



## LUCIÉRNAGA Comarca Ecológica Reglamento Urbanístico

### **Memoria descriptiva:**

La denominación del desarrollo turístico-residencial surge de los siguientes conceptos: **Luciérnaga** en alusión a la entidad patrocinante, **Comarca** en virtud a que dentro del predio de aproximadamente 140 hectáreas, se generarán diversos emplazamientos como villas, lugares recreativos, espacios culturales, centro comercial, lugares deportivos y otros posibles desarrollos internos, intercomunicados, que en conjunto constituyen una unidad relacionada con identidad y un carácter predeterminado; **Ecológica**, es la concepción que pretende demarcar los principios y carácter que unifica a la Comarca y le otorga la identidad; la cual está basada en el mínimo impacto sobre la biodiversidad preexistente, el menor movimiento de suelo respetando el relieve original, la preservación del capital geológico y paleontológico, un diseño que evite impactar visualmente y no afecte al paisaje, privilegiando el uso de energías renovables, fomentando la convivencia no agresiva con las especies autóctonas de fauna y flora; exigiendo la disposición racional y biológica de los efluentes y residuos; estas premisas y otras que surjan de la iniciativa propia de los futuros pobladores del lugar condicionarán un “Convenio de convivencia” y el “Reglamento Urbanístico” que regula el uso del suelo y las construcciones.

### **Administración:**

Dado que el emplazamiento se desarrolla en un lugar que a la fecha no dispone de servicios públicos en general, se hace necesario constituir una administración de tipo consorcial a los efectos de resolver factores de urbanidad, que entre otros se describen como: a) captación, potabilización y distribución del agua; b) seguridad; c) generación y distribución de energía; d) mantenimiento de vías de comunicación; e) limpieza, mantenimiento y mejora de los espacios comunes (incluye riego en los espacios verdes); f) retiro de los residuos sólidos; g) mantenimiento de las plantas biodigestoras de tratamiento de los efluentes líquidos; h) mantenimiento de bombas e iluminación pública; i) administración general. Estos factores son inherentes a la calidad de vida que se pueda desarrollar dentro de la comunidad y demanda de una organización participativa con los adquirentes de los lotes. En virtud de lo descrito, la urbanización toma un carácter de lugar “Organizado por Autogestión”, que difiere del concepto de “Barrio Cerrado”, ya que la organización por autogestión es una necesidad inevitable por la falta de servicios municipales/provinciales y otros estamentos que puedan resolver las necesidades de calidad de vida; y no por el simple hecho de diferenciar categóricamente una urbanización particular. La administración estará a cargo de la



Fundación a través de una Comisión conformada por miembros propietarios de lotes en la Comarca.

Queda definido entonces que **Luciérnaga** es una urbanización **organizada por autogestión**; cuya identidad está basada en los valores de la **ecología**; gestionada y administrada por Fundación Luciérnaga.

#### **Marco legal:**

Todo desarrollo futuro sea este particular, institucional, recreativo, comercial o cultural deberá estar subordinado a las condiciones que impone el Pliego de Bases y Condiciones de la Licitación Pública Nacional N°01/2012 de la Provincia del Neuquén; de la Ley Provincial N° 2818; como así también del Reglamento Urbanístico y Código de Convivencia.

#### **ARTICULO 1º: FINALIDAD Y ALCANCES**

El presente reglamento tiende a concretar la idea de urbanización que tienen los desarrollistas, y rige para toda obra de urbanización y edificación, refacción o modificación de lo existente o a realizarse dentro del Emprendimiento "LUCIÉRNAGA, COMARCA ECOLÓGICA".

a) El objeto es garantizar un nivel de excelencia en las obras del emprendimiento, fijando además pautas arquitectónicas que se traduzcan en un aumento de la calidad de vida y una relación armónica entre los futuros vecinos.

b) El texto de este Reglamento deberá ser ratificado expresamente en todas las escrituras traslativas de dominio de unidades parcelarias de este desarrollo, debiendo los adquirentes manifestar expresamente que se someten a sus términos y que aceptan que su cumplimiento es condición esencial para el goce de sus derechos como titulares de dominio.

