



REGLAMENTACIONES INTERNAS

PUEBLO CARAO ALDEA DE MONTAÑA

APARTADOS

- 1- QUIÉNES SOMOS: MISIÓN, VISIÓN, VALORES
 - 2- DESCRIPCIÓN DEL LOTE O
 - 3- REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN
 - 4- REGLAMENTO DE CONVIVENCIA Y MANTENIMIENTO
- ANEXO: Zonificación urbana según Código Urbanístico

APARTADO 1°

QUIÉNES SOMOS

Nuestra Misión

Creamos un barrio con una impronta diferente y disruptiva, emplazado en una ubicación privilegiada y diseñado bajo los más altos estándares de calidad y confort. Pensado para que aquellos que buscan paz y tranquilidad puedan satisfacer sus aspiraciones en un entorno exclusivo, apacible y familiar. En armonía con la naturaleza, nuestra propuesta recupera el espíritu de los pioneros, resguardando el equilibrio entre modernidad y tradición. De esta manera, nuestra principal labor se enfoca en erigir un área residencial que se instituya como un agente transformador, generando valor para nuestra comunidad.

Nuestra Visión

Desarrollar un conjunto residencial que alcance y sostenga una identificación permanente con la excelencia, superando holgadamente las expectativas y que constituya para los vecinos su auténtico “lugar en el mundo”. Un sitio de pertenencia que fomente el desarrollo de actividades de esparcimiento, recreativas, deportivas y culturales, a través de la preservación y conservación de la naturaleza.

Así, nuestra propuesta está orientada a facilitar una experiencia superadora en calidad de vida a quienes valoran la quietud y la belleza natural, un refugio sustentable que promueva el disfrute y la contemplación de los atractivos que ofrece la comarca, minimizando el impacto ambiental y generando valor para la comunidad.

Nuestros Valores

Tenemos un compromiso indisoluble con la excelencia, el cual sostenemos mediante premisas claras, firmes y precisas, tales como:

- Responsabilidad social y ambiental, expresadas en el respeto incondicional por la naturaleza y la cultura autóctonas.
- Innovación permanente, sustentada en un profundo sentido de la estética y la armonía con el contexto natural.
- Altos cánones de calidad en infraestructura y servicios. Balance perfecto entre simpleza, sofisticación y buen gusto.
- Cultura basada en los valores de responsabilidad vecinal, compromiso con la comunidad, sencillez, familia, tranquilidad y paz.

Todas estas máximas apuntan a fomentar el espíritu de solidaridad entre los usuarios, contribuyendo así a la creación de una conciencia cooperativa y principios generales de convivencia y valores compartidos.

OBJETIVOS Y ALCANCES DE LA ADMINISTRACION DE PARTES COMUNES DEL LOTEO “PUEBLO CARAO”

Los propietarios a fin de preservar los espacios y servicios comunes adhieren a participar de un consorcio de propietarios.

El mismo tendrá la obligación de:

1. Mantener red de agua común, limpieza de tanques cisterna,
2. Gestión de residuos sólidos: esta comprende el mantenimiento del punto limpio ubicado en las inmediaciones del acceso principal del loteo. Traslado de residuos desde el punto limpio hasta el basurero municipal. Los propietarios tendrán la obligación de llevar sus residuos debidamente separados según indicación de la Comisión (identificado en los letreros en el punto limpio).
3. Mantenimiento de espacios verdes: implica mantener limpio de residuos, eventualmente se podrá disponer el riego y cortado del césped en ciertas áreas de la costanera.
4. Observar y hacer cumplir las normas de este código.

5. Eventualmente si la situación lo requiere, contratar un servicio de vigilancia en las calles accesos y espacios verdes del barrio, en la época y horarios de mayor afluencia del público.

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

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

APARTADO 2° DESCRIPCIÓN DEL LOTEO

Emplazado en un entorno natural, el proyecto cuenta con un espejo de agua y vegetación autóctona, haciendo del respeto por el medio ambiente una forma de vida.

Se trata de un loteo de uso residencial, cuya prioridad es la vida familiar. La baja densidad de ocupación garantiza la exclusividad del loteo y la privacidad de los usuarios.

