

Proyecto Urbanístico Consorcio Valle Escondido

LOTE PASTORIL 70 DE LA COLONIA MAIPU

DEPARTAMENTO LACAR

Memoria General y Código de Edificación

CAPITULO Nº 1 Implicancia de estas Pautas

Las pautas generales y particulares que se establecen en el presente documento, deberán ser estrictamente respetadas en el momento de la redacción del instrumento final que registrará la forma en que se proyecten y ejecuten las obras edilicias y complementarias a construir en el emprendimiento objeto del presente trabajo, cuyo título general será: “**Código de Edificación de la Urbanización Vallescondido**” (CEUV).

El **CEUV** tratará todo lo correspondiente a las edificaciones p. dichas, movimientos de suelos, normas durante el período de obra, manejo de la vegetación, disposición de efluentes, accesos y estacionamiento, cercos divisorios y todo otro aspecto relacionado con las construcciones y sus obras complementarias que merezcan reglamentación.

El **CEUV** deberá poseer una estructura documental clara, ser puntual y conciso, tratar de evitar la posibilidad de interpretar su articulado, y establecer la posibilidad de su revisión mediante una metodología coherente con lo que dispone el Reglamento de Copropiedad en lo referente a porcentajes de votos para la aprobación.

El **CEUV** solamente podrá reglamentar las formas en que las pautas generales y particulares acá establecidas deberán considerarse, evaluarse, controlarse, aceptarse, y, eventualmente pensarse su falta de observación, no pudiendo alterar ni modificar las mismas en su substancia.

De reglamentarse aspectos no considerados en el presente documento, los mismos deberán basarse en los conceptos y las directrices generales que surgen de éste.

De requerirse la interpretación de algún punto del **CEUV**, la misma se hará en el seno de la “**Comisión de Control Urbano Ambiental**” (CCUA) en primera instancia. De requerirse una segunda instancia, el Consejo de Administración del Consorcio (CA) determinará la forma en que se lleve a cabo. En ambos casos, la interpretación se incorporará al CEUV de la forma que el CA estime correspondiente y tendrá el mismo peso que cualquier punto del mismo.

CAPITULO Nº 2

Aspectos Generales

Las construcciones que se ejecuten deberán asegurar el carácter **residencial** y **turístico** de la zona, buscando alcanzar los máximos valores estéticos de uso de los materiales, armonizando con la tipología edilicia o el estilo propio de una Urbanización Cerrada de Montaña.

Por lo tanto, los planos de construcción, previamente a su presentación y aprobación por parte del Organismo Provincial correspondiente, deberán ser aprobados por la Administración, quedando esta facultada a aprobar, rechazar, inspeccionar y hacer cumplir el **CEUV**, con facultades suficientes para sancionar con multas e incluso paralizar o hacer demoler a costa del copropietario toda construcción que no cumpla con las pautas fijadas en el **CEUV**.

Para llevar adelante la tarea del párrafo precedente, la Administración formara una “**Comisión de Control Urbano Ambiental**” (CCUA), compuesta mínimamente por tres Profesionales con incumbencia en los siguientes temas: a) de la arquitectura, b) de la agrimensura, y c) de lo ambiental y forestal; facultada para aprobar, sugerir adecuaciones, o rechazar todo proyecto edilicio que se pretenda ejecutar dentro del emprendimiento. La acción de la **CCUA** se hará dentro de los límites fijados en el **CEUV** y respetando lo allí establecido para su funcionamiento. La **CCUA** deberá ser ratificada anualmente por el Consejo de Administración, y reportará directamente al Administrador del Consorcio.

Además la **CCUA** tendrá la facultad de inspeccionar la obra para comprobar que la misma responda fielmente a los planos oportunamente aprobados. De no ser así el copropietario será pasible de las sanciones previstas.

CAPITULO Nº 3

Características de la Urbanización

Las características naturales del lugar, con sus arroyos y mallines, el alto “valor paisajístico” de sus vistas directas a los lagos Lacar y Lolog, pistas de esquí del Cerro Chapelco, volcán Lanín y el valle de San Martín de los Andes, la conformación topográfica del lugar, con cotas que van de los 900 a los 1500 msnm, la variedad de su vegetación y la exposición general, hacen de este un lugar “elegido”.