c) Los visados, aprobaciones, autorizaciones, aranceles internos, permisos, disposiciones, etc, que en adelante se enuncien no sustituye a aquellos que correspondan ser otorgados por las autoridades nacionales y/o provinciales y/o municipales y/o por entidades autárquicas y/o por empresas competente, los que deberán cumplirse ineludiblemente al igual que la normativa de carácter nacional y/o provincial y/o municipal y/o toda otra que resulte vigente y aplicable al efecto.

d) Este Reglamento es también aplicable para el caso de ampliaciones y/o refacciones, demoliciones, remodelación de fachadas y trabajos cuya ejecución necesiten de valla provisoria para ocupar la vía pública con materiales.

e) Para el caso de unificación de 1 o más lotes, se aplicará la misma normativa, debiendo presentarse la correspondiente unificación que demuestre la indivisibilidad del bien. Para comenzar cualquier tipo de construcción que afecten 1 o más lotes, deberá estar finalizado el trámite de unificación correspondiente.



## **ARTICULO 2º: AUTORIDADES**

El Ente Administrador de la o las urbanizaciones que se realicen dentro de la Comarca Ecológica LUCIÉRNAGA, es denominado “**la Administración**”.

La Comisión de Arquitectura y Urbanismo, denominado también “**la Comisión**”, será la autoridad de aplicación y tendrá a su cargo los temas de incumbencia detallados en el presente Reglamento.

La elección de sus integrantes se realizara mediante acuerdo de los miembros que componen el órgano directivo que administra el emprendimiento.

La duración de su desempeño será de 2 años pudiendo ser reelectos en su función.

La Comisión de Arquitectura y Urbanismo estará integrada por tres miembros: dos de ellos serán miembros del órgano directivo que administra el emprendimiento y un tercero será un profesional de la arquitectura como asesor externo.

## **ARTICULO 3º: NORMAS GENERALES**

Las normas que constituyen este código, regirán para todas las obras a realizarse dentro del predio, sin perjuicio de que se cumplan también las disposiciones Nacionales, Provinciales, Municipales y/o Entes Prestadores de Servicios.

Las normas de este Reglamento prevalecerán cuando la aplicación de sus disposiciones se hallen en conflicto con cualquier otra anterior a su vigencia.

## **ARTICULO 4º: DESTINO DE LAS CONSTRUCCIONES**

Las construcciones que se realicen en las parcelas individuales serán destinadas únicamente a unidades habitacionales de residencia permanente o turística y unidades urbanísticas recreativas y/o deportivas; no está permitida la instalación de industrias o servicios salvo en las zonas destinadas a tal fin y/o las definidas por el desarrollista. Para cualquier construcción o instalación con otro fin, existen áreas determinadas no alcanzadas por el presente reglamento.

## **ARTICULO 5º: MORFOLOGIA ARQUITECTONICA**

La estética edilicia es de orden público, considerando incluidas las fachadas, volúmenes arquitectónicos o parámetros exteriores del emprendimiento.

Son permitidas las construcciones tradicionales de primera calidad, con cubiertas planas de chapas ó losas de HºAº, e inclinadas de tejas cerámicas, pizarras ó chapas asentadas sobre estructura de madera.

Cualquier otro sistema constructivo o material deberá ser expresamente aprobado por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo.

Las construcciones a ejecutarse se regirán por las siguientes pautas:



1. Construcción tradicional de primera calidad.
2. Construcción Industrializada de primera calidad. Incluye paneles inyectados, placas, premoldeadas y habitáculos de contenedores transformados con estética de excelencia.
3. Las terminaciones exteriores podrán ser de ladrillos a la vista o con junta rasada, revestimientos de piedra o símil piedra y revoques plásticos con textura, o revoques comunes pintados con látex para exterior.