Además, se encuentra situado estratégicamente para promover el contacto con la naturaleza y las actividades deportivas y recreativas.

- **UBICACIÓN:** a 6km de Esquel, en zona rural, sobre la costa Este de la laguna Caradog. Acceso por camino a Alto Río Percy.
- **LOTES:** sobre un total de 101 lotes, 7 de ellos cuentan con costa directa a la laguna, 15 en primera fila sobre la costanera, y 79 sobre la ladera, con suave pendiente y vista a la laguna y al cordón montañoso Rivadavia (cerro La Torta y, en segundo plano, cerro Cocinero). Asimismo, 3 lotes de mayores dimensiones (de 10 a 15 hectáreas cada uno) serán reservados para proyectos de desarrollo turístico y recreativo, que sumarán valor y servicios al loteo.
- **LA COSTA:** más de 1000 metros de franja costera, con una ancha playa de suave pendiente y pastizales naturales, finalizando en una pequeña barranca con una arboleda y arbustos nativos.
- **Superficie total del predio: 97,8 hectáreas.**

- **Superficie de los lotes:** desde **4000 m2**, hasta **6400 m2**
- Un lote de 5,7 ha en el extremo norte de la laguna, destinado a un condominio hotelero.
- Un lote de 10 ha en la zona alta, destinado a una granja turística, con acceso directo desde la ruta.
- Un lote de 15,5 ha en la zona norte del proyecto con acceso directo desde la ruta, para futuro desarrollo complementario.

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

- Red eléctrica
- Red de agua
- Red de gas
- Instalación contra incendios
- Alumbrado público
- Cordón cuneta
- Asfalto en la costanera y calle de acceso

APARTADO 3° REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN

Los PROPIETARIOS de los lotes, son aquellas personas que adquieran un lote en este emprendimiento, destinado a la construcción de vivienda unifamiliar, se comprometen a cumplir con estas reglamentaciones internas en el marco de un CONTRATO PRIVADO, para asegurar el respeto de se sus vecinos. En tanto que la DESARROLLADORA, consituida por la empresa Compañía Desarrollo Sur S.A., representada por su Presidente el Arquitecto Matias Alejandro Bertolini, se obliga a fiscalizar y administrar el inicio del proyecto, haciendo respetar las normas que se detallan a continuación.

Los PROPIETARIOS construirán sus viviendas en el marco del CÓDIGO DE EDIFICACIÓN Y CÓDIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE ESQUEL vigente.

La zona asignada por ordenanza nº 49/2023 es R4.

Ver indicadores urbanísticos de la zona, FOS FOT Y RETIROS

Todos los proyectos de construcción nuevos deberán cumplimentar la normativa del Código de Planeamiento Urbano de Esquel, y el Código de Edificación de Esquel. Ningún trabajo de construcción podrá iniciarse sin plano previamente aprobado por la Oficina de Obras Particulares de Municipalidad de Esquel.

PARTE A: NORMAS GENERALES DE LOS PROYECTOS ARQUITECTONICOS

A-1 FISCALIZACION Y MODERACION DEL PRESENTE CONVENIO:

Durante la etapa de formación del Barrio, en los primeros 3 años, cuando se realizan las primeras construcciones y se van vendiendo parcelas, los PROPIETARIOS DE LOS LOTES,

delegaran la responsabilidad de fiscalizar el cumplimiento de las normas, que todos ellos convienen en respetar, en la DESARROLLADORA.

Una vez concluido el plazo y existiendo una cantidad de al menos 30% de propietarios de lotes, se conformará una comisión para continuar con la tarea de controlar y coordinar la comunidad en gestación, traspasando la responsabilidad de la DESARROLLADORA, a los PROPIETARIOS que se auto gestionaran.

A-2 TIPO DE CONSTRUCCION

Se recomienda incorporar obras que respeten el entorno natural, no afecten a vecinos del loteo, y se ejecuten cumpliendo las reglas del *“buen arte de la construcción”*. La visión del desarrollo es integrar obras arquitectónicas diseñadas en concordancia con la riqueza paisajística del lugar. El lenguaje arquitectónico debe estar en armonía con el entorno paisajístico.

Los materiales a utilizar en forma predominante son madera, chapa prepintada y piedra, en un porcentaje no menor al 50% de la fachada.