Es por eso que la idea generadora toma como eje las características de una “urbanización rural”, donde los retiros y límites de alturas no interrumpan las visuales, la preservación del medio ambiente sea la primer regla a tener en cuenta y donde la intervención sobre el terreno natural (movimientos de suelos) y las afectaciones a los cursos naturales de agua se eviten, o se traten con especial cuidado.

El sistema de provisión de servicios será subterráneo ubicando los pilares de medición domiciliario en el acceso a cada sub-parcela, convenientemente mimetizados con el paisaje.

La característica principal de la urbanización es la de ser netamente “**residencial**” complementada con actividades recreativas de baja intensidad o contemplativas. Por principio, no están permitidas las actividades de tipo comercial; pero, teniendo en cuenta que son necesarias para la vida diaria, es que se contempló un área destinada a servicios comerciales de baja densidad, y áreas de deportes con actividades complementarias del uso residencial, incluyéndose entre estas, una cancha de golf rústica de nueve hoyos. Asimismo se destina un área limitada, en la zona del ingreso principal, como sector administrativo y de servicios.

En el sector administrativo, o de servicios, ubicado a la entrada, se centrará el control de toda actividad relacionada con la seguridad del barrio, control del acceso, de la aplicación de los reglamentos, y actividades relacionadas. Un espacio para archivo y trabajo de la **CCUA** podría emplazarse en este sector.

El sector comercial contempla actividades de venta de productos alimentarios, no de elaboración, lavadero automático de ropa, cabinas telefónicas y computación, alquiler de ropa y equipo para nieve, etc.

Considerando que la zona de los Lagos conforma un corredor turístico internacional de primer nivel, se contempla la afectación de ciertas UU. FF. para la implementación de hotelería y cabañas de alquiler turístico. En lo posible, se han elegido aquellas unidades que por su privilegiada ubicación y separación física del resto, no interfieren con el uso residencial.

Del planteo urbanístico surgen un total de 342 Unidades Funcionales, las que separaremos en CUATRO sectores o etapas de avance:

El **Sector I**, conformado por 69 Unidades Funcionales, corresponde a la parte norte del predio, entre el acceso al emprendimiento y la cancha de golf. Es el sector de cotas mas bajas.

El **Sector II**, conformado por 156 Unidades Funcionales, el mayor de todos, se ubica en la parte central del predio, en un amplio escalón de cotas intermedias y exposición N-O en general.

El **Sector III**, conformado por 71 Unidades Funcionales, ubicado en el sector central-sur del predio, como continuación del escalón del Sector II, con cotas algo superiores a aquel y exposición S-O.

El **Sector IV**, conformado por 46 Unidades Funcionales de superficie promedio superior a la hectárea, se ubica en el extremo este del predio, es un área plana, con bosque de lenga y en las mayores cotas del lote.

Con esta sectorización como base, y considerando los usos que se delinearon en párrafos anteriores, podemos considerar otra división, que se superpone a los sectores, y que queda definida por el mencionado uso, a saber:

Uso “servicios, administrativo y deportes”: corresponde a sectores comprendidos dentro de las áreas comunes, pero cuyo uso está predeterminado, se detallan en el cuadro siguiente:

Uso “Servicios, Administrativo y Deportes”			
Sector	Denominación	Superficie	Observaciones
I	Servicios	4.940 m ²	Área común
	Equitación	31.735 m ²	Área común
	Deportes	17.722 m ²	Área común

Uso “comercial”: corresponde a las UU. FF. en las que se admitirá la modalidad, de acuerdo con las limitaciones y particularidades que se puntualicen en el **CEUV**, se detallan en el cuadro siguiente:

Uso “Comercial”		
Sector	Subparcela	Superficie
I	UF 25	9.361 m ²
II	UF 122	13.970 m ²

Uso “turístico”: corresponde a las UU. FF. donde se admite hotelería u otro tipo de alojamiento turístico como las cabañas de alquiler, se detallan en el cuadro de la página siguiente:

Uso “residencial”: es el que corresponde a las 320 UU. FF. restantes, ubicadas en los distintos sectores del emprendimiento, y cuyas superficies varían entre 4.900 y 11.884 m².