Cuando el proyecto de construcción involucre un nivel de terreno por encima de las cotas de rasante del suelo (medidas al frente de cada unidad funcional) deberá asegurarse el normal escurrimiento de las aguas de lluvia hacia las cunetas (desde el fondo de la unidad hacia el frente) y que no se involucren unidades linderas.

#### **ARTICULO 6º: USO DEL SUELO e INDICADORES URBANISTICOS**

DENSIDAD HABITACIONAL: A definir según la zona.

Será computable para FOS:

A los efectos del cálculo se computa en un 100 % tanto la superficie cubierta como la semicubierta.

Será computable para FOT:

Se considera dentro del Factor de Ocupación Total a la suma de todas las áreas cubiertas y semicubiertas en cada planta, incluyéndose espesores de tabiques, muros interiores y exteriores.

#### **“VILLA LUCIÉRNAGA” ZONAS I, II y III**

- ZONA I (ZI) Residencial

- FOS = 0,5

- FOT = 0,5

El FACTOR DEL OCUPACION DEL SUELO (FOS) será como máximo el 50 % de la superficie total, debiendo computarse a efectos de este cálculo la proyección de todo lo construido incluido galerías y patio tendadero (lavadero cubierto o semicubierto).

FOT: No podrá superar el 50 % de la superficie del lote.

- ZONA II (ZII) Residencial – Idem ZI

- FOS = 0,5

- FOT = 0,5



- ZONA III (ZIII) Residencial – Turística - Servicios
  - FOS = 0,45
  - FOT = 0,45

El FACTOR DEL OCUPACION DEL SUELO (FOS) será como máximo el 45 % de la superficie total, debiendo computarse a efectos de este cálculo la proyección de todo lo construido incluido galerías y patio tendadero (lavadero cubierto o semicubierto).

FOT: No podrá superar el 45 % de la superficie del lote.

#### **“LOS ACANTILADOS” ZONA IV**

- ZONA IV (ZIV) Residencial – Turístico - Científico
  - FOS = 0,35
  - FOT = 0,35

El FACTOR DEL OCUPACION DEL SUELO (FOS) será como máximo el 35 % de la superficie total, debiendo computarse a efectos de este cálculo la proyección de todo lo construido incluido galerías y patio tendadero (lavadero cubierto o semicubierto).

FOT: No podrá superar el 35 % de la superficie del lote.

- ZONA V (ZV) Reserva Intangible
  
- ZONA VI (ZVI) Equipamiento, Recreativa y Deportiva
  - FOS = A EVALUAR SEGÚN EL PROYECTO
  - FOT = A EVALUAR SEGÚN EL PROYECTO

El FACTOR DEL OCUPACION DEL SUELO (FOS) Se evaluará la propuesta de inversión e implantación del proyecto, alcances y etapas de desarrollo por parte de la Comisión, en primer lugar, para luego elevarla al organismo oficial competente en su oportunidad.

#### **AMOJONAMIENTO:**

Luego de la aprobación del anteproyecto de construcción, por parte de la Comisión y del organismo oficial correspondiente, se procederá a la ejecución de un plano de amojonamiento previo al inicio de los trabajos en el lote.

Dicha documentación la efectuará alguno de los agrimensores designados por la Fundación, con cargo a los adjudicatarios del lote. Dicha resolución tiene por objeto evitar los errores posibles en cuanto a la ubicación y límites establecidos en el plano general.



#### **ARTICULO 7°: ALTURA DE EDIFICACION**

Las alturas máximas serán en general de 5,50 metros sobre el nivel de terreno, pudiendo existir excepciones en determinados lotes que se asientan de espaldas a un terraplén elevado.

#### **ARTICULO 8°: RETIRO Y SERVIDUMBRES**

En lotes rectangulares, se dejará libre de construcción una franja mínima de **3 (tres) metros** al frente y un retiro de fondo nunca menor a **2 (dos) metros**

. En los laterales se deberá dejar libre una franja de **2 (dos) metros** en cada uno de ellos.