Los propietarios de los lotes se comprometen a no construir casas tipo “Viviendas Roca”, “La Solución”, “Comercial Biz” o similar, con estructura de bastidores de madera menores a 2”x 4”, realizadas sin anclajes metálicos a fundaciones, y demás practicas constructivas que no reúnen las condiciones mínimas de resistencia estructural ante esfuerzos de viento sismo y cargas de nieve, con los cuales nos enfrentamos en esta locación. Por otro lado, no se construirán con contenedores. No se utilizará chapa galvanizada o zincalum, que no estuviera prepintada.

El proyecto deberá ser presentado **para su visado por la comisión de arquitectura que depende de la Administradora del barrio.**

A-3 FINALIDAD

Se destinará a viviendas permanentes o temporarias, vacacionales- Uso Residencial.

A-4 TIPOLOGIA

La única tipología convenida para el loteo es la de vivienda unifamiliar, exceptuando los lotes de grandes dimensiones designados para un distinto fin específico. No se realizarán conjuntos habitacionales dentro de la parcela, ni hosterías o departamentos.

A-5 DESAGÜES CLOACALES

Se resolverán mediante biodigestor y lecho, dimensionado según la cantidad de baños y usos que demande la construcción. Se exige la instalación de equipos de ozono u otros sistemas que favorezcan el tratado de las aguas servidas.

Se adjunta instructivo técnico.

A-6 CERCO PERIMETRAL

Para preservar la estética y uniformidad visual del espacio urbano los lotes se entregarán con esquineros en madera impregnada pudiéndola combinar con alambre romboidal, 5 hilo tipo campo y/o cerco vivo. No se permiten muros de mampostería u otros materiales constructivos opacos. La altura máxima permitida desde el plano de piso (terreno natural) es de 1,50 metros. Materiales permitidos: alambrado de campo, cerco de madera pintado de negro, o alambrado romboidal con poste de madera o metal. En

todos los casos se puede plantar vegetación, como ser arbustos y otras plantas bajas. Podrán plantarse árboles, pero siempre a distancias del eje divisorio tales que sus ramas no invadan terrenos lindantes.

A-7 PREVENCIÓN DE INCENDIOS

Dado el gran riesgo de incendio, favorecido por los fuertes vientos de la zona, los propietarios de las obras se comprometen a no permitir fogatas en los terrenos, quemadas y demás, cualquiera sea el motivo, en instancia de obra. Se harán fogatas una vez finalizada la obra, dentro de elementos para tal fin: parrilla, hogares o asador.

Se pide extremar cuidado con tareas de soldadura, u otras que puedan generar chispas, provocando principios de incendio en los pastizales secos.

No se realizarán quemadas de residuos de obra en el terreno.

A-8 MODIFICACIÓN DEL PERFIL NATURAL DEL TERRENO

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

La modificación de los niveles del terreno no podrá sobrepasar a + 1,00 m., tomados desde la cota más alta de rasante de pavimento de la calle frentista al loteo **y/ o del terreno natural sobre el que se realiza el nuevo desnivel**. La elevación se materializará a través de taludes, con una pendiente máxima del 20 %.

A-9 CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS

Se consideran así a los galpones, quinchos, parrillas, depósitos, dependencias, ornamentaciones, invernaderos, huertas cercadas, leñeros, y cualquier construcción que no sea tratada en particular por este reglamento. Dichas construcciones no podrán iniciarse sin ser autorizadas de la misma forma que el resto de las construcciones. No podrán ser de carácter temporario, y tendrán que formar un conjunto armónico con la construcción principal. Estas construcciones deberán cumplir con los retiros de frente, fondo y laterales enunciadas anteriormente. En todos los casos, las construcciones complementarias, deberán incluirse en el cálculo del F.O.T. y F.O.S..

A-10 LAVADEROS, TENEDEROS Y PATIOS DE SERVICIO

Deberán estar incluidos en la construcción principal, no podrán estar a la vista y se deberá impedir la visualización de su contenido desde cualquier punto **de vista**.

