **SEPARACIÓN EN ORIGEN** de los residuos domiciliarios. Esta propuesta busca promover un compromiso del vecino con el cuidado del ambiente , completando 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 trata 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 de 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.

- Cáscara de verduras, frutas y huevas.

- 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.

**DEPÓSITOS DE RESIDUOS:** cada propietario deberá contar con su recipiente individual para residuos, respetando el diseño normalizado.

### INSTALACIONES SANITARIAS

**ARTÍCULO 32)** Para disminuir los riesgos y problemas de desbordes y filtraciones 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 (desagüe de lavatorios, bañaderas, duchas, etc), 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 grasa y filtros + sistema de almacenamiento y distribución de aguas tratadas para riego, ya sea, cisterna con sistema de bombeo, riego por goteo, lecho nitrificante, etc.

Por la naturaleza del origen de las “Aguas Grises” se recomienda regar únicamente cortinas de árboles perimetrales evitando utilizar las aguas tratadas en espacios de uso intensivo.

En todos los casos los canales de riego en donde se utilicen aguas grises deberán tener un **MANTENIMIENTO** anual para evitar la impermeabilización de los canales por sedimentación superficial. (Es frecuente que se genere una película superficial que impide la normal filtración y el adecuado riego de las especies).

En ningún caso podrá mantener una elección de distribución de aguas tratadas para riego que se compruebe su ineficiencia o riesgo de salubridad, estando obligado el propietario a remplazar el mismo por un nuevo sistema hasta que se verifique su correcto funcionamiento.

## **UBICACIÓN Y ACCESIBILIDAD DE CÁMARAS SÉPTICAS Y POZOS ABSORBENTES**

Deberán estar retirados, como mínimo a 3 metros de los límites perimetrales de la unidad funcional, siempre ubicados con fácil accesibilidad desde el exterior del lote y con requerimientos mínimos para poder cumplir con su mantenimiento y/o desagote.

### **CONSTRUCCIÓN DE POZOS ABSORVENTES**

Estos deberán penetrar no menos de 1,50 metros en el manto permeable del subsuelo, de tal forma de asegurar una buena superficie de infiltración. Por fuera de la estructura de éstos se podrá ejecutar un relleno con canto rodad. En todos los casos contarán con conductos de ventilación que podrán ser llevados a medianera superando los 2 metros 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.

### **MATENIMIENTO 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 desagües se requiere planificar el área que recibirá el derrame ocasional, priorizando la no afectación de los inmuebles vecinos.

## **G. CONEXIONES DE SERVICIOS Y PUESTA A TIERRA**

**ARTÍCULO 33)** La administración de “Solo Terra”, tendrá como responsabilidad el tendido de las redes principales para la dotación Servicios Básicos (Agua, Luz y Gas) en el espacio público, mientras que cada propietario tendrá a su cargo toda construcción y tendido de servicio que requiera dentro de su lote.

Será obligatoria la utilización de Servicios subterráneos en todos los casos (Espacios Públicos o Privados).

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 de profundidad. Será obligatoria la instalación de una puesta a tierra en la instalación eléctrica de cada vivienda.

## **H. NORMALIZACIÓN DEL DISEÑO SOBRE LINEA MUNICIPAL**

**ARTÍCULO 34)** Cada propietario estará obligado a construir su pilar de gas, luz y depósito de residuos según la normalización del diseño que se presentará desde la administración de “Solo Terra”,

**PILARES DE GAS Y DE LUZ:** cada uno de estos elementos contará con un diseño normalizado, en donde se determinará, su ubicación, medidas generales y uso, mientras que el material exterior deberá ser parte de la propuesta integral de arquitectónica. Este diseño será entregado por la administración de “Solo Terra”, como **Plan** informativo.

### **CAPÍTULO III - PAISAJISMO**

#### **A. FLORA NATIVA Y MOVIMIENTO DE SUELO.**

**ARTÍCULO 35)** El loteo “Solo Terra” asumirá un compromiso con la integración del **“PAISAJE URBANO”** y su relación con la **“IDENTIDAD PAISAJÍSTICA DE LA PATAGONIA”**, estableciendo lineamientos que promuevan la conservación de especies características de la flora nativa.

Para todo movimiento de suelo solo se permitirá la modificación estrictamente necesaria para la construcción del proyecto y actividades complementarias que requiera el propietario.

El **DISEÑO DEL PAISAJE** deberá reflejar un trabajo **EN ARMONÍA CON LA PROPUESTA INTEGRAL DE ARQUITECTURA**, dialogando con el **AMBIENTE NATURAL**, conservando y revalorizando, en donde exista la posibilidad, especies nativas que estén afianzadas, en función de su valor biológico y ornamental.

Se sugiere la conservación de las siguientes especies si se encuentran en su predio: Berberis sp. (Calafate), Adesmia boronioides (Paramela) y Chiliotrichum diffusum (Mata Negra)

#### **B. CERCOS**

##### **ARTICULO 36) MATERIALIZACIÓN DE 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 mínima 30 centímetros de profundidad.

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

## C. PARQUIZACION

### ARTICULO 37) ALTERNATIVAS DE PARQUES

Será obligatorio concretar la parquización de cada terreno privado (Etapas de Diseño y Ejecución) 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 periodo.

Las alternativas recomendadas contemplan:

**JARDIN NATIVO:** de estilo patagónico y de bajo mantenimiento.

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

**JARDIN 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 “Solo Terra”.

Se permitirá la forestación para consolidar cortinas cortaviento según requerimientos de 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. ASOLAMIENTO

### ARTICULO 38) CORTINAS CORTAVIENTO Y ASOLEAMIENTO

El loteo de “Solo Terra” 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 de vientos y propone una organización edilicia basada en una implantación estratégica. La cortina cortaviento no deberá extenderse más de 50%

de la medianera 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 y fachadas sobre el "PASEO DE LAS ARTES". Está 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 las posibilidades de asolamiento Norte-Este de las edificaciones en lotes contiguos.

## **E. DESAGÜES NATURALES Y ARTIFICIALES**

### **ARTÍCULO 39) LIBRE ESCURRIMIENTO**

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 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.
2. En todos los casos las medianeras serán permeables, constituyendo cercos vivos sin obstáculos que interfieran con el libre escurrimiento superficial.
3. En el caso de terrenos ubicados en zonas bajas 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.

## **CAPITULO 4- REGLAMENTACION COMPLETARIA**

### **A. REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN**

#### **ARTÍCULOS 23°) EJECUCIÓN DE OBRAS**

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 media sombra, 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.
5. 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.
6. La carga y descarga de materiales de obra, deberá realizarse únicamente por el frente del lote, estando prohibido hacerlo por lotes vecinos.
7. Estará prohibida la utilización del espacio público, calle y terrenos linderos, para la guarda o depósito de materiales de construcción y desechos de obras.
8. 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.