#### **ARTICULO 9°: INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS**

##### **a) Instalaciones Sanitarias**

Las instalaciones sanitarias a construir se ajustarán a las disposiciones en vigencia pese a encontrarse fuera de jurisdicción y comprenderán la provisión de agua sanitaria y desagüe cloacal conectándose a las redes domiciliarias de agua y cloacas ejecutados por el emprendimiento, de acuerdo a los instructivos que serán provistos oportunamente por la Comisión.

Si se hiciera tanque de agua, el mismo será tratado con revestimiento que cumpla la continuidad de la fachada de la casa y deberá ajustarse a los requisitos de altura de fachadas establecidos. Su aprobación estará sujeta a la Comisión. Todos los frentes y paredes deben tener el tratamiento de fachada.

Queda prohibida la instalación de una bomba presurizadora con conexión directa a la red de suministro de agua corriente.

No está permitida la construcción de tanques de agua independientes de la construcción principal, como así tampoco la de pozos ciegos de ningún tipo para el volcado de los efluentes cloacales.

Es obligatoria la construcción de cámara séptica, dentro del lote para el tratamiento de los efluentes previo volcado a red cloacal. Queda a cargo del propietario el mantenimiento de la misma.

Las instalaciones de agua y de efluentes se construirán de acuerdo al instructivo que especifique la Comisión de Arquitectura.

##### **b) Instalación Eléctrica**

Previamente a la iniciación de los trabajos, el Constructor o Propietario solicitará a la Empresa Prestadora del Servicio el correspondiente medidor, y toda la instalación se ejecutará de acuerdo sus normas vigentes.

A partir del pilar de conexión, la prolongación dentro del predio será exclusivamente subterránea y con protección mecánica y señalización adecuada.



Las instalaciones dentro de las parcelas deberán ser siempre subterráneas (Ej. Farolas decorativas, máquinas de pileta, tomas para cortes de césped, etc.) estando prohibido todo tendido aéreo.

**d) Instalación Telefónica y Dato, Televisión y Alarma.**

Las instalaciones a construir se ajustarán a las disposiciones e instructivos que serán provistos oportunamente por la comisión de arquitectura y según las normas técnicas exigidas por la empresa prestadora de servicios. No se permitirán dentro de las parcelas del Barrio los tendidos aéreos de instalaciones de cualquier índole.

Estas instalaciones se conectarán a partir del pilar de luz, mediante canalización subterránea, y deberá mantenerse el conexionado entre la línea de frente y el cuerpo construido.

La colocación del módulo de la alarma es opcional y aconsejable. El costo mensual del servicio será a cargo del propietario.

Las antenas y equipos de la empresa prestataria del servicio deberán estar ocultos visualmente y tratarse física y materialmente de igual forma que el resto de la fachada de la vivienda.

**e) Instalación pluvial**

Queda estrictamente prohibido el vuelco de las aguas a los lotes linderos aunque estén deshabitados, cada lote preverá el vuelco de las aguas al frente del mismo donde se encuentre el sistema pluvial general. Se debe dejar una cuneta de suelo natural a cielo abierto a lo largo de los laterales con la pendiente necesaria para asegurar el libre escurrimiento de las aguas hacia el frente o fondo, según corresponda a la pendiente natural del lote.

Están terminantemente prohibidas las pendientes de desagüe del terreno sobre las parcelas linderas.

**ARTICULO 10°: CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS**

a) La Comisión de Arquitectura y Urbanismo podrá autorizar la construcción de obras anexas a la principal (parrillas, patios de servicios, quinchos, tendedores, depósitos de instalaciones complementarias, etc.) siempre que su altura no supere los 2 metros y su longitud no supere la de la construcción principal de la vivienda, debiendo coincidir su ubicación con esta.

b) Las zonas de tendedores, patios de servicios, etc. deberán materializarse de manera tal que exista una barrera visual hacia los linderos como así también desde la calle.

c) No está permitida la colocación de equipos de aires acondicionados ni ningún otro tipo de artefacto dentro de los retiros laterales obligatorios, debiendo estar ocultos de las vistas externas, mediante grupo de arbustos o cerco vivo, adecuadamente tratados. Las partes de estos equipos que provoquen ruidos molestos, deberán estar convenientemente aisladas.