A-11 ILUMINACIÓN DEL LOTE Y TENDIDO TELEFÓNICO

Todo elemento o artefacto de iluminación particular no podrá ubicarse sobre la línea de frente. Deberá estar retirado 3 (tres) metros como mínimo de la misma y guardar similitud y armonía con los existentes de iluminación de las calles. Quedan totalmente prohibidas las instalaciones aéreas de servicio (cableados, cañerías, etc.), desde el pilar de servicio hasta la construcción principal y de ésta hacia cualquier otra construcción dentro del lote. Vale el mismo concepto para el tendido telefónico que deberá realizarse también en forma subterránea.

Para evitar la contaminación lumínica se deberán respetar las siguientes indicaciones:

- En todos los alumbrados se procurará evitar la emisión de luz sobre el plano del horizonte y especialmente en el alumbrado vial.
- Evitar la emisión de luz hacia el cielo, aprovechando al máximo el flujo sobre la

superficie a iluminar. Esto implica el uso de dispositivos energéticamente eficientes, llegando a casos en que se duplica la eficacia del dispositivo con este criterio.

- Utilizar principalmente lámparas de vapor de sodio baja presión (naranja), al ser monocromática sólo contamina una pequeña fracción el espectro visible. Implica el uso de las lámparas energéticamente más eficientes del mercado, consumiendo entre un 30% y un 60 % menos de energía para un mismo flujo que otras lámparas.
- Las lámparas se instalarán lo más cerca posible de las superficies opacadas y/o techos de la luminaria, siendo lo ideal el que queden envueltas en su hemisferio superior (dentro de dichas superficies).
- En el caso de que la lámpara sobresalga de la zona opacada (ej. Lámpara en posición vertical en un farol) los laterales o difusores deberán ser opalinos (no transparentes) de forma que disminuya el brillo de la lámpara hacia o sobre el horizonte.
- La altura de instalación no superará los 3 m.
- La distancia mínima entre luminarias será de 10 m.
- Las normas básicas de utilización del alumbrado tanto en los lotes como en las calles del Casco son las que se ilustran a continuación: (Figura 1)

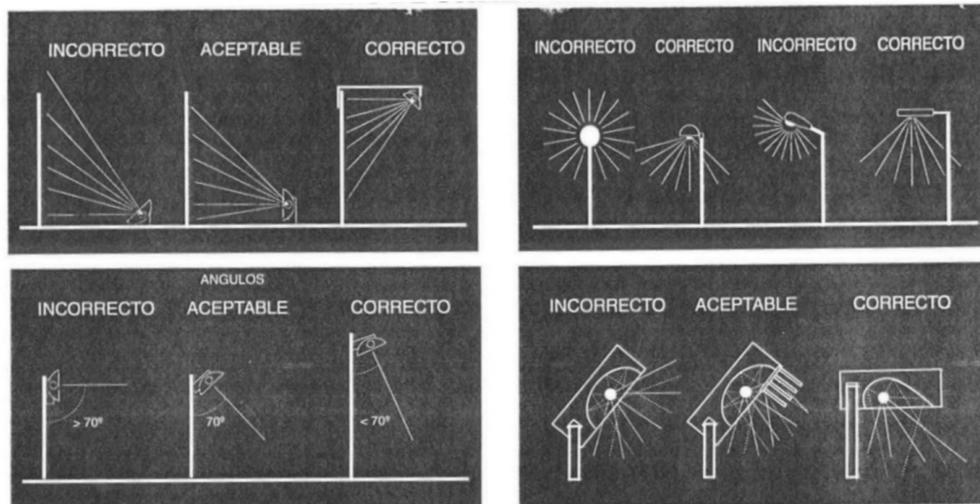


Figura 1: Normas básicas para la utilización de alumbrado.

A-12 ANTENAS

No se permitirá la instalación de torres de comunicación (radial o telefónica) cualquiera sea su envergadura que puedan alterar la armonía del paisaje cordillerano. Las antenas para BLU o HF (tipo dipolos o multibandas) estarán permitidas siempre y cuando no se empleen torres metálicas para su instalación o cableados y su posición y tamaño será aprobada por la CAU. En el caso de existir una antena satelital colectiva para los distintos propietarios, no se permitirá la instalación antenas satelitales individuales.