Uso "Turístico"		
Sector	Subparcela	Superficie
I	UF 35	6340 m ²
	UF 73	10.466 m ²
II	UF 74	6.099 m ²
	UF 75	6.911 m ²
	UF 76	5.401 m ²
	UF 297	11.708 m ²
IV	UF 298	12.703 m ²
	UF 299	12.225 m ²
	UF 300	10.166 m ²
	UF 301	10.168 m ²
	UF 302	10.243 m ²
	UF 303	10.422 m ²
	UF 304	10.221 m ²
	UF 306	11.714 m ²
	UF 307	10.735 m ²
	UF 308	10.597 m ²
	UF 309	10.038 m ²
	UF 310	10.524 m ²
	UF 311	10.325 m ²
	UF 312	10.513 m ²

Toda la superficie restante que no forma parte de las sub-parcelas (o unidades funcionales) son superficies comunes. Estas superficies comunes admiten que se determinen sectores con distintos usos, en consecuencia tenemos: Circulaciones, Espacios verdes, Áreas de Servicios, Áreas de Deportes, y la cancha de Golf.

Solamente la **Administración** podrá ejecutar tareas de mantenimiento y/o obras nuevas en los espacios comunes.

Pautas particulares a considerar:

Teniendo en cuenta que el espíritu de la presente urbanización es la integración del uso residencial con el medio ambiente, respetando lo más posible el estado natural del mismo, en la ejecución de cualquier construcción, se deberán tener en cuenta las siguientes pautas:

- ❖ Se establece el concepto de "**Área de Implantación**", la que se aplicará en cada UF, como un porcentaje de su superficie total,
- ❖ En concordancia con los códigos urbanísticos de S. M. de los Andes, se utilizará el concepto de fijar un FOS (Factor de Ocupación del Suelo) y alturas máximas, sin establecer FOT (Factor de Ocupación Total).

- ❖ De considerarse necesario, el **CEUV** podrá establecer el concepto de “densidad”, y reglamentar su aplicación.
- ❖ El emplazamiento de las construcciones deberá considerar la menor afectación posible de los ejemplares arbóreos nativos.
- ❖ Se respetará al máximo posible la conformación topografía existente.
- ❖ Se evitará todo tipo de interferencia en los cursos de agua, respetando los retiros que se detallen en el **CEUV** para las distintas categorías de cursos.
- ❖ Se minimizarán los rellenos y las excavaciones utilizando el criterio de distancia vertical máxima entre la cota cero de construcción y el terreno natural preexistente.
- ❖ El código de Edificación de S. M. de los Andes será norma supletoria del **CEUV**, y será de aplicación si surgieran cuestiones no contempladas en este último.

CAPITULO Nº 4

Reglamento de Construcción

El “profesional proyectista” deberá considerar que las características generales de la obra a proyectar deberán ajustarse al uso establecido para cada sector según lo enunciado en el Capítulo 3; además deberá respetar el **CEUV**, en lo referente a las pautas básicas como retiros, alturas, movimientos de suelos, cercos, materiales, colores, implantación, etc. El proyectista deberá respetar el circuito de aprobación que el **CEUV** plantea y aceptar las determinaciones de la **CCUA**, asistiéndole el derecho de presentar alternativas y/o apelar las decisiones que afecten al proyecto, de acuerdo a la prelación establecida en el Capítulo 1 de las presentes pautas.

Artículo 1

De la ocupación del suelo: se establecen los siguientes indicadores según el uso previsto:

- Para las UU.FF. de “**uso residencial**”, se aplicará un FOS del 8%, y una altura máxima de 8,50 m., admitiéndose la ejecución de una vivienda principal y una auxiliar, o complementaria, destinada al uso como quincho, cochera, y/o depósito.
- Para las UU.FF. de “**uso turístico**”, se aplicará un FOS del 15%, y una altura máxima de 12,50 m., con excepción de la **U.F. 73**, para la que se admitirá un FOS del 20%, y una altura máxima de 15 m.
- Para las UU.FF. de “**uso comercial**”, se aplicará un FOS del 15%, y una altura máxima de 8,50 m.