- d) Tanto el tanque de agua como los conductos de chimenea o ventilación, deberán tener un revestimiento que armonice con el resto de la construcción. Los mismos no podrán quedar a la vista. Queda prohibida la instalación de tanques para agua de tipo molino.
- e) Deberá preverse en la construcción el espacio suficiente para el depósito de herramientas, leña, elementos y equipos de jardinería, de pileta, embarcaciones, etc. Este tipo de elementos no podrán estibarse o permanecer a la vista de vecinos ni a la calle.
- f) Las parrillas deben integrarse física y materialmente a la construcción y ser tratadas arquitectónicamente, acorde con el resto de la obra y ventilar por conducto de humos a los cuatro vientos.
- g) No está permitida la construcción de quinchos con techos de paja o similar (no debe ser combustible de primera ni segunda categoría)
- h) Es obligatoria la construcción de área de servicio – tendedero con tabique de cerramiento o cerco vivo perenne de 1,60 m de altura como mínimo. En este patio se permite la estiba de los recipientes de basura, envases, mangueras, etc. Y se respetaran los mismos retiros reglamentarios que para la construcción principal.
- i) Las construcciones complementarias deberán ser ejecutadas con los mismos materiales que la construcción principal, con la cual guardarán armonía y unidad de diseño.

#### **ARTICULO 11°: ESTACIONAMIENTOS Y ACCESOS VEHICULARES**

- a) En caso de proyectarse garajes de más de dos autos, se evitará colocar más de dos puertas en las fachadas, debiendo resolverse el acceso a las cocheras a través de las 2 aberturas autorizadas.

#### **ARTICULO 12°: CERCOS**

- a) Se permitirá la construcción entre parcelas de un cerco vivo manteniendo su altura máxima en los 1,80 metros. Esta disposición rige para laterales y fondo;
- b) Se podrá optar por un alambrado perimetral en laterales y fondo y el modelo puede ser provisto por la Comisión de Arquitectura.
- c) Sólo serán permitidas especies arbustivas perennes estando a cargo del ó de los propietarios el permanente mantenimiento de dicho cerco

#### **ARTICULO 13°: ILUMINACIÓN**

En los proyectos de iluminación exterior de los edificios se evitará colocar luminarias que puedan afectar a vecinos. Dicha instalación deberá evitar molestias y encandilamiento en calles, predios y viviendas vecinas y se ajustará a las siguientes pautas:

Deberá respetar retiro de linderos igual a la altura de la luminaria, en todo el perímetro del lote.

La altura máxima permitida es de 3,00 metros hasta la luminaria.



#### **ARTICULO 14°: INSTALACIONES ESPECIALES**

Se define como instalación especial toda construcción accesoria a la básica para vivienda principal descrita en este reglamento, que comprende la incorporación de elementos o equipos fijos o móviles que produzcan efectos sobre el entorno urbano o el medio ambiente. Entre estas instalaciones se citan a título de ejemplo: torres tanque, antenas de todo tipo, equipos de bombeo, sistemas de iluminación elevados por encima de los 4 metros y parlantes, entre otros. La presente enumeración es meramente enunciativa y comprende las instalaciones a crearse o inventarse en el futuro con la única condición de afinidad con el concepto urbanístico que se procura defender.

Las instalaciones especiales solo serán permitidas según la zonificación del lote y en función al uso del suelo de la correspondiente zona. Para el caso de otorgarse autorización precaria, se suscribirá un acuerdo de partes, fijando los límites de tal situación a criterio de la Comisión.

#### **ARTICULO 15°: INSTALACIONES DEPORTIVAS**

Las canchas e instalaciones deportivas serán autorizadas en particular por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo.

Muelles: el sistema constructivo y material deberá ser expresamente aprobado por la Comisión.