A-13 ESTACIONAMIENTO:

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

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

Se recomienda no incrementar la artificialización de esta área. Podrán utilizarse rocas, troncos o isletas de vegetación para delimitar el lugar de estacionamiento. Se propenderá a usar las áreas utilizadas por el obrador y movimiento de cargas en la construcción a los efectos de no impactar sobre terrenos naturales.

PARTE B: NORMAS OPERATIVAS DURANTE LA CONSTRUCCION

B-1 OBRADORES

El obrador deberá construirse íntegramente dentro del lote y estará constituido por una casilla y baños químicos para los obreros, con sus respectivas puertas ocultas. Se ejecutará con materiales en buen estado, siendo mantenido en buenas condiciones hasta la finalización de la obra. Se permitirá la utilización de contenedores o tráiler, siempre y cuando la obra se encuentre activa, debiendo ser retirado del predio dentro de un plazo máximo de 30 días corridos luego de que la obra fuera finalizada. Los propietarios del loteo se comprometen a no utilizar los espacios comunes y/o terrenos vecinos para la guarda o depósito de materiales de construcción. Deberá procurarse el mayor orden y limpieza en el transcurso de las obras. No habrá perros o cualquier otro animal en las parcelas.

Los fluidos y desagües de baños para el personal, cocinas, motores, aceites y demás deberán ser recolectados y retirados del terreno de manera que no comprometan las napas subterráneas ni el estado natural de la laguna.

Los obradores deberán estar pintados íntegramente de color verde oscuro y serán mantenidos en buenas condiciones hasta la finalización de la obra.

B-2 CONEXIÓN DE SERVICIOS

- El medidor de energía eléctrica será solicitado por el propietario y profesional ante la Cooperativa 16 de Octubre, una vez aprobado los planos de obra municipales, y luego de haber presentado a la CAU el proyecto.
- La conexión de agua será solicitada a la CAU. El propietario abonará el importe establecido, según las tarifas vigentes que determinara la comisión directiva.
- El gas se tramita ante camuzzi gas del sur, de igual manera que cualquier otro terreno en la ciudad de Esquel.

B-3 PLAZOS DE OBRA

Los propietarios se comprometen a realizar sus obras dentro de un plan de trabajos e inversión lógica para la construcción que van a realizar, dentro de los 2 años de obra. El espíritu de esta cláusula es que no se realicen obras que permanecen inconclusas por años, y generan una molestia para los vecinos durante muchos años.

B-4 HORARIOS DE TRABAJO Y NORMAS DE SEGURIDAD E HIGIENE

No se permitirá la actividad de construcción ruidosa, movimiento de equipos, ni pernocte de personal obrero los días sábados, domingos y feriados en época estival. Normas de orden e higiene y seguridad de incendios durante la construcción.

Informar a la CAU por nota el inicio de obra.

B-5 RESIDUOS DE OBRA

Jaula para residuos livianos en obras:

A partir del inicio de las obras dentro de los lotes el Contratista deberá contar con una jaula estructural cerrada con alambre tejido capaz de contener un volumen de 2 m³ al menos. La función de la misma será la de contener temporalmente residuos de obra livianos tales como bolsas de cemento, bolsas de nylon, recortes varios que de otra manera se dispersarían por el campo por efectos de los fuertes vientos.

B-6 ACCESO DE VEHÍCULOS – CARGA MÁXIMA:

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

El ingreso de camiones con acoplado y/o semirremolques durante la ejecución de obras estará sujeta a las normas vigentes para el cuidado de los caminos del C.

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

B-7 CERCO DE OBRA

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

1. Linderos con viviendas: empalizada de madera con espacios libres entre tablas (para reducir la resistencia al viento) o media sombra color verde, con una altura no inferior a los 1,80 mts. Las tablas deberán estar pintadas de color verde oscuro.
2. Linderos con obras en construcción o terrenos vacíos: cerco de tres hilos de alambre de no menos de 1.20 mts. de altura, con sus estacas pintadas en forma indeleble de color blanco

B-8 UTILIZACIÓN Y DEPÓSITOS DE MATERIALES DE OBRA Y EQUIPOS DE TRABAJOS:

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

1. No depositar y/o utilizar materiales y/o equipos en la vía pública y/o terrenos linderos y/o espacios comunes y/o cunetas y/o zanjas.
2. Los materiales de acopio deberán ubicarse en lugares descampados, evitándose dichas acumulaciones sobre la flora y los terrenos naturales del lugar colocando debidas protecciones superficiales. En caso de dudas o modificaciones deberá acordarse con la Inspección de Obra de la CAU tales cambios.
3. Mantener las cunetas y zanjas permanentemente limpias y despejadas de obstrucciones.