Los valores de las alturas máximas rigen para los tanques de agua, chimeneas y ventilaciones, no permitiéndose antenas o cualquier otro volumen que supere estos límites.

La forma de considerar las alturas máximas se establece en el Art. 4.

Artículo 2

De los Retiros:

Todas las sub-parcelas respetarán un **retiro perimetral** de 7,50 m.

En esta franja no se permitirá construcción ni afectaciones de cualquier tipo, salvo el tramo del camino de acceso vehicular y/o peatonal al predio, que la afecte.

Artículo 3

Del Área de Implantación:

El Área de Implantación (**AI**) será una parte de la superficie de la subparcela, cuyo tamaño se calculará de acuerdo con lo que se reglamente en el **CEUV**, entre un mínimo del 20% y hasta un máximo del 40% de la superficie total de la subparcela, en función del cruce de la pendiente y cobertura vegetal de cada sitio.

El **AI** deberá conformar un espacio único e indivisible y no podrá incluir partes de los retiros perimetrales.

En el **AI** se ubicarán todas las acciones que se ejecuten dentro de la UF, como las construcciones, acceso y estacionamiento, el parquizado u otro tipo de intervención como equipamiento de la construcción, debiéndose mantener el resto de la UF en su estado original.

Las restricciones precedentes se aplicarán también durante el período de obra o construcción. El **CEUV** podrá reglamentar la obligación de construir un cerco de obra, el que deberá estar ubicado, como mínimo, un metro hacia dentro de los límites del **AI**.

El proyectista deberá presentar a la **CCUA** la propuesta de ubicación y tamaño de la Zona de Implantación para su aprobación, de acuerdo al sistema de presentación que se establece más adelante.

Artículo 4

De los Movimientos de Suelos:

Con el objeto de cumplimentar la pauta de la menor afectación posible del terreno, se definen tres categorías de lotes, en función de la pendiente promedio del “**Área de Edificación**” (**AE**)

La pendiente promedio del **AE**, se calculará a partir de las curvas de nivel del “Plano Base”, de acuerdo con las siguientes pautas:

- a) El **AE** para la cual se calculará la pendiente promedio será la proyección de la planta del edificio sobre el terreno, a la que se agregará una franja perimetral de 6,00 (seis) metros que rodee la figura anterior.
- b) Para calcular la pendiente promedio del **AE**, se considerarán las curvas de nivel del “Plano Base”, y se utilizará la siguiente fórmula:

$$i = \frac{e \cdot \sum L}{A} \cdot 100$$

Donde:

i = pendiente promedio resultante.

e = equidistancia entre las curvas de nivel (en metros)

ΣL = suma de las longitudes lineales (en metros) de las curvas de nivel encerradas dentro de los límites del sector definido en a).

A = área (en m²) del sector definido en a).

- c) De acuerdo con la pendiente promedio obtenida, se determinará la categoría en la que deberá encuadrarse el proyecto de acuerdo al cuadro siguiente:

<i>i</i>	CATEGORÍA	VALOR MÁXIMO
0 a 18 %	A	1,00 m.
> 18 a 25 %	B	1,50 m
> 25 %	C	2,00 m

A cada categoría resultante le corresponde un **VALOR MÁXIMO** que se aplicará de la siguiente manera: la cota de piso terminado, de cada uno de los niveles inferiores de las edificaciones, no podrá tener, en ningún punto, una diferencia (positiva o negativa) respecto de la cota del terreno natural preexistente (para el mismo punto considerado), mayor al **VALOR MÁXIMO** que corresponde a la categoría determinada.

A tal efecto, el elemento de contraste para verificar esta medida es el plano de curvas de nivel que integra el “Plano Base”, al cual deberán vincularse las cotas que se adopten en el proyecto.

Quedan excluidos de esta norma los eventuales sótanos que se proyecten, y las paredes ciegas que hagan las veces de muro de contención contra el talud generado, siempre que respeten lo normado en el Artículo 5 respecto de la forma de considerar las alturas máximas.