En todos los casos respetarán los retiros apropiados si alguna de sus instalaciones son fijas incluidas las de tratamiento de suelos ó pisos

No está permitida la construcción de caballerizas, jaulas pajareras, gallineros, u otros elementos destinados a la cría de animales.

#### **ARTICULO 16°: RESIDUOS DOMICILIARIOS**

Se deberá colocar un cesto para residuos cuyas características y ubicación serán definidas por la Comisión de Arquitectura y Urbanismo a quien se deberá solicitar especificaciones técnicas y ubicación.

Serán embolsados y depositados en recipientes adecuados y debidamente diferenciados, de acuerdo con la normativa de separación de los residuos sólidos en origen.

Los depósitos de residuos serán sometidos a aprobación junto con los planos generales de construcción.



## ARTICULO 17º: VEGETACION ADMISIBLE Y PARQUIZADO

### RECOMENDACIONES SOBRE LA PRESERVACIÓN DE LA FLORA AUTÓCTONA Y PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN DE ÁRBOLES Y PLANTAS EXÓTICAS

En primera instancia se fomenta la preservación de la flora existente, en particular de los Chañares, Jarillas, Cactus y otras especies preexistentes y que condicionan la riqueza original en biodiversidad y paisaje típico de la estepa semiárida del lugar.

Respecto a la implantación de especies exóticas, se ha tenido en consideración las condiciones climáticas y de suelo; en virtud de ello se han seleccionado árboles resistentes a las sequías que puedan ocasionarse por ausencia prolongada de los propietarios responsables de su cuidado. A saber:

Acacia cultriformis (acacia aroma de hojas pinchosas y lento desarrollo), Acer negundo (arce), Acer ginnala (arce de Siberia), Ailanthus altissima (Arbol del cielo, crece espontáneamente en nuestra región), Aguaribay (*Schinus molle*) conocido como molles o árboles de la pimienta. Celtis spp. (tala), Crataegus spp. (no confundir con Pyracantha), Cercis siliquastrum y canadensis (Arbol de Judea), Eleagnus angustifolia (Olivo de Bohemia, plaga en la región), Fraxinus pennsylvanica (similar a nuestro fresno), Gleditsia triacanthos (Acacia negra, de grandes espinas), Gleditsia triacanthos inermis (variedades sin espinas), Koelreuteria paniculata (Arbol de los farolitos), Olea europea (olivo), Quercus rubra (Roble americano), Quercus robur (Roble europeo), Lagerstroemia indica (Crespón o Espumilla), Prosopis alba (algarrobo argentino), Prosopis chilensis (algarrobo chileno), Rhus glabra, Sophora japonica y secundiflora (Sófora), Phoenix canadensis (la palmera heredada de nuestros pioneros).

Uno de los árboles que crecen en casi cualquier lado sin usar demasiada agua es el Pino Escocés (Scots Pine). No sólo crece a una tasa muy rápida de 50 centímetros por año, sino que además es duro y tolerante a la sequía. Hay muchas variedades disponibles. La mayoría se tiñe hacia un color amarillo y marrón durante los meses más fríos. También recomendamos el Pino Silvestre (*Pinus Sylvestris*) y muy especialmente una variedad de enebro denominada Rocky Mountain Juniper (*Juniperus Scopularum*) por su alta resistencia a las condiciones de escasez de agua prolongada.

Respecto a los cercos vivos se recomienda la *Pyracantha coccinea* conocida como El Espino de Fuego, y también cerco de *Crataegus*. También la *Eugenia Myrtifolia*, con una coloración de hojas muy bella, florece en blanco y da unas bayas rojas que alimentarán y darán refugio a las aves. *Ligustrum japonicum* (ligustro japonés). *Elaeagnus pungens* (olivo espinoso), resistente a las heladas. *Nerium olander* (laurel de flor) y *Euonymus japonicus* (siempre verde).