B-10 DÍAS DE LLUVIA O NIEVE:

El ingreso de camiones se podrá suspender hasta 48 hs. después de haber finalizado la precipitación (lluvia o nieve) con el objeto de preservar caminos y banquetas.

B-11 FORESTACION Y PARQUIZADO DEL LOTE

Los lotes de este proyecto fueron diseñados de dimensiones importantes, (casi media manzana de la ciudad) de manera que las residencias estén separadas unas de otras y se logre mayor privacidad. Además, se pensó en un proyecto con bajo incidencia de ocupación en el terreno de manera de tener un entorno natural. Por este motivo es que recomendamos a los propietarios respetar los accidentes del terreno, y afectar lo menos posible la vegetación natural tal y como esta antes de empezar las obras. No obstante, esto, el propietario podrá desmontar el área de las construcciones que vaya a realizar y parquizar un sector circundante a la vivienda, dejando el resto del lote de manera natural, para su conservación.

Los árboles existentes o plantados por los desarrolladores del proyecto, son considerados elementos destinados a cumplir funciones ecológicas, ornamentales, paisajísticas, etc. y de propiedad común, por lo que se tratará de adaptar los proyectos de obra al emplazamiento de los árboles existentes.

No obstante, en el caso que algunos lotes o parcelas, o espacios comunes que requieran una tala por motivos de apertura de calles, emplazamiento de construcciones, prevención de daños por caídas, riesgo de incendios, etc. se deberá solicitar permiso al Directorio. El mismo, acatando lo indicado por la autoridad de aplicación de la ley de bosques provincial, podrá autorizar la extracción, reubicación o reemplazo de los ejemplares que considere imprescindibles, indicando claramente en un plano demostrativo los que se proyecte extraer. Sin dicha autorización no podrá realizarse ninguna extracción. En caso de tratarse de conservar árboles añosos o de alto valor de conservación, el Directorio podrá considerar alguna flexibilización en los retiros previstos en este reglamento siempre y cuando los mismos no afecten a terceros.

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

Se permite únicamente la introducción de especies autóctonas tales como: Chacay, Maitén, Radal, Laura, Notro, Ñire, Berberis, Chaura, Anémona, Arvejilla, etc. No está autorizada la introducción e implantación de especies exóticas y/o invasivas, (con excepción de las destinadas a huerta) tales como: Lupinos, Rosa Mosqueta, Retama amarilla, Sauce, caña coihue. Los árboles que se planten a partir de la demarcación de lotes no deberán estar ubicados a menos de 2 mts. del límite del mismo. Si ya hubiera árboles en el lote o parcela ubicados dentro de esta distancia, el propietario deberá conservarlos respetándolos en sus construcciones, salvo indicación contraria por el plan de prevención de incendios a adoptar o medidas de seguridad.

Atento a las medidas de prevención de incendios adoptadas; la existencia de lotes con suelo desnudo y a favor de evitar áreas con barro y voladura de suelo en los lotes particulares, se permite una franja de césped no mayor a los 10 mts. circundando la vivienda. La especie a emplear no debe tener la posibilidad de escaparse de cultivo e invadir lotes vecinos ni espacio público.

APARTADO 4°

REGLAMENTO DE CONVIVENCIA Y MANTENIMIENTO

1º ANIMALES, MASCOTAS

Será responsabilidad del propietario, que los animales estén dentro de su predio.

Los propietarios se comprometen a tener mascotas siempre y cuando no afecten la seguridad de los vecinos. Los perros y otros animales deberán tenerse dentro de un terreno cuyo perímetro se encuentre debidamente cercado.

No serán admitidos animales de granja para evitar molestias, ruidos y olores a los vecinos.