Artículo 5

De la forma de considerar las Alturas máximas:

Dado que lo reglamentado para los movimientos de suelos regula la implantación altimétrica de la construcción respecto de las formas del terreno, la determinación de las alturas máximas permitidas se efectúa de la siguiente manera:

- a) Se define la “**superficie paralela de altura máxima**” (**SPAM**), como una superficie teórica, paralela a la superficie que determinan las curvas de nivel del AE, elevada sobre ésta en la medida de la altura máxima permitida en cada caso.
- b) Ninguna parte del edificio podrá elevarse por encima de la **SPAM**.
- c) Los edificios no podrán tener paramentos continuos visibles, de altura mayor a la altura máxima permitida en cada caso.

Artículo 4

De los Materiales:

Los materiales a usar en las construcciones deberán ser de primera calidad, no permitiéndose elementos recuperados en demoliciones, salvo para detalles interiores o decorativos.

Para las cubiertas de techos, se permitirán únicamente cubiertas de chapa de zinc ondulada o trapezoidal, prepintada o pintada en obra, tejas de alerce o similar.

Los materiales de las fachadas serán: madera, troncos, piedra no pintada, ladrillo visto, no pintado, con o sin junta tratada, chapa acanalada, revoques en todas sus alternativas, admitiéndose la combinación de los mismos.

Para los materiales de fachadas, se respetaran los siguientes porcentajes, los que se aplicarán sobre la superficie de cada fachada (vistas), sin considerar los faldones de los techos ni la superficie de los vanos (puertas y ventanas):

- piedra y/o madera, mínimo el 70 %.
- ladrillo y/o revoques, máximo el 30 %.

Las carpinterías serán de madera, aluminio pintado, o PVC.

Como se trata de edificios de “perímetro libre”, se le dará la misma importancia al tratamiento de todas las fachadas. El mismo criterio alcanza a la construcción secundaria.

La posibilidad de la utilización de algún material que no estuviera contemplado en este listado y que no desentonare con los mismos, podrá ser propuesto a la **CCUA**, siendo esta quien decidirá sobre su aplicación.

Artículo 5

De las Pendientes de Techos:

Las pendientes de techos se medirán en grados sexagesimales, considerados a partir del plano horizontal (0 grados).

Las cubiertas de techos deberán tener un porcentaje mínimo del 70% de su superficie proyectada, con pendiente no menor que 20 grados y no mayor que 45 grados. El restante 30%, máximo, podrá tener pendientes entre 0 y 20 grados, o entre 45 y 60 grados. No se permite la tipología constructiva denominada “cabaña tipo A”.

Artículo 6

De los cercos límite:

En aquellos lados de la subparcela que limiten con espacios comunes, sean estos circulaciones, reservas para servicios, áreas de deportes, y/o espacios verdes, se permitirá, únicamente, la ejecución de cercos límite del tipo “tranquilla”, con una altura máxima de 1,20 m.

En los límites entre subparcelas se admitirán, además de los cercos tipo “tranquilla”, los cercos vivos y alambrados comunes tipo campo, debiéndose respetar también la

altura máxima de 1,20 m y asegurarse la “permeabilidad” o “transparencia” del cerramiento.

Artículo 7

De los efluentes:

El tratamiento de los líquidos cloacales (aguas grises y negras) se efectuará mediante tratamiento domiciliario, cámara séptica y lechos nitrificantes, con ensayo previo de percolación y cálculo por profesional habilitado.

En aquellos casos en que los distintos factores que determinan el diseño del sistema de disposición indiquen la imposibilidad de resolver el tratamiento en la forma prevista, se deberá instalar una planta compacta homologada.

Artículo 8

De otros ítems a reglamentar en el CEUV:

La redacción final del **CEUV**, deberá reglamentar sobre los ítems detallados a continuación, no siendo el mismo taxativo:

- Manejo de la vegetación nativa, compensaciones por apeo de ejemplares nativos, especies exóticas admitidas, manejo de especies arbustivas, jardinería, manejo de desechos vegetales. y temas relacionados.
- Categorización y manejo de los cursos de agua, restricciones y prohibiciones.
- Muros de contención.
- Accesos desde la circulación a las edificaciones, alcantarillas de acceso, manejo de escorrentías.
- Iluminación exterior de las viviendas, con el criterio de que cumpla el objetivo deseado sin generar un aumento notable de la luminosidad general del lugar. Se regulará expresamente el direccionamiento de la iluminación, evitando farolas de alta intensidad, omnidireccionales y/o reflectores dirigidos en ángulos tales que se proyecten fuera del **AI**, o por encima de la horizontal.
- Normas para la eventual instalación de zepelines de gas licuado, considerando aspectos estéticos y climáticos.
- Normas para el almacenamiento de agua potable, cisternas y tanques elevados internos.
- Normas para el manejo del riego.
- Obradores y cercos de obra, acopio y manejo de materiales.

Artículo 9

De ítems a reglamentar con base en el CESMA¹:

La redacción final del **CEUV**, deberá reglamentar, sobre la base de lo que se regula en el **CESMA**, los ítems detallados a continuación, u otros que se considere necesario:

- Dimensiones de los locales.
- Iluminación y ventilaciones.
- Instalaciones internas.
- Escaleras.
- Normas contra incendios.

Artículo 10

De las normas a aplicar:

Los proyectos edilicios deberán respetar, en forma subsidiaria, las siguientes normas vigentes:

- Normas Argentinas para la Construcción Sismo resistente IMPRES CIRSOC 103 – Partes 1-2-3- y toda modificación y actualización subsiguiente.
- Reglamento para Instalaciones Sanitarias de Obras Sanitarias de la Nación.
- Reglamento para Instalaciones Eléctricas de la Asociación Argentina de Electrotécnicos.
- Reglamento para Instalaciones de Gas de la Empresa Distribuidora Gas del Sur.
- Normas para las Instalaciones de Telefónica Argentina.
- Código Civil Argentino en los artículos referentes a la Construcción y Medianería.
- Leyes Provinciales N°708 y N°1670.

¹ Código de Edificación de San Martín de los Andes, Ordenanza 2570/97 y accesorias.

CAPITULO Nº 5

Mecanismo de Aprobación del Proyecto

Toda obra que se proyecte dentro de la urbanización estará sujeta a lo que fije el Organismo de Aplicación correspondiente para la Jurisdicción Provincial y la zona específica, y a los requisitos exigidos por el **CEUV**.

Por lo tanto el copropietario, conjuntamente con el profesional interviniente, matriculado en la Provincia del Neuquén, deberá cumplimentar el siguiente camino para la aprobación de un proyecto:

1. Presentación de la siguiente documentación ante la CCUA.

I. Plano Base del Predio (PB), el cual deberá incluir:

a) Respecto de los hechos existentes:

- *Los límites del terreno, con sus dimensiones lineales y angulares.*
- *Plano de curvas de nivel con equidistancia de 0,50 m, ejecutadas por profesional de la Agrimensura, que abarque la totalidad de la subparcela, extendido en todo su frente hasta el eje de la calle de circulación que le da acceso.*
- *Ubicación de los ejemplares arbóreos existentes, tanto nativos como exóticos, con indicación de su estado sanitario y dimensiones.*
- *Cursos de agua temporarios y/o permanentes, ojos de agua o sectores mallinosos, si los hubiere.*
- *Afloramientos rocosos si los hubiera.*

b) Respecto de la propuesta arquitectónica:

- *Los límites de la zona de retiros perimetrales.*
- *La propuesta de ubicación del **AI**.*
- *La implantación del hecho a construir, con la determinación del **AE**.*
- *Detalle de los movimientos de suelos propuestos y muros de contención si los hubiera.*
- *Propuesta de ejemplares arbóreos a apear.*
- *Trazado del camino de acceso, y manejo de la escurrentía de la calle.*
- *Ubicación de los lechos nitrificantes.*
- *Ubicación área de estacionamiento interna.*
- *Manejo de esorrentías internas si fuera necesario.*

II. Documentación adicional al PB:

Dado que en esta etapa el edificio se considera planteado a nivel “**anteproyecto**”, el profesional actuante podrá adjuntar la documentación que considere necesaria para justificar la propuesta en todos sus aspectos. Respecto de los planos del edificio se requerirán plantas, planta de techos con indicación de pendientes, cortes y vistas, como mínimo.

Independientemente de la documentación presentada, la **CCUA** podrá solicitar las aclaraciones o documentación adicional que considere necesaria para resolver la aprobación previa de la propuesta.

La documentación previamente detallada, y el **PB**, se presentarán a la **CCUA**, en forma impresa y en formato digital.

2. Gestión ante el Organismo de Aplicación Provincial (OAP).

Una vez aprobada por la **CCUA** la documentación detallada en el punto 1, el profesional actuante procederá a confeccionar la documentación a nivel proyecto, de acuerdo a las normas de presentación que el **OAP** determine.

Confeccionada la documentación final, el profesional actuante deberá presentar dos juegos completos de la misma a la **CCUA** para su revisión, uno de los cuales será archivado por ésta en el legajo correspondiente a la UF, y el otro, debidamente visado, u observado si no se cumpliera lo aprobado en el punto 1, le será devuelto para continuar con el trámite, o reformularlo hasta obtener la visación de la **CCUA**.

Obtenido de la **CCUA** el ejemplar visado, el profesional actuante podrá efectuar la presentación ante el **OAP**, incluyendo la copia visada por la **CCUA**, y completando la presentación de acuerdo a lo que el **OAP** determine, respecto de cantidad de ejemplares, pasos de la presentación, documentación adicional, etc.

La documentación deberá cumplir con lo que disponen las Leyes Provinciales 708/1671 (Consejo Profesional de Agrim, Geol, e Ingeniería) y/o 1670 (Colegio de Arquitectos), debiendo el profesional actuante efectuar la visación, ante el Colegio o Consejo, en el momento en que lo fije el **OAP**.

El profesional actuante deberá prever que, además de los ejemplares de la documentación que debe presentar al **OAP** para la aprobación, y del que considere guardar para sí o para su comitente, deberá obtener un juego adicional, con sellos y firmas de aprobación en original, que deberá entregar a la **CCUA** para su archivo.

3. Inicio de la Obra.

Con la copia debidamente aprobada por el **OAP** en su poder, la **CCUA** otorgará el “**Permiso de Edificación**”.

4. Final de Obra.

La obtención del documento “**final de obra**”, se hará según lo que determine el **OAP**.

Una vez obtenido el final de obra, copia del mismo deberá ser presentado a la **CCUA** para su archivo.

Capítulo 6

Documentación Técnica

La Documentación Técnica que el Profesional deberá presentar para cumplimentar con los trámites de aprobación ante los distintos Organismos en general y la Dirección General de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de la Provincia del Neuquén, será como mínimo la detallada a continuación:

- a. Plano de Implantación: deberá contener el terreno con todas sus medidas y ángulos, la indicación del retiro perimetral, y la ubicación de la silueta de la construcción, con distancias a los lados de la subparcela.
- b. Plano de Arquitectura: deberá contener planta general, planta de techo, cortes (mínimo 2), fachadas (4), planilla de iluminación y ventilación y planilla de superficies. Escala: 1:100
- c. Plano de Estructura: deberá contener planta de fundaciones y de la estructura en los distintos niveles, detalles, planillas de cálculo y memoria de cálculo. Escala 1:100
- d. Plano de Instalación Eléctrica: deberá contener las plantas con los circuitos correspondientes de iluminación y tomas, con el dimensionamiento de los cables, planilla de cargas y diagrama unifilar. Escala 1:100
- e. Plano de instalación Sanitaria: deberá contener las plantas con su respectiva instalación, diámetro de caños y sistema de drenaje detallado. Escala 1:100
- f. Plano de Instalación de Gas: deberá contener las plantas con la ubicación de todos los artefactos y su instalación con el dimensionamiento correspondiente. Escala 1:100
- g. Plano de Carpintería: deberá contener todas las carpinterías con su respectiva ubicación y medidas más las especificaciones técnicas y de materiales. Irán incorporado en este plano todo lo que fuera construido en madera como por ejemplo escaleras, muebles bajo mesada, etc. Escala 1:50
- h. Planilla de Locales: deberá contener cada uno de los locales especificando tipo y característica técnica de los materiales o artefactos a usar.

Todos los planos llevarán carátula según el modelo tipo de la Municipalidad de San Martín de los Andes, firmado por el Propietario y el Profesional respectivamente.

En el caso que durante la ejecución de la obra fuera necesario efectuar alguna modificación de importancia, la misma deberá ser puesta a consideración, y aprobada por la **CCUA** para su evaluación y aprobación, respetando el procedimiento que se fije para el caso.

Completada la construcción con las variantes aprobadas, se presentará un **“Plano Conforme a Obra”** donde aparezcan todas las modificaciones.

El procedimiento planteado en los párrafos precedentes podrá requerir, además de la aprobación de la **CCUA**, su tramitación ante el **OAP**, en cuyo caso el profesional actuante deberá presentar un juego completo de la documentación adicional aprobada por el **OAP**, a la **CCUA** para su conocimiento y archivo.

Capítulo 7

Normas a Cumplir en la Etapa de Obra

Durante el transcurso de la Obra se deberán respetar ciertas normas básicas para que contribuyan al normal funcionamiento del complejo, las cuales podrán ser reglamentadas con mayor detalle en el **CEUV**:

- a. Se respetarán los días y horas asignados para el ingreso de materiales.
- b. La Administración se reservará la más amplias facultades para prohibir, condicionar o limitar el ingreso de vehículos de carga, camiones, utilitarios y aún vehículos particulares en función de la existencia de lluvias importantes aunque las mismas hubieran cesado, acumulación de nieve o presencia de hielo, todo en bien del mantenimiento de las calles internas y de las condiciones de seguridad que su experiencia e idoneidad le indiquen que deben ser resguardadas.
- c. Los materiales deberán depositarse dentro de los límites del predio.
- d. Los escombros o materiales que sobren, deberán ser retirados del complejo, en los días y horas asignado para su ingreso.
- e. Se deberá cumplir con toda la legislación vigente en materia laboral.
- f. Se deberá presentar una nómina de las personas contratadas para la obra y del responsable de la misma, acompañada de fotocopia de los documentos y certificado de antecedentes policiales.
- g. Se deberá contratar un seguro contra terceros durante el período de la construcción, cuya póliza se exhibirá a requerimiento del Administrador del Consorcio.
- h. Se prohíbe la estadía del personal operario en el obrador en horario nocturno, salvo el sereno designado, debiéndose notificar al Administrador del Consorcio, los datos personales del mismo.
- i. La vigilancia tendrá la facultad de inspeccionar todo vehículo o elementos de mano a los efectos de permitir o no el ingreso y egreso de personas y materiales al predio.
- j. Queda prohibida la colocación de cualquier tipo de publicidad en los lugares públicos, calles y terrenos baldíos que conforman la presente urbanización, así como carteles de venta de lotes ya sea por sus dueños o por inmobiliarias. Solamente se autorizara la colocación del cartel de obra que contendrá los datos del profesional interviniente y los datos específicos de la obra.
- k. Queda prohibido a todo el personal de la obra: ingresar con familiares, portar armas, hacer fuego, transitar fuera de los límites de la UF salvo durante el ingreso y egreso de la urbanización, manipular cualquier instalación común, realizar ruidos molestos o desarrollar conductas reñidas con la moral y las buenas costumbres.

Capítulo 8

Otras Normas, agregados y modificaciones del CEUV

Durante la redacción del texto final del **CEUV**, se podrán agregar aspectos, o normativas completas no planteadas en este documento de base, con la condición de que las mismas no lo contradigan en su esencia, respeten lo establecido en los estudios ambientales y la Licencia Ambiental otorgada, se apeguen a lo que

determinan las reglas “del buen arte”, no vayan en contra de lo que establece el **CESMA**, y no limiten los derechos particulares mas allá de lo que las leyes vigentes determinen.

Las modificaciones al **CEUV**, podrán ser planteadas por el **Consejo de Administración** o la **CCUA**. El texto de la modificación, elaborado por la **CCUA**, será presentado para su aprobación por Asamblea, con la metodología y porcentajes necesarios que se fijen en el Reglamento de Copropiedad.