**Mecánica de la nueva Forestación:**

Los árboles que se planten a partir de la demarcación del lote no deberán ubicarse a menos de

6 mts de la línea divisoria del lote hacia la calle y a 2,5 mts de los límites laterales y fondo, excepto las especies de gran crecimiento radicular (invasivas), como ser álamos, sauces, etc. que no podrán implantarse a menos de 4 mts. de los linderos.

**ARTICULO 18º: COMISIÓN DE ARQUITECTURA Y URBANISMO**

El Directorio hará cumplir el presente Reglamento a través de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo.

La Comisión de Arquitectura y Urbanismo queda facultada para interpretar y hacer cumplir este

Reglamento y verificar periódicamente la fidelidad de las obras con respecto al proyecto aprobado.

El órgano directivo a través de la Comisión de Arquitectura y Urbanismo tendrá la facultad de reprobado el proyecto presentado o solicitar modificaciones al mismo cuando no se adapte a los requerimientos del presente reglamento.

Toda modificación o ampliación de la construcción autorizada deberá someterse al mismo trámite de aprobación establecido como si fuera obra nueva.

**ARTICULO 19º: ACTA DE INICIO DE LOS TRABAJOS**

La Comisión de Arquitectura y Urbanismo tiene un plazo de 15 días para expedirse respecto de las solicitudes recibidas, una vez cumplido dicho plazo, la documentación se dará por aprobada. Una vez aprobadas estas, el propietario presentará dos copias del plano municipal firmadas por sí y por el Profesional Responsable, una de ellas se le devolverá visada para su presentación ante la autoridad oficial competente.

Cumplidos los puntos anteriores el propietario deberá presentar los planos del proyecto ante la

La Dirección de Tierras de la Provincia a los efectos de su aprobación, y tomará a su cargo todos los gastos relacionados con esta tramitación.

Una vez aprobados los planos por parte de la Provincia, una copia de los mismos se ingresará a la Comisión de Arquitectura y Urbanismo y se suscribirá el acta de autorización e inicio de los trabajos, firmada de conformidad por la mencionada Comisión y por el propietario y profesional responsables.

El propietario asume el compromiso de contratar, con anterioridad a la iniciación de la obra, un seguro contra todo riesgo que cubra al personal afectado a la obra, y a tercero en sus



personas y bienes, contra todo daño y/o perjuicio que se origine por acción, negligencia u omisión y que proteja todos los riesgos derivados de las tareas que se realicen en el lote.

Dicho seguro deberá contratarse con una compañía de primer nivel, debiendo exhibirse la póliza con sus pagos periódicos y entregarse una copia de la misma; caso contrario la Comisión de Arquitectura y Urbanismo podrá, a su exclusivo criterio, contratar un seguro por cuenta y cargo del propietario.

En el caso de una obra paralizada, y para evitar que su imagen afecte la estética del entorno urbano, el Directorio podrá disponer el emprolijamiento de las fachadas afectando los gastos al propietario del inmueble.

La Comisión de Arquitectura y Urbanismo ordenará la suspensión de toda obra no autorizada o que no se ejecute de acuerdo al proyecto aprobado por esta,

Finalizada la etapa de replanteo y albañilería se solicitará la verificación del cumplimiento de los retiros y los indicadores urbanísticos indicados en el presente reglamento.

#### **ARTICULO 20º: DURANTE LA EJECUCION DE LAS OBRAS**

No podrán colocarse carteles de publicidad de ninguna especie, excepto el cartel del profesional actuante, el cual podrá medir como máximo 1.00 mt x 2.00 MT, y mínimo de 1.00 mt x 0.80 mt. El cartel deberá contener el nombre y apellido del director de obra y su domicilio legal, número de expediente de los planos municipales y nombre y apellido del constructor y su domicilio legal, destino del edificio y superficies a edificar.

#### **ARTICULO 21º: EXEPCIONES**

Cualquier excepción a la normativa será evaluada por la Comisión de la Fundación, la que contemplará la no transgresión de los criterios originarios del emprendimiento, leyes vigentes y el respeto por la buena convivencia.