Serán permitidos equinos dentro de cada lote, siendo responsabilidad de l propietario que no invada o afecte las parcelas vecinas.

No serán admitidos de manera alguna animales salvajes, exóticos, no domésticos, depredadores, o que por sus características pudieran causar daños, riesgos o molestias a las personas o a los bienes.

Está prohibida la cría de animales de cualquier índole (aves, roedores, reptiles, etc).

2º TRANSITO EN LAS CALLES INTERNAS

La velocidad máxima de circulación en calles internas es de 30 Km/h. Automóviles, motocicletas, cuatriciclos, vehículos 4x4 y cualquier otro rodado deberá circular con extrema precaución y tener cuidado con los niños. Deberán tomarse los recaudos correspondientes para evitar ruidos molestos tales como los producidos por motores.

Está prohibida la circulación de vehículos con escapes no reglamentarios (o que siendo reglamentarios produzcan ruidos que perturben la calma) o generen emanaciones de gases antirreglamentarias.

3º RUIDOS MOLESTOS

Es objetivo común del barrio mantener la tranquilidad y la quietud, características de la zona de campo en que se encuentra emplazado, por lo que es obligación de toda persona contribuir al resguardo de esos valores, absteniéndose de producir por cualquier medio ruidos que alteren la paz. Las reuniones sociales se harán dentro de los límites de la propiedad de quien las organice, teniéndose en cuenta el principio antes mencionado. La música se emitirá a un volumen moderado.

A CONTINUACION SE TRANSCRIBE EL APARTADO DEL CODIGO DE PLANEAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE ESQUEL

Se indica las normas modificadas del código para las obras a realizar dentro de PUEBLO CARAO.

1. ZONA RESIDENCIAL 4 – R4

Artículo 161o (Delimitación).-

Esta zona comprende las parcelas localizadas dentro del polígono indicado como Residencial 4 (R4) en el Plano de Zonificación Urbana que forma parte de este Código.

Artículo 162o (Superficie mínima de la parcela).-

La superficie mínima de la parcela será de 1200 m².

Artículo 163o (Frente mínimo de la parcela).-

El frente mínimo de la parcela será de 25,00 metros.

Artículo 164o (Altura máxima de edificación).-

La altura máxima de edificación será de 6 metros más gálibo sobre línea de edificación; la altura máxima de cubreras será de 9.00 metros, La altura máxima de las construcciones en el o los muros del fondo del lote será de 3,50 mts,

Se permitirá exceder esta altura máxima con una construcción que copie la silueta del muro medianero o divisorio preexistente, o con instalaciones de agua o termomecánicas y sus correspondientes recubrimientos de mampostería o chapa.

Artículo 165o (Factor de Ocupación del Suelo - FOS).-

El Factor de Ocupación del Suelo (FOS) será de hasta 30%

Artículo 166o (Factor de Ocupación Total - FOT).-

El Factor de Ocupación Total (FOT) será de 0,5

Artículo 167o (Retiro frontal).-

Las edificaciones tendrán un retiro frontal de 5 mts desde la Línea Municipal.

Artículo 168o (Retiro lateral).-

Las edificaciones tendrán un retiro lateral de 4 metros medidos desde todos los Ejes Medianeros que intersectan con la Línea Municipal.

Artículo 169o (Retiro posterior).-

NORMA MODIFICADA: Se exigirá un retiro de fondo de mínimo, 15 metros

Artículo 170o (Consideraciones especiales).-

En esta zona se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

1. *1 No se permitirá la vivienda multifamiliar (permanente) en cualquier formato ni la subdivisión por PH. Sólo se permite la vivienda unifamiliar lo cual equivale a una unidad funcional por parcela.*

NORMA MODIFICADA: SE PERMITE EL USO TURISTICO Y RESIDENCIAL, PERO NO SE PUEDE HACER CONJUNTO DE CABAÑAS NI HOTELES U HOSTERIAS.

- ~~2. *2 se permitirán todos los usos turísticos, hotelería, hosterías, complejos de cabañas y departamentos para alquiler turístico, pero no se permite la subdivisión por PH de los mismos, ni el cambio de uso a vivienda multifamiliar, por lo tanto debe tener servicios conjuntos (no se permiten varios medidores).*